

## § 91

### Veka 1:6 -ansökan om planläggning, KS 2017/399

#### Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Avslå ansökan om planläggning av fastigheten.

#### Beskrivning av ärendet

En begäran om planläggning har förra året inkommit från ägaren till fastigheten Veka 1:6. I ansökan framförs en förhoppning om att planläggningen skall möjliggöra sex nya tomter inom fastigheten. Till ansökan har fogats dels en avsiktsförklaring och dels skisser. Sökanden är medveten om närheten till strandskyddat område, men framför en del motiv för att ändå medge föreslagen planläggning. Man menar bland annat att utbyggnad av Kattegattsleden i närområdet skulle kunna underlättas liksom att planläggningen skulle kunna ge fördelar för befintliga boende i området och för vägföreningen. I de alternativa skisserna visar man att de föreslagna nya tomterna skulle kunna läggas direkt an mot befintlig bebyggelse, alternativt avskiljas från denna genom anläggandet av en träridå.

Hela området regleras av detaljplan för del av Veka 2:14 m fl (B54). Beslutet att anta detaljplanen vann laga kraft genom ett regeringsbeslut 2000-12-07. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, men planer fortsätter generellt ändå att gälla till dess att de ändras. En mindre ändring av detaljplanen, för en fastighet i området, gjordes 2003 i syfte att medge delning av fastigheten i två delar. Denna ändring vann laga kraft 2005, även denna genom ett regeringsbeslut.

Fastigheten Veka 1:6 ligger omedelbart sydväst om det planlagda området. Fastigheten gränsar direkt till detta och omfattas endast till en mindre del av planen, då lokalgatan Kräftstigen är belägen på Veka 1:6. Bestämmelserna i intilliggande detaljplan anger friliggande bostadsbebyggelse i ett plan med en största total byggnadsarea om 170 m<sup>2</sup> (dock uppdelad på flera byggnader).

Fastigheten ligger strandnära och omfattas till större delen av det utökade strandskyddet 300 m. det föreslagna läget för nya tomter ligger dock något utanför det samma (ca 20-40 m utanför strandskyddat område) och på ca 3 m höjd över havet. Området omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i Miljöbalkens kapitel 4 som anger att ny bebyggelse inte får tillkomma i kustområdet annat än som komplettering av fritidsbebyggelse.

Fastigheten ligger i sin helhet inom riksintresseområde för friluftsliv samt delvis inom riksintresse för natur. Delar av fastigheten ingår i kommunens naturvårdsprogram (objekt 9 –Suseåns dalgång) och anges där som ett värdefullt område. Veka 1:6 gränsar direkt till Grimsholmens naturreservatet och gränsar dessutom till Natura 2000-området Grimsholmen.

### **Motivering av beslut**

Kustområdet inom Falkenbergs kommun är till stora delar utbyggt. Resterande delar, särskilt de mest strandnära delarna bör bevaras för sina värden, för det rörliga friluftslivets behov och för att upprätthålla den generella attraktiviteten. En mer omfattande utbyggnad i kustområdet hotar att förta dess värden. Kustområdet i Falkenberg är därför väl skyddat genom bestämmelser om riksintressen samt särskilda hushållningsbestämmelser.

Det aktuella området har dessutom särskilda värden i och med närheten till Suseån, stranden och Grimsholmen. Detta har kommit till uttryck i bildandet av naturreservat samt utpekandet som Natura 2000-objekt. Den aktuella fastigheten ligger dock direkt utanför dessa men, särskilt när det gäller Natura 2000, får inga åtgärder göras som kan medföra skada på värdena, oavsett om exploateringen sker inom eller utom de utpekade områdena.

Föreslagen exploatering ökar bebyggelsen och därmed trycket på närliggande värdefulla och skyddade områden. Den kompletterande bebyggelsen ligger framför befintlig bebyggelse och innebär en komplettering av densamma med ett antal tomter. Området är dock idag obebyggt och en exploatering här kan förmodas möta motstånd.

Förutom tomterna föreslås en ny lokalgata anläggas som kompletterar befintligt gatunät i området. Det är svårt att få en lämplig utformning av denna på grund av belägenheten. Bobergs kustväg är vidare smal, har gles kollektivtrafik och saknar säkra cykelvägar.

I kommunens översiktsplan ÖP 2.0 har fem övergripande strategier formulerats, vilka skall vara vägledande för kommunens arbete med samhällsutveckling. Av dessa berörs framförallt strategi 1 *Planera för en hållbar samhällsutveckling* samt strategi 4 *Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen* av föreslagen begäran om planläggning. Den senare strategin utvecklas i översiktsplanen i anvisade planeringsinriktningar, bl a genom formuleringen ”bygg bakom befintlig bebyggelse”.

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår, bland annat med hänsyn till ovan anförda skyddsvärden och översiktsplanens planeringsanvisning, att ansökan avslås och att ingen planläggning av fastigheten därmed inleds.

Samråd i bedömningen av ansökningen har skett med kommunens översiktsplanerare och med kommunekologen.

### **Ekonomi**

Planläggning för privata byggrätter förutsätts normalt bekostas fullt ut av sökanden genom tecknande av avtal

### **Underlag för beslut**

Beslutsförslag 2018-03-14

Ansökan från fastighetsägaren, bifogad beskrivning samt två skisser

Orienteringskartor

Gällande detaljplan för intilliggande område

### **Yrkande**

Per Svensson (S) och Dahn Persson (S) yrkar bifall till kommunstyrelseförvaltningens förslag.

Claës-L Ljung (M) yrkar att ansökan ska godkännas.

### **Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på kommunstyrelseförvaltningens förslag mot Claës-L Ljungs (M) ändringsyrkande och finner att arbetsutskottet beslutar i enlighet med kommunstyrelseförvaltningens förslag.