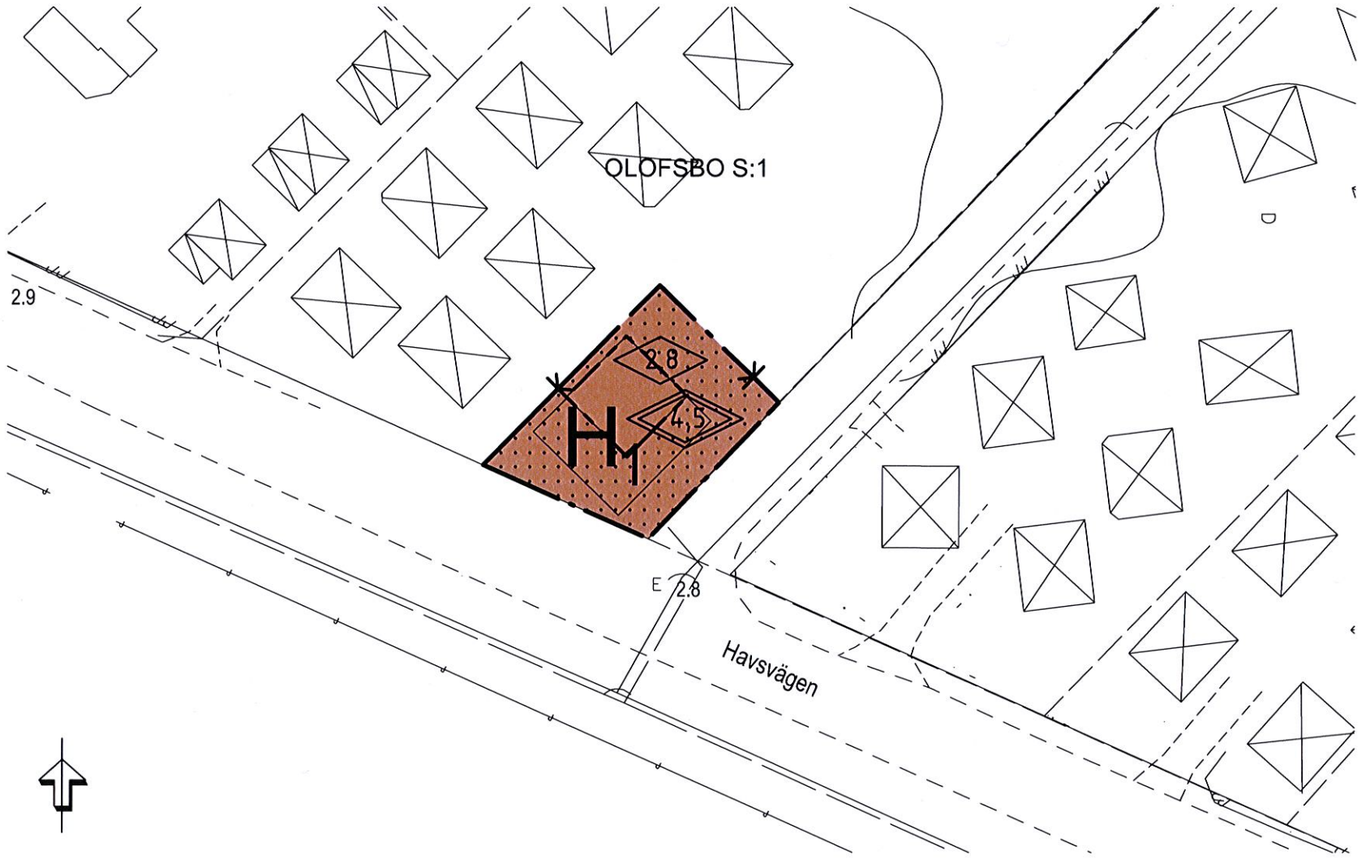
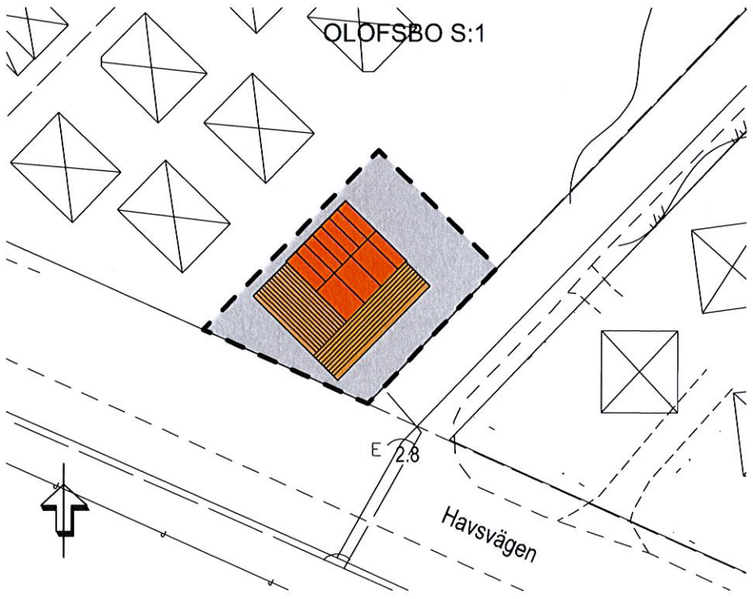
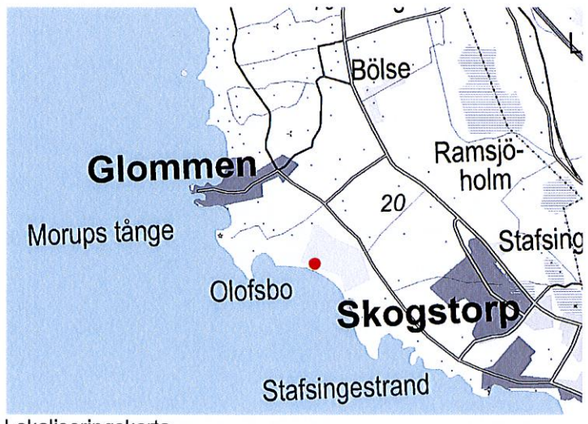
PLANKARTA



ILLUSTRATION





Lokaliseringskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Detaljplanegräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

H_1 Kiosk

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Plank får uppföras till en max höjd på 1,6 m.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0.0 Högsta byggnadshöjd i meter

0.0 Högsta totalhöjd i meter

Endast källarlösa hus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

ILLUSTRATION

Planområde

Befintlig kiosk

Befintligt trädäck

0 10 20 30 40 50 m

Detaljplan för

Del av Olofsbo S:1

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande
Dnr: KS/173
Upprättad 2011-05-03
Reviderad 2011-08-23

Hanna Roxhage
Planarkitekt

FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

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

Skala 1:500 (A3)

Antagen av kommunfullmäktige:
2011-09-06 § 248
Intygar:
Emelie Bertholdson

Laga kraft vunnen:
2012-02-02
Intygar:
Emelie Bertholdson

M 114

FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

Detaljplan för

Del av Olofsbo S:1

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-05-03
Reviderad 2011-08-23

Dnr: KS 2010/173

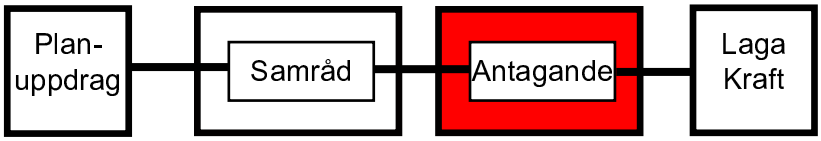
1. INLEDNING

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL) från 1987. All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt 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). 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 sakägare och 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”*. 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”* (se schematisk bild nedan). Gemensamt för alla processerna är dock att berörda ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Aktuell plan - del av Olofsbo S:1 tas fram genom ett enkelt plangenomförande utan program där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.



1.1 Handlingar

Detaljplanen består av en juridisk *plankarta med bestämmelser*. Till planen hör *planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också grundkarta, fastighetsägarförteckning och behovsbedömning att ta del av för den som så önskar.

2. PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en byggrätt för en kioskbyggnad i Olofsbo som stämmer överens med nuvarande utformning.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget vid Olofsbo strand, ca 9 km norr om Falkenbergs centrum. Planområdet utgör en yta på ca 400 m².

Planområdets placering

3.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Olofsbo S:1 som är en samfälld fastighet. Delägande fastigheter i samfälligheten är Långaveka 2:13 och Olofsbo 1:46.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 Beslut om planarbete

Kiosken har funnits sedan 1940-talet men förstördes i en brand vintern 2009/2010. Ägaren sökte bygglov för att återuppbygga kiosken. Det beviljades av bygglovsnämnden och kiosken uppfördes med samma storlek och placering. Länsstyrelsen upphävde dock beslutet efter överklagan från grannar eftersom gällande detaljplan, fastställd 1992-04-23, anger att marken inte får bebyggas.

Kommunstyrelsen gav 2011-01-11 § 3 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för området samt sända ut planförslaget på samråd.

4.2 Planprogram

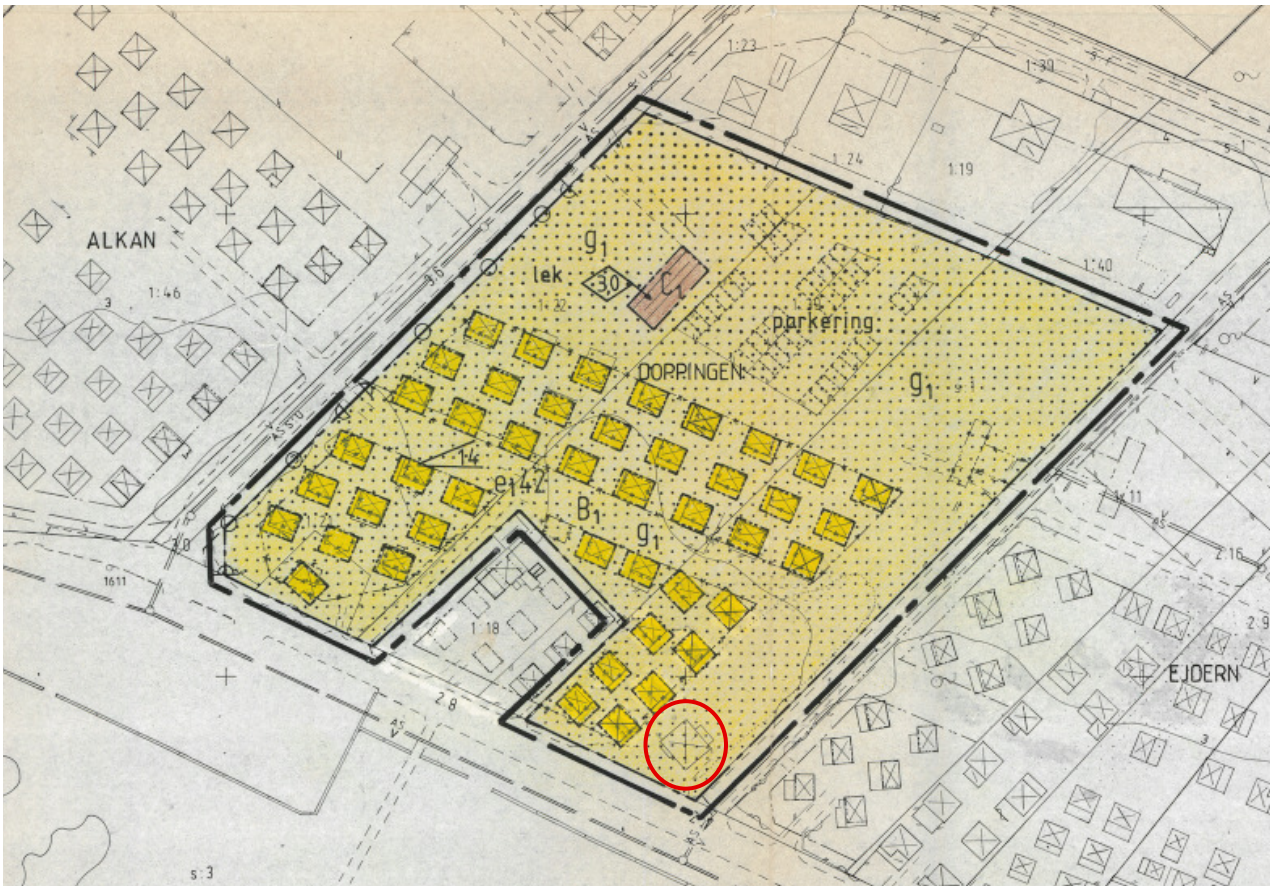
Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har inte bedömts nödvändigt i detta planärende. Anledningen är att detaljplanen inte medger någon ny exploatering av bebyggelse utan endast möjliggör en återuppbyggnad av en kiosk som har brunnit ner.

4.3 Översiktsplan

Aktuellt område redovisas i gällande delöversiktsplanen för norra kustområdet (1995-06-29) som område som omfattas av detaljplan.

4.4 Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan för kvarteret Doppingen, Olofsbo 1:39 m.fl.; fastställd 1992-04-23. Detaljplanen medger ingen byggrätt för kiosken som ligger på prickmark.



Gällande detaljplan för kvarteret Doppingen (kioskbyggnaden är markerad med rött).

4.5 Riksintressen

Planområdet ligger inom det område utmed Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten, enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. Planområdet utgör dock redan en del av befintlig tätort vilket innebär att Miljöbalkens hushållningsbestämmelser inte innebär hinder för en vidare utveckling av tätorten. Området ligger ca 6 meter nordost om riksintresse för naturvård.

Närmsta Natura 2000-område är Morups Tånge som ligger ca 230 meter nordväst om planområdet. Ingen påverkan kan förutses då förhållandena inte skiljer sig från hur det har varit de senaste 50 åren och kiosken lockar inte till störning av de i bevarandeplanen utpekade värdena.

4.6 Strandskydd

Planområdet ligger i nära anslutning till sanddynerna i Olofsbo strand och omfattas därmed av strandskydd. För att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan ska det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 17 c - d §§ miljöbalken. De särskilda skälen är dels den asfalterade väg (Havsvägen) som löper parallellt med stranden och som avskärmar kiosken mot stranden. Ett annat särskilt skäl är att planområdet redan idag är ianspråkstaget och inga nya omständigheter har uppstått som påverkar strandskyddet negativt.

4.7 Behov av särskild miljöbedömning

Alla planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömas, enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen ska avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning därmed ska upprättas. Kommunen har gjort en behovsbedömning, 2011-04-12 och har efter samråd enligt 6 § MKB-förordningen gjort bedömningen att exploatering i enlighet med detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Motiveringen är att detaljplanen ett utgör ett mycket litet område och medför inga ändrade förhållanden mot de befintliga.

4.8 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för vatten kommer troligtvis inte påverkas av detaljplanen. Det är inte troligt att varken vatten- eller luftutsläpp kommer att öka till den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN

5.1 Mark och Vegetation

Detaljplanen ligger i Olofsbos stugområde och angränsar i nordost till stugor och i sydväst till Olofsbos havsbad med sanddynor. Mellan sanddynorna och planområdet löper Havsvägen. Planområdet ligger på ca +3,0 meter över havet. Med hänsyn till risk för framtida höjning av havsnivån bör överkant bottenbjälklag i ny bebyggelse inte förläggas lägre än +3,0 meter över havets nuvarande medelnivå. Området ligger utsatt vid framtida havsytehöjningar. Eftersom kiosken har funnits sedan 1940-talet är det ingen skillnad mot nuvarande förhållande.

Planområdet består av en kioskbyggnad med tillhörande uteservering. Byggnaden omgärdas av asfalt och småsten mot Havsvägen och av gräs mot intilliggande bebyggelse. Bakom byggnaden finns en liten plantering med kantsten runt om.

Ortofoto över planområdet

5.2 Fornlämningar

Det förekommer inga fornlämningar inom planområdet.

5.3 Befintlig bebyggelse

Planområdet består av en kioskbyggnad som har återuppbyggts efter att den gamla brunnit ner. Byggnaden är ca 50 m² stor och består av vitmålad träfasad och svarta takpannor Byggnaden omgärdas av ett upphöjt trädäck på ca 60 m². Kiosken ligger i ett sommarstugeområde med små trästugor.

Kioskbyggnaden från Havsvägen

5.4 Trafikförhållanden

Byggnaden angörs från Norrgårdsvägen via Havsvägen i söder.

5.5 Kollektivtrafik

Olofsbo trafikeras av buss nr 552 och närmaste busshållplats är Torsåsen, som ligger utmed väg 735.

6. FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

6.1 Bebyggelse

Planområdet får användningen handel, kiosk. Kiosken föreslås få samma planbestämmelser som den ursprungliga byggnaden.

Byggrätten begränsas till den storlek som byggnaden har idag. Högsta byggnadshöjd är 2,8 meter och högsta totalhöjd är 4,5 meter. För att skärma av byggnadens baksida och eventuell avfallshantering mot omgivningen föreslås ett plank till en höjd på maximalt 1,6 meter. Planbestämmelse om förbud mot källare införs då området är lågt beläget.

6.2 Gator och trafikmatning

Planområdet ansluts från Norrgårdsvägen via Havsvägen. Vägarna är fullt utbyggda och ingen förändring föreslås.

6.3 Parkering

Ett litet utrymme bakom byggnaden möjliggör för personalparkering. Gästparkering hänvisas till befintliga besöksparkeringar utmed Havsvägen.

6.4 Grönytor

Planområdet består av en tomt och innehåller därför inga grönytor. Ingen allmän platsmark finns redovisat inom planområdet.

7. TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.1 Vatten och Avlopp

Planområdet ligger inom FAVRABs verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar finns i direkt anslutning till byggnaden.

7.2 Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten och tillämpas t ex genom infiltration på grönytor inom tomtmark. Planområdet ingår inte i FAVRABS verksamhetsområde för dagvatten.

7.3 El och Tele

El och tele är utbyggt i området. E ON ansvarar för elförsörjningen fram till planområdet.

7.4 Värme

Uppvärmning avses lösas individuellt.

7.5 Avfall

En återvinningsstation finns vid Tempo strax öster om planområdet.

Råd och anvisningar rörande placering och utformning av utrymme för avfallshantering ska inhämtas hos ansvarig verksamhetsutövare.

8. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

8.1 Genomförandetid

Genomförandetiden från att planen vunnit laga kraft är 5 år.

8.2 Huvudman

Ingen allmän platsmark finns redovisat inom planområdet.

8.3 Fortsatt planarbete

I det fortsatta arbetet kommer inkomna synpunkter från plansamrådet att sammanfattas i ett särskilt utlåtande (som behandlas politiskt) där dessa kommer att ligga till grund för vilka förändringar som eventuellt görs till antagandet. Efter det kan planförslaget komma att antas av kommunstyrelsen om inga allvarliga invändningar väckts mot detaljplanen.

9. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget har utarbetats av Hanna Roxhage (0346/88 50 14), planarkitekt vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

I planarbetet har även följande tjänsteman deltagit:

Julia Anding, Planarkitekt (0346/88 62 60)

Maria Bielak, Markingenjör (0346/88 50 12)

Sofia Hedberg Broberg, Kommunekolog (0346/88 62 32)

Anna Vaide Persson, Plansekreterare (0346/88 62 21)

STADSBYGGNADSKONTORET

Hanna Roxhage

Antagen av kommunstyrelsen i
Falkenbergs kommun 2011-09-06
§ 248 intygar:

Emelie Bertholdson
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands läns beslut
2012-02-02 har denna detaljplan vunnit laga kraft
2012-02-02 intygar:

Emelie Bertholdson
Planarkitekt

L A G A K R A F T H A N D L I N G

Detaljplan för
Del av Olofsbo S:1.
(Kiosk)
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-05-03
Reviderad 2011-08-23

---

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en byggrätt för en kioskbyggnad, inom del av fastigheten Olofsbo S:1, som stämmer överens med nuvarande utformning.

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

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap. 28 § plan och bygglagen (1987:10).

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	Maj 2011
Antagande i (KS)	September 2011
Laga kraft	September 2011

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara fem år från det att den vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns redovisat inom detaljplaneområdet.

In- och utfart till detaljplaneområdet skall ske till/ifrån Norrgårdsvägen via befintlig in- och utfart.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Aktuellt område ingår idag ej i FAVRABs verksamhetsområde för dagvatten.

Eon ansvarar för elförsörjningen fram till planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det markägare/framtida förvärvare att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst.

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

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet beställes av markägare/framtida förvärvare.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att en fastighet styckas av för handelsändamål.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Anläggningsavgift samt eventuella övriga avgifter som hänför sig till detta bekostas av nyttjare av anläggningarna. Ifall anslutning av spillvatten kräver pumpning från respektive byggnad skall nyttjaren bekosta egen pumpstation samt framtida driftskostnader för densamma. Dagvattenhantering inom kvartersmark samt eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/nyttjare.

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

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

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

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

……
Maria Bielak
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunstyrelsen i Falkenbergs kommun 2011-09-06 § 248 intygar:

Emelie Bertholdson
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2012-02-02 har denna detaljplan vunnit laga kraft 2012-02-02 intygar:

Emelie Bertholdson
Planarkitekt