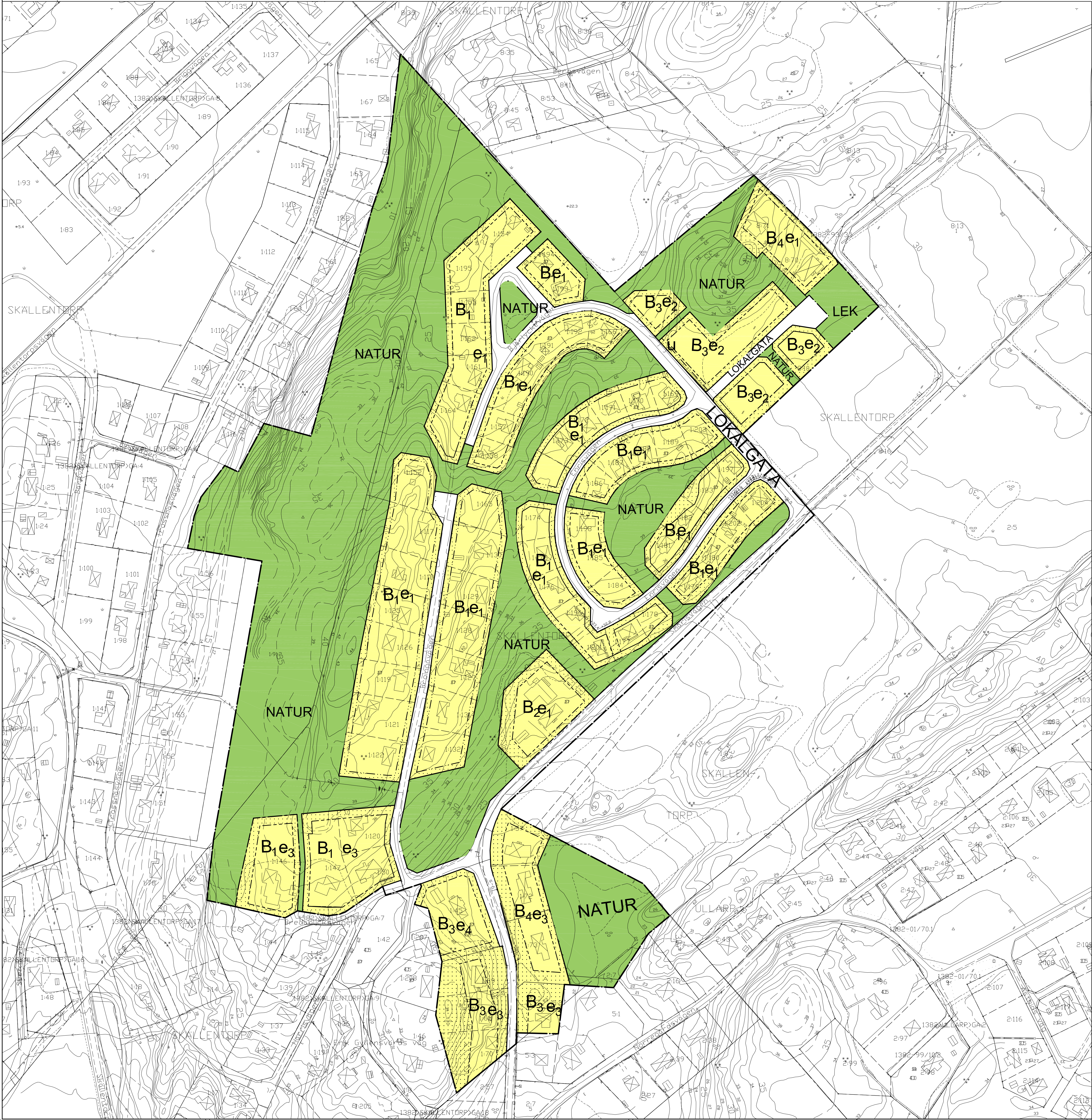




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detailplanegräns, tillika användningsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B₁ Bostäder. För tomter större än 1000 kvm är största tillåtna byggnadsarea 140 kvm per fastighet för huvudbyggnad (inklusive inglasad veranda). För tomter som är mindre än 1000 kvm begränsas byggnadsarean till 14 procent av fasighetens area, dock lägst 105 kvm. Utöver angiven BYA får komplementbyggnad (garage/carport/förråd) med max 30 kvm BYA uppföras.
- B₂ Bostäder. En huvudbyggnad med max 200 kvm BYA/fastighet får uppföras. Härutöver får komplementbyggnad (garage/carport/förråd) uppföras.
- B₃ Bostäder. En huvudbyggnad med största tillåtna byggnadsarea 140 kvm per fastighet för huvudbyggnad, (inklusive inglasad veranda). Härutöver får komplementbyggnad (garage/carport/förråd) med max 30 kvm BYA uppföras.
- B₄ Bostäder. En huvudbyggnad samt komplementbyggnad på maximalt 200 kvm BYA får uppföras.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- lek Lekplats får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Fastighet får ej delas.
- e₂ Minsta tomstorlek 750 kvm.
- e₃ Fastighet får ej ges mindre tomtareal än 1000 kvm.
- e₄ Fastighet får högst delas i två tomter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten skall omhändertas lokalt (se planbeskrivning).

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3.5 meter, högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3.0 meter.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7.5 m.

Endast källarlösa byggnader får uppföras.

Bostadsbyggnad skall placeras minst 4 m från tomträns, komplementbyggnad får ej innehålla bostadsrum. Farmför carport/garage måste ett minsta avstånd till tomträns på 6 m finnas. Stödmur/plank får uppföras vid tomträns, maximalhöjd 1.4 m.

fg+0.0 Lägsta färdiga golvhöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2008-10-30 § 156 intygar:

Emma Cejle
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för

SKÄLLENTORP 8:10 M.F.L.

Falkenbergs kommun
Stadsbyggnadskontret

Upprättad: 2007-09-25, reviderad 2008-04-01, 2008-06-17, 2008-09-30

Genom regeringens beslut 2010-06-03 har denna detaljplan vunnit laga kraft 2010-06-03 intygar:

Emma Cejle
Planarkitekt

Emma Gustavsson
Planarkitekt



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

A0 = Skala 1:1000
A2 = Skala 1:2000
A3 = Skala 1:3000
A4 = Skala 1:4000

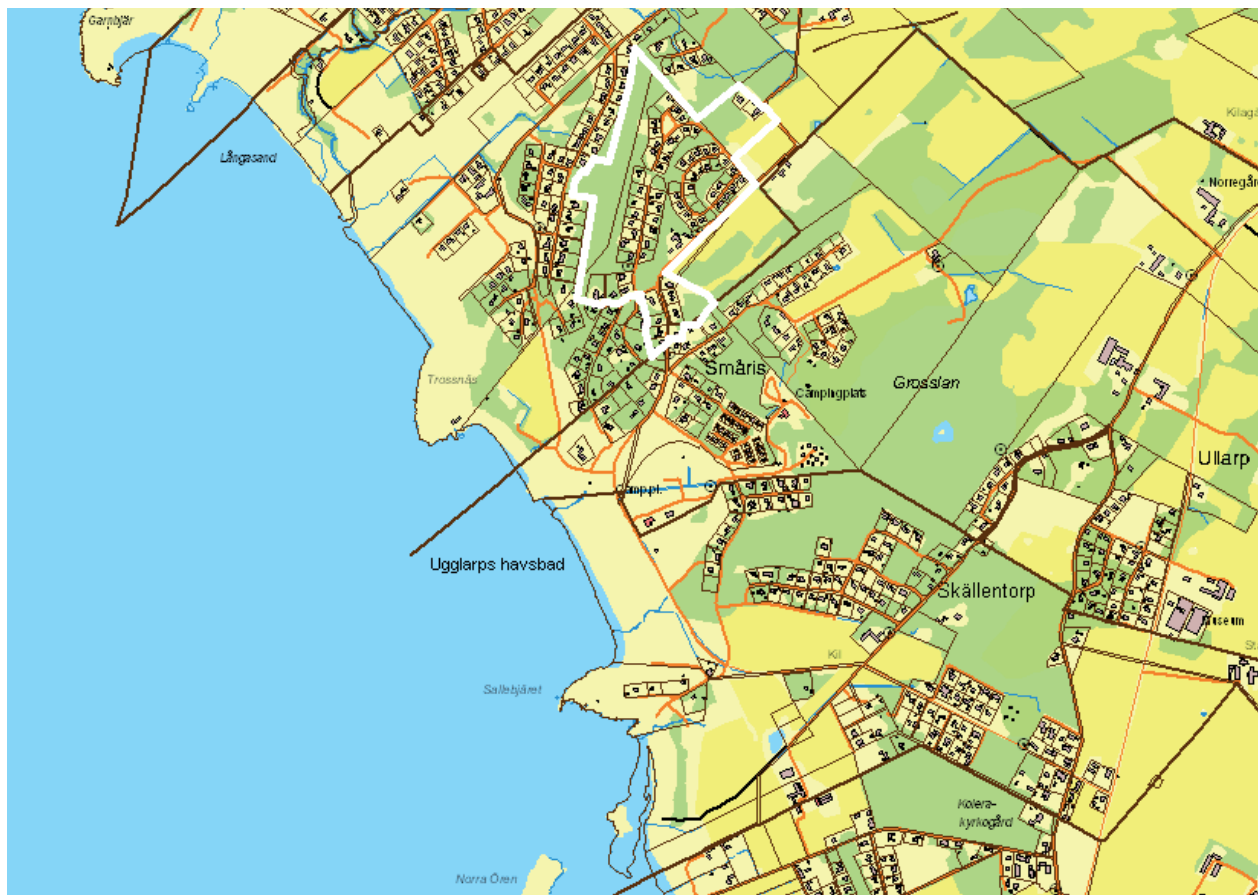
ANTAGANDE HANDLING

Detaljplan för
Skällentorp 8:10 m.fl.
(Långasand)
Falkenbergs kommun



PLAN BESKRIVNING

Upprättad 2007-09-25
Reviderad 2008-04-01, 2008-06-17, 2008-09-30



Översiktskarta som visar planområdets läge.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Illustrationskarta, skala 1:1000

TEXT:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

1 INLEDNING

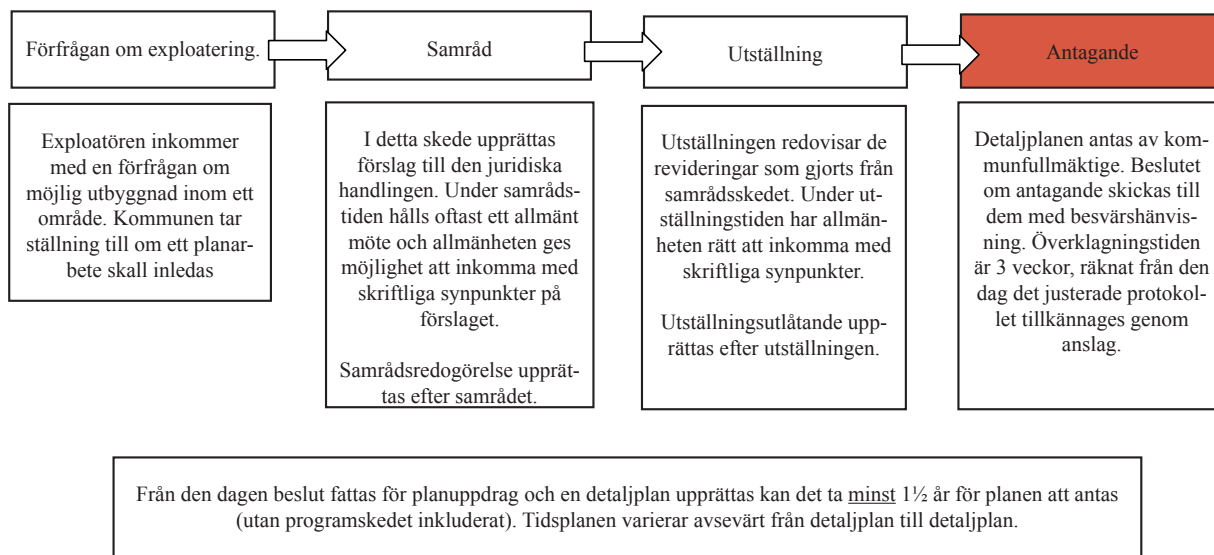
Planering och byggande regleras genom PBL (Plan och Bygglagen) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen skall enl PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med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

Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Planprocessen för framtagande av en detaljplan ser lite olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Den vanligaste gången är *"normalt plangenomförande utan program"* (se schematisk bild nedan). I vissa fall krävs ett inledande programskede *"normalt plangenomförande med program"* och i andra fall är planfrågan relativt begränsad i omfattning varför det är befogat med en enklare process *"enkelt plangenomförande"*. Gemensamt för alla processerna är dock att berörda ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Aktuell plan - Detaljplan för Skällentorp 8:10 m fl arbetas fram genom ett normalt plangenomförande utan program där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.

Detaljplaneprocessen



1.2 PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en ny bebyggelse på fastigheten Skällentorp 8:10. Förslaget innefattar en ny bebyggelse på ca 8 fastigheter. Syftet är också att aktualisera sex stycken gällande detaljplaner.

2. PLANDATA

2.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget ca 15 km söder om Falkenbergs centrum. Planområdets placering bedöms ej störa havsutblickar eller dylikt, då området ligger ca 1 km från havet. Planområdet ligger även i bakkanten och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

Det aktuella planområdet omfattar ca 20 hektar (hela planområdet), delen som består av fastigheten Skällentorp 8:10, som ägs av exploatören, uppgår till ca 1.7 hektar (norra delen av planområdet).

2.2 Markägförhållanden

Fastigheten Skällentorp 8:10 av Ingvar Olausson. Exploatörens del av plankostnaderna utgörs av 85 % av den totala plankostnaden.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplan

Delar av planområdet finns angivet i gällande Delöversiktsplan för Södra kustområdet. I Delöversiktsplanen är fastigheten Skällentorp 8:10 angivet som ett område med benämningen; *"Förslag till möjligt utbyggnadsområde. Inom området bedöms tomter, vägar till/för området samt närgrönområden kunna inrymmas. Större externa/primära grönområden avses därtill förläggas utanför markerat område i den omfattning som bedöms erforderlig i samband med upprättade av detaljplan."*

3.2 Detaljplan

Delar av planområdet omfattas av sex gällande detaljplaner (Å71 från 1984, Å36 från 1963, Å40 från 1965, Å15 från 1953, delar av Å89 från 1997 och delar av Å4 från 1944, omfattningen kan ses på karta på nästa sida). Det aktuella område som föreslås exploateras med ny bebyggelse innefattas ej av någon gällande detaljplan.

Detaljplanen Å71 är en plan som behandlar bostadsbebyggelse. Den gällande detaljplanen för bebyggelsen söder om fastigheten Skällentorp 8:10 har beteckning för bostäder och allmän plats för väg- och parkmark. Regleringen av planen (Å71) tillåter en bostadsbyggnad på maximalt 80 kvm inom större delar av den gällande planen (en tomt inom plan Å71 får byggas med maximalt 200 kvm, inkl uthus). Det är tillåtet att uppföra ett friliggande bostadshus i en våning, men det får inte uppföras ett uthus/gårdsbyggnad. Byggnadshöjden är reglerad till 3 meter för bostadshuset och en reglering av taklutningen finns, taklutningen får högst vara 27 grader. Tomtstorleken uppges vara minst 600 kvm.

Detaljplanen Å36 behandlar även den bostadsbebyggelse och detaljplanen är belägen sydväst om Å71. Planen Å36 omfattar bestämmelser för gata, naturmark samt bostäder och tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm. Byggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd på tre meter och huvudbyggnaden får ej uppta mer än 60 kvm. Uthus får uppföras i denna planen, men uthuset måste sammanbyggas med huvudbyggnaden.

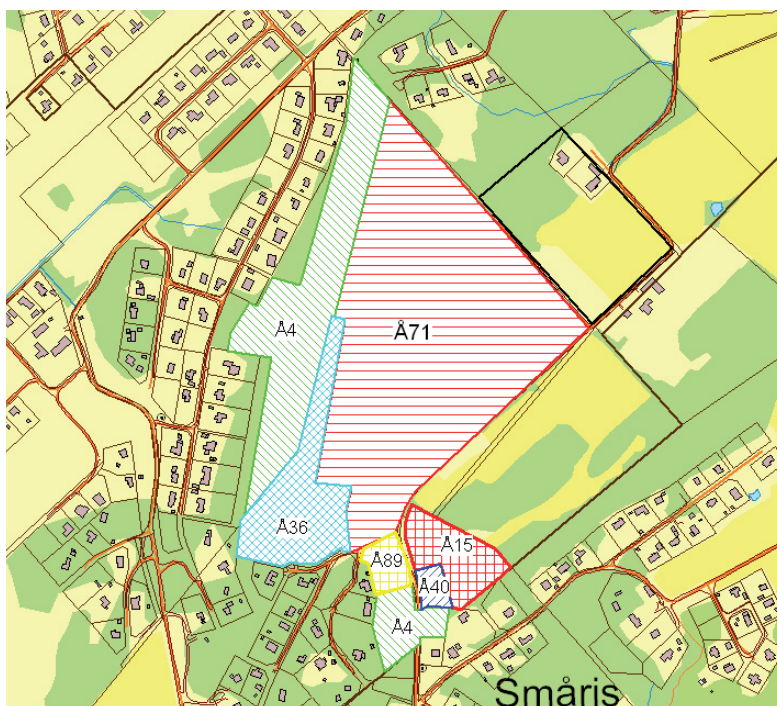
Detaljplan Å15 behandlar bostadsbebyggelse, den är belägen sydöst om Å36. Planen omfattar bestämmelser för bostäder och tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm varav högst en tiondel får byggas. Byggnaderna får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 7 meter och en taklutning på högst 30 grader. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till annat än för jordbruksändamål och får inte var högre än 2,5 meter.

Detaljplan Å40 behandlar bostadsbebyggelse och är belägen söder om Å15. Planen har en minsta tomtstorlek 1000 kvm varav högst en tiondel får byggas. Byggnaden får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 7 meter och en taklutning på högst 30 grader. Uthus eller annan

gårdsbyggnad får inte uppföras till annat än för jordbruksändamål.

Detaljplan Å89 behandlar bostadsbebyggelse och är belägen väster om Å15. Här tas en tomt med i detaljplanen. Minsta tomtstorlek är inte angivet, däremot anges hur många tomter som får bildas inom detaljplanen. Byggnaden får högst vara 120 kvm huvudbyggnad, 20 kvm inglasad veranda och 30 kvm för förråd. Maximal taklutning är 27 grader och byggnadshöjden är maximalt 4,5 meter.

Detaljplan Å4 behandlar bostadsbebyggelse. Planen tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm varav en tiondel får bebyggas. Byggnaden får högst vara 4,5 respektive 7 meter för en och två våningar. Högsta taklutning är 30 grader. Uthus eller gårdsbyggnad får inte uppföras för annat än för jordbruksändamål.



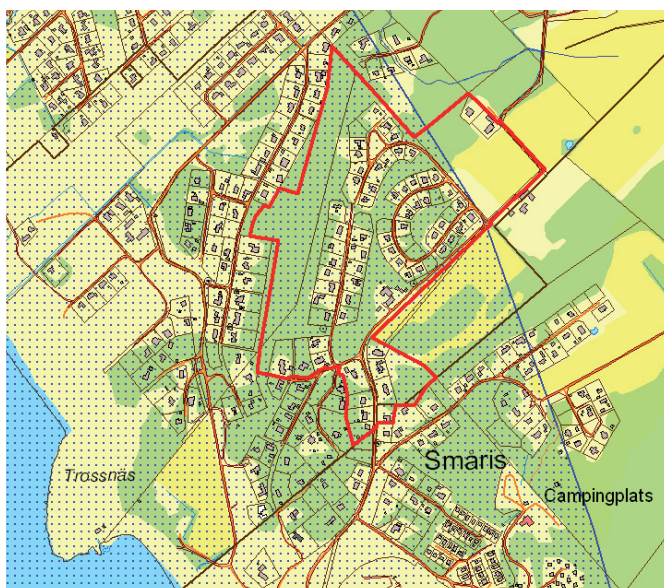
Karta som visar vilka delar av det aktuella planområdet som har gällande detaljplaner.

3.3 Planprogram

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har ej i detta planärende bedömts nödvändigt. Anledningen till detta beror på att området finns angivet i Delöversiktsplanen för Södra kustområdet och därmed har det i ett tidigare skede godkänts om en planläggning inom området.

3.4 Riksintresse

De riksintressen som berör planområdet är riksintresset för friluftsliv samt bestämmelsen för hushållning av mark och vatten, Miljöbalken 4 kap. Riksintresset för friluftsliv tangerar endast delar av planområdet som föreslås få ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse ligger redan inom riksintresset för friluftsliv (kan ses på kartan på nästa sida). Kontoret gör bedömningen att den föreslagna nya bebyggelsen inte torde skada områdets natur- och kulturvärden påtagligt. Detta till följd av att området som föreslås bebyggas, idag är öppen jordbruksmark och en liten del skog. Större delar av de partier med större topografiska skillnader bevaras genom att de föreslås bli NATUR-mark.

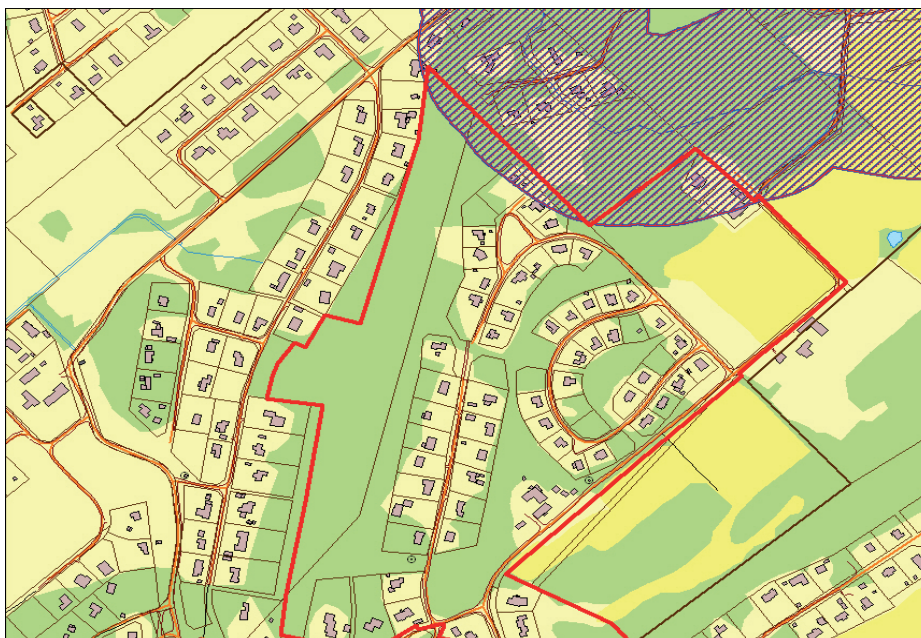


Riksidresset för friluftslivs omfattning i förhållande till planområdet.

3.5 Strandskydd

Norr om aktuellt planområde rinner en bäck. Regler om generellt strandskydd för i princip alla stränder vid havet, insjöar och vattendrag infördes 1975 i Naturvårdslagen (nuvarande Miljöbalken). Länsstyrelsen har närmare preciserat omfattningen för respektive vattendrag. Enligt Länsstyrelsens beslut 1975.06.30 (11.123-26-75) råder förordnande om strandskydd. Strandskyddet gäller intill ett avstånd av 100 m från bäcken.

Några befintliga bostäder ligger inom strandskyddsområdet, för dessa avses ej upphävande av stranskydd sökas.



Strandskyddets ungefärliga utsträckning inom de nordliga delarna av planområdet.

3.6 Förordnande av mark

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

Redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande enligt PBL 6:19, övergår med automatik i detta nya förordnande. Tillkommande allmän platsmark inom föreliggande detaljplaneförslag skall utan ersättning upplåtas.

Arbetet med upprättande av förordnandekarta har skett parallellt med planarbetet och skickades därefter till Länsstyrelsen för beslut. Länsstyrelsens beslut skall vinna laga kraft innan planen antas.

3.7 Miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning har gjorts enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §. I denna behovsbedömning har stadsbyggnadskontoret dragit slutsatsen att exploatering av området inte torde innebära betydande miljöpåverkan.

Kontorets behovsbedömning skickas till Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden för samrådsremiss. Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden skickar sedan ett skriftligt yttrande för det aktuella området tillbaka beträffande betydande miljöpåverkan eller ej för området. Har området en betydande miljöpåverkan behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Länsstyrelsen har i sitt yttrande för fastigheten Skällentorp 8:10 m.fl. inget att erinra. Länsstyrelsen påpekar däremot att planbeskrivningen bör belysa påverkan av riksintresset enligt 4 kap MB (se 3.4). Miljö- och hälsoskyddskontoret uppmärksammar kommunen med att det föreslagna planområdet gränsar till fastigheten Ullarp 2:5 som bedöms vara en jordbruksfastighet. Ladugård/stall är beläget ca 5 meter från planområdets gräns. Miljö- och hälsoskyddskontoret har inga uppgifter om djurhållning på denna fastighet med det kan ändå förekomma djurhållning, exempelvis hästar eller får. Miljö- och hälsoskyddskontoret förutsätter att skyddsavståndet beaktas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen påpekar senare att fastigheten Ullarp 2:5 är reglerad som jordbruksenhet och angränsar direkt till det området där ny bebyggelse är tänkt att förläggas. Vid länsstyrelsens utredning har de haft kontakt med Miljö- och hälsa och ägarna av fastigheten Ullarp 2:5 och det har då framkommit att det idag finns djurhållning inom fastigheten. Enligt vad som framkommit i utredningen planeras det även för en framtida hästhållning inom Ullarp 2:5.

Även fastigheten Skällentorp 8:69 bedöms vara en jordbruksfastighet. Miljö- och hälsoskyddskontoret förutsätter att skyddsavstånd beaktas i det fortsatta planarbetet (se rubrik 7 Konsekvenser).

Eventuellt motverkar planen den strategi som tagits fram av Riksanstaltsstyrelsen för en levande kust och skärgård. Strategin ger dock ingen lösning på hur man ska rädda småskalig jordbruksmark som ej längre är lönsam i detta hänseende utan lönsamheten finns i fritids-/bostadstomter. Alternativet är igenväxande.

3.8 Övriga kommunala beslut

Planen aktualiserades under mitten av 1990-talet. Under detta skedet diskuterades om en gemensam planläggning mellan olika fastighetsägare.

Exploatören för fastigheterna Skällentorp 8:10 och 8:13 har sedermera inkommit med förfrågan om en ny uppstart för fastigheterna och därmed har planen blivit aktuell igen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2007-09-25, § 359, om godkännande för samrådsremiss av detaljplanen.

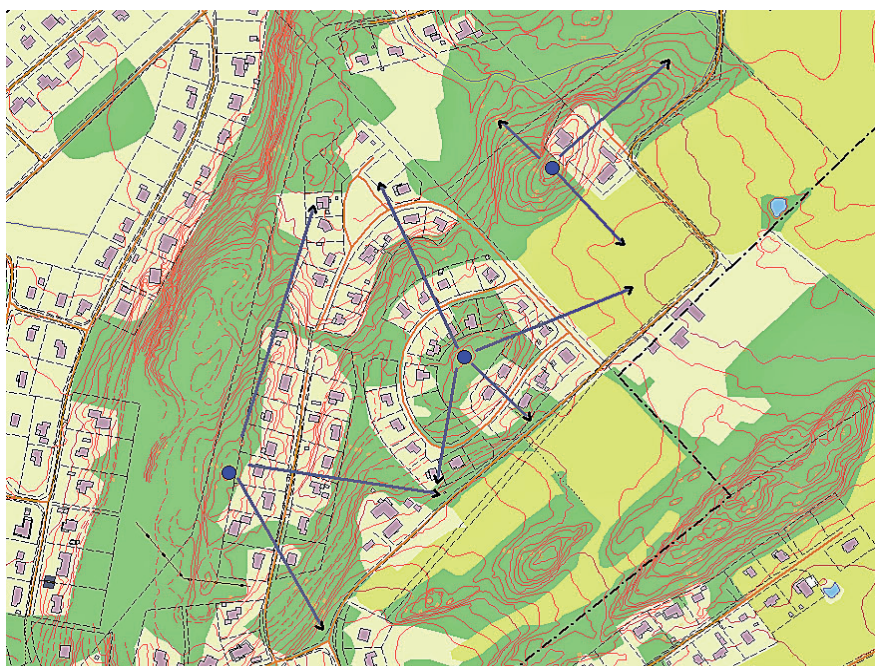
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

4.1 Mark och Vegetation

Delen av planområdet som föreslås bebyggas med ny bebyggelse ligger på relativt plan jordbruksmark med tät skogsvegetation mot nordväst och öppen åkermark mot nordost. Vegetationen inom planområdet på den del som föreslås ny exploateras är mestadels lövskog, men enstaka barrträd finns här och var. Vegetationen i nordväst är av en tät karaktär med mycket sly som gör skogsområdet - till stora delar - oframkomligt. Vegetationen i de södra delarna av planområdet är något öppnare med uppgångna stigar. Det aktuella planområdets markanvändning idag är ängsmark samt skogsmark. I norr på planområdet finns det en bäck och marken i direkt anslutning till bäcken är blöt.

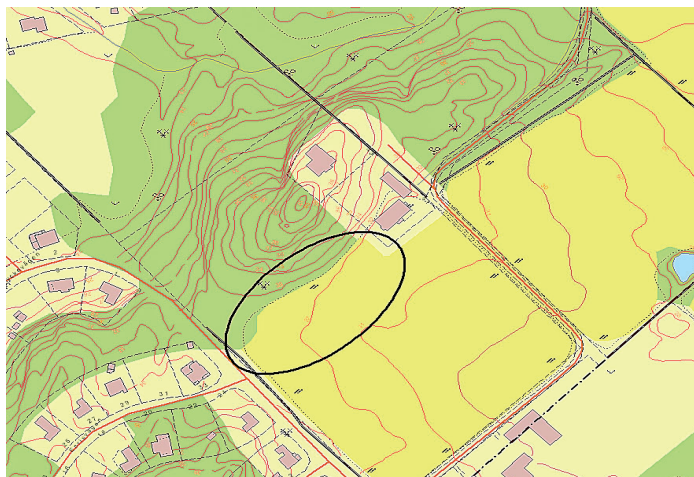
Planområdet kännetecknas av de nära skogsområdena, de stora öppna ängsmarkerna i omgivningen samt att området upplevs som ett mycket lugnt och harmoniskt bostadsområde. Från det aktuella planområdet finns det möjlighet till att höra havet från sin tomt. Till havet är det ca 1,5 km i sydvästlig riktning från planområdet.

Det aktuella planområdet har ett flertal "kullar" inom området. Den befintliga bebyggelsen ligger inom ett område med många och stora höjdskillnader. Kartan nedanför redovisar höjder och vilket håll marken sluttar mot.



Punkterna tydliggör höjderna i området och pilarna visar vilket håll marken sluttar mot.

Inom delen som föreslås exploateras med ny bebyggelse finns en bergsknalle som ger en havsutsikt då man är på toppen. Därifrån kan delar av den tilltänka bebyggelsen skådas. I nederkanten av bergsknallen finns två bostadshus. Mellan det ena bostadshuset och skogen bildas ett mindre "rum" i naturen, då rummet ges avgränsningar iform av skogsridån, huset samt området söder om utbyggnadsområdet.



Ringen illustrerar vart det upplevda "rummet" är inom området.

Från området som föreslås bebyggas har man idag utblickar mot öppna ängsmarker med små skogsdungar lite varstans. I övrigt finns ett fåtal mindre stenmurar, bl.a. i norr vid bäcken.

I västra delen av planområdet löper en promenadstig som bla leder upp till den bergsknall som ligger norr om den föreslagna bebyggelsen.

4.2 Geotekniska förhållanden

Vid varje detaljplaneärende har stadsbyggnadskontoret som målsättning att uppföra en geoteknisk utredning för det aktuella området.

Under detaljplanearbetet har det parallellt skett en översiktligt geoteknisk utredning för planområdet. "PM 1 GEOTEKNIK, Skällentorp 8:10 m fl, Falkenbergs kommun Geoteknisk undersökning som underlag för detaljplan, 2007-11-14", WSP Samhällsbyggnad, Sven-Åke Öhman.

Inom området är grundförhållandena relativt homogena. Överst finns ett vegetationsskiktet utgörs huvudsakligen av ca 0,2 till 0,5 meter mulljord.

Vegetationsskiktet underlagras av ett ca 0,5 till 1,2 meter tjockt sandlager. Sanden är ställvis siltig, lerig eller grusig, jordens reativa fasthet bedöms i huvudsak till medelhög. Jorden är skikt- och lagervis flytbenägen och tjälfarlig i vattenmättat tillstånd.

Från 1,0 till 1,5 meters djup består jorden huvudsakligen av lera. Lerjorden är ställvis siltig och innehåller siltskikt. Utförd CTP-sondering visade på en variation på karakteristiskt skjuvhållfasthet på mellan ca 70 och 140 kPa till det undersökta djupet på ca 8 meter. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 20 och 30% och konflyktgränsen till mellan ca 30% och 45%. Enligt Conradanalys är lerjorden kraftigt överkonsoliderad med mer än 100 kPa.

Relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten kommer att krävas vid en eventuell exploatering. Planområdet bedöms ha goda geotekniska förutsättningar för normal bebyggelse avseende bärighet och sättningar. Det bedöms att någon detaljerad geoteknisk undersökning för mindre objekt typ mindre enbostadshus ej är nödvändig. Vid större objekt krävs separat geoteknisk undersökning bland annat för att korrekt kunna dimensionera grundläggning.

4.3 Fornlämningar

Finns inga kända fornlämningar registrerade inom planområdet.

Kulturmiljö Halland och Länsstyrelsen är överens om att det inte krävs någon arkeologisk utredning inför den planerade byggnationen/detaljplanen

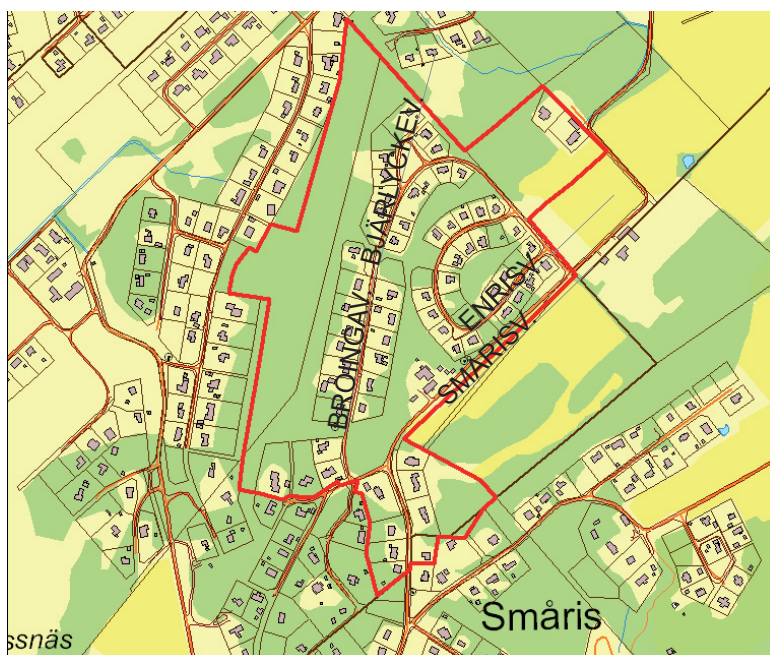
4.4 Befintlig bebyggelse

Planområdet består som nämnt ovan av mestadels fritidsbebyggelse, med några enstaka hus med permanent boende. Fritidsbebyggelsen är en enhetlig bebyggelse som består av enplans byggnader i olika kulör. Takmaterialet är övervägande tegel i olika färger och fasadmaterialet domineras mestadels av trä, något enstaka stenhus finns även inom området.

I anslutning till planområdet ligger fastigheten Ullarp 2:5 är relgerad som en jordbruksenhet. På fastigheten bedrivs verksamhet i form av djurhållning och arbete med ved enligt information från Miljö- och hälsoskyddskontoret. Skyddsavståndet från Ullarp 2:5 till de tänkta fastigheterna är ca 100 meter.

4.5 Trafikförhållanden

Planområdet angörs med bil via Smårisvägen som ansluter till Enrisvägen. Inom och i anslutning till planområdet finns hastighetsbegränsningar på 30 km/h samt 50 km/h. Smårisvägen som går längsmed planområdets östra avgränsning har en relativt låg standard med en vägbredd på ca 4 m. Den låga hastigheten och vägbredden har idag en fartreducerande funktion. Smårisvägen har dessutom två mycket skarpa kurvor (90 graders kurvor), dessa kurvor innehar även de en fartreducerande funktion. Området bebos till stora delar av sommargäster och detta leder till att det är låg trafikmängd på vägarna inom området.



Vägnamn inom/i anslutning till planområdet.

4.6 Kollektivtrafik

Det finns en busslinje som trafikerar mellan Falkenbergs centrum och Halmstad. Utmed linjesträckningen finns det ett flertal hållplatser, varav ett antal finns utmed länsväg Lissingevägen. Från planområdet till den mest närliggande hållplatsen i öst är det ca 2,5 km.

Det finns inga rimliga riktlinjer för hur ett område som detta bör försörjas med kollektivtrafik. Förslagsvis får Hallandstrafiken (eller andra bolag som kör kollektivtrafik) undersöka vilket underlag det finns för att sätta in exempelvis skolskjutsar, färdtjänst osv.



Busshållsplatser syns som röda prickar på kartan ovan.

4.7 Kommunal och kommersiell service

Inom planområdets närmaste omgivning finns Ugglarps grönt, ca två km söder om planområdet. Sydöst om planområdet finns Ugglarps Camping & Stugby och sommartid finns inom campingområdet en mindre handelsverksamhet.

Inom söderområdet finns det skolverksamhet av olika slag inom orterna Heberg, Slöinge, Årstad och Vessigebro. Det finns bl.a. fritidshem, förskolor, familjedaghem och grundskola. I Heberg finns en F-9 skola, och den är belägen ca 10 km norr om planområdet, i Slöinge finns en F-5 skola och den är belägen ca 8,5 km öst om planområdet. Gymnasieskolan är lokaliserad i Falkenbergs centrum.

Äldrevårdsomsorg finns i Slöinge, ca åtta km öster om planområdet. Äldreboende finns även i Vinberg (ca 23 km nordväst om planområdet), Vessigebro (ca 28,5 km norr om planområdet) och Falkenbergs centralortsområde (ca 15 km nordväst om planområdet).

5. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

5.1 Bebyggelse

Förslaget möjliggör en ny bebyggelse inom det aktuella området. Förslaget inrymmer en ny bostadsbebyggelse som omfattar ca 8 nya bostadshus. Den föreslagna bebyggelsen är lokaliserad till fastigheten Skällentorp 8:10. Med den befintliga bebyggelsen samt omgivningen i beaktande regleras den nya bebyggelsens höjdsättning, detta för att undvika att den nya bebyggelsen inskränker för mycket på omgivningen. Den föreslagna bebyggelsen tillåts i förslaget ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Komplementbyggnaderna föreslås få en högsta byggnadshöjd på tre meter. Utöver en högsta byggnadshöjd har den nya bebyggelsen reglerats med en högsta nockhöjd på 7,5 meter.

I och med detaljpaneläggning- /ändring av området inkluderas den befintliga bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen ges nya regleringar.

Den gällande detaljplanen Å71 tillåter en högsta byggnadshöjd på tre meter, en största taklutning på 27 grader, bostädernas byggnadsytan får ej uppta större byggnadsyta än 80 kvm (förutom gårdsbyggnaden) på vardera fastighet samt att uthus eller annan gårdsbyggnad inte får uppföras

på tomten. I den gällande detaljplanen är den minsta tomtstorleken angiven som 600 kvm.

Å71 föreslås få nya planbestämmelser som innebär att det ges möjlighet till större utbyggnad samt möjlighet till att uppföra en komplementbyggnad med bestämmelsen B1. Detta områdes fastigheter har varierande tomtstorlek och i förslaget föreslås fastigheterna med en tomtstorlek som överskrider 1000 kvm få möjlighet till att bebygga tomten med 140 kvm (inklusive inglasat uterum) i byggnadsarea samt att komplementbyggnad på 30 kvm får uppföras på fastigheten. För tomterna med mindre än 1000 kvm begränsas byggnadsarean till 14 % av fastighetens area, man får dock bygga 105 kvm oavsett tomtstorlek. Komplementbyggnad får uppföras med maximalt 30 kvm BYA. I förslaget har beteckningen e1 lagts inom en del bostadskvarter vilket innebär att fastighetsägarna inom de berörda områdena inte får dela sin fastigheter.

Den gällande detaljplanen Å36 tillåter en högsta byggnadshöjd på tre meter. Bostädernas byggnadsyta får ej uppta mer än 60 kvm, uthus får uppföras, men uthuset måste sammanbyggas med huvudbyggnaden och bilda en husenhet.

Detaljplanen Å36 föreslås ges beteckningen B1 vilket leder till att fastigheterna kan bygga ut sina huvudbyggnader till 140 kvm (inklusive inglasat uterum) samt en komplementbyggnad på 30 kvm. Vad som skiljer detta området från det resterande B1-områdena är att den minsta tomtstorleken inte får underskrida 1000 kvm

Den gällande detaljplanen Å15 tillåter att byggnaderna får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 7 meter och en taklutning på högst 30 grader. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till annat än för jordbruksändamål och får inte var högre än 2,5 meter.

Detaljplan Å40 tillåter en minsta tomtstorlek 1000 kvm varav högst en tiondel får bebyggas. Byggnaden får uppföras i två våningar med högsta byggnadshöjd på 7 meter och en taklutning på högst 30 grader.

Området som innefattas av detaljplanen Å40 och Å15 föreslås ges beteckningen B4 och e3, där beteckningen B4 betyder att fastigheterna kan bygga ut sina huvudbyggnader och komplementbyggnader till sammanlagt 200 kvm. Beteckningen e3 betyder att fastigheten inte får ges mindre tomtareal än 1000 kvm

Gällande detaljplan Å89 tillåter att byggnaderna högst får ha 120 kvm huvudbyggnad, 20 kvm inglasad veranda och 30 kvm för förråd. Maximal taklutning är 27 grader och byggnadshöjden är maximalt 4,5 meter.

Detaljplanen Å89 föreslås ges beteckningen B3 e4, där beteckningen B3 betyder att fastigheterna kan bygga ut huvudbyggnaderna 140 kvm (inklusive inglasat uterum) samt en komplementbyggnad på 30 kvm. Beteckningen e4 betyder att tomten får delas i högst två fastigheter.

Gällande detaljplan Å4 tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 kvm varav en tiondel får bebyggas. Byggnaden får högst vara 4,5 respektive 7 meter för en respektive två våningar. Högsta taklutning är 30 grader.

Detaljplan Å4 föreslås ges beteckningen B3 och e3, vilket leder till att fastigheterna kan bygga ut sina huvudbyggnader till 140 kvm (inklusive inglasat uterum) samt en komplementbyggnad på 30 kvm. Beteckningen e3 betyder att fastigheten inte får ges mindre tomtareal än 1000 kvm

Den nya bebyggelsen (B3 på plankartan) på fastigheten Skällentorp 8:10 föreslås få möjlighet till att bebygga de nybildade tomterna med maximalt 140 kvm/fastighet i byggnadsarea (BYA). I dessa 140 kvm är ett eventuellt inglasat "uterum" inkluderat. Härutöver får en komplementbyggnad (garage/carport/förråd) uppföras med maximalt 30 kvm BYA/fastighet. Minsta tomtstorlek för B3 är 750 kvm.

Inom planområdet finns ett flertal fastigheter. Norr om den föreslagna nya bebyggelsen finns två fastigheter; Skällentorp 8:70 och Skällentorp 8:71. Dessa fastigheter får i det föreslagna förslaget beteckningen B4 och innebär att huvudbyggnad samt komplementbyggnad på maximalt 200 kvm BYA får uppföras.

Inom planområdet finns en gammal gård (fastighet Skällentorp 1:8) med tillhörande uthus. I den föreslagna detaljplanen föreslås denna fastighet få bestämmelsen B2, vilket innebär att fastigheten får bebygga huvudbyggnaden med 200 kvm i BYA. Härutöver får komplementbyggnad uppföras.

Exploatörens vision är att den nya föreslagna bebyggelsen skall knytas an till den befintliga bebyggelsen och genom den nya detaljplanen föreslås den befintliga bebyggelsen få en viss utbyggnadsmöjlighet och därmed torde den nya bebyggelsens byggnadsarea bli likartad.

För att den nya bebyggelsen skall få bästa samhörighet med den befintliga bebyggelsen bör fasadmaterialet vara trä, då den övervägande bebyggelsens fasadmaterial är trä. Inom planområdet är kulören på fasaderna varierande och därmed ges det inga förslag på restriktioner för den nya bebyggelsens kulör.

Inom planområdet finns naturmark med blandskog. Skogen omger större delar av planområdet och bebyggelsen får därmed stöd av vegetationen. Den befintliga bebyggelsen är även anpassad till naturen, dvs. bebyggelsen är integrerad i miljön och inte tvärtom.

Den upplevda otryggheten i området bedöms vara låg då området är småskaligt med närhet till grannar. Närhet till grannar leder till att fler människor har överblick på vad som händer utanför. Bebyggelsen är även lokaliserad till ett lugnt naturområde. Ett lugnt område bedöms skapa mer trygghet till de boende.

Den nya bebyggelsen föreslås lokaliseras på den flacka trädesmarken i norr, omedelbart väster om den föreslagna bebyggelsen finns en upphöjd plats i naturen. Från den högsta punkten på denna "kulle" ges magnifika utsikter över området och ner till havet. Längsmed skogsområde i planområdets västra del finns en stig uppgången, utmed denna stigen finns ett flertal platser som ger storartade utblickar över havet i söder.

5.2 Gator och trafikmatning

Planområdet angörs via Smårisvägen som fortsätter in i planområdet. Inom planområdet finns det i nuläget ett flertal lokalgator till bebyggelsen, varav Enrisvägen blir den väg som ansluter till den nya föreslagna matargatan. Denna matargata föreslås som en slinga igenom den nya föreslagna bebyggelsen. I förslaget har det lagts in en färdig golvhöjd på den nya bebyggelsen och för att den nya matargatan inte skall ligga under de nya fastigheternas markhöjd behöver den planerade gatan fyllas upp på vissa ställen med ca en meter.

Det föreslagna vägområdet föreslås få samma vägbredd som de befintliga vägarna i området har i sina gällande detaljplaner, dvs. sju m bred. Vägområdet omfattas av vägbredd och dike. Inom vägbredden inkluderas även avvattningsområden.

Utmed Smårisvägen, vid den föreslagna nya bebyggelsen placering, har det föreslagits en tre meter bred "skyddzon" från vägkanten in mot naturområdet. Denna skyddszon bör vara fri från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål.

En ny lokalgata anläggs med hörnavskärningar och mindre naturområden längsmed Bjärlyckevägen för att öka trafiksäkerheten. Då det är ett mindre antal fastigheter som tillkommer anses det inte behövas några större trafiklösningar.

5.3 Parkering

Parkering till bostadshus sker på enskild tomtmark. Framför garage/carport måste ett minsta avstånd på sex meter finnas, då en bil skall få plats att parkera framför kompletteringsbyggnaden.

5.4 Grönytor

Inom och i nära anslutning till planområdet finns stora grönområden med skog. Norr om planområdet finns även en mindre bäck. Skogsområdena inom planområdet som tidigare omnämnts har stora rekreations möjligheter för både stora och små. De vuxna har bl.a. möjlighet till promenadstråk i skogsmark och de unga har stora möjligheter till olika typer av rekreation, ex. klättring i träd. Detaljplanen som upprättas föreslår att de områden som i den gällande detaljplanen har beteckningen NATUR bibehålls. Inom området som saknar gällande detaljplan har det föreslagits att en del mark blir NATUR-mark. I och med att höjden med utsikten till havet (området väster om den nya bebyggelsen) läggs som NATUR har alla i omgivningen möjlighet att ta sig upp samt nyttja området till rekreation. Med NATUR-mark menas att marken inte får bebyggas.

NATUR-marken vid Björlyckevägen skall hållas låg för att minska olycksrisken.

5.5 Service

Kommunal och kommersiell service ingår ej i planförslaget.

6. TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.1 Vatten och Avlopp

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) har VA anslutning till den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen som föreslås uppföras ansluts till de ledningar som finns.

Brandvattenförsörjningen tryggas i och med detaljprojektering av området och i samråd mellan FAVRAB och brandförsvaret.

6.2 Dagvatten

Planområdet ingår ej i FAVRAB's verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten skall i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten (LOD).

Detaljerad höjdsättning skall ske så att regnvatten från byggnader, och från hårdgjorda ytor, i första hand leds till, och infiltreras på grönytor inom kvartersmark. I andra hand kan regnvatten tas omhand i perkulationsmagasin eller stenkista.

En separat dagvattenutredning har gjorts för planområdet "Skällentorp 8:10, dagvattenutredning, 2008-04-04" Inom den befintliga bebyggelsen är det endast ett fåtal hus som har stuprörskastare, vilket kan leda till att dagvattnet leds till spillvattnet och då kan orsaka översvämningar. Om det finns felkopplade fastigheter inom planområdet skall dessa åtgärdas.

Den befintliga bebyggelsen har tre olika avrinningsområden som avvattnas åt olika håll. En del avvattnas åt söder via dikessystem och vidare ut i havet. En del avvattnas åt väster och söker sig utför berget ner mot ett dikessystem som har utlopp vid naturbadplatsen. Den resterande delen avvattnas till bäcksystemet norr om planområdet.

Den del av planområdet som planeras för ny bebyggelse avvattnas också till bäcksystemet norr om planområdet. Detta bäcksystemet rinner norrut ner för ett brant parti och vidare genom de södra delarna av Långasand där marken är mycket flack. Det är den del som är mest känslig för översvämningar. Med hänsyn till nedströms liggande områden skall dagvatten i möjligaste mån infiltreras. Det vatten som inte kan infiltreras skall fördröjas i magasin så att flödet ut från området inte ökar till följd av utbyggnaden.

Väggavvattning i området skall ske till makadamfyllda drändiken som löper längs vägarna. Drändikena kan utföras med en gräsyta som täcker makadammen.

Avledning av dagvatten från husen skall ske med stuprörskastare som skall mynna ut över en gräsyta eller annan vattengenomsläpplig yta. Om tomten saknar naturliga möjligheter för infiltration skall fördröjningsmagasin anläggas på tomten.

För att förhindra att dagvatten rinner från en tomt till en annan bör avskärande makadamdiken med en dräneringsledning i botten anordnas.

6.3 El och Tele

Inom planområdet, i nära anslutning till fastigheten Skällentorp 1:8 finns en transformatorstation. För den föreslagna nya bebyggelsen får en ny kabel från transformatorstationen läggas fram.

Det finns möjlighet för den föreslagna nya bebyggelsen att få tillgång till telenät. Med stor sannolikhet får den nya bebyggelsen ledningar dragna med fiberkabel som därmed kan försörja området med bredband. Det är vid detaljprojekteringen som TeilaSonera bedömer om hur utbrett ledningsnätet blir, beroende på hur många intressenter det blir i området.

6.4 Värme

Det behöver uppföras enskilda värmesystem för vadera fastighet i det nya bostadsområdet.

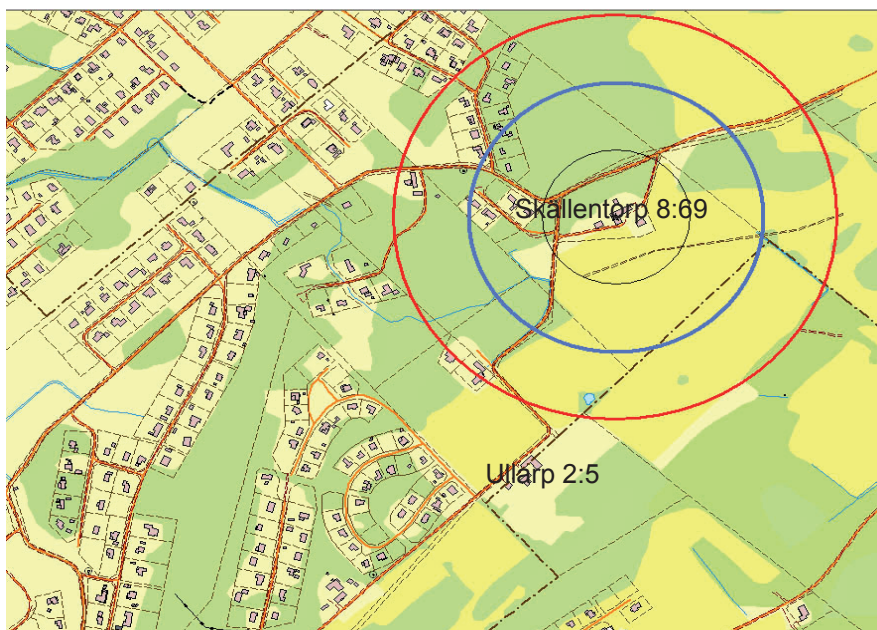
6.5 Avfall

Den avfallshanteringen som gäller för planområdet är källsortering. De boende i området kommer ha upphämtning av brännbara och komposterbara sopor, resterande avfall såsom glas, metall, hårdplast, kartonger etc. ansvarar den boende själv för. De närmaste återvinningsstationerna är belägna vid Ugglarps Grönt, ca två km söder om planområdet och vid Långasands strandparkering, ca två km väster om planområdet. Den närmaste återvinningscentral som finns är belägen i Heberg.

7. KONSEKVENSER

Fastigheten Ullarp 2:5 är reglerad som en jordbruksenhet. På fastigheten bedrivs verksamhet i form av djurhållning och arbete med ved enligt information från Miljö- och hälsoskyddskontoret. Skyddsavståndet från Ullarp 2:5 till de tänkta fastigheterna är ca 100 meter. Fastigheten klarar därmed kommunens riktlinjer för avstånd till hästar som är 100 meters skyddsavstånd från stall/gödselanläggning om man innehar 1-10 hästar.

Fastigheten Skällentorp 8:69 är även den reglerad som en jordbruksfastighet. Denna fastighet klara riktlinjerna som kommunen har för avstånd till hästar. Riktlinjen säger 200 meters skyddsavstånd från stall/gödselanläggning, om man innehar 31-100 hästar. Kontoret gör bedömningen att fastigheten Skällentorp 8:69 inte torde utgöra något hinder för att upprätta ny bebyggelse inom fastigheten Skällentorp 8:10. Ytterligare en faktor är läget av fastigheten Skällentorp 8:69 samt att vindriktningen i Falkenberg övervägande är i nordostlig riktning, dvs. det blåser bort från planområdet.



Den innersta linjen illustrerar ett avstånd på 100 meter från gården. Den mittersta cirkel redovisar ett avstånd på 200 meter och den tredje och yttersta cirkeln visar ett avstånd på 300 meter från fastigheten Skällentorp 8:69.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

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

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Emma Gustavsson (telefon 0346-88 62 15) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även Marie Berand från GF-Konsult deltagit.

STADSBYGGNADSKONTORET

Emma Gustavsson
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2008-10-30 § 156 intygar:

Emma Cejie
Planarkitekt

Genom regeringens beslut 2010-06-03 har denna detaljplan vunnit laga kraft 2010-06-03 intygar:

Emma Cejie
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Skällentorp 8:10 m.fl.
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2007-09-25
Reviderad	2008-04-01, 2008-06-17, 2008-09-30

1. INLEDNING

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

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för Skällentorp 8:10 m.fl. skall genomföras.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten Skällentorp 8:10. Planen möjliggör ca 8 nya fastigheter för bostadsändamål. Syfte med planen är också att uppdatera planbestämmelserna för de sex gällande detaljplaner som finns inom planområdet. Ägare samt förväntad exploatör av fastigheten Skällentorp 8:10 är Ingvar Olausson.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Antagande

augusti 2008

Laga kraft

november 2008

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen har 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 bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap. Falkenbergs kommun skall därmed inte vara huvudman för allmän platsmark. Här nedan beskrivs vem som ansvarar för vad i genomförandet av detaljplanen både inom kvartersmark och allmän platsmark.

Vägar och grönområden: För tillkommande vägar och grönområden inom allmän plats föreslås Ullarp-Skällentorps vägförening vara huvudman. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudman när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen.

Exploatören iordningställer tillkommande gator och grönytor på allmän platsmark. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Färdigställda arbeten skall godkännas av framtida huvudman och av 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 intas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

Exploatören ansöker om förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Skällentorp ga:2 (Ullarp-Skällentorps vägförening). Omprövningen avser utökning av befintlig gemensamhetsanläggning med det nya området.

Lekplats: För område som enligt detaljplan får iordningställas som lekplats föreslås en separat gemensamhetsanläggning bildas. De nya fastigheterna som bildas genom

avstyckning från Skällentorp 8:10 samt Skällentorp 8:70 och 8:71 föreslås deltaga i denna och förvalta den gemensamt, förslagsvis genom en samfällighetsförening.

Vatten och avlopp: Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. FAVRAB ansvarar därmed för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet (avseende dagvatten, se nedan). Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av va-ledning fram till Skällentorp 8:70 och 8:71.

Dagvatten: Dagvatten från kvartersmark skall omhändertagas lokalt inom respektive fastighet av respektive markägare. Ullarp-Skällentorps vägförening ansvarar för dagvattenhantering som kan hänföras till deras vägar. En ny gemensamhetsanläggning bör bildas för underhåll och drift av dagvattenanläggningar inom Skällentorp 8:10. Exploatören ansvarar för och iordningställer dagvattenanläggningar och ledningar för omhändertagande, behandling och bortledande av dagvatten inom och från planområdet som redovisas i framtagna dagvattenutredning och i föreliggande detaljplan. Detta intas i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. För att eventuell ytterligare erforderlig dagvattenutredning upprättas ansvarar berörd exploatör/markägare/nyttjare i samspråk med FAVRAB. (Aktuellt område ingår ej i FAVRAB:s verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten.)

Elförsörjningen: Eon ansvarar för elförsörjningen inom planområdet. Eon ansvarar vidare för (men exploatör bekostar) flytt av kablar och kabelskåp som anses nödvändiga.

Flytt av servicekabel tillhörande TeliaSonera: Flytt av en servicekabel som leder till Skällentorp 8:70 och 8:71 ansvarar TeliaSonera för.

Byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark: Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Fastighetsbildning: Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet ansöks om av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare med undantag vad som ovan sagts om omprövning av Skällentorp ga:2 (vägföreningen).

Geoteknisk undersökning: Det åligger berörd markägare/exploatör att vid behov göra detaljerade geotekniska undersökningar av mark avseende t ex bärighet och markradonförekomst. En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram, se vidare under rubrik "Tekniska utredningar".

2.4 Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatö-

rens ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, vägar, anläggningar för dagvattenhantering m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriåtgärder inklusive omprövning av Ullarp-Skällentorps vägförening, 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 antas i kommunfullmäktige.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det från fastigheten Skällentorp 8:10 avstyckas ca 8 fastigheter för bostadsändamål.

3.2 Ledningsrätt, servitut och markavtal

Servitut, ledningsrätt eller markavtal upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga rättigheter/avtal.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Planområdets lokalator och grönområden föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning, Skällentorp ga:2 (vilken förvaltas av Ullarp-Skällentorps vägförening). Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Nya gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för den tillkommande lekplatsen och för dagvattenhanteringen inom Skällentorp 8:10. För båda anläggningarna föreslås avstyckade fastigheter från Skällentorp 8:10 och eventuellt Skällentorp 8:70 och 8:71 ingå.

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

4. EKONOMISKA FRÅGOR

4.1 Ekonomiska konsekvenser för exploatör/markägare

Exploatören bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, kommer i samband med bygglovgivning att uttas på mark som inte omfattas av planavtalet.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör.

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten. Dock skall exploatören bekosta den omprövning av Skällentorp ga:2 som föranleds av detaljplaneförslaget, vilket kommer att beskrivas i exploateringsavtalet mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Exploatören skall även ansöka om och bekosta anläggningsförrättning avseende lekplats och dagvattenhantering inom Skällentorp 8:10.

Exploatören bekostar iordningställandet av flertalet anläggningar på allmän platsmark såsom vägar och dagvattenanläggningar. Dessa preciseras i exploateringsavtalet mellan exploatör och Falkenbergs kommun.

Exploatören bekostar flytt av Eon's befintliga lågspänningsjordkabel som går till Skällentorp 8:70 och 8:71 samt av flytt av kabelskåp K3315 om detta anses nödvändigt. Flyttning och andra åtgärder på Eon's anläggningar bekostas av den som kräver dessa.

Exploatör bekostar flytt av VA-ledningar fram till Skällentorp 8:70 och 8:71.

Exploatören bekostar 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 §.

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

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

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

4.2 Ekonomiska konsekvenser för övriga

TeliaSonera AB bekostar flytt av deras egen servicekabel som går till Skällentorp 8:70 och 8:71.

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

Eon ansvarar för utbyggnad av elnätet inom planområdet. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

5. **TEKNISKA UTREDNINGAR**

5.1 Dagvattenutredning

En separat dagvattenutredning har gjorts för planområdet. Planbeskrivningen sammanfattar vad den innebär.

5.2 Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram, "PMI GETOTEKNIK, Skällentorp 8:10 m fl, Falkenbergs kommun...", 2007-11-14. Planområdet bedöms i denna ha goda geotekniska förutsättningar för normal bebyggelse avseende bärighet och sättningar. Någon detaljerad geoteknisk undersökning för mindre objekt, typ mindre enbostadshus är ej nödvändig. Vid större objekt krävs separat geoteknisk undersökning.

5.3 Arkeologisk utredning

Någon arkeologisk undersökning anses inte nödvändig inför den planerade byggnationen.

6. **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Johan Cedergren, Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun och reviderats av Marie Berand, GF Konsult AB, inför utställning och antagande.

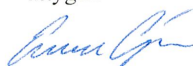
Göteborg 2008-09-30
Norconsult AB

Arkitektur och Samhällsplanering, Mark och exploatering



Marie Berand

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergskommun 2008-10-30 §156
intygar:



Emma Cejic
Planarkitekt

Genom regeringens beslut
2010-06-03 har denna detaljplan
vunnit laga kraft 2010-06-03 intygar:



Emma Cejic
Planarkitekt



TECKENFÖRKLARING

- Ny föreslagen bebyggelse
- Ny föreslagen bebyggelse (mindre än 1000 kvm stor tomt)
- Befintlig bebyggelse
- Föreslagen lekutrustning
- Vegetation

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
2008-10-30 § 156 intygar:

Emma Ceije
Planarkitekt

Genom regeringens beslut 2010-06-03 har denna detaljplan vunnit
laga kraft 2010-06-03 intygar:

Emma Ceije
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Illustrationskarta

Detaljplan för
SKÄLLENTORP 8:10 M.F.L.
Stadsbyggnadskontoret
Falkenbergs kommun
Upprättad: 2007-09-25, reviderad 2008-04-01, 2008-06-17, 2008-09-30

Emma Gustavsson
Planarkitekt



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

A0 = skala 1:1000
A2 = skala 1:2000
A3 = skala 1:3000
A4 = skala 1:4000