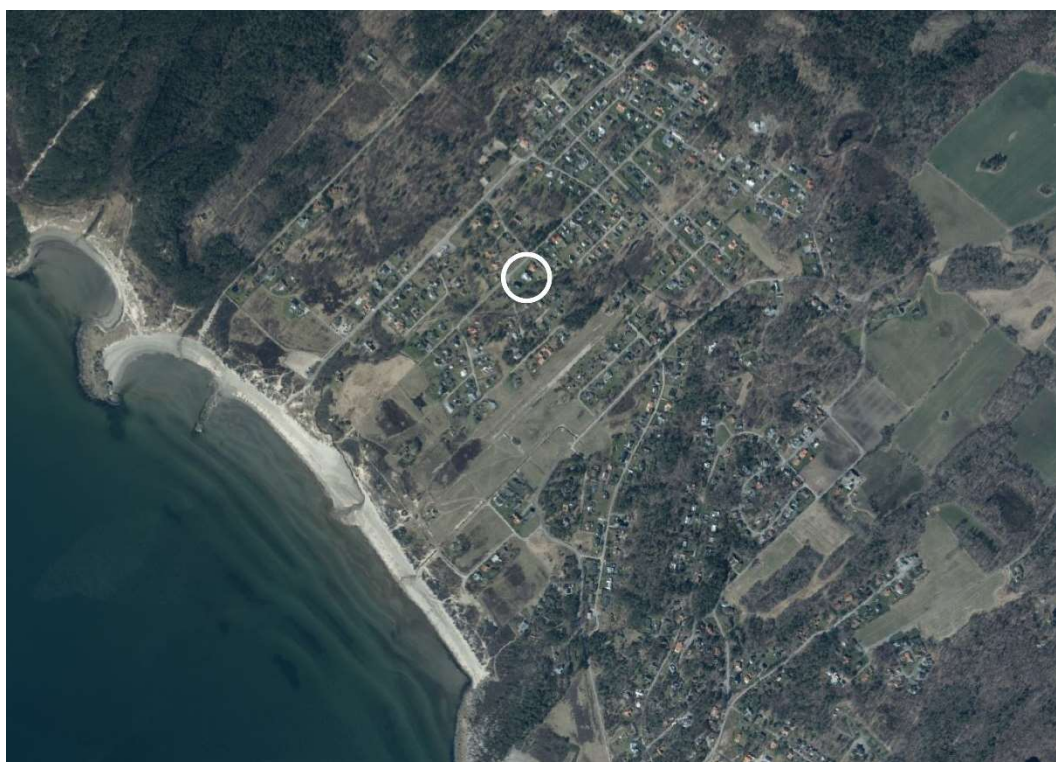




Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Detaljplan för bostäder

Eftra 2:69, 2:74 och 2:95

Falkenbergs kommun, KS2021/522

Planbeskrivning

Upprättad	2022-05-17
Reviderad	2022-10-27, 2023-04-04
Laga kraft	2023-12-06

Å107

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer. De är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Planbeskrivning, antagande 2023-04-04

Plankarta, antagande 2023-04-04

Illustrationskarta, antagande 2023-04-04

Samrådsredogörelse, 2022-09-27, kompletterad 2022-11-14

Granskningsutlåtande, 2023-02-28

Övriga handlingar

Grundkarta 2022-10-26

Fastighetsförteckning, 2022-10-26

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-03-14

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

Planenheten, e-post: plan@falkenberg.se, telefon: 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	5
Detaljplanens syfte.....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planens bakgrund och handläggning.....	5
Preliminär tidplan.....	6
Läge, areal och markägoförhållanden.....	6
2 Tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala mål, strategier och program.....	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Planprogram.....	7
Detaljplaner.....	8
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	8
Riksintressen och Natura 2000.....	8
Strandskydd och biotopskydd.....	9
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
5 Förutsättningar och förändringar.....	9
Mark, vatten och vegetation.....	9
Fornlämningar.....	10
Geoteknik och radon.....	10
Förorenad mark.....	10
Översvämning.....	11
Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö.....	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Planförslaget.....	11
Buller och vibrationer.....	14
Friytor, rekreation och lek.....	14
Tillgänglighet och trygghet.....	14
Skyddsrum.....	15
Gator och trafik.....	15
6 Teknisk försörjning.....	15
Vatten, spillvatten och dagvatten.....	15
Värme, gas, el, bredband och opto.....	16

Avfall.....	16
Räddningstjänsten.....	16
7 Genomförande av planförslaget.....	16
Organisatoriska och administrativa frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Ekonomiska frågor.....	18
Tekniska frågor.....	19
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	19
9 Medverkande.....	19

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att medge bostadsbebyggelse i form av enbostadshus.

Planens huvuddrag

Före denna planläggning är de tre fastigheterna Eftra 2:69, 2:74 och 2:95 planlagda för bostadsändamål i planen Å57 som omfattar ett större område, planlagt på 1970-talet för huvudsakligen bostadsändamål och allmän platsmark.

Inom planområdet kommer tillåten markanvändning även fortsatt att vara bostäder. Byggrätterna inom fastigheterna utökas och i den sydöstra delen tillkommer ett område med korsmark där komplementbyggnader medges. En bestämmelse om ändrad lovplikt innebär att bygglov krävs för bland annat alla slags komplementbyggnader och tillbyggnader.

Området ligger inom område som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken kap. 4. Planområdet omfattar endast privat ägda fastigheter. I samband med att en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet vid Långasandsbäcken. I planförslaget finns därför en planbestämmelse som innebär att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Planens bakgrund och handläggning

Sedan planen Å57 vann laga kraft har området byggts ut och i flera fall har olika avvikelser från planen medgivits. Inom det aktuella planområdet har ett bygglov upphävts av Mark- och miljödomstolen i efterhand, efter att byggnaden uppförts, med hänvisning till att tillåten byggnadsarea överskrids. Då det tidigare fanns en intention att upprätta en ny detaljplan för området som helhet, bedömdes det skäligt att avvakta med rättelse. Det planarbetet har avbrutits efter beslut i kommunstyrelsen 2021-03-16 §78 (ärendenummer KS 2016/281).

Utan planstöd kan den berörda byggnaden inte beviljas bygglov och skulle behöva rivas, åtminstone delvis. Byggrätten inom planområdet utökas för att befintlig byggnad ska kunna beviljas bygglov, eftersom det bedöms som lämplig markanvändning och god hushållning med resurser att möjliggöra för byggnaden att finnas kvar med nuvarande utformning.

Det nu aktuella planområdet utgörs av tre fastigheter som bildar en egen grupp mellan Bäckvägen och Poppelvägen. Planförslaget innebär att byggrätten inom dessa tre fastigheter utökas jämfört med Å57.

Kommunstyrelsen gav 2022-05-10 dåvarande kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda förslag till detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och

2:95 i syfte att pröva en utökad byggrätt. Planarbetet inleddes 2021-09-17. Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget ska ställas ut två gånger, först på samråd och sedan på granskning, innan det kan antas.

Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Preliminär tidplan

Samråd kvartal 2 2022

Granskning kvartal 4 2022

Antagande kvartal 2 2023



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Långasand, cirka 10 km söder om Falkenbergs tätort. Planområdet avgränsas i nordöst av Poppelvägen, i nordväst av en allmän grönyta mot Tångtäcktsvägen, i sydväst av Bäckvägen och i sydöst av en allmän grönyta och Långasandsbäcken. Planområdet är drygt 3 200 m² stort och utgörs av fastigheterna Eftra 2:69, 2:74 och 2:95. Marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Även angränsande allmän platsmark samt övriga omgivande fastigheter ägs av privata fastighetsägare.



Planområdet, markerat med heldragen vit linje, omgivande vägar och fastigheter.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

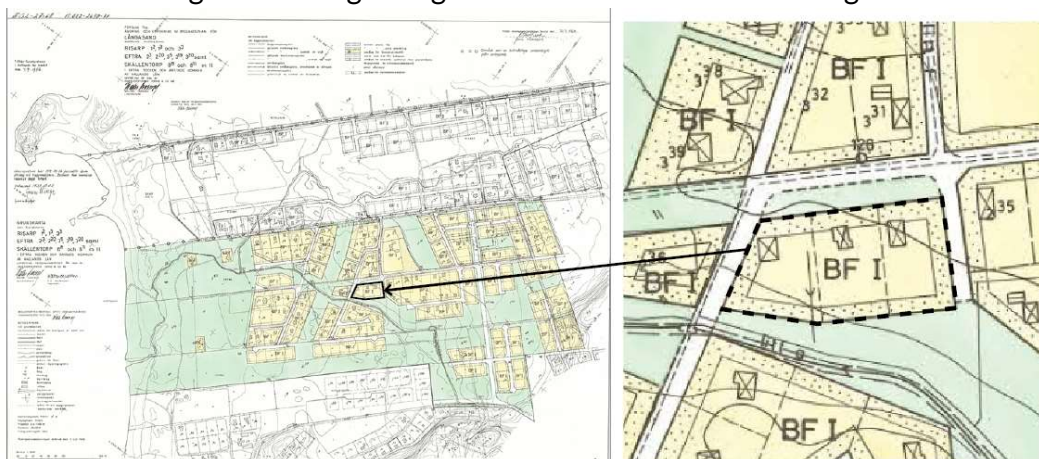
Planförslaget bedöms förenligt med Falkenbergs kommuns översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten. Översiktsplanens generella rekommendationer för kusten är att tillväxten i kustområdet bör ske genom nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden och genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder. Planområdet ligger inom ett område som är avsett för befintlig bebyggelse. Den närbelägna stranden har ett särskilt bevarandevärde.

Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26
fortfarande aktuell, med några mindre ändringar.

Fördjupad översiktsplan för norra och södra kusten, antagen 2018-10-30 § 253 KF,
laga kraft 2020-01-03.

Detaljplaner

Före denna planläggning omfattas fastigheterna Eftra 2:69, 2:74 och 2:95 av
planen Å57, från 1970-talet, som omfattar ett större område, framförallt planlagt
för bostadsändamål och allmän plats park. I Å57 är de berörda fastigheterna
planlagda för bostadsändamål. Inom respektive fastighet medges en huvudbyggnad
och en komplementbyggnad. Högst en tiondel av respektive tomt får bebyggas.
Längs fastighetsgränser mot allmän plats är 6 m bred prickmark som ej får
bebyggas. Övriga regleringar innebär bland annat att det inom byggrätterna endast
får uppföras fristående hus i en våning och vind får inte inredas. Högsta tillåtna
byggnadshöjd är 3,5 m för huvudbyggnad och 2,5 m för komplementbyggnad.
Takvinkel är reglerad till högst 30 grader. Genomförandetiden har gått ut för Å57.



Planen Å57 från 1970-talet omfattar ett stort område. Utsnitt till höger visar den del av
Å57 som omfattar det nu aktuella planområdet.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning
med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för
bostadsändamål.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som
följd av ett genomförande av planförslaget.

Riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken.
Planområdet ligger inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv, riksintresse för

friluftsliv samt hinderfrihet för flygtrafiken. Planförslaget bedöms förenligt med hushållningsbestämmelserna och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena.

Planförslaget berör inget Natura 2000-område.

Strandskydd och biotopskydd

I samband med att en ny detaljplan upprättas återinträder strandskydd för Långasandsbäcken och strandskyddet omfattar all mark inom planområdet. I detaljplanen införs en planbestämmelse som upphäver strandskyddet inom hela planområdet. Upphävandet motiveras av att det är redan ianspråktagen kvartersmark med befintlig bebyggelse, som är del av ett större sammanhängande område med fritidshus, som har funnits på platsen i decennier.

Planområdet berör inte något biotopskyddat område.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Planen medför inga större konsekvenser jämfört med nuvarande förhållanden då den inte innebär några större förändringar utöver att byggrätten utökas jämfört med i planen Å57. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Länsstyrelsen i Hallands län delar kommunens bedömning (yttrande 2022-06-29).

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet omfattar ingen naturmark. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen för bebyggelse. Marken sluttar lätt nedåt mot söder, mot Långasandsbäcken och dess omgivande grönytor med högvuxna träd. Bäckerna och de allmänna grönytorerna som omger planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.



Vy norrifrån mot Tångtäktsvägen och den allmänna grönytan väster om planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geoteknik och radon

Eftersom planförslaget inte syftar till att möjliggöra tillkommande bebyggelse utöver befintlig, har det inte tagits fram någon geoteknisk utredning. Enligt den översiktliga jordartskartan utgörs jordarten av flygsand och postglacial finsand, med ingen till enstaka förekomst av block. I planen Å57 framgår att marken inom området som helhet generellt består av sandjordar delvis överlagrande skålar med kärrtorv. Det framgår även att området avvattnas genom ett flertal öppna diken, men besväras delvis av högt grundvatten.

Enligt Falkenbergs kommuns översiktliga kartering ligger planområdet inom område med låg risk för markradon.

Om befintliga byggnader rivs och ersätts med nya kan det bli aktuellt att göra en geoteknisk undersökning kompletterad med markradonundersökning inför projektering, för att klargöra grundläggningssätt och eventuellt behov av radonsäker konstruktion.

Förorenad mark

Det finns inte kännedom om några markföroreningar eller verksamheter som skulle ha kunnat orsaka markföroreningar inom planområdet.

Översvämning

Marken inom planområdet sluttar lätt från ca +5,5 i norr ner till ca +4,0 i söder och bedöms inte vara utsatt för översvänningsrisk av stigande havsnivå på grund av klimatförändringar. Det finns en generell dagvattenproblematik i Långasand som är ett flackt och relativt lågt beläget område. Ställvis kan det bli blött vid längre perioder med nederbörd. Det är därför inte lämpligt med källare.

Landskapsbild, stadsbild, kulturmiljö

Kusten och kustbygden i Falkenberg har generellt mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Bebyggelsen i Långasand är småskalig och utgörs främst av enbostadshus uppförda under 1900-talet. Området präglas av generösa friytor med mycket grönska. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på landskapsbilden eller kulturmiljövärden.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Planområdet omges av ett större sammanhängande område med framför allt bostadshus och grönområden.

Planförslaget

Kvartersmark

B₁

Bostäder

Inom planområdet är tillåten markanvändning kvartersmark för bostäder, endast friliggande enbostadshus. Avsikten är att medge bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • •

Marken får inte förses med byggnad

Byggnation av bostadshus medges inom område som avgränsas med egenskapsgränser, som i princip följer egenskapsgränser i planen Å57, men anpassas något till befintliga byggnaders placering. Byggnad får inte uppföras på omgivande prickad mark. Avsikten är att det ska vara ett visst avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns, som ska vara likartat i området. Det bidrar även till trafiksäkerhet genom goda siktförhållanden mot gata.

+ + + + +

Marken får endast förses med komplementbyggnader eller skärmtak.

Längs med fastighetsgräns åt sydöst planläggs ett område med korsmark. Avsikten är att möjliggöra för till exempel garage eller förråd eller andra komplementbyggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ Inom egenskapsområdet inom respektive fastighet är största tillåtna BYA 160 m² och utöver det högst ytterligare 13 m² BYA i form av OPA.

Bestämmelsen gäller inom byggrätt för huvudbyggnad. Avsikten är att begränsa byggnadernas storlek och utbredning på mark med hänsyn till områdets karaktär som småhusområde med generösa friytor.

e₂ Inom egenskapsområdet inom respektive fastighet är största tillåtna BYA 25 m².

Avsikten är att medge komplementbyggnader om högst 25 m² inom korsmarken längs den sydöstra planområdesgränsen.

Regleringarna innebär en utökad byggrätt jämfört med planen Å57, som ger byggrätt för högst en tiondel av tomten, vilket motsvarar mellan ca 105 m² och 115 m² byggnadsarea (möjlighet till bygglovsbefriade åtgärder har inte räknats med).



Illustration som visar exempel på hur detaljplanens byggrätter kan användas, samt förslag på ny angräning till den mittersta fastigheten, Eftra 2:95.

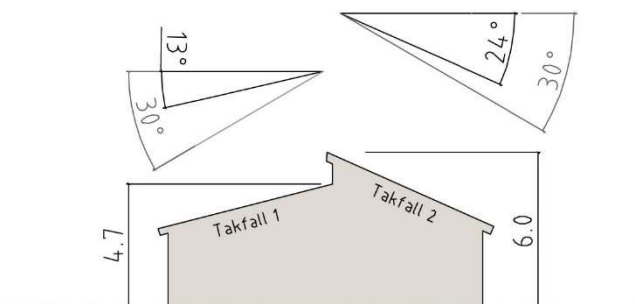
Höjd på byggnadsverk och takvinkel

För att ytterligare reglera byggnaders volym regleras nockhöjd och takvinkel. Avsikten är att nockhöjd och takfalls högsta höjd ska mätas från markens medelnivå invid byggnad.

h₁ Högsta tillåtna nockhöjd är 6,0 m för huvudbyggnad

h₂ Högsta tillåtna nockhöjd är 4,0 m för komplementbyggnad

- O₁ Takvinkel ska generellt vara inom spannet 13-30 grader
- O₂ Takvinkel ska vara inom spannet 24-30 grader för takfall vars högsta höjd är högre än 5,0 m



Exempel som illustrerar tillåten takvinkel beroende på takfallets nockhöjd. Den högsta höjden för takfall 1 är 4,7 m och takvinkel är 13 grader. Den högsta höjden för takfall 2 är 6,0 m och takvinkel är 24 grader.

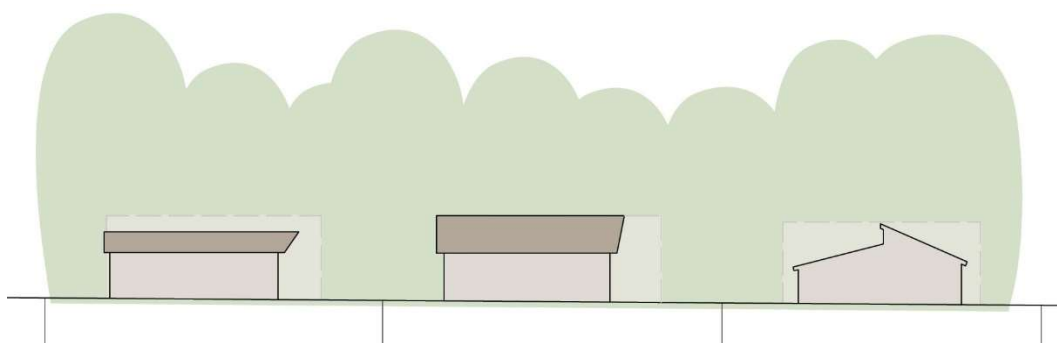
Placering

- p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns

Bestämmelsen gäller inom byggrätt för huvudbyggnad. Avsikten är att säkerställa lämpligt avstånd mellan olika fastigheters byggnader med hänsyn till områdets karaktär som småhusområde med generösa friytor samt goda siktförhållanden mot gata.

- p₂ Byggnad ska placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns

Inom korsmark ska komplementbyggnader, skärmtak eller liknande placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. Avsikten är att det ska vara möjligt att nyttja korsmarken effektivt och att byggnader ska placeras så att underhåll kan utföras inom den egen fastigheten. Korsmarken är ett begränsat område på baksidan av fastigheterna där en tätare placering av komplementbyggnader inte bedöms orsaka någon olägenhet.



Schematisk illustration av befintliga byggnader, vy från nordväst. Fastighetsgränser är markerade med grå linjer. De ljusa, rektangulära fälten runt byggnaderna illustrerar schematiskt möjlig nockhöjd och utbredning av huvudbyggnad inom respektive fastighet.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas

Med hänsyn till dagvattenproblematik i området i stort tillåts inte källare.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Fastigheters storlek regleras till minst 1000 m². Syftet är att området inte ska kunna styckas upp i fler fastigheter som bebyggs.

Ändrad lovplikt

a₁ Bygglov krävs även för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, skärmtak och takkupor

Inom hela planområdet gäller utökad lovplikt, som innebär att bygglov krävs även för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, skärmtak och takkupor. Syftet är att säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller ännu tätare bebyggelse på fastigheten än vad planförslaget avser att medge, med hänsyn till områdets värden som småhusområde med generösa friytor.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskydd upphävs inom hela planområdet

I samband med planläggning återinträder strandskydd vid Långasandsbäcken. Planbestämmelsen upphäver strandskyddet inom hela planområdet för att medge bebyggelse i enlighet med detaljplanens syfte.

Buller och vibrationer

Planområdet ligger inte utsatt för trafikbuller eller vibrationer.

Friytor, rekreation och lek

Inom planområdet finns det gott om friyta inom respektive fastighet. I söder angränsar planområdet till parkmark med en bäck omgiven av höga träd. Från planområdet är det nära till både strand och naturreservat. Trygghet och tillgänglighet.

Tillgänglighet och trygghet

Marken inom planområdet sluttar lätt. Det bedöms finnas goda förutsättningar att kunna uppfylla krav på tillgänglighet.

Långasands samfällighetsförening ansvarar för utformning och skötsel av omgivande allmän platsmark som vägar och grönytor runt planområdet.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Getinge, inom ca 14 km avstånd.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Omgivande vägar är förhållandevis smala och separata gång- och cykelbanor saknas. Tångtäktsvägen är förhållandevis vältrafikerad av oskyddade trafikanter.

Motortrafik

Planområdet angörs med bil från Poppelvägen respektive Bäckvägen. Fastigheten Eftra 2:95 saknar angöring. Det bedöms kunna lösas med servitut som ger rätt till angöring över allmän platsmark inom fastigheten Eftra 2:54, antingen från Tångtäktsvägen eller från Poppelvägen. Med hänsyn till andra aspekter, som bland annat avfallshämtning, kan angöring från Tångtäktsvägen vara den mest fördelaktiga lösningen, även om det i viss mån påverkar trafiksituationen för oskyddade trafikanter. Med hänsyn till trafiksäkerheten är det väsentligt att tillgodose goda siktförhållanden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns inom ca 2 km avstånd.

Parkering

Parkering tillgodoses inom respektive fastighet.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för allmän dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering. Planområdet saknar verksamhetsområde för allmän dagvattenhantering.

Det finns en generell dagvattenproblematik i Långasand som är ett flackt och relativt lågt beläget område. Ställvis kan det bli blött vid längre perioder med nederbörd.

Planförslaget bedöms inte förvärra situationen. Syftet med planen är att det ska vara möjligt att legalisera befintlig bebyggelse. Avsikten är inte att medge ytterligare tillkommande bebyggelse.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten, samt till el. Möjlighet finns att ansluta till fiber.

Inom närområdet har Eon markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfall

Hushållsavfall hämtas i dagsläget vid Tångtäktsvägen. Av arbetsmiljöskäl behövs en bättre lösning för Eftra 2:95, till exempel i form av en hårdgjord yta där kärnen kan dras ut till Tångtäktsvägen, vilket bedöms kunna tillgodoses i samband med att en angöring till fastigheten anordnas.

Lokala föreskrifter för avfallsanhantering ska följas, liksom råd och krav från Arbetsmiljöverket och råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Närmaste återvinningsstation, som endast samlar in glas, finns inom ca 700 m avstånd vid parkeringen vid stranden. En större återvinningsstation med fler fraktioner finns i Heberg, inom drygt 7 km avstånd.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens framkomlighet till fastigheten och tillgången till brandvatten bedöms som tillfredsställande.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2022
Granskning	fjärde kvartalet 2022
Antagande	andra kvartalet 2023

Laga kraft andra kvartalet 2023 (beror på eventuellt överklagande)

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utfart för fastigheten Eftra 2:95 ska säkras med servitut mot Poppelvägen eller mot Tångtäktsvägen. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörd markägare varför Jordabalken (1970:994) kap 14 eller Fastighetsbildningslag (1970:988) aktualiseras.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av de privatägda fastigheterna Eftra 2:74, Eftra 2:95 och Eftra 2:69.

Ansvarsfördelning

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Falkenbergs vatten & renhållnings AB (Favrab) är 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.

Området ingår inte i Favrab's verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. Markägaren ansvarar därför för dagvattenhanteringen inom planområdet. Dagvatten eftersträvas att omhändertas lokalt inom planområdet.

Eon ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/anläggningsägare.

Markägaren ansvarar för att meddelande om eventuell flyttning av underjordiska ledningar sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende till exempel bärighet, om marken är förorenad samt markradonförekomst. Om länsstyrelsen anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Kommunen bekostar upprättandet av detaljplanen.

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av markägaren. Markägaren bekostar erforderliga åtgärder med hänsyn till utbyggnad och hantering av dagvatten från planområdet.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Markägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning inom planområdet.

Fastighetsplan och lovplikt

Inom hela planområdet gäller utökad lovplikt, som innebär att bygglov krävs även för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, skärmtak och takkupor. Syftet är att säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller ännu tätare bebyggelse på fastigheten än vad planförslaget avser att medge, med hänsyn till områdets värden som småhusområde med generösa friytor.

Området berörs inte av någon fastighetsplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter och servitut

Utfart för fastigheten Eftra 2:95 ska säkras med servitut mot Poppelvägen eller mot Tångtäktsvägen. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörd markägare. Eftra 2:95 ansvarar för upprättandet och kostnaden för servitutsavtalet med berörd markägare. Eftra 2:95 ansöker och bekostar en eventuell lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Det servitut som bildas för ändamålet utfart föreslås på mark som ingår i Eftra GA:4. Servitutsupplåtelsen bedöms inte stå i konflikt med ändamålet för gemensamhetsanläggningen då det endast berör ett mindre område.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Lösen och ersättning

I detaljplanen är det inte aktuellt med någon inlösen av mark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget bedöms inte medföra några tekniska genomförandefrågor av särskild vikt.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Byggrätterna inom fastigheterna blir något större jämfört med i planen Å57 och det blir tillåtet att uppföra komplementbyggnader inom korsmarken längs den sydöstra planområdesgränsen. Planen medför inga större konsekvenser jämfört med nuvarande förhållanden då den inte innebär några större förändringar utöver att byggrätten utökas.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Planenheten i samverkan med Bygglösenheten och Mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg 2023-04-25 § 61 intygas.

Genom Mark- och miljööverdomstolens beslut har denna detaljplan fått laga kraft 2023-12-06 intygas.