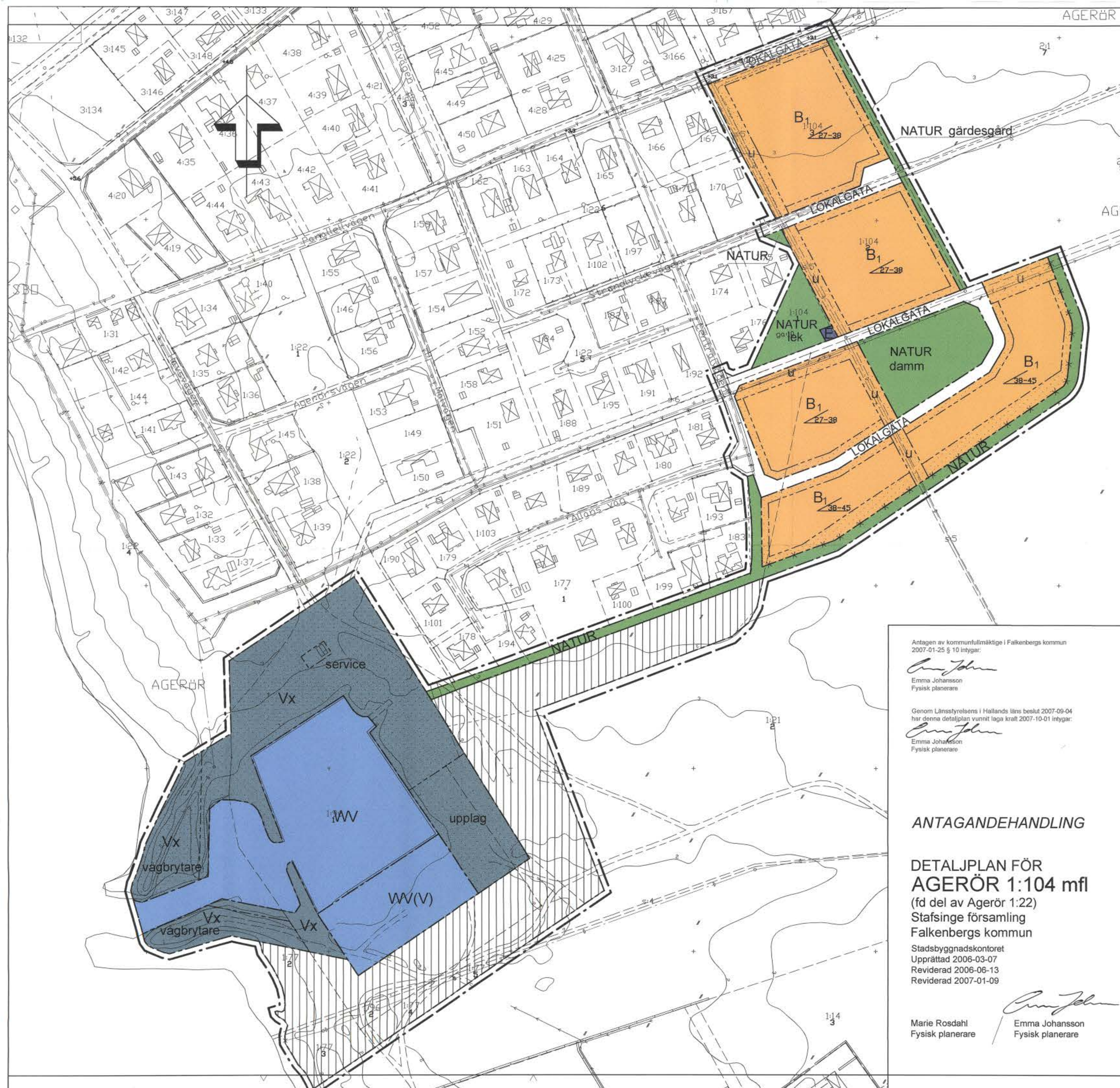




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet på kartan belägen 3 mm utanför det område planförslaget avser.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Väg som ingår i lokalnätet.

- NATUR Naturområde, gröntyta

Kvartersmark

- B₁ Bostäder
Minsta fastighetsstorlek 600 m².
För tomter större än 750 m² får byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad, inklusive ev. uterum, vara maximalt 140 m². För tomter mindre än 750 m² gäller att BYA får vara maximalt 20% av tomtarean, dock lägst 100 m². Utöver angiven BYA får komplementbyggnad (garage, förråd m.m.) uppföras med maximalt 30 m² BYA.
Endast 1 lägenhet per fastighet.
Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor anordnas. Takkupor får uppta max 1/3 av takets längd.
Högsta nockhöjd 7 m.
Färdigt golv skall vara minst 0,3 m högre än intilliggande gata.
Endast källarlösa hus.
Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från fasthetsgräns. Förråd, garage eller annan gårdsbyggnad får placeras 1 m från fasthetsgräns, eller i fasthetsgräns vid sammanbyggnad med angränsande fasthets gårdsbyggnad. Garage/carport skall placeras så att fri bilplats om 6m kan anordnas på tomtmark framför byggnad.

- E Teknisk anläggning

- V Småbåtshamn

Vattenområden

- Vv Vattenområde, småbåtshamn med bryggor

- Vv(V) Vattenområde, småbåtshamn med bryggor. Dessförinnan landområde för småbåtshamn.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats skall anordnas.
- damm Dagvattendamm skall anordnas.
- gårdesgård Befintlig gårdesgård skall bevaras.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

MARKENS ANORDNANDE

- upplag Vinterförvaring av båtar. Sommarförvaring av pallmaterial och vagnar för båtar.
- vågbrytare Vågbrytare, pirar. Bryggor, förtöjningsplatser eller upplag får ej anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 00-00 Minsta respektive största taklutning i grader
- service Servicebyggnad, klubbhus, förråd eller dylikt. Maximal byggnadshöjd 3,0 m. Högsta tillåtna takvinkel 27°.

Stängsel, staket m.m. i gräns mot allmänplats/NATUR får ej överstiga 1 m och skall utformas med dova färger. Häck får ej överstiga 1 m. Mur skall utformas med natursten och får ej överstiga 1 m.

Dagvatten skall infiltreras och tas om hand lokalt. Dagvattendamm skall anordnas inom planområdet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bygglov krävs för stängsel, staket, häck m.m.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

- Gällande detaljplan upphäves.

Skala 1:1000 (A 1); 1:2000 (A 3)
0 20 40 60 80 100 120 140 150

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
2007-01-25 § 10 intygar:

Emma Johansson
Emma Johansson
Fysisk planerare

Genom Länsstyrelsens i Hallands läns beslut 2007-09-04
har denna detaljplan vunnit laga kraft 2007-10-01 intygar:

Emma Johansson
Emma Johansson
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR AGERÖR 1:104 mfl

(fd del av Agerör 1:22)

Stafsinge församling
Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2006-03-07
Reviderad 2006-06-13
Reviderad 2007-01-09

Marie Rosdahl
Fysisk planerare

Emma Johansson
Emma Johansson
Fysisk planerare



2006-11-07

511-11708-06

Stadsbyggnadskontoret
Falkenbergs kommun

Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken inom detaljplan för Agerör 1:104 m fl., Falkenbergs kommun

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap 15 § andra stycket miljöbalken (MB) att den kvartersmark som omfattas av strandskydd och som ingår i detaljplan för Agerör 1:104 m.fl. inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Upphör området att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd.

. /. Detta beslut kan överklagas hos regeringen (miljödepartementet), bilaga.

Ärendet

Falkenbergs kommun har ansökt om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för berörda delar av detaljplanen för Agerör 1:104 m.fl.

Länsstyrelsen har begärt att ansökan skall kompletteras med dels en redovisning på karta av vilka områden ansökan avser, dels de särskilda skäl som kommunen hänvisar till för att strandskyddet skall upphävas samt dels en beskrivning av naturmiljön och bedömning av påverkan på djur- och växtlivet.

Komplettering har inkommit till Länsstyrelsen. Som särskilda skäl för upphävande anges att utbyggnadsområdet ligger i utkanten av strandskyddsområdet och dessutom bakom befintlig bebyggelse. En utbyggnad bedöms inte förhindra det rörliga friluftslivets tillgång till stranden. Vidare anges att området inte har högre naturvärden samt att marken är idag åkermark utan någon större biologisk mångfald eftersom marken består av ensartade grödor.

Länsstyrelsens bedömning

Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i MB och med gällande översiktsplan har prövats av Länsstyrelsen i detaljplaneärendet utan erinringar.

Enligt 7 kap. 15 § MB 2 st. får Länsstyrelsen förordna att ett strandskyddsområde som avses ingå i detaljplan enligt plan- och bygglagen inte längre skall vara omfattat av strandskydd, om det finns särskilda skäl.

Del av det område där upphävande begärs omfattas sedan tidigare av detaljplan och har beteckningen "Natur". Inom Natur-område upphävdes inte strandskyddet. I ansökan begärs nu att strandskyddet skall upphävas inom denna del samt ytterligare områden

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
länsstyrelsen@n.lst.se

Telefon
035 - 13 20 00

Kontakta i detta ärende: Barbro Toftgård, 035-13 20 47, barbro.toftgard@n.lst.se

2006-11-07

521-11708-06

vilka i föreliggande plan läggs ut som kvartersmark för bostäder. Viss i planförslaget utlagd vägmark berörs också av strandskydd som också bör upphävas.

Då det planerade utbyggnadsområdet ligger bortom, i förhållande till strandlinjen, befintlig bebyggelse bedömer Länsstyrelsen att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom de områden som uppges i ansökan samt inom vägmark.

Viss del av gällande detaljplan föreslås nu upphävas. Länsstyrelsen vill erinra om att strandskyddet aldrig har varit upphävt inom detta område.

Länsstyrelsen bedömer vidare att upphävandet inte har någon negativ inverkan på växt- och djurlivet i berörda områden.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade, länsarkitekt och planhandläggare, deltagit chefsjurist Peter Ardö och naturvårdshandläggare Ingrid Oom.



Peter Nordström



Barbro Toftgård

Kopia till:

Naturvårdsverket + kart-a/or
Byggnadsnämnden i Falkenbergs kommun
Miljövårdsenheten IO
Planarkivet (2 ex + kart-a/or)



FALKENBERGS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Datum
2006-10-05

Emma Johansson
Fysisk planerare
tfn: 0346 / 88 62 25, 070 / 676 62 25
e-post: emma.johansson@falkenberg.se

Länsstyrelsen
301 86 Halmstad

Ansökande om upphävande av strandskydd, detaljplan för Agerör 1:104 m fl

Enligt Länsstyrelsens utställningsyttrande daterat 2006-08-16 berörs delar av detaljplanen av strandskydd. Vi ansöker därför härmed om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark för berörda delar av detaljplanen för Agerör 1:104 m fl. (se bifogad karta)

Särskilda skäl för upphävandet

Utbyggnadsområdet ligger i utkanten av strandskyddsområdet. Området ligger dessutom bakom befintlig bebyggelse. En utbyggnad av området bedöms inte förhindra det rörliga friluftslivets tillgång till stranden och området har inga högre naturvärden.

Beskrivning av naturmiljön

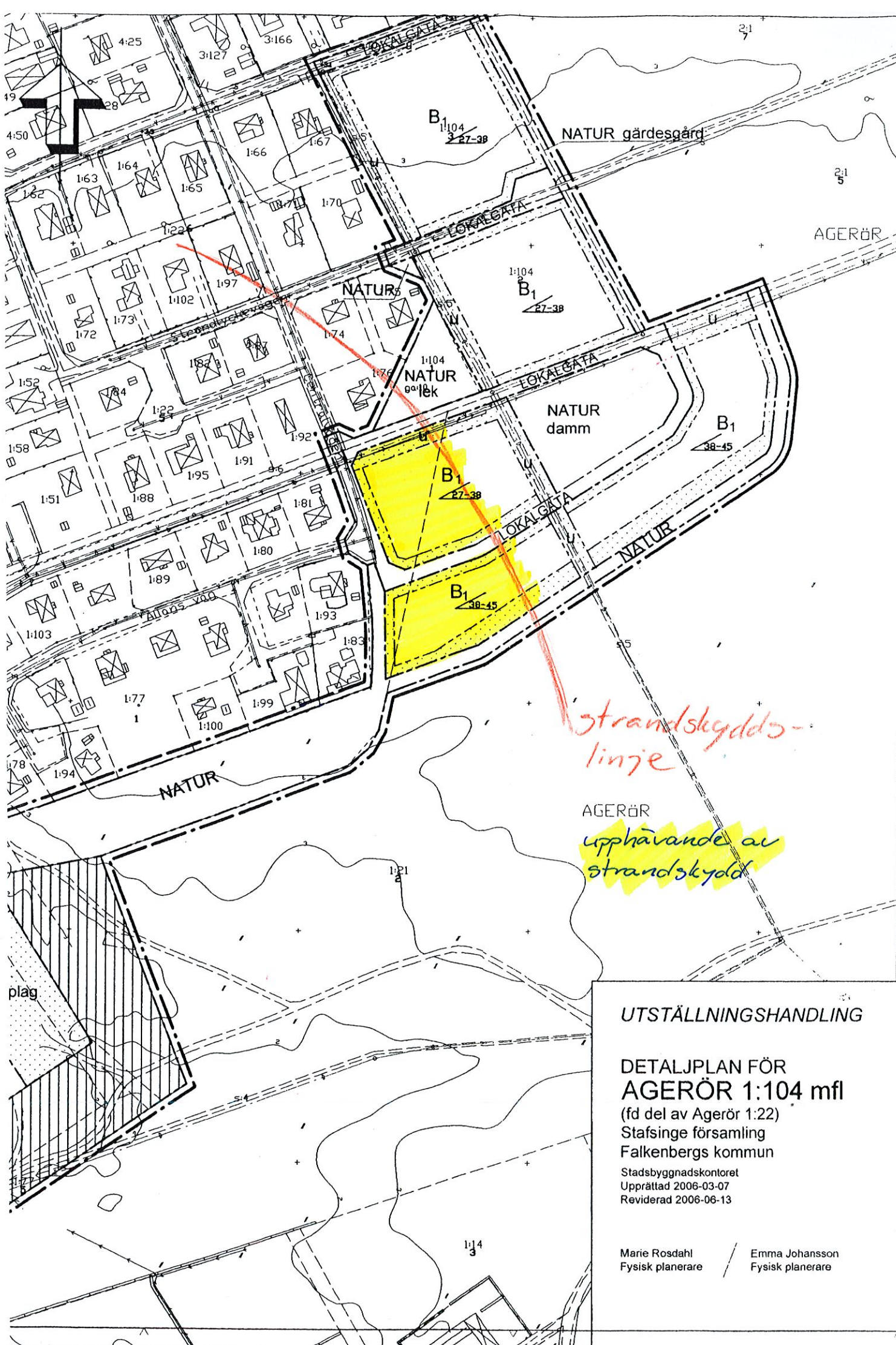
Marken är idag åkermark, klass 4.

Ev påverkan på djur- och växtliv

Någon större biologisk mångfald finns inte i området eftersom marken består av ensartade grödor.

Med vänlig hälsning

Emma Johansson



UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR AGERÖR 1:104 mfl

(fd del av Agerör 1:22)
Stafsinge församling
Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2006-03-07
Reviderad 2006-06-13

Marie Rosdahl
Fysisk planerare

Emma Johansson
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Agerör 1:104 m fl
(fd del av Agerör 1:22)
Stafsinge församling
Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2006-03-07
Reviderad 2006-06-13
Reviderad 2007-01-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planbeskrivning

SAMMANFATTNING OCH ÖVERSIKTSKARTA

1.0 HANDLINGAR

2.0 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

3.0 PLANDATA

- 3.1 Lägesbestämning
- 3.2 Areal
- 3.3 Markägförhållanden

4.0 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- 4.1 Översiktliga planer
- 4.2 Detaljplaner
- 4.3 Miljökonsekvensbeskrivning
- 4.4 Biotopskydd
- 4.5 Övriga kommunala beslut

5.0 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

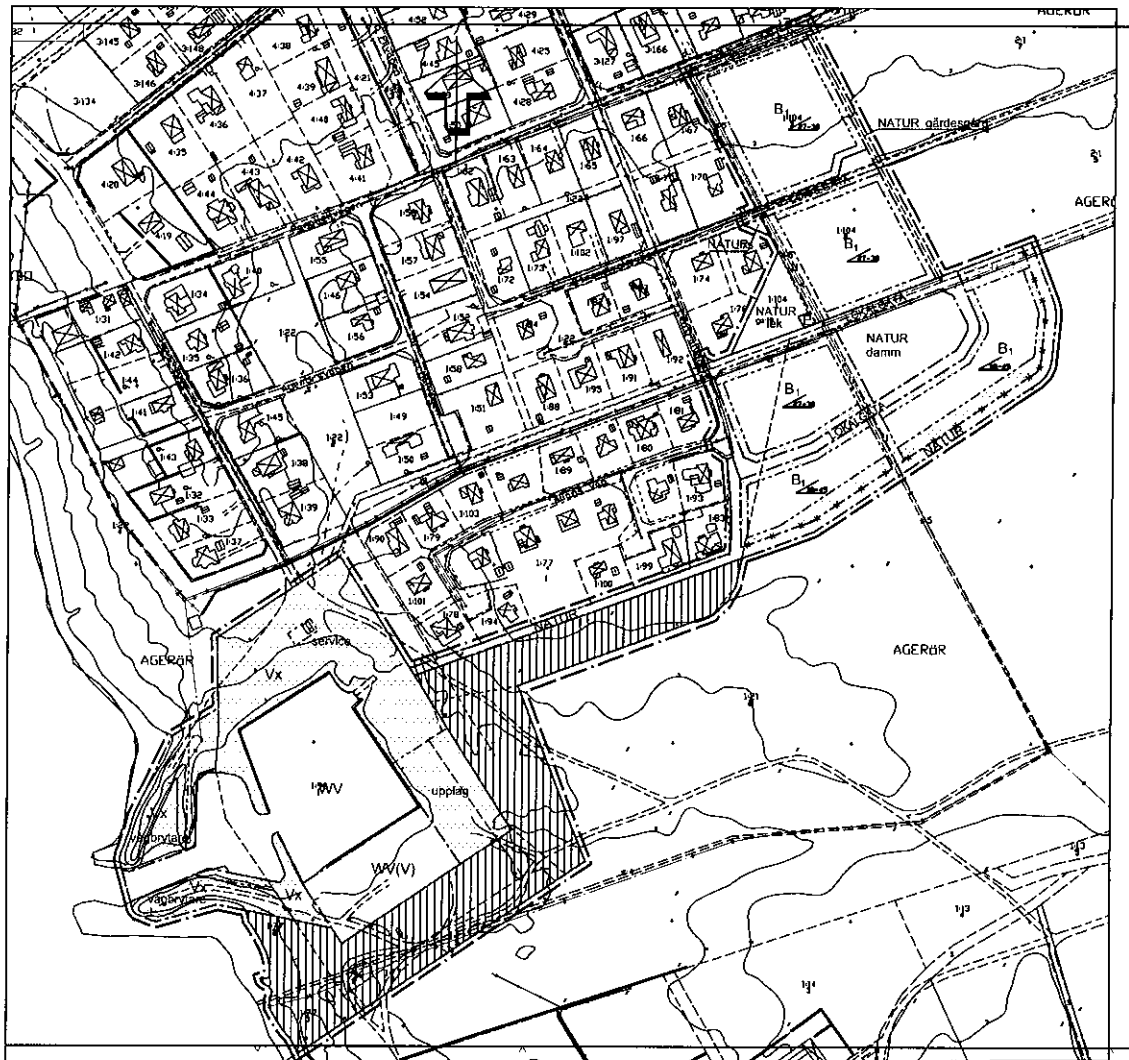
- 5.1 Natur
 - Mark och vegetation*
 - Geotekniska förhållanden*
 - Fornlämningar*
- 5.2 Bebyggelseområden
 - Bostäder*
 - Jordbruk*
 - Småbåtshamnen*
- 5.3 Gator och trafik
 - Gatunät, GC-trafik*
 - Utfarter, parkering*
- 5.4 Teknisk försörjning
 - Vatten och avlopp*
 - Dagvatten*
- 5.5 Värme
 - El*
 - Avfall*
- 5.6 Administrativa frågor

6.0 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

- BILAGOR:
- 1: Bedömning om betydande miljöpåverkan.
 - 2: Planområdets läge
 - 3: Gällande planer
 - 4: Plangränser och planbestämmelser

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser



SAMMANFATTNING OCH ÖVERSIKTSKARTA

Planområdet är beläget i Olofsbo, ca 5km norr om Falkenbergs centrum. De nya bostäderna ligger mellan 350m och 450m från havet. Detaljplanen prövar tillkomsten av 26 bostadsfastigheter med den minsta storleken 600m². Exploatör är VästkustStugan AB. Byggrätten föreslås för tomter större än 750 m² vara max 140m² byggnadsarea för huvudbyggnad inklusive ev. uterum, samt utöver detta max 30 m² för komplementbyggnad. För tomter mindre än 750 m² föreslås en byggrätt på max 20% av tomtarean, dock lägst 100m². Utöver detta får uppföras komplementbyggnad om max 30 m². Planen innefattar även planläggning av befintligt planlagd småbåtshamn. Förslaget medför endast mindre förändringar i den nedre delen av småbåtshamnen, där viss del av gällande plan upphävs och marken återgår till att vara jordbruksmark. En 10m bred markremsa utmed hamnområdet österut övergår från planlagd naturmark till hamnområde. Dessa förändringar görs enkom för att göra sedan länge planerade fastighetsregleringar i närområdet möjliga.

1.0 HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser

2.0 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva lämpligheten för tillkomsten av 26 bostadsfastigheter i Olofsbo, samt att reglera nedre delen av småbåtshamnen för att möjliggöra fastighetsregleringar.

Detaljplanen möjliggör 26 enbostadshus på fastigheter med minsta storlek 600m². Den sammanlagda byggnadsarean föreslås vara max 170 m² för fastigheter större än 750 m². För fastigheter mindre än 750 m² föreslås byggnadsarean vara max 20% av tomtarean.

3.0 PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Olofsbo, ca 5km norr om Falkenbergs centrum och den nya exploateringen är belägen ca 350-450m från havet. Strandskyddet gäller för delar av planområdet. Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet för kvartarsmarken i de delar av planområdet som berörs av detta. Länsstyrelsen har i beslut 2006-11-06 upphävt strandskyddet enligt kommunens ansökan.

3.2 Areal

Det aktuella planområdet har en total yta på ca 7,7ha, varav marken som föreslås bebyggas med nya bostäder är ca 3,3ha.

3.3 Markägoförhållanden

De största fastigheterna inom planområdet är Agerör 1:104, Agerör 1:21, Agerör 1:77 samt Agerör 1:96. De tre sistnämnda ägs utav Lena Hall medans Agerör 1:104 ägs av Hans Bredberg och Birgitta Bierke. Marken håller dock på att säljas till VästkustStugan AB, som är exploatörer för det nya bostadsområdet. Det finns ingen kommunägd mark inom planområdet.

4.0 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1990-06-28, är området markerat som "annan tät bebyggelse; fritidshus mm". I delöversiktsplanen för norra kustområdet, antagen 1995-06-29, är området utlagt som förslag till möjligt utbyggnadsområde samt delvis som grönområde i anslutning till föreslaget utbyggnadsområde. I denna anges även att området bör arkeologiskt utredas, enligt Läns museets bedömning.

4.2 Detaljplaner

Området som är aktuellt för nyexploatering är inte tidigare detaljplanlagt. Planförslaget gränsar till och går delvis omlott över befintlig detaljplan västerut "Detaljplan för del av Olofsbo 3:16 m fl (Olofsbo havsbad)", antagen 1999-01-28, innehållande planlagd mark för främst bostadsändamål men även hamnområde. En liten del av gällande detaljplan upphäves i föreliggande planförslag, (se den juridiska plankartan).

4.3 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför "betydande miljöpåverkan" och därför har ingen MKB upprättats. Länsstyrelsen gör i sitt samrådsyttrande bedömningen att förslaget inte medför betydande miljöpåverkan under förutsättning att bebyggelsen omstruktureras så att riksintressets värden bevaras. Kommunens bedömning bifogas planhandlingarna.

4.4 Biotopskydd

Det finns två gärdesgårdar inom planområdet. Båda är relativt övervuxna men den som är bäst bevarad sparas ut i detaljplanen och planläggs som NATUR. Den andra ligger inom detaljplan äldre än 1996 och omfattas därför inte av biotopskyddet.

4.5 Kommunala beslut i övrigt

2000-04-11 §83	Kommunstyrelsen beslut om planuppdrag.
2005-06-07 §160	Kommunstyrelsen beslut om planavtal.
2006-03-07 §99	Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om samrådsremiss.
2006-06-13 §233	Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om utställning.

5.0 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt. Den övre delen består av jordbruksmark i träda. Den nedre delen är åker som brukas. Syd - sydväst om det planerade expoateringsområdet fortsätter åkermarken. Marken närmast småbåtshamnen är gräs- och slybevuxen. Marken är relativt plan och här finns inget trädbestånd inom planområdet.



Planområdet - sy österut mot gärdesgården som bevaras.

Det finns två gårdesgårdar inom planområdet. Den bäst bevarade löper i ungefärlig nord-sydlig linje och kommer att sparas ut genom planläggning som NATUR, (se foto föregående sida). Den andra gårdesgården är övervuxen och i dåligt skick. Den ligger inom detaljplan äldre än 1994 och omfattas därför inte av biotopskyddet.

Del av gällande plan "Detaljplan för del av Olofsbo 3:16 m fl" kommer att upphävas. Det är bl a en del av marken planlagd för NATUR som kommer att återgå till jordbruksmark. Naturmarken i nedre delen av planen är väl tilltagen och svår att underhålla. Det har därför framkommit önskemål om att minska den planlagda marken och låta den återgå till jordbruksmark. Planändringen möjliggör några sedan länge planerade fastighetsregleringar i och nedanför småbåtshamnen. Den underlättar dessutom åtkomsten till dagvattendiket i nedre delen av planen.

Geotekniska förhållanden

Någon heltäckande geoteknisk utredning har ej gjorts för planområdet. Markundersökning får istället utföras i samband med eventuella bygglov, i syfte att finna lämplig grundläggning för respektive byggnad samt att undersöka eventuell förekomst av markradon.

Fornlämningar

Det finns inga nu kända fornlämningar inom det föreslagna planområdet. En förfrågan om arkeologisk undersökning har dock skickats in till Länsstyrelsen från kommunen.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Det planerade bostadsområdet knyter an till stugområdet i Olofsbo. På de flesta håll ligger byggnadsarean idag på ca 150m² per huvudbyggnad. Närmare havet är husen mindre. De befintliga tomterna i närområdet varierar i storlek från ca 600m² till 800m² och 1000m². Minsta tillåtna fastighetsstorlek inom denna detaljplan föreslås bli 700m². Illustrationsplanen visar att de flesta nya tomterna är tänkta att bli ca 700m²-1000m². Endast en lägenhet per tomt är tillåten.

Detta detaljplaneförslag möjliggör byggnation av enbostadshus i ett och ett halvt plan. Byggnadshöjden får vara högst 3,5m och den maximala nockhöjden 7,0m. Endast källarlösa hus får byggas.

Byggrätten föreslås för tomter större än 750m² bli max 140m² för huvudbyggnad inklusive eventuellt uterum, samt utöver detta 30m² för komplementbyggnad så som garage/carport. För tomter mindre än 750m² föreslås byggrätten vara max 20% av tomtarean, dock lägst 100m². Utöver detta får uppföras komplementbyggnad om max 30m².

Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0m från fastighetsgräns. Förråd, garage eller annan gårdsbyggnad får placeras 1m från tomtgräns. Vid sammanbyggnad med angränsande fastighets gårdsbyggnad, tex garage, får dessa byggas i tomtgräns.

En 4m bred markremsa längs med gata är belagt med prickmark, dvs ej byggbar mark,

för att möjliggöra att byggnaderna placeras nära gatan och på så sätt skapa ett smalare gaturum. För att säkerställa att en bil med god marginal ska kunna ställas på längden på uppfarten utan att påverka trafiksäkerheten negativt får garage/carport inte placeras närmare gatan än 6m.

Utökad bygglovplikt gäller för staket, stängsel, murar, häckar och liknande i områdets sydvästra kant mot åkern. Här ställs särskilda krav på höjd och utformning. Höjden regleras här till maximalt 1 m för att säkerställa att siktlinjen från kustvägen och intilliggande fastigheter mot havet hålls öppen. Staket, stängsel, murar m.m. skall utformas med dov färgsättning för att smälta in i miljön då detta bildar områdets yttre gräns mot odlingslandskapet. Vita staket, murar och liknande är inte tillåtet. Murar skall utformas med natursten.

Jordbruk

Kring bebyggelsen i Olofsbo ligger till stor del brukad jordbruksmark. Gården närmast den nya exploateringen - fastigheten Agerör 2:1 - har begränsad djurhållning, ingen intressekonflikt torde förekomma. Det har inte heller fastigheten nedanför, Agerör 1:21. På andra sidan kustvägen, en bra bit inåt land i öster, finns en gård med en mindre fårbesättning (ca 10-15 djur).

Småbåtshamnen

Nedre delen av planområdet utgörs av en småbåtshamn. Denna är redan planlagd men tas upp i detta planförslag för att justera ett fåtal mindre frågor. Planförslaget medför endast mindre förändringar i den nedre delen av småbåtshamnen, där viss del av gällande plan upphävs och marken återgår till att vara jordbruksmark. En 10m bred markremsa utmed hamnområdet österut övergår från planlagd naturmark till hamnområde. Dessa förändringar görs endast av det skäl att möjliggöra sedan länge planerade justeringar av fastighetsgränserna i småbåtshamnen och dess närområde.

5.3 Gator och trafik

Gatunät, GC-trafik

Kustvägen löper 250m öster om planområdet.

I planens norra del ligger Parallellvägen. Här är Olofsbo Havsbads vägförening väghållare, liksom för de flesta övriga vägar i Olofsbo. Det nya bostadsområdet kommer att trafikmatas via Parallellvägen, Centralvägen och till viss del Strandlyckevägen.

Gatumark är allmän platsmark och ingår tillsammans med NATUR i den föreslagna gemensamhetsanläggningen som Olofsbo Havsbads vägförening föreslås vara huvudman för.

Det finns inget separat sammanhängande gang- och cykelnät i området.

Utfarter, parkering

Parkering sker enskilt på tomtmark.

5.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya tomterna föreslås anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Nio stycken befintliga serviser finns redan framdragna till tänkta lägen för nio av de övre föreslagna bostadsfastigheterna. Detta gjordes någon gång under 90-talet i samband med planer på avstyckningar av fastigheten Agerör 1:22.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i FAVRAB:s ansvarsområde för dagvatten. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och fördröjas inom planområdet. MPB Syd AB i Helsingborg har upprättat en dagvattenutredning. I denna föreslås en dagvattendamm på den planlagda naturmarken vid områdets absoluta lågpunkt samt lokala hålrumsmagasin inom varje enskild tomt. Gatorna i området föreslås förses med ett makadamdike längs med ena sidan, för fördröjning och rening av dagvattnet. Dagvattenutredningen har under utställningstiden reviderats och kompletterats med avseende på de befintliga jordbruksdräneringarna.

5.5 Värme

Fjärrvärmenät eller ledningsnät för naturgas finns inte utbyggt i området. Uppvärmning 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 begränsas till vattenburna lösningar för att erhålla större handlingsfrihet till förändrad uppvärmning.

El

Ledningsnätet för el och tele är utbyggt och framdraget till de befintliga bostäderna som gränsar till planområdet.

Avfall

Avfallet ska källsorteras.

5.6 Administrativa frågor

En genomförandetid på 10 år föreslås. Genomförandetiden räknas från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Olofsbo Havsbad's vägförening föreslås vara huvudman.

6.0 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Marie Rosdahl, fysisk planerare och Emma Johansson, fysisk planerare vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit markingenjör Christina Ivarsson.

Falkenbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret
2006-03-07
Reviderad 2006-06-13
Reviderad 2007-01-09

Marie Rosdahl
Fysisk planerare

/



Emma Johansson
Fysisk planerare

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2007-01-25 § 10 intygar:



Emma Johansson
Fysisk planerare

Genom Länsstyrelsen i Hallands län beslut har denna detaljplan vunnit laga kraft 2007-10-01 intygar:



Emma Johansson
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
AGERÖR 1:104 mfl
(fd del av Agerör 1:22)
Stafsinge församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2006-03-07
Reviderad	2006-06-13, 2006-12-06

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering av ca 26 tomter för småhusbebyggelse inom Agerör 1:104 samt del av Agerör 1:21 och 1:77. Berörda fastigheter är privatägda. Förväntad exploatör samt beställare av detaljplanen är Väst kustStugan AB. Dessutom ändras och upphävs del av äldre detaljplan som berör allmän platsmark och hamnverksamhet.

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. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen 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	mars 2006
Utställning	juli 2006
Antagande i (KF)	oktober 2006
Laga kraft	november 2006

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 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 genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Exploatören iordningställer de tillkommande gator, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Färdigställda arbeten skall godkännas av framtida huvudman och Falkenbergs kommun. Exploatören skall tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §. Allmän platsmark som upphävs inom detaljplanen och som sedan tidigare är förordnad skall befrias från förordnandet.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. För tidigare planlagd allmän platsmark (grönytor, vägar, gång- och cykelvägar m.m.) i anslutning till och inom föreliggande detaljplanen är Olofsbo Havsbads vägförening (förvaltar gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10) huvudman. För tillkommande allmänna platser (vägar, naturmark, lekplats mm) inom föreliggande detaljplan föreslås Olofsbo Havsbads vägförening vara huvudman. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudman när den iordningställs samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Eventuellt kan även dagvattendamm belägen på allmän platsmark ingå i Olofsbo Havsbads vägförening eller så kan en särskild gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål.

Exploatören beställer förrättning enligt Anläggningslagen avseende omprövning av Olofsbo Havsbads vägförening samt eventuellt bildande av ny fristående gemensamhetsanläggning för anläggningar som ej skall ingå i Olofsbo Havsbads vägförening.

Upphört område för hamnverksamhet har ej varit ianspråktaget för hamnverksamhet. Därav bedöms markägarens pågående markanvändning kunna fortsätta efter upphörandet.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Därav ansvarar FAVRAB för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

Aktuellt område ingår ej i FAVRAB:s verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. En officialrätt för Olofsbo m.fl. dikningsföretag, bildad 1964, skär igenom föreliggande detaljplaneområde. Även en samfällighet (Olofsbo s:5) för dikesändamål skär igenom detaljplaneområdet.

Exploatören ansvarar för och iordningställer de tillkommande dagvattenanläggningar och ledningar för omhändertagande, behandling och bortledande av dagvatten inom/från planområdet som redovisas i kommande dagvattenutredning och i föreliggande detaljplan. Detta intages i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Olofsbo Havsbads vägförening (förvaltar Olofsbo ga:10) ansvarar för dagvattenhantering som kan hänföras till deras anläggningar (vägar, grönområden m.m.) på allmän platsmark när dessa övertagits genom beslut enligt Anläggningslagen. För dagvattenhantering (anläggningar och ledningar för omhändertagande, behandling och bortledande av dagvatten) inom och från kvartersmark ansvarar berörd exploatör/ markägare. Anläggningar och ledningar för bortledande av dagvatten från kvartersmark kan eventuellt tillföras gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10 eller så kan en ny gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål. För att eventuell ytterligare erforderlig dagvattenutredning upprättas ansvarar berörd exploatör/ markägare / nyttjare i samspråk med FAVRAB.

Eon 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 exploatör/ markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd exploatör/ markägare.

2.4 Avtal

Planavtal som reglerar plankostnader m.m. 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 plats (grönytor, vägar, anläggningar för dagvattenhantering m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriåtgärder inklusive omprövning av Olofsbo Havsbads vägförening, ombildande av Olofsbo m.fl. dikningsföretag, m.m. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren- och spillvattennätet skall tecknas mellan FAVRAB och exploatören. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Dock utför jordbruksverket (länsstyrelsen) förrättningar som berör dikningsföretag.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Agerör 1:104 samt del av fastigheterna Agerör 1:21 och 1:77 avstyckas ca 26 nya registerfastigheter för småbostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör även att mark överföres (via fastighetsreglering) mellan fastigheterna Agerör 1:77 och Agerör 1:96.

Dessutom förutsätter detaljplaneförslaget att del av fastigheten Agerör 1:76 (hörnavskärning) och samfälligheterna Agerör s:5, Agerör s:6 och Stafsinge s-820 som utgörs av allmän platsmark inlöses eller på annat sätt upplåtes till Olofsbo Havsbads vägförening.

Vidare kräver även resterande delar av samfälligheterna Agerör s:5 och Agerör s:6 belägna inom detaljplanen inlösen före det att marken nyttjas för planlagt ändamål.

Slutligen möjliggör detaljplanen att det kan avstyckas en ny registerfastighet, i detaljplanen markerad med "E", för teknisk anläggning. Rätt till "E"-området kan även lösas via servitut eller ledningsrätt.

Samfälligheten Olofsbo s:5 sträckning och behov bör ses över. Samfällighetens och Olofsbo mfl dikningsföretags anläggningar kan vara samförslagna.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar över kvartersmark som är "u"-markerad i detaljplanen. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de befintliga/tillkommande fastigheter som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna/allmän platsmark. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna/allmän platsmark i enlighet med vad förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna/allmän platsmark och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Inom detaljplanen skall de boende inom området ansvara för drift och underhåll av allmänna platser såsom gator, naturmark, lekplats m.m.(inklusive dess dagvattenhantering). För att möjliggöra detta förutsätts omprövning för utökning av angränsande gemensamhetsanläggning. I och med genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag avses därav gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10 (förvaltas av Olofsbo Havsbads vägförening) verksamhetsområde att utökas. Eventuellt kan en ny fristående gemensamhetsanläggning inrättas för dagvattenhanteringen. Den nya gemensamhetsanläggningen kan förvaltas av Olofsbo Havsbads vägförening alternativt kan en ny separat förening bildas för detta ändamål.

För drift och underhåll av gemensamma dagvattenanläggningar och ledningar för behandling och bortledning av dagvatten från kvartersmark ansvarar de berörda markägarna. Eventuellt kan även denna dagvattenhantering ingå i Olofsbo ga:10, alternativt kan en ny fristående gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål. Den nya gemensamhetsanläggningen kan förvaltas av Olofsbo Havsbads vägförening alternativt kan en ny separat förening bildas för detta ändamål.

3.4 Dikningsföretag

Olofsbo m.fl. dikningsföretag, bildad 1964, har rätt att avleda vatten från jordbruksmark inom föreliggande detaljplan i enlighet med förrättningshandlingar därom. Dikesföretagets ledningar skyddas inom detaljplanen via "u"-markerade områden. Genomförandet av föreliggande detaljplan kan dock innebära att dikningsföretaget måste ombildas, vilket sker via förrättning enligt Miljöbalken.

4. **EKONOMISKA FRÅGOR**

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

Exploatör bekostar iordningställandet av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet mellan exploatör och Falkenbergs kommun.

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten. Detta kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Dock skall exploatören bekosta den omprövning av Olofsbo ga:10 som föranleds av detaljplaneförslaget, vilket kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Om genomförandet av detaljplanen kräver att dikesföretag omprövas skall detta bekostas av exploatören. Detta kommer att intagas som ett villkor i exploateringsavtalet.

Exploatören bekostar inlösen av samfälligheter samt att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

Exploatören förutsätts förvärva all obebyggd kvartersmark inom detaljplanen före det att exploatering sker av området. Detta kommer att intagas som ett villkor i exploateringsavtalet.

Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s VA-taxa.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av exploatör/ markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

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

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning, daterad 2006-03-06, är framtagen av MPB markprojektering Syd AB. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/markägare.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson,
☎ 0346-88 50 12, vid Stadsbyggnadskontoret Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET



Christina Ivarsson
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
i Falkenbergs kommun 2007-01-25
intygar:



Emma Johansson
Fysisk planerare

Genom Länsstyrelsens beslut
2007-09-04 har denna detaljplan
vunnit laga kraft 2007-10-01 intygar



Emma Johansson
Fysisk planerare



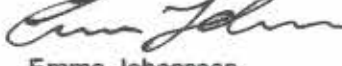
TECKENFÖRKLARING

-  Befintlig byggnad
-  Föreslagen byggnad
-  Föreslagen plantering
-  Gällande detaljplan upphäves
-  Stengärdesgård

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
2007-01-25 § 10 intygar:


Emma Johansson
Fysisk planerare

Genom Länsstyrelsens i Hallands läns beslut 2007-09-04
har denna detaljplan vunnit laga kraft 2007-10-01 intygar:


Emma Johansson
Fysisk planerare

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATONSKARTA

DETALJPLAN FÖR AGERÖR 1:104 mfl

(fd del av Agerör 1:22)

Stafsinge församling

Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret

upprättad 2006-03-07

reviderad 2006-06-13

reviderad 2006-12-06

Marie Rosdahl
Fysisk planerare


Emma Johansson
Fysisk planerare

Sala 1:1000 (A 1); 1:2000 (A 3)

0 25 50 75 100 125 150

M 104