



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för badstugor
Hjortsberg 3:43 (kv Ålen)
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2022-09-20

Kommunstyrelsen gav 2017-10-17 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan i syfte att pröva fastigheten Hjortsberg 3:43 lämplighet att bygga fem nya badstugor. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-03-02 §43 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2022-03-09 till 2022-04-06 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskning har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2021-03-05, reviderad 2022-02-07 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

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

Två yttranden som inkom under samrådtiden 2021-06-02 till 2021-06-30 är även redovisade nedan, vilket framkommer i rubrikerna för 4.2 och 5.1.

SAMMANFATTNING

Under granskningstiden har det inkommit 12 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst strandskydd, planområdets värden för djur- och växtlivet, uppdatering av information kopplad till grundkartan, andel hårdgjord yta, lokalt omhändertagande av dagvatten, befintlig och planerad parkering, privatisering av grönytor runt om badstugor samt brandskyddsavstånd mellan badstugor.

1. LÄNSSTYRELSEN 2022-03-23

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande över förslag till denna detaljplan 2021-06-30 (Diarienummer 402-4897-21).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att strandskyddet upphävs i strid mot gällande bestämmelser. Läs mer under rubriken Strandskydd nedan.

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,
- det som föreslås blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet genom en planbestämmelse. De särskilda skäl som anges får anses vara nummer 1 och 2 i miljöbalkens 7 kap 18c§.

Särskilt skäl nummer 1 i 7:18 c miljöbalken: Det anges i planbeskrivningen att den mark som berörs av det återinträdda strandskyddet idag utgörs av ianspråktagen kvartersmark. En utbyggnad inom planområdet anges inte påverka djur- och växtlivet i och runt bäcken. Men i detta fall behöver kommunen beskriva även hur djur- och växtliv i aktuell del av strandskyddsområdet påverkas. Aktuellt område synes vara en miljö som till viss del liknar strandmiljön på andra sidan Klittervägen. Det framgår inte om kommunen gjort någon bedömning av planområdets värden för djur- och växtlivet. På delar av närliggande Skrea strand är det höga naturvärden, varför det i aktuellt fall blir än viktigare att ange en tydligare beskrivning av värdena för djur- och växtliv. Av nuvarande beskrivning framgår det inte hur strandskyddets andra syfte, att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten påverkas av detaljplanens genomförande.

Kommunen behöver utveckla hur området är ianspråktaget på sådant sätt att det särskilda skälet är tillämpligt, samt hur området trots ovanstående saknar betydelse för strandskyddets syften.

Särskilt skäl nummer 2 i 7:18 c miljöbalken: När det gäller det särskilda att området är väl avskilt från bäcken, anges i Naturvårdsverkets handbok 2009:4 (utgåva 2) ”Strandskydd – en vägledning för planering och prövning”, sidan 52, följande om det särskilda skälet i fråga: *Avskiljande exploateringar är sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Exempel är större vägar eller järnvägar, inhägnade industriområden eller sammanhängande bebyggelse i flera riktningar mellan den aktuella platsen och vattnet. Ett område kan trots att det är väl avskilt från stranden vara av stor betydelse för djur- och*

växtliv och allmänhetens tillgång till strandområden, det kan till exempel röra sig om viktiga lokaler för hotade arter eller platser som är intressanta strövområden eller fina utsiktspunkter. Med avskiljande exploatering avses inte mindre trafikerade vägar eller järnvägar, gång- och cykelvägar, parkeringsplatser, bryggor, pirlar, fotbollsplaner eller golfbanor.

Kommunen anger i planbeskrivningen att mellan planområdet och Kvicksandsbäcken ligger Västanvindsvägen, ett gatukök och flertalet badstugor som gör att planområdet är väl avskärmat från bäcken. Det framgår inte hur detta utgör sådana avskiljande exploateringar som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till bäcken. Klittervägen är allmänt tillgänglig och passerar bäcken. Den förefaller inte heller vara en sådan större väg som Naturvårdsverket avser i handboken.

Kommunen behöver utveckla varför detta skäl anses vara tillämpligt. Kommunen bör även utreda om det finns något annat särskilt skäl som är tillämpligt i detta fall. Slutligen bör de även utveckla behovet av att upphäva strandskyddet i planområdet.

Kommentar: Planbeskrivning kompletteras med förtydligande kring avskiljande exploatering mellan strandskydd och planområde, naturvärden samt hur djur- och växtliv påverkas av upphävande av strandskydd inom planområdet. Området är avskärmat från Kvicksandsbäcken av en asfalterad bilväg, ett gatukök och ett tätbebyggt kvarter med 20-30 badstugor som gör att planområdet är tydligt avskilt från bäcken. Närheten till de befintliga stugorna, Klittervägen och den stora grusade ytan inom planområdet ger en privatiserande effekt som gör att området redan nu inte uppfattas vara allemansrättsligt tillgängligt. Den mark inom planområdet som berörs av det återinträdande strandskyddet utgörs idag av kvartersmark som är planlagd för badstugor och är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta leder till att upplevelsen av att befinna sig i närheten av ett vattendrag är obefintlig och att området uppfattas som ianspråktaget. Detta medför att det i dagsläget inte finns några naturliga stråk för vare sig djur eller människor att röra sig mellan planområdet och bäcken.

Inom planområdet finns ett större bestånd av den invasiva arten vresros där badstugorna planeras att bebyggas. I området närmast Klittervägen är grässvålen mycket tjock med mycket fjolårsgräs bevarat. Arter som påträffats är sandråg, vide, björksly, tall, johannesört, sandstarr, rönnslå, brännässla, ljung, vresros, kärringtand, björnbär, syren, fetknopp och blåmunk. Sammanfattningsvis är de högsta floramässiga värdena knutna till det område mellan stugorna som klipps och sköts av de närboende samt längs en mindre stig mellan stugorna och Klittervägen. Dessa värden kommer att påverkas mycket lite av den planerade byggnationen och därför bedöms området ha god möjlighet att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet även efter planens genomförande.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2022-03-10

Trafikverket berörs ej av rubricerad plan och har därmed inget att invända.

Kommentar: Noteras.

2.2 Lantmäteriet 2022-04-04

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-04) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras:

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Kommentar: Fastighetsförteckning är daterad 2022-02-07 och var aktuell när detaljplanen sändes ut för granskning. Plankartans upplysning om fastighetsredovisning uppdateras.

2.3 Plan- och bygglovsavdelningen 2022-03-22

Bygglovsnämnden har tagit del av granskningsremissen gällande förslag på detaljplan för utbyggnad av ytterligare fem stycken badstugor på fastigheten. Planförslaget visar samma utförande för badstugorna och området som gällande detaljplan och bygglovsnämndens tidigare yttrande i samrådsremissen har bemötts. Bygglovsnämnden har därför inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

2.4 Miljö- och hälsoskydds nämnden 2022-04-01

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och gjort bedömningen utifrån framför allt följande områden: dagvatten

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ser positivt på att dagvatten inom planområdet ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Vi saknar dock förtydligande i planhandlingarna av hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan/ska ske, liksom eventuella planbestämmelser om att planområdet inte får hårdgöras.

Kommentar: Plankarta kompletteras med planbestämmelse som anger att marken inte får hårdgöras för att säkerställa lokal infiltration av dagvatten.

2.5 Räddningstjänsten 2022-03-21

Räddningstjänsten Väst har inget att erinra mot detaljplaneförslaget. I kommande bygglövsärende kommer skydd mot brandspridning bli något som måste beaktas.

Kommentar: Noteras.

2.6 VIVAB 2022-04-05

Vatten och avlopp

Fastigheten Hjortsberg 3:43 ligger inom Vivab:s verksamhetsområde för vatten och spill. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastigheterna, då planområdet inte ligger inom Vivab:s verksamhetsområde för dagvatten. Inget ytterligare att erinra.

Avfallshantering

Inget ytterligare att erinra

Kommentar: Noteras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Ellevio AB, AMO-Mellansverige, 2022-03-16

Ellevio har inga ledningar inom detta område.

Kommentar: Noteras.

3.2 Telia/Skanova AB, 2022-03-11

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

3.3 Vattenfall, 2022-03-16

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

Kommentar: Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2022-03-27

Det är min önskan att fortsätta bestrida detaljplanen då den inte tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Det planeras att anlägga en ny väg för framkörning till de nya badstugorna och då ta den parkeringsplats vi i dagsläget använder. Sommartid är det enorm efterfrågan av parkeringsplatser nere vid Skrea strand. Ålens stugägarförening har lagt ner mycket arbete att säkra att alla stugägare ska ha möjlighet att parkera i nära anslutning till stugan. Förutom det faktum att det är opraktiskt att inte ha en parkeringsplats (särskilt när man som jag närmar sig att fylla 80 år) - vilket alla stugägare bör ha, lär det även dra ner värdet på stugan vid en eventuell försäljning. I mäklarannonser står det ofta att det finns plats för en bil intill stugan, vem vill köpa en stuga där det inte finns parkeringsplats?

Att som det föreslås i detaljplanen parkera utmed Västanvindsvägen är inget alternativ då det föreligger risk att blockera för utryckningsfordon. Västanvindsvägen är dessutom huvudstråk för alla campinggäster som vallfärdar ner till stranden. Att parkera bil utmed vägen är direkt olämpligt både för framkomligheten men även trafiksäkerheten då det är väldigt många barn som färdas den vägen. Förslaget att anlägga väg från planområdets norra del nämns i detaljplanen men det finns inte med på ritningarna vilket gör att synpunkten inte hörtsammats. Vidare står det i samrådsredogörelsens kommentar till mina synpunkter att del av den yta som idag används för parkering är planstridig, men eftersom förslaget vill göra om detaljplanen är den synpunkten rena nonsens. Dessutom borde det borga för en infart norrifrån. Att dessutom belasta Västanvindsvägen med fler stugägare som ska framföra sina bilar till stugorna är liksom jag redan nämnt olämpligt med tanke på den strida ström barnfamiljer som färdas mellan camping och strand. Vidare föreslås i samrådsredogörelsen att stugägare ska parkera mellan stugorna. Nog kan jag få in bilen - men knappast öppna bildörren!

Beträffande de fem badstugorna förstår jag att det finns stora ekonomiska intressen i bygga och sälja dessa. Men nog drar även detta ner det ekonomiska värdet av min stuga då den vackra utsikten mot Klittervägen och dess folkliv ersätts med bilar och baksidor av badstugor. Det var inte det jag köpte för många år sedan.

Kommentar: Kommentarererna som framfördes i samrådsredogörelsen kvarstår. Tillfartsvägen till planområdet kan anläggas på flera olika sätt. Tillfartsvägen till planområdet som illustreras i illustrationskartan är endast en möjlig lösning. Andra lösningar kan också vara möjliga, exempelvis att det i stället för en genomfartsväg endast anläggs en tillfart från antingen Västanvindsvägen eller från grusvägen norr om planområdet. I projekteringen studeras lämplig tillfartsväg närmare.

Ytan som används för parkering idag är planstridig eftersom den är reglerad som naturmark (NATUR) och ska därmed utgöras av friväxande grönområde och inte parkeringsyta. Med andra ord är parkering inte tillåten på denna plats. En ny detaljplan tas fram för att pröva möjligheten att anlägga badstugor på platsen och inte en grusad parkeringsyta. Nu gällande detaljplan möjliggör en parkeringsplats vid varje badstuga, antingen mellan stugorna eller ut mot angränsande väg. I övrigt kan parkering ske vid planenliga, anvisade

parkeringar i närområdet. Där enskilda stugägare privatiserat mark utanför byggrätten för stugan och därmed minskat möjligheten att parkera vid den egna stugan, åligger det stugägare med behov av parkering nära stugan att åtgärda detta.

Den föreslagna bebyggelsen har bedömts som lämplig på platsen eftersom den följer befintlig struktur inom Hjortsberg 3:43 (kv Ålen). Bebyggelsen medför samma struktur som i de mest närbelägna delarna av fastigheten. Parkeringsytan omöjliggör tillkommande fem badstugor eftersom den ligger i vägen för utveckling av den befintliga bebyggelsestrukturen.

4.2 Sakägare 2, 2021-06-30 (inkom under samrådet)

Som ägare till Ålen 33e tycker vi att förslaget är orimligt eftersom den föreslagna illustrationskartan i den tänkta detaljplanen visar en väg som går över befintlig badstugas trädäck som är byggt i enlighet med kommunens riktlinjer för uteplats till badstuga för Skrea strand. Detta gäller även en annan stuga inom området.

Vi föreslår att man drar ner på antalet stugor för att få det mindre trångt i detta område.

Kommentar: Enligt befintlig detaljplan, Hjortsberg 3:42 får marken utanför badstugorna inte bebyggas eller privatiseras. I praktiken innebär det att exempelvis uteplatser, trädäck, staket, etc. inte får uppföras vid badstugorna. Den tillfartsväg till de nya badstugorna som syns i illustrationskartan är endast en möjlig lösning. Andra lösningar kan också vara möjliga, exempelvis att det i stället för en genomfartsväg endast anläggs en tillfart från antingen Västtanvindsvägen eller från grusvägen norr om planområdet. I projekteringen studeras lämplig tillfartsväg närmare.

Den föreslagna bebyggelsen har bedömts som lämplig på platsen eftersom den följer befintlig struktur inom Hjortsberg 3:43 (kv Ålen). Bebyggelsen medför samma struktur som i de mest närbelägna delarna av fastigheten.

5. ÖVRIGA

5.1 Övriga 2, 2021-07-18 (inkom under samrådet)

Jag är delägare i stuga i kv.Ålen. Ang. detaljplaneändringen tycker jag att 5 stugor är för mycket. 2, max 3 vore mer rimligt.

Parkeringsfrågan är redan nu ansträngd på området. 5 till kan vara droppen som får bågaren och rinna över. Då måste stugägare ta fler parkeringar på Klittervägen i anspråk.

Kommentar: Likt i gällande detaljplan, ges möjlighet att parkera i direkt anslutning till respektive badstuga, antingen mellan stugorna eller ut mot tillfartsvägen. Inom hela fastigheten Hjortsberg 3:43 (kv Ålen) är utgångspunkten att varje stuga ska ha möjlighet att parkera en bil intill sin stuga.

Ytterligare 5 badstugor innebär i förhållande till det totala antalet stugor i området endast en marginell ökning av parkeringsbehovet. En del av den upplevda parkeringsbristen i området beror sannolika på att stugägare privatiserat mark utanför sin byggrätt för badstuga, vilket är i strid med intentionerna i gällande detaljplan.

5.2 Övriga 3, 2022-04-05

Följande tre punkter är orsak till att planen inte bör godkänna fem badstugor till på Skrea strand.

1. De fem föreslagna stugorna skulle innebära att ytterligare mark inom området privatiseras. Det har redan skett en omfattande privatisering av området som är planlagt, långt mer än vad nuvarande plan tillåter. I den nuvarande planen så står det att områden mellan badstugor inte får privatiseras. Dock har en stor andel av området privatiseras. Att då tillåta en utökning av antalet stugor skulle innebära att kommunen stödjer och ökar denna otillåtna privatiseringen. Stugorna har i strid med plan försetts med omfattande hårdlagda ytor, häckar och staket.

2. Värdefull strandmark trängs undan av bebyggelsen och av privatiseringen av området. I den nuvarande planen från 1994 tilläts en ökning av stugorna byggnadsyta med 84% enligt beräkningar i planen. Detta ihop med att privatisering av omgivande mark runt stugorna, trädäck och häckar på prickmark har inneburit att området som i planen som beskrivs som strandmark allt mer blivit täckt med hårdytor och buskar. I området för de 5 stugorna finns ett av områdets öppna ytor av strandmarkskaraktär, med tanke på den privatisering och intrång planen, till och med i delar som planlagts som natur så borde området istället bli planlagt som naturområde för att bevara intentionen i planen från 1994 med att förhindra privatisering och bevara den öppna strandmarken.

3. Då brandskyddsavstånden mellan stugorna i området inte följs, så finns det i området en ökad risk för olyckor i samband med brand. Denna risk ökar då ytterligare bebyggelse tilläts inom området. Brandskyddsmyndigheten behöver ta hänsyn till hela området och inte bara de fem stugorna, en brand inom området med i många fall bara decimeter mellan tilläggsbebyggelserna mellan stugorna så som lådor, staket och trädäck. I remissvaret från räddningstjänsten så blir det tydligt att avstånden som de slår fast inte praktiseras i området, att då tillåta ytterligare bebyggelse i samma område ökar brandrisken i ett område som redan är utsatt. Ett alternativ för att minska brandrisken skulle vara att använda området för de fem badstugorna till att flytta befintliga stugor som i dagsläget ligger för nära varandra ur brandskyddshänsyn.

Kommentar: Plankarta kompletteras med planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras för att motverka privatisering av området samt säkerställa lokal infiltration av dagvatten. Placering och avstånd mellan föreslagna byggnader regleras i detaljplanen med hänsyn till brandskyddsavstånd.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningen kompletteras avseende strandskydd, naturvärden och att marken inte får hårdgöras.
- Plankarta kompletteras avseende att marken inte får hårdgöras.

Plan- och bygglovsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar antas.

7. 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 (s) efter namnet anger att synpunkten inkom i samband med plan-samrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Plan- och bygglovsnämnden (s)
Miljö- och hälsoskydds-nämnden (s)
VIVAB (s)
Sakägare 1 (s, g)
Sakägare 2 (s)
Övriga 1 (s)
Övriga 2 (s)
Övriga 3 (g)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvära 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.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Sakägare 1 (s, g)
Sakägare 2 (s)

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Love Persman
Planarkitekt