



Falkenbergs kommun

Detaljplan för bostäder
Ugglarp 2:18
Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2022-12-13

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2016-12-06 §351 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ugglarp 2:18. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-08-30 § 179 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-09-14 till 2022-10-12 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-08-18 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 22 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst VA och dagvatten. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller dagvatten. Frågor har även kommit upp vad gäller avfallshantering.

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-09-27

Yttrande:

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Motiv för bedömningen

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

Riksintresse kommer att skadas påtagligt

Mellankommunal samordning blir olämplig.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Behovsbedömning

Kommunen har inte redovisat en bedömning om planens genomförande antas innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen ska utifrån Miljöbalken (1998:808) 6 Kap 3,5 §§ göra en strategisk miljöbedömning. Länsstyrelsen bedömer dock att planen utifrån föreslagen ändring inte innebär betydande miljöpåverkan.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-09-20

Yttrande:

Ärendet berör indirekt väg 610 för vilken Trafikverket är väghållare. Planhandlingarna saknar uppgifter om förväntad trafik till följd av planförslaget. Trafikverket bedömer dock att befintlig anslutning till statlig väg klarar en mindre trafikökning utan att åtgärd i vägnätet krävs.

Trafikverket noterar att det saknas all typ av service i området och att och att boende härmed kan förväntas bli beroende av bil.

s

2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-10-07

Yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-08-30) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid framgår från planbeskrivningen men planbestämmelse om genomförandetid saknas på plankartan.

Kommentar: Genomförandetid har lagts till på plankartan.

2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2022-09-23

Yttrande:

Barn- och utbildningsnämnden har inom ramen för samrådsremiss beretts möjlighet att komma med synpunkter på förslag till ändring av detaljplan för Ugglarp 2:18 m. fl.

Av samrådshandlingen framgår att den befintliga detaljplanen föreslås ändringar som dels gör det möjligt att bygga en huvudbyggnad om 100 kvadratmeter och med 30 kvadratmeter komplementbyggnad samt att dessa får vara sammanbyggda. Vidare möjliggör förslaget till förändrad detaljplan att fem fastigheter kan bildas mot tidigare fyra.

Sammantaget bedöms förslaget inte påverka barn- och utbildningsnämndens verksamheter varför nämnden inte heller har några synpunkter på förslaget.

2.4 Bygglövsnämnden 2022-10-06

Yttrande:

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

Bygglövsnämnden har tagit del av samrådsremissen gällande ändring av detaljplanen för fastigheten Ugglarp 2:18. Ändringen bedöms vara i tiden med storlek på byggnader och möjliggör till att bebygga området på ett bra sätt. Bygglövsnämnden har inga synpunkter på förslaget.

2.5 Mark- och exploateringsavdelningen 2022-10-03

Yttrande:

MEX har inte något att erinra på planförslaget men meddelar att ett exploateringsavtal ska tas fram under granskningstiden vilket ska godkännas av KF innan detaljplanen antas av kommunen.

Kommentar: Kommentaren noteras

2.6 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-10-18

Yttrande:

Dagvattenhantering

Det framgår i planbeskrivningen att dagvatten ska lösas inom egen fastighet men ingen mer information än så. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att en beskrivning av hur dagvatten ska lösas inom planområdet behöver utvecklas, gärna med hänvisning till dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommuner.

Kommentar: I genomförandebeskrivningen har följande lagts till:

Trög dagvattenhantering (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) ska tillämpas, vilket innebär att vatten fördröjs och infiltreras på tomtmark. Detta kan ske exempelvis genom genomsläppliga ytor såsom gräs eller med gröna tak. Mer information finns i dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommuner. Inför startbesked, innan byggnation får påbörjas, ska en redogörelse för dagvattenhanteringen inlämnas till kommunen. Lämplig utformning studeras i samband med detaljprojekteringen.

2.7 Räddningstjänsten 2022-09-20

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra

Räddningstjänsten önskar ta del av projekteringsunderlag för kommande bygglov när detta blir aktuellt.

Kommentar: Kommentaren noteras.

2.8 Kultur- fritids- och kulturnämnden 2022-10-25

Yttrande:

Ärendet gäller ändring av planbestämmelser i den gamla detaljplanen. Huvudsakligen är marken betecknad som kvartersmark. En del är PARK eller PLANTERING och en mindre del betecknas VÄG.

Planen föreslår enskilt huvudmannaskap i enlighet med riktlinjer för huvudmannaskap. Planen överensstämmer med gällande FÖP.

Planområdet ligger 2 mil söder om Falkenberg och 8 km från Slöinge där det finns service, förskola, skola, vårdcentral, livsmedelsbutik. Ugglarps camping ligger ca 2 km från området, där finns en livsmedelskiosk. Avståndet från busshållplats (linje 350) är knappt 600 meter, det är ett begränsat antal turer. Det är risk för bilberoende.

De ändringar i planbestämmelserna som föreslås och påverkar gata/trafik är:

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

- Prickmark får ej bebyggas
- Huvudbyggnad minst 4,5 m från fastighetsgräns
- Komplementbyggnad minst 1m från fastighetsgräns
- Garage/carport krav på 6 m uppställningsyta framför

Gatu- och trafikenheten är positivt inställd till dessa förslag på förändringar i planen.

Gatu- och trafikenheten ifrågasätter om vändplatsytan är tillräckligt stor för renhållningsfordon att vända på.

Fritid och offentligmiljö, park har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Vändplatser är för liten för den vändradie som renhållningsfordonen kräver. För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet.

2.9 VIVAB 2022-10-12

Yttrande:

Vatten och avlopp

Vivab avser inte att bilda ett allmänt verksamhetsområde för tjänsten dagvatten inom rubricerad detaljplan, och därför bör planbeskrivningen klargöra mer tydligt vem som är huvudman för dagvattenhanteringen inom allmän platsmark.

Rubricerad detaljplan är en äldre plan och det har hänt en hel del i hur sakkunniga nu bedömer klimatrelaterade frågor i detaljplaneprocessen jämfört med tidigt åttiotal. Förutom att LOD ska tillämpas inom kvartermark, saknar detaljplanen en beskrivning av hur dagvattenet ska hanteras. Med ovan nämnt, förordar Vivab att en dagvattenutredning upprättas. Utredningen ska visa om en hållbar dagvattenhantering är möjlig för denna detaljplan. Andra frågor som behöver utredas är avledning av dagvatten, behov av eventuella ytor för dagvattenanläggningar på den allmänna platsmarken och höjdsättningar med hänsyn till ett skyfall med mera.

Vidare behöver planen utreda om det finns behov av att bilda nya gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering eller behov av upprättande av avtal med andra aktörer (t.ex. fastigheter eller markavvattningsföretag) om till exempel utnyttjande av befintliga dagvattenkultvertar och diken är nödvändigt.

En förutsättning för att kunna VA-försörja denna detaljplan är att Vivab erhåller ett sex meter brett ledningsrättningsområde för ledningar inom allmänplats- och gatumark. Detta bör regleras i exploateringsavtalet. Se Detaljplanebeskrivning, kapitel 3.1.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Avfallshantering

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, samt för utsortering av förpackningar som fr.o.m. 2027 ska ske bostadsnära. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Enligt plankartan saknas vändplats som är tillräcklig för sophämningsfordon. Det gör att Vivab inte kommer kunna hämta avfallet vid respektive fastighet. För att lösa sophämtningen föreslår Vivab att det anvisas en yta i planen nära utfarten till Lassagårdsvägen för placering av sopkärl. Antingen för permanent placering alternativt en yta där kärlden från de boende kan placeras inför hämtning. Vivab rekommenderar därför att man för denna detaljplan inför en lämplig plan-/egenskapsbestämmelse som kan säkerställa en sådan yta.

Kommentar: Planförslaget är en ändring av en befintlig plan och det är redan idag möjligt att göra fem fastigheter inom området. Byggrätten är visserligen större i planförslaget med möjlighet till en större huvudbyggnad, men det gör det samtidigt svårare att få plats med de bygglovsbefriade åtgärderna som atterfallshus på 30 m², tillbyggnad på 15 m² och friggebod på 15 m². Vid en ändring anses marken redan vara prövad och bedömd som lämplig för de användningar den medger. Möjligheterna att i en ändring exempelvis avsätta mark för dagvatten eller avfallshantering är begränsad eftersom inga användningar får ändras. Inom parkmarken i planens nordvästra del och i vägen finns efterfrågat utrymme för ledningar.

I planbeskrivningens genomförandedel har följande lagts till:

För dagvattenhantering inom allmän platsmark ansvarar huvudmannen. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde och dagvattenhanteringen inom allmän platsmark är enskild. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar exploatör/markägare. Trög dagvattenhantering (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) ska tillämpas, vilket innebär att vatten fördröjs och infiltreras på tomtmark. Detta kan ske exempelvis med genomsläppliga ytor såsom gräs eller med gröna tak. Mer information finns i dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommuner. Inför startbesked, innan byggnation får påbörjas, ska en redogörelse för dagvattenhanteringen inlämnas till kommunen. Lämplig utformning studeras i samband med detaljprojekteringen.

I plankartan har en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmänplatsmark lagts till.

För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2022-10-06

Yttrande:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra gällande ändringen av detaljplanen.

3.2 Kulturmiljö Halland, 2022-10-12

Yttrande:

Kulturmiljö Halland har fått rubricerat ärende för yttrande och har följande synpunkter: Inom planområdet finns lämningar efter torp som kan vara äldre än 1850 och därmed fornlämningar, vilka i nuläget inte är registrerade i Fornsök. Ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning kan därför bli aktuellt inför exploatering. I övrigt har vi inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: synpunkten noteras

3.3 Telia/Skanova, 2022-09-13

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på

[Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.ledningskollen.se)

Kommentar: Eventuell flytt bekostas utefter det avtal som gäller för de aktuella ledningarna.

3.4 Nordion, 2022-09-21

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

3.5 Vattenfall AB, 2022-09-16

Yttrande:

Vattenfall Eldistribution har tagit del av ändrad detaljplan för Ugglarp 2:18 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

3.6 Svenska Kraftnät, 2022-10-12

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

3.7 Ellevio, 2022-09-14

Yttrande:

Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av området, vi avstår därför från att yttra oss. Vi avstår även från kommande remisser i ärendet.

Samrådsredogörelse/Utlåtande

Detaljplan för Ugglarp 2:18

6 (9)

3.8 IP Only 2022-09-20

Yttrande:

Vi har inget i närheten och inget planerat vad jag kan se

3.9 Postnord, 2022-10-07

Yttrande:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed upphävande av detaljplanen - KS2016/282

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintligt detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

3.10 Skogsstyrelsen, 2022-10-04

Yttrande:

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

4. SAKÄGARE

4.1 Lassagårdsbergs samfällighetsförening, 2022-10-07

Yttrande:

Ur samfällighetens perspektiv är det absolut viktigaste att detaljplanen är i harmoni med det övriga området och att Ugglarp 2:18, efter exploateringen, blir en integrerad del av samfälligheten. Därför stöder vi detaljplanen.

Några kommentarer:

- I detaljplanen står det att samfälligheten får kommunalt stöd. Det är inte korrekt.
- Eventuell gatubelysning skall hanteras av samfällighetens stämma
- Utformningen av parkområden inom Ugglarp 2:18 skall vara i överensstämmelse med riktlinjer som gäller för samfälligheten i övrigt.

Kommentar: I planbeskrivningens genomförandedel har följande lagts till: Eventuell gatubelysning skall hanteras av samfällighetens stämma. Utformningen av parkområden inom Ugglarp 2:18 skall vara i överensstämmelse med riktlinjer som gäller för samfälligheten i övrigt.

6. ALLMÄNT MÖTE

Inget allmänt samrådsmöte har hållits.

7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Genomförandetid har lagts till på plankartan.
- I genomförandebeskrivningen har följande lagts till: Eventuell gatubelysning skall hanteras av samfällighetens stämma. Utformningen av parkområden inom Ugglarp 2:18 skall vara i överensstämmelse med riktlinjer som gäller för samfälligheten i övrigt.
- Planförslaget är en ändring av en befintlig plan och det är redan idag möjligt att göra fem fastigheter inom området, men en kommer då att få ett u-område genom sig. Bygggrätten är visserligen större i planförslaget men en större huvudbyggnad, men det gör det samtidigt svårare att få plats med de bygglovsbefriade åtgärderna som atterfallshus på 30 m², tillbyggnad på 15 m² och friggebod på 15 m². Vid en ändring anses marken redan vara prövad och bedömd som lämplig för de användningar den medger. Möjligheterna att i en ändring exempelvis avsätta mark för dagvatten eller avfallshantering är begränsad eftersom inga användningar får ändras. Inom parkmarken i planens nordvästra del och i vägen finns efterfrågat utrymme för ledningar.

I genomförandebeskrivningen har följande lagts till:

För dagvattenhantering inom allmän platsmark ansvarar huvudmannen. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde och dagvattenhanteringen inom allmän platsmark är enskild. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar exploatör/markägare. Trög dagvattenhantering (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) ska tillämpas, vilket innebär att vatten fördröjs och infiltreras på tomtmark. Detta kan ske exempelvis med genomsläppliga ytor såsom gräs eller med gröna tak. Mer information finns i dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommuner

I plankartan har en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmänplatsmark lagts till.

För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

8. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (p) efter namnet anger att synpunkten inkom i programskedet, (s) att synpunkten inkom i samband med plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (inget att erinra)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
VIVAB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (inget att erinra)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
VIVAB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Hanna Emenius
Planarkitekt