



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för campingverksamhet

Skrea 5:51

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2015-10-02
Reviderad 2016-02-23, 2016-04-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	4
2.1	Planens syfte och huvuddrag	4
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
3.1	Översiktliga planer och detaljplan	5
3.3	Fastighetsplan	5
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
4.1	Hushållningsbestämmelser och riksintressen	5
4.2	Miljö kvalitetsnormer	6
4.3	Strandskydd och biotopskydd	6
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	6
5.1	Sammanfattning	6
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
6.1	NATUR	6
6.2	BEBYGGELSE	6
6.3	TRAFIK	7
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET	7
6.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	8
7.1	NATUR	8
7.2	BEBYGGELSE	8
7.3	TRAFIK	8
7.4	FRIYTA	8
7.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	9
7.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	10
8.1	INLEDNING	10
8.2	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
8.3	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
8.4	EKONOMISKA FRÅGOR	11
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, upprättad 2015-10-02, reviderad 2016-02-23
- Plankarta och illustrationskarta, upprättad 2015-10-02, reviderad 2016-02-23, 2016-04-19
- Samrådsredogörelse, 2016-01-19
- Utlåtande, 2016-04-11

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2016-02-16
- Fastighetsförteckning, upprättad 2015-08-29, reviderad 2016-02-15
- Behovsbedömning, 2015-09-30

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

En förfrågan om att planlägga Skrea 5:51 har inkommit från fastighetsägaren, tillika ägare till Skrea camping. Förfrågan gällde att planlägga för 23 uthyrningsstugor med en yta på 40-50 kvm. I dagsläget finns det en äldre bostadsbyggnad på tomten, byggnaden såldes tillsammans med marken till de nuvarande ägarna år 2008. Området har vid behov använts som reservcamping.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra campingverksamhet på Skrea 5:51. Förslaget innehåller totalt 23 campingstugor med en respektive byggrätt på 40 kvm. Områdets naturkaraktär avses bevaras.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2014-08-12 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva markanvändning för campingverksamhet på Skrea 5:51. Planavtalet godkändes 2014-11-04.

Planförslag upprättat 2015-10-02, har varit föremål för samråd under perioden 2015-10-14 till 2015-11-13. Planförslaget har under samrådstiden varit utställt i Stadshuset samt funnits på kommunens hemsida. Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 2016-03-02 mars – 2016-03-29.

Då detaljplanen är påbörjades innan den 1 januari år 2015 har den handlagts med s.k. normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i sydvästra Falkenberg, cirka 4,5 km från centrum. Området gränsar norr mot en gräsgröning samt en campingyta som i sin tur avgränsas av Strandvägen. Söder avgränsas området av Hansagårdsvägen och därefter Hansagårds camping. Åt väster finns befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet är cirka 10 000 m² stort. Marken ägs av Skrea Camping & Stugby AB.



Bild 1. Översiktsskarta Falkenbergs centralort.



Bild 2. Karta över planområdet med omgivning.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs centralort, som antogs år 2007, anges området för campingverksamhet, planförslaget anses därmed förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Fastighet Skrea 5:51 är inte tidigare detaljplanlagd. Detaljplanen för omgivande Hansagårds camping, vann laga kraft 2012-02-16.

3.2 PLANPROGRAM

Det har inte tagits fram något planprogram för området med anledning av detaljplanens avgränsade karaktär.

3.3 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap miljöbalken. Riksintresset för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§

miljöbalken, berör hela planområdet. Angränsande till planområdet finns ett område med riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken.

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 strandskydd.

Inom planområdet finns en längre välmarkerad stenmur, i väst - östlig riktning, som leder fram till den befintliga byggnaden.

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

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av naturmark/åkermark men har främst används som tillfällig campingyta. Marken omfattas av jordbruksmark klass 3. Vegetationen består främst av gräsmatta/hävd betesmark.

Geoteknik

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem föreligga.

Arkeologi och fornlämningar

Det finns ingen känd arkeologi eller fornlämningar inom planområdet. Utifrån topografiska förhållanden och erfarenheter från arkeologiska insatser i närområdet bedöms sannolikheten som låg för eventuell förekomst av idag okänd fornlämning dold under mark.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder och service m.m.

Inom planområdet finns det i dagsläget ett befintligt bostadshus som avses rivas. Hjortsbergs centrum med bl.a. ICA Skrea, apotek, bageri etc. ligger cirka 2 km norrut, längs med Strandvägen.

Angränsade till planområdet finns Hansagårds camping med bland annat servicebyggnad. Skrea camping med servicebyggnad finns cirka 1,5 km västerut. Väster om planområdet finns samlad bostadsbebyggelse

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Längs med Hansagårdsvägen, västöstlig riktning, finns det en gång- och cykelväg. Denna GC-väg ansluter till vid rondellen sydöst om planområdet, till gc-vägen längs med Strandvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen Hansagård finns i anslutning till planområdet, vid Hansagårds campings entré. Området trafikeras av busslinje 1 Skrea station – Stortorget. Turtätheten är under veckodagarna, från morgon till kväll, halvtimmestrafik. Under helger är turtätheten en gång i timmen.

Gator och parkering

Planområdet angörs i dagsläget från Hansagårdsvägen i öster. Under sommarmånaderna har de befintliga vägarna hög trafikbelastning med anledning av trafiken till omgivande Hansagårds camping samt delvis Skrea strand. Sikten vid utfarten bedöms vara god.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon och förorenad mark

Det föreligger låg risk för markradon inom planområdet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Det bedöms inte finnas någon risk för skred, erosion eller översvämning inom området.

6.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

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

Avfall

Avfallshantering finns i dagsläget till den befintliga bostadsbyggnaden på planområdet.

Ledningar

Skanova har en jordkabel/kanalisation med osäkert läge och bredd som leder mellan den befintliga fastigheten och den angränsande fastigheten västerut. Falkenbergs

Energi har en serviskabel som leder fram till den befintliga bebyggelsen på området. Utöver dessa förekommer det inga kända ledningsrätter inom planområdet.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR

Biotopskydd

Den befintliga stenmuren ska bevaras och förses med en särskild bestämmelse, n_2 .

Mark och vegetation

Områdets naturkaraktär ska bevaras i största möjliga utsträckning genom skyddande av befintlig stenmur n_2 samt skyddsområde n_1 .

Arkeologi och fornlämningar

Det åligger fastighetsägaren att vid ev. framtida byggnation ta hänsyn till ev. arkeologiska upptäckter. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

7.2 BEBYGGELSE

Hela planområdet föreslås planläggas för campingverksamhet. Området N_1 föreslås bebyggas med campingstugor. Totalt rymmer planförslaget 23 stugor med en vardera byggrätt på 40 kvm. För respektive stuga får därutöver 10 kvm taktäckt altan anordnas. Stugorna får uppföras med en byggnadshöjd på 3,5 m och totalhöjd 5,5 m med fasad av träpanel samt takpannor i material som inte ger upphov till reflektioner. För att åstadkomma variation i stugornas utseende får max hälften av stugorna inom respektive område ha samma fasadfärg. Uppställning av tält och husvagnar få ske under perioden 1 mars - 31 oktober.

Skyddsavstånd mellan stugorna ska vara minst fyra meter. Bebyggelsen ska utformas för att följa Boverkets byggregler (BBR) för brand.

N_2 planläggs för att möjliggöra servicebyggnad, reception, kontor alternativt handel. Den maximala byggnadsarean är 200 kvm. Källare får ej förekomma. Högsta byggnadshöjd är 4 meter, totalhöjd 6 meter. Byggnaden ska ha sadeltak.

7.3 TRAFIK

Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur. Inom planområdet får parkeringsplats anordnas i anslutning till respektive stuga. Utfart anordnas till Hansgårdsvägen i planområdets östra del. Planområdets östra och södra gräns har längs övrig sträcka försetts med utfartsförbud.

7.4 FRIYTA

Lekplats får anordnas inom N_2 .

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Ett skyddsområde som är cirka 20 meter brett, med bestämmelsen n_1 , föreslås mellan campingverksamhet och den angränsande bostadsbebyggelsen nordväst om planområdet. Inom skyddsområdet får inte uppställning av tält eller husvagnar förekomma. Ytan får inte heller bebyggas. Plank, mur eller staket får uppföras till maximal höjd av 1,5 meter.

7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Detaljerad höjdsättning ska ske så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till och infiltreras på grönytor inom kvartersmark. I andra hand kan regnvatten tas omhand i perkolationsmagasin eller stenkista. Dränerings- och överskottsvatten kan överföras till förbindelsepunkten för dagvatten.

Dämningsnivå för dagvatten = planerad markhöjd vid förbindelsepunkt. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer, ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det ska förorsaka skador inom fastigheten. Följaktligen bör lägsta planerade golvhöjd för respektive byggnad ligga minst 30 cm över planerad marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

Ledningar

Det åligger fastighetsägaren att undersöka exakt placering av ledningar inom fastigheten i samband med eventuell byggnation alternativt grävningsarbete.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 INLEDNING

Inom planområdet finns en privatägd fastighet. Exploatör samt beställare av detaljplanen är ägare till Skrea 5:51.

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.

8.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara fem 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 bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Ingen allmän platsmark ingår i denna detaljplan.

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

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) ska vara huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av huvudmannen.

Falkenberg Energi 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.

8.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

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

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller ska upprättas för befintliga samt tillkommande ledningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan berörd exploatör/markägare och Falkenbergs kommun.

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

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.

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

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

Detaljerad 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 ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Charlotte Wingårdh och Anna Modigh på Samhällsbyggnadsavdelningen, Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Rickard Alström, planarkitekt, och Janna Andersson, mark- och exploateringsingenjör deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Anna Modigh
Planarkitekt

Josefin Selander
Planchef

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2016-05-31
§ 148 intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga kraft 2016-06-25:
intygar:

Anna Modigh
Planarkitekt

Anna Modigh
Planarkitekt