



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för  
**Trädgården 8 m.fl.**  
Falkenbergs kommun

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2022-04-05

---

Kommunstyrelseförvaltningens planavdelning fick 2020-09-15 § 244 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Trädgården 8 m.fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-12-14 § 318 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2022-01-19 till 2022-02-16 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-01-05 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls digitalt 2022-02-01 och cirka fem personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Samlade kommentarer till inkomna yttranden återfinns efter varje yttrande.

## **SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom 19 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst risk för förorenad mark, kulturmiljö, buller och parkering. Vidare efterfrågas utredningar vad gäller markmiljö, kulturmiljö, geoteknik, buller, parkering och dagvatten/VA. Frågor har även kommit upp vad gäller dagvatten, avfall, tillåten nockhöjd, trafikmängd, samt redaktionella revideringar i plankarta och planbeskrivning. En sammanställd lista över samtliga föreslagna förändringar finns under kapitel 7.

## 1. LÄNSSTYRELSEN 2022-01-18

---

Yttrande:

*Ärendet*

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg, cirka 300 meter väster om Stortorget. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ökad byggrätt inom planområdet. Förändringen avser både en högre bebyggelse och att en större del av planområdet bebyggs.

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande enligt förslaget kan komma att prövas.

### **Motiv för bedömningen**

*Länsstyrelsen befarar att:*

- Det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se nedan om förorenat område.

*Förorenat område*

På fastigheten Ormen 9 nära planområdet finns ett förorenat område som tilldelats riskklass 2, stor risk för människors hälsa och miljö. Delar av området har sanerats ner till mindre känslig markanvändning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för vilka saneringar som är genomförda samt om det finns risk att föroreningar finns kvar inom området som kan utgöra en risk för det aktuella planområdet.

Sydväst om planområdet ligger även Källdalens industrier, ett potentiellt förorenat område, även det riskklass 2. Området är inte utrett och risk finns att det hanterats trikloretylen på platsen. Klorerade lösningsmedel kan spridas långa sträckor och sjunka djupt ner i markprofilen. Denna typ av förorening kan ge upphov till bl.a. inomhusproblem. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda ovanstående förorening då den kan påverka människors hälsa inom planområdet.

*Länsstyrelsen befarar inte att:*

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- Strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

*Trafikbuller*

I planbeskrivningen sägs att ”För Fastigheterna längs med Sandgatan ligger den dygnsekvivalenta ljudnivån på mellan 59 och 64 dBA, alltså under 65 dBA. Bullerfrågan bedöms kunna utredas vidare i bygglov där det kan bli möjligt att se till olika åtgärder eller placering av funktioner närmast Sandgatan.”

Länsstyrelsen håller med om att bullerfrågan behöver utredas vidare för att kunna bedöma att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls.

*Geoteknik*

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Trädgården 8 m.fl.

I plankartan finns en administrativ planbestämmelse (a1) om att bygglov inte får ges för byggnation förrän sättningsförhållanden undersökts. Då det finns indikationer på att marken inom området är sättningskänslig anser länsstyrelsen att detta bör klargöras innan detaljplanen antas och påminner om att markens lämplighet ska klargöras i samband med planläggningen.

I 4 kap 14§ p. 4 framgår att kommunen får bestämma att lov eller startbesked får ske under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. För att veta vilka åtgärder som behöver vidtas behöver kommunen först undersöka marken. Som nästa steg kan kommunen införa ändrad lovplikt. Rimligare är då att villkora startbeskedet istället för bygglovet.

### *Kulturmiljö*

Planförslaget möjliggör rivning av en äldre kulturhistoriskt värdefull byggnad på Trädgården 8. Gårdshuset är utpekad i den länstäckande inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och har identifierats som klass C med byggnadshistoriskt värde, kontinuitetsvärde, samhällshistoriskt värde, socialhistoriskt värde, pedagogiskt värde, patina som förstärkande motiv samt miljöskapande värde i stadsmiljön. Bebyggelseinventeringen genomfördes i samverkan mellan de halländska kommunerna, Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen under åren 2005–2009. I planbeskrivningen står felaktigt att inventeringen är Riksantikvarieämbetets. Bebyggelse av klass C har ofta en vardaglig prägel, kan ha genomgått förändringar och det kulturhistoriska värdet är ofta främst lokalt eller regionalt. Det innebär dock inte att byggnaden endast har ett lokalt intresse som inte behöver tas hänsyn till i den kommunala planeringen och bygglovshandlingen.

Enligt 4 kap 33 § plan- och bygglagen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. I planbeskrivningen står att en konsekvens av planen är att en kulturhistoriskt värdefull byggnad rivs. Det framgår inte vilka resonemang som ligger bakom valet att möjliggöra rivning eller vad detta har för betydelse för det allmänna intresset kulturmiljö. Den nya bebyggelsens påverkan på stadsbilden som följd av en betydligt högre höjd och oreglerad takvinkel beskrivs inte heller. Kommunen behöver redogöra tydligare för både planens konsekvenser och för sina ställningstaganden utifrån dessa aspekter.

### *Skuggstudier*

Det är positivt att kommunen tagit fram en skuggstudie av förslaget. Men länsstyrelsen saknar en jämförelsebild som visar dagens situation.

## **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

### *Arkeologi*

Då det planerade arbetsföretaget inte berör några kända fornlämningar och då de aktuella fastigheterna idag är bebyggda har Länsstyrelsen ur fornlämnings synpunkt inget att erinra.

Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

## **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

I inledningen s. 1 till Undersökningen om planen.... hänvisas till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905). Denna är nu ersatt av Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

### *Kommentar:*

#### *Markmiljö*

*En utredning för att undersöka förekomst av föroreningar kopplat till lösningsmedel tas fram inom planområdet. Beroende på vad utredningen visar kan åtgärder för att minska påverkan från föroreningar behöva vidtas och justeringar behöva göras i detaljplanen.*

#### *Trafikbuller*

*En bullerutredning beställs till granskning för att precisera bullernivåerna och avgöra eventuellt behov av åtgärder. Resultatet kan komma att påverka plankartans utformning.*

#### *Geoteknik*

*En geoteknisk utredning tas fram till granskning. Resultatet kan komma att påverka plankartans utformning. Om planbestämmelsen gällande av kontroll av sättningssäkerhet behöver kvarstå, ändras bestämmelsens lydelse från bygglöv till startbesked i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.*

#### *Kulturmiljö*

*Byggnaderna på Trädgården 8 finns inte med Falkenberg Kommuns kulturmiljöprogram. Området Arvidstorp, där området är beläget, finns omnämnt i dokumentet stadens yttre årsringar. Kvarteret Trädgården finns inte med bland de 11 områden som pekas ut i Stadens yttre årsringar.*

*Ett PM med fokus på kulturmiljövård av existerande byggnader på fastigheten Trädgården 8 beställs. Beroende på vad utredningen visar kan det bli nödvändigt att göra justeringar i plankartan.*

#### *Skuggstudier*

*Reviderade skuggstudier efter bearbetningar som kan komma att behöva göras tas fram under granskning. Skuggstudien kompletteras med att visa på befintlig situation.*

#### *Arkeologi*

*Noteras. Planbeskrivningen innehåller information om anmälningsplikt vid påträffande av arkeologiska fynd.*

#### *Behovsbedömning*

*Noteras. Hänvisning till förordning revideras i planbeskrivningen.*

## **2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

---

## 2.1 Trafikverket 2022-02-01

Yttrande:

Detaljplanen berör Västkustbanan, delen Torebo-Falkenbergs godsbangård, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken. Avståndet är dock mer än 150 meter vilket gör att planområdet hamnar utanför det av Länsstyrelsen uppsatta riskbedömningsområde för transporter av farligt gods. Trafikeringen på banan bedöms ej heller ge upphov till bullerproblematik som överstiger angivna riktvärden.

Trafikverket har därmed inget att invända.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.2 Lantmäterimyndigheten 2022-02-16

Yttrande:

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

### **Delar av planen som bör förbättras/ses över**

#### *KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET*

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

#### *GRUNDKARTA*

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

#### *KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK*

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen B betraktas som enskild kvartersmark. Användningen D betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för

annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

#### *OTYDLIG EGENSKAPSBESTÄMMELSE*

Bestämmelsen f2 har lydelsen ”Byggnad under mark”. Formuleringen bör ses över då bestämmelsen inte har någon innebörd.

Bestämmelsen n3 har lydelsen ”Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk” Det ser ut att finnas fler träd inom området. Antingen ska det stå träden eller så behöver det preciseras i plankartan vilket träd som bestämmelsen avser.

Bestämmelsen f1 anger att ”Gångväg mellan byggnader får uppföras med en fri höjd över mark om minst 2,5 meter.” Om kommunens avsikt är att gångvägen måste ha en fri höjd om 2,5 meter så blir det otydligt att använda ordet ”får”. Kommunen skulle kunna se över formuleringen av denna bestämmelse för att eventuellt byta ut ordet ”får”.

*Kommentar:*

*Kontrollera gränser*

*Noteras. Mark- och exploateringsenheten informeras.*

*Grundkarta*

*Noteras. Revideras till granskning.*

*Kombination enskild + allmän kvartersmark*

*Marken i fråga ägs av FABO. Vårdboendet planeras drivas i bolagsform genom FABO. En övervägning av vilka användningsbestämmelser och preciseringar som ska gälla i detaljplanen görs till granskning, med hänsyn till detaljplanens syfte.*

*Otydliga egenskapsbestämmelser  
Bestämmelserna ses över och revideras eventuellt till granskning för att bli tydligare.*

### 2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2022-01-18

Yttrande:

Det är barn- och utbildningsnämndens bedömning att den föreslagna detaljplanen inte påverkar eller på annat sätt har betydelse för nämndens verksamhetsområden. Barn- och utbildningsnämnden har därför inga synpunkter på densamma.

*Kommentar: Noteras.*

### 2.4 Bygglovsnämnden 2022-02-16

Yttrande:

Bygglovsnämnden har tagit del av förslag till detaljplan för Trädgården 8 m fl, och ställer sig positiv till förslaget men vill lämna följande synpunkter:

Vi önskar ett tydligare stöd vad gäller befintliga byggnaderna med kulturvärde som vi kan stödja oss på när vi ska besluta om rivningslov för dessa. Ett sådant stöd kan utgöras av ett yttrande från Kulturmiljö Halland och bör utreda förhållandet rivning kontra kulturvärdet.

Behovet av parkeringsplatser ska följa de riktlinjer som finns i Parkeringsnormer för Falkenbergs kommun. Parkeringsbehovet för verksamheter behöver kunna uppfyllas inom fastigheten.

En nockhöjd på 18 meter i hela området känns hög i förhållande till den lägre villa-bebyggelsen med tanke på skuggeffekter. Kanske bör en nedtrappning av höjden göras mot den lägre bebyggelsen?

Det står angivet att bullerfrågan bedöms kunna utredas vidare i bygglovet där det kan bli möjligt att se till olika åtgärder eller placeringar av funktioner närmast Sandgatan. Vi vill belysa att det kan vara svårt att omdisponera boenden/lägenheter som utgörs av små enheter som bara består av ett rum där man inte har möjlighet att omfördela rum som inte bör ligga ut mot den trafikerade gatan.

Vi vill även belysa vikten av att se till att det finns gröna områden inom detaljplanen både för vistelse i det gröna och för utblick från bostäderna. Detta är extra viktigt för personer som inte längre har möjlighet ta sig ut till grönområden som ligger längre bort från bostaden. Sedumtak är funktionellt, vackert och grönt men de syns inte för de som bor i området. Det krävs gröna ytor i markplan som man kan njuta av både genom att vistas där och genom att kunna se dem inifrån sitt boende.

*Kommentar:  
Kulturmiljö  
Se svar på Länsstyrelsen yttrande.*

*Parkering  
En särskild utredning för behov av parkeringsplatser tas fram till granskning. Beroende på utredningens resultat kan det bli nödvändigt att göra förändringar i plankartan.*

*Nockhöjd*

*Nockhöjden och möjlighet till nedtrappning i delar av planområdet ses över till granskning.*

*Buller*

*Se svar på Länsstyrelsens yttrande.*

*Gröna områden*

*Noteras. Synpunkten skickas vidare till FABO.*

## 2.5 Falkenbergs Bostads AB 2022-02-21

Yttrande:

Fabo har tagit del av samrådshandlingar för detaljplan Trädgården 8 m. fl, Falkenbergs kommun.

Fabo ser mycket positivt på uppförandet av detaljplanen för att möta dagens behov som Socialförvaltningen står inför så att förvaltningen kan bedriva verksamhet i enlighet med dagens krav och utmaningar.

Det är väldigt aktningsvärt att se att projektet har stor fokus på social hållbarhet för att öka livsglädje för Falkenbergs seniorer i Falkenbergs kommun vilket har tagit en större och betydande rum i samhället i stort i samband med pandemin.

Det är positivt att handlingarna är utförda på det sätt att val av stomme är möjligt utifrån hållbarhet.

Det hade varit gynnsamt ur både transport (leverans av mat och varor eller dylikt) och verksamhet om det hade varit möjligt att upphäva utfartsförbudet eller förändra egenskapsgränsen mot Sandgatan.

Det vore fördelaktigt att öka marken mot Ringvägen för parkering då kvarteret skall bli tillgängligt för alla.

*Kommentar:*

*Noteras. Det är inte möjligt att upphäva utfartsförbudet mot Sandgatan på grund av trafiksituationen. Det är troligtvis inte heller möjligt att utöka parkeringsmöjligheterna mot Ringvägen med tanke på behov av gröna ytor och möjlighet till infiltration för dagvatten/skyfall. Parkeringsutredning och dagvattenutredning tas fram till granskning.*

## 2.6 Falkenberg Energi AB 2022-02-07

Yttrande:

*Falkenberg Energi AB Elnät*

Falkenberg Energi AB (benämns FEAB Elnät i denna text) har ett Elnät inom fastigheten Trädgården 18. Detta ledningsnät försörjer området och är väl utbyggt för dagens verksamhet. Denna fastighet kommer försvinna vid ny detaljplan.

Ledningsnätet i området försörjer även omkringliggande området så detta måste också beaktas vid ändringar av planen.



För att FEAB el ska godkänna ändring av detaljplanen måste ett nytt E-område ingå i den nya detaljplanen. Detta nya område blir längs Ringvägen.  
FEAB Elnät måste innan eventuell ombyggnad av fastigheten flytta sin nätstation.

FEAB Elnät behöver minst 9 månader innan eventuell byggstart av ombyggnader/ny fastighet för att klara en flytt. Då ska bygglov, beställning av ny station och flytt kunna vara möjlig. Flytt kommer inte utföras under nov-mars pga stora vinterlaster i området.

I planarbetet måste det tas hänsyn till framtida ladd platser för elfordon. De ska vara nära ny nätstation.

Eventuella ändringar av bef. ledningsnät pga nya byggnader, bekostats av fastighetsägare.

Eventuella nya effektökningar bekostas av fastighetsägare.

*Falkenberg Energi AB Fjärrvärme*

Falkenberg Energi AB Fjärrvärme (benäms FEAB FJV i denna text)

Eventuella ändringar av bef. ledningsnät pga nya byggnader, bekostats av fastighetsägare.

Eventuella nya effektökningar bekostas av fastighetsägare.

## **FEAB ställer sig positivt till eventuell ändring av planen för Trädgården 8.**

*Kommentar:*

*Transformatorstation*

*En ny transformatorstation är föreslagen ut mot Ringvägen. Dialog kring denna har förts med FEAB under samrådsskedet och kommer att fortsätta under granskningsskedet.*

*Laddplatser*

*Informationen delges FABO. Det finns i planförslaget parkeringsplatser i närhet till den nya nätstationen. Laddplatser regleras ej i detaljplan.*

*Övriga synpunkter noteras och delges FABO.*

### 2.11 Räddningstjänsten 2022-01-20

Yttrande:

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

*Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar*

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd,

bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Kriterier för framkomlighet och tillgänglighet för räddningsvägar behandlas i PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar som återfinns på följande länk: <https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm>.

#### *Brandvattenförsörjning*

Räddningstjänsten ser positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning istället för att försöka få till en lösning som eventuellt skulle tillåta ett alternativsystem.

Oavsett hur brandvattenförsörjningen ser ut är det av stor vikt att man säkerställer att de brandposter man förlitar sig på verkligen har den kapacitet som krävs genom att testa dessa.

Räddningstjänsten vill upplysa om att VAV83 och VAV P76 som anges kopplat till rekommendationer för erforderligt vattentryck för brandvattenförsörjning nu har ersatts av VAV P114. <https://vattenbokhandeln.svensktvatten.se/produkt-kategori/publikationer/>

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost bör uppgå till ett flöde på 20 liter/sekund.

Om den nya byggnadsdelen planeras vara sprinklad bör dimensioneringen av systemet ses över i projekteringsskedet.

#### *Brandspridning*

##### **BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader**

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

##### **Brandspridning från lägre byggnadsdel**

Räddningstjänsten vill även belysa risken för brandspridning från lägre belägen byggnadsdel. Detta bör tas i beaktning i projekteringsskedet.

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

Utöver ovanstående har Räddningstjänsten inget mer att erinra.

#### *Kommentar:*

##### *Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar*

*Avstämning har skett med Räddningstjänsten där skiss till samrådet bedömts uppfylla krav på maximalt 50 meter avstånd mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning, varför denna fråga anses vara utredd.*

#### *Brandvattenförsörjning*

*Noteras. Detta regleras inte inom ramen för detaljplan. Information om brandvattenposters placering finns i planbeskrivningen.*

#### *Brandspridning*

*En del av den nytillkommande bebyggelsen enligt planförslaget har ett avstånd på mindre än åtta meter till existerande bebyggelse. Information om krav på brandklassning i bygglov och senare projektering delges FABO.*

### 2.13 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2022-02-24

Yttrande:

#### *Beslut*

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrka planförslaget under förutsättning att nedanstående punkter beaktas:
  - a. Tillkommande boende samt tillkommande trafik tillförs planbeskrivningen.
  - b. Planen ska säkerställa att riktvärden för buller klaras.
  - c. Planen ska visa att p-normen kan uppfyllas med tanke på maxantal boende samt anställda och besökare.
  - d. Utfartsförbud kvarstår från teknisk anläggning vid Ringvägen och norrut mot Rörbecksgatan samt vid Rörbecksgatan.

#### *Motivering av beslut*

Det framkommer inte i planbeskrivningen hur många boende som beräknas tillkomma.

Parkering finns i ett parkeringsgarage under befintliga byggnader som nås via Rörbecksgatan. Det finns 89 platser i garaget. Längs Ringvägen föreslås sex nya parkeringsplatser med infart/utfart via intern koppling söderifrån. I planområdets västra del finns fyra parkeringsplatser som föreslås finnas kvar. De boende inom planområdet antas i planen generellt ha ett litet behov av egen p-plats då de i stor utsträckning inte kör egen bil. Dock finns behov för hemtjänst, personal och besökare. Även om de boende har litet behov av parkering så är det oklart om planen kan uppfylla p-normen. Planen ska innehålla antal tillkommande boende samt tillkommande trafik och visa att p-normen kan uppfyllas.

Det finns ingen bullerutredning framtagen specifikt för planen utan Swecos bullerutredning från 2020 har använts. Mätningarna som används är från 2016, men har räknats upp. Dessa visar att ljudnivån ligger på mellan 59 och 64 dBA. Planbeskrivningen anger att enligt Naturvårdsverkets riktvärden för vägtrafikbuller behöver bostadsfastigheter där nivån är högre än 65 dBA i normalfallet åtgärdas. I planbeskrivningen föreslås att utredningen sker i samband med bygglov. Planen ska dock visa att riktvärden för buller kan uppfyllas. Ny trafikmätning behöver göras på Sandgatan då det är så nära gränsvärdena.

Planområdet är huvudsakligen kvartersmark. En remsa allmän platsmark är till för att kunna införa ett utfartsförbud mot Sandgatan, vilket är positivt då Sandgatan är huvudgata samt har längsgående gång- och cykelbana. Utfartsförbudet mot Ringvägen samt Rörbecksgatan i gällande plan är borttaget i förslaget. Då det är gång- och cykelbana längs med Ringvägen föreslås dock att utfartsförbudet läggs tillbaka från den tekniska anläggningen och till korsningen med Rörbecksgatan. Detta för att förhindra att infart och utfart till den planerade parkeringen n2 läggs mot Ringvägen istället för inifrån planområdet.

Även mot Rörbecksgatan föreslås att utkörningsförbudet kvarstå längs med område n1 för att förhindra infart/utfart från tillkommande parkering om trädet skulle bli sjukt och tas bort. Rörbecksgatan är i ett längre perspektiv möjlig för gång- och cykelbana med tanke på cykelvägnätet idag. De tre infarter/utfarter som är planerade skulle inte förhindras av utfartsförbudet.

Avfallsutrymmen bör placeras så att renhållningsfordon kan hämta/lämna avfall inom kvartersmark.

Parkenheten har ingenting att erinra.

*Kommentar:*

*Trafik, boende och p-norm*

*Beskrivning av tillkommande boende samt tillkommande trafik kompletteras i planbeskrivningen till granskning.*

*Buller*

*Se svar på Länsstyrelsens yttrande.*

*Parkering*

*Se svar på Bygglövsnämndens yttrande.*

*Utfartsförbud*

*Plankartan revideras så att utfartsförbud mot Rörbäcksgatan och Ringvägen finns kvar, undantaget där existerande in- och utfarter finns.*

*Avfall*

*Noteras. Information delges FABO. Placering av miljöhus samt angöring för renhållningsfordon utreds vidare till granskning.*

2.14 VIVAB 2022-02-14

Yttrande:

*Vatten och avlopp*

Innan planen går ut på granskning bör en dagvattenutredning tas fram.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna. Då förändringen av fastigheten kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget, är det en förutsättning för detaljplanens genomförande att minst 50% av dagvattnet fördröjs inom fastigheten.

Vivab avråder generellt från att underjordiska konstruktioner byggs p.g.a. översvämningsrisken. Byggnadens dränering ska av säkerhetsskäl pumpas till dagvattnet. Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattnet efter rening t.ex. i godkänd oljeavskiljare. Om pumpning blir aktuellt, beroende på vilken höjd det befintliga spillvattnet ligger på i förhållande till källargolvets nivå, åligger det fastighetsägaren att själv ombesörja och bekosta dessa åtgärder.

Va-huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploatören enligt ABVA.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

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

#### *Avfallshantering*

Förutsättningar för avfallshantering finns väl beskrivet i planbeskrivningen, däremot framkommer det inte av plankartan var avfallsutrymmena ska placeras. Det finns ett politiskt förslag på att införa bostadsnära insamling av förpackningar, vilket innebär att det är viktigt att tillräckliga avfallsutrymmen tas med i planeringen. Avfallsutrymmen ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon 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.

Om markbehållare/underjordsbehållare ska användas ska placering av dessa godkännas av Vivab.

#### *Kommentar:*

##### *Vatten och avlopp*

*En dagvattenutredning håller på att arbetas fram. Beroende på vad utredningen visar kan det bli nödvändigt att se över plankartans utformning och planbeskrivningen. Det skulle kunna bli nödvändigt med en precisering av byggrätt.*

*Detta yttrande har delgivits konsulten. En mindre andel källare kommer behövas till den nya byggnaden för att kunna ansluta på ett bra sätt till den befintliga bebyggelsen och de interna systemen. Krav som uppstår i samband med detta regleras inte i detaljplan utan i den senare projekteringsfasen.*

*Övriga kommentarer noteras och delges FABO.*

#### *Avfallshantering*

*Se svar på Kultur- fritids och tekniknämndens yttrande.*

### **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

#### 3.1 Nordion Energi – Weum Gas AB, 2022-01-19

Yttrande:

Nordion Energi, där Weum Gas 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.

Nordion Energi har distributionsledningar för gas strax utanför planområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.2 Ellevio, 2022-01-18

Yttrande:

Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i anslutning till planområdet. Vi avstår därför från att yttra oss i ärendet och avsäger oss som remissinstans i fortsatt planprocess.

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.4 Kulturmiljö Halland, 2022-01-27

Yttrande:

*Förutsättningar*

Det berörda planområdet innefattar tre större kringbyggda lameller med gula tegelfasader och tegelklädda mansardtak samt två äldre byggnader vilka är upptagna i den länstäckande bebyggelseinventeringen där de klassificerats som C. De äldre byggnaderna utgör ett hörnhus med plåtfasader och dekorativt utformade balkonger samt ett gårdshus med träfasader i grön kulör och sadeltak.

Förslaget innebär att den äldre bebyggelsen rivs för att tillåta uppförandet av en större lamell som skulle byggas ihop med en av de befintliga lamellerna.

*Motivering*

Då byggnaderna är utpekade i den länstäckande bebyggelseinventeringen är det vår hållning att kulturhistoriska värden skulle gå förlorade om byggrätt medges på fastigheten. I och med byggnadernas placering och utformning visar de på Falkenbergs utveckling runt sekelskiftet 1900 vilket är av samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde.

Sammantaget anser vi att förslaget inte är förenligt med plan och bygglagens krav på hänsyn vid planläggning (PBL 2 kap 6§ punkt 1).

*Kommentar: Se svar på Länsstyrelsens yttrande.*

#### 3.6 Postnord, 2022-02-03

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Trädgården 8 m.fl.

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.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

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

*Kommentar: Noteras. Detta regleras inte inom ramen för ett planarbete.*

### 3.5 Svenska kraftnät, 2022-02-14

Yttrande:

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.5 Skanova (Telia Company) AB 2022-01-19

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.5 Vattenfall AB, 2022-01-24

Yttrande:

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

*Kommentar: Noteras.*

## **4. SAKÄGARE**

---

### 4.1 Fastighetsägare 1, 2022-02-05

Yttrande:

Hej! Vi bor längs 'korta benet' av L-huset och det skulle besvara oss om detta 'ben' i framtiden skulle höjas till fyra våningar. Eftersom 'korta benet' ligger så nära

vår trädgård och vårt hus skulle det bli mycket skugga på morgnarna, och insynen (som redan är stor) skulle bli ännu större och begränsa vårt privatliv för mycket.

*Kommentar: Noteras. Se svar på Bygglovsnämndens yttrande.*

## **5. ÖVRIGA**

---

### 4.2 Privatperson 1, 2022-02-16

Yttrande:

På tomten Trädgården 8 står det enligt Riksantikvarieämbetet ett ståtligt hörnhus. Det är ett hus värt att bevara.

Att huset har fått en ny fasad av plåt är ingen ursäkt för att riva fastigheten. Plåten går att ta bort och under den gömmer sig den ursprungliga fasaden i ljusgrå puts (kanske så kallad Falkenbergsputs).

Plåtfasaden har kommunen dessutom varit delaktig i genom att ge ett bygglov för fasadändring (sept. 1985).

Hur många äldre hyreshus finns det i Falkenberg som har en trä/timmer-stomme och en fasad av puts?

Inne i lägenheterna finns det dessutom flera kakelugnar och andra tidsenliga detaljer.

Avsikten för rivningen är ett behov av att bygga fler seniorbostäder. Det finns plats för detta på andra tomter. Till exempel finns det fortfarande plats på det närliggande Mölleområdet.

Många äldre vill dessutom inte bo i centrum. När du blir äldre och inte är lika rörlig så kanske du ofta sitter vid fönstret och tittar ut. Vill du då se på en husvägg eller vill du titta ut över ängar och hav?

*Kommentar: Noteras. Se svar på Länsstyrelsen yttrande.*

## **6. ALLMÄNT MÖTE**

---

Allmänt samrådsmöte har hållits i digitalt den 1 februari 2022. Antalet närvarande var cirka 5 st.

Frågor som kom upp rörde när befintliga byggnaderna skulle kunna tänkas byggas på med högre höjd, hur lång tid arbetet beräknas ta och om ett genomförande av planen innebär att befintliga byggnader på fastigheten Trädgården 8 kommer att rivas.



## **7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR**

---

Följande revideringar / kompletteringar föreslås:

- Utredning för förorenad mark tas fram till granskning.
- Utredning för geoteknik tas fram till granskning.
- Utredning för kulturmiljö tas fram till granskning.
- Utredning för dagvatten och VA tas fram till granskning.
- Utredning för buller, parkering och eventuellt en trafik tas fram till granskning.
- Nockhöjderna och möjlighet till nedtrappning ses över till granskning.
- Skuggstudier revideras och kompletteras med nuvarande situation utan ny byggnation.
- Revidering av hänvisning till förordning för behovsbedömning/undersökning betydande miljöpåverkan görs i planbeskrivningen.
- Plankartan kompletteras med teckenförklaring till grundkarta.
- Planbeskrivningen kompletteras med tillkommande boende och trafik.
- Utfartsförbud längs Rörbäcksgatan och Ringvägen revideras.
- Placering av miljöhus samt angöring för renhållningsfordon utreds vidare till granskning.
- Dialog kring transformatorstation fortsätter till granskning.
- Angivelse för aktualitetsdatum för fastighetsförteckning respektive övriga detaljer läggs till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelserna f2, n3 och f1 ses över till granskning om de kan förtydligas.
- Behov av precisering av byggrätt ses över till granskning.
- I och med ovanstående görs en översyn för att specificera detaljplanens syfte till granskning.
- I och med ovanstående ses användningsbestämmelser och eventuella specificeringar över till granskning för att tydliggöra och uppnå detaljplanens syfte.

Beroende på utredningarnas resultat kan det bli nödvändigt att göra revideringar i planhandlingarna samt, om förorenad mark påträffas, åtgärder för att minska påverkan från föroreningar behöva vidtas.

## 9. 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.

Falkenbergs Bostads AB (s), Möllegatan 2, 311 80 Falkenberg  
Kulturmiljö Halland (s), Tollsgatan 7, 302 32 Halmstad  
Länsstyrelsen (s), 301 86 Halmstad  
Lantmäterimyndigheten (s), Box 603, 301 16 Halmstad  
Fastighetsägare 1 (s)  
Privatperson 1 (s)  
VIVAB (s), Box 110, 311 22 Falkenberg

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 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Falkenbergs Bostads AB (s), Möllegatan 2, 311 80 Falkenberg  
Länsstyrelsen (s), 301 86 Halmstad  
Lantmäterimyndigheten (s), Box 603, 301 16 Halmstad  
Fastighetsägare 1 (s)  
VIVAB (s), Box 110, 311 22 Falkenberg

## PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

---

Petra Svensson  
Planarkitekt