

Detaljplan för Bexet 2:4 m. fl. i Färgaryds socken, Hylte kommun Hallands län

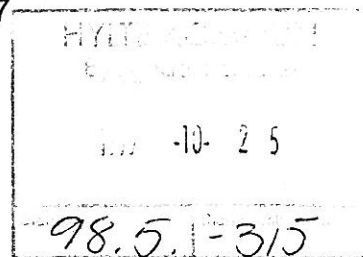


Syftet är att reglera befintlig campingplats, samt medge en utökning av stugområdet med drygt 20 tomter.

ANTAGANDEHANDLING
oktober1999

Antagande KF 2000-02-16
Laga kraft 2001-09-27

DETALJPLAN FÖR
BEXET 2:4 m fl
HYLTE KOMMUN



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning

Bilagor:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen skall reglera befintlig campingplats samt medge en utökning av stugområdet med drygt 20 tomter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Bexet väster om sjön Stora Färgen, ca 6 km sydöst om Hyltebruk.

Areal

Planen omfattar knappt 5 ha.

Markägare

Marken är i enskild ägo. Största markägare är YP-Mark resp Yvonne och Per Axelsson, som är exploatörer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen ÖP90 upptas området som fritidsområde.

Områdesbestämmelser

För befintlig stugbebyggelse i Bexets fritidsområde i övrigt gäller områdesbestämmelser, som vunnit laga kraft under 1994. Bestämmelserna i denna detaljplan har samordnats med områdesbestämmelserna.

Detaljplaner

Detaljplan saknas för området.

Förslag till detaljplan för hela fritidsområdet i Bexet har tidigare upprättats. Den nu aktuella detaljplanen utgör en del av detta tidigare detaljplaneförslag.

Förordnanden m m

Strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13 § miljöbalken skall upphävas för den kvartermark, som i detaljplanen reserveras för bostadsbebyggelse resp campingområde. För resten av planområdet, d v s all allmän platsmark, skall strandskyddsförordnande gälla även fortsättningsvis.

På grund av fornlämningsförekomst inom fritidsområdet krävs länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen för allt schaktningsarbete inom område som markerats på detaljplanekartan.

Vid nordvästra gränsen för fastigheten Bexet 2:10 finns en vattentäkt, som omges av skyddsområde för vattentäkt. Området har redovisats på plankartan.

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen har 1994-04-13 lämnat plantillstånd. Beslutet gällde hela fritidsområdet och angav följande förutsättningar:

- Innan det egentliga planarbetet påbörjas skall genomförandefrågorna, med speciell inriktning på va-frågan, belysas i skisser till genomförandebeskrivning och därpå erforderliga avtal
- I planområdet skall, förutom önskad nyexploatering, ingå även det område som kommer att omfattas av områdesbestämmelser (befintlig stugbebyggelse)
- Tillfartsväg till området skall ingå

- Planbestämmelserna skall utformas i enlighet med PBL kap 5 § 8 att bygglov för nybyggnad inte får lämnas förrän gemensam avloppsanläggning kommit till stånd
- Planarbetet skall ske i nära samråd med plan- och byggnadskontoret

Byggnadsnämnden medgav 1994-04-28 § 57 exploatören att med egen konsult utarbeta detaljplan för nyexploatering för fritidsbebyggelse inom Bexet 2:4 i enlighet med de av kommunstyrelsen ovan angivna förutsättningarna.

Arbetet med detaljplanen innebar att omfattande diskussioner med kommunala företrädare från miljö- och hälsoskyddsförvaltning, plan- och byggnadsförvaltning och kommunkansli. Även företrädare från stugägareförening deltog. Diskussionerna resulterade bl a i en rekommendation 1995-02-05 att exploatören skulle svara för VA-anläggningen, att denna skulle allmänförklaras samt att exploatören skulle ställa bankgaranti för 10% av anläggningskostnaden. En förstudie till VA-anläggning liksom kostnadsberäkning och kalkyl över finansieringen utfördes, vilket redovisades 1995-03-20. Hylte kommun tillstyrkte allmänförklaring och ansökan insändes till Länsstyrelsen, som allmänförklarade anläggningen i beslut 1995-10-27, vilket överklagades. Regeringen upphävde allmänförklaringen 1997-11-13.

Efter regeringsbeslutet i VA-frågan omfattar detaljplanen endast campingplatsen, för vilket VA-frågan är löst samt tillkommande stugtomter, för vilket gemensam VA-anläggning ska byggas ut och kostnaderna tas ut direkt i samband med tomtförsäljning.

Planprogram

Förslag till planprogram upprättades 1998-05-18 av Öhman & Öhman AB. Programmet godkändes för samråd 1998-05-18. Över samrådet har samrådshandling upprättats 1998-10-15 av Plan- och byggnadsförvaltningen. Planprogrammet har därefter reviderats 1998-12-15.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslöt 1999-04-22 bl a att den norra delen i planförslag 1998-12-20 skulle utgå.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Fritidsområdet i Bexet är vackert beläget på sjön Stora Färgens västra sida. Området är varierat och innehåller i den nordvästra delen kuperade, skogbevuxna avsnitt. Mot söder och ner mot sjön öppnar sig landskapet och planar ut.

Vid stranden utgörs marken av sand som övergår i morän. I södra delen finns ett område med grus.

Sjön Stora Färgen är reglerad mellan +132,6 och +134,0. Översvämningar har förekommit. Lågvattennivån ligger således på +132,6. Särskild kartering vid sådant tillfälle har inte utförts.

Inom området finns ett antal kända fornlämningar. Stiftelsen Hallands Läns museer har 1991 utfört en arkeologisk förundersökning, som visade, att boplatzlämningar finns öster om den väg som löper parallellt med stranden. I den norra delen finns gravar och boplatssindikationer och i södra delen finns bl a rester efter flera gravar, som ex.vis en flack stensättning och en nedgrävd bautasten samt härdar. Ytterligare fornlämningar i form av gravar, härdar och odlingsrösen finns inom planområdet.

Bebyggelse

Fritidshusen i omgivningen är av varierande ålder, storlek och standard. De första husen började byggas på trettioalet och bebyggelsen omfattar nu ett fyrtiotal stugor. Bebyggelsen grupperar sig huvudsakligen längs strandlinjen och är ganska tät.

Planområdet omfattar befintlig campingplats samt ett tjugotal nya tomter norr om denna.

De nya stugorna ligger naturskönt i trädbevuxen terräng. Med hänsyn härtill blir tomterna här bli minst 700 m², dvs betydligt större än i det befintliga stugområdet. Tillåten byggnadsarea blir högst 80 m². Vissa tomter är ganska kuperade

För de befintliga, mindre stugorna i den norra delen sätts en byggrätt på max 50 m² byggnadsarea i enlighet med gällande områdesplan. Tomterna ska vara minst 250 m².

Med hänsyn till Stora Färgens vattennivå skall byggnaders sockelhöjd vara minst +134,75 och källare är inte tillåten. *Undantaget från anläggande KF 2000-12-16 53 / Aff*

Campingplats

Detaljplanen omfattar en planreglering av befintlig campingplats. Inom området tillåts högst 12 husvagnar och högst 6 campingstugor om max 25 m² vardera.

Inom campingplatsen finns ett område med fornlämningar i form av odlingsrösen samt härdar och kvarts. Denna del av campingplatsen avses användas för tältning, där framdragning av el o dyl inte är aktuell. För eventuella markarbeten krävs länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen. Det aktuella området har markerats på plankartan.

Friytor

Inom detaljplaneområdet reserveras naturmark i ett område inom bebyggelsegruppen.

Bexetområdet i sin helhet innehåller rymliga friytor i form av naturmark, lekplatser och badplatser.

Gator och trafik

Området får sin tillfart från allmänna vägen väster om planområdet.

Parkering för campingen ska ske inom campingområdet och för de tillkommande stugorna på resp egen tomt.

Vatten och avlopp

Vattentäkt för renvattenförsörjning finns i på Bexet 2:10. Gemensam avloppsanläggning med slamavskiljning och infiltration har byggts i områdets södra del. Till anläggningen är campingplatsen ansluten. De nya tomterna skall anslutas till den gemensamma VA-anläggningen. Bygglov får inte lämnas innan VA-utbyggnad skett.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Hylte kommun tel 0345-180 00
Plan och byggnadsförvaltningen
Box 400
314 00 HYLTEBRUK

Konsult tel 0340-858 55
Öhman & Öhman AB
Lindbergsvägen 2C
43232 VARBERG

genom stadsarkitekt Kjell Pihl

genom arkitekt Ulla Öhman

ÖHMAN & ÖHMAN AB


Ulla Öhman

DETALJPLAN FÖR
BEXET 2:4 m fl
HYLTE KOMMUN

HYLTE KOMMUN	
Byggnadsnämnden	
1999-10-25	
Diagnos	Dispositivbeskrivning
98.5.	-315

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- Planprocessen

Arbetet bedrivs med målsättning att lagakraftvunnen detaljplan skall kunna föreligga under 1999.

- Markförvärv

Marken är i exploatörens ägo.

- VA-anläggning

För planområdet har redan slamavskiljare och infiltrationsanläggning byggts ut och campingplatsen är ansluten. VA-ledningar kommer att anläggas så snart lagakraftvunnen detaljplan föreligger.

- Vägar

Tillfartsväg till planområdet är redan utbyggd. Väg för de nya tomterna kommer att byggas ut så snart lagakraftvunnen detaljplan föreligger.

- Bebyggelse

De nya tomterna kommer att utarrenderas alternativt försäljas till enskilda privatpersoner, som tidsmässigt får bygga ut efter egna önskemål i enlighet med planbestämmelserna .

Genomförandetid

För de nya tomterna är utbyggnaden tänkt att ske med någon eller några tomter om året och i takt med efterfrågan. Detta motiverar en genomförandetid av tio år.

Genomförandetiden är således tio år från det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmänna platser</i>		
Vatten- och avloppsanläggning	Exploatören	Exploatören
Gata	Exploatören	Exploatören
Naturmark	-	Exploatören
<i>Kvartersmark</i>		
B	Stugägare	Stugägare
N	Exploator	Exploator
E	Sydkraft	Sydkraft

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Exploatören ska ansvara för de allmänna platserna. Om det i framtiden uppstår önskemål att drift och underhåll av allmän plats, va-anläggning, m m sköts samfällt bör man bilda gemensamhetsanläggning för detta ändamål.

Kommunen skall hos länsstyrelsen ansöka om att förordnande om strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken skall upphävas inom kvartersmark.

Vid eventuella markarbeten inom område, där tillstånd enligt kulturminneslagen erfordras ska fastighetsägaren ansöka hos länsstyrelsen härom.

Avtal

Exploateringsavtal skall slutas mellan exploator och kommunen. Detta skall bl a reglera genomförande av VA-anläggning, vägutbyggnad, upplåtande av mark för allmän plats, plankostnader m m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomterna för fritidshus kan utarrenderas eller avstyckas och försälas. Särskild fastighetsplan bedöms ej erfordras. Föreslagen fastighetsindelning har illustrerats på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomi inom planområdet

Kostnaderna för utbyggnad av gemensamma vägar, vatten- och avloppsanläggningar, bildande av gemensamhetsanläggning m m skall bestridas av exploatören, varefter denne skall ta ut kostnaderna av resp stugägare vid tomtförsäljning.

Kostnad för avstyckning av resp tomt skall bestridas av resp stugägare.

För försörjning med el svarar Sydkraft AB, Telia AB svarar för telenätet.

Respektive stugägare svarar för samtliga exploateringskostnader på tomtmark. För el och tele utgår avgifter enligt resp taxa.

Utöver till bostadsfastigheter normala driftskostnader tillkommer årsavgift för VA och vägar.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsanläggning

- Allmänt

Det nu aktuella detaljplaneområdet omfattar ett 20-tal stugor samt en bef campingplats för ca 12 husvagnar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har 1993-02-11 §10 meddelat råd med stöd av miljöskyddslagen §39. Tidigare har tillstånd erhållits för avloppsanläggning för campinganläggningen, som ingår i nu aktuell detaljplan.

Gemensam slamavskiljnings- och infiltrationsanläggning med kapacitet för campingplatsen och huvuddelen av de aktuella nya tomterna har redan byggts. Denna ska kompletteras upp till en kapacitet för samtliga nya stugor.

Om det blir aktuellt kan de befintliga fritidsstugorna anslutas till anläggningen gruppvis i etapper.

Vägar

Vägar utförs grusade med ca 30-40 cm förstärkningslager och 10 cm bärlager.

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

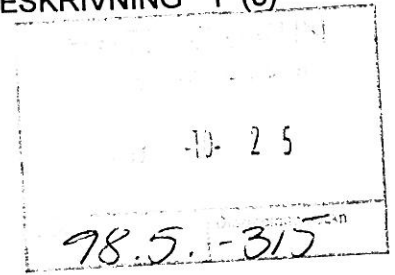
Hylte kommun skall utöva kontroll över utbyggnaden av gemensamma anläggningar i enlighet med exploateringsavtal.

ÖHMAN & ÖHMAN AB

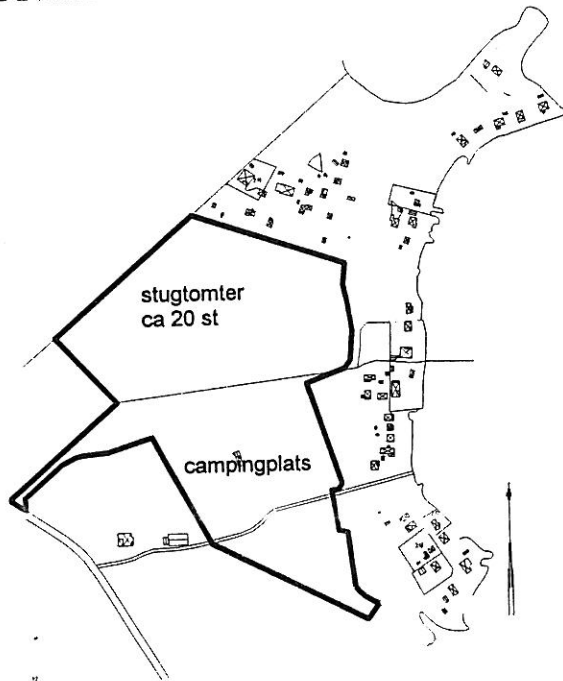
Ulla Öhman

Ulla Öhman

DETALJPLAN FÖR
BEXET 2:4 m fl
HYLTE KOMMUN



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Uppdraget

Denna miljökonsekvensbeskrivning behandlar förslag till detaljplan för Bexet 2:4 m fl i Hylte kommun, daterat 1999-06-17.

Planområdet ligger i Bexets fritidsområde, vid sjön St Färgen, ca 10 km öster om Hyltebruk.

Detaljplanen innebär i stort en komplettering av gällande fritidsområde med drygt 20 stugtomter samt en planreglering av befintlig campingplats.

Avgränsningar

Denna beskrivning behandlar detaljplanens påverkan på närområdet, dvs Bexets fritidsområde, se kartbild.

Som alternativ redovisas ett nollalternativ, dvs ingen utbyggnad sker.

Naturmiljö, landskapsbild

Fritidsområdet i Bexet är vackert beläget på sjön Stora Färgens västra sida. Området är varierat och innehåller i den nordvästra delen kuperade, skogbevuxna avsnitt. Mot söder och ner mot sjön öppnar sig landskapet och planar ut.

Det område som är aktuellt för exploatering utgörs av bevuxen, kuperad mark. De nya tomterna ligger skyddat och nära befintlig bebyggelse och, varför de nya husen exponeras måttligt i landskapsbilden.

Sjön Stora Färgen

Stora Färgen är den norra sjön i Färgensjöarnas sjösystem (Stora Färgen, Mellanfärgen och Södra Färgen). Runt sjöarna finns ett par mindre byar, bl a Bexet med det nu aktuella fritidsområdet, i övrigt är förekommer endast enstaka bebyggelse.

I Stora Färgen bedöms fisk- och fågelarter finnas i normal omfattning för denna region. Dock sker kontinuerlig inplantering av gädda och abborre m fl arter av Fiskevårdföreningen.

Befintligt fritidsområde i Bexet omfattar ett 40-tal tomter samt campingplats. Den tillkommande bebyggelsen ska ligga ca 60 – 300 m från vattenlinjen som en komplettering av existerande område.

Vid campingplatsen har exploatören nyligen fått Länsstyrelsens tillstånd att iordningställa båtplatser och uppläggningsplatser för att bättre samla nu förekommande båtar.

Den nya bebyggelsen medför inte att några nya platser öppnas för bad, båtar o dyl, vilket bl a innebär, att ex.vis reproduktionslokaler, häckningsplatser m m ej bedöms på påverkas. Då planerad bebyggelse ska ligga på avstånd från vattnet störs inte sjön i utbyggnadsfasen genom grumling, materialtipping, arbeten i vatten el dyl. Samtliga nya hus ska anslutas till gemensam avloppsanläggning, dag- och dräneringsvatten ska omhändertas på egen tomt, varför utbyggnaden inte kan anses medföra några utsläpp till sjön.

Kulturmiljö

Inom Bexetområdet i sin helhet finns ett antal kända fornlämningar. I den norra delen finns gravar och boplotsindikationer och i södra delen finns bl a rester efter flera gravar, som ex.vis en flack stensättning och en nedgrävd bautasten samt härdar. Ytterligare fornlämningar i form av gravar, härdar och odlingsrösen finns inom fritidsområdet. Berörda fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen.

Inom detaljplanen förekommer fornlämning inom område, som reserveras för campingplats. Inom detta område får markarbeten inte ske. Detta är inte heller aktuellt, då området endast ska användas för uppställning av i första hand husvagnar, utan anslutning till vatten- och avloppssystem. På plankartan införs upplysning om markområde, där tillstånd från Länsstyrelsen erfordras för markarbeten.

Andra kulturhistoriska värden saknas i området varför detaljplanen inte bedöms ha någon avgörande inverkan på landskapsbild och kulturmiljö.

Rekreation

I Bexets fritidsområde finns badstrand som i första hand används av boende inom området men även av allmänheten, även om badplatsen i sig inte är allmän.

Den nya bebyggelsen i södra plandelen ligger bakom befintlig bebyggelse från stranden räknat. Området är ganska otillgängligt och används för rekreation i mycket begränsad omfattning.

En mindre grönyta reserveras inom planområdet.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte påverka möjligheten till bad och rekreation.

Buller

Bullerstörningar bedöms försumbara, då trafikmängderna är små.

Avlopp

Inom Bexets fritidsområdet saknar de befintliga avloppen oftast rening och utsläppen sker orenat i grundvattnet. De nedre delarna av lägst belägna tomter står med vatten i markytan under delar av året, resten av tiden står grundvattenytan endast någon eller några decimeter under markytan.

Gemensam, lokal lösning av avloppsfrågan för befintliga stugor har inte kunnat ordnas, bl a då allmänförklaring inte kunnat åstadkommas.

För själva planområdet ska avloppsnet byggas och anslutning ske till gemensam infiltrationsanläggning.

Den planerade exploateringen innebär att en startetapp för avloppsnetet inom fritidshusområdet kan byggas ut, vilket skapar förutsättningar för ev framtida anslutning av befintliga grupper av stugor inom Bexets fritidsområde.

Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas lokalt, i första hand på resp tomt, varför utbyggnaden inte innebär någon större påverkan av vattenförhållandena i området.

Befintlig campingplats är ansluten till utbyggd infiltrationsanläggning i planområdets södra del.

Konsekvenser av nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs innebär det att ett bevuxet, kuperat och ganska otillgängligt område förblir oexploaterat.

En utbyggnad av Bexetområdet innebär att det skapas förutsättningar och underlag för en utbyggnad av första etappen av en gemensam avloppsanläggning. Vid ett s k nollalternativ, dvs att ingen utvidgning av stugbebyggelsen sker, saknas förutsättningar för att påbörja utbyggnad av gemensamt avloppsnet.

ÖHMAN & ÖHMAN AB


Ulla Öhman