



Falkenbergs  
kommun

## Samrådshandling



Ändring av plan B71

### **Del av Skrea 5:3 m.fl.**

Falkenbergs kommun, KS2021/525

Planbeskrivning

Upprättad 2026-04-07

## Planhandlingar

Plankarta, ändring av plan B71, 2026-04-07

Planbeskrivning, ändring av plan B71, 2026-04-07

## Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2026-03-13

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-03-06

Detaljplan för del av Skrea 5:3 m.fl (B71), 2012-02-16

## Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusstorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: [kommun.falkenberg.se/detaljplaner](http://kommun.falkenberg.se/detaljplaner)

Samråd 29 april – 27 maj 2026

## Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-05-27 till:

e-post: [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se)

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

## Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Love Persman, [plan@falkenberg.se](mailto:plan@falkenberg.se), 0346- 88 60 00

## Innehåll

Del av Skrea 5:3 m.fl.....	1
Planhandlingar .....	2
Övriga handlingar.....	2
Handlingar finns på.....	2
Skriftliga synpunkter .....	2
Upplysningar om detaljplanen lämnas av .....	2
1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte .....	5
Planens huvuddrag .....	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	5
Läge, areal och markägoförhållanden .....	6
2 Tidigare ställningstaganden .....	6
Kommunala mål, strategier och program.....	6
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner.....	7
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	8
Riksintressen .....	8
Strandskydd .....	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
5 Förutsättningar och förändringar .....	9
Mark och vegetation .....	9
Dagvatten.....	9
Befintlig bebyggelse .....	11
Planerad bebyggelse .....	13
Översvämning .....	13
Planförslaget.....	14
6 Teknisk försörjning.....	15
Vatten, spillvatten, brandvatten .....	15
Dagvatten och skyfall .....	15
7 Genomförande av planförslaget .....	16
Organisatoriska och administrativa frågor .....	16

Genomförandetid och tidplan .....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Ekonomiska frågor .....	16
Planavgift.....	16
Planekonomisk bedömning .....	16
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	16
Miljökonsekvenser .....	16
Miljökvalitetsnormer.....	16
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	16
Sociala konsekvenser .....	16
9 Medverkande.....	17

# 1 Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra fler campingstugor med större byggnadsarea samt att justera takvinklar i syfte att säkerställa planens avsedda byggrätter samt säkerställa områdets funktion som camping med endast tillfällig vistelse.

## Planens huvuddrag

Planändringen medför att förbättra förutsättningarna för campingens nuvarande och långsiktiga behov. Planändringen möjliggör för fler campingstugor upp till 40 m<sup>2</sup>, vilket är något större än i originalplanen. Den totala byggnadsytan förblir dock den samma inom planområdet.

Vidare ändras den lägsta takvinkeln inom användningsområdet N<sub>2</sub> till 10 grader för att möjliggöra byggrättens angivna byggnadshöjd och totalhöjd.

Planförslaget är en följd av att campingägarna sett en ökad efterfrågan på större campingstugor än vad originalplanen möjliggör. Förslaget syftar fortsatt till att upprätthålla campingens karaktär av tillfällig vistelse. Planändringen innebär inte att området kan utvecklas mot permanent nyttjande av campingstugor eller andra anläggningar, utan ska fortsatt vara tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Vilket ligger i kommunens intresse för att skapa goda förutsättningar för turism.

## Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2022-08-16 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen i syfte att bland annat säkerställa full byggrätt för servicehuset.

Planarbetet har påbörjats 2023-08-17.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900 (SFS 2025:975). Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

## Preliminär tidplan

Samråd kvartal 2 2026

Granskning kvartal 3 2026

Antagande kvartal 4 2026

Planbesked

Samråd

Granskning

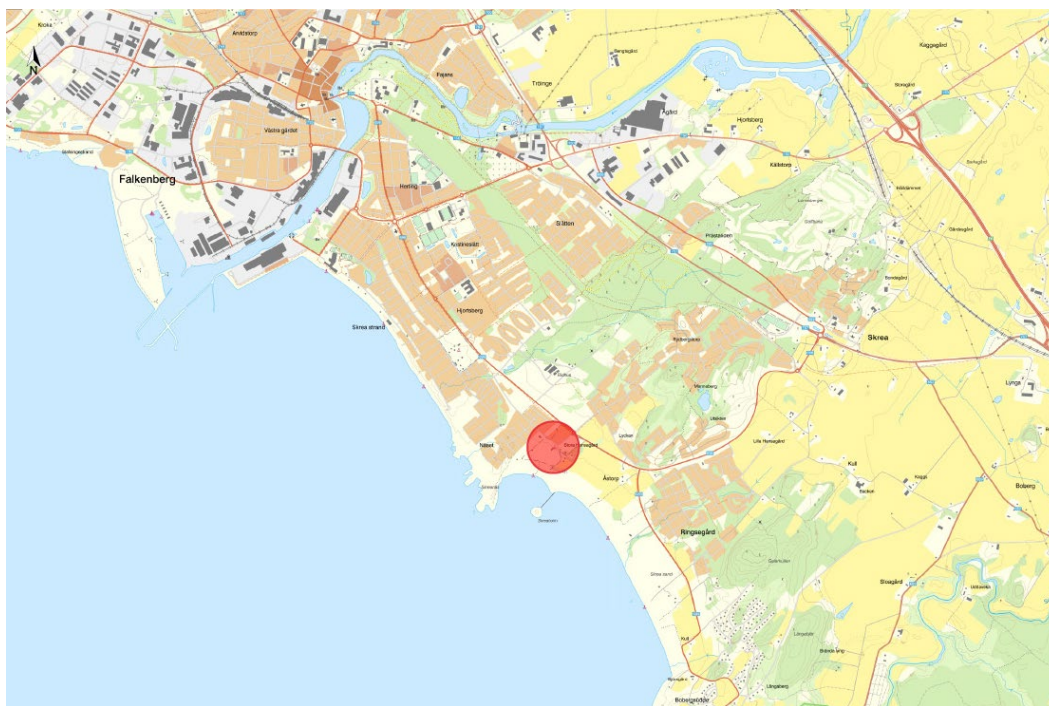
Antagande

Laga kraft

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 4 kilometer söder om Falkenberg centrum. Området avgränsas av Strandvägen i nordöst och av villabebyggelse i nordväst. Söder om planområdet finns naturmark och sandstrand.

Planområdet är cirka 16 hektar stort.



Figur 1. Översiktskarta över Falkenberg, aktuellt planområde markerat med röd ring.

Marken inom planområdet består av Skrea 5:91 som ägs av Hansagårds Camping AB samt Skrea 5:15, 5:23, 5:71, och 20:1 som ägs av privata fastighetsägare och Skrea 5:2 och 5:3 som ägs av Falkenbergs kommun. Det finns även två samfälligheter inom planområdet; Skrea S:3 och S:16.

## 2 Tidigare ställningstaganden

### Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

## Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan, som fick laga kraft 2014-06-27, är planområdet framför allt utpekad som skogsmark. Ett av kommunens fokusområde som nämns i översiktsplanen är att skapa goda förutsättningar för besöksnäringen och turismen.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad, antagen 2022-09-01, är planområdet utpekad som befintlig bostadsbebyggelse där inga större förändringar föreslås, men där förtätning kan prövas i enstaka fall. Samtidigt står det att området har olika användning som kan komma att omvandlas, utvecklas och/eller förtätas. Planförslaget bedöms förenligt den fördjupade översiktsplanen.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan B71, del av Skrea 5:3 m.fl., som vann laga kraft 2012-02-16. Den största markanvändningen är angiven som campingplats (N<sub>1</sub>), men det finns även ytor för bostäder, natur och vandrarhem.

Genomförandetiden har gått ut.

Planbeskrivning för underliggande originalplan (laga kraft 2012-02-16) ska läsas jämsides med denna planbeskrivning.



Figur 2. Plankarta för del av Skrea 5:3 m.fl., laga kraft 2012-02-16.

### 3 Avvägningar enligt miljöbalken

Kommunens bedömning är att förslaget till ändringen inte är av den omfattningen och art att planen strider med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap) eller risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm.

#### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6§) samt riksintresse för kustturism och friluftsliv (MB 4 kap 2§) och högexploaterad kust (MB 4 kap 4§).

Campingverksamhet för tillfällig vistelse utgör en markanvändning som är förenlig med riksintressenas syfte att tillgängliggöra området för det rörliga friluftslivet och turismen. Planändringen innebär ingen förändrad markanvändning utan syftar till att utveckla befintlig campingverksamhet.

För att inte motverka riksintressenas syften är det viktigt att området fortsatt används för camping och tillfällig vistelse. En utveckling mot permanent nyttjande, privatiserade campingstugor eller varaktigt uppställda husvagnar skulle kunna minska tillgängligheten för det rörliga friluftslivet. Planförslaget syftar därför till

att upprätthålla campingens karaktär och säkerställa att området fortsatt nyttjas för tillfällig vistelse.

## Strandskydd

Enligt beslut fattat av Länsstyrelsen Hallands län 2011-01-25 omfattas inte planområdet av strandskydd.

## **4 Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan).

Skälen för bedömningen är att den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande framför allt är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet och dess närområde. Planen bedöms inte påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program och ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

## **5 Förutsättningar och förändringar**

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av gräsbesklädd mark och asfalterade gator. Där finns även en del grusade gångvägar, lekplatser och en minigolfbana inom planområdet.

Träd och buskage återfinns på många delar av planområdet, både i större klungor och på rad för att dela in uppställningsplatser för camping.

Planområdet upplevs relativt flackt men där finns större nivåskillnader i öster vid en befintlig bergsknalle.

Ett potentiellt plangenomförande innebär inte några större förändringar som påverkar befintlig mark eller vegetation, som inte redan ryms inom gällande detaljplan. Den stora skillnaden blir att något större campingstugor får förekomma inom planområdet, men den totala byggnadsarean för tillåtna campingstugor förblir densamma.

### Dagvatten

Förutsättningarna att omhänderta dagvatten bedöms i dagsläget vara god inom planområdet, med anledning av att det finns stora gräsytor som kan infiltrera

vattnet. Jordarten inom planområdet består främst av postglacial finsand som generellt har en god genomsläpplighet och infiltrationsförmåga.

Om planändringen genomförs möjliggörs endast större stugor. Största byggnadsarean inom varje egenskapsområde för stugor förblir den samma som i originalplanen. Falkenbergs kommun gör bedömningen att inga särskilda åtgärder behövs för att hantera eventuella dagvattenmängder. Däremot är det viktigt att bibehålla öppna ytor för infiltration och att minimera hårdgjorda ytor inom planområdet. Dagvattenhantering ska ske inom den egna fastigheten.



*Figur 3. Bild som visar befintlig mark och vegetation inom planområdet.*



Figur 4. Bild som visar en av de befintliga lekplatserna inom planområdet.



Figur 5. Bild som visar befintlig minigolf inom planområdet.

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse som används till vandrarhem, bostäder, campingstugor samt funktioner till campingens så som reception, servicebyggnad och kontor.



*Figur 6. Bild som visar befintliga campingstugor inom planområdet.*



*Figur 7. Bild som visar befintligt vandrarhem inom planområdet.*



Figur 8. Bild som visar hyrtoaletter och en container inom planområdet.

## Planerad bebyggelse

Planändringen möjliggör för campingstugor upp till 40 kvadratmeter. Den sammanlagda byggnadsarean för samtliga campingstugor förblir den samma som i originalplanen.

En husvagn som står uppställd under en längre del av året kan bedömas som byggnad vid en bygglovsprövning. Det innebär att om den omfattas av krav på bygglov gäller, i relation till en tillfälligt uppställd husvagn, andra regler om bland annat avstånd och brandskydd. Så även om campingverksamhet kan bedrivas under hela året inom delar av campingområdet innebär detta inte att en och samma husvagn får stå uppställd permanent på samma plats.

## Översvämning

Förutsättningarna att omhänderta regnvatten vid skyfall bedöms vara oförändrad i förhållande till gällande detaljplan.

Vid ett plangenomförande möjliggörs campingstugor upp till 40 kvadratmeter inom delar av planområdet. Detta påverkar inte markens förutsättningar att omhänderta vatten vid ett skyfall mer än i befintlig detaljplan, eftersom den totala byggnadsarean fortfarande är den samma.



stugor<sub>2</sub> Stugor. Även tält och husvagnar. 25 % av stugorna får ha maximal byggnadsarea (BYA) 30 kvm, 25 % av stugorna får ha maximal BYA 40 kvm, resterande stugor får ha maximal BYA 25 kvm. Högsta byggnadshöjd 3,0 m, högsta totalhöjd 5,5 m. Sadeltak. Taktäckt altan får uppföras (stugbredd\*2,5 m), inglasning av altan får ej göras.

## Planbestämmelser som tillkommer

### Takvinkel

Minsta takvinkel är 10 grader. Planbestämmelsen gäller inom hela användningsområdet för N<sub>2</sub>.

Största takvinkel är 38 grader. Planbestämmelsen gäller inom hela användningsområdet för N<sub>2</sub>.

Minsta takvinkel ändras från 23 till 10 grader för att möjliggöra utbyggnad av byggrätten med den angivna byggnadshöjden och totalhöjden inom användningsområdet.

Största takvinkel förblir den samma men för tydlighetens skull bryts den ut ur användningsbestämmelsen och läggs till som en egenskapsbestämmelse.

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 40 m<sup>2</sup> per campingstuga.

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för något större campingstugor än i gällande detaljplan.

e000 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera största byggnadsarea inom de egenskapsområden där campingstugor tillåts. Utnyttjandegraden varierar mellan 120, 180, 240, 360, 480 och 720 kvadratmeter, vilket motsvarar utnyttjandegraden i gällande detaljplan för respektive egenskapsområde.

## 6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, brandvatten

Planområdet ingår delvis i Vivabs verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Det finns ett flertal brandposter inom planområdet.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten och skyfall ska fortsatt hanteras genom naturlig infiltration och diken inom planområdet.

## 7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

### **Genomförandetid och tidplan**

Genomförandetiden för det ändringen avser är 5 år från laga kraftdatum.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär inga förändringar avseende fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomiska frågor

### **Planavgift**

Kostnaderna för detaljplanens framtagande bekostas av exploatör. Ingen planavgift avses tas ut vid bygglov.

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen bekostas av exploatör.

## 8 Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

### **Miljö kvalitetsnormer**

Inga miljö kvalitetsnormer förväntas överskridas i samband med ett potentiellt plangenomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planen innebär inga förändringar avseende fastighetsreglering.

Sociala konsekvenser

Planen innebär förbättrade förutsättningar för kommunens besöksnäring och möjligheten att attrahera besökare till Falkenberg, under en större tid av året.

## **9 Medverkande**

Planen har utarbetats av plan- och strategienheten i samverkan med bygglovsenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Ola Rosenqvist samt Linnéa Säterberg deltagit som plankonsulter på AFRY.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Skrea 5:3 m.fl.  
Hansagårds Camping



## PLANBESKRIVNING

Dnr: KS 2010/310

## Innehåll

1.	INLEDNING	3
2.	PLANENS SYFTE	4
3.	PLANDATA	4
4.	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
5.	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN	6
6.	FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR	9
7.	NATURMILJÖ	11
8.	TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
9.	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
10.	KONSEKVENSER VID PLANENS GENOMFÖRANDE	13
11.	FORTSATT PLANARBETE	14
12.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN	14

## HANDLINGAR

Detaljplanen består utav en plankarta med bestämmelser och illustrationsbild. Till planen hör även en planbeskrivning, genomförandebeskrivning och läsförståelsekarta. På Stadsbyggnadskontoret finns också grundkarta, fastighetsägarförteckning, samrådsredogörelse, utlåtande, revideringsutlåtande och behovsbedömning att ta del av för den som så önskar.

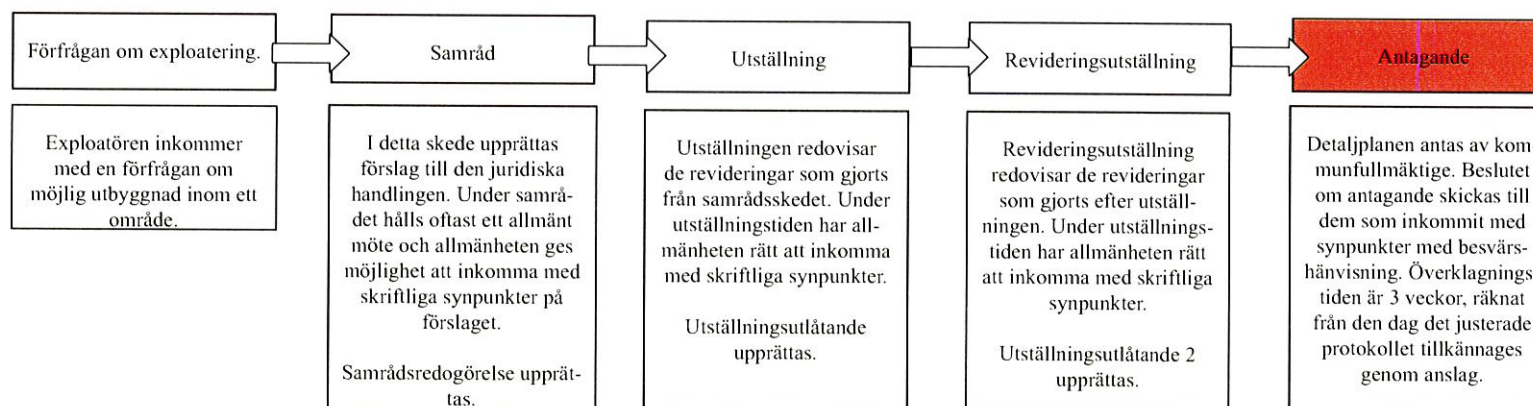
## 1. INLEDNING

Planering och byggande regleras genom PBL (Plan och Bygglagen) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Detaljplanen för Skrea 5:3 m.fl. handläggs med normalt planförfarande och befinner sig nu i antagandeskedet som är det sista steget i upprättandet av detaljplanen.

Detaljplaneprocessen



Från den dagen beslut fattas för planuppdrag och en detaljplan upprättas kan det ta minst 1½ år för planen att antas. Tidsplanen varierar från detaljplan till detaljplan.

## 2. PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheterna till nyttjande och utveckling av campingverksamhet på del av fastigheten Skrea 5:2-3.

Vidare syftar planförslaget bl.a till att:

-tillskapa fler campingenheter (husvagnsplats, tältplats etc.)

-säkerställa en skyddszon mellan campingverksamhet och bostäder

-möjliggöra byggnation av mindre campingstugor.

## 3. PLANDATA

Planområdet är beläget ca 4 km söder om Falkenberg centrum och omedelbart söder om den befintliga tätortsbebyggelsen på Skrea Strand (närmast bostadsområdet Näset), mycket nära havet. Området är ca 16 hektar stort. Strandvägen löper längs planområdets nordöstra del. En stor del av marken ägs av Falkenbergs kommun (fastigheterna 5:2-3). Dessutom berörs fastigheterna Skrea 5:15, Skrea 5:23, Skrea 5:71, Skrea 20:1 och samsälligheten Skrea S:3 av planläggningen.



Planområdets placering



Fastigheter inom planområdet

## 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### 4.1 Kommunala beslut

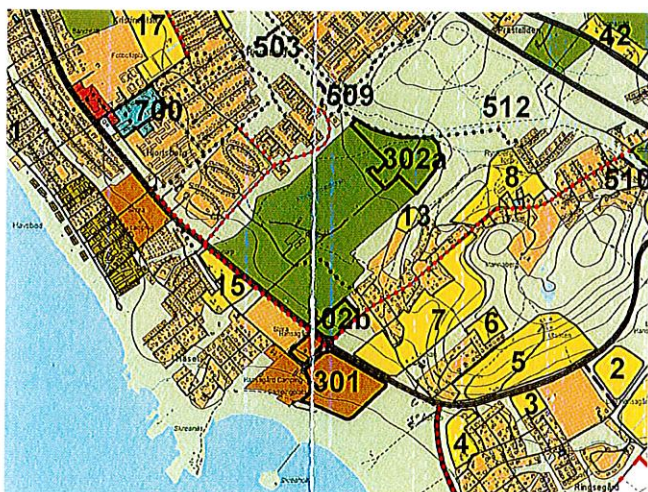
Kommunstyrelsen gav 2008-03-11 stadsbyggnadskontoret uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för del av fastigheten Skrea 5:3 m.fl.

Kommunstyrelsen beslutade 2008-11-11 § 288 att godkänna planavtal rörande kostnader.

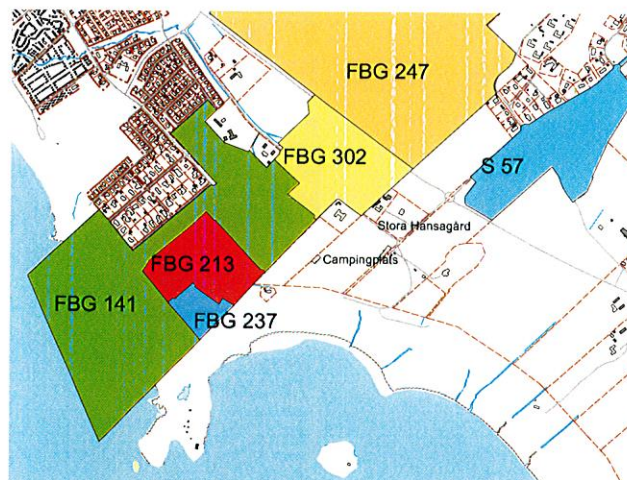
### 4.2 Översiktsplan och detaljplan

Planområdet är i Delöversiktsplanen för Falkenbergs centralortsområde (DÖP) utpekad som område för camping (301). En liten del av området i västra hörnet är utpekad som Naturområde.

Planområdet saknar idag detaljplan.



Utdrag ur Delöversiktsplanen för Falkenbergs centralortsområdet



Gällande detaljplaner som angränsar till planområdet.

### 4.3 Riksintressen

Hela planområdet omfattas av bestämmelsen angående hushållning med mark och vatten, Miljöbalken 4 kap. 2 §. Större delen av planområdet förutom i nordöstra hörnet omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Enligt miljöbalken 4 kap 2§ skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömningen av eventuella exploateringsföretag eller andra ingrepp inom detta område. Bestämmelserna skall dock inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

En stor del av området är sedan länge ianspråktaget för campingändamål. En utvidgning av campingen är en utveckling av det befintliga näringslivet. I detaljplanen skall även campingens funktion som övernattningsplats för tillfälliga besökare säkerställas, vilket gynnar det rörliga friluftslivet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresse för rörligt friluftsliv då såväl markanvändning "Camping" som "Natur" säkerställs i detaljplan.

### 4.4 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen skall bedöma om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Kontoret upprättar först en behovsbedömning för det aktuella planområdet som avgör om planen kommer innebära betydande miljöpåverkan. Denna behovsbedömning utgörs av en matris som tar upp ett flertal faktorer som det skall tas hänsyn till.

Behovsbedömningen skickas sedan på samsrådsremiss till Länsstyrelsen i Hallands län samt till Miljö- och hälsoskydds nämnden i Falkenbergs kommun, som granskar planområdet för bedömning om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning eller ej.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en behovsbedömning för planområdet och har bedömt att föreslagen exploatering inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Miljö- och hälsoskydds nämnden samt Länsstyrelsen har inte haft någon erinran, dvs. de gör samma bedömning som kontoret att en MKB inte behöver upprättas. Kommunen har därefter fattat beslut att särskild miljöbedömning inte erfordras i ärendet vilket innebär att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

### 5.1 Mark och Vegetation

Området består i norr (1) av åkermark som troligtvis använts för vallodling men numera mest används för bete och som tillfällig campingsyta. Samma gäller troligtvis för området som ligger norr om 1 och Hansagårdsvägen. Marken omfattas av jordbruksmark klass 3.

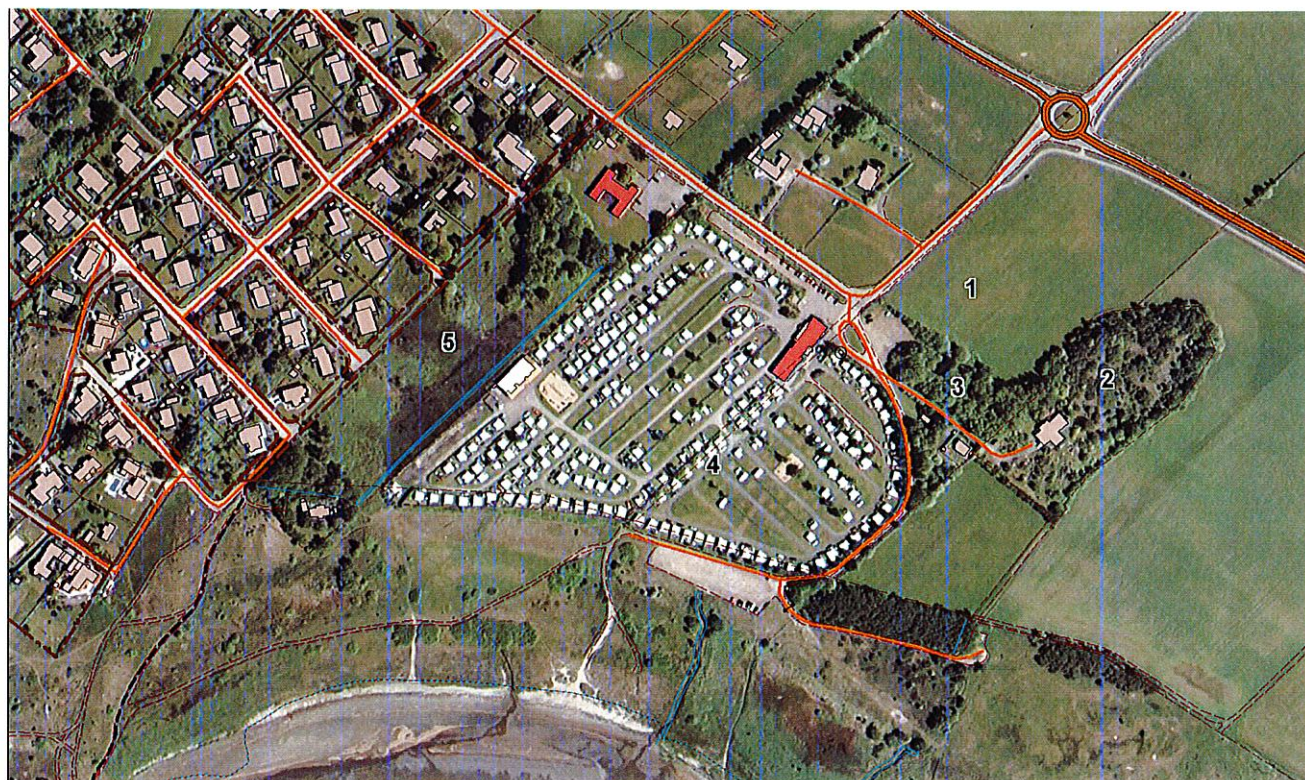
Planområdet avgränsas i öster av en bergknalle som också utgör en bostadsfastighet (2). Bergknallen är till stora delar täckt av en och tall med till exempel blåbär, stensöta och ljung som undervegetation. I branten mot omgivningen växer även björk, fågelbär, oxel och rönn. Inom fastigheten finns även en trädgårdsdamm där nuvarande fastighetsägare har observerat vattensalamander vid minst två tillfällen. Vid besiktning den 17/4-2009 kunde inga vattensalamandrar ses.

Området strax väster om bergknallen (3) är ett blötare parti med salix samt någon al och björk. I fältskiktet växer bland annat vecketåg. Området skulle kunna utgöra potentiell livsmiljö för vattensalamander och andra amfibier men är i den västra delen påverkat av igenfyllning.

Inom det etablerade campingområdet (4) finns en friyta med lekplats, servicebyggnader och receptionsbyggnad. Häckplanteringar av vresros samt träd i form av björk utgör rumsavdelare.

I väster, mot intilliggande bostadsfastigheter, utgörs planområdet i stort av ruderatarter (5). Här växer till exempel vass, bergör, strandkvanne, björnbär, mjölkört och vecketåg.

Område 5, gränsar i norr mot vandrarhemmet och här utgörs vegetationen av en trädunge där björk, salix samt en fin lönn övergår i kraftiga alträd.



## 5.2 Befintlig bebyggelse

### *Bostäder*

Planområdet gränsar till bostadsbebyggelse i nordväst. Ett nytt bostadsområde håller på att växa fram norr om planområdet. Inom planområdet finns 3 bostadsfastigheter, varav en klassas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Denna bebyggelse ligger i planområdets sydvästra del och finns dokumenterad i inventeringen som gjordes över Falkenbergs centralortsområde från 2006.

### *Vandrahem*

Norr i planområdet finns ett vandrahem med en kapacitet på 12 sovrum och 40 bäddar.

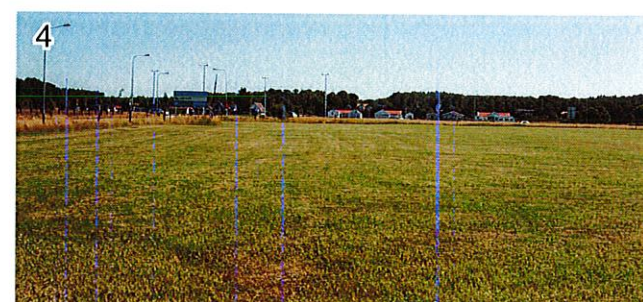
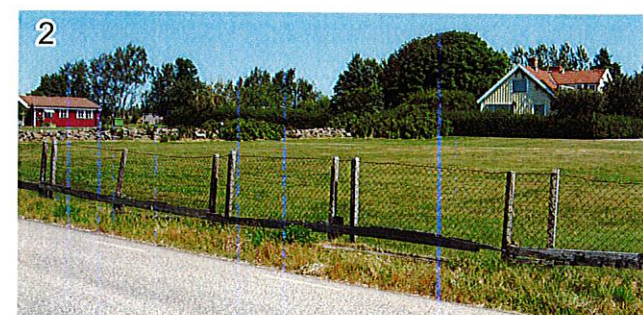


## 5.3 Befintlig Campingverksamhet

Inom planområdet har Hansagårds camping sin verksamhet. Idag finns 350 campingplatser för husvagnar och tält. Det finns också service inom campingområdet i form av reception, butik m.m.

Områdets östra del är oexploaterad och obebyggd.

I anslutning till campingområdet ligger ett av kommunens allmänna bad. Stranden används som allmänt rekreationsområde och badplats.



## 5.4 Geotekniska förhållanden

Ingen känd geoteknisk utredning föreligger för området. Specifik information om markens förutsättningar finns alltså inte att tillgå, men allmänt kan nämnas att grundvattnet här är relativt högt och att marken ibland har svårt att svälja allt vatten under större eller längre nederbördsperioder. Då de delar av planområdet som ska användas för camping inte avses bebyggas med särskilt många byggnader bedöms ej behov föreligga av heltäckande geoteknisk utredning. Markundersökning får istället utföras i samband med eventuella bygglov, i syfte att finna lämplig grundläggning för respektive tillkommande byggnad.

## 5.5 Fornlämningar/ärkeologi

Förfrågan om arkeologisk utredningar har skickats till Länsstyrelsen, som 2009-06-17 meddelat att det inte föreligger behov av arkeologisk utredning. Det finns en osäker stensättning, Raä157 i Skrea socken, vilken måste skyddas från exploatering.

## 5.6 Gator och trafik

Norr om Planområdet löper Strandvägen som har en vägbredd på 7.4 m och en hastighet på 70 km/h. Hansagårdsvägen löper parallellt med Strandvägen, och har en vägbredd på 6 m och en hastighet på 50 km/h. För att ta sig till Hansagårds camping får man köra Strandvägen



och sedan ner på Hansagårdsvägen. Inne i campingområdet finns ett antal små grusvägar. I östra delen av planområdet löper en gata ner till stranden och en allmän parkering. Längs Strandvägen finns gång- och cykelväg på samma sida som campingen. Parkering sker inom campingens eget område, huvudsakligen så att varje campinggäst parkerar på resp. plats. Besöksparkeringen finns framför receptions- och butiksbyggnad mot Hansagårdsvägen.

## 5.7 Kollektivtrafik

Det finns en ganska tät busstrafik förbi Hansagårds camping:

- Busslinje nr 1, går mellan Stortorget Falkenberg och Ringsegård
- Busslinje nr 501 går mellan Boberg och Falkenberg
- Busslinje nr 350/351 mellan Halmstad och Falkenberg

## 5.8 Kommunal och kommersiell service

Livsmedelsaffärer m.m. finns närmast i Hjortsbergs Centrum, 1,5 km nordväst om planområdet. Längs Skrea Strand finns ett flertal restauranger.

## 6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

### 6.1 Bebyggelse

I detaljplaneförslaget planläggs de befintliga förhållanden som idag råder på campingen. Campingen föreslås utvidgas till att även omfatta de oexploaterade områdena mot nord, nordöst och väst. De nya områdena avses användas för tält- och husvagnsplatser och uthyrningsstugor. Uthyrningsstugorna placeras på ett antal ställen, oftast i utkanten av campingområdet. Stugorna ägs av Hansagårds Camping och hyrs ut under kortare perioder. Stugorna får nyttjas året runt. Planen reglerar storleken på stugorna, samt byggnadshöjder och totalhöjder. Byggrätterna är mellan 25-40 kvm, de har hållits relativa låga för att användningen ska vara campingstugor och inte riskera att bli permanenta stugor.

I området finns beteckningen stugor<sub>1</sub> och stugor<sub>2</sub> som betyder att 50% av stugorna skall vara 25 kvm, 25% av stugorna 30 kvm och 25% av stugorna 40 kvm. Högsta byggnadshöjd är 3,0 m. Tak ska utgöras av sadeltak. Stugor<sub>1</sub> har högsta totalhöjd 4,5 m och Stugor<sub>2</sub> har högsta totalhöjd 5,5 m. Både stugor<sub>1</sub> och stugor<sub>2</sub> får uppföra en taktäckt altan (stugbredd \*2,5 m), inglasning får ej göras.

N1 är beteckningen på campingens som ska användas för tält- och husvagnsplatser mellan 1 mars - 31 oktober.

Inom område för vintercamping medges både

uppställning och nyttjande av campingvagnar under hela året. Resterande del av campingens skall vara avstädad under delar av året. Detta för att förhindra permanentning av husvagnar samt att ge naturen en möjlighet att återhämta sig.

För att undvika tolkningsproblem om vad som är en husvagn, utan att förväxla med stugor och villavagnar, ska trafikförordningens definition för trafik på allmän väg tillämpas.

På de områdena som föreslås utvidgas till camping får servicebyggnader uppföras. Dessa områden är betecknade med service<sub>1</sub>, service<sub>2</sub> och service<sub>3</sub>. Service<sub>1</sub> innebär kontor, kök, toalett, bostad för bevakning, förråd och dusch m.m. Uthyrning av korttidsbostad får anordnas på maximalt 25 % av byggnadsarean. Maximal byggnadsarea är 500 kvm, högsta byggnadshöjd 3,5 m, högsta totalhöjd 7,0 m och sadeltak 23-38 grader. Service<sub>2</sub> innebär samma som service<sub>1</sub>, förutom att den maximala byggnadsarea är 800 kvm. Service<sub>3</sub> har samma bestämmelse som service<sub>1</sub>, förutom att högsta totalhöjd är 6 m och tak ska uppföras som sadeltak 18-27 grader.

Den befintliga receptionen föreslås kunna utvidgas med sidobyggnader. Den har beteckningen N2, där högsta byggnadshöjd är 4,0 m och 6,0 m och sadeltak 23-38 grader. En del av byggrätten föreslås kunna utgöras av 1 1/2

plan, högsta totalhöjd är 6,0 och 9,0 meter.

Endast källarlösa hus får uppföras.

För att klara de krav som räddningstjänsten ställer skall avståndet mellan två campingenheter (stugor, husvagnar och tält) inte placeras närmare än 4 m från varandra. Avståndet mellan två tält skall vara minst 3 m. Bebyggelse inom campingens skall utformas så att man följer BBR för brand.

Utöver campingområden omfattar detaljplanen en möjlighet till utvidgning av två villafastigheter.

Fastighet Skrea 20:1 föreslås också få en utökad byggrätt och föreslås att omfattas av 3 Kap. 12 § PBL som innebär att byggnaderna på fastigheten inte får rivas. Om- och tillbyggnad ska ske med stor hänsyn till bebyggelsens särart.

Fasader på campingens byggnader; servicebyggnader, campingstugor, kontor mm skall utgöras av träpanel och ges en enhetlig utformning och färgsättning.

## 6.2 Friytor och natur

Vid receptionen föreslås friytor i form av pool, minigolf mm kunna anläggas.

Som avgränsning mellan campingraderna växer vresros. Vresrosen är ingen växt som hör hemma i strandmiljön och därför föreslås att denna byts ut mot häckplantering.

Planområdet omfattar en del grönområden som har fått olika bestämmelser.

En zon på fastighet Skrea 5:71 föreslås få bestämmelse  $n_1$  som innebär att marken ej får bebyggas och stängsel till en höjd av 1,5 m får uppföras. Angränsande fastighet föreslås få bestämmelsen  $n_2$  på en skyddszon där en tät plantering av blandad vegetation skall planteras. Marken får ej bebyggas och stängsel till en höjd mellan 1,2-1,8 m skall uppföras. Zonen fyller en funktion som skyddszon mot angränsande bostadsfastighet och får därför ej användas för fritidsvistelse eller aktivitet av något slag. Även bredvid fastigheten Skrea 5:15 finns en zon med denna bestämmelse.

Båda bestämmelserna ( $n_1$  och  $n_2$ ) gäller endast då fastighet Skrea 5:71/ 5:15 har användning bostad.

Ett område mellan den utvidgade campingen i väst och ett bostadsområde, föreslås få bestämmelsen Natur. Det dike som löper mellan den befintliga campingen och bostadsområdet i väster förläggs så att det hamnar på campingområdet, eftersom det till största del

avvattnar campingen.

Bredvid den föreslagna parkeringen och fastigheten Skrea 5:15 finns en skogsdunge som föreslås få bestämmelsen  $n_3$ . Vegetationen i detta område ska bevaras och träd skall återplanteras om dessa dör eller tas bort. Marken får inte bebyggas, hårdgöras eller avvattnas. Området är fuktigt och kan vara en livsmiljö för vattensalamandern. Området får inte nyttjas för fritidsvistelse eller aktivitet.

Områden i norr längs Strandvägen föreslås få bestämmelserna skydd<sub>1</sub> respektive skydd<sub>2</sub>. Inom området med bestämmelsen skydd<sub>1</sub> skall ett skydd i form av plank, vall i kombination med servicebyggnad uppföras till en minsta höjd av 2 m. Skyddet har 2 funktioner: att skydda campingen från buller från Strandvägen men även att skydda de boende på campingen från hästallergener då det finns en stallanläggning med hästthagar på andra sidan vägen.

Området med bestämmelsen skydd<sub>2</sub> skall utgöras av en grönyta med i huvudsak buskvegetation och enstaka mindre träd. Marken får inte bebyggas men en bullervall får uppföras till en högsta höjd av 2,0 m. Om en vall skall uppföras bör detta ske med omsorg och variation för att bibehålla en vacker naturmiljö. Ytan får användas för rekreation och fritidsaktiviteter, dock bör dessa inramas av stängsel/staket för att förhindra gångtrafik över Strandvägen.

Bullerskydd skall redovisas vid bygglovsprövning.

I detaljplaneområdet finns stenmurar. Vid eventuellt borttagande krävs biotopskyddsdispens.

## 6.3 Gator och trafik

Befintliga vägar inom området säkerställs i detaljplanen. Trevägs korsningen vid receptionen får en säkrare utformning med bl a refuger.

Vägarna inom campingen skall ha en bredd på minst tre meter, huvudvägarna skall vara bredare.

Parkering sker vid varje campingtomt. Parkering anläggs i anslutning till stugorna. Vid entrén i syfte att dämpa risken för köbildning föreslås en angöringsyta med uppställningsplatser och parkering längs med Hansagårdsvägen anläggas. Både nordväst och öster om entrén till campingen finns möjlighet att anlägga parkering. Parkering på Hansagårdsvägen bör förbjudas. Parkeringen vid badplatsen utanför campingområdet utökas och kan även i fortsättningen nyttjas av allmänheten. Parkeringen får inte hårdgöras.

Gång-, cykel- och mopedvägen som löper längs med Strandvägen förlängs längs med Hansagårdsvägen.

## 7. NATURMILJÖN

### Miljöfaktorer

#### Riksintressen

Området ligger inom men omfattas inte av det generella riksintresset för friluftsliv och naturmiljö enligt miljöbalken kap 4. Detta då området är en utveckling av Falkenbergs tätort och tätortsutveckling är undantaget enligt miljöbalken 4 kap. 2§, andra stycket. Området omfattas också av riksintresse för friluftslivet men i detta sammanhang räknas camping som friluftsliv och bör inte komma att påverka riksintresset negativt.

Närmsta Natura 2000- områden är Ätran (fågelvägen 2,8 km) och Grimsholmen (fågelvägen 2,6 km). Campingen kommer inte att ge någon form av utsläpp eller övriga effekter som kommer att skada dessa områdens utpekade naturvärden.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten.

En utökad camping torde ha minimal påverkan på Södra och mellersta Hallands kustvatten. Detta då områdets servicebyggnader är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten från husvagnstak och stugtak tas omhand lokalt i form av direktinfiltrering på gräs- och grusmark i anslutning till där de står.

#### Strandskydd

Det område inom planen som ligger inom strandskyddsområde är till största delen redan idag ianspråktaget (ca 78%) för camping

och bostäder. Av det övriga, nyexploatering, är 89% avsatt som skyddszon. Påverkan på strandskyddet kan därmed inte sägas vara omfattande.

#### Skyddszon t e x p g a brand

Enligt skriften Campingplatser- Planering och utformning (SKL Faktablad 920101) rekommenderar man ett minsta avstånd på 25 meter mellan bostadsområde och camping. Inför andra utställningen är detta området i planen som minst ca 49 meter till gräns för bostadsfastighet med året runt boende men generellt är det ca 70 meter. Denna del kan alltså inte sägas innebära en betydande påverkan på de boendes närmiljö.

#### Naturvärden

Den mark som kommer att tas i anspråk för camping är idag i stora delar redan campingområde. Marken är alltså redan påverkad inom campingområdet.

De delar som kommer att tas i anspråk utanför nuvarande campingområde är idag åkermark i form av betesvall, befintliga trädgårdar samt en liten bit i norr (stugor 1-område i planen, 16 st, precis vid vandrarhemmet) av ruderatmarken mellan villaområdet och campingen i väster. Ruderatmarken synes mycket sandig och här växer till exempel vass, vresros, brännässlor, bergör, strandkvanne, björnbär, mjölkört och vecketåg. Bitvis är björnbärssnåren så täta att de är svåra att forcera. I utkan-

ten utav detta område finns även en del träd som björk, salix samt en fin lönn och denna vegetation övergår i kraftiga alträd längre norrut mot vandrarhemmet. Detta är dock utanför stugområdet. De flesta träd kommer att klara sig. Området innehåller inga höga naturvärden varför påverkan blir minimal.

I övrigt utökas parkeringen söder om området. Parkeringen kommer att utvidgas på den befintliga strandängen som här är under igenväxande och utgörs av vresrosbuskar, strandråg och kortsnaggat gräs. Det kan generellt inte sägas vara positivt att ta strandängsmark i anspråk. I detta sammanhang handlar det om ca 1000 m2 och syftet är att öka tillgängligheten till strandområdet vilket i sammanhanget får ses som en något förmildrande omständighet.

Enligt Åtgärdsprogram för bevarande av större vattensalamander och dess livsmiljöer (Naturvårdsverket rapport 5636) så finns större vattensalamander framför allt i det så kallade småvattenslandskapet. Detta innebär skogsbestånd, ofta löv, omgivna av öppna marker så som till exempel odlingsmark eller betesmarker. Längs kusten kan man även hitta större vattensalamander i rätt karga och barrdominerade miljöer. Gemensamt för alla artens landmiljöer verkar dock vara att det finns fuktiga sprickor, skrevor och markhåligheter där djuren finner sin tillflykt dagtid, liksom förekomsten av frisk och fuktig mark med något parti skog, samt närhet till en eller flera

vattensamlingar. Dessa vattensamlingar måste åtminstone hålla vatten mars-april till oktober-november. Detta på grund av att artens larver har en lång utvecklingsperiod.

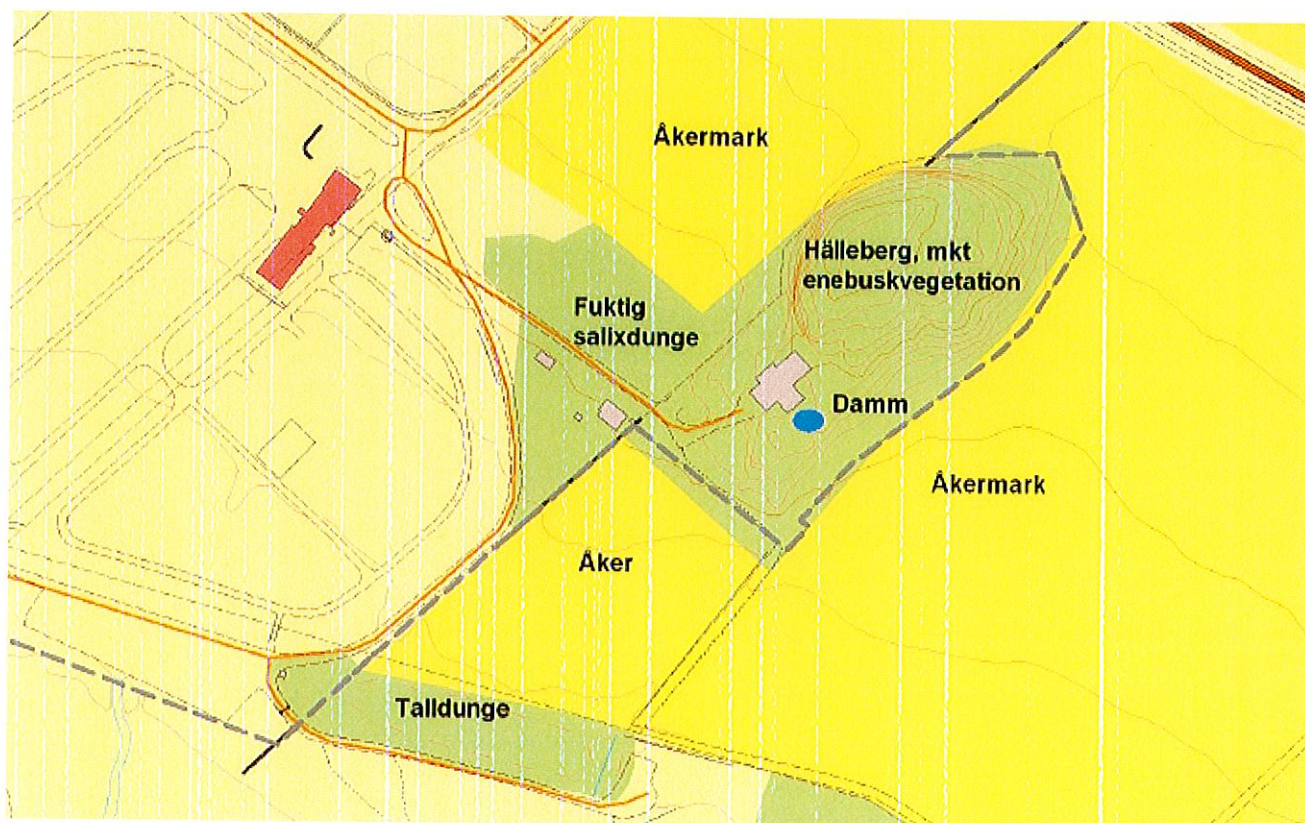
Av ovanstående kan man dra slutsatsen att skyddszonen mot bostäderna i väster mycket troligt inte hyser vattensalamander eftersom här inte finns den typen av vattensamlingar. Fastigheten Skrea 5:15 skulle däremot kunna hysa större vattensalamander eftersom det finns en damm på tomt. Marken runt omkring passar också in på den livsmiljö man kan tänka sig skulle kunna hysa vattensalamander. Fastighetsägaren säger sig också ha sett vattensalamander vid ett antal skilda tillfällen olika år. Figur 1 nedan illustrerar också de olika typer av habitat (levnadsmiljöer) som finns kring dammen. Det är idag inte klarlagt om det är mindre eller större vattensalamander. För att inte påverka vattensalamanderns livsmiljö, oavsett större eller mindre, har stora delar av ett fuktigt trädområde (n3) nordväst om fastigheten sparats. Den största potentiella påverkan på vattensalamanderns livsmiljö har den utökade byggrätt som i planen föreslås på fastigheten Skrea 5:15. Detta kan ge påtagligt försämrad livsmiljö i närområdet till den för vattensalamandern presumtiva äggläggingsdammen.

### Störning

Störningsfaktorer som här kan tänkas bli aktuella är buller och ökad nedskräpning från campingen.

En utökad camping ger möjligheten för fler störningstillfällen men eftersom ruderatmarken i nordväst, mellan camping och befintliga bostäder lämnas i stort orörd (undantag stugområde 1, 16 st i norr mot vandrarhemmet) så ger denna en buffertzona mot befintliga bostadsområden. För fastigheten Skrea 5:15 kan en

viss försämring ses genom att den idag tillfälliga campingen på tidigare åkermark i och med detaljplanen permanentas. För att till viss del kompensera detta har en smalare buffertzona i form av n3 lagts ut i planen. Område n2 i planen får här en kombinerad effekt som skyddszona för fastigheten Skrea 5:15 och potentiellt habitat för vattensalamander.



Figur 1 Illustrerar de olika typer av habitat som finns i närheten av dammen på fastigheten Skrea 5:15. Den grå linjen är planområdesgränsen.

## 8. TEKNISK FÖRSÖRJNING

### 8.1 Vatten och avlopp

Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dräneringssystem ska byggas ut för den utvidgade campingplatsen.

Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt och ev. avledning i största möjliga utsträckning utformas med fördröjning innan vattnet når dagvattennätet. Hårdgjorda ytor kan utföras med fall mot gräsytor. Stuprör från stugor avslutas lämpligen med vattenutkastare mot mark och stuprör från större byggnader ansluts i stenkistor.

Uthyrningsstugor som förses med vatten och avlopp ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För den utökade campingen i övrigt sker teknisk försörjning på motsvarande sätt som för den befintliga delen.

### 8.2 El och Tele

El och tele är utbyggt i området.

### 8.3 Avfall

Allt avfall skall behandlas utan risk med olägenhet för människors hälsa och miljö. Hushållsavfall och därmed jämförligt avfall skall borttransporteras och omhändertas i kommunens försorg. Återvinningscentral för sorterat avfall finns närmast på Hjortvägen vid Hjortbergs Centrum ca 1,5 km från planområdet.

## 9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 9.1 Genomförandetid

En genomförandetid på 10 år föreslås. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

### 9.2 Huvudmannaskap

Kommunen föreslås vara huvudman för allmän plats.

## 10. KONSEKVENSER VID PLANENS GENOMFÖRANDE

Delar jordbruksmark, klass 3, försvinner för att ge plats åt en utvidgad camping. Exploateringen motiveras av att det går i linje med delöversiktsplanens intentioner, att området idag används som tillfällig camping och att jordbruksmarken är lågt klassad och inte brukas.

Campingen kommer att utökas med ca 3.6 hektar. Utökningen och campingstugor som kan komma att uppföras kan ändra karaktären och landskapsbilden. En del av planområdet planeras för campingstugor och en del för husvagnar och tält. De delar av området som används för husvagnar och tält får en återhämningsperiod under vinterhalvåret. Områdena för stugor och vintercamping kan komma att tas i anspråk under hela året vilket kan påverka växt- och djurlivet.

Det finns en biotopskyddad stenmur inom planområdet som föreslås vara kvar.

Planförslaget med utökad camping kommer att innebära en ökning av trafiken främst sommartid. I och med att campingen utökas kommer receptionen och entrén till campingen utökas och ges möjlighet till parkering och uppställning av väntande husvagnsekipage nord och nordöst om receptionsbyggnaden. Detta kommer förmodligen bidra till mindre köbildning och parkering längs Hansagårdsvägen än dagsläget. Trafiken kan medföra mer buller för de boende.

## 12. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har utarbetats av Emma Cejie (telefon 0346/88 62 15) vid Falkenbergs kommuns Stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även Christina Ivarsson (telefon 0346/88 50 12), Johan Risholm, Sofia Hedberg Broberg, Jörgen Högdin och Julia Anding deltagit.

### STADSBYGGNADSKONTORET

Emma Cejie  
Planarkitekt FPR/MSA

## BILAGOR

### 1. Läsförståelse

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun  
2011-04-27 § 70 intygar:



Karl Samuelsson  
Planarkitekt

Genom Mark- och miljööverdomstolens beslut 2012-02-16  
har denna detaljplan vunnit laga kraft 2012-02-16 intygar:



Karl Samuelsson  
Planarkitekt

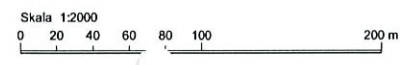
# Bilaga 1

## PLANGRÄNSER OCH PLANBESTÄMMELSER

I syfte att öka läsbarheten av detaljplanekartan har ett utdrag ur den juridiska kartan gjorts. Detta utdrag visar endast:

- användningsgränser (grov punkt-streckad linje. Denna utgör gräns för Användning)
  - användningsbeteckningar (versaler, dvs. "stora bokstäver")
  - egenskapslinjer (finare dubbelpunkt-streckad linje. Denna utgör gräns för Egenskap)
  - egenskapsbeteckningar (gemena bokstäver, dvs. "små bokstäver", med eller utan index-siffror, samt diverse symboler, ex. takvinklar, byggnadshöjdbeteckningar)
- Egenskapslinjer utgör även gräns för ytbeteckningar, ex. mark som ej får bebyggas (prickar)

För fullständig information, samt för mer precis beskrivning av Innebörden i planbeteckningar, hänvisas till den formella plankartan. För ytterligare läshjälp hänvisas till stadsbyggnadskontoret.



Delplan för Del av Skrea 5:3 m. fl.		
UTSTÄLLNINGSHANDLING		
Normal plan-5:3:skrea		
Upprättad 2008-06-18 Reviderad 2009-12-15		
Emma Coll Planarkitekt		
Förslag av kommunstyrelsen		
Laga fullmäktige		
Inger		XXX

# L A G A K R A F T H A N D L I N G

Detaljplan för del av  
**Skrea 5:3 mfl**  
**(Camping mm)**  
Skrea församling  
Falkenbergs kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

Upprättad	2009-06-16
Reviderad	2009-12-15, 2010-04-27, 2010-10-05, 2011-03-29

---

### 1 INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att planreglera befintlig campingplats samt att möjliggöra utökad campingplats. Detta berör delar av fastigheterna Skrea 5:2-3 (ägda av Falkenbergs kommun) och samfälligheterna Skrea s:3 och Skrea s-50 (företräds av Skrea Byalag). Förväntad exploatör är Hansagårds Camping AB. Dessutom berörs fastigheterna Skrea 5:15, Skrea 5:23, Skrea 5:71 och Skrea 20:1 av planläggningen.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Beskrivningen godkänns av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## 2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

### 2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni-augusti 2009
Utställning	februari 2010
Utställning	november 2010
Antagande i (KF)	april 2011
Laga kraft	maj 2011

### 2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år från det att denna vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### 2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för underhåll och skötsel av, i planen angivna, lokalgata, naturmark och övriga allmänna platser då dessa iordningställts i enlighet med förslagen detaljplan.

Exploatör av tillkommande campingområde iordningställer tillkommande lokalgator, gång-/cykelvägar och övrig allmän platsmark (inklusive dess dagvattenhantering) som preciseras i exploateringsavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten inom allmän platsmark skall godkännas av framtida huvudman (Falkenbergs kommun).

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Aktuellt område ingår idag ej i FAVRABs verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet skall dock utökas till att omfatta planområdet. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/ exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/ exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Exploatören av tillkommande campingområden iordningställer erforderliga bullerdämpande åtgärder som preciseras i exploateringsavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd markägare/ exploatör.

#### 2.4 Avtal

Hansagårds Camping AB har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader mm. Även ett ramavtal som översiktligt behandlar kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen är tecknad mellan Hansagårds Camping AB och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatören (Hansagårds Camping) och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera bland annat iordningställande av tillkommande lokalvägar, gc-vägar, grönytor, dagvattenanläggningar, flyttning av ledningar och diken, bullerdämpande åtgärder, förrättningskostnader, överlåtelse av mark, exploateringsavgifter, flyttningar av underjordiska ledningar mm. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och exploatören. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

### 3. **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

#### 3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att nya registerfastigheter avstyckas från områden markerade med "N<sub>x</sub>". Dessutom kan områden markerade med "BN", vid behov, införlivas i fastigheter för campingändamål markerade med "N<sub>x</sub>".

Vidare kan del av fastigheten Skrea 5:2 överföras till Skrea 5:23 för vandrarhemsändamål.

Slutligen förutsätter detaljplaneförslaget att delar av samfälligheten Skrea s:3 och den outhägnade samfälligheten Skrea s-50, som utgörs av allmän platsmark, inlöses eller på annat sätt upplåtes till framtida huvudman (Falkenbergs kommun). Vidare krävs även att resterande delar av samfälligheterna Skrea s:3 och Skrea s-50, som är belägna inom detaljplanen, inlöses eller på annat sätt upplåtes före det att marken nyttjas för planlagt ändamål.

### 3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Fastighetsägares tillträde till område betecknat med "y<sub>x</sub>" avses lösas via servitutsrätt.

## 4. **EKONOMISKA FRÅGOR**

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/ exploatör.

Exploatören bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtal med Falkenbergs kommun.

Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Berörd markägare/ exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar och diken är beroende av den rätt som ledningen/diket är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning och/eller diken kan även regleras i exploateringsavtal.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s gällande VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör och FAVRAB, tecknat avtal.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Hansgårds Camping AB bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtalet med Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

Exploateringsavgift kommer att uttagas för anläggandet av Strandvägen, i enlighet med beslut av kommunfullmäktige, av exploatören. Detta kommer att preciseras i exploateringsavtal.

Kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

## 5. TEKNISKA UTREDNINGAR

### 5.1 Arkeologisk utredning

En förfrågan om huruvida en arkeologisk utredning krävs på detaljplaneområdet har översänts till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade 2009-06-17 att det inte föreligger något behov av en arkeologisk utredning.

## 6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson  
☎ 0346-88 50 12, e-post: christina.ivarsson@falkenberg.se, vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

## STADSBYGGNADSKONTORET



Maria Bielak (för Christina Ivarsson)  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i  
Falkenbergs kommun 2011-04-27  
§ 70 intygar:

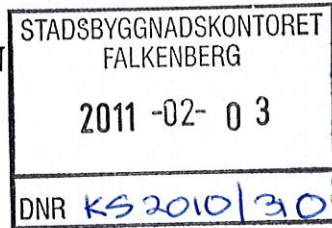
Karl Samuelsson  
Planarkitekt

Genom Mark- och miljööverdomstolens beslut 2012-02-16  
har denna detaljplan vunnit  
laga kraft 2012-02-16 intygar:

Karl Samuelsson  
Planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
HALLANDS LÄN



BESLUT

1 (2)

2011-01-25

511-869-10

Enligt sändlista

**Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken inom förslag till detaljplan för Skrea 5:3 m.fl., Hansagårds camping, Falkenbergs kommun**

**Beslut**

Länstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap 15 § andra stycket miljöbalken (MB) (SFS 2002:175) att den mark inom strandskyddat område som ingår i förslag till detaljplan för del av Skrea 5:3 m.fl. och redovisas på karta, bilaga 1, inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Upphör området att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (Miljödepartementet), se bilaga nr 2.

**Ärendet**

Ansökan avser begäran om upphävande av gällande strandskyddsbestämmelser inom område som omfattas av förslag till detaljplan och som anges på till ansökan bifogad karta.

Planområdet är beläget cirka 4 km söder om Falkenbergs centrum och omedelbart söder om den befintliga tätortsbebyggelsen på Skrea Strand. Syftet med planförslaget är att pröva möjligheterna till nyttjande och utveckling av befintlig campingverksamhet. Det innebär att fler campingenheter tillskapas, att skyddszon mellan camping och bostäder anordnas samt att byggande av mindre campingstugor möjliggörs. Befintlig parkering för strandområdet utökas något.

**Översiktsplan, detaljplan, riksintresse och strandskydd**

Planområdet omfattas idag inte av detaljplan. Hela planområdet omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2 § MB. För större delen av området gäller också riksintresse för friluftsliv. Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken råder utmed strandlinjen och 300 meter inåt land.

**Av sökanden angivna särskilda skäl**

- Nuvarande campingområde och berörda bostadsfastigheter är redan ianspråktagen mark.
- Marken väster om befintlig camping är genom dräneringsgrävning delvis redan ianspråktagen och är genom befintlig bostadsfastighet söder om området avskuren från stranden.
- Utökningen av befintlig parkering är avsedd för att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden.

**Länsstyrelsens bedömning**

I "Lag om ändring av miljöbalken" angående strandskydd (SFS 2009:532) har övergångsbestämmelser införts som innebär att planärenden som påbörjats före den 1 juli 2009 ska hanteras enligt den gamla lagstiftningen. Enligt 7 kap. 15 § 2 st. i den tidigare lydelsen av MB (SFS 2002:175) får Länsstyrelsen förordna att ett strandskyddsområde, som avses ingå i detaljplan enligt plan- och bygglagen, inte längre skall omfattas av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Särskilda skäl för undantag får anses föreligga när en anläggning eller anordning tillför friluftslivet ett positivt värde och underlättar eller förbättrar möjligheterna för allmänheten att vara ute i naturen.

Länsstyrelsen anser att de särskilda skälen är tillräckliga för att ett upphävande av strandskyddet enligt ansökan kan ske.

Utifrån i ansökan gjord redovisning av naturvärdena inom området bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen inte väsentligen försämrar livsvillkoren för djur och växter i området.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsarkitekt Cecilia Engström, beslutande och planarkitekt Kjell Pihl, föredragande. Därutöver har länsjurist Ulf Havton och miljövårdshandläggare Brittmarie Jansson deltagit.

Cecilia Engström

Kjell Pihl

**Bilaga 1:** Karta över området där strandskyddet upphävs.

**Bilaga 2:** Hur man överklagar

**Sändlista (inkl bilagor) (delgivningskvitto)**

Per-Olof och Anneth Pettersson, Töstasvägen 1, 311 72 Falkenberg

Naturvårdsverket

Hallands Naturskyddsförening, c/o Tommie Fagerberg, Jordflyvägen 5, 313 50 Åled

**Kopia**

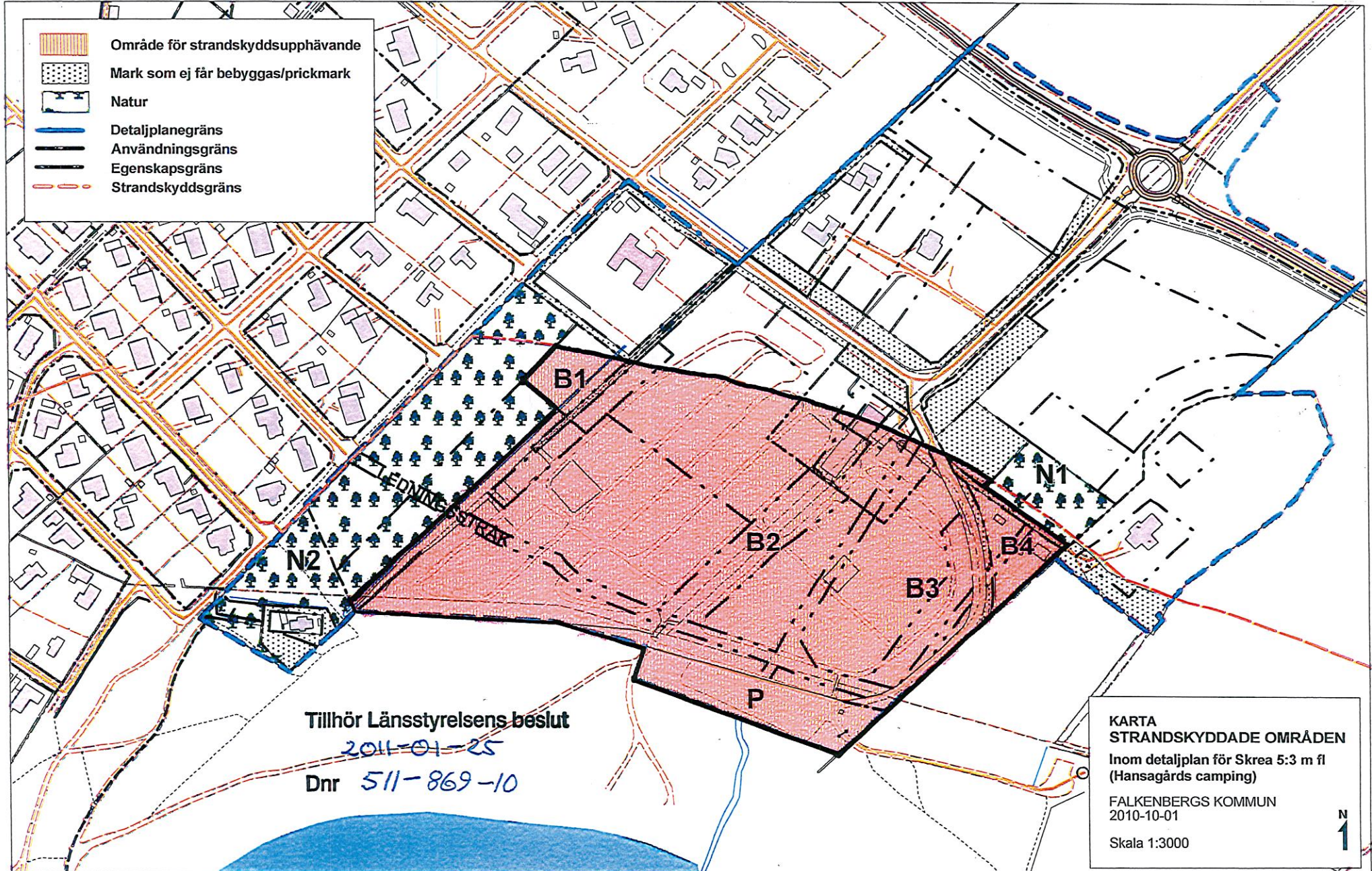
Byggnadsnämnden i Falkenberg (+ karta)

Planarkiv (2 ex + karta)

Planmapp

OMRÅDE DÄR STRANDSKYDDET UPPHÄVS

BILAGA 1



- Område för strandskyddsupphävande
- Mark som ej får bebyggas/prickmark
- Natur
- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Strandskyddsgräns

Tillhör Länsstyrelsens beslut  
2011-01-25  
Dnr 511-869-10

KARTA  
STRANDSKYDDADE OMRÅDEN  
Inom detaljplan för Skrea 5:3 m fl  
(Hansagårds camping)  
FALKENBERGS KOMMUN  
2010-10-01  
Skala 1:3000

N  
1