



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linjen betägen 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Gällande användningsgräns
- Utgående användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gällande eigenskapsgräns
- Utgående eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-VAG Väg som ingår i lokalnätet
- H-VAG Väg som ingår i huvudnätet
- NATUR Marklov erfordras för borttagning av stengärdsgårdar och trädffällning. Dagvattenmagasin och områdesdränering för anordnas.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Dagvatten skall omhändertaras lokalt
- P Parkering
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ På varje tomt för uppföras en huvudbyggnad med en area av högst 120 m² och 20 m² för uterum/inglasad veranda. Därutöver får garage/uthus om högst 30 m² uppföras. Kvarteret får ej delas i fler tomter.
- e₂ Minsta tomtstorlek 750 m². På varje tomt för uppföras en huvudbyggnad med en area av högst 120 m² och 20 m² för uterum/inglasad veranda. Därutöver får garage/uthus om högst 30 m² uppföras. Högst en lägenhet/tomt. Fler avstyckningar än vad som illustrerats får ej utföras.
- e₃ På varje tomt för uppföras en huvudbyggnad med en area av högst 120 m² samt 20 m² för uterum/inglasad veranda. Därutöver får garage/uthus om högst 30 m² uppföras. Högst en lägenhet/tomt. Området får delas i två tomter.
- e₄ Högst byggnadsarea på tomten 425 m². Högst en lägenhet. Tomten får ej delas. Marklov erfordras för borttagning eller flyttning av stengärdsgård.
- e₅ Högst byggnadsarea på tomten 350 m². Högst en lägenhet. Tomten får ej delas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Marklov erfordras för trädffällning
- n₂ Restriktionsområde för luftledning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Uthus och garage skall placeras minst 10 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsande fastighet.
- Högsta byggnadshöjd
- Största taklutning i grader
- V₁ Värdefull miljö. Ändring av byggnad får icke försvåras dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Tak skall utföras med rött lertegel eller halm. Fasaderna skall vara av trä som målas med röd slantfärg. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart.
- f Huvudbyggnad skall utföras med sadeltak

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q₁ Huvudbyggnad samt större uthus parallellt med huvudbyggnad får ej rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Undantaget markerad H-VAG. Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ädrad lovplikt

Marklov erfordras enligt ovan för planbestämmelserna NATUR, n₁ och e₄.

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 1998-02-26 § 5 intygar:

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Länsstyrelsen beslutade 1998-04-29 förordna att delar av planen får genomföras med stöd av PBL 13 kap 8 § utan hinder av pågående överprövning av antagandebeslutet. Genomförandetiden slutar 2003-04-30 intygar:

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft genom regeringens beslut 2000-12-07. Genomförandetiden slutar 2005-12-08 intygar:

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
VEKA 1:14 m.fl.

Skrea församling
Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 1996-05-02. Reviderad 1996-12-02 Reviderad 1997-03-18
Reviderad 1997-10-14

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Skala 1:1000





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

BESLUT

1 (2)

1997-04-11

231-11245-97

Stadsbyggnadskontoret
Falkenbergs kommun



Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen inom förslag till detaljplan för Veka 1:14 m. fl., Falkenbergs kommun

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen att det område som berörs av strandskydd och som ingår i detaljplan för Veka 1:14 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 inom planområdet i enlighet med vad som markerats på till ansökan hörande karta.

Syftet med planförslaget är att planlägga för nya fritidshustomter samt justera gällande detaljplaner i området..

Länsstyrelsens bedömning

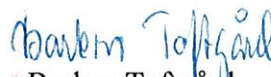
Området ligger inom riksintresse enligt NRL, dels för Hallands kustområde, 3 kap. 2 och 4 §§, och dels för friluftsliv, 2 kap. 6 §. Del av planområdet omfattas dessutom av riksintresse för naturvård enligt 2 kap. 6 § NRL. Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen och med gällande översiktsplan har prövats i detaljplanen.

Endast ett mindre område, i förslaget utlagt som kvartersmark och vägmark, berörs av strandskydd. Då området redan är bebyggt bedömer Länsstyrelsen att särskilda skäl finns att upphäva strandskyddsförordnandet.

Länsstyrelsen bedömer vidare att planförslaget inte 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.


Ingegård Widerström


Barbro Toftgård

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3

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

BESLUT

2 (2)

1997-04-11

231-11245-97

Kopia

Naturvårdsverket + kartor

Falkenbergs kommun

Lantmäterimyndigheten i Hallands län, Halmstad

Vägverket

Miljövårdsenheten

Planarkivet (2 ex + karta)

Planmappen

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Landsstatshuset Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-13 21 49 plan 035-13 21 60 bost	3 51 83-3



FALKENBERG

Stadsbyggnadskontoret

Datum

2014-03-26

Detaljplan för Veka 1:14 m fl

I samband med ett angränsande detaljplanearbete har det ett fel upptäckt i plankartan för detaljplanen Veka 1:14 m fl. Det gäller fastigheten Veka 1:9 som på plankartan fått planbeteckning e₄ men som enligt planbeskrivningen ska ha beteckning e₃. Därför görs en korrigerig i plankartan på fastigheten Veka 1:9 till e₃.

Stadsbyggnadskontoret

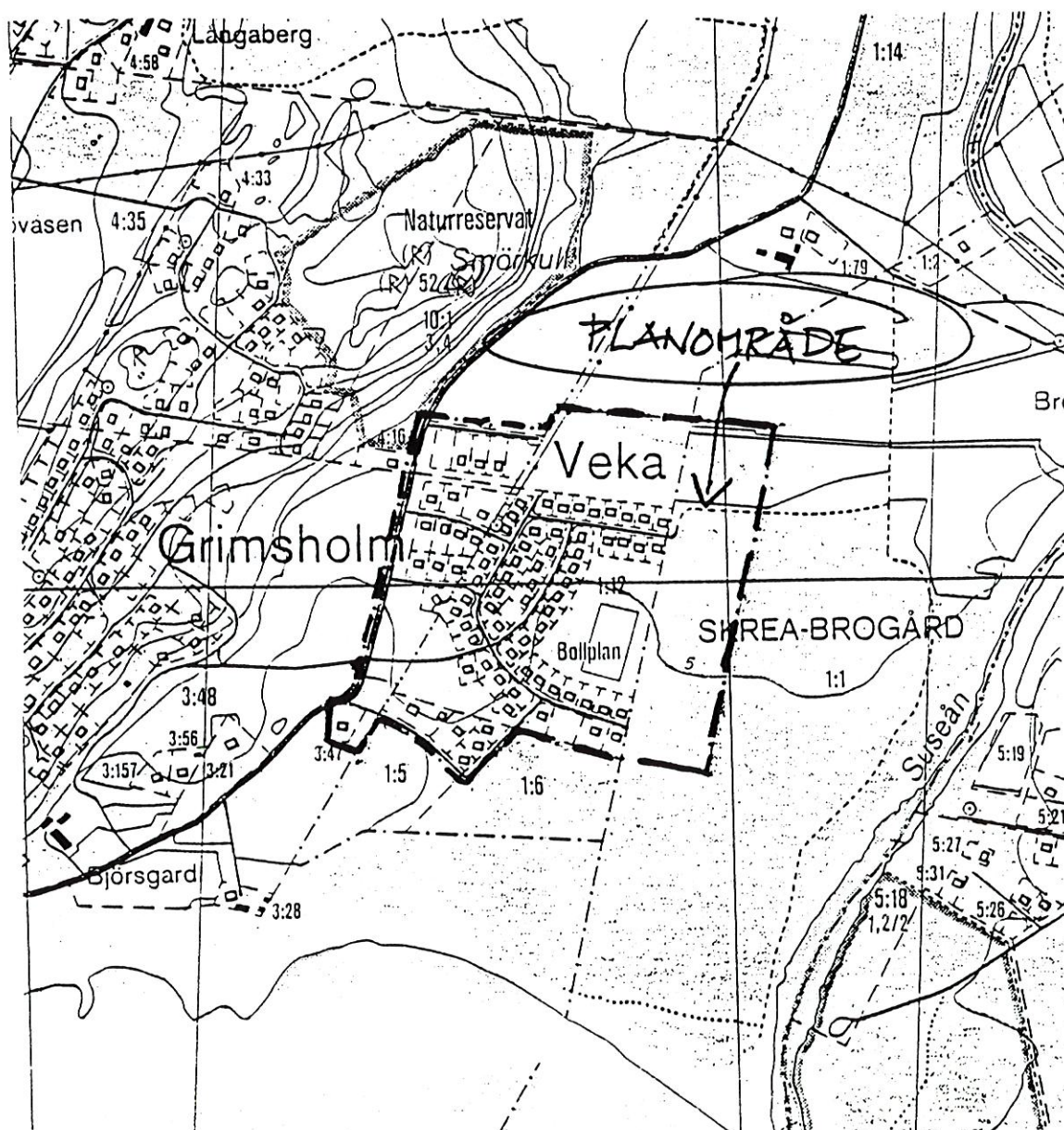
Josefin Selandér
Planchef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Del av Veka 1:14 mfl,
 Skrea församling
 Falkenbergs kommun

PLAN BESKRIVNING

Upprättad 1996.05.02
 Reviderad 1996-12-02 och 1997-10-14
 Antagen
 Laga kraft



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

KARTOR:

Grundkarta, skala 1:1000

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Illustrationskarta, skala 1:1000

Förordnandekarta

TEXT:

Planbeskrivning med bilagor

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Övrigt: Arkeologisk utredning

BESLUT:

Beslut från länsstyrelsen om förordnande PBL kap 6 § 19

Beslut från länsstyrelsen om strandskyddsupphävande

Beslut från länsstyrelsen om undantag från biotopskyddet

1. PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att planlägga för nya fritidshustomter samt justering av gällande detaljplaner i området.

2. PLANDATA

2.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 7 km söder om Falkenberg och ca 200- 300 m från havet

2.2 Areal

Planområdet är ca 23 ha stort.

2.3 Markägoförhållanden

Marken där de nya tomterna föreslås ägs av respektive exploatör, vilka är :

Veka 1:14 R Gudmundsson

Skrea-Brogård 1:1 F. Berntsson

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 Översiktsplan

Planförslaget berörs av delöversiktsplan för södra kustnärzonen antagen i kommunfullmäktige 1994-05-26. Länsstyrelsen anger i delöversiktsplanen sammanfattningsvis att ca 15 tomter kan tillkomma i norra delen av Vekaområdet.

3.2 Riksentressen

Planförslaget berörs av	särskilda hushållningsbestämmelser enligt kap 3 i NRL.	
"_	riksintresse för naturvård	"_ kap 2 i NRL
"_	riksintresse för friluftsliv	"_ "

3.3 Detaljplan

Inom planområdet finns äldre detaljplaner:

1. Byggnadsplan för del av Boberg 3:48. Fastställd 1957-01-15.
2. Byggnadsplan för Veka 1:12. Fastställd 1963-09-04
3. Byggnadsplan för Boberg 10:1. Fastställd 1975-10-31

Byggnadsplanerna anger i huvudsak att tomter kan avstyckas för bostadsändamål. Angiven byggrätt varierar dock i de tre olika byggnadsplanerna. I byggnadsplan för Boberg 3:48 anges att högst 120 m² får bebyggas. I byggnadsplan för Veka 1:12 anges ingen specificerad byggrätt. I byggnadsplan för Boberg 10:1 anges att 150 m² får bebyggas. I aktuellt planförslag föreslås att ny bebyggelse samt större delen av befintlig bebyggelse erhåller samma byggrätt (vissa undantag finns).

3.4 Förordnanden

Inom gällande detaljplaner finns ett förordnande enligt BL § 113, vilket innebär att förordnad allmän platsmark utan ersättning skall upplåtas till huvudmannen. I aktuellt planförslag föreslås att förordnandet utökas samt övergår till förordnande enligt PBL kap 6 § 19.

3.5 Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan föreslås upprättas.

3.6 Planprogram

Planprogram godkändes i kommunstyrelsen 1995-08-15. Planprogrammet innehåller två alternativa skisser med 23 nya tomter i vardera alternativ.

3.7 Övriga kommunala beslut

Ksau uppdrog 1993-09-07 åt stadbyggnadskontoret att upprätta nya detaljplan för området.

Ksau beslutade 1996-04-30 att sända planförslaget på samrådsremiss.

Ksau beslutade 1996-10-29 att efter utförda revideringar sända planförslaget på utställning.

Ksau beslutade 1997-10-18 att godkänna föreslagna revideringar efter utställningen

Ksau beslutade 1997-10-18 att ansöka om förändring av förordnanden PBL 6:19

Ksau beslutade 1997-10-18 att ansöka om upphävande av strandskydd.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

4.1 Mark och Vegetation

Planområdet upplevs som relativt plant. Marken sluttar svagt ner mot havet. Föreslagen ny bebyggelse på Veka 1:14 och på Skrea-Brogård 1:1 är på jordbruksmark / betesmark. Hela planområdet är beläget inom sk skyddskogsområde. Planbestämelse om att marklov erfordras för fällning av träd är införd för delar av planområdet.

4.2 Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning är ej utförd. I samband med exploateringen av området erfordras en översiktlig geoteknisk undersökning samt markradonförekomst undersökning. Dessutom erfordras en dagvattenutredning. Lämpligtvis göres detta av en och samma konsult som även kan projektera den nya vägarna Enligt jordartskartan utgörs planområdet av grovmo och flygsand. Observera att torv kan underlagra grovmon. Torv bör tas bort vid byggande.

4.3 Fornlämningar

En arkeologisk utredning är utförd 1995. Utredningen anger att det inom planområdet saknas inregistrerade fornlämningar. Dock finns det en stor mängd kända fasta fornlämningar mm i det direkta närområdet. Upptäkten av vendelatida hövdingasätet i Slöinge har gett ny aktualitet till Suseån och omgivningarna kring dess mynning, då någon form av hamn eller handelsplats bör finnas här.

Grävningar inom planområdet har visat att det inom Skrea-Brogård 1:1 finns rester av ett litet torp från 1800-talet. Hallands Länsmuséer förordar att området runt torplämningen skyddas, då det är av antikvariskt och kulturhistoriskt intresse.

4.4 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 82 befintliga tomter för bostadsändamål. De flesta av dessa omfattas av gällande detaljplaner. 6 utav tomterna är ej tidigare detaljplanereglerade.

4.5 Trafikförhållanden

Väg 689 leder fram till Veka-området. Den allmänna vägen är medtagen i planförslaget i enlighet med gällande detaljplan. Kommunen är huvudman för denna väg.

5. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

5.1 Ny bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse är i anslutning till befintlig bebyggelse. Antalet ny tomter är 19 st. De nya tomterna är fördelade enligt följande:

Veka 1:14	11 st nya tomter
Skrea-Brogård 1:1	8 st nya tomter

Föreslagen byggrätt för de nya tomterna är 120 m² för huvudbyggnaden samt inglasad veranda 20 m². Därutöver anges att uthus / garage på högst 30 m² får uppföras.

Byggnaderna föreslås ej vara högre än 1 vån. På det något exponerade läget (framför allt i norr) föreslås en taklutning som ej medger inredning av vind. Taken skall dock ändå utgöras av sadeltak. De nya tomterna föreslås ej vara mindre än 750 m².

5.2 Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av 82 tomter. För de flesta av de befintliga tomterna föreslås en byggrätt motsvarande ovanstående. Fastigheten Veka 1:38 är mindre än 750 m².

11 st tomter är större än 1500 m². 2 st utav dessa ges en högre byggrätt, på att de redan idag har en större byggnadsarea. För de övriga 9 tomterna föreslås byggrätten vara i enlighet med föreslagen ny bebyggelse:

Veka 1:78	tomtstolek:	1705 m ²	bef. byggnadsarea inkl.garage	-
Veka 1:77	"	1574 m ²	"	ca 80 m ²
Boberg 3:122	"	2734 m ²	"	ca 106 m ²
Boberg 10:9	"	1940 m ²	"	-
Boberg 10:8	"	1500 m ²	"	ca 106 m ²
Boberg 10:7	"	1500 m ²	"	ca 99 m ²
Boberg 10:6	"	1500 m ²	"	ca 88 m ²
Boberg 10:5	"	1811 m ²	"	-
Veka 1:10	"	2500 m ²	"	ca 272 m ²
Boberg 3:47	"	2077 m ²	"	ca 264 m ²

För de två sistnämnda fastigheter föreslås att högsta byggnadsarean är 350 m² resp 425 m².

Fastigheten Veka 1:9 är 3 645 m² stor. Här föreslås en möjlighet till delning av tomten. Byggrätten föreslås vara i enlighet med föreslagen ny bebyggelse. Befintlig byggnadsarea är ca 102 m².

Endast fastigheten Veka 1:9 ges möjlighet till delning av tomten. Delningsmöjlighet för ett större antal tomter i Vekaområdet skulle strida mot naturresurslagen.

5.3 Gator och trafikmatning

Infart till den föreslagna nya bebyggelsen i norr avses ske via befintlig infartsväg i norr, Snäckvägen. Infart till Veka 1:9, Veka 1:10 och 1:76 sker idag via väg på fastigheterna Boberg 3:48 och Veka 1:5, som ej är reglerad i detaljplan. Vägen föreslås nu läggas in i detaljplanen. Vägen är i behov av vägförbättrande åtgärder. Infart till Veka 1:75 och Veka 1:11 sker idag via nyss nämnda ej detaljplanereglerade väg men även via ej detaljplanereglerad väg belägen på Veka 1:6. Anslutande samfällighet 47 utnyttjas ej för vägändamål på befintlig stengärdesgård. Vägen föreslås detaljplaneregleras. Övriga befintliga tomters infartsvägar är via redan detaljplanlagda och utbyggda vägar.

5.4 Parkering

Parkering sker i huvudsak på respektive bostadstomt. Befintlig gästparkering finns vid en utav områdets infartsvägar / entréer. Föreslagen ny gästparkering finns i norr. Pareringsplatserna är utlagda som gemensamhetsanläggning, vilket innebär att deltagarna i gemensamhetsanläggningen (de boende i området) handhar skötseln av pareringsplatserna.

5.5 Grönytor och naturreservat

Friytorna i området är utlagda som allmän platsmark "NATUR". En större utökning av allmänna platsmark NATUR är föreslagen på Skrea-Brogård 1:1 samt även på Veka 1:14. Planförslaget har kompletterats med bestämmelse om att marklov erfordras för borttagning av träd inom ytor markerade med "NATUR".

Planområdet gränsar till flera naturreservat. Dels naturreservatet "smörkull" i norr och dels naturreservat i söder utmed en lång kustremsa "grimsholms naturreservat".

En utav exploatörerna har medverkat till bildandet av det senaste naturreservatet (utökning av grimsholms naturreservat) genom att markägaren avstått mark till naturreservatet.

5.6 Service

Närmast belägen affär är Björkegrens Livs, Boberg ca 2 km körväg norrut från Vekaområdet. Övrig service finns i Heberg och i Falkenberg.

5.7 Varsamhets- och skyddsbestämmelser

På fastigheterna Boberg 3:47 och Veka 1:9 finns äldre bebyggelse i form av sk halandslängor med halmtak. Plankartan har därför kompletterats med varsamhetsbestämmelsen v, vilken anger "Värdefull miljö; ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Tak skall utföras med röd lertegel eller halm. Fasader skall vara av trä och skall målas med röd slamfärg". För fastigheten Boberg 3:47 har även skyddsbestämmelsen q införts innebärande rivningsförbud.

5.8 Bygglovsbefrielse

Någon bygglovsbefrielse är ej införd. Kommunfullmäktige beslutade 31 jan 1991 att södra kustområdet skall utgöra sk samlad bebyggelseområde. Områdets speciella karaktär och storlek gör att det är olämpligt att införa bygglovsbefrielse.

6. **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

6.1 Vatten och Avlopp

Bef. ledningsnätet för vatten och avlopp för befintlig bebyggelse är utbyggt och ligger inom gatu- och parkmark. Befintlig vattenledning över Veka 1:14 till bef. bebyggelse på Veka 1:14 i norr finns ej markerad på kartan. Kommunen bygger ut VA-nätet till ny bebyggelse i enlighet med upprättat VA-avtal med kommunen. Kommunen anvisar förbindelsepunkter till varje ny fastighet.

6.2 Dagvatten

Området ligger utanför Falkenbergs kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten skall omhändertas och infiltreras i området (LOD). Detaljerad höjdsättning bör ske i samband med bygglov, så att regnvatten och dräneringsvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor inom respektive tomt omhändertas och infiltreras inom respektive tomt. Regnvatten från vägar samt eventuell områdesdränering skall om-

händertas inom allmän platsmark VÄG eller NATUR. Dagvatten (dränerings- och regnvatten) får ej kopplas till spillvattennätet. Områdets lämplighet att omhänderta dagvatten bör undersökas innan detaljplanen blir föremål för antagande, varvid även behovet av områdesdränering bör klargöras.

6.3 Energi

Nya byggnader skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster, effektiv värmeanvändning och effektiv elanvändning. Planbestämmelserna innehåller dock ej krav på alternativa uppvärmningsformer, men uppvärmning med t ex jordvärme alternativt solfångare och eldning med pellet bör övervägas.

På fastigheten Veka 1:14 finns en luftledning för el. Ny bebyggelse får ej placeras närmre än 20 m från ledningen. Alternativt får ledningen grävas ner.

6.4 Tele

Tele är utbyggt till bef. bebyggelse.

7. MILJÖ KONSEKVENSER

Enligt plan- och bygglagen kap 5 § 18 erfordras miljökonsekvensbeskrivning om ny bebyggelse kan medföra betydande miljöpåverkan.

7.1 Påverkan på den nya bebyggelsen från omgivningen

☒ Den föreslagna nya bebyggelsen på Veka 1:14 och på Skrea-Brogård 1:1 i norr är placerad ca 900 m från en utav exploatörernas befintliga gård med hästar. Av allergiskäl bör bostadsbebyggelse ej placeras alltför nära häststallar mm (minst 500 m enligt allergiutredningen). Avståndet är så pass stort att det ej torde föreligga någon allergirisk. Ridning i terräng sker dock på närmre avstånd än 900 m.

7.2 Den nya bebyggelsens påverkan på omgivningen

Hela kustområdet i Halland utgörs av riksintresse enligt 3:e kap naturresurslagen (särskilda hushållningsbestämmelser). Planområdet berörs även av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 2:a kap naturresurslagen. Enligt lagtexten skall bl a endast ny fritidsbebyggelse komma till som en komplettering till befintlig bebyggelse. Vidare anges att mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt pga områdenas natur eller kulturvärden eller med hänsyn till det rörliga friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada miljön.

☒ Vekaområdet omgärdas av naturreservat och i princip ej bebyggda landskapsstråk. I nordväst finns naturreservatet smörkuil och i söder är hela kuststräckan utlagd som naturreservat. Öster om vekaområdet finns ett ca 400 m brett landskapsstråk som leder ner mot havet. Föreslagen ny bebyggelse i aktuellt planförslag angränsar helt till befintlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse på Skrea -Brogård 1:1 inkräktar visserligen på det östra stråket, men gott om utrymme till Suseån finns ändå. Föreslagen bebyggelse på Veka 1:14 torde ej inkräkta på något landskapsstråk.

se bilaga

☒ Som tidigare nämnts angränsar vekaområdet till naturreservat, dels i söder men även i nordväst. En utökad bebyggelse kan ge större slitage på dessa marker. Dock torde föreslagen utökning med 19 tomter ej innebära väsentligt ändrade förhållanden vad avser slitage i naturreservat enär Veka / Vesslundaområdet utgör en populärt badställe med hundratalet besökare varje dag sommartid.

☒ Länsstyrelsen anger i delöversiktsplanen att högst 15 tomter kan tillkomma inom aktuellt planområde, för att inte riksintressena ska ta skada. Planförslaget innehåller 19 nya tomter. Emedan grönstråken inte påverkas av föreslagen exploatering och då en komplettering sker av den allmänna platsmarken (NATUR) torde sammantaget ändå ett något högre antal tomter kunna avstyckas utan att riksintressena eller naturreservaten tar skada.

☒ Den föreslagna nya bebyggelsen är placerad gränsande till uppvuxen skyddsskog. Syftet med skyddsskogen är att vegetationen skall binda sanden, så att denna ej blåser iväg, då området utgörs av ett sk flygsandsområde. Planhandlingarna är kompletterade med bestämmelse om att marklov erfordras för borttagning av träd inom NATUR-mark

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, undantaget väg 689.

8.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

8.3 Fastighetsreglering för vissa fastigheter

Fastigheterna Veka 1:75, Veka 1:76 och Veka 1:11 utnyttjar del av samfällid fastighet 47 för bostadsändamål. I planförslaget finns därför , en planmässig möjlighet för dessa fastighetsägare att lösa in berörda delar av samfälligheten. Infartsvägen förutsättes vara via Veka 1:6. Fastigheten Boberg 10:9 ges möjlighet att något utöka sin tomt, då planerad vändplan i gällande detaljplan utgår. Även fastigheten Boberg 3:47 ges möjlighet att utöka sin tomt.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

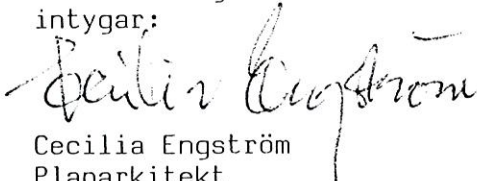
Planen har utarbetats av planarkitekt Cecilia Engström (telefon 0346/862 60) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit planerare Gert Carlsson avseende genomförande frågor (telefon 0346/862 64),

STADSBYGGNADSKONTORET

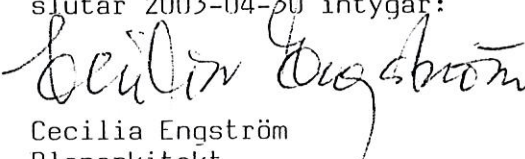

Cecilia Engström
Planarkitekt

Bilagor: Grönstrukturplan redovisande landskapsstråk och naturreservat
Foto på områden där ny bebyggelse föreslås
Karta med strandskydds linjen markerad.

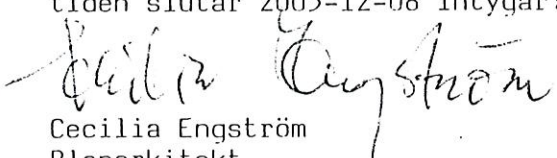
Antagen av kommunfullmäktige
i Falkenbergs kommun 1998-02-26 § 5
intygar:

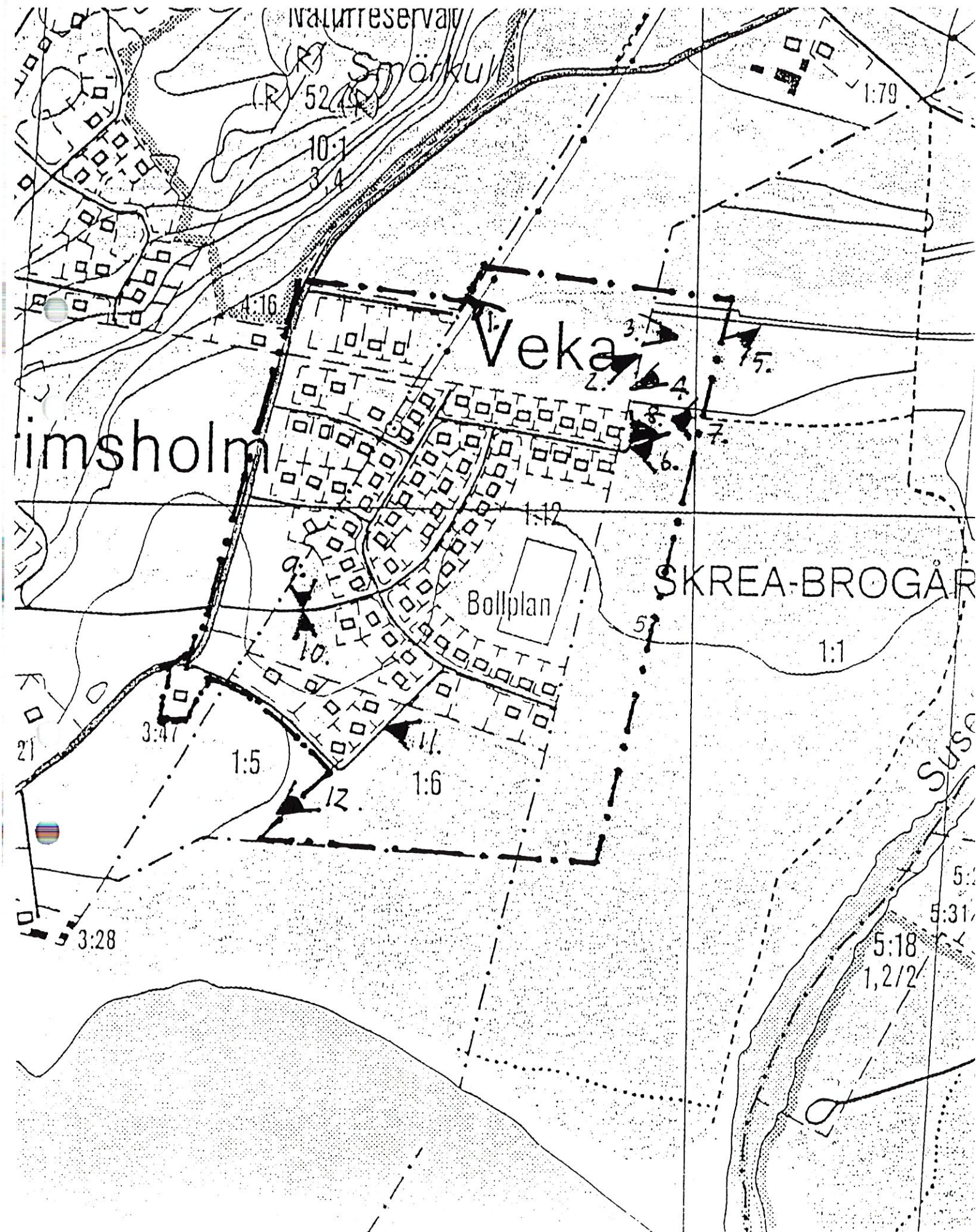

Cecilia Engström
Planarkitekt

Länsstyrelsen beslutade 1998-04-29
förordna att delar av planen får
genomföras med stöd av PBL 13 kap 8 §
utan hinder av pågående överprövning
av antagandebeslutet. Genomförandetiden
slutar 2003-04-30 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit
läga kraft genom regeringens
beslut 2000-12-07. Genomförande-
tiden slutar 2005-12-08 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt



VEKA 1:14



①



②



③

SKREA - BRUGÅRD 1:1



4



5



6

SKREA - BROGÅRD 1:1

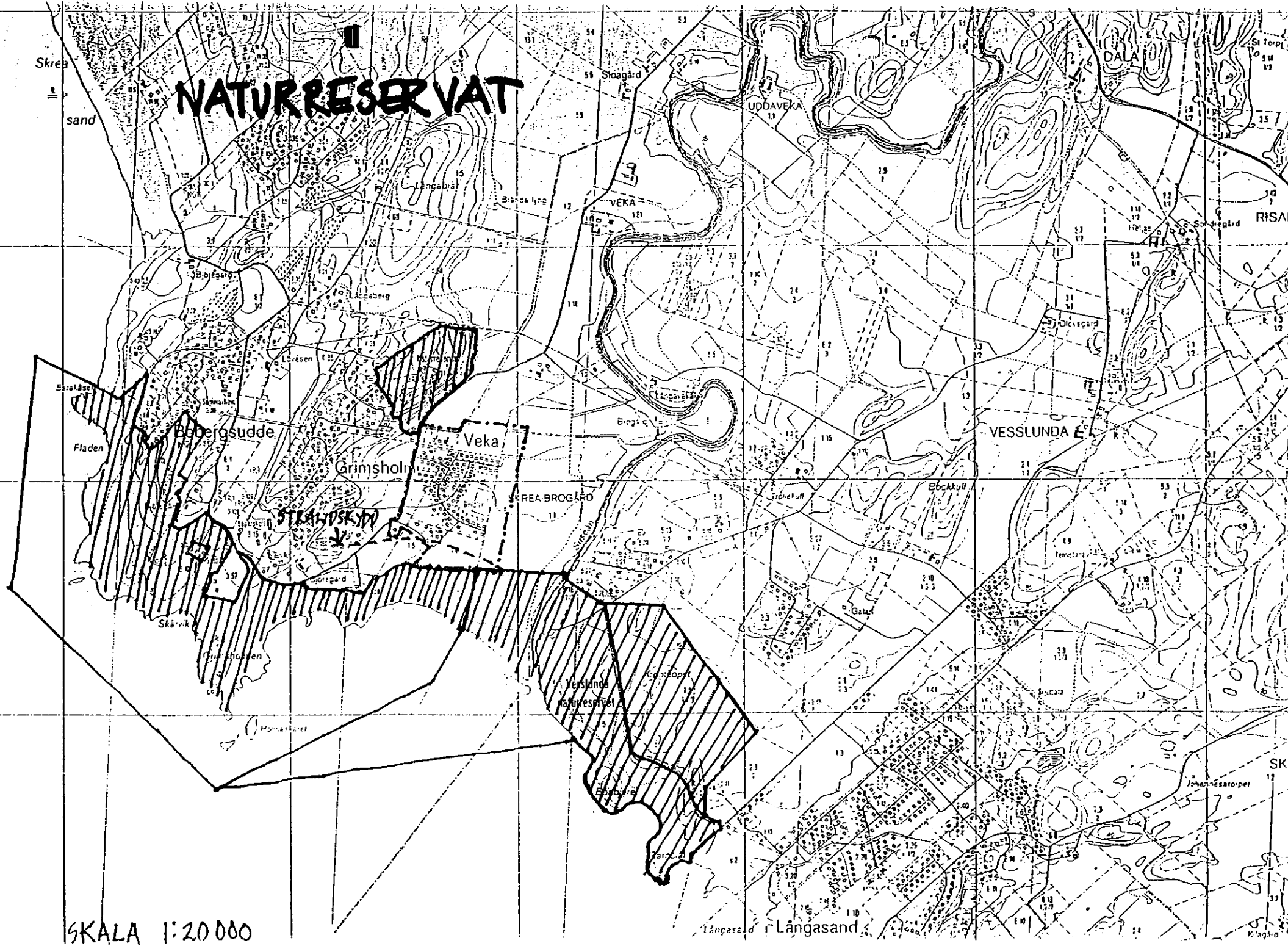


⑦

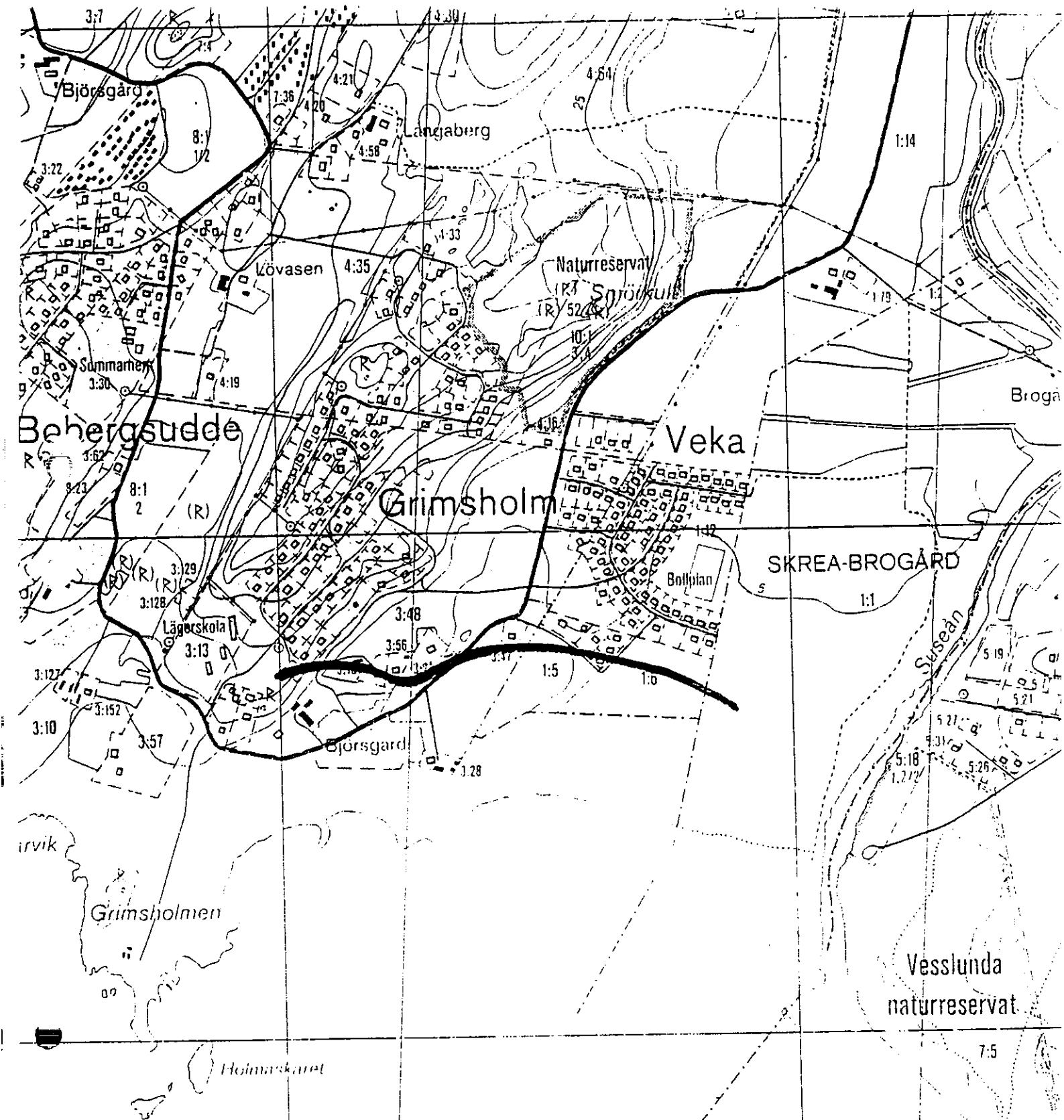


⑧

NATURRESERVAT



SKALA 1:20 000



STRANDSKYDD 300 M

SKALA 1:10000

UTDRAG UR EK. KARTA

TECKENFÖRKLARING

	Föreslagen ny bebyggelse
	Planlagd bostadsmark samt övrigt bef. boende
	Jordbruksmark
	Skog



9

11

Skala 1:10 000

ANTGÅNDEHANDLING

Detaljplan för del av
VEKA 1:14 m fl
 Skrea församling
 Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	1996-05-28
Reviderad	1996-12-02 och 1997-10-14
Antagen	
Laga kraft	

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 1996
Utställning	december-januari 1996-97
Laga kraft förordnandebeslut	november 1997
Godkännande för antagande (KS)	december 1997
Antagande (KF)	december 1997
Laga kraft	januari 1998
Fastighetsbildning	februari 1998

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.

Väghållare för den i väster belägna allmänna vägen 689 är Falkenbergs kommun.

Falkenbergs kommun ansvarar för befintlig allmän vatten och spillvattenanläggning inom området. Aktuellt område ingår ej i kommunens verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten.

Exploatörer av tillkommande tomter ansöker om förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning avseende skötsel och i förekommande fall iordningställande av den allmänna platsmarken såsom vägar naturmark m m. Se pkt 2.2 nedan.

Huvudmannen för den allmänna platsmarken, framtida gemensamhetsanläggning, ansöker om kommunalt drift- och underhållsbidrag avseende vägar, grönområden, lekplatser m m.

Exploatörer av tillkommande tomter iordningställer och ansvarar för att tillkommande gator och annan allmän platsmark utförs i enlighet med föreslagen detaljplan. Färdigställda gator skall godkännas av framtida huvudman (gemensamhetsanläggning) för områdets allmänna platser och i förekommande fall även av Falkenbergs kommuns gatukontor.

Ägarna till fastigheterna Veka 1:9, 1:10, 1:11, 1:75, 1:76, Boberg 3:47 och eventuellt Länsstyrelsen (tillfart till naturreservaten) iordningställer och ansvarar för att eventuell upprustning av befintlig gemensam tillfartsväg, sydväst, sydost och norr om aktuella fastigheter, sker i enlighet med föreslagen detaljplan. Färdigställda gator skall godkännas av framtida huvudman (gemensamhetsanläggning) för områdets allmänna platser och i förekommande fall även av Falkenbergs kommuns gatukontor.

Falkenbergs kommun bygger ut allmänna VA-ledningar och ansöker om härför erforderlig översynsförrättning avseende ledningsrätter.

Eventuell flyttning av befintlig privat vattenledning och kulvert i planområdets norra del ombesörjs av berörd exploatör.

Sydkraft ansvarar för eldistributionen i området.

Eventuell konvertering av befintlig el-luftledning till underjordisk ledning ombesörjs av Sydkraft.

Respektive exploatörer ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

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

Exploatörer av tillkommande tomter ansvarar för att dagvattenutredning upprättas.

Framtida huvudman (gemensamhetsanläggning) för allmän platsmark ansvarar för dagvattenhantering inom natur- och gatumark. Exploatörer av tillkommande tomter ansvarar för utbyggnad av dessa dagvattenanläggningar.

Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det respektive exploatör/markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Planområdets sydligaste del ingår i strandskyddsförordnande. Inom föreslagen kvartermark föreslås gällande strandskyddsförordnande att upphävas. Kommunen ansöker till Länsstyrelsen om upphävande. Upphävandebeslut skall ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

Inom föreslaget planområde gäller detaljplaner fastställda 1957-01-15, 1963-09-04 samt 1975-10-31.

I samband med fastställandet av, inom aktuellt område, gällande detaljplaner förordnade Länsstyrelsen enligt dåvarande byggnadslagens 1:13 § att redovisad allmän platsmark utan ersättning skulle upplåtas. Föreliggande detaljplaneförslag redovisar, jämfört med gällande detaljplaner, i huvudsak en utökning av den allmänna platsmarken. Detta föranleder jämkning av tidigare förordnanden. Jämkning åstadkommes genom nytt beslut om förordnande, nu enligt plan- och bygglagens 6 kap 19 §. Tillkommande allmän platsmark inom föreliggande detaljplaneförslag skall utan ersättning upplåtas. Redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande enligt PBL 6:19, övergår med automatik i detta nya förordnande. Kommunen ansöker till Länsstyrelsen om förordnandebeslut enligt PBL 6:19. Förordnandebeslutet skall vinna laga kraft innan detaljplaneförslaget antages av kommunfullmäktige.

1.4 Avtal

Plankostnader regleras, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa för plan- och byggnadsverksamheten, i särskilda planavtal med exploatörer av tillkommande tomtplatser inom fastigheterna Veka 1:14 och Skrea - Brogård 1:1.

Av övriga inom detaljplaneområdet uttas planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatörer av tillkommande tomter och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalen skall reglera bland annat anläggning av tillkommande gator, förrätningskostnader, upplåtelse av mark, exploateringsavgifter m m. Exploateringsavtalen skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal avseende utbyggnad av vatten och spillvattenanläggning skall tecknas mellan Falkenbergs kommuns gatukontor och exploatörer av tillkommande tomter. Detta VA-avtal skall föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör bildande av 11 st nya tomter inom fastigheten Veka 1:14 samt 8 st nya tomter inom fastigheten Skrea-Brogård 1:1.

Föreliggande detaljplaneförslag förutsätter att del av samfällda fastigheten Veka s-47 via fastighetsregleringar tillförs fastigheterna Veka 1:11, 1:75 respektive 1:76.

Mindre fastighetsregleringar förutsätts även från dels fastigheten Boberg 10:4 till fastigheten Boberg 10:9 samt från fastigheten Veka 1:12 till fastigheten 2:1.

2.2 Gemensamhetsanläggning

För närvarande ansvarar stugägarförening och/eller enskilda för skötsel och underhåll av befintliga, såväl planlagda som icke planlagda, vägar inom området. För att reglera drift och i förekommande fall iordningställande av, i aktuellt planförslag, redovisade allmänna platser såsom vägar, naturmark m m (undantaget allmänna vägen 689) föreslås bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (AL).

Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning. För närvarande utgör Lantmäterimyndigheten i Halmstad härför erforderlig förrättnings-myndighet.

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Eventuellt inlöst mark är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet. Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggningen får tagas i anspråk på fastighet som skall deltaga i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägaren begär det, skall fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, skall endast den delen inlösas.

Inom område med detaljplan får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller dess bestämmelser. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning (t ex strandskydd) skall anläggning inrättas så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande fastställs vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens nyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen.

2.3 Ledningsrätt och servitut

Mark för tillkommande kommunala VA-ledningar och anläggningar avses upplåtas via översyn av befintlig ledningsrättsförrättning.

Servitut bör upprättas för befintlig privat underjordisk vattenledning genom framtida kvartersmark i planområdets norra del.

3. **EKONOMISKA FRÅGOR**

Falkenbergs kommun bekostar utbyggnad av tillkommande VA-ledningar.

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

Tillkommande anläggningar för omhändertagande och fördröjning av dagvatten bekostas av exploatörer av tillkommande tomter.

Exploatörer av tillkommande tomter bekostar anläggande och iordningställande av tillkommande allmän platsmark såsom gator, grönområden m m.

Ägarna till fastigheterna Veka 1:9, 1:10, 1:11, 1:75, 1:76, Boberg 3:47 och eventuellt Länsstyrelsen (tillfart till naturreservatet) bekostar eventuell upprustning av befintlig gemensam tillfartsväg, sydväst, sydost och norr om aktuella fastigheter. Exakt kostnadsfördelning mellan berörda fastigheter framtages i förrättningen avseende bildandet av aktuell gemensamhetsanläggning.

Översynsförrättning avseende tillkommande allmänna VA-ledningar bekostas av Falkenbergs kommun.

Eventuell flyttning av befintlig privat vattenledning och kulvert i planområdets norra del bekostas av berörd exploatör.

Eventuell konvertering av befintlig el-luftledning till underjordisk ledning bekostas av berörda exploatörer av tillkommande tomter.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Respektive exploatör/markägare bekostar erforderliga fastighetsbildningar och regleringar.

Dagvattenutredning och geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst bekostas av respektive exploatör.

Eventuell arkeologisk undersökning bekostas av berörd exploatör.

Avseende exploateringsavtal och reglering av plankostnader se pkt 1.4 ovan.

Mark vilken förordnas enligt PBL 6:19 skall utan ersättning upplåtas till huvudmannen för områdets allmänna platser.

Kostnader för eventuella vägåtgärder sammanhörande med anslutningar av områdets tillkommande vägar till den allmänna vägen 689 i väster bekostas av exploatörer av tillkommande tomter.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Tekniska utredningar

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

För att trygga dagvattenhanteringen inom området bör dagvattenutredning genomföras.

4.2 Väganslutningar

Lokalvägars anslutningar/angöringar till allmänna vägen 689 skall ske i samråd med och efter anvisningar från Falkenbergs kommuns gatukontor.

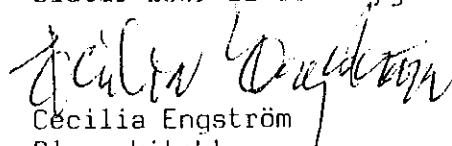
5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

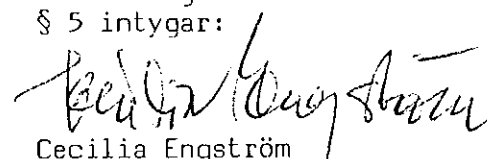
STADSBYGGNADSKONTORET


Gert Carlsson
Planerare

Denna detaljplan har vunnit laga kraft genom regeringens beslut 2000-12-07. Genomförandetiden slutar 2005-12-08 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 1998-02-26 § 5 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt

Länsstyrelsen beslutade 1998-04-29 förordna att delar av planen får genomföras med stöd av PBL 13 kap 8 § utan hinder av pågående överprövning av antagandebeslutet. Genomförandetiden slutar 2003-04-30 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt



TECKENFÖRKLARING

- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad
- Föreslagen plantering

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
1998-02-26 § 5 intygar:
Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Länsstyrelsen beslutade 1998-04-29 förordna att delar
av planen får genomföras med stöd av PBL 13 kap 8 §
utan hinder av pågående överprövning av antagande-
beslutet. Genomförandetiden slutar 2003-04-30 intygar:
Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft genom
regeringens beslut 2000-12-07.
Genomförandetiden slutar 2005-12-08 intygar:
Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplan för del av
VEKA 1:14 m.fl.

Skrea församling
Falkenbergs kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 1996-05-02. Reviderad 1996-12-02. Reviderad 1997-03-18

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Skala 1:1000

METER
0 10 20 30 40 50 100 150

