



FALKENBERG

## GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för bostäder del av

# Hjortsberg 3:37 m fl

Falkenbergs kommun



## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2015-10-29, reviderad 2016-10-25

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>3</b>
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
<b>2</b>	<b>PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA</b>	<b>4</b>
2.1	Planens syfte och huvuddrag	4
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
<b>3</b>	<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
3.1	Översiktliga planer och detaljplan	5
3.2	Planprogram	5
<b>4</b>	<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>	<b>5</b>
4.1	Hushållningsbestämmelser och riksintressen	5
4.2	Miljö kvalitetsnormer	5
4.3	Strandskydd och biotopskydd	5
<b>5</b>	<b>BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING</b>	<b>5</b>
5.1	Sammanfattning	5
<b>6</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR och Planförslag</b>	<b>6</b>
6.1	Natur	6
6.2	Bebyggelse	6
6.3	Trafik	7
6.4	Friytor	8
6.5	Hälsa och säkerhet	8
6.6	Teknisk försörjning	9
<b>7</b>	<b>Genomförande av planförslaget</b>	<b>9</b>
7.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	9
7.2	Organisatoriska och administrativa frågor	9
7.3	Fastighetsrättsliga frågor	10
7.4	Ekonomiska frågor	11
<b>8</b>	<b>Medverkande tjänstemän</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Konsekvenser</b>	<b>12</b>

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2015-10-29, rev 2016-10-25
- Plankarta och illustrationskarta, 2015-10-29, rev 2016-10-25

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2016-03-11, rev 2016-10-27
- Fastighetsförteckning, 2016-10-25
- Behovsbedömning, 2015-11-02
- Samrådsredogörelse, 2016-10-25

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

## 1 INLEDNING

### 1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl.a. anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och 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.

### 1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Fastighetsägare till del av Hjortsberg 3:37, Stugägarföreningen Sillen och Sjötungan ekonomisk förening, har inkommit med förfrågan om att planlägga den del av Hjortsberg 3:37 som ligger mellan fastigheterna Famnen 3 och Hjortsberg 4:1 för bostadsändamål. Området utgörs idag av ett grönområde som löper parallellt med Sommarvägen och breddas något i sitt avslut mot Skrea Camping och där det aktuella planområdet är beläget.

Inledningsvis gällde planförfrågan att även planlägga för enplanshus på resterande mark ner mot Sommarvägen. Dock beslöt kommunstyrelsen 2014-09-09 § 213, i samband med att planuppdrag gavs, att det området ska kvarstå som parkmark.

## 2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

### 2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Förslaget innehåller totalt en bostadstomt. En bullervall planläggs mellan cykelväg och intilliggande camping för att minimera påverkan från campingverksamheten. Övriga delar av Hjortsberg 3:37 ska kvarstå som grönområde, planlagt som allmänplatsmark *Park*. Odenvägens vändplats ges en annan utformning för att räddnings- och renhållningsfordon skall kunna vända utan backning.

### 2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2014-09-09 § 213 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att efter tecknat planavtal påbörja planarbete för att pröva tillkomsten av en eller två tomter på del av Hjortsberg 3:37. Planområdet utgör del längs med Odenvägens sydvästra sida.

Undertecknat planavtal godkändes av kommunstyrelsen 2015-06-02 § 157. Detaljplanen handlades med standardförfarande i samrådet men ändras till utökat förfarande inför granskningen.

### 2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget ca 3 km syd om centrala Falkenberg och cirka 250 meter från Skrea strand. Planområdet omges norrut av befintlig villabebyggelse, väster om området finns ett stugområde och söderut bedriver Skrea Camping, camping- och stugverksamhet. Planområdet är cirka 9600 m<sup>2</sup> stort. Marken inom planområdet ägs av stugägarföreningen Sillen och Sjötunga ekonomisk förening.



*Aktuellt planområde utmarkerat med röd rektangel.*

### **3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN**

Planområdet omfattas av detaljplan Hjortsberg 4:1 m.fl. (Skrea strand bostadskvarter). angiven markanvändning är allmän plats/park. Genomförandetiden har gått ut.

I kommunens gällande översiktsplan är det aktuella planområdet en del av delområdet Falkenberg stad, planområdet är utpekad inom befintligt tätortsområde. En av översiktsplanens huvudstrategier är strategi 3 - *Förstärk Falkenbergs stad*. Detta ska bland annat ske genom att förtäta bebyggelse för att åstadkomma ökad närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser samt att underlätta för kollektivtrafik och cykling. Vidare ska detta åstadkommas genom att komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfald och skapa en levande bebyggelsemiljö. I delöversiktsplan för centralorten från 2007 är området utpekad som naturmark.

Föreslagna bebyggelse; kvartersmark/bostadsändamål utgår ifrån omgivande bebyggelse när det gäller placering och bestämmelser med syfte att uppnå en enhetlig kvartersstruktur. Resterande del av planområdet föreslås planläggas som allmänplatsmark/Park. Utifrån detta bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens riktlinjer och rekommendationer.

#### **3.2 PLANPROGRAM**

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet har ej i detta planärende bedömts nödvändig. Anledningen till detta är den klart avgränsade detaljplaneuppgiften.

### **4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

#### **4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN**

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv.

#### **4.2 MILJÖKVALITETSNORMER**

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

#### **4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD**

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskydd.

### **5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING**

#### **5.1 SAMMANFATTNING**

En behovsbedömning har tagits fram och finns med som bilaga till planbeskrivningen. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förväntas ge någon betydande miljöpåverkan.



## 6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

### 6.1 NATUR

#### Mark, vatten och vegetation

Planområdet har få nivåskillnader och utgörs till största delen av naturmark. Vegetationen består av öppen gräsmark samt mindre buskage och uppväxta träd som björk, pil och tall. Buskvegetationen består främst av vresros. I inventeringsrapporten *Tätortsnära natur i Falkenberg* (2011) är området klassificerad under klass 4; naturvärden, dvs. inga höga eller skyddsvärda naturvärden.

Inom planområdet har svampen läderboll (*Mycenastrum corium*) hittats. Den är rödlistad som missgynnad. Läderbollen trivs på mark som betas eller klipps, så att den inte växer igen och gynnas också av ett visst slitage av till exempel människor som rör sig i området. Uppgifterna om den rödlistade arten indikerar att förekomsten ligger inom föreslagen parkmark. Det finns dock en osäkerhet om den exakta platsen för svampförekomsten. Efter fältbesök är bedömningen att den föreslagna tomtmarken utgör en mindre lämplig biotop för läderboll än parkmarken. Fältbesök har även gjorts i området under lämplig säsong 2016 utan att återfinna läderboll. Kommunens bedömning är att förekomsten av den rödlistade arten läderboll inte kommer att hotas av ett genomförande av planen.

#### Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Det åligger fastighetsägaren att vid framtida byggnation ta hänsyn till eventuella arkeologiska upptäckter.

#### Geoteknik, radon och förorenad mark

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma. För området föreligger låg risk för markradon.

### 6.2 BEBYGGELSE

#### Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Närmaste livsmedelsbutik är ICA Skrea Strand vid Hjortsberg centrum där också andra serviceföretag, så som apotek, frisör etc., finns samlade. Även kommunal service som förskola och grundskola finns runt Hjortsberg centrum, cirka 500 meter norr om planområdet. Angränsande till planområdet, österut, ligger Skrea Camping. Närheten mellan bostadsbebyggelse och campingverksamhet är något som har tagits i beaktning genom att endast tillåta en byggnadsrätt inom det aktuella planområdet.

#### Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger på promenadavstånd från Skrea strand. I närheten finns de, för Falkenberg, karaktäristiska stugområdena. I övrigt utgörs omgivande landskapsbild av friliggande villor med tillhörande trädgårdar.

Följande planbestämmelser föreslås:

- Del av planområdet planläggs för bostädsändamål (B).
- Minsta tomtstorlek är 800 m<sup>2</sup>.
- Största tillåtna byggnadsarea 1/3 av tomtarean, dock högst 300 m<sup>2</sup>.
- Högsta byggnadshöjd är 4,0 m, högsta nockhöjd är 8,0 m.
- Byggnad ska uppföras med sadeltak.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m.
- Källare får ej byggas.

### 6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

På bostadsgatorna sker gång- och cykeltrafik blandat med biltrafiken. I planområdesgränsen mellan det aktuella planområdet och Skrea Camping finns en anlagd cykelväg som leder mellan Strandvägen och Sommarvägen.



*Vy över Odenvägen med planområdet till vänster.*

Kollektivtrafik

Närmsta lokalbusshållsplats finns längs med Hjortvägen. Busshållsplatsen *Falkenberg Hjortsbergsvägen*, vid Sommarvägen trafikeras av en regionsbusslinje som går mellan Falkenberg och Halmstad med turtäthet på cirka halv-heltimme.

### Gator och parkering

Planområdet angörs med bil från Odenvägen, angränsande grönområde kan angöras med bil från Sommarvägen. Odenvägen är en återvändsgata och trafikeras främst av boende i området och besökare till dessa. Förutom en ny föreslagen vändplats i slutet av Odenvägen medför planförslaget ingen förändring av omgivande gatustruktur. Bilar till den nya fastigheten föreslås angöra från Odenvägen och parkering anordnas på egen fastighet.

## 6.4 FRIYTOR

### Lek och rekreation

Planområdet utgör en del av ett längre avsmalnat grönområde som sträcker sig parallellt med Sommarvägen. Grönområdet används idag för lek och rekreation, bland annat finns det en mindre bollplan med mål på området. Mindre upptrampade gångar korsar planområdet. Omgivande grönområde planläggs som allmänplatsmark/Park med syfte att försäkra att området fredas och kan användas för rekreation och lek.

## 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller och vibrationer

För att minska störande buller och ljudnivåer från Skrea Camping ska en bullervall anläggas mellan Skrea Camping och GC-vägen, sydöst om planområdet ner mot Sommarvägen. Denna ska kopplas ihop med den existerande bullervall som idag avgränsar Skrea Camping och GC-vägen. Bullervallen ska vara cirka 1,5-2 meter hög och planteras med buskage. Planteringstäthet ska vara 16 växter/ 100 meter.



*Vy över cykelväg mellan Skrea camping och planområdet. Campingstugornas tak skymtar bakom bullervallen på vänster sida, på högersida ses Odenvägens vändplats.*



### Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger cirka 5 meter över havet och området berörs inte av Länsstyrelsens högsta beräknade havsnivå år 2100. Därmed bedöms det inte, vid en eventuell havsyttehöjning, finnas en risk för översvämning av planområdet.

## 6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

### Avfall

VIVAB ansvarar för avfallshantering i Falkenberg. Närmsta återvinningsstation finns vid Hjortvägen.

### Ledningar

Inom planområdet har Skanova en inmätt jordkabel/kanalisation som går parallellt med Sommarvägen. Anslutning till Famnen 3 går genom u-området men har osäkert läge. Även Falkenbergs Energi har ledningar som går parallellt med Sommarvägen samt den avslutande delen av Odenvägen. Den del som hamnar på kvartersmark förses med u-område, *marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Det åligger fastighetsägaren att undersöka exakt placering av ledningar inom fastigheten i samband med eventuell byggnation alternativt grävningsarbete.

## 7 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

### 7.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

Stugägarföreningen Sillen och Sjötungan ekonomisk förening för kvartersmark, kommunen för allmän platsmark.

### 7.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att den 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. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Exploatören iordningställer tillkommande bullervall på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatören skall tillse och bekosta att samtlig

tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet.

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för underhåll och skötsel av, i planen angivna allmänna platser.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. FAVRAB ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet. / Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenbergs Energi AB (FEAB) 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. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

### 7.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Hjortsberg 3:37 avstyckas en ny registerfastighet för bostadsändamål.

Samfälligheten Hjortsberg s:10 ligger delvis inom detaljplaneområdet. Samfälligheten bör omprövas. Den del av Hjortsberg s:10 som i detaljplan redovisas som allmänplats ska tillföras fastigheten Hjortsberg 4:1. Den del av Hjortsberg s:10 som i detaljplan redovisas som kvartersmark ska tillföras fastigheten Hjortsberg 3:37.

#### Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

## 7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive omprövning av Hjortsberg s:10. Exploateringsavtalet skall godkännas senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan.

### Övriga kostnader

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören bekostar del iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av bullervall. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Exploatören bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartermark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

## 8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Charlotte Wingårdh och Jennie Salomonsson vid Falkenbergs kommuns planenhet. I planarbetet har även Janna Andersson, exploateringsingenjör medverkat.

## 9 KONSEKVENSER

Planförslaget innebär ändrad användning för en mindre del av ett större sammanhängande område planlagt som allmänplats *Park*. Området är idag så gott som oanvänt och utan direkt skötsel. Ändringen innebär att området går från att vara allmänt tillgängligt till att bli privat tomtmark.

Skrea camping får med planförslaget bostäder närmre sin verksamhet. För att undvika en konfliktsituation mellan föreslagna bostaden och campingverksamheten planläggs en vall för att minska bullerpåverkan.

Odenvägens ges en vändplats som till skillnad från idag kommer tillåta räddningstjänst och renhållningsfordon att vända utan backning.

## SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Rickard Alström  
Planarkitekt

Daniel Helsing  
Tf. Planchef