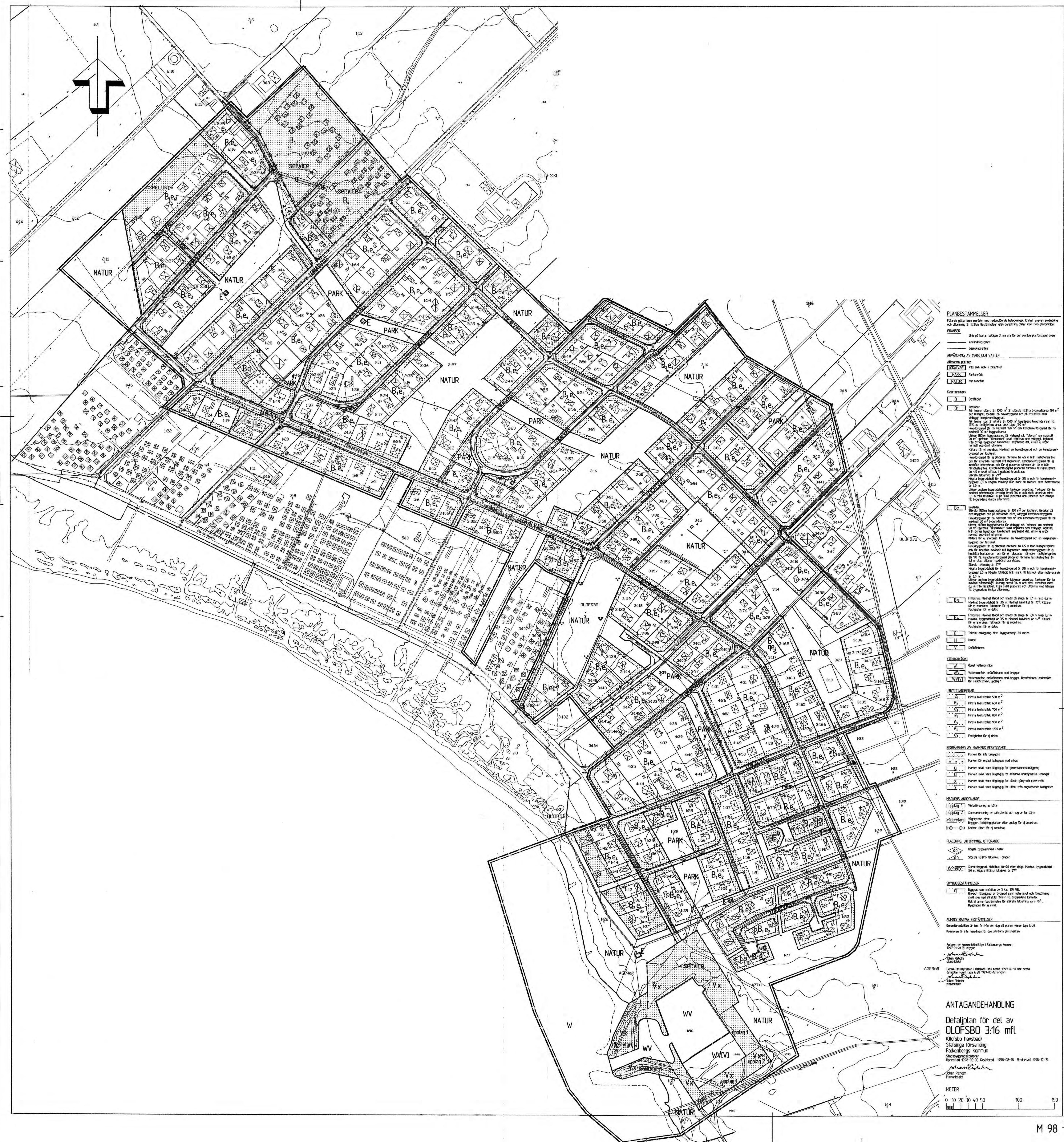
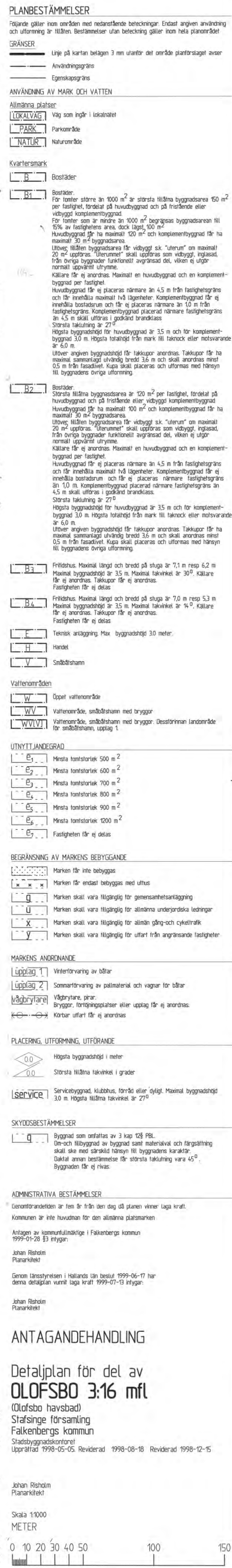








LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN
Samhällsplanering
Barbro Toftgård
035-13 20 47
barbro.toftgard@n.lst.se

BESLUT

1 (2)

1998-12-18

231-6993-98

Stadsbyggnadskontoret
Falkenbergs kommun



**Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen inom
förslag till detaljplan för del av Olofsbo 3:16 m. fl., (Olofsbo Havsbad),
Falkenbergs kommun**

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen att det område för service inom V - småbåtshamn, det E-område samt den vägmark som berörs av strandskydd och som ingår i detaljplan för del av Olofsbo 3:16 m. fl. inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Beslutet gäller endast under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft.

Ärendet

Falkenbergs kommun har begärt att länsstyrelsen upphäver strandskyddet för i planförslaget inom hamnområdet utlagd plats för service.

För området gäller detaljplan där mark för service finns avsatt inom hamnområdet. Den avses nu flyttas, dels för att minska påverkan på utsikten för bakomliggande fastigheter, och dels för att bättre kunna ansluta till vändplats m.m.

Länsstyrelsens utredning och bedömning

Planområdet ligger inom ett 300 m brett strandskyddsområde vid havet.

Området ligger också inom riksintresse enligt 3 kap. 2 och 4 §§ naturresurslagen (NRL) för Hallands kustområde och berör delvis riksintresse för naturvård enligt 2 kap. 6 § samma lag. Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i NRL och med gällande översiktsplan har prövats i detaljplanen.

Inom planförslaget finns gällande detaljplaner fastställda före 1975 och som därmed saknar strandskydd samt planer fastställda efter 1975 där strandskyddet upphävts. I detaljplan från 1983, för bl. a. hamnområdet, är strandskyddet upphävt endast inom kvartersmark för bostäder. För ett Es-område - transformatorstation samt för vägmark gäller därför fortfarande strandskydd.

Utöver ovan nämnt serviceområde bör därför gällande förordnande upphävas också inom i planförslaget utlagd vägmark och inom område för teknisk anläggning, E.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Slottsgatan 2	035-13 20 00	035-13 21 49	3 51 83-3

Länsstyrelsen bedömer att åtgärderna inte inverkar negativt på förutsättningarna för friluftslivet och att särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger.

Länsstyrelsen bedömer vidare att åtgärderna inte heller har någon negativ inverkan på växt- och djurlivet i berört strandområde.

I handläggningen av detta ärende har, förutom undertecknade, deltagit byrådirektör Mauritz Sandholm och rättschef Per Widell.

Ingegärd Widerström

Barbro Toftgård

Kopia

Naturvårdsverket + kartor

Falkenbergs kommun

Lantmäterimyndigheten i Hallands län, Halmstad

Miljövårdsenheten

Planarkivet (2 ex + karta)

Planmappen

ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för del av
OLOFSBO 3:16 m fl
(Olofsbo Havsbud)
Stafsinge församling
Falkenbergs kommun

PLAN BESKRIVNING

Upprättad 1998.05.05
Reviderad 1998.08.18, 1998.12.15

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:1000
Plankarta med bestämmelser

TEXT:

Planbeskrivning med bilagor
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Vidare föreligger:

Samrådsredogörelse
Minnesanteckningar från samrådsmöte
Utlåtande över planutställning

1. PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att huvudsakligen reglera befintliga förhållanden i Olofsbo avseende bostadshus för främst fritidsändamål. Vidare skall i fritidshuskvarteren prövas möjligheten till större byggrätter på de relativt stora tomterna, på sådant sätt att karaktären av låg, gles bebyggelse med små byggnadsvolymer ändå behålls.

Planarbetet syftar till att, i enlighet med rekommendationer utfärdade i delöversiktsplan för norra kustområdet, pröva sådan utökning av byggrätterna.

2. PLANDATA

2.1 Lägesbestämning

Planområdet omfattar i princip alla planlagda och utbyggda delar av Olofsbo med undantag för småstugekvarteren närmast Havsvägen samt ett nyligen planlagt område i östra Olofsbo.

2.2 Areal

Planområdet omfattar knappt 70 ha.

2.3 Markägoförhållanden

Marken är i huvudsak privatägd. Stora delar av planområdet är ej fastighetsreglerat utan består av ej avstyckade tomter vilka utarrenderas till stugägarna. Merparten av kvarteren utgörs dock avstyckade fritidshustomter.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplan

Delöversiktsplan för norra kustområdet, antagen 1995.06.29, visar lämpliga utbyggnadsområden för främst kompletterande fritidshus. I enlighet med delöversiktsplanen genomfördes 1996-97 detaljplanläggning av ett område i sydöstra delen av Olofsbo varvid ca 40 nya tomter tillskapades.

Delöversiktsplanen anger rekommendationer för vilken byggrätt som bör anges vid ny planläggning. Delöversiktsplanen anger vidare att likartade planbestämmelser på sikt bör eftersträvas inom hela kustnärzonen. Detta genom att initiativ till ändring av befintliga planer uppmuntras. Sålunda bör byggrätter successivt ses över i gällande planer. Delöversiktsplanen är dock tydlig i det att planbestämmelser generellt får anpassas till rådande lokala förutsättningar, d v s får prövas från fall till fall.

3.2 Riksintressen

Planområdet berör i den sydligaste delen riksintresse för naturvården (NN 11). Detta gäller delar av småbåtshamnen.

Planområdet i sin helhet ligger inom område längs den halländska kusten som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Naturvårdslagens 3 kapitel.

3.3 Detaljplan

Området omfattas av ett stort antal detaljplaner (byggnadsplaner), antagna under åren 1978 till 1992. Av dessa föreslås följande planer helt ersättas av aktuellt detaljplaneförslag:

- byggnadsplan för Olofsbo 3:10 och 3:24, fastställd 1979.02.19 (dpl 52)
- byggnadsplan för Agerör 1:40 m fl, fastställd 1980.02.07 (dpl 55)
- byggnadsplan för Olofsbo 1:19 m fl, fastställd 1980.02.07 (dpl 56)

- byggnadsplan för Agerör 1:22 m fl, fastställd 1980.02.07 (dpl 57)
- byggnadsplan för Olofsbo 3:16 m fl, fastställd 1980.04.24 (dpl 59)
- byggnadsplan för del av Olofsbo 3:122 m fl, fastställd 1981.01.20 (dpl 62)
- byggnadsplan för Äspelunda 2:16 m fl, fastställd 1981.12.10 (dpl 65)
- byggnadsplan för Olofsbo 2:2, fastställd 1982.02.24 (dpl 67)
- byggnadsplan för del av Olofsbo 3:14 m fl, fastställd 1982.02.24 (dpl 68)
- byggnadsplan för Lyngen 3:6 m fl, fastställd 1982.02.24 (dpl 69)
- byggnadsplan för Agerör 1:21 m fl, fastställd 1983.04.14 (dpl 74)
- byggnadsplan för Agerör 1:22 m fl, fastställd 1983.04.14 (dpl 75)
- detaljplan för kv Tärnan, antagen 1989.12.14 (dpl 83)
- detaljplan för kv Ärlan, antagen 1990.08.23 (dpl 84)

Vidare ersätts delar av följande detaljplaner (byggnadsplaner):

- byggnadsplan för del av Olofsbo 1:46, 5:4 m fl, fastställd 1978.04.20 (dpl 48)
- byggnadsplan för Olofsbo 3:39 m fl, fastställd 1979.03.09 (dpl 53)
- byggnadsplan för del av Olofsbo Havsbad, fastställd 1980.04.15 (dpl 58)
- detaljplan för Olofsbo 5:10 m fl, kv Lassa, antagen 1992.03.19 (dpl 86)
- detaljplan för Olofsbo 1:39 m fl, kv Doppingen, antagen 1992.04.23 (dpl 88)

3.4 Förordnanden

Del av stranden ingår i aktuellt planområde. Regler om generellt strandskydd för i princip alla stränder vid havet, insjöar och vattendrag infördes 1975 i Naturvårdslagen. Länsstyrelsen har närmare preciserat omfattningen för respektive vattendrag. Enligt länsstyrelsens beslut 1975.06.30 (11.123-26-75) råder förordnande om strandskydd bl a för strand mot havet. Strandskyddet gäller intill ett avstånd av 300 m från strandlinjen såväl på land som i vattenområdet.

Inom planområdet gällande strandskydd föreslås i princip ej ändras. Viss justering kan komma att krävas p g a byggrätters föreslagna ändrade läge. Särskild ansökan om sådan justering inlämnas, om behov visar sig föreligga, till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut avseende ev upphävande av strandskydd skall vinna laga kraft innan detaljplanen antages.

I samband med fastställandet av, inom aktuellt område, gällande detaljplaner har länsstyrelsen enligt dåvarande byggnadslagens 113 § förordnat att på speciella kartor redovisad mark utan ersättning skall upplåtas för allmänt ändamål.

Vid upprättandet av gällande detaljplaner, som angivits under punkt 3.3 ovan, har sålunda vissa förordnanden i enlighet med BL §113 medgivits. Dessa byggnadsplaner och detaljplaner har i vissa fall ersatt äldre byggnadsplaner. Även i samband med upprättandet av dessa äldre planer kan förordnande av mark ha förekommit.

Jämfört med gällande detaljplaner redovisas någon mindre förändring av den allmänna platsmarkens utbredning inom planområdet. Sålunda erfordras jämkning av tidigare enligt Byggnadslagens 113 §, införda förordnanden. redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande, övergår med automatik i nytt förordnande, nu enligt PBL 6:19.

3.5 Planprogram

I samband med planuppdrag gav kommunstyrelsens arbetsutskott riktlinjer för det aktuella planarbetet. Sålunda har stadsbyggnadskontoret bedömt att behov av planprogram, samt särskild remiss kring sådant, ej föreligger.

3.7 Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 1996.09.07 § 391 ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag, att genomföra ersättning av detaljplaner för Olofsbo havsbad i syfte att införa bestämmelser kring större byggrätt.

Vidare har dåvarande Byggnadsnämnden 1993.09.16 §0099 samt 1994.04.28 §0044 beslutat uppdra åt dåvarande stadsarkitektkontoret att påbörja planarbete för Kv Tärnan respektive Kv Ärlan i Olofsbo. Syftet skulle därvid vara att i kv Tärnan ge en något större byggrätt samt i kv Ärlan pröva möjligheterna till komplettering med tre småstugor.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

4.1 Mark och Vegetation

Hela Olofsbo ligger svagt sluttande mot kusten, i huvudsak på en höjd över havet mellan +3 och +5 m, utan synbara höjdskillnader eller kullar. Närmast havet dominerar sandstrand och klitter. Innanför strandområdet ligger de stora småstugekvarteren (ej med i planområdet) på ca +2 meters höjd över havet.

Innan området exploaterades, vilket huvudsakligen skedde på 60, 70 och 80-talet, utgjordes det av strandängar och jordbruksmark. Dessförinnan bestod området sannolikt av ljunghedar

Planområdet utgörs av etablerade fritidshustomter med viss träd och buskvegetation. Olofsbo är dock relativt "öppet" även om partier med uppvuxen skog förekommer. De parkområden som förekommer mellan husgrupperna utgörs oftast av öppna gräsytor.

4.2 Geotekniska förhållanden

Det föreligger ingen känd geoteknisk utredning för Olofsbo. Området utgörs dock sannolikt av mäktiga sandlager med inslag av torv. Då området till största delen är utbyggt bedöms ej behov föreligga av heltäckande geoteknisk utredning utan sådan får utföras i samband med eventuella bygglov i syfte att finna lämplig grundläggning för respektive byggnad.

4.3 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. I anslutning till planområdet finns i fornlämningsregistret upptaget två båtupptagningsplatser (Stafsinge 69 resp 91) vilka utgörs av röjda passager genom strandstenarna samt rest av stenläggning.

4.4 Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs till största delen av relativt små fritidshus med tak i flack vinkel. Det dominerande fasadmaterialet är trä medan kulörer och takbeläggning varierar kraftigt. Det förekommer relativt få större uthus medan s k "Friggebodar" är vanligt. Tomterna är överlag stora och intrycket är att bebyggelsen (byggnadshöjd, nockhöjd och takvinkel) är låg.

Enstaka byggnader utgörs av rester av tidigare bebyggelse, strandsittare, båtsmanstorp mm

I planområdet ingår vidare två kvarter med små s k badstugor. Dessa är enhetligt bebyggda med fritidshus. Tillbyggnader till dessa har skett i etapper i samband med tidigare planläggningars ökade byggrätt. Kvarteren utgörs av öppen gräsyta mellan stugorna och parkering sker på särskilt anvisad plats. Sedan ett antal år är stugorna anslutna till el och VA-näten. Några små byggnader finns vilka tidigare inrymde gemensamma toaletter. Dessa används idag som förråd mm.

4.5 Trafikförhållanden

Olofsbo trafikförsörjes i sin helhet från allmänna vägen 735 mellan Falkenberg och Glommen. Från denna matar huvudsakligen Mastvägen och Lyngenvägen ner mot havet. Parallellt med havet, genom hela samhället, löper Havsvägen närmast klitterna och innanför denna Centralvägen och Parallellvägen. Framförallt Mastvägen och Lyngenvägen upplevs som större med en bredare sektion och till viss del separat cykelväg utbyggd. Havsvägen är bruten mitt i samhället för att förhindra genomgående biltrafik.

4.6 Kollektivtrafik

Busslinje Falkenberg, Glommen, Morup, Långås (linje 552 och 553) passerar Olofsbo. Linjen trafikeras med ca 10 turer i var riktning per dag. Hållplatser finns utmed väg 735 vid Torsåsen, Ryssa kvarn samt vid Olofsbo södra.

4.7 Service

Det finns två livsmedelsbutiker i Olofsbo, en vid Havsvägen södra del och en i norra delen av Olofsbo vid Centralvägen. Båda dessa har endast öppet sommartid.

Servering förekommer vid Klittergården samt vid några ytterligare ställen utmed Havsvägen. Store Bengts kvarn i Olofsbos norra ände har inrymt en större servering och servering förekommer även på Torsåsens kycklingfabrik.

5. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

5.1 Bebyggelse

I enlighet med vad som anges i delöversiktsplanen för norra kustområdet (se ovan) prövas i planområdet möjligheten till ökade byggrätter för den befintliga bebyggelsen. Denna rekommendation skall dock prövas från fall till fall.

I Olofsbo är förutsättningarna relativt goda då tomterna generellt är stora. Karaktären av låg bebyggelse bör dock ej brytas varför bestämmelser om låg hushöjd och takvinkel bör bibehållas. Detta innebär att bebyggelsen förväntas bibehållas som enplansbebyggelse. För de flesta kvarter föreslås därför en byggrätt som ansluter till rekommendationen i delöversiktsplanen, med den avvikelser att kravet på tomtstorlek skärps något. Detta innebär att på tomter med storlek över 1000 kvadratmeter möjliggörs att huvudbyggnad får uppföras till maximalt 120 kvadratmeters byggnadsarea.

För samtliga kvarter med fritidshus föreslås möjlighet att uppföra fristående eller vidbyggd komplementbyggnad. Detta innebär att byggnaden får placeras intill huvudbyggnaden så att invändig förbindelse kan skapas. Vidare får inglasat sk uterum byggas. Sådant uterum skall utgöras av inglasad och avgränsad del av byggnaden samt användas som umgängesyta. Dessa byggrätter för uthus och uterum får ej sammanläggas med ordinarie byggrätt så att uppförande av en enda stor huskropp uppförs.

För kvarteren i södra Olofsbo, närmast havet, föreslås en något lägre byggrätt. Detta på grund av läget utmed den högt belägna Havsvägen och det exponerade läget mot hav och strand. Sålunda föreslås här en total byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad om 120 kvadratmeter byggnadsarea.

För småstugekvarteren, de sk badstugorna, föreslås byggrätt för respektive stuga som dels är angiven i läge och dels har en kvadratmeterangivelse. Förändringen innebär i kv Tärnan att byggrätten ökar något i och med att byggrätten görs rektangulär.

Utbredning av den yta inom respektive fastighet som ej får bebyggas (sk prickmark) förslås till viss del förändras. Sålunda föreslås i princip 6 m prickmark mot gata och 4,5 m mot övrig allmän platsmark. Vid de sydligaste kvarteren föreslås en utbredning som dels säkerställer utblickar söderut mot småbåtshamnen och dels styr bebyggelsen från fastighetsgränsen närmast havet.

Byggrätt för småbåtshamns klubbhus är flyttad och vriden för att i mindre grad störa utblickarna från innanför liggande fritidshus. Vidare medför den nya platsen att klubbhuset kan samordnas med angöring, parkering och informationstavla.

5.2 Gator och trafikmatning

Ingen förändring av trafikföringen föreslås.

5.3 Parkering

Parkering föreslås liksom tidigare ske på kvartersmark.

5.4 Grönytor

Ingen förändring av utbredningen av park- och naturmark föreslås i förhållande till gällande planer.

5.5 Service

Föreslagen ökning av byggrätten kan komma att innebära att fler människor väljer att permanent bosätta sig i Olofsbo. Detta ökar behoven av bl a kommersiell service. För att möjliggöra etablerandet av mer service i Olofsbo har de områden vid Havsvägens södra del som i gällande planer är avsatt för handel utelämnats i detta planförslag. Området bedöms viktigt att bevara för möjlighet till framtida exploatering avseende Olofsbos servicebehov.

6. **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

6.1 Vatten och Avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp är utbyggt och ligger huvudsakligen inom gatu- och parkmark. Dränerings- och regnvatten får ej anslutas till det kommunala spillvattennätet.

6.2 Dagvatten

Planområdet ingår ej i kommunens verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten, därför finns inte heller några kommunala dagvattenledningar utbyggda. Vid kompletterande bebyggelse skall detaljerad höjdsättning ske i samband med bygglov så att regn- och dräneringsvatten från byggnader och hårdgjorda ytor leds till, och infiltreras på grönytor inom kvartersmark.

6.3 El och Tele

Ledningsnätet för el och tele är utbyggt och ligger huvudsakligen inom gatu- och parkmark.

6.4 Värme

Olofsbo är till största delen utbyggt med fritidshus av varierande storlek. Uppvärmning av dessa sker individuellt och kan till största delen antas ske med el.

6.5 Avfall

Hämtning av hushållssopor sker vid tomtgräns vad gäller kvarter med större fritidshus. Utökning sker för närvarande så att även hämtning av vissa sorterade fraktioner skall ske. Avlämning av hushållssopor sker i speciella behållare (containers) på respektive kvarter för små fritidshus (Ärlan, Tärnan m fl).

Station för avlämning av vissa sorterade fraktioner finns för närvarande vid Olofsbo Livs. Denna planeras utökas för fler fraktioner.

7. **MILJÖ KONSEKVENSER**

7.2 Miljöstörningar för omgivningen

Området är tidigare planlagt och i huvudsak utbyggt. Föreslagen ökning av byggrätten kan komma att innebära att fler människor väljer att permanent bosätta sig i Olofsbo. Detta kan innebära ökad trafik på befintliga vägar, speciellt på vinterhalvåret med bl a ökad bullerpåverkan som följd.

Den befarade ökade trafikmängden blir dock inte större än den mängd fordon som i dagsläget trafikerar vägarna under sommar. Detta sammanfaller med den tid då men p g a utevistelse, öppna fönster mm är mest känslig för störningar, varför problemet ej bedöms stort.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är föreslagen till fem år från det datum då detaljplanebeslutet vinner laga kraft.

8.2 Bygglovbefrielse

Ingen utökad bygglovbefrielse är föreslagen i detaljplanen. Det relativt tätt utnyttjade Olofsbo med sina speciella problem, bl a den stora andelen arrendestugor, gör att åtgärder bör bygglovprövas i normal utsträckning.

8.3 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

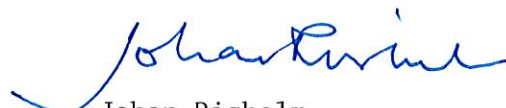
9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Johan Risholm (tel 0346 / 862 38) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även planerare Gert Carlsson (0346 / 862 64) deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET


Johan Risholm
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 1999-01-28
intyggar:

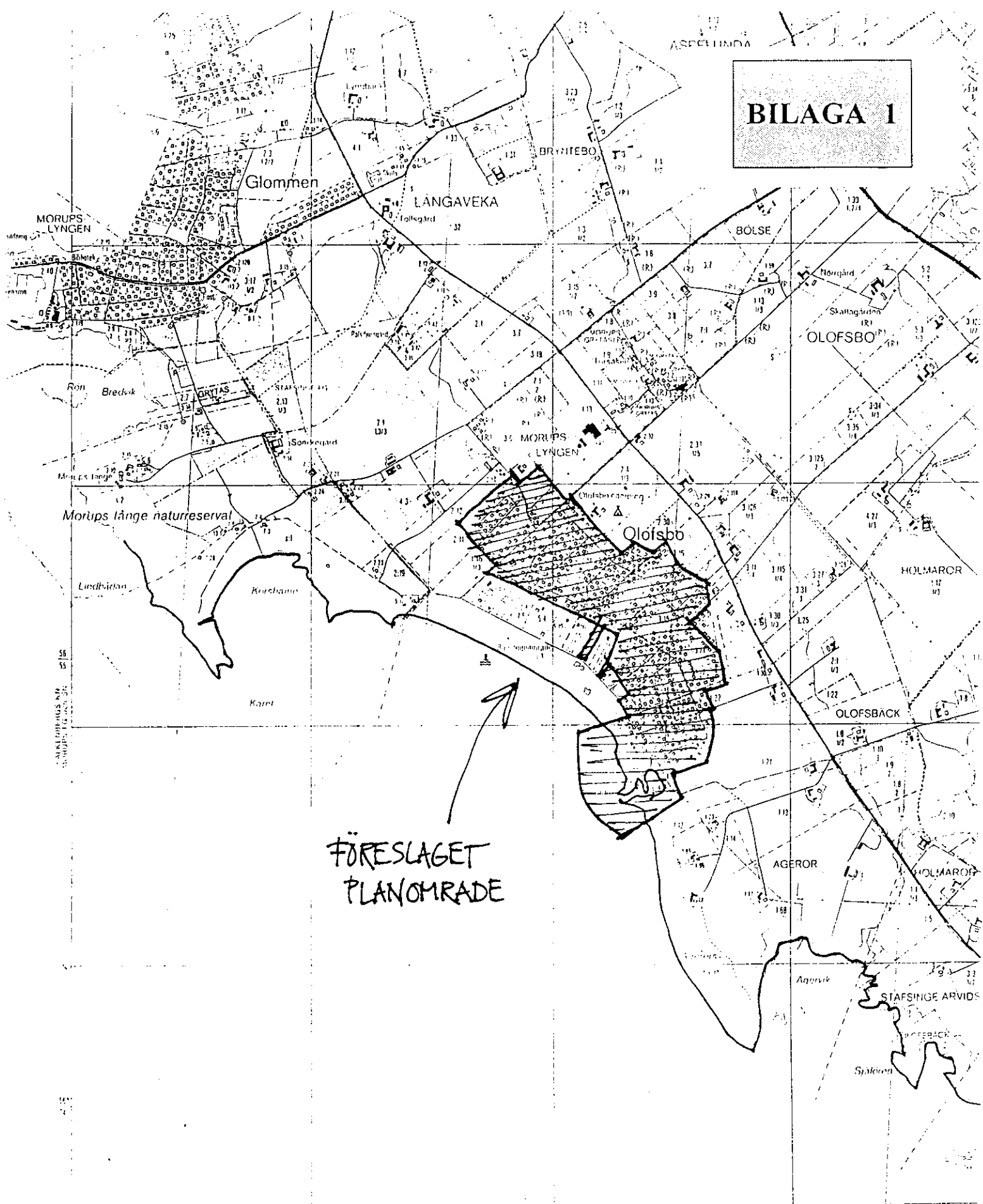

Johan Risholm
Planarkitekt

- BILAGOR
1. Planområdets läge
 2. Sammanställning av gällande detaljplaner

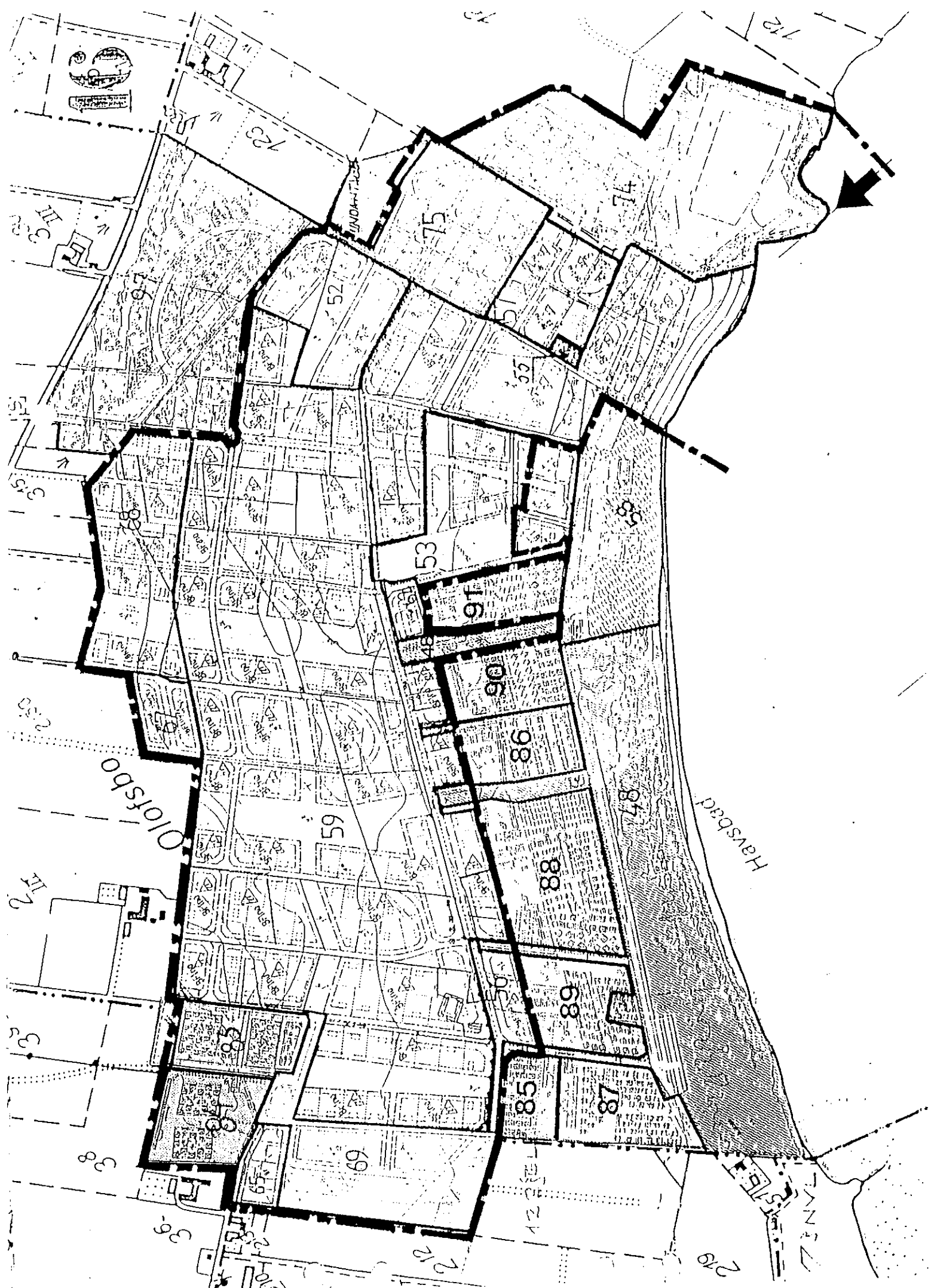
Genom Länsstyrelsen i Hallands läns
beslut 1999-06-17 har denna detalj-
plan vunnit laga kraft 1999-07-13
intyggar:


Johan Risholm
Planarkitekt

BILAGA 1



Kattegatt



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
OLOFSBO 3:16 m fl
Stafsinge församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 1998-05-05
Reviderad 1998-08-18, 1998-12-15

1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

1.1 Tidplan

Planprocessen beräknas enligt följande tidplan:

Samråd	juni - juli 1998
Utställning	oktober 1998
Förordnandebeslut PBL 6:19 (Länsstyrelsen)	december 1998
Laga kraft förordnandebeslut	januari 1999
Godkännande för antagande (KS)	januari 1999
Antagande (KF)	januari 1999
Laga kraft antagandebeslut	februari 1999

1.2 Genomförandetid

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

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Olofsbo Havsbads vägförening är eller skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom föreslaget detaljplaneområde.

Väghållare för den i nordost belägna allmänna vägen 735 är staten genom Vägverket Region Väst.

Falkenbergs kommun ansvarar för befintlig allmän vatten och spillvattenanläggning i området. Aktuellt område ingår ej i kommunens verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. Falkenbergs kommun bygger ut allmänna VA-ledningar och ansöker om härför erforderlig översynsförrättning avseende ledningsrätter.

Föreliggande planförslag möjliggör bildande av gemensamhetanläggningar avseende frimarken kring badstugorna, inom fastigheten Morups Lyngen 3:19. Berörd fastighetsägare eller stugägare ansöker om förrättning.

Huvudmannen för den allmänna platsmarken, Olofsbo havsbads vägförening, ansöker om kommunalt drift- och underhållsbidrag avseende vägar, grönområden, lekplatser o dyl.

Sydkraft ansvarar för eldistributionen i området och upprättar härför erforderliga servituts eller ledningsrättsavtal..

Respektive markägare ansöker om erforderlig fastighets- reglering/bildning.

Det åligger respektive markägare att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst.

Jämfört med gällande detaljplaner redovisas någon mindre förändring av den allmänna platsmarkens utbredning inom planområdet. Sålunda erfordras jämkning av tidigare, enligt byggnadslagens 113 §, införda förordnanden. Tillkommande allmän platsmark inom föreliggande detaljplaneförslag skall utan ersättning upplåtas. Redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande, övergår med automatik i nytt förordnande, nu enligt PBL 6:19. Falkenbergs kommunen ansöker till Länsstyrelsen om förordnandebeslut enligt PBL 6:19. Förordnandebeslutet skall vinna laga kraft innan detaljplaneförslaget kan antas.

Falkenbergs kommun ansöker till Länsstyrelsen om ev upphävande av gällande strand-skydd. Eventuellt beslut om upphävande skall föreligga innan aktuell detaljplan antages.

1.4 Avtal

Servitutsavtal avseende allmän gång- och cykeltillgänglighet inom "x" markerat område upprättas av Falkenbergs kommun. Aktuella servitutsavtal inskrives i fastighetsbok/inskrivningsregistret för fastigheterna Agerör 1:96 och 1:22 till förmån för kommunens fastighet Olofsbo 3:39.

Avtal avseende utfartsrättighet över "y" markerade områden upprättas av berörda markägare.

2. **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

2.1 Fastighetsbildning

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör bildande av nya fastigheter inom delar av fastigheterna Äspelunda 2:11, Olofsbo 1:46, 2:30, 3:10, 3:15, 3:16 3:23 och Agerör 1:77.

Del av fastigheten Olofsbo 1:19 möjliggörs regleras till handelsfastigheten Olofsbo 1:40.

Mindre delar av samfällda fastigheten Morups Lyngen s:2 möjliggörs regleras till fastigheterna Äspelunda 2:16, 2:30. Mindre delar av fastigheten Äspelunda 2:16 möjliggörs regleras till fastigheterna Äspelunda 2:29, 2:30 och 2:32.

I övrigt föreslås justeringar av gällande plangränser inom fastigheterna Olofsbo 3:15 (Gärdesvägen), Olofsbo 2:30 (Furuvägen), Äspelunda 2:11 (Aronsväg), Agerör 1:22 och 1:77 (vågbrytare Torsviks hamn), Morups Lyngen 3:6, 3:18 och 3:19 (Väderkvarnsvägen).

Del av marksamfälligheten "Olofsbo litt o" föreslås som kvartersmark. Vid fastighetsreglering tillförs, berörd del av, samfälligheten aktuella fastigheter.

Del av marksamfälligheten "Morups Lyngen s:2" föreslås att inrättas som gemensamhetsanläggning.

Övriga marksamfälligheter inom området bedöms kunna kvarstå.

2.2 Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och i förekommande fall iordningställande av, i aktuellt planförslag, redovisade gemensam kringmark inom badstugeområden möjliggör föreliggande detaljplaneförslag att gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (AL) bildas. Enligt denna lag kan inrättas anläggning som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

2.3 Ledningsrätt och servitut

Mark för ev tillkommande kommunala VA-ledningar och anläggningar avses upplåtas via översyn av befintlig ledningsrättsförrättning. Inom kvartersmark har "u" områden utlagts för allmänna underjordiska ledningar.

Områden för tekniska anläggningar (transformatorstationer, pumphus etc) har utlagts inom fastigheterna Agerör 1:77 och 1:22 och inom Olofsbo 2:27 och 1:46 (2 st). Servituts- och/eller ledningsrättsavtal avseende dessa "E" markerade områden skall upprättas. I förekommande fall kan detta ske genom att befintliga servituts eller ledningsrättsavtal kompletteras.

2.4 Förrättning

I samband med föreliggande detaljplans genomförande och därmed ändrade förhållanden avseende områdets allmänna platsmark bör omprövning av Olofsbo Havsbads vägförenings verksamhetsområde genomföras. Fråga om sådan omprövning, vilken genomförs enligt anläggningslagen, kan väckas av t ex befintlig vägförening eller enskild fastighetsägare inom området. Ansökan om förrättning ställes skriftligen till Lantmäterimyndigheten.

3. **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planavgift uttas, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning.

Falkenbergs kommun bekostar utbyggnad av ev tillkommande VA-ledningar.

Omprövning avseende ledningsrätter och servitut för tillkommande allmänna VA-ledningar bekostas av Falkenbergs kommun.

VA-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande VA-taxa.

Tillkommande anläggningar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Exploatörer av tillkommande tomter bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Delar av samfällda fastigheter avses exploateras som kvartersmark. I förekommande fall får dessa samfällda fastigheter lösas in av exploatörer av tillkommande tomter.

Förrättningskostnader avseende bildande av gemensamhetsanläggning för gemensamma tillfarter fördelas mellan exploatörer av tillkommande tomter och berörda fastighetsägare. Precis fördelning framtages i samband med förrättningen.

Förrättningskostnader avseende omprövning för Olofsbo Havsbads vägförenings verksamhetsområde bekostas av vägföreningen

Geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst bekostas av respektive fastighetsägare.

Mark för områdets allmänna platser, vilken förordnas enligt PBL 6:19, skall utan ersättning upplåtas till Olofsbo Havsbads vägförening.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning avseende bl a markens bärighet och ev markradonförekomst bör genomföras inom områden för tillkommande tomter.

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Gert Carlsson (tel: 0346-862 64) vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET



Gert Carlsson
Planerare

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 1999-01-28
§ 3 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands
läns beslut 1999-06-17 har denna
detaljplan vunnit laga kraft
1999-07-13 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt