



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- GÅRDSGATA
- NATUR

- Lokaltrafik
- Trafik på fotgängarnas villkor
- Naturområde

Kvartersmark

- B

Bostäder. Högsta totalhöjd uppgår till 6,5 meter, räknat från mark till taknock. Högsta byggnadshöjd uppgår till 3,5 meter. Minsta taklutning är 45 grader. Mindre utbyggnader, kupor m.m. får utföras med minsta taklutning om 23 grader. Största byggnadsarea inom fastighet är 100 kvm.

- N₁

Badstugor. Badstugor får inte ges större yttermått än 3,40 meter x 5,40 meter. Utvändigt trappsteg får härutöver utföras till maximalt 1,0 meter x 0,3 meter. Utöver ovan angivet får inga till- eller påbyggnader, förrådsåldor, burspråk, skärmtak, takfönster, kupoler, plank, staket, platt/stensättningar, trädäck eller andra komplement utföras eller anläggas. Högsta byggnadshöjd är 2,50 meter beräknat från markens medelnivå. Största taklutning är 10 grader. Fasader skall utgöras av träpanel alternativt slät eller spårad skiva. Källare helt eller delvis får ej anordnas. Badstuga skall utformas i överensstämmelse med typritning enligt nedan. Området får inte delas i flera fastigheter.

- N₂

Komplement/servicebyggnad, toaletter och tvättstuga mm. Byggnad får uppföras i högst 1 våning. Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Största taklutning uppgår till 27 grader. Källare helt eller delvis får ej anordnas. Området får ej utgöra en egen fastighet. Ytor/rum för återvinning får anordnas.

- N₃

Byggnad för fritidsändamål. Högsta totalhöjd (tillnock eller motsvarande) är 6,0 meter. Källare helt eller delvis får ej anordnas. Området får ej utgöra en egen fastighet.

- H

Handel. Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. Största taklutning uppgår till 27 grader. Källare helt eller delvis får ej anordnas.

Vattenområde

- W

Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁₋₉ Maximalt antal badstugor

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Prickmarkerad yta inom N₁ och N₂ områden skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- u Marken skall vara tillgänglig för dagvattenledning/dike
- g Gemensamhetsanläggning kan inrättas

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation
- n₁ Vegetation i form av privatiserande träd, buskar eller häckar får inte finnas.
- n₂ Naturområde med mindre öppet vattendrag
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

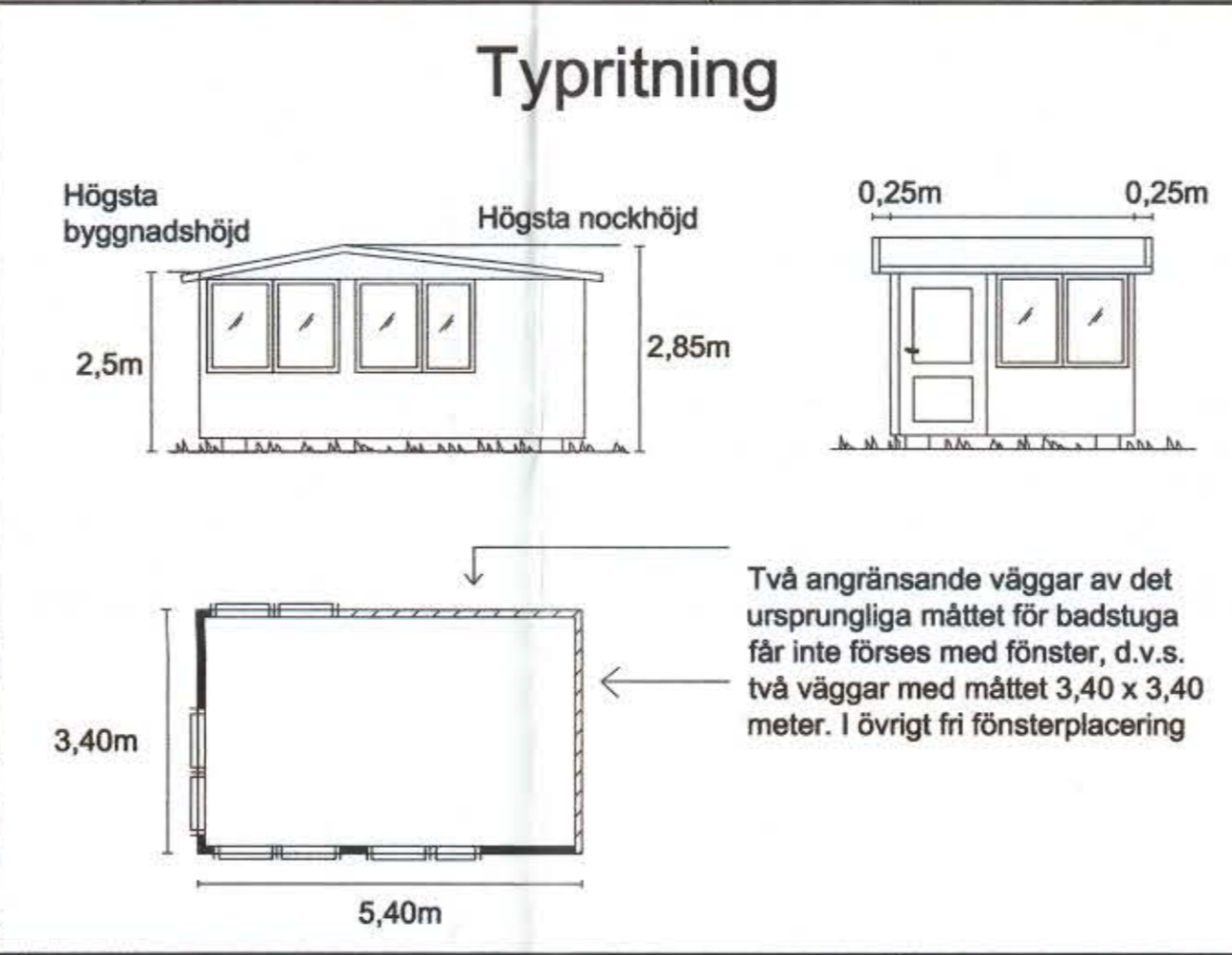
- Utseende (ny bebyggelse)
- f₁ Ny bebyggelse skall utformas och placeras på ett likartat sätt som övrig bebyggelse i kvarteret. Byggnader skall utföras med stående röd träpanel på fasad och tegelröda takpannor på tak. Oavsett bestämmelse om högsta byggnadshöjd får takkupor anordnas till högst en tredjedel av takets längd.
- Varsamhet (befintlig bebyggelse)
- q₁ Värdefull bebyggelse som omfattas av PBL 3 kap 12§. Byggnad får ej rivas. Vid om och tillbyggnad skall stor hänsyn tas till den samlade bebyggelsen i kvarterets särdrag.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för uteplatser på mark oavsett beläggningsmaterial. Därutöver krävs bygglov för staket, plank och vindskydd oavsett höjd samt skärmtak.



Detaljplan för Kv. Laxöringen m fl ANTAGANDEHANDLING Normalt planförfarande		 FALKENBERG STADSBYGGNADSKONTORET
Upprättad 2009-04-28 Reviderad 2009-09-01, 2010-01-19		
Lisa Ahlgren Planarkitekt	 JOHAN RISHOLM	Planen är ritad i koordinatsystem Plan: Sveref 99 12 00 Höjd: RH 2000 A1 = Skala 1:1000 A3 = Skala 1:2000
Antagen av kommunfullmäktige: 2010-03-25 §25 Inlysnr:	Laga kraft vinner: 2010-10-12 Inlysnr:	318

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för kv. Laxöringen m fl



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2009-04-28
Reviderad 2009-08-25,
2010-01-19

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:1000

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Illustrationskarta, skala 1:1000

TEXT:

Planbeskrivning med bilagor

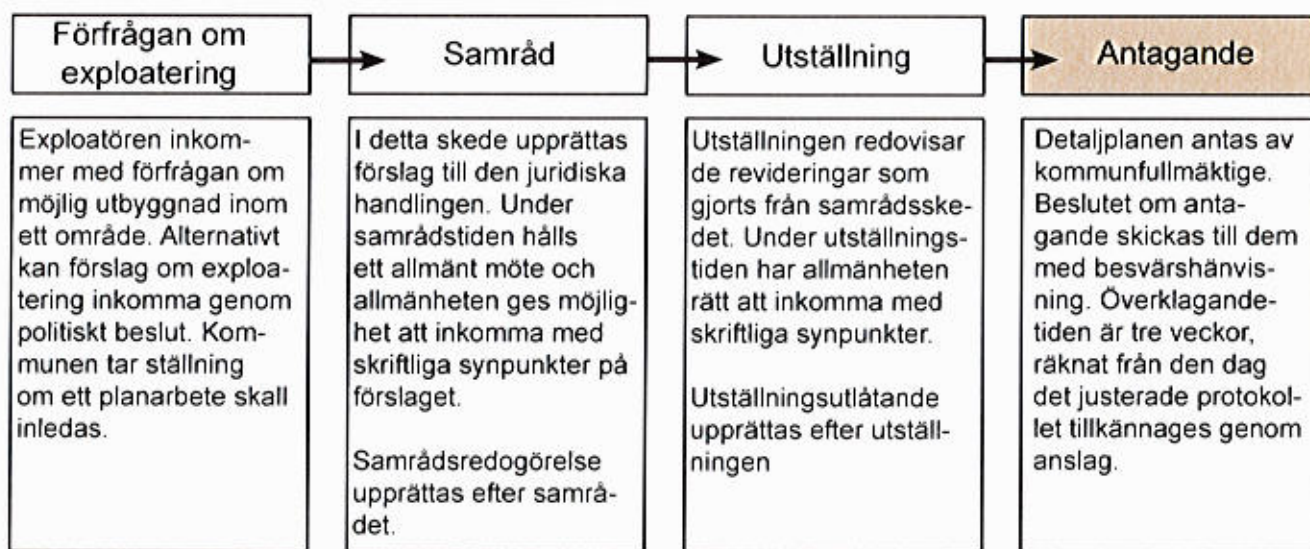
Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

1. INLEDNING

Planläggning av olika markområden görs för att fastställa markens användning. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en detaljplan ger ramar för prövning av framtida bygglovsärenden. Detaljplaner är juridiskt bindande avseende markanvändning, byggnadsutformning m.m. All fysisk planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL).

Detaljplanen för kv. Laxöringen m.fl. har varit ute på samråd. Synpunkter har tagits in och har sammanställts i en samrådsredogörelse daterad 2009-08-14. Planen samt samrådsredogörelsen har behandlats politiskt och reviderats därefter. Planprocessen befinner sig nu i utställningsskedet och ställs ut under perioden 2009-09-09 tom 2009-10-09. Sakägare kan ta del av de förändringar som gjorts och skriftliga synpunkter tas återigen in. Synpunkterna tas i beaktning och sammanställs i ett utlåtande. Eventuell revidering sker innan planen antas av Kommunfullmäktige.



Från den dagen beslut fattas för planuppdrag och en detaljplan upprättas kan det ta minst 1 1/2 år för planen att antas.

2. PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med planen är att ersätta äldre detaljplaner och att därmed möjliggöra bygglov för badstugor med yttermått om 3,4 x 5,4 meter.

Syftet är även att legalisera stugornas placering samt att förmå flyttning av de stugor som är olämpligt placerade.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal



Planområdet är beläget ca 2 km sydost om Falkenberg stad. Området består av fyra mindre kvarter som tillsammans bildar planområdet. De fyra kvarteren har namnen: Laxöringen, Knoten, Båtsmannen och Kabysen. Planområdet är ca 6 ha stort.

3.2 Markägoförhållanden



Kvarteren Laxöringen, Knoten och Båtsmannen ägs av Södra Skrea Strands Stugägarförening. Vägarna samt de smala grönytorna strax söder om kvarteren ägs av kommunen. Även den norra grönytan norr om kvarteret Knoten ägs av kommunen.

Kvarteret Kabysen består av friköpta äldre torp.

 Kommunal mark

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 Översiktsplan

Kommunen skall enl PBL (Plan- och bygglagen) ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). För Falkenbergs del finns den nyligen antagna delöversiktsplanen för Falkenbergs centralområde (2007-06-28). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom detaljplaner. Det aktuella planområdet ingår i delöversiktsplanen för Falkenbergs centralområde. I denna utpekas kvarteren Laxöringen, Knoten och Båtsmannen som badstugeområde. Kvarteret Kabysen utpekas som befintlig bebyggelse. Hela kustremsan utpekas som naturmark.

4.2 Detaljplan

Planområdet har tidigare reglerats genom Skrea strands stadsplan (lagakraftvunnen 1989-08-15) som i och med denna nya plan ersätts.

Följande detaljplaner gränsar till planområdet: Skrea strands stadsplan (1976-12-15), Skrea camping, Hjortsberg 3:43 (2003-03-13), Kvarteret Ålen, Hjortsberg 3:43 (1994-07-18) samt Skrea strands byggnadsplan (1952-08-06).

4.3 Riksintressen

Hela planområdet berörs av Riksintresse (FN10) för friluftsliv.

4.4 Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen skall avgöra om en detaljplan kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i ett område. Är detta fallet skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Falkenbergs kommun har prövat om en särskild miljöbedömning erfordras och har bedömt att så ej är fallet.

4.5 Övriga kommunala beslut

Badstugorna byggdes från början med sadeltak och var mycket små då de användes som omklädningshytter. 1943 beslutades att stugorna skulle uppföras efter en typritning med det kvadratiska måttet 3,15 x 3,15 meter. Under 50-talet tilläggsisolerades flera badstugor illegalt och fick därmed ett större mått. Stugorna byggdes även olovligt ut med verandor. Byggnadsnämnden beslutade 1960 att tillåta ett större mått på 3,4 x 3,4 meter samt utbyggnad av veranda på 2,0 x 3,4 meter som fick glasas in. Senare började det komma in rapporter om svartbyggen då flertalet stugägare tillsatte plasttak över altanen.

När lagen om friggebodar kom 1979, inkom ansökningar om utbyte av de gamla badstugorna mot nya friggebodar. Nämnden avslög ansökningarna då friggebodarna avvek från standardtypen. 1988 upprättades ett nytt förslag på typritning med inbyggd altan. Bygglov för tillfällig åtgärd kunde därmed sökas för de nya måtten 3,4 x 5,4. Dessa bygglov beviljades först från 1991 och fem år framåt. 1994 och 1999 förlängdes byggloven med fem år i taget. Beviljade bygglov för tillfälliga åtgärder får normalt sätt inte förlängas längre än maximalt 10 år sammanlagt. Med badstugorna har det gjorts ett undantag. Den nya detaljplanen kommer att möjliggöra permanenta bygglov för måtten 3,4 x 5,4.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Historisk beskrivning

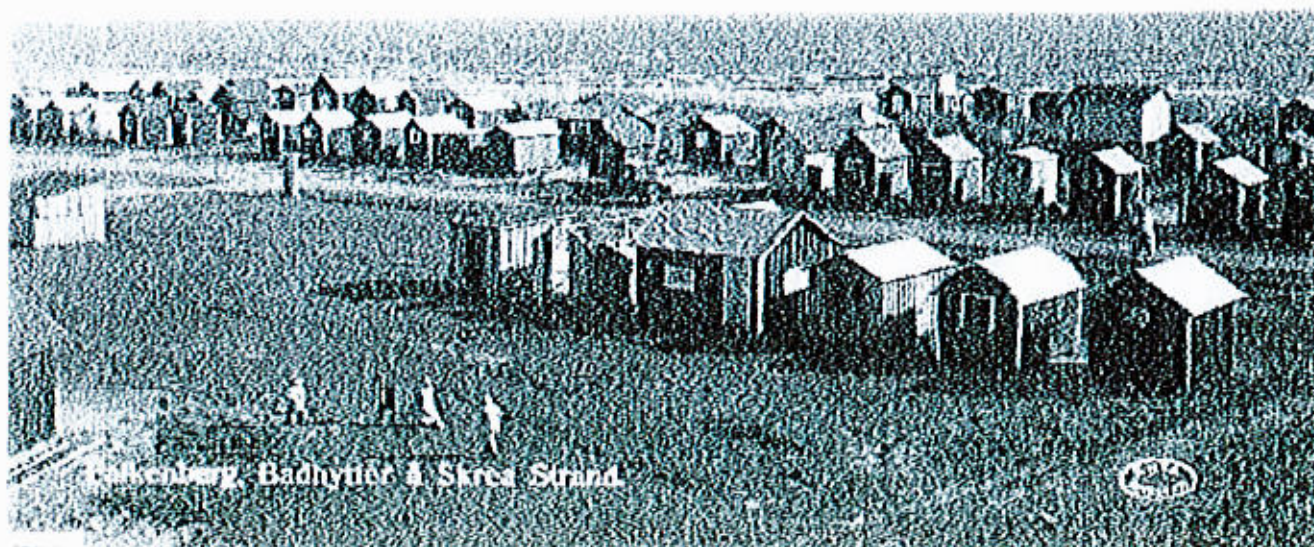
I slutet på 1800-talet nådde järnvägen Falkenberg och därmed kom turismen igång längs västkusten. Sommartid gick ett mindre ångfartyg mellan hamnen och stranden som fyllde Skrea strand med badgäster. Under 1910-talet byggdes de första badstugorna på Skrea strand som användes till omklädningshytter. Dessa ägdes av det högre sociala skiktet.

Under 20-talet byggdes vägen ut till stranden och antalet badgäster ökade väsentligt. Det blev allt vanligare att "vanligt folk" ägde stugor och hundratals nya badstugor byggdes. Till en början var det framförallt invånare från Falkenberg som upplät badstugorna men efterhand blev det även vanligt att folk från Västergötland byggde stugor. Stugorna låg både bakom klitterna och på pålar ute på stranden. Uthyrning av stugor blev allt vanligare.

På 30-talet startade järnvägen busstrafik mellan järnvägsstationen och stranden vilket så småningom konkurrerade ut båttrafiken. Den största utbyggnaden av badstugor skedde under 30- och 40-talen då arbetarklassen fick bättre arbetsvillkor samt möjlighet till semester.

Efter 1941 blev det inte längre tillåtet att upplåta badstugor på stranden eller i sanddynerna på grund av rasrisk. Någon gång på 40-talet upprättades ett normalförslag till utseende för badstugorna och än idag har stugorna ett funkis utseende från denna tid.

Under 50- och 60-talen byggdes flera av badstugorna ut illegalt med verandor. Så småningom blev det tillåtet att bygga in verandan och idag är måtten 3,4 x 5,4 meter de högsta tillåtna måtten i planområdet. Enstaka äldre stugor innehar ett större mått och måste vid nybyggnation anpassas till de nya måtten.



Badhytter på Skrea strand. Foto Linus Almqvist, Falkenbergs kommunarkiv

I samband med att Scandinavian Glasfiber byggde sin fabrik i början på 60-talet i Falkenberg, flyttades tre stugor till Sommarvägen. Dessa stugor är byggda runt sekelskiftet och låg i ett område som kallades för Backen på Herting, alldeles intill Åtran. Stugorna tillhörde Hertings gård och arrenderades ut. Eftersom området som stugorna låg på var avsatt för hamn fick tomterna inte friköpas. 1962 flyttades stugorna till den plats de har idag i kvarteret Kabysen.

5.2 Mark och Vegetation

Badstugorna är belägna på gräsbevuxen mark i de tre kvarteren. Genom Laxöringen och Knoten rinner Kvicksandsbäcken. Naturområdet Netas Berg ligger öster om planområdet.

Området är vid normala översvämningssituationer inte känsligt då sanddynerna vid Skrea strand skyddar. Badstugorna ligger som närmast ca 150 meter från havet, vilket gör att området är känsligt för framtida havsytehöjningar. Området planeras dock inte för permanentboende men torde i ett längre perspektiv säkerställas att sanddynerna och strandzonen inte kommer att kunna hejda en eventuell översvämning av området trots åtgärder.

5.3 Geotekniska förhållanden

Det föreligger sannolikt inga behov av en geoteknisk undersökning för badstugorna. Däremot kan det vid ett bygglovsförfarande komma att behövas en geoteknisk undersökning.

5.4 Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

Länsstyrelsen har i en skrivelse till kommunen 2009-05-05 meddelat att det ej krävs någon arkeologisk utredning.

5.5 Trafikförhållanden

Trafikförsörjning sker från Klittervägen eller Sommarvägen. Sommartid kan Klittervägen vara mycket högt belastad.

All parkering skall ske vid Klittervägen eller vid gator runtomkring där parkering tillåts. Tyvärr blir parkeringen ofta full under semestertider och parkeringen sker på ett otillåtet sätt. Parkering inom badstugekvarteren är idag vanligt förekommande vilket medför att framkomligheten för utryckningsfordon försämras.

5.6 Kommunal och kommersiell service

Längs hela Klittervägen finns kommersiell service i form av kiosker och restauranger. Närmsta matvarubutik är ICA Skrea Strand vid Hjortsbergs centrum, ca 1km bort.

5.7 Befintlig bebyggelse i badstugekvarteren

I kvarteren Knoten och Båtsmannen står badstugorna uppställda i raka led. Laxöringen är det kvarter som skiljer sig mest från de andra badstugekvarteren på Skrea strand. Stugornas placering utgörs av oregelbundhet vilket skapar gemytliga rumsformer. Flertalet stugor står dock så pass nära varandra att de utgör en direkt risk om brand skulle uppstå i området.

Vid utbyggnad av stugan från de ursprungliga måtten 3,15 x 3,15 meter var avsikten att varje badstugeägare själv skulle välja om badstugan antingen skulle ha kvar verandan eller bygga in den (och gick därmed miste om möjligheten till uteplats). En majoritet av badstugeägarna valde att bygga ut sin stuga vilket betydde att stugorna kom mycket närmre inpå varandra. De nya måtten innebar ett större nyttjande av badstugan och under årens lopp har stugorna därför förvandlats från badhytter till sommarstugor. Flertalet stugägare tillhör andra eller tredje generationens ägare och bor utspridda över Sverige. Detta medför att vistelsen i stugan blir koncentrerad till färre tillfällen men under längre perioder. Tidigare var det vanligare att badstugeägarna åkte ner till Skrea strand över dagen eller en helg. Sommarstugeägare har andra preferenser än tidigare badhyttsägare och längre vistelser i badstugan har inneburit att privatisering runt stugorna blivit allt vanligare. Trots valet att hellre bygga ut stugan framför bevarande av uteplatsen, började det så småningom byggas olovliga uteplatser runt stugorna. Rabatter, staket, plank och privatiserande häckar har blivit ett allt vanligare inslag i kvarteren.

Idag har en majoritet av badstugorna byggts ut till de nya måtten 3,4 x 5,4 meter samt en olovligt utbyggd uteplats. Gällande detaljplan från 1989 tillåter inga uteplatser. Idén att marken skall vara öppen för passage mellan stugorna håller på att gå förlorad. Marken runt varje badstuga ägs inte av den enskilda badstugeägaren och får därför inte privatiseras. Eftersom flertalet uteplatser har byggts i trä innebär det en ännu större brandrisk i området. Dessutom har många terasser placerats mellan stugorna vilket innebär att flertalet stugor har kopplats ihop.

I plan- och bygglagen 3 kap 1 § står angivet att byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

All planering av mark- och byggnader regleras genom plan- och bygglagen och marken inom planområdet styrs genom gällande detaljplan. I arrendeavtalen för varje badstuga står angivet att detaljplanens reglering gäller, - detta oavsett markägoförhållanden.



6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

Detaljplanen medger att samtliga badstugor får en permanent byggrätt på 3,4 x 5,4 meter. Befintliga stugor med större mått behöver ej rivas men måste vid nybyggnation byggas enligt standardmåttet. Efter att planen vunnit laga kraft kommer samtliga badstugeägare som redan byggt ut sin badstuga eller som avser bygga ut badstugan till 18,4 kvm att behöva söka permanent bygglov.

Mellan två byggnader för boende skall avståndet vara minst 8 meter enligt Boverkets byggregler för brandskydd. I framförallt kvarteret Laxöringen har badstugorna hamnat särskilt nära varandra. Denna detaljplan möjliggör en flyttning av badstugor för att öka avstånden. De badstugor som står närmare varandra än 2 meter kommer att behöva flyttas. Detta innebär inte att samtliga stugor behöver flyttas från området. De flesta stugor kommer endast att behöva justeras på plats för att öka avstånden. För de stugor som är direkt olämpligt placerade kommer ny plats att erbjudas inom planområdet. Vilka dessa stugor blir kommer att avgöras i samråd med stugägarföreningen.

Enligt kommunens brandskyddspolicy för badstugor, behöver de delar av byggnader som ligger närmare grannstugan än 4 meter byggas på ett sätt som uppfyller brandskyddskraven.

På grund av områdets särskilda karaktär föreslås bestämmelser om utökad bygglovplikt införas. Detta innebär att bygglov krävs för uteplatser (oavsett beläggingsmaterial), staket, plank, vindskydd (oavsett höjd) och skärmtak. Bestämmelserna införs dels för att reglera inkräkning av gemensam markyta och dels på grund av brandrisk.

I den nordöstra delen av kvarteret Knoten (naturområdet) föreslås 10 nya platser för badstugor. De stugor som kommer att behöva omplaceras, föreslås flyttas till detta område. Stugägarföreningen erbjuder även ett antal nya platser. Se fotomontage på nästa sida. Planen medger även större byggrätt för toalettbyggnad i nordvästra delen av kvarteret Knoten.

Inom kvarteret Kabysen föreslås två nya tomter. Intentionen med dessa tomter är att de reserveras för byggnader som kan komma att behöva omplaceras inom kommunen, liksom de befintliga stugorna i kvarteret en gång har gjort. Endast byggnader som har liknande karaktär som befintliga byggnader kan komma att uppföras inom kvarteret. Se fotomontage nästa sida.



Fotomontage över hur planområdet kan komma att se ut efter föreslagna planändringar. De röda ringarna visar montage på föreslagna nya placeringar av badstugor samt två föreslagna nya tomter inom kvarteret Kabysen.

6.2 Övrigt

Parkering längs Sommarvägen (inom grönområdet i kvarteret Knoten) kommer att regleras genom planläggning. I övrigt kommer ingen planändring att ske gällande: gator, trafik, parkering, grönytor och service.

6.3 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger vid Sommarvägen (bhp Koljan) samt Strandvägen (bhp Hjortsbergsvägen eller Ljungholmsvägen). Från Sommarvägen går buss nummer 350 och från Strandvägen går buss nummer 1 och 501.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Ledningsnätet för vatten och avlopp är utbyggt och ligger inom gatu- och parkmark.

7.2 Dagvatten

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD). Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, leds till, och infiltreras på grönytor inom kvartersmark.

7.3 El och Tele

Det finns tillgång till el och telenät i området. Ledningsnätet är utbyggt och ligger inom gatumark.

7.4 Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Hjortvägen, Hjortsbergs centrum.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR - GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från att planen vunnit laga kraft.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har utarbetats av Lisa Ahlgren (telefon 0346-88 50 14) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även Christina Ivarsson (telefon 0346-88 50 12) och Johan Risholm (0346-886238) medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET

Lisa Ahlgren
Planarkitekt



Johan Risholm
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2010-03-25
§25 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands län
beslut 2010-10-14 har denna detaljplan
vunnit laga kraft 2010-10-12 intygar:



Johan Risholm
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Kv Laxöringen mfl
Falkenbergs församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2009-04-28
Reviderad	2009-09-01, 2010-01-19

1. INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en byggrätt för en byggnadsarea om 18,4 kvm för befintliga badstugor samt nytillkomna byggrätter för badstugor inom detaljplanområdet. Badstugor samt servicebyggnader ligger inom fastigheterna Laxöringen 1, Knoten 1 samt Båtsmannen 1 och markägare till dessa är Södra Skrea Strands Stugägarförening. Badstugorna är privatägda och är uppförda via arrenderätt. Detaljplanen möjliggör dessutom avstyckning av två tomter för bostadsändamål från fastigheten Hjortsberg 4:1, vilken ägs av Falkenbergs kommun.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Beskrivningen godkänns av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	maj 2009
Utställning	oktober 2009
Antagande i KF	februari 2010
Laga kraft	mars 2010

2.2 Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av, i planen angiven allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar markägare/arendatorer och/eller förening som förvaltar gemensamhetsanläggning för åtgärder.

Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Aktuellt område ingår ej i FAVRABs verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. För dagvattenhanteringen inom planområdet ansvarar berörd nyttjare.

Falkenbergs Energi AB ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/nyttjare 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.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att delar av fastigheten Hjortsberg 4:1 överföres till Laxöringen 1 och/eller Knoten 1.

Vidare möjliggör detaljplanen att områden markerade med "N" sammanlägges till en registerfastighet.

Slutligen möjliggör detaljplanen att det ur fastigheten Hjortsberg 4:1 avstyckas två nya registerfastigheter för bostadsändamål samt en ny registerfastighet för handelsändamål.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar. 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 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 deltagar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningen Båtsmannen Ga:1 består av gemensamma anläggningar (ytor, servicebyggnader mm) för privatägda badstugor inom området. Skötseln av området sker av Södra Skrea Strands Stugägarförening, i vilken ägarna till badstugorna ingår. I och med genomförandet av föreliggande detaljplancförslag avses gemensamhetsanläggningen Båtsmannen Ga:1 verksamhetsområde att utökas genom att del av Hjortsberg 4:1, som i detaljplanen anges såsom kvartersmark med användningen "N", överföres till kv Laxöringen/Knoten. För att möjliggöra detta förutsätts omprövning för utökning av Båtsmannen Ga:1.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer, anläggnings- och flyttarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/ nyttjare.

Berörd markägare/nyttjare 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.

Ersättning för kvartersmark 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-anlutningar regleras i FAVRABs VA-taxa.

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

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

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

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson (tel: 0346-88 50 12) vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Christina Ivarsson

Christina Ivarsson
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2010-03-25
§25 intygar:

Johan Risholm
Johan Risholm
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands läns
beslut 2010-10-14 har denna detaljplan
vunnit laga kraft 2010-10-12 intygar:

Johan Risholm
Johan Risholm
Planarkitekt

TECKENFÖRKLARING

Illustrationen beskriver en möjlig utformning av planområdet i enlighet med föreslagna planbestämmelser.

Symbolerna betecknar följande:

-  Befintlig badstuga
-  Badstuga som föreslås flyttas
-  Föreslagna ny placering av badstuga
-  Föreslagna nya tomter
-  Gemensamhetsanläggning
-  Befintlig gård
-  Parkering
-  Strandpromenad
-  Bäck
-  Buskage
-  Klitter

Illustrationen visar de badstugor som föreslås flyttas. De stugor som kommer att behöva flyttas står närmare varandra än 2 m eller är olämpligt placerade på annat vis. Majoriteten av de stugor som flyttas kommer endast att behöva justeras så att avstånden mellan stugorna ökar. Några stugor kommer att få en helt ny placering, antingen inom kv. Laxöringen eller kv. Knoten. Vilka stugor det är som slutligen justeras, respektive omplaceras, kommer att beslutas i samråd med föreningen för Södra Skrea Strands Stugägarförening.

Detaljplan för
Kv. Laxöringen m fl

ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande

Upprättad 2009-04-28
Reviderad 2009-09-01, 2010-01-19

Lisa Ahlgren
Planarkitekt

Johan Risholm
JOHAN RISHOLM

Antagen av kommunfullmäktige:
2010-03-25 §25
Inlyggar:

Johan Risholm
Johan Risholm, Planarkitekt

Laga kraft vunnit:
2010-10-12
Inlyggar:

Johan Risholm
Johan Risholm, Planarkitekt



Planen är ritad i koordinatsystem
Plan: Sweref 99 12 00
Höjd: RH 2000

A1 = Skala 1:1000
A3 = Skala 1:2000

318



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 m