

Detaljplan framtagen år 1979  
på vilken ändringar genomförts  
år 2017. Genomförda ändringar  
redovisas sist i planbeskrivningen.

LÖVSTAVIKEN

Falkenberg

Hallands län

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

S T A D S P L A N E B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Handlingar som utgör planförslaget.

Stadsplanekarta upprättad 1977-06-23 i 2 blad.

Stadsplanebestämmelser upprättade 1977-06-23.

Handlingar som tillhör planförslaget.

Stadsplanebeskrivning upprättad 1977-06-23.

Redogörelse för samråd.

Redogörelse för samrådsremiss.

Grundkarta i skala 1:2000 upprättad i maj 1977 genom utdrag  
ur primärkarta.

Fastighetsförteckning upprättad av fastighetsbildningsmyndigheten.

Va-utredning upprättad av gatukontoret.

Utredning avseende utbyggnad av Lövstaviken, upprättad i  
juni och juli 1976 av AB Skånska Cementgjuteriet.

Geoteknisk undersökning upprättad 1975-09-16 av AB Skånska  
Cementgjuteriet.

PLÅNDATA

Lägesbestämning.

Planområdet är beläget i anslutning till Falkenbergs yttre  
hamn och begränsas av Badhusvägen i norr, Kvekatorpsvägen  
i öster, Åtran i söder samt vågbrytarna mot Kattegatt och  
föreslaget Tj-område i väster.

## PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

### Befintliga planer och övriga regleringar.

Stadsplaneförslaget berör till viss del områden med stadsplaner fastställda 1965-10-08, 1974-07-31 och 1976-11-01. Stadsplan fastställd 1965-10-08 har dock omarbetats och ingår i förslag till stadsplan för "SMEDJEHOLMEN II", kv. Schubergstorp m.fl., antaget av kommunfullmäktige 1976-03-25 § 57 och är förnärvarande under fastställelseprövning hos länsstyrelsen. Vid planarbetet för LÖVSTAVIKEN har vissa justeringar av Sanddynevägens sträckning gjorts, varför området mellan Badhusvägen och Sanddynevägen och som ingår i "SMEDJEHOLMEN II" medtagits i planförslaget för LÖVSTAVIKEN. Med anledning därav bör sistnämnda område undantagas från pågående fastställelseprövning.

Planområdet är ett utfyllnadsområde och Västerbygdens vattendomstol har 1969-09-11 givit tillstånd till att den östra delen av Lövstaviken utfylles. Vidare gavs 1976-09-03 tillstånd till utbyggnad av kaj i södra delen utmed Åtran. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1977-03-23 § 359 beslutat att hos vattendomstolen ansöka om tillstånd för utfyllnad av resterande delen.

### Kommunala ställningstaganden.

Planförslaget för LÖVSTAVIKEN är en uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag 1975-02-27 § 44 till hamnstyrelsen att i nära samarbete med byggnadsnämnden och kommunstyrelsen handha utredningen rörande framtida hamnutbyggnad i Lövstaviken. Med anledning därav upprättades i september 1975 av stadsarkitektkontorets planavdelning i samråd med gatukontoret, hamnkontoret och dess konsult AB Skånska Cementgjuteriet skissförslag till utvidgning av stadsplan för LÖVSTAVIKEN. Detta skissförslag godkändes som grund för vidare planarbete av byggnadsnämnden 1975-09-25 § 1366. I övrigt har samråd tagits med kommunstyrelsens arbetsutskott och hamnstyrelsen vid planarbetets olika stadier. Dessa samråd har refererats i redogörelse för samråd och redogörelse för samrådsremiss.

### Terräng och grundförhållanden.

Planområdet är för närvarande endast utfyllt med fyllnads-  
massor i östra delen. Fyllnadsmaterialet består till stör-  
re delen av sopor, vars lagertjocklek varierar mellan 2-3m.  
Resterande del av området är vattenområde med ett vatten-  
djup av ca 2 m. Havsbotten är till stor del täckt med ett  
0,5 m tjockt dylager. Under detta lager kommer ett 3-4 m  
tjockt molager, som i ytskiktet är löst lagrad och delvis  
gyttigt. Mot djupet blir den dock fastare lagrad och över-  
går i grövre fraktioner. Därunder finns ett ca 10 m tjockt  
lager av moig lera. Leran övergår till fast lagrad friktions-  
jord, antagligen sand som övergår i morän. Djupet till berg  
varierar från ca -10 m i norr till ca -30 m i södra delen  
av området. En översiktlig geoteknisk undersökning över  
området har upprättats 1975-09-16 av AB Skånska Cementgju-  
teriet. Allmänna Ingenjörbyrå AB i Göteborg har på uppdrag  
av Stena Metall AB 1977-02-01 (426/426 482) upprättat en  
detaljerad geoteknisk undersökning för viss del av kvarte-  
ret Strandfloen.

### Markägare och bebyggelse.

Marken inom planområdet ägs i huvudsak av kommunen och Fal-  
kenbergs Terminal AB. Övriga markintressenter är Nordholms  
Verkstäder AB, Stena Metall AB och Falkenbergs Varv AB.  
Stena Metall AB har för avsikt att etablera ett grossist-  
företag inom planområdet och Falkenbergs Varv AB har enligt  
kommunfullmäktiges beslut 1976-08-26 § 180 option på mark-  
område i inre delen av Lövstaviken.

Bebyggelsen inom planområdet består dels av magasinsbyggnad-  
er på stg 799 Q, R och S och dels av verkstadsbyggnader  
på stg 951 P och 1758 B. Stg 1791 innehåller en bowlinghall  
som bedrivs i privat regi. Bostadsbebyggelse finns utmed  
Badhusvägen på stg 799 och 1758 G. Markägare för dessa fas-  
tigheter är Falkenbergs kommun och Falksvets AB. Övrig be-  
byggelse utgöres av äldre fiskebodas och ett kallbadhus  
på stg 794. Marken ägs av kommunen och husen beröres av  
pågående utfyllnadsarbeten.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelseområden.

Planområdet är avsett att ianspråktagas för hamn- och industriändamål och därmed samhörig verksamhet. Det ges goda förutsättningar för kommunikationer inom området. Området kan nås med såväl bil-, järnvägs- som fartygstrafik. Etablering bör dock ske i första hand av industri som behöver tillgång till hamnanläggning.

Industri existerar redan inom planområdet. I kvarteret Betongens östra del finns Falksvets AB, som utför mekaniska legoarbeten och Nordholms Verkstäder AB, som tillverkar värmepannor. Kvarteret Magasinet är till större delen bebyggd med magasinsbyggnader. Stena Metall AB har för avsikt att etablera sig inom södra delen av kvarteret Strandfloen. Övriga kvarter är helt disponibla för nyetableringar. På grund av markbeskaffenheten bör dock exploatering föregås av detaljerad geoteknisk undersökning.

Den flacka omgivningen motiverar att ej alltför höga byggnadshöjder tillåtes inom planområdet, vilket har beaktats i planförslaget. Inom kvarteret Betongen har den etablerade industrin byggnadshöjder i storleksordningen 8,0 m. Inom Lövstaviksområdet har det däremot framförts önskemål om byggnadshöjd på 10,0 m.

### Skyddsrum.

Planområdet ingår i pågående skyddsrumspanering för Falkenbergs skyddsrumsområde, vilken beräknas vara slutförd under senare delen av år 1977.

### Trafik.

Kommunikationerna till området är goda. Fjärrtrafik från riksvägnätet kan lätt nå området via Industrivägen, Åkarevägen och Kvekatorpsvägen. När Sanddynevägen och Industrivägen blir fullt utbyggda erhålles en direktanknytning med E6. Industrivägen är till viss del planerad nordväst om planområdet enligt gällande stadsplan. Den inrymms även i förslag till stadsplan för "SMEDJEHOLMEN II", vilken för närvarande är under fastställelseprövning, samt i planförslaget för "SMEDJEHOLM V". Sistnämnda planförslag är under utarbetande och angränsar till planförslaget för LÖVSTAVIKEN. Sanddynevägen och Kvekatorpsvägen utgör förbindelse mellan

industriområdet och centrum. I framtiden när ny broförbindelse över Åtran erhållits, kommer även Sanddynevägen att få viss betydelse för fjärrtrafiken söder ifrån. Även denna väg är föremål för ombyggnad vilket inrymmer i stadsplan fastställd 1976-11-01.

Invertrafiken inom området löses genom de föreslagna sträckningarna av Tippvägen, Magasinsvägen, Lövstaviksvägen och Mellanrevsvägen. Dessa är planerade så att utfarter från tomterna mot Sanddynevägen och Kvekatorpsvägen undviks. Tippvägen är utlagd för att förhindra utfart över spårområdet i öster. Även de andra gatorna har planerats så att konfliktpunkterna med järnvägen skall bli så få som möjligt.

I planförslaget har huvudgång-/cykelvägar illustrerats utefter de sträckningar som sammanfaller med parkmark. För att säkerställa möjligheterna att även utlägga gång-/cykelvägar över järnvägsområde (Tj), så att ett dylikt samlat kommunikationsnät kan skapas, har detta särskilt reglerats i planen med en s.k. x-beteckning.

I planförslaget redovisas ej några parkeringsplatser på allmän platsmark då all fordonsuppställning avses ske inom respektive tomt.

Övervägande delen av industritomterna kan erhålla industrispåranslutning. Resterande har tillgång till s.k. gemensamma lastnings- och lossningsområden utefter Kvekatorpsvägen och hamnområdet. Området utefter Kvekatorpsvägen utnyttjas redan som lastningsområde. För anslutning av tomt till industrispår erfordras enligt krav från SJ:s bandistrikt miniradie 150 m.

SJ har vid planförslagets samrådsremiss framfört att kontakter bör tagas med dem i god tid vid detaljprojektering av industrispåren, så att den bästa utformningen erhålles ur teknisk och ekonomisk synpunkt.

#### Va-anläggningar.

Området kommer att förses med kommunalt va-nät. Gatukontoret utarbetar för närvarande en utredning som i princip återger hur va-frågorna kan lösas inom området.

El- och teleanläggningar.

Platser för transformatorstationer och elektriska ledningar kommer att studeras närmare i samband med plangenomförandet, då man för närvarande inte vet vad för typ av industri, som kommer att etablera sig inom planområdet och följaktligen inte kan beräkna områdets elförbrukning. Dock kommer i första hand allmänna områden samt gatumark att utnyttjas för såväl el- som teleanläggningar.

Parkmark.

Mellan industriområdet och befintligt badstugeområde har föreslagits en ca 100 m bred zon som parkmark.

Småbåtshamn.

Inom planområdet finns för närvarande en provisorisk småbåtshamn, som underhand kan flyttas i takt med utfyllnaderna inom området. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1975-09-30 § 1114 uppdragit åt kommunplanekommittén att utreda frågan angående anläggningar för fritidsbåtar m.m.. Större satsningar beträffande dessa frågor bör ej göras innan nämnda utredning är klar. Utanför planområdet har dock redovisats ett alternativ till placering av småbåtshamn enligt kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 1977-06-21 § 722.

Stadsplanetal.

A - område	0,12 ha	0,11 %
J "	51,70 ha	50,70 %
Th "	17,06 ha	16,80 %
Tj "	3,21 ha	3,16 %
Es "	0,09 ha	0,08 %
V "	18,23 ha	17,75 %
väg "	3,80 ha	3,72 %
park "	7,83 ha	7,68 %
	<hr/>	<hr/>
	102,00 ha	100,00 %

Falkenberg 1977-06-23

Stadsarkitektkontorets planavdelning

*Jan E Forsberg*  
Jan E Forsberg

*Bo Magnusson*

Bo Magnusson

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg  
beslut d. *29/9*, 19*77*, § *227* botygar

Ex officio

*Stig Löfdal*

# ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR LÖVSTAVIKEN (tillägg med anledning av ändring av plankartan)

## Planbeskrivning

Kommunstyrelsen gav 2016-09-06 § 251 Samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ändra Stadsplan för Lövstaviken. Kommunfullmäktige beslutade 2018-xx-xx § xx att anta ändringen. Beslutet har vunnit laga kraft 20xx-xx-xx.

Ändring av stadsplan för Lövstaviken utförs i syfte att ta bort utfartsförbudet längs Badhusvägen i planområdets norra del för att bland annat möjliggöra ombildning av fastigheter. Utfartsförbudet tas därmed bort från norra och södra sidan om Badhusvägen. Ändringen innebär endast att bestämmelser upphävs.

Ändringen av stadsplanen innebär att utfartsförbudet, som markeras med följande markering på plankartan  $\leftarrow \ominus \rightarrow$  upphör att gälla längs Badhusvägen, sträckan mellan Tångvägen i väster och Kvekatorpsvägen i öster.



Bild 1. Plankartans utseende längs Badhusvägen innan ändringen genomfördes.

## Genomförande av planförslaget

### Organisatoriska frågor

Planändringen handläggs enligt reglerna om standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Eftersom ändringen av stadsplanen för Lövstaviken endast innebär att bestämmelser upphävs ges inte planen någon ny genomförandetid.

### Fastighetsrättsliga frågor

Badhusvägen utgör fastigheten Västra Gärdet 2:1 som ägs av Falkenbergs kommun. Fastigheterna som gränsar till Badhusvägen och som berörs av utfartsförbud är ca 20 st belägna inom kvarteret Schubergstorp och Betongen. Fastigheterna ägs främst av olika företag.

Badhusvägen är planlagd som allmän platsmark gata och intilliggande fastigheter som kvartersmark för industriändamål. Ett par mindre områden längs Badhusvägen södra sida är planlagda som allmänt ändamål, allmän plats natur samt för transformatorstation.

Norr om Badhusvägen gäller stadsplan för Smedjeholmen II som vann laga kraft år 1978.

### Ekonomiska frågor

Ägaren till fastigheterna Schubergstorp 16, 17 och 18 (exploatören) bekostar 60 % av upprättandet av ändringen av detaljplanen och Falkenbergs kommun bekostar 40 %. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Planändringen innebär inte att några genomförandeavtal (exploateringsavtal, regleringsavtal etc) behövs tecknas med kommunen vid antagandet av detaljplaneändringen.

Falkenbergs kommun är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Den allmänna platsmarken är redan iordningställd med lokalgator. Planändringen innebär inga ytterligare åtgärder eller förändringar av allmänna anläggningar på allmän platsmark.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

För övriga frågor gäller tidigare upprättade planhandlingar.

Ändringen har utarbetats av Anna Modigh på Samhällsbyggnadsavdelning Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Janna Andersson, Lars Larsson och Linda Larsson deltagit.

Ändringen upprättad 2017-09-19, reviderad 2017-11-10.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN**

Anna Modigh  
Planarkitekt

Daniel Helsing  
Planchef