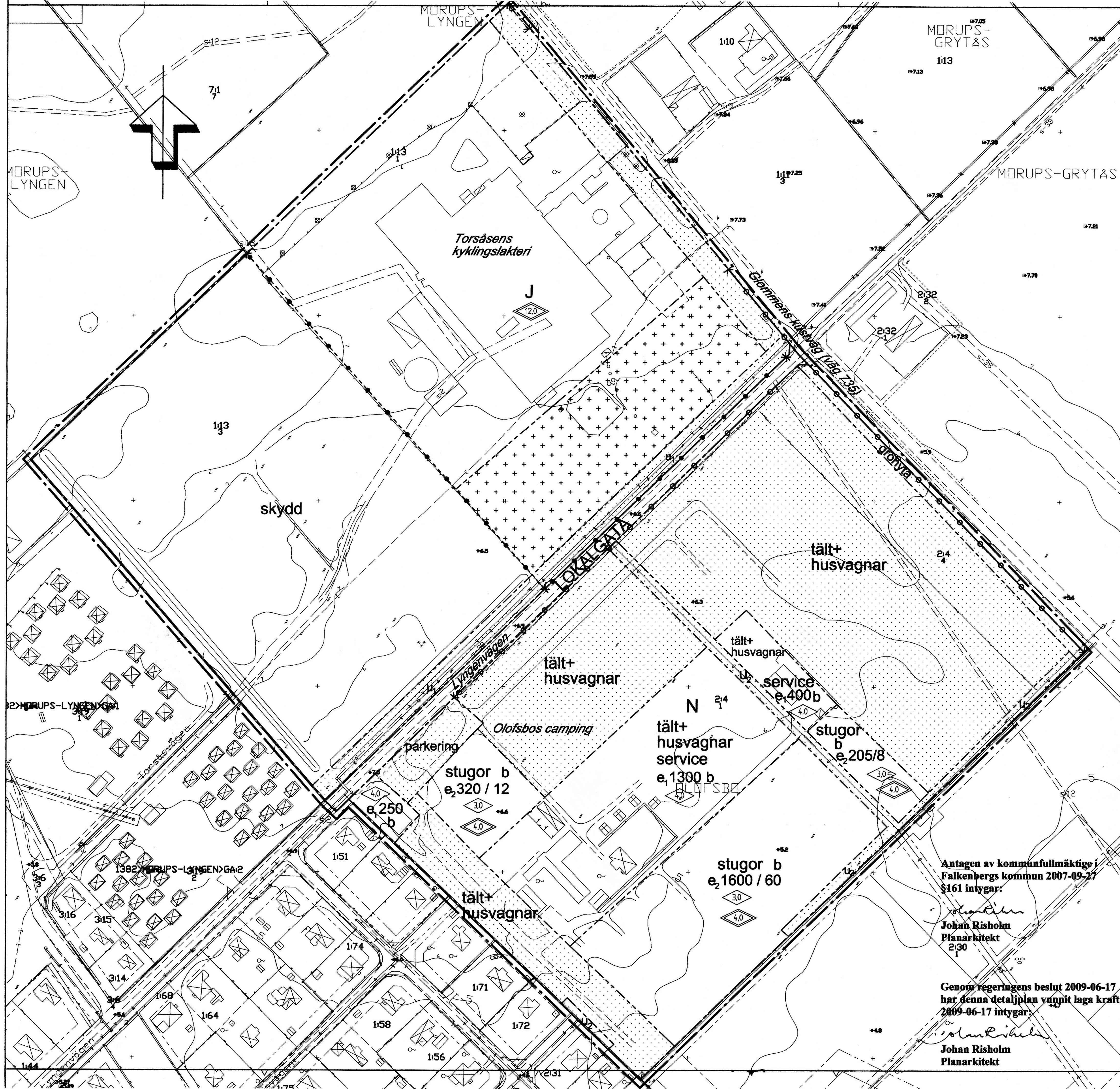




PLANBESTÄMMELSER

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 belägen 3 m utanför det område planförslaget avser.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Väg som ingår i lokalnätet.

Kvartersmark

- N** Campingplats. Fastigheten får ej delas. Körbara vägar får anordnas.
- J** Industri. Bestämmelse om högsta totalhöjd gäller ej skorsten och liknande.

Kvartersmarkens disposition

tält + husvagnar Tält och husvagnar. Marken får endast nyttjas 1 april - 31 oktober. Ej uppställning av vagnar mm övrig tid. Marken får ej bebyggas

stugor Stugor. Även tält och husvagnar.

service Yta för service samt gemensamhetsutrymmen. Kontor, handel och reception. Tekniska anläggningar får uppföras.

parkering Parkeringsplatser får anordnas. Marken får ej bebyggas.

UTNYTTJANDEGRAD

e.000 Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea.

e.000 / 00 Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea och högsta antal stugor. Därutöver får uteplats anordnas för respektive byggnad. Största byggnadsarea för campingstuga är 40m², husbredd max 5m.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea av max 300m² och en högsta höjd av 4 m.
- U₁** Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar.
- U₂** Marken skall vara tillgänglig för dagvattenhantering (dike eller underjordiska ledningar).

MARKENS ANORDNANDE

- grönyta** Grönyta. Bullerdämpande åtgärder bör anordnas. Plats för tält, husvagn eller biluppställning får inte anordnas
- skydd** Skyddsytta. Marken får ej bebyggas eller hårdgöras. Marken skall till stor del planteras med mindre träd och buskar. Ytor för dagvattenhantering får anordnas.

UTFART

- K** Körbar utfart får ej anordnas
- K** Tätt plank, mur, vall eller liknande skall uppföras med en minsta höjd av 2,5m. Körbar utfart får ej anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter.
- 0,0** Högsta totalhöjd i meter till taknock eller liknande.

Avstånd mellan stugor skall vara minst 4 meter.

Avstånd mellan respektive tält och husvagnar skall vara minst 4 meter.

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten skall tas om hand lokalt.

b Endast källarlösa hus

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.

TECKENFÖRKLARING

Abc Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR MORUPS-LYNGEN 1:13 mfl

Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2006-12-06, reviderad 2007-05-07, reviderad 2007-09-04

Emma Johansson
Fysisk planerare

A1 skala 1:1000
A3 skala 1:2000

Planen är ritad i koordinatsystem:
Plan: RT R02 5 gon Väst 0-15
Höjd: RH00

0 25 50 75 100 125

ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för
Morups-Lyngen 1:13 m fl

Falkenbergs kommun



PLAN BESKRIVNING

Upprättad 2006 12 06
Reviderad 2007 05 07
Reviderad 2007 09 04

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:1000

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

TEXT:

Planbeskrivning med bilagor

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

I ÖVRIGT FÖRELIGGER I ÄRENDET:

Dagvattenutredning

1. PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att de befintliga verksamheterna, Olofsbo Camping och Torsåsens Fågelprodukter AB, säkras och planläggs efter befintliga förhållanden samt att skapa möjligheter för att minska störningarna för kringboende.

På den inre delen av campingområdet avses detaljplanen möjliggöra byggnation av mindre campingstugor.

2. PLANDATA

2.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Olofsbo, ca 6km norr om tätorten Falkenberg. Omgivningarna är i huvudsak öppna och landskapet plant. Havet finns ett par hundra meter bort i väster. På andra sidan Kustvägen finns ett par närbelägna gårdar med lantbruk. Jordbrukslandskapet fortsätter att sträcka sig inåt land. I sydost gränsar planområdet mot område för camping Caravan Club. Mellan fastigheterna Morups-Lyngen 1:13 och Olofsbo 2:4 går Lyngenvägen som är en av de två infarterna från Kustvägen till Olofsbo.

2.2 Areal

Planområdet är ca 16 ha.

2.3 Markägförhållanden

Ungefär halva planområdet, fastigheten Morups-Lyngen 1:13, ägs av Torsåsen Fågelprodukter AB. Den andra hälften av marken, Olofsbo 2:4, ägs av Olofsbo Camping. Mellan fastigheterna går Lyngenvägen som ingår i Olofsbos Havsbad Vägförening.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen "Översiktsplan 90 - Falkenbergs kommun", antagen av kommunfullmäktige 1990-06-28, är Olofsbo 2:4 markerat som fritids- och rekreationsanläggning.

Gällande mer precis användning hänvisas till Delöversiktsplan för Norra kust-området, antagen 1995-06-29. I denna är Olofsbo Camping markerad C2, dvs för campingändamål. Delöversiktsplanen för norra kustområdet redovisar vidare Morups-Lyngen 1:13 som verksamhetsområde. Där görs även bedömningen att en grönzon mot campingområdet i söder och bebyggelsen är viktig.

3.2 Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller intill planområdet. Hela området berörs dock av hushållningsbestämmelserna i MB 4 kap.

3.3 Detaljplan

Inom planområdet finns inga gällande detaljplaner. Planområdesavgränsningen har anpassats efter den angränsande södra och sydvästra detaljplanen. Detaljplaneförslaget följer denna i gräns utan att överlappa eller lämna någon markremsa dem emellan. Marken norr samt öster om planområdet är inte planlagd. Den angränsande detaljplanen i sydväst benämns "Detaljplan för del av Olofsbo 3:16 m fl (Olofsbo havsbad)" och är antagen 1999-06-17. Den innehåller främst planlagd mark för bostadsbebyggelse och fritidshusbebyggelse samt inslag av naturmark. I sydost gränsar planområdet till "Detaljplan för Olofsbo 2:30 (camping)". Den är antagen 2004-12-16 och anvisar mark för camping.

3.4 Förordnanden

Det finns inga förordnanden inom planområdet.

3.5 Planprogram

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har ej i detta planärende bedömts nödvändig. Anledningen till detta är att detaljplanen huvudsakligen syftar till att fastställa befintliga förhållanden.

3.6 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen skall i en behovsbedömning avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet skall en miljöprövning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Det aktuella planärendet beskriver Torsåsens kycklingslakteri och Olofsbo Camping, och dess påverkan på omgivningen. Då planen huvudsakligen syftar till att fastlägga befintliga förhållanden bedöms den inte av kommunen vara sådan att planen i sig förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför gjort bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning ej erfordras.

3.7 Övriga beslut

2005-05-11 fattade Miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen i Halland beslut om villkor för verksamheten vid Nya Torsåsens Fågelprodukter AB's kycklingslakteri, på fastigheten Morups-Lyngen 1:13 i Falkenberg. Dessa villkor syftar till att begränsa störningar som lukt, buller och utsläpp av processavloppsvatten från verksamheten. Några av villkoren överklagades och Miljödomstolen, Vänersborgs Tingsrätt, upphävde därvid 2006 villkor 20 och delegeringsvillkor D2 rörande uppförande och utformning av bullervall.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

4.1 Mark och Vegetation

Planområdet är redan utbyggt. På ungefär hälften av området bedrivs campingverksamhet den andra hälften tillhör Torsåsens kycklingslakteri. Strax över hälften av Torsåsens fastighet (Morups-Lyngen 1:13) är bebyggd, resten utgörs av obebyggd åkermark. Längs kanten på denna yta finns två gräsbevuxna vallar med höjderna ca. 3 m respektive ca. 1,5 m. Marken är relativt plan, med en svag sluttning åt sydväst.

elanslutning och vidbyggd altan. Dessa har haft tillfälligt bygglov till 2004 när detta förnyades överklagades det och upphävdes av länsstyrelsen. Idag saknar villavagnarna sålunda bygglov. Samtliga villavagnar är privatägda. Dessa är att betrakta som enskilt ägda stugor på arrendetomt. En stor del av campingens verksamhet är uppbyggd kring dessa stamkunder. Kommunen anser främst att inga nya och inga fler villavagnar ska tillkomma inom campingen.

Inom campingområdet finns även service i form av reception, butik m.m.

Verksamheter, lantbruk och gårdar

Inom planområdet ligger Torsåsens kycklingslakteri som har en bebyggd yta på ca 9100 m². Som högst är byggnaden ca 10 m inklusive skorstenar, fläktar mm. Slakteriet har byggts ut i etapper och senaste tillbyggnaden gjordes under 2003.

Nordöst om planområdet finns ett par gårdar som inhyser boende samt lantbruksverksamhet. I närheten finns ytterligare några gårdar och jordbrukslandskapet sträcker sig inåt land. Gödsellukt föreligger givetvis vissa dagar i området.

4.5 Trafikförhållanden

Gatunät, GC-trafik

Lyngavägen som går längs med den befintliga campingens föreslås detaljplanläggas som lokalgata. Det är en mycket trafikerad väg under sommarsäsongen. Olofsbo Campings in- och utfart sker idag från denna.

In- och utfart till Torsåsens kycklingslakteri sker från Kustvägen. I genomsnitt går 20-25 transporter till och från slakteriet. Merparten av transporterna sker under dagtid men transporter till slakteriet sker även under natten.

4.6 Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid korsningen Kustvägen-Lyngavägen. Buss nr 7 och nr 552 stannar här när de går mellan Glommen resp. Morup och Falkenberg centrum.

4.7 Kommunal och kommersiell service

I Olofsbo finns sommaraffär. Permanentning av boendet i området kan komma att påverka underlaget för handeln.

5. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

5.1 Bebyggelse

I detaljplaneförslaget planläggs de befintliga förhållanden som idag råder på campingen. För att öka avståndet mellan Torsåsens verksamhet och fast bebyggelse på campingens fastighet planläggs campingytorna närmast kycklingslakteriet endast för tält och husvagnar.

Inom en del av planområdet kommer det att möjliggöras byggnation av mindre uthyrningsstugor. I dagsläget föreligger dock inga sådana planer. Kommunen anser emellertid att man inte borde utesluta möjligheten att någon gång kunna bygga mindre campingstugor om behov uppkommer. Stugområdet är uppdelat i tre mindre delar vilka föreslås få en total byggrätt på 1600 m², 205 m² respektive 320m². Den bästa och mest naturliga place-

4.2 Geotekniska förhållanden

Det föreligger inte några tidigare kända geotekniska undersökningar i Olofsboområdet. Specifik information om markens förutsättningar finns alltså inte att tillgå, men allmänt kan nämnas att grundvattnet är här relativt högt och att marken ibland har svårt att svälja allt vatten under större eller längre nederbördsperioder. Området utgörs sannolikt av maktiga sandlager med inslag av torv. Då de delar av planområdet som ska ha användningen camping inte avses bebyggas med särskilt många byggnader och de delar av planområdet som ska innehålla Torsåsens verksamhet redan är bebyggd, bedöms ej behov föreligga av heltäckande geoteknisk utredning. Markundersökning får istället utföras i samband med eventuella bygglov, i syfte att finna lämplig grundläggning för respektive tillkommande byggnad.

4.3 Fornlämningar

Då marken redan är ianspråktagen för de ändamål som avses fastläggas i detaljplanen gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en arkeologisk utredning inte behövs.

4.4 Befintlig bebyggelse

Bostäder och fritidsbebyggelse

Planområdet gränsar till stugområden i sydväst. Här finns både fritidshusbebyggelse och permanentboende.

Campingverksamhet och service

Inom planområdet finns idag verksamheten Olofsbo Camping. Idag finns 113 sk villavagnar uppställda på campingen. Den definition av begreppet villavagn som används här är: "större campingvagn med den ungefärliga storleken 800-850cm i längd, 300cm i bredd och 250cm i höjd." Karaktäristiskt för villavagnarna är att de står uppställda permanent med



Olofsbo camping

ringen av stugorna anses vara i anslutning till befintligt bebyggelsemönster, vilket innebär en placering längst ner i sydost i detaljplanen. Dock sparas en 25m frizon mot befintliga boende. Stugområdet förankras mot den befintliga sommarstugebebyggelsen, Caravan Clubs planlagda stugområde samt Olofsbo Campings servicebyggnader. På grund av brandsäkerhetskrav införs bestämmelse som anger att husvagn, tält eller stuga inte får stå närmare varandra än 4 m. Bestämmelse föreslås som anger att maximalt 60, 8 respektive 12 stugor om vardera maximalt 40 m² får uppföras inom markerade områden för stugor. Campingverksamheten begränsas tidsmässigt genom att områden med bestämmelsen "tält+husvagnar" endast får nyttjas 1 april - 31 oktober. Permanent uppställning av campingvagnar (husvagnar, villavagnar m.m.) tillåts alltså inte här. Någon tidsbegränsning för användningen av områden med bestämmelsen "stugor" finns dock inte.

Inom campingen finns ett område avsatt för utbyggnad av service tillhörande campingverksamheten. Inom detta begrepp innefattas bl a reception, kiosk och gemensamhetsutrymmen såsom toaletter och tvätttrum.

För fastigheten Morups-Lyngen 1:13 och Torsåsens verksamhet föreslås ett ca 55 m brett område mot Lyngavägen läggas ut som korsprickad mark, vilken sålunda endast får bebyggas med komplementbyggnader. Med komplementbyggnader avses garage, förråd och liknande samt även pumphus, ställverk och dylikt. Detta för att verksamheten inte ska växa närmare campingen, men att behovet av att utveckla verksamhetens tekniska anläggningar ska kunna tillgodoses. Det obebyggda området mellan slakteriet och befintligt stugområde i väster föreslås fastläggas som skyddszon. Denna kan med fördel användas för dagvattenhantering, odling av energiskog och liknande, men får inte bebyggas eller hårdgöras. Inom fastigheten Morups-Lyngen 1:13 föreslås en högsta totalhöjd om 12 m, detta gäller dock inte för skorstenar och liknande.

5.2 Gator och trafikmatning

Lyngenvägen föreslås även fortsättningsvis vara in- och utfart till Olofsbo Camping. Dock införs utfartsförbud från campingen längs de sträckor som idag inte används till in- och utfart. Mot Kustvägen införs även krav på bullerdämpande åtgärder, exempelvis plank eller vall.

Tillfart till slakteriet föreslås bibehållas från kustvägen. Bestämmelse som förhindrar tillfart från Lyngenvägen föreslås. Stängselplikt föreslås för slakteriet, i tomtgräns mot Lyngenvägen samt enligt markering mot stugområdet. Med detta avses tätt plank, mur eller liknande till en minsta höjd av 2,5 meter. Sådant stängsel utförs lämpligen i samband med skyddsvall, plantering etc.

5.3 Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

5.4 Grönytor

Skyddszonen mellan Torsåsens verksamhet och stugorna bör planteras med träd och buskar. Skyddsvall alternativt tätt plank ska finnas med en lägsta höjd av 2,5 m. Grönytan kan även användas för infiltration av dagvatten.

På ytan på Olofsbo 2:4 med bestämmelsen grönyta bör bullerdämpande åtgärder uppföras så som plank eller vall med en höjd om minst 2,5 m. Detta bör utformas i samråd med Vägverket för att förhindra problem med dagvattenavrinning samt säkra siktförhållanden.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.1 Vatten och Avlopp

Nya byggnader avses kopplas på det kommunala VA-ledningsnätet, som huvudsakligen ligger inom gatu- och parkmark. Allmänna VA-ledningar inom Morups-Lyngen 1:13 säkerställs genom ett 10 m brett u-område. Dränerings- och regnvatten får inte anslutas till det kommunala spillvattennätet.

6.2 Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. Därför finns inte heller några kommunala dagvattenledningar utbyggda. Vid bebyggelse ska detaljerad höjdsättning ske i samband med bygglov så att regn- och dräneringsvatten från byggnader och hårdgjorda ytor primärt leds till infiltrationsytor inom kvartersmark.

Det löper två befintliga dagvattenledningar genom området. De är äldre privatägda ledningar, ursprungligen fungerande som avvattningsledning för åkermarken i närområdet. Många kringboende har dock kopplat på sitt dagvatten på ledningen vilket nu resulterat i en överbelastning av ledningen. En dagvattenutredning har tagits fram som redogör för befintliga förhållanden samt föreslår åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. I samband med en utbyggnad av campingstugor inom fastigheten Olofsbo 2:4 bör öppna diken anordnas i enlighet med utredningens förslag för att fördröja och utjämna dagvattenflödet till de befintliga ledningarna. Ägarna till fastigheten ansvarar för dagvattenanläggningar inom den egna fastigheten.

Trots att ledningarna är privatägda redovisas deras läge söder om Lyngavägen i detaljplanen. En av ledningarna fortsätter in på fastigheten Morups-Lyngen 1:13 men där är sträckningen okänd. För att dagvattenledningarna ska vara lättåtkomlig för reparation och rensning mm föreslås u-område med en bredd av 6m läggas över ledningarnas sträckning.

6.3 El och Tele

El och tele är utbyggt i området.

6.4 Avfall

Avfallet ska källsorteras.

7. KONSEKVENSER - MILJÖPÅVERKAN MM

7.1 Störningar

Buller

En bullerutredning daterad 2004-03-09 har upprättades i samband med detaljplaneläggningen av Olofsbo 2:30. Graden av störning från Kustvägen har klarlagts och förslag på åtgärder som kan vidtagas tas upp. Däribland föreslås uppförande av bullerdämpande åtgärd i grönstråket som löper längs med Kustvägen, längs campingen. Ett förslag kan vara att i samband med att häcken planteras uppföra ett plank som placeras i mitten, med grönt på båda sidor. Alternativt kan en vall uppföras. Resultat och föreslagna åtgärder i denna

bullerutredning kan anses vara tillämpliga även för fastigheten Olofsbo 2:4 då förhållandet till Kustvägen är det samma för fastigheterna Olofsbo 2:4 och Olofsbo 2:30 och verksamheten på de båda fastigheterna är den samma. Bullervallen alternativt planket ska utformas i samråd med Vägverket för att säkerställa sikt i krosningar samt för att åtgärden inte ska hindra dagvattenavledning.

Från Torsåsens verksamhet kan visst buller förväntas. Främst från fläktar men även från transporter i samband med lastning och lossning av leveranser. Buller från trafiken föreslås åtgärdas genom uppförande av plank eller vall. Buller från fläktar och dylikt regleras i beslut från Länsstyrelsen i Halland daterat 2005-05-11.

Lukt

Vid enstaka tillfällen förekommer en mindre tilltalande lukt i närområdet, vilken tros kunna härledas till dels slakteriverksamheten vid Torsåsen dels minkfarmen belägen knappt en kilometer norr om Torsåsens verksamhet. Denna olägenhet har uppmärksamats i tillståndsbeslut från Länsstyrelsen.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

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

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Fysisk planerare MSA Emma Johansson (telefon 0346/886225) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit markingengör Christina Ivarsson och markingenjör Johan Cedergren (0346/885012).

STADSBYGGNADSKONTORET



Emma Johansson
Fysisk planerare MSA

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs
kommun 2007-09-27 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt

Genom regeringens beslut 2009-06-17
har denna detaljplan vunnit laga kraft
2009-06-17 intygar:

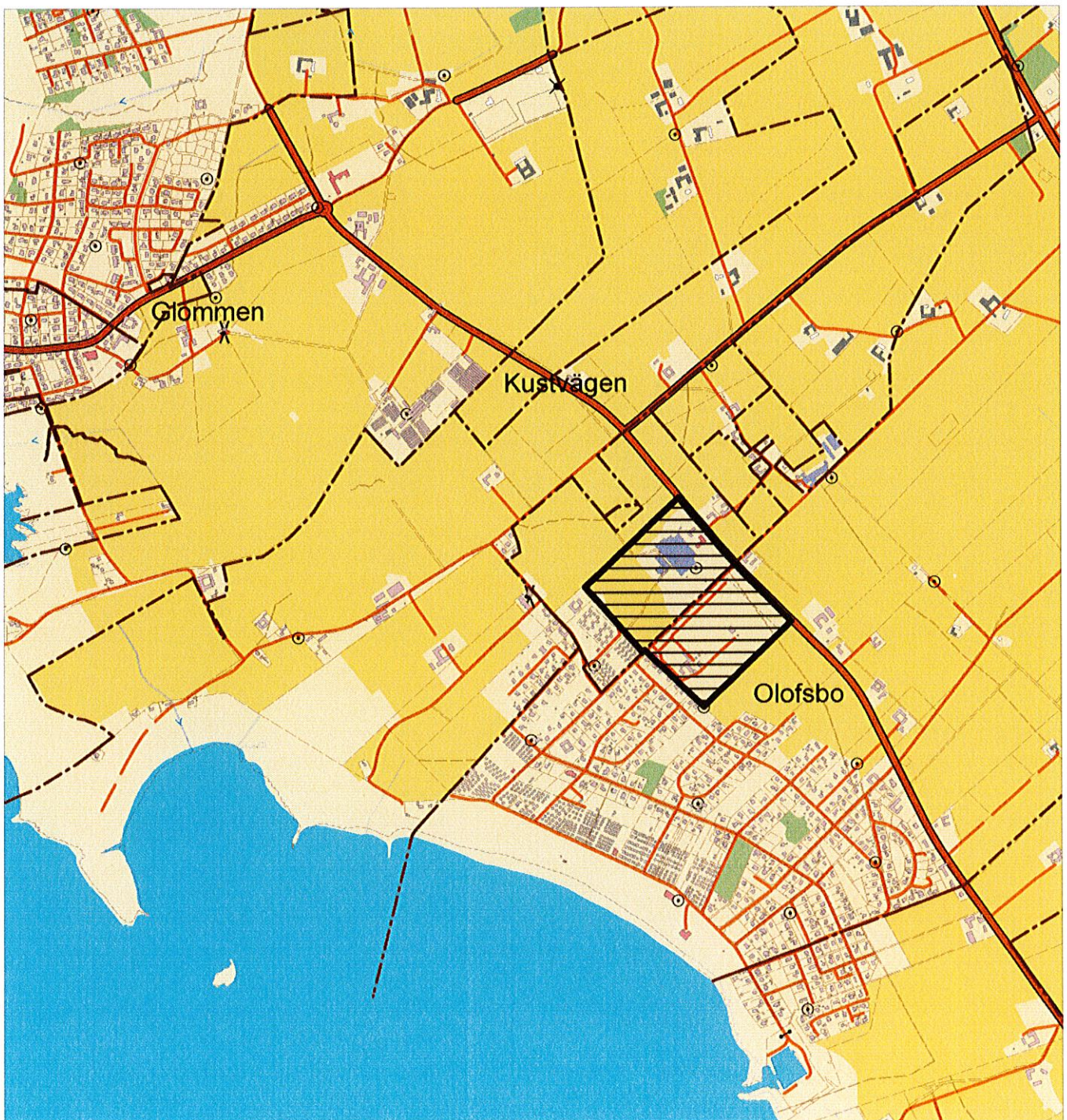
BILAGOR

1. Planområdets läge
2. Gällande detaljplan



Johan Risholm
Planarkitekt

Bilaga 1 Planområdets läge

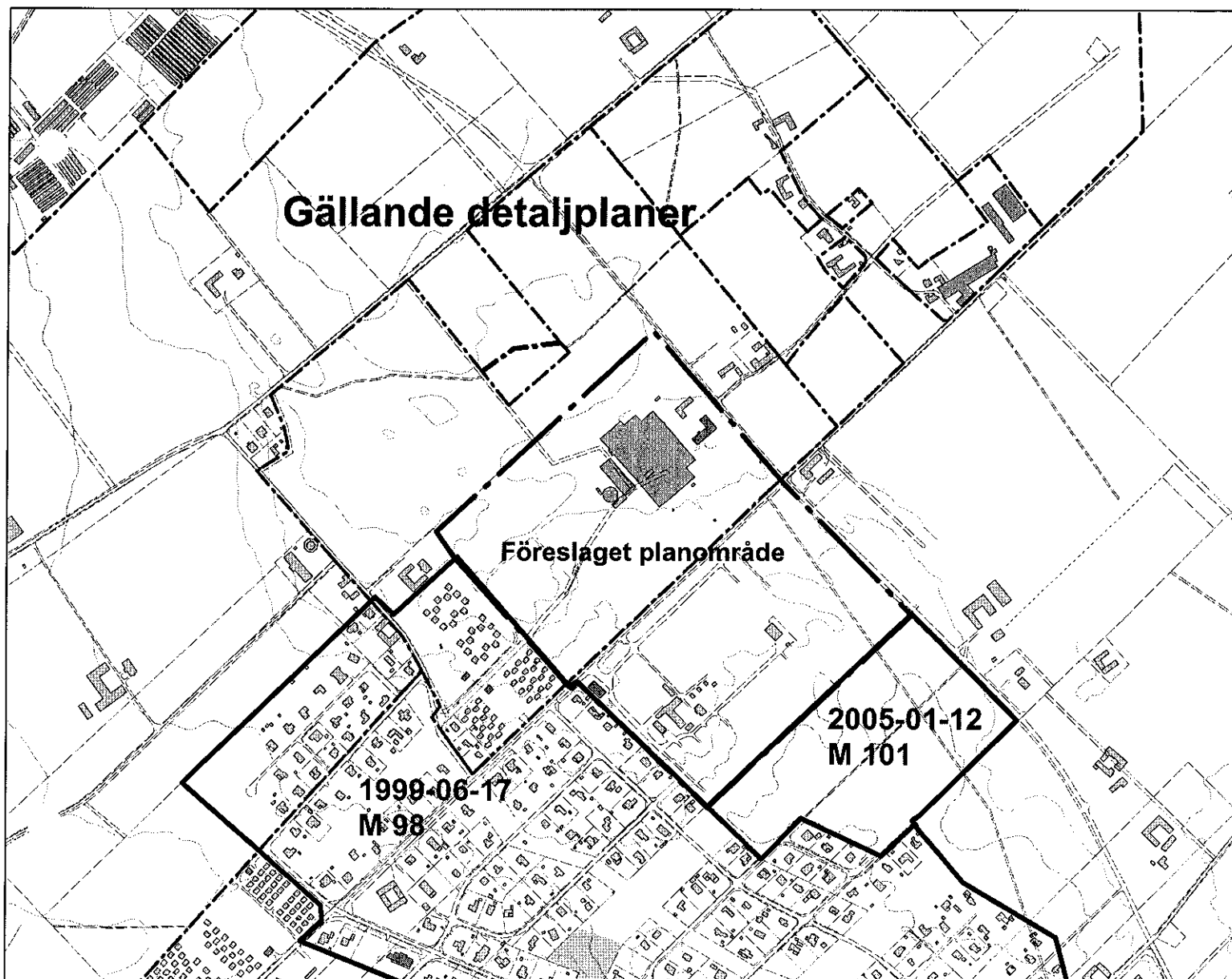


Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde

**1998-06-17
M 98**

**2005-01-12
M 101**



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Morups-Lyngen 1:13 mfl
(Torsåsen)
Morups församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2006-12-06
Reviderad	2007-05-07, 2007-09-04

1 INLEDNING

Detaljplanens syfte är att planlägga för befintliga verksamheter, vilka utgörs av industriändamål på fastigheten Morups-Lyngen 1:13 och camping på fastigheten Olofsbo 2:4. Detaljplanen skall dessutom klarlägga skyddsavstånd gentemot befintlig bebyggelse utanför planområdet samt för verksamheterna emellan. Markägare till fastigheten Morups-Lyngen 1:13 är Torsåsen Fågelprodukter AB och till fastigheten Olofsbo 2:4 Inez och Lars-Erik Karlsson. Befintlig campinganläggning inom Olofsbo 2:4 drivs av Olofsbo Camping HB.

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	januari 2007
Utställning	maj-juni 2007
Antagande i (KF)	september 2007
Laga kraft	oktober 2007

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

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. För tidigare planlagd allmän platsmark (grönytor, vägar, gång- cykelvägar m.m.) i anslutning till föreliggande detaljplan är Olofsbo Havsbads vägförening (förvaltare av gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10) huvudman. Även den, inom detaljplanen, iordningställda vägen (Lyngenvägen) förvaltas av Olofsbo Havsbads vägförening. Därav föreslås Olofsbo Havsbads vägförening bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen. Detaljplanen föranleder ingen utbyggnad inom allmän platsmark. Dock möjliggör den att Lyngenvägen och dess anslutning till allmän väg breddas upp. Innan detta sker måste gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10 omprövas (se nedan under punkten 3.3 Gemensamhetsanläggning).

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. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark ansvarar berörd markägare. Olofsbo Havsbads vägförening (Olofsbo ga:10) ansvarar för dagvattenhantering som kan hänföras till deras anläggningar (väg mm.) på allmän platsmark. Officialrätter för Olofsbo mfl dikningsföretag, bildat 1964, och Espelunda dikningsföretag, bildat 1951, skär igenom föreliggande detaljplaneområde. Även en samfällighet (Olofsbo s:12, bildad vid Laga Skifte 1843) för dikesändamål skär igenom detaljplaneområdet. Möjligtvis kan Olofsbo mfl dikningsföretag och samfällighetens anläggningar vara samförlagda.

Eon ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst. Om an-

tikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

2.4 Avtal

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

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

3.1 Fastighetsbildning

Sträckning och behov av samfälligheten Olofsbo s:12 bör ses över. Om samfälligheten och Olofsbo m.fl. dikningsföretag anläggningar är samförslagna kan samfälligheten antingen utplånas eller flyttas till aktuell sträckning. Likaledes möjliggör detaljplanen att sträckningarna för de samfälligheter (Morups-Lyngen s:13 och Morups-Lyngen s:2) som är belägna inom fastigheten Morups-Lyngen 1:13 prövas. Om de bedöms som icke nödvändiga skall de ges möjlighet att tas bort.

3.2 Ledningsrätt och servitut

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

3.3 Gemensamhetsanläggning

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen är till största delen redan upplåten till Olofsbo Havsbads vägförening (förvaltare av gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10) som även föreslås som huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Den allmänna platsmark är belägen inom delar av fastigheterna Morups-Lyngen 1:13 och Olofsbo 2:4 samt samfälligheterna Morup s-38 och Olofsbo s:2. Detaljplanen möjliggör att Lyngenvägen och dess anslutning till allmän väg breddas. Före detta sker måste gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:10 omprövas så att den allmänna platsmark som ännu inte är upplåten till gemensamhetsanläggningen tillförs.

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna/allmän platsmark. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna/allmän platsmark i enlighet med vid 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.

3.4 Dikningsföretag

Olofsbo mfl dikningsföretag, bildat 1964, samt Espelunda dikningsföretag, bildat 1951, har rätt att avleda vatten från jordbruksmark inom föreliggande detaljplan i enlighet med förrättningshandlingar därom. Dikningsföretag ombildas via förrättning

enligt Miljöbalken. Föreliggande detaljplan föranleder inte att dikningsföretagen ombildas.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inklusive erforderliga bullerdämpande åtgärder samt skyddszoner inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Eventuell flytt av befintliga villavagnar ombesörjes och bekostas av respektive ägare/nyttjare.

Berörda markägare bekostar erforderliga förrättningar, utredningar och ersättningar som krävs för att utplåna de samfälligheter som är beskrivna under punkten 3.1 Fastighetsbildning.

Huvudman för allmän platsmark bekostar den breddning av Lyngenvägen som detaljplanen möjliggör.

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/ledningen.

Den allmänna platsmarken inom fastigheterna Morups-Lyngen 1:13 och Olofsbo 2:4 upplåts kostnadsfritt till huvudman för allmän platsmark. Detta föranstaltas juridiskt via förordnandebeslut, av Länsstyrelsen, i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

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

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

Planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglövgivning att uttagas inom detaljplaneområdet.

Dagvattenutredning bekostas av berörd 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 markägare som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Trafikbullerutredning

För ny campinganläggning inom den angränsande fastigheten Olofsbo 2:30 har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen "Trafikbullerutredning för områdena Östra Gärdet 1:38 och Olofsbo 2:30", daterad 2004-03-09, har framtagits av Tyréns Infrakonsult.

5.2 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning är framtagen av GF Konsult AB, daterad 2007-01-09.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har fram till samrådet utarbetats av Christina Ivarsson, och därefter av Johan Cedergren, ☎ 0346-88 50 12, e-post: jo-han.cedergren@falkenberg.se, vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Johan Cedergren
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
i Falkenbergs kommun 2007-09-27
§161 intygar:


Johan Risholm
Planarkitekt

Genom regeringens beslut
2009-06-17 har denna
detaljplan vunnit laga
kraft 2009-06-17 intygar:


Johan Risholm
Planarkitekt