Falkenbergs kommun

Granskningshandling



Ändring av plan B71

Del av Skrea 5:3 m.fl.

Falkenbergs kommun, KS2021/525

Planbeskrivning

Upprättad 2026-04-07, reviderad 2026-10-19

Känslighet: Allmän

Planhandlingar

Plankarta, ändring av plan B71, 2026-10-19

Planbeskrivning, ändring av plan B71, 2026-10-19

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2026-03-13, rev 2026-10-28

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-03-06

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

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhustorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning 11 november – 9 december 2026

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 2026-12-09 till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Love Persman, plan@falkenberg.se, 0346- 88 60 00

Känslighet: Allmän

Innehåll

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 7
Kommunala mål, strategier och program 7
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
Befintlig bebyggelse 11
Planerad bebyggelse 13
Dagvatten 13
Översvämning 14
Planförslaget 14
Planbestämmelser som helt upphör att gälla från originalplan, laga kraft 2012-02-16 14
Planbestämmelser som delvis upphör att gälla från originalplan, laga kraft 2012-02-16 14
Planbestämmelser som tillkommer 15
6 Teknisk försörjning 16
Vatten, spillvatten, brandvatten 16
Dagvatten och skyfall 16
7 Genomförande av planförslaget 16
Organisatoriska och administrativa frågor 16
Genomförandetid och tidplan 16
Fastighetsrättsliga frågor 16

Känslighet: Allmän

Ekonomiska frågor 17
Planavgift 17
Planekonomisk bedömning 17
8 Konsekvenser av planens genomförande 17
Miljökonsekvenser 17
Miljökvalitetsnormer 17
Fastighetskonsekvensbeskrivning 17
Sociala konsekvenser 17
9 Medverkande 17

Känslighet: Allmän

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra fler campingstugor med större byggnadsarea än i originalplanen, samt att justera takvinklar i syfte att säkerställa detaljplanens avsedda byggrätter. Vidare är syftet att säkerställa områdets funktion som camping med endast tillfällig vistelse.

Planens huvuddrag

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

Vidare ändras den lägsta takvinkeln inom användningsområdet N_2 till 10 grader för att möjliggöra byggrättens angivna byggnadshöjd och totalhöjd.

Planförslaget är en följd av 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.

Några ändringar görs även kopplat till användningsområdet N3 och B för att säkerställa att framtida byggnader får liknande utformning som i dagsläget. Bestämmelsen q tas även bort från bostadsområdet i söder, med anledning av att byggnaden blivit rötskadad och rivningslov beviljats av kommunen.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen gav 2022-08-16 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 4, 2026

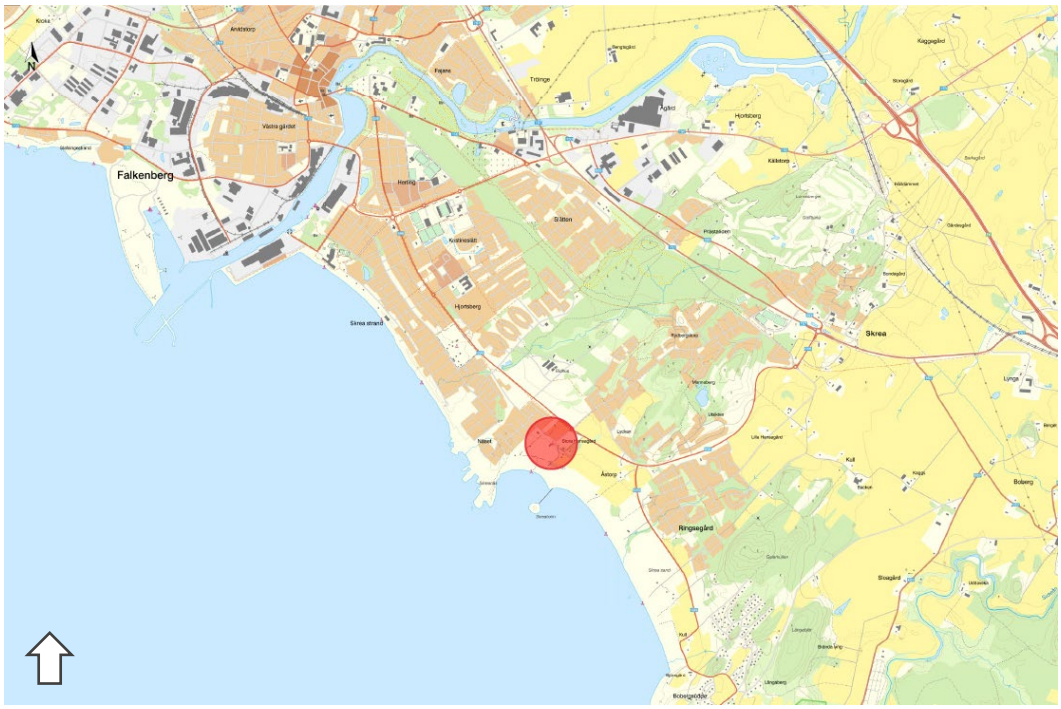
Antagande kvartal 1, 2027

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 utpekat 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 utpekat 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 fick laga kraft 2012-02-16. Den största markanvändningen är angiven som campingplats (N_1), men det finns även ytor för bostäder, natur, gata, parkering 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

Känslighet: Allmän

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.

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. Se Undersökning av betydande miljöpåverkan för ytterligare bedömning (Bilaga A).

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 den samma.



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 campingen 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.

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. En husvagn som står uppställd under en längre del av året kan bedömas som byggnad vid en bygglovsprövning. I sådant fall gäller andra krav på bygglov, i förhållande till en tillfälligt uppställd husvagn. Det kan exempelvis handla om andra regler om avstånd och brandskydd.

Dagvatten

Förutsättningarna att omhänderta dagvatten bedöms i dagsläget vara god inom planområdet. Detta med anledning av att det finns stora gräsytor som kan infiltrera vattnet och inom delar av området finns ett befintligt dräneringssystem som eventuellt avleder dag- och dränvatten till va-huvudmannens ledningsnät för dagvatten.

Planändringen medför ingen utökad byggrätt, ingen ökning av andelen hårdgjorda ytor eller förändring av markanvändningen. Förutsättningarna för

dagvattenhantering bedöms därför vara oförändrade jämfört med gällande detaljplan. Någon särskild dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig inom ramen för denna planändring. Däremot är det viktigt att bibehålla öppna ytor för infiltration och att minimera hårdgjorda ytor inom planområdet.

Vid ett plangenomförande möjliggörs endast större stugor. Största byggnadsarean inom varje egenskapsområde för stugor förblir den samma som i gällande detaljplan.

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.

Kommunen bedömer inte att några särskilda åtgärder behövs för att hantera eventuell översvämning. Däremot är det viktigt att bibehålla öppna ytor för infiltration och att minimera hårdgjorda ytor inom planområdet.

Planförslaget

Planbestämmelser som helt upphör att gälla från originalplan, laga kraft 2012-02-16

e00	Maximalt antal stugor som anges i bestämmelsens index.
q	Bebyggelsen omfattas av 3 kap. 12 § PBL. Fastighet får ej rivas. Tillbyggnad skall ske med stor hänsyn till fastighetens särart.

Planbestämmelser som delvis upphör att gälla från originalplan, laga kraft 2012-02-16

Överstruken del upphör att gälla.

N_2	Camping; servicebyggnader, reception, bostad för bevakning, kontor, handel, pool mm. Högsta byggnadshöjd 4,0 m om inget annat anges. Sadeltak, ~~23–38°.~~ Plats för tält och husvagnar får anordnas, villavagnar får ej förekomma. Körbara vägar och tekniska anläggningar får uppföras. Området skall ingå i samma fastighet som intilliggande område benämnt med bestämmelsen N_1.
$stugor_1$	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 4,5 m. Sadeltak. Taktäckt altan får uppföras (stugbredd*2,5 m), inglasning av altan får ej göras.
stugor$_2$	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

Höjd på byggnadsverk

h$_1$	Högsta totalhöjd är 7,5 meter.

Syftet med planbestämmelsen är att reglerera höjd på byggnadsverk inom användningsområdet för vandrarhemmet (N$_3$).

Takvinkel

o$_1$	Minsta takvinkel är 38 grader.
o$_2$	Största takvinkel är 45 grader.

Inom bostadsområdet i sydväst regleras takvinklar mellan 38–45 grader för att säkerställa att framtida byggnader får liknande utformning som befintliga byggnader.

Minsta takvinkel är 10 grader. Planbestämmelsen gäller inom hela användningsområdet för N$_2$.

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

Största takvinkel är 38 grader. Planbestämmelsen gäller inom hela användningsområdet för N$_2$.

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

Utformning

f$_1$	Tak ska utformas med sadeltak.

Inom användningsområdet för vandrarhemmet (N3) samt för bostadsområdet i sydväst regleras takutformningen för att säkerställa att framtida byggnader får liknande utformning som befintliga byggnader.

Utnyttjandegrad

e$_1$	Största byggnadsarea är 40 m² per campingstuga.

Känslighet: Allmän

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, spillvatten och dagvatten.

Det finns ett flertal brandposter inom planområdet.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten och skyfall ska fortsatt hanteras genom naturlig infiltration, befintliga dräneringssystem och diken inom planområdet. Eventuell avledning av dagvatten till kommunala dagvattenledningsnät ska i största möjliga utsträckning utformas med fördröjning innan dagvatten når förbindelsepunkt.

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 byggrätten 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.

Känslighet: Allmän

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

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer 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

Känslighet: Allmän