



**Falkenbergs
kommun**

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2022-02-15

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 2021-05-21 §138 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådtiden 2021-06-02 till 2021-06-30 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

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

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

SAMMANFATTNING

Under och i anslutning tillsamrådtiden har det inkommit 19 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd, uppdatering av information kopplad till grundkartan, förtydligande av utformningen av badstugorna, förtydligande av VA-, dagvatten- och avfallshantering samt brist på parkeringsplatser. Frågor har även kommit upp vad gäller antalet tillkommande badstugor.

1. LÄNSSTYRELSEN 2021-06-30

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 av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig med kommunen om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Riksintresse

Länsstyrelsen är enig med kommunen när det gäller planområdets påverkan på riksintresset för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. MB. Planområdet ligger även inom riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6§ MB. Kommunen behöver belysa det i planbeskrivningen och även här beskriva hur detaljplanen påverkar riksintresset.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen konstateras att detaljplanen inte bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Det saknas dock en beskrivning av de vattenförekomster som kan påverkas av planen, deras nuvarande status, prognos och norm. För ytvatten ska både ekologisk och kemisk status, prognos och norm redovisas.

Översvämningrisk

Detaljplanen ligger utmed kusten i Skrea strand. Länsstyrelsen gör bedömningen att badstugor har karaktären av enklare byggnader eftersom inget VA finns inkopplat. Byggnaderna är därmed möjliga att flytta om risken för översvämning ökar i ett förändrat klimat. Enligt Boverkets tillsynsvägledning kan markanvändning av mindre vikt tillåtas lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning. Det är bra att kommunen är medveten om översvämningens problematik och att det finns ett resonemang kring detta i planbeskrivningen.

Arkeologi

Ur arkeologisk synpunkt har Länsstyrelsen inget att erinra mot planförslaget. Sannolikheten för fornlämningar inom det berörda området är låg.

Strandskydd

Längs delar av Hallands kust är strandskyddet utvidgat till 300 meter på land och/eller i vattnet. Vid aktuell kuststräcka är strandskyddet inte utvidgat, varför det inom strandskyddade områden här är det generella strandskyddet på 100 meter som gäller. Detta innebär att det strandskydd som återinträder vid en ny detaljplan är det generella om 100 meter. Planområdet i fråga är, enligt vad Länsstyrelsen kan se vid mätning i kartmaterial, beläget längre än 100 meter från strandlinjen. Inget strandskydd kommer att återinträda från havet, varför inget upphävande behövs av strandskyddet från havet. Utvidgat strandskydd inträder endast i ett område efter särskilt beslut av Länsstyrelsen.

Dock noterar Länsstyrelsen att vattendraget Kvicksandsbäcken, som mynnar i havet ca 150 - 200 meter söder om planområdet, finns utritat i Lantmäteriets karta. Vid mätning i kartan framgår att delar av planområdet är beläget inom 100 meter från bäcken. Inom dessa delar av planområdet kommer strandskydd om 100 meter från bäcken att återinträda när den nya planen beslutas. Kommunen måste därför utreda om angivna särskilda skäl är tillämpliga även vad gäller strandskyddet från bäcken. Strandskyddet från bäcken bör anges med en administrativ gräns på plankartan.

Planbestämmelser

Symbolen för takvinkel har fallit bort i legenden på plankartan.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6§ MB samt hur detaljplanen påverkar riksintresset.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av vattenförekomster som kan påverkas av planen. Kompletterande information införs även beträffande bedömningen av påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planbeskrivningen uppdateras med att det generella strandskyddet om 100 meter gäller längs med kuststräckan samt att planområdet befinner sig utanför detta område, vilket också kontrollmätts. Den generella skrivningen om att strandskyddet föreslås upphävas tas bort.

Den del av plankartan som ligger inom 100 meter från Kvicksandsbäcken föreses med en administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs. I planbeskrivningen redogörs det för hur de särskilda skälen för ett upphävande uppfylls.

Plankartans legend kompletteras med symbol för takvinkel.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Trafikverket 2021-06-09

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

Kommentar: Noteras.

2.2 Lantmäteriet 2021-06-30

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-05-12) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

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

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Hur påverkas befintliga planer?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen.

Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Plankartan kompletteras med teckenförklaring till grundkartan samt dess aktualiseringsdatum för fastighetsredovisning respektive övriga detaljer. Gällande koordinatsystem är angivet i ritningshuvudet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att gällande detaljplan upphör att gälla inom det område som berörs av den nya detaljplanen om den nya detaljplan får laga kraft, men att den fortsatt gäller utanför det område som berörs av den nya detaljplanen.

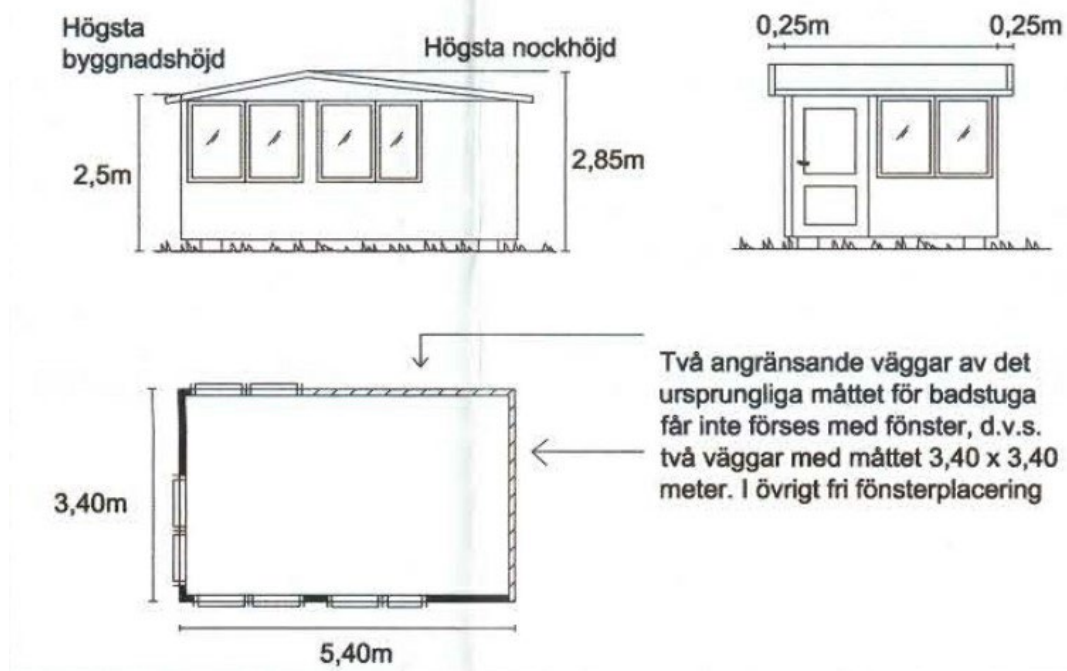
De delar av gällande detaljplan som fortsatt blir gällande är i stort sett redan utbyggda och den nya detaljplanen hindrar inte ett genomförande av den gällande detaljplanen.

2.3 Bygglovsnämnden 2021-06-14

Bygglovsnämnden har inget att erinra mot själva planförslaget men vill påtala följande:

- Planbestämmelsen om hur stugorna ska byggas bör vara tydligare formulerad. Ordet huvudsakligen bör inte vara med. Stugorna ska byggas i enlighet med typritning.
- Typritningen ska ha en förklaring av de två dörr- och fönsterlösa väggar som ska finnas och att det i övrigt är fri fönsterplacering. Likt denna formulering och typritning:

Typritning



Motivering av yttrande

I badstugeområdena behöver planbestämmelserna vara tydligt skrivna för att missförstånd eller fria tolkningar ska kunna uteslutas. Det är därför extra viktigt att bestämmelsen är bindande till en tydlig typritning.

Kommentar: Plankartan uppdateras med tydliggörande bestämmelser och typritningen i plankartan byts ut mot typritning som erhållits från bygglovsavdelningen efter samrådtiden. Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med det.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnamnden 2021-08-25

Miljö- och hälsoskyddsnamnden anser att hanteringen av dagvatten från planområdet bör beskrivas tydligare i planhandlingarna. Det bör bland annat förtydligas att VIVAB:s befintligt dagvattennät även kan ta emot dagvatten från området med de fem stugorna.

Utöver det har miljö- och hälsoskyddsnamnden inget att invända mot att planen möjliggör för utbyggnad av fem badstugor i kvarterets västra del.

Kommentar: I enlighet med vad VIVAB framför i sitt yttrande kompletteras planbeskrivningen med en skrivning om att dagvatten hanteras inom fastigheten.

2.5 Falkenbergs Bostads AB 2021-06-03

Fabo har inga synpunkter på detaljplan för del av Hjortsberg 3:43, kv Ålen, Falkenbergs kommun.

Kommentar: Noteras.

2.6 Räddningstjänsten 2021-06-10

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

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellanbyggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd enligt tabell 5:611 nedan eftersom aktuella badstugor klassas som småhus enligt plan och bygglagen.

Tabell 5:611 Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd

Skydd mot brandspridning mellan småhus	
Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd	
Utförande av ena byggnadens yttervägg	Minsta inbördes avstånd
EI 60 (inkl. dörrar) utan fönsteröppningar	-
Skydd mot brandspridning mellan småhus, mellan komplementbyggnader* eller mellan komplementbyggnader* och småhus	
Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd	
Utförande av båda byggnadernas motstående ytterväggar	Minsta inbördes avstånd
EI 30 (inkl. dörrar) utan fönsteröppningar	-
EI 30 (inkl. dörrar) med högst 1 m ² oklassad fönsterarea	2 m
EI 30 med högst 4 m ² oklassad fönsterarea	5 m
EI 30 utan begränsningar av oklassad fönsterarea	7 m

* För komplementbyggnader räcker det att en av väggarna är utförd enligt ovan. Ytterväggar kan anses vara motstående om direkt värmestrålning kan ske från den ena ytterväggen till den andra. Direkt värmestrålning förutsätts kunna ske vinkelrätt och snett ut från väggen intill 135° vinkel från väggen.

(BFS 2014:3).

Utöver ovanstående har Räddningstjänsten inget mer att erinra.

Kommentar: Gällande brandskydds krav som bifogats yttrandet, hanteras i bygglovet. Detaljplanen hindrar inte uppfyllelse av kraven enligt bifogad tabell.

2.7 VIVAB 2021-06-28

Vatten och avlopp

Fastigheten Hjortsberg 3:43 ligger inom Vivab:s verksamhetsområde för vatten och spill.

Planbestämmelser

Samrådsredogörelse

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

6 (12)

En planbestämmelse som reglerar fastigheternas lägsta golvnivå saknas:
"Lägsta golvnivå ska vara beläget minst 0,4 m över mark i förbindelsepunkt".
"Lägsta golvnivå ska vara beläget minst +3,5 möh".

En planbestämmelse som reglerar förbud mot att bygga källare saknas.

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.

Dagvatten

Fastigheten Hjortsberg 3:43 ligger utanför Vivab:s verksamhetsområde för dagvattnet. Då förändringen av fastigheten kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget, är det en förutsättning för detaljplanens genomförande att dagvattnet kan omhändertas lokalt inom fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshämtningen sker idag från en gemensam hämtplats vid Västanvindsvägen. Idag sker hämtning under högsäsong 2 ggr per vecka, tätare hämtning än så medges inte. Man bör därför undersöka om befintliga avfallsutrymmen är tillräckliga när antalet stugor ökar.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas.

Kommentar: Efter intern avstämning med kommunens VA-strateg konstateras det att lägsta golvnivå inte behöver regleras. Resonemanget tar även stöd i länsstyrelsens samrådsyttrande. Badstugorna har karaktären av enklare campingliknande byggnader utan inkopplat VA, vilket möjliggör en flytt av stugorna om risken för översvämning ökar.

I plankartan regleras det att källare inte får anordnas, varken helt eller devis.

Skrivningarna angående kostnader vid förändring av servis samt anmälningsplikten vid förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgift läggs in i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att dagvatten hanteras inom fastigheten.

Avfallshanteringen vid tvätt- och toalettbyggnaden nordost om planområdet består idag av sortering av flertalet fraktioner och har en dimensionering som är anpassad till antalet stugor som nyttjar den. En ökning med fem stugor bedöms inte påverka situationen nämnvärt. Vid ökat behov finns möjlighet till

utbyggnad av befintlig hantering. Planbeskrivningen uppdateras med information om framtida avfallshantering.

Informationen vidarebefordras genom denna samrådsredogörelse till fastighetsägaren.

2.8 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2021-06-24

Kultur-, fritids- och tekniknämnden beslutar

1. Tillstyrka förslaget

Motivering av beslut

Infart till området sker från Västanvindsvägen via Sommarvägen. Infart från Klittervägen är inte tillåten därför sker ingen genomfartstrafik i direkt anslutning till detaljplanen. Den ökade trafikallsträngen och antalet parkerade fordon bedöms inte öka nämnvärt i och med antagande av detaljplanen.

Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen har inget övrigt att erinra.

Ekonomi

Beslutet påverkar inte ekonomin.

Kommentar: Noteras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2021-06-04

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras.

3.2 Weum Gas AB och Swedegas AB, 2021-06-02

Weum Gas AB och Swedegas AB, en del av Nordion Energi, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Inom det planerade området har vi inga anläggningar som berörs av den föreslagna detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

3.3 Ellevio AB, AMO-Mellansverige, 2021-06-30

Ellevio har inga ledningar inom detta område.

Kommentar: Noteras.

3.4 Telia/Skanova AB, 2021-06-04

Skanova har en markförlagda telekabel inom detaljplaneområdet. Kabeln är tagen ur drift och kan klippas på lämplig plats och därefter rivas.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan samt att kabelanvisningar kan beställas via Ledningskollen.

Kommentar: Underlag beställdes från Ledningskollen inför samrådet. Kommunen noterar att den ur drifttagna telekabeln kan klippas och rivas.

3.5 Svenska Kraftnät, 2021-05-06

Svenska kraftnät har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av den aktuella remissen och har därför inga synpunkter i ärendet.

Kommentar: Noteras.

3.6 Vattenfall, 2021-06-24

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

Kommentar: Noteras.

3.7 Postnord Sverige AB, 2021-06-14

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 den föreslagna detaljplanen KS 2017/346.

Kommentar: Noteras. Informationen vidarebefordras till fastighetsägaren genom denna samrådsredogörelse.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2021-06-27

Det är min önskan att bestrida detaljplanen då den planerar 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

Samrådsredogörelse

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

9 (12)

intill stugan, vem vill köpa en stuga där det inte finns parkeringsplats? Att parkera utmed Västansvindsvägen är inget alternativ då det föreligger risk att blockera för utryckningsfordon. Vore det inte en idé att anlägga väg från planområdets norra del?

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: Del av den yta som används för parkering är idag reglerad som naturmark (NATUR). Omnämnd parkeringsplats är därmed till största del planstridig idag, eftersom NATUR ska utgöras av friväxande grönområde och inte parkering. 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 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 Västansvindsvägen 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 1, 2021-06-30

Vi är tre ägare till en stuga inom berörd fastighet och vi vill endast försäkra oss om att detaljplanen endast gäller 5 nya stugor vid Klittervägen och ingen ytterligare förtätning av kvarteret Ålen. Skulle så vara fallet förutsätter vi att ni informerar oss ytterligare. I övrigt har vi inga synpunkter.

Kommentar: Föreliggande förslag till detaljplanen prövar endast möjligheten att åstadkomma 5 nya stugor, ytterligare stugor är inte aktuellt inom planområdet. I övriga delar av fastigheten Hjortsberg 3:43 (kv Ålen) gäller fortsatt gällande detaljplan. Ytterligare förtätning kräver en ny prövning i detaljplan.

5.2 Övriga 2, 2021-07-18 (efter samrådstitiden)

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 bägaren 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.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningen kompletteras avseende utformning av badstugorna, gällande detaljplan, riksintressen, miljö kvalitetsnorm, strandskydd och biotopskydd, parkering, dagvatten, VA och avfallshantering.
- Plankarta kompletteras avseende utformning av badstugorna samt var strandskyddet upphävs.
- Plankartans legend kompletteras avseende takvinkel.
- Teckenförklaring till grundkartan samt aktualitetsdatum infogas i plankartan.

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

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 plansamrådet.

4.1 Sakägare 1 (s)

5.1 Övriga 1 (s)

5.2 Övriga 2 (s)

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.

4.1 Sakägare 1 (s)

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Love Persman
Planarkitekt