



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- NATUR
- NATUR (LOKALGATA)

Lokaltrafik
Naturmark, strövmråde. Gång- och cykelväg får anordnas.
Naturmark, strövmråde. Gång- och cykelväg får anordnas. Får användas till lokaltrafik fram till att förlängningen av Gösta Knutssons väg är utbyggd.

Kvartersmark

- B
- BS
- E
- NS
- SB

Bostäder, högst 1 1/2 plan, friliggande hus. Minsta tomstorlek är 800 m². Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av tomstorleken dock högst 250 m² inklusive komplementbyggnader.
Bostäder och/eller skola får anordnas, högst 1 1/2 plan, friliggande hus. Området får ej delas i flera fastigheter. Största tillåtna byggnadsarea är 1500 m² inklusive komplementbyggnader.
Tekniska anläggningar
Förenings-, samlings- och idrottslokal och/eller skola får anordnas, högst 1 1/2 plan, friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea är 600m² inklusive komplementbyggnader.
Skola får anordnas, högst 1 1/2 plan, friliggande hus. Största tillåtna byggnadsarea är 600m², inklusive komplementbyggnader. Alternativt får bostäder anordnas med maximal byggnadsarea på 1/4 av tomtearen. Minsta tomstorlek är 1000 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gemensamhetsanläggning
- Murar upp till 0,7 meter får uppföras på prickmark. Vidare får plank med en höjd på 1,5 meter uppföras i fastighetsgräns (på tomtearean) mot Slättens väg.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Fastigheten får högst delas in i åtta tomter

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- lek Lekplats med stängsel ska anordnas.
- Utfart får ej anordnas. Tvärstreck med pil markerar utfartsförbudets slut.
- Dagvatten ifrån nya byggnader ska tas omhand lokalt inom tomtearean.

STÖRNINGSKYDD

- skydd. Bullervall bör anordnas till en höjd av 3 meter från omgivande mark. Den ska anordnas på sådant vis att krönet ligger nära bullerkällan. Marken ska planteras med blandad vegetation.
- skydd. Bullervall ska anordnas till en höjd av 3 meter från omgivande mark. Den ska anordnas på sådant vis att krönet ligger nära bullerkällan. Marken ska planteras med blandad vegetation.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns till annan bostadsfastighet. Framför garage/carport måste ett minsta avstånd till fastighetsgräns på 6 meter finnas.

Utformning
Högsta totalhöjd är 8,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Takkupor får högst uppta 1/3 av takets längd. Taklutning ska vara mellan 23 och 45 grader. Bebyggelsen ska utformas på sådant sätt att godkända bullerriktvärden uppnås.

Byggnadsteknik
Källare får ej anordnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Befintlig bebyggelse inom kvartersmark som inte stämmer överens med planförslaget ska betraktas som överensstämmande med planen, och kan därmed prövas för mindre ombyggnader och tillbyggnader, om de tidigare godkänts genom fastighetsbildning eller bygglov, eller om avvikelserna kan anses som preskriberade.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Del av Slätten 1:1 mfl.

Skrea församling
Falkenbergs kommun



FALKENBERG

Upprättad 2009-04-01 Stadsbyggnadskontoret	Reviderad 2010-05-17, 2010-08-31	Planen är ritad i koordinatsystem: Plan: Sweref 99 12 00 Höjd: RH 2000
Hanna Roxhage PLANARKITEKT		
Antagen av kommunfullmäktige 2010-09-30 § 124 Intyg:	Laga kraft vunnit 2010-10-29 Intyg:	A1 = 1:2000 A3 = 1:4000
Hanna Roxhage Planarkitekt	Hanna Roxhage Planarkitekt	319



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av

Slätten 1:1 m fl (Slättenvägen)

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2009-04-01

Reviderad 2010-05-17, 2010-08-31

Dnr: KS 2010/190

1. INLEDNING

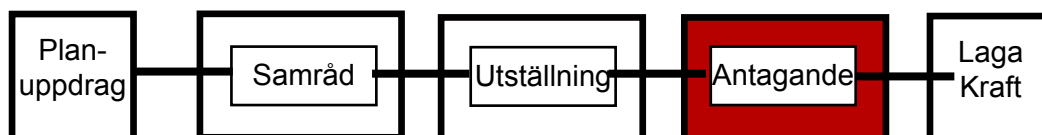
Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). 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.

Planprocessen för framtagande av en detaljplan ser lite olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Aktuell plan - Detaljplanen Slätten 1:1 m fl hanteras genom ett normalt plangenomförande, där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.

1.1 Handlingar

Detaljplanen består av en juridisk *plankarta med bestämmelser*. Till planen hör *planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också grundkarta, fastighetsägarförteckning, behovsbedömning, arkeologisk utredningen och trafikbulerutredning att ta del av för den som så önskar.



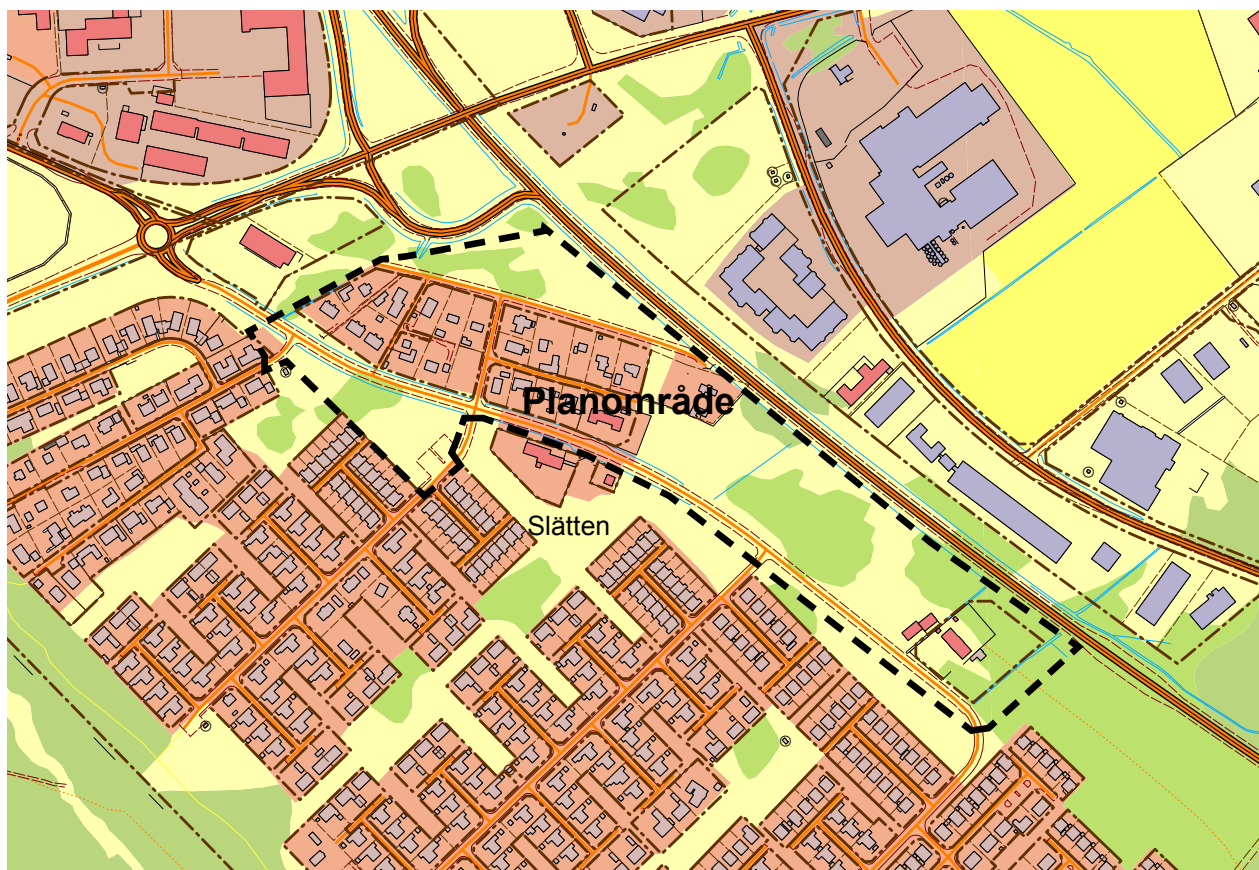
2. PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering av befintlig bebyggelse genom en ny planläggning av ca 14 villatomter på del av fastigheten Slätten 1:1 m fl. samt att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten för att kunna tillgodose socialnämndens behov av lokaler för gruppboende för barn och ungdomar. Planens syfte är samtidigt att detaljplanereglera befintlig bostadsbebyggelse mm. och tillgodose behovet av utökade byggrätter.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Området ligger i östra delen av Falkenberg mellan väg 767 och Slättenvägen och ca 2,5 km från Falkenbergs centrum.



Planområdets placering

3.2 Markägoförhållanden

Området där det ges möjlighet till nybyggnation ägs av Falkenbergs kommun. I den nordvästra delen av planområdet finns även ca 20 mindre bostadsfastigheter i privat ägo, samt en förskola. I sydligaste delen finns Falkenbergs Orienteringsklubb mm.

3.2 Areal

Området är ca 11 ha stort.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 Beslut om planarbete

Kommunstyrelsen gav 2007-09-11 § 261 stadsbyggnadskontoret uppdrag att påbörja detaljplanearbetet med del av fastigheten Slätten 1:1 m.fl.

4.2 Planprogram

Behov av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har ej i detta planärende bedömts nödvändig. Anledningen till detta är den klart avgränsade detaljplaneuppgiften, vilken i huvudsak innebär en utvidgning och komplettering av ett befintligt bostadsområde.

4.3 Översiktsplan

I delöversiktsplanen (DÖP) för Falkenbergs centralortsområde omfattar föreslaget planområde i huvudsak enligt befintliga förhållanden, dels områden markerade "natur", samt dels "befintlig bebyggelse; bostäder service mm., samt allmän service; skola". DÖP:en redovisar även ett byggnadsförbud utmed väg 767 på 30 meter enligt väglagen.

4.4 Detaljplan

Planområdet omfattas ett flertal gällande detaljplaner (före PBL 1987 benämnda stadsplaner). Marken inom planområdet omfattas idag av Stadsplan för Slättenområdet stg 2179 m.fl., antagen 1985-03-28 (littnr. 209) samt Stadsplanen för Slättenområdet stg 2188, 2151 m.fl., antagen 1969-09-25 (littnr. 134), men till viss del även utav Detaljplan för del av Slätten 1:1, antagen 1990-01-25 (littnr. 231), respektive Stadsplanen för Slätten området stg 2153, antagen 1980-06-26 (littnr. 190).

4.5 Riksintressen

Planområdet omfattas av "geografiska områden med särskilda hushållningsbestämmelser", dvs. bestämmelse för hushållning av mark och vatten, Miljöbalken (MB) 4 kap.

I MB 4:1 nämns bl.a. att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön endast får ske om det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Vidare nämns att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet etc.

Planområdet ligger ca 400 meter från Natura 2000-området för Åtran. Enligt behovsbedömningen kommer planområdet inte att påverka Natura 2000-området.

4.6 Behov av särskild miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret skall bedöma om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Först upprättas en behovsbedömning av miljöbedömning för det aktuella planområdet. Denna behovsbedömning utgörs av en matris som tar upp ett flertal faktorer som det skall tas hänsyn till.

Efter en noggrann utvärdering av området kommer stadsbyggnadskontoret fram till om exploatering av området är av betydande miljöpåverkan eller ej. Behovsbedömningen skickas sedan på samrådsremiss till Länsstyrelsen i Hallands län samt till Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Falkenbergs kommun, som granskar planområdet för bedömning om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning eller ej.

Stadsbyggnadskontoret har utfärdat en behovsbedömning för planområdet och har bedömt att föreslagen exploatering inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Länsstyrelsen har inte haft någon erinran, dvs. de gör samma bedömning som kontoret att en MKB inte behöver upprättas. Kommunen har därefter fattat beslut att särskild miljöbedömning inte erfordras i ärendet.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Mark och Vegetation

Marken som är flack, är under igenväxning. Marken täcks bitvis av tall och bitvis av björkskog med uppväxande tysklönn. I området förekommer mycket renfana, smultron och gräs av olika slag. Området omfattas inte av några särskilda naturvärden.



Vegetation inom planområdet



5.2 Geotekniska förhållanden

Ingen känd geoteknisk utredning föreligger för området. Lämplig grundläggningsutredning ska göras i samband med projektering för byggnation och redovisas senast i samband med bygglov. Relativt hög grundvattennivå förekommer i området.

5.3 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. En arkeologisk utredning har genomförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst, daterad 2009-09-21. Inga fornlämningar påträffades vid utredningen.

5.4 Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns främst i den norra delen inom planområdet. Byggnaderna kan delvis karakteriseras som en randbebyggelse som växte fram utmed den gamla "rikstväan", idag ersatt av väg 767. Det rör sig huvudsakligen om friliggande enfamiljsbostäder, uppförda i mitten av förra seklet till 2000-talet. Söder om planområdet finns ett stort bostadsområde, "Slättenområdet". Området är uppfört på 1970-talet och består av kedjehus, radhus och friliggande hus. Inom planområdet finns också en förskola och i den södra delen finns en orienteringsklubb.



Bebyggelse i området



5.5 Trafikförhållanden

Planområdet trafikförsörjs via Slättenvägen som går i nordväst - sydöstlig riktning längs hela planområdet. Hastigheten är 30 km/h och längs vägen finns hastighetsdämpande åtgärder i form av busskuddar och väggupp.

Det befintliga gatunät som trafikförsörjer bostadsområdet i norra delen av planområdet är småskaligt och utgörs av ett rutnät. I planområdets östra del angränsar väg 767, gamla europaväg 6 och ännu tidigare riksväg 2.



Slättenvägen



Gösta Knutssons väg

5.6 Kommunal och kommersiell service

Närmaste livsmedelaffär är Netto som ligger strax nordväst om planområdet. Avståndet till centrala Falkenberg är ca 2.5 km. Närmaste grundskola är Hertingskolan. Inom planområdet finns en förskola och en föreningslokal.

5.7 Kollektivtrafik

Linje 3 trafikerar sträckan Slätten-Stortorget Falkenberg resp. busstationen och omvänt. Bussen går en gång i timmen från morgon till kväll och passerar bl.a. Orienteringsstugan, Lill Anders väg, Fredens väg, och Stampens väg. Dessutom har de boende i området nära till busshållplatsen Slättenvägen där landbygdsbussen 351 Falkenberg-Halmstad trafikerar regelbundet dag- och kvällstid.

6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör ca 14 nya tomter för småhusbebyggelse i anslutning till den befintliga bebyggelsen i nordväst. De nya tomterna föreslås få en storlek på minst 800 m², med en högsta byggnadsarea på 25 % av tomtstorleken, dock högst 250 m² inklusive komplementbyggnad. Vilket även gäller för befintlig bebyggelse.

Högsta totalhöjd föreslås till 8 m och byggnaderna får uppföras i högst 1 1/2 plan. På byggnaderna får takkupor anordnas där bygglovsnämnden anser det vara lämpligt. Takkupor får dock uppta högst 1/3 av takets längd. Taklutningen för byggnaderna ska vara 23-45 grader.

Bostadsfastigheten Slätten 1:20, närmast väg 767, ges möjlighet att delas i två tomter för småhusbebyggelse.

Området där förskolan "Nalle Lufs" är belägen föreslås planläggas som skola. Maximal byggnadsarea föreslås till 600 m², inklusive komplementbyggnad. Planen möjliggör även för att bostäder får anordnas inom fastigheten med maximal byggnadsarea på 1/4 av tomtarean. Minsta tomtstorlek skall då vara 1000 m².

I planområdets sydöstra del möjliggörs ny bebyggelse för att kunna tillgodose Socialnämndens behov av lokaler för gruppboende för barn och ungdomar. Maximal byggnadsarea föreslås vara 1500 m², inklusive komplementbyggnad. Byggnad föreslås uppföras i högst i 1 1/2 plan. Området får inte delas i flera fastigheter. För att i framtiden möjliggöra skolverksamhet föreslås området även planläggas som skola.

Falkenbergs Orienteringsklubb's lokaler planläggs som förenings-, samlings- och idrottslokal. För att även fortsättningsvis möjliggöra skolverksamhet i lokalerna planläggs området även för skola. För denna bebyggelse föreslås en byggrätt på maximalt 600 m² inklusive komplementbyggnad. Byggnad föreslås uppföras i högst i 1 1/2 plan.

I området där det föreslås ny småhusbebyggelse, samt i området där det möjliggörs byggnation av gruppboendet, skall en bullervall upprättas, som avskärmning mot väg 767. Bullervallen bör utformas med variation utefter sträckan och planteras med blandad vegetation för att smälta in i den befintliga miljön. Angående trafikbuller och förutsättningar hänvisas till Trafikbullerutredning, upprättad av ÅF-Ingemansson AB, 2007-11-21.

6.2 Gator och trafikmatning

Området med föreslagen bebyggelse angörs via en förlängning av det befintliga bostadsområdets lokalväg, Gösta Knutssons väg. Genom denna utformning av lokalvägnätet blir det möjligt att köra ut från Gösta Knutssons väg på 3 olika ställen för att begränsa trafiken på den "ursprungliga" gatan, Harry Kullmans väg. På detta vis möjliggörs tillfart till de nya tomterna utan att man behöver tillskapa platskrävande vändzoner.

För att möjliggöra utfart för fastigheterna Pelle Svanslös 1, 2 och 5, utifrån rådande förhållanden, föreslås beteteckningen lokalgata. Tills dess att förlängningen av Gösta Knutssons väg är utbyggd tillåts även fortsättningen av denna lokalgata till fastighet Slätten 1:20.

6.3 Parkering

Parkering sker inom kvartersmark i anslutning till varje enskild tomt.

6.4 Grönytor

Ett stort område i planområdets norra del planläggs som naturmark för att skärma av den befintliga bebyggelsen från väg 767. En del av naturområdet, närmast belägen väg 767 föreslås i planen få beteckningen "skydd₁" vilket innebär att en bullervall till en höjd av 3 meter bör uppföras.

I planområdets sydvästra del föreslås att befintligt naturområde bevaras. Även naturområdet längst i sydost föreslås bevaras.

I mitten av planområdet mellan förskolan Nalle Lufs och den föreslagna nya småhusbebyggelsen har också ett område avsatts som naturmark, strövområde, för att på så vis möjliggöra ett område för närrekreation för de boende och för den intilliggande skolverksamheten. Inom detta område ska även en anlagd lekplats med stängsel anordnas.

Inom ovanstående områden finns möjlighet att anlägga gång- och cykelväg.

6.5 Service

Planen möjliggör en utvidgning av befintlig förskola belägen på fastigheten Nalle Lufs 1 samt utvidgning och möjlighet till skol- och fritidsverksamhet på fastigheten Orienteraren 1.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp för befintlig bebyggelse är utbyggt och ligger inom gatu- och parkmark. För tillkommande bebyggelse kommer det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp att behöva byggas ut, vilket planeras ske i samband med exploateringen. U-områden, vilket innebär att marken skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar, har lagts in på ett par ställen i planen för att trygga ledningsnätet. Planområdet skall ingå i VIVABs verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

7.2 Dagvatten

Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom fastigheterna (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor 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 förbindelsepunkt för dagvatten.

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

Lokalgator föreslås utföras med kombinerad överbyggnadsdränering och långsgående makadammagasin för fördröjning och rening av gatuvatten.

Detaljerad höjdsättning av tomter och vägar skall ske i samband med bygglov och exploatering av området. Planområdet skall ingå i VIVAB:s verksamhetsområde för dagvatten.

7.3 El och Tele

Falkenberg Energi (FEAB) är ledningsägare i området och ledningsnätet för el och tele är utbyggt och framdraget till befintliga bostäder inom planområdet. För den föreslagna bebyggelsen måste ledningar byggas ut för att förse den nya bebyggelsen.

7.4 Värme

Fjärrvärmenät eller ledningsnät för naturgas finns inte utbyggt i området och det finns ej heller planer på att det kommer att ske inom den närmaste tiden. Uppvärmningen av de tillkommande fastigheterna föreslås därför ske enskilt. Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning

av vatten är goda. Byggnadernas tak kan förslagsvis kläs med solfångare. Valet av system bör företrädesvis utgöras av vatten/vätskeburna lösningar för att erhålla större handlingsfrihet till förändrad uppvärmning.

7.5 Avfall

Avfall skall källsorteras. Den närmaste återvinningsstationen är belägen inom Slättenområdet, vid parkeringen vid Fredens väg.

9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

9.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har utarbetats av

Hanna Roxhage, Planarkitekt (telefon 0346/88 50 14)

Julia Anding, Planarkitekt (telefon 0346/88 62 60)

Helena Lundberg, Markingenjör (0346/88 50 18)

Sofia Hedberg Broberg, Kommunekolog (0346/88 50 12)

Jennie Salomonsson, Plansekreterare (0346/88 62 21)

Hanna Roxhage
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2010-09-30
§ 124 intygar:

Denna detaljplan har vunnit laga
2010-10-29 intygar:

Hanna Roxhage
Planarkitekt

Hanna Roxhage
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Del av Slätten 1:1 m.fl.
Skrea församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2009-03-31
Reviderad	2010-05-17, 2010-08-31

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering av ca 14 tomter för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Slätten 1:1 m.fl. samt att möjliggöra ny bebyggelse för att tillgodose socialnämndens behov av lokaler för gruppboende. Planen syftar samtidigt till att detaljplanereglera befintlig bebyggelse och tillgodose behovet av utökade byggrätter.

Falkenbergs kommun är markägare till fastigheterna Slätten 1:1, Nalle Lufs 1 och Orienteraren 1, tillika beställare av detaljplanen och förväntad exploatör. Övriga ingående fastigheter inom planområdet är till övervägande del privatägda.

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.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

- | | |
|---------------|----------------|
| – Samråd | april 2009 |
| – Utställning | maj-juni 2010 |
| – Antagande | september 2010 |
| – Laga kraft | oktober 2010 |

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att denna vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden gått ut kan planen ändras eller upphävas utan att uppkommen rättighet behöver beaktas. Vid en sådan ändring eller upphävande utgår ingen ersättning till fastighetsägare t.ex. om outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

2.3 Ansvarsfördelning

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads-, lednings- och anläggningsarbeten.

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.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att utföra erforderliga bullerdämpande åtgärder.

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

2.4 Huvudmannaskap

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

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

VAD-nätet. I det allmänna dagvattennätet ingår dagvattendike m.m. belägna på allmän platsmark.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgator samt gång- och cykelvägar ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör/nyttjare. För att eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive markägare/exploatör i samråd med VIVAB.

Falkenberg Energi AB (FEAB) ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Slätten 1:1 avstyckas ca 13 nya registerfastigheter för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör att mindre delar av fastigheten Slätten 1:1 överföres till fastigheten Nalle Lufs 1 för skoländamål och till fastigheten Orienteraren 1 för skol- och fritidsändamål. Dessutom möjliggörs att en ny registerfastighet avstyckas för tekniska anläggningar.

Till Slätten 1:20 överförs lämpligen del av kvartersmark från Slätten 1:1 för att anpassa fastigheten till befintligt bostadshus. Dessutom ges fastigheten Slätten 1:20 möjlighet att delas för att därefter utgöra två registerfastigheter för bostadsändamål.

Allmän platsmark inom privatägd fastighet skall inlösas av Falkenbergs kommun såsom huvudman för allmän platsmark. Detaljplaneförslaget förutsätter att del av fastigheten Tomtebo 4, som utgörs av allmän platsmark enligt gällande detaljplan (mindre hörnavskärning), inlöses eller på annat sätt upplåtes till huvudman för allmän platsmark.

3.2 Ledningsrätt och servitut

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

3.3 Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen innebär en för framtiden bestående samverkan mellan flera fastigheter när det gäller deras gemensamma behov. Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som

deltager. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Detaljplanen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamma anläggningar, exempelvis infart och parkering, inom fastigheter som i detaljplanen markerats med planbeteckningen "g".

4. EKONOMISKA FRÅGOR

All byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare/exploatörer.

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.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (genom servitut, ledningsrätt och/eller annan nyttjanderätt) ledning och/eller anläggning på annans mark bekostas av ägare till ledningen/anläggningen.

VIVAB bekostar utbyggnad av det allmänna VAD-nätet inom planområdet. I det allmänna dagvattennätet ingår dagvattendike beläget på allmän platsmark. Anläggningsavgift avseende tillkommande VAD-anslutningar uttages i enlighet med VIVABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och VIVAB, tecknat avtal.

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

För tillkommande bebyggelse kommer planavgift (för upprättad detaljplan), i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

Geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

Berörd markägare/exploatör bekostar de erforderliga bullerdämpande åtgärder som krävs för byggnation inom kvartersmark.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning för planområdet mellan Slättenvägen och väg 767, daterad 2007-11-21, har framtagits av ÅF-Ingemansson AB, Jönköping.

5.2 Arkeologisk undersökning

En arkeologisk utredning har genomförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst, daterad 2009-09-21. Inga fornlämningar påträffades vid utredningen.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Mathias Rantanen och reviderats av Helena Lundberg, vid Stadsbyggnadskontoret, inför utställning och antagande.

STADSBYGGNADSKONTORET

Helena Lundberg
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2010-09-30
§ 124 intygar:

Hanna Roxhage
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2010-10-29 intygar:

Hanna Roxhage
Planarkitekt