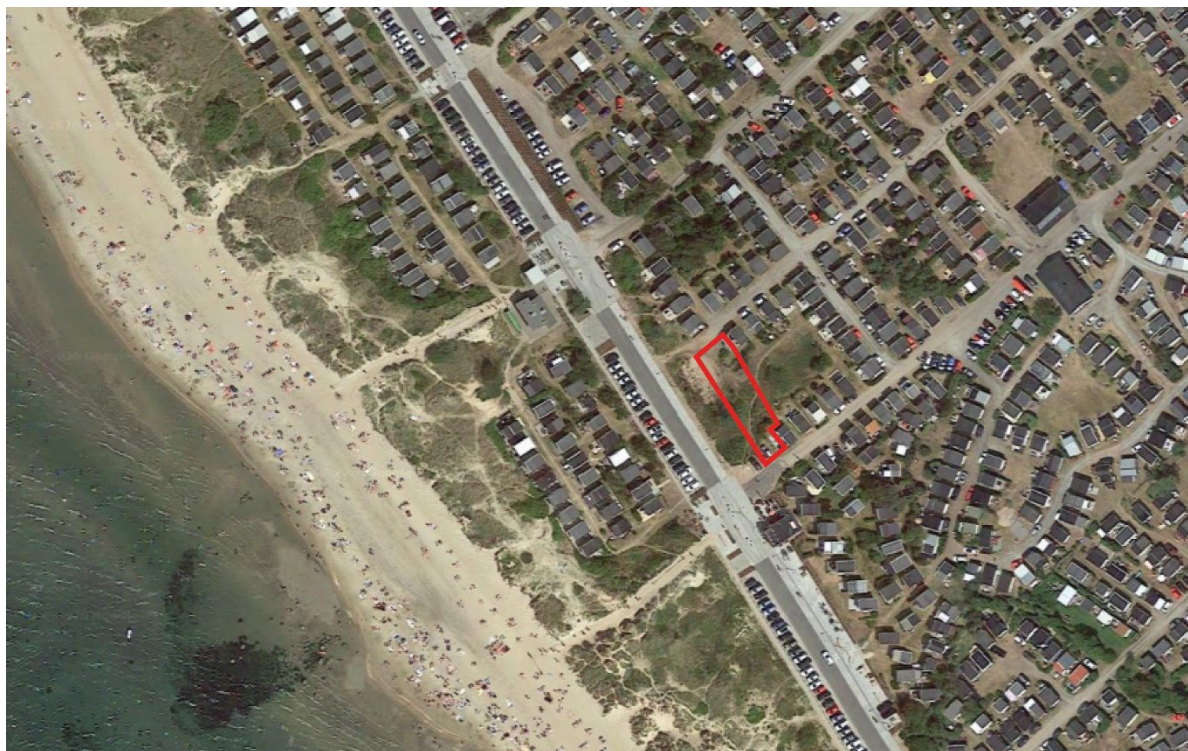




**Falkenbergs
kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för del av Hjortsberg 3:43 (kv Ålen)

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2021-05-12
Reviderad 2022-08-31
Laga kraft 2022-11-25

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2022-03-04, 2022-08-31
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta, 2022-03-04, rev 2022-08-31
- Samrådsredogörelse, 2022-02-15
- Granskningsutlåtande, 2022-08-31

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2021-03-02
- Fastighetsförteckning, 2021-03-05, rev 2022-02-07
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-03-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	5
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
3.2	Miljö kvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	8
4	UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
4.1	Kommunens ställningstagande	9
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
5.1	Natur	10
5.2	Bebyggelse	11
5.3	Friytor, rekreation och lek	13
5.4	Gator och trafik	13
5.5	Hälsa och säkerhet	14
5.6	Teknisk försörjning	15
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	16
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	16
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	16
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	16
6.4	Ekonomiska frågor	16
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av fem badstugor i västra delen av kvarteret längs med Klittervägen. Den nya bebyggelsen kompletterar den befintliga bebyggelsen i området som består av cirka 170 badstugor. På motsvarande sätt som för övriga badstugor i området är marken mellan badstugorna inte tillåten att privatisera.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

Kommunstyrelsen gav 2017-10-17 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva fastigheten Hjortsberg 3:43 i syfte att bygga fem nya badstugor.

Detaljplanen tas fram genom standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2018:1370).

Uppskattad tidplan

- Samråd juni 2021
- Granskning mars 2022
- Antagande sommaren 2022

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget sydost om Falkenbergs tätort och ligger inom Skrea Strands badstugeområde, cirka 150 meter från havet. Området angränsar till omkringliggande badstugor samt i väster till Klittervägen och i söder till Västanvindsvägen. Nordost om badstugeområdet ligger Skrea camping samt trafikleden Strandvägen. Planområdet är här en yta av ca 500 m². Marken inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare.



Karta över södra Falkenberg, planområdes läge markerad med röd cirkel.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att kommunens befolkning ska växa stabilt och kommunen ska bli ett föredöme bland svenska kommuner när det gäller social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Utifrån detta har kommunen formulerat tre definierade målområden för att nå visionen. (2019)

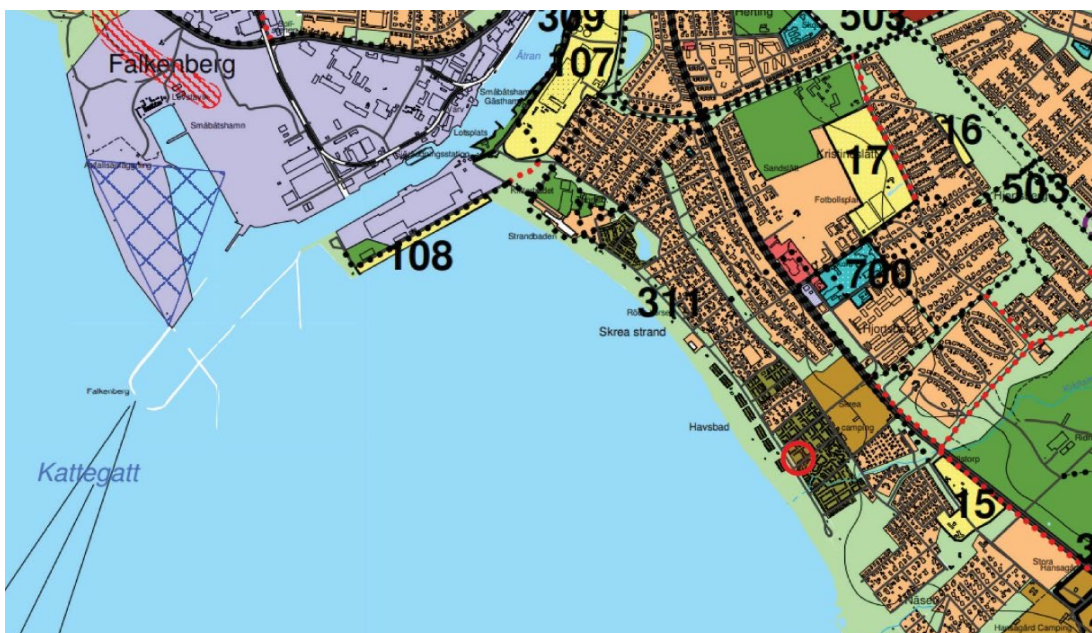
- Västsveriges starkaste näringsliv.
- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

I kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun, antagen 2014-06-27, är området utpekad som befintligt tätortsområde. I gällande delöversiktsplan, Delöversiktsplan för centralorten, antagen 2007-06-28 anges området som badstugeområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens och delöversiktsplanens rekommenderade markanvändning.

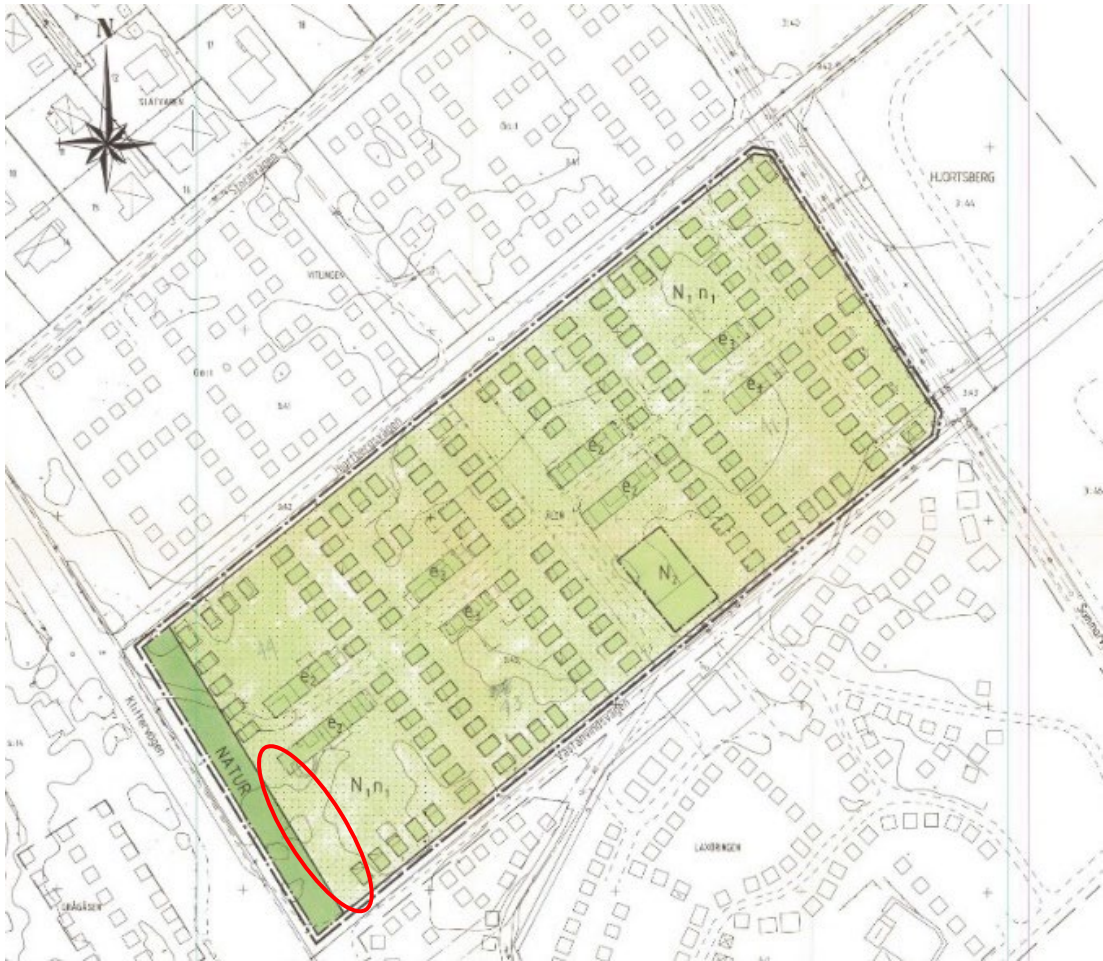


Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun. Planområdets läge markerad med röd cirkel.



Delöversiktsplan för Falkenbergs centralortsområde. Planområdets läge markerad med röd cirkel.

Planområdet omfattas av detaljplanen för Kv Ålen, Hjortsberg 3:43, som vann laga kraft 1994-07-18. Detaljplanen anger markanvändning N₁, badstugor, inom det område som omfattas av ny detaljplan. Väster om det område som omfattas av nu aktuell detaljplan finns ett område utpekat som Natur och nordost om området finns en byggrätt för Komplement/servicebyggnad (N₂). Genomförandetiden har gått ut. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom den del som omfattas av den nya detaljplanen, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Detaljplan för kv Ålen, Hjortsberg 3:43. Planområdets läge markerad med röd cirkel.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 och 4 §§ samt riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter. Planområdet ingår i ett större område som är ianspråktaget sedan tidigare för badstugor. Planförslagets tillskott med fem badstugor bedöms medföra en mycket marginell påverkan på riksintresset.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Kvicksandsbäcken löper som närmast ca 100 m från planområdet. Recipienten är vattenförekomsten S m Hallands kustvatten (VISS-kod: SES64500-122601). I VISS framgår det att vattenförekomstens ekologiska status är måttlig och att dess kemiska status inte uppnår god nivå. Prognosen för att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten anges som *osäker* för ekologisk status och som *risk* för kemisk status. Förslag till ny MKN för vattenförekomsten är *God ekologisk status 2027* samt *God kemiskt ytvattenstatus*.

Uppförande av ytterligare badstugorna innebär att hårdgjorda ytan i form av tak ökar. Eftersom jordlagren utgörs av genomsläpplig flygsand bedöms dock inte stugorna påverka områdets geohydrologiska eller dagvattentekniska förhållanden. Badstugorna kommer inte heller ha något

inkopplat VA. Mängden tillkommande dagvatten är liten och bedömningen är att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd eller biotopskydd.

Längs denna del av Hallandskusten gäller det generella strandskyddet om 100 meter. Planområdet är beläget utanför detta område, varför ett återinträdande av strandskyddet från havet vid planläggning inte är aktuellt.

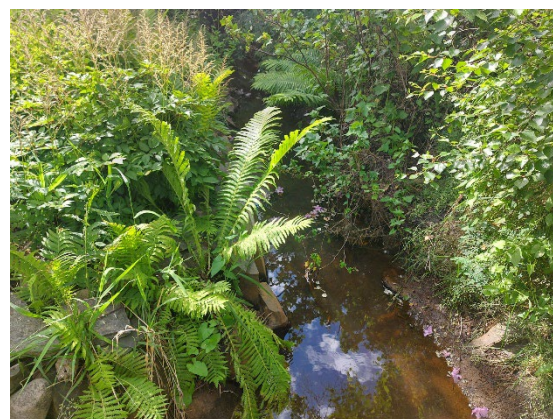
Knappt 100 meter söder om planområdet ligger Kvicksandsbäcken. För bäcken gäller det generella strandskyddet om 100 meter. För de delar av planområdet som är belägna inom 100 meter från bäcken återinträder därmed strandskyddet när ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet krävs för att den nya detaljplanen ska kunna genomföras.

Planförslaget innebär att befintligt kvarter för badstugor kompletteras med ytterligare fem badstugor.

Inom planområdet finns ett större bestånd av den invasiva arten vresros där badstugorna planeras att bebyggas. 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, vilket även är synligt i kartbilden nedanför.

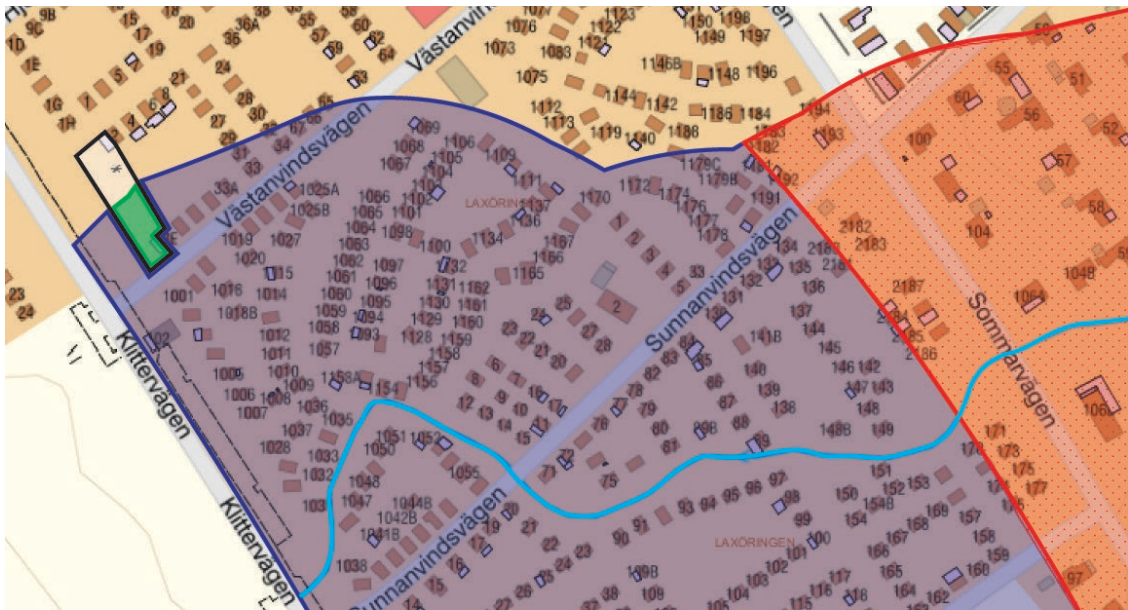


Södra planområdet. Bild tagen på Klittervägen.



Kvicksandsbäcken cirka 100 meter söder om planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser på strandskyddet, tillgängligheten till bäcken och har heller ingen inverkan på djur- och växtlivet i och runt bäcken. Strandskyddet föreslås upphävas inom berörda delar av planområdet, vilket tydliggörs med en bestämmelse a₁.



Kartbild som visar hur stor del av planområdet (svart linje) som påverkas av återinförandet av strandskydd (grön yta) samt befintliga badstugor mellan planområde och Kvicksandsbäcken. Befintligt strandskydd (röd yta). Blå yta är upphävt strandskydd.



Bebyggelse söder om planområdet som avskärmar planområdet från Kvicksandsbäcken. Bäckens finns vid träden till höger i bilden.

4 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) samt det som framgår av undersökningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) enligt 5 kap 18 § PBL erfordras inte. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång. Undersökning om betydande miljöpåverkan delges Länsstyrelsen och miljö- och

hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen i samband med att detaljplanen är ute för samråd.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av kvartersmark som huvudsakligen är bevuxen med högt gräs samt enstaka buskar och träd. Norra delen av området utgörs av grusbeklädd mark som används för parkering.

Planområdet ingår i ett kvarter med badstugor samlade kring en större gemensam allmänning, även denna bevuxen med gräs samt enstaka buskar och träd. Diagonalt över allmanningen går det en promenadstig i riktning mot Skrea strand. Mitt i gården ligger en mindre kulle med buskage.

På motsvarande sätt som inom övriga områden med badstugor får marken runt stugorna inte privatiseras utan ska vara tillgänglig för alla, vilket tydliggörs med en bestämmelse n₁. Detta gäller både mark mellan stugorna och mark som ingår i den gemensamma gården. Vegetation i form av privatiserande häckar eller av annan avskärmade karaktär får inte finnas. Plank, staket, platt- eller stensättningar, trädäck eller andra komplement av motsvarande karaktär får inte utföras eller anläggas. Detta tydliggörs även med en bestämmelse b₂, marken får inte hårdgöras.

I området närmast Klittervägen är grässvålen mycket tjock med mycket fjolårsgräs bevarat. Arter som påträffats är sandråg, vide, björksly, tall, johannesört, sandstarr, rönnsly, 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.



Naturmark angränsande till planområdet med buskage och träd



Planområdet. Sedd från nordvästra delen av planområdet

Geoteknik och radon

Marken inom området är plan med små höjdvariationer. I närområdet är marken klassad som lågriskområde för radon.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet och det bedöms inte finnas behov av arkeologisk undersökning.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Planområdet utgör en del av ett större område med badstugor utmed Skrea strand. I området finns bland annat badstugor, camping, restauranger och badstrand. Närmaste restaurang ligger vid Klittervägen, strax söder om planområdet. Badstugornas storlek och utformning är reglerad i gällande detaljplan, vilket gör att dessa har en relativt likartad karaktär och utformning.

Cirka 100 meter nordost om planområdet finns en gemensam tvätt- och toalettbyggnad. Denna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att även betjäna tillkommande badstugor inom planområdet.



Badstugor i kvarteret Ålen



Väg norr om planområde



Tvätt- och toalettbyggnaden norr om planområdet



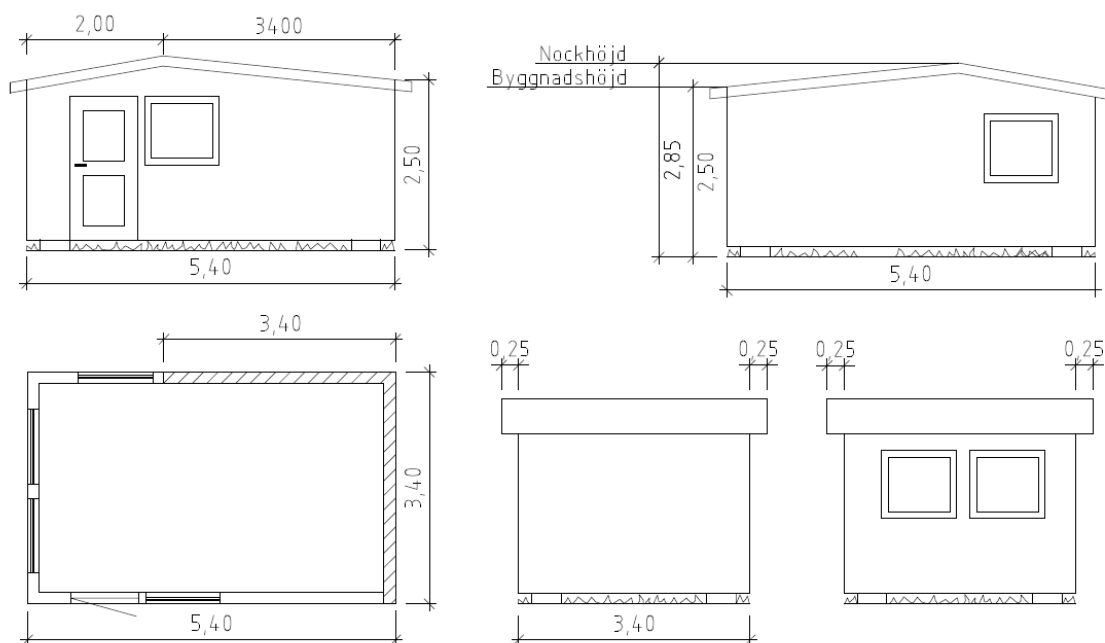
Överblick över planområde och badstugokvarteret Ålen

Planområdet utgörs av obebyggd mark inom ett kvarter med badstugor. Inom området medges uppförande av fem nya badstugor av samma storlek och karaktär som befintliga stugor i angränsande områden. Utformningsbestämmelser som säkerställer detta har införts på plankartan.

Planen anger att endast badstugor får uppföras (O₁). Största yttermått för badstugorna regleras genom byggrättens avgränsning med yttermåten 3,40 x 5,40 meter.

Inom område som inte får förses med byggnad (punktprickad mark) får varje badstuga förses med trappsteg med måtten högst 1,0 x 0,3 meter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 2,50 meter och största tillåtna taklutning är 10 grader.

Badstugorna ska utföras i överensstämmelse med typritning nedan. Två angränsande väggar om 3,4 meter vardera (motsvarande de skrafferade väggarna i typritningen) får inte förses med fönster. I övrigt fri fönsterplanering. Utöver angivna maximala mått i typritning nedan får inga till- eller påbyggnader, tilläggsisolering, förrådslådor, burspråk, skärmtak, takfönster eller kupoler utföras. Fasader ska utformas med träpanel alternativt av slät eller spårad skiva. Källare får inte anordnas vare sig helt eller delvis, vilket tydliggörs med en bestämmelse b₁.



Typritning för badstuga

Friggebodar och Attefallshus är inte tillåtet att uppföra inom området då användningen inte är bostadsändamål.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

I slutet på 1800-talet nådde järnvägen Falkenberg och därmed kom turismen i gång längs västkusten. Sommartid gick ett mindre ångfartyg mellan hamnen och stranden som fyllde Skrea strand med badgäster. Under 1910-talet byggdes de första badstugorna på Skrea strand som användes till omklädningshytter. Dessa ägdes av det högre sociala skiktet.

Under 20-talet byggdes vägen ut till stranden och antalet badgäster ökade väsentligt. Det blev allt vanligare att ”vanligt folk” ägde stugor och hundratals nya badstugor byggdes. Till en början var det framför allt invånare från Falkenberg som hade badstugorna men efterhand blev det även vanligt att folk från Västergötland byggde stugor. Stugorna låg både bakom klitterna och på pålar ute på stranden. Uthyrning av stugor blev allt vanligare.

På 30-talet startade järnvägen busstrafik mellan järnvägsstationen och stranden vilket så småningom konkurrerade ut båttrafiken. Den största utbyggnaden av badstugor skedde under 30- och 40-talen då arbetarklassen fick bättre arbetsvillkor samt möjlighet till semester.

Efter 1941 blev det inte längre tillåtet att upplåta badstugor på stranden eller i sanddynerna på grund av rasrisk. Någon gång på 40-talet upprättades ett normalförslag till utseende för badstugorna och än idag har stugorna ett funkis utseende från denna tid.

Under 50- och 60-talen byggdes flera av badstugorna ut illegalt med verandor. Så småningom blev det tillåtet att bygga in verandan och idag har majoriteten av badstugorna byggts ut med tillfälligt lov till måtten 3,40 x 5,40 meter. Enstaka äldre stugor innehåller ett större mått och måste vid nybyggnation anpassas till de nya måtten.

I underlaget Stadens yttre årsringar beskrivs badstugorna ha ett högt kulturhistoriskt värde samt ett symboliskt värde för Falkenberg. Badstugornas utformning betraktas enhetliga gällande husens proportioner, kvartersform samt karaktären av en gemensam gräsyta mellan stugorna som bör bibehållas.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom området Skrea strand som är en välbesökt strand och rekreativsområde. Området är främst känt för sin badstrand och badstugor, men det finns även restauranger och camping i närområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet nås med bil från Västanvindsvägen. Norr om badstugeområdet och Skrea camping finns en busshållplats längs med Strandvägen. Avståndet mellan planområdet och närmaste busshållplats vid Strandvägen är cirka 500 meter. Längs med Strandvägen finns även trafikseparerade gång- och cykelvägar. Hastigheten längs med Västanvindsvägen är 30 km/h respektive gångfartsområde längs med Klittervägen.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Utmed Klittervägen finns en bred gångbana. I övrigt finns inte gång- och cykelbanor utbyggda i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Strandvägen trafikeras av länstrafiklinje 350, 351, 509 och närmaste busshållplats är Hjortbergsvägen, cirka 500 meter norr om planområdet. Bussarna avgår en gång per timme i vardera riktningen på vardagarna och mer sällan på helgerna. Cirka 50 meter norr om busshållplatsen vid Strandvägen, ligger busshållplatsen Hjortsberg, som trafikeras av stadsbusslinje 2 och 6. Bussarna avgår cirka två gånger i timmen i vardera riktningen.

Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Västanvindsgatan i söder. Området är även möjligt att nå från norr via en intern gata på kvartermark. Väster om planområdet är Klittervägen utformad som ett gångfartsområde. Mellan Klittervägen och Västanvindsgatan har det satts upp pollare som förhindrar genomfartstrafik. Mängden trafik till och från planområdet bedöms inte öka något nämnvärt i samband med genomförandet av detaljplanen.

Parkering

En grusbeklädd parkeringsyta finns i planområdets norr del. Denna är delvis anlagd på mark som i gällande detaljplan är redovisad som naturmark. I söder längs med Västanvindsvägen finns tre parkeringsplatser. Dessa är också anlagda på mark som i huvudsak utgör naturmark i gällande detaljplan. Naturmark ska utgöras av friväxande grönområde, vilket gör befintliga parkeringsplatserna planstridiga.

I detaljplanen lämnas möjlighet till att köra fram till de nya badstugorna samt att parkera i direkt anslutning till respektive stuga, antingen mellan stugorna eller ut mot angränsande tillfartsväg vilket följer mönstret som gällande detaljplan har. I övrigt kan parkering ske vid planliga, anvisade parkeringar i närområdet. Detta gäller såväl för tillkommande badstugor som för befintliga.



Parkeringsplats mot Västanvindsvägen i södra delen av planområdet.



Parkeringsplats i anslutning planområdets norra del.

5.5 Hälsa och säkerhet

Radon

Området bedöms utgöra lågradonmark.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

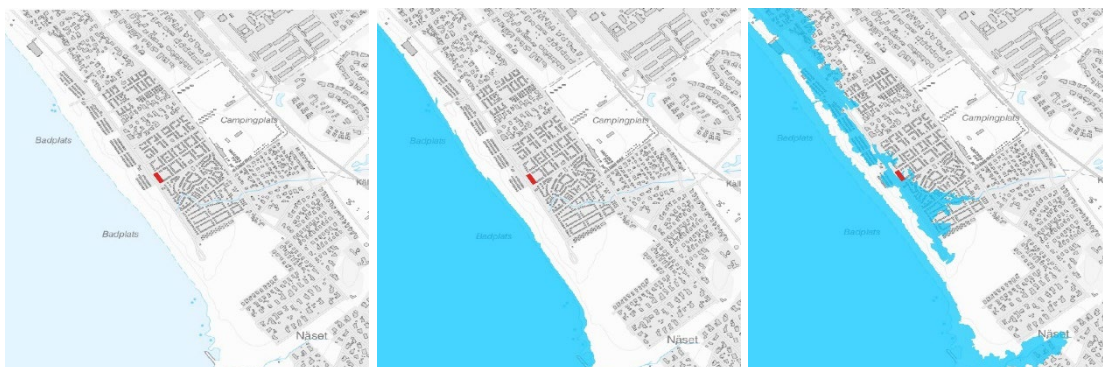
Risk för skred, erosion och översvämning

Flera tecken talar för att klimatet håller på att förändras utöver den naturliga variationen. En rad rapporter pekar på att klimatförändringarna kommer att fortsätta med stigande medeltemperaturer. Ett varmare klimat påverkar bland annat världshavens medelvattenstånd genom vattnets utvidgning vid uppvärmning samt genom avsmältning av glaciärer. Havsnivån beräknas stiga

med upp till ca 1,0 m fram till år 2100 på grund av klimatförändringarna. Med hänsyn till pågående landhöjning innebär detta en nettohöjning för Falkenbergs del med +0,85 m.

Vinden över havet ger dels vågor, dels en ytvattenström. Vid sydliga till västliga vindar förs vatten från Nordsjön in mot västkusten. Det bildas en snedställning av vattenytan upp mot kusten vilket gör att vattenståndet stiger där. För Falkenbergs del innebär detta att vattennivån kan stiga upp till +1,7 m vid långvarig sydvästlig vind. Tillsammans med en höjning av havets medelvattenstånd beräknas den högsta vattennivån vid Falkenberg kunna bli +2,5 meter runt år 2100. Prognoserna för klimatförändringar pekar på att höjningen av havets medelvattennivå kommer att fortsätta efter år 2100. Högsta hittills kända vattenstånd observerades vid Ringhals under stormen ”Gudrun” i januari 2005. Då noterades ett kortvarigt vattenstånd på 162 cm över medelvattenståndet.

Marknivån inom planområdet ligger i allmänhet på nivån +3 m. Nu planerad bebyggelse kommer sannolikt stå kvar under lång tid framöver. Även om området idag inte är akut utsatt för risk för översvämning kan det på längre sikt bli aktuellt att vidta åtgärder för att badstugorna inte ska riskera att drabbas av omfattande översvämningar. Det kan t ex bli aktuellt att i en framtidig möjlighet till att lyfta upp badstugorna på plintar för att säkerställa fortsatt användning och bevarande av dessa.



Översvämningsskarteringar (MSB, 2021), t.v. 0 meter; mitten 1 meter; t.h. 3 meter.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vattenledningar finns längs med Västanvindsvägen öster om planområdet. Dagvattenledningar och tryckledning för spillvatten finns längs med Klittervägen väster om planområdet. Tvätt- och toalettbyggnaden utmed Västanvindsvägen är ansluten till VIVAB:s verksamhetsområde. Vatten- och avlopp är inte framdraget till planområdet eller till befintliga badstugor. De tillkommande badstugorna ska liksom befintliga badstugor inte förses med vatten och avlopp. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Marken får inte hårdgöras.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13. Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Värme, gas, el, bredband och opto

Ledningar för el och tele finns utbyggnad i Klittervägen samt Västanvindsgatan. Möjlighet finns att ansluta planområdet till befintligt ledningsnät.

Avfall

Kommunal sophantering sköts av VIVAB. Avfall lämnas vid tvätt- och toalettbyggnaden vid Västanvindsvägen, nordost om planområdet.

Befintlig avfallshanteringen bedöms vara tillfredsställande för att tillgodose ytterligare fem stugors behov. Vid ökat behov finns det utrymme för utbyggnad av befintlig hantering.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet utgör i sin helhet del av fastigheten Hjortsberg 3:43. Denna ägs av en privat fastighetsägare som är exploatör av området.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Kommunen är huvudman för till detaljplanen angränsande allmän platsmark.

Inom mark som redovisas som kvartersmark ansvarar berörd exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområdet. Genomförande av detaljplanen föranleder inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

6.4 Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Avtal

Då exploateringen enbart berör privatägd mark och inga genomförande frågor bedöms behöva hanteras mellan exploatören och Falkenbergs kommun, avses inget genomförandeavtal tecknas.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av exploatören.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planområdet utgör västra delen av ett kvarter med 16 badstugor. Planförslaget innebär att kvarteret får kompletteras med ytterligare fem stugor. Sammantaget bedöms ett genomförande av förslaget få små konsekvenser. Marken som tas i anspråk utgörs huvudsakligen av gräsbevuxen kvartersmark. Mindre delar av berörd mark har privatiserats av angränsande stugägare. Några högre naturvärden som berörs bedöms inte finnas.

Planområdet ingår i ett större sammanhängande område med badstugor utmed Skrea stranden. Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka den kulturmiljö som badstugeområdet utgör negativt genom att de nya stugorna ska placeras och utformas i överensstämmelse med områdets befintliga karaktär. Planförslaget överensstämmer med gällande delöversiktsplan och översiktsplan. Gällande riksintressen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Strandskyddet för Kvicksandsbäcken kommer inte att återinträda genom att detta föreslås upphävas. Området ligger väl avskilt från bäcken och ett genomförande bedöms inte negativt påverka de värden som strandskyddet avser att värna.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas. De nya badstugorna bedöms inte påverka trafikförhållandena i området mer än ytterst marginellt.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av arkitekt Gunnar Håkansson, samhällsplanerare Veronika Jönebratt, samt planarkitekt Camilla Estvall, Norconsult AB. Falkenbergs kommuns handläggare har varit Love Persman vid Plan- och bygglovsavdelningen samt Erik Memmi vid Mark- och exploateringsavdelningen.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Love Persman

Planarkitekt

Johan Cronqvist

Plan- och bygglovschef

Antagen av kommunfullmäktige
i Falkenbergs kommun
2022-10-25 § 162 intygar:

Love Persman
Planarkitekt

Genom kommunfullmäktiges beslut
2022-10-25 har denna detaljplan fått laga
kraft 2022-11-25 intygar:

Johan Cronqvist
Plan- och bygglovschef