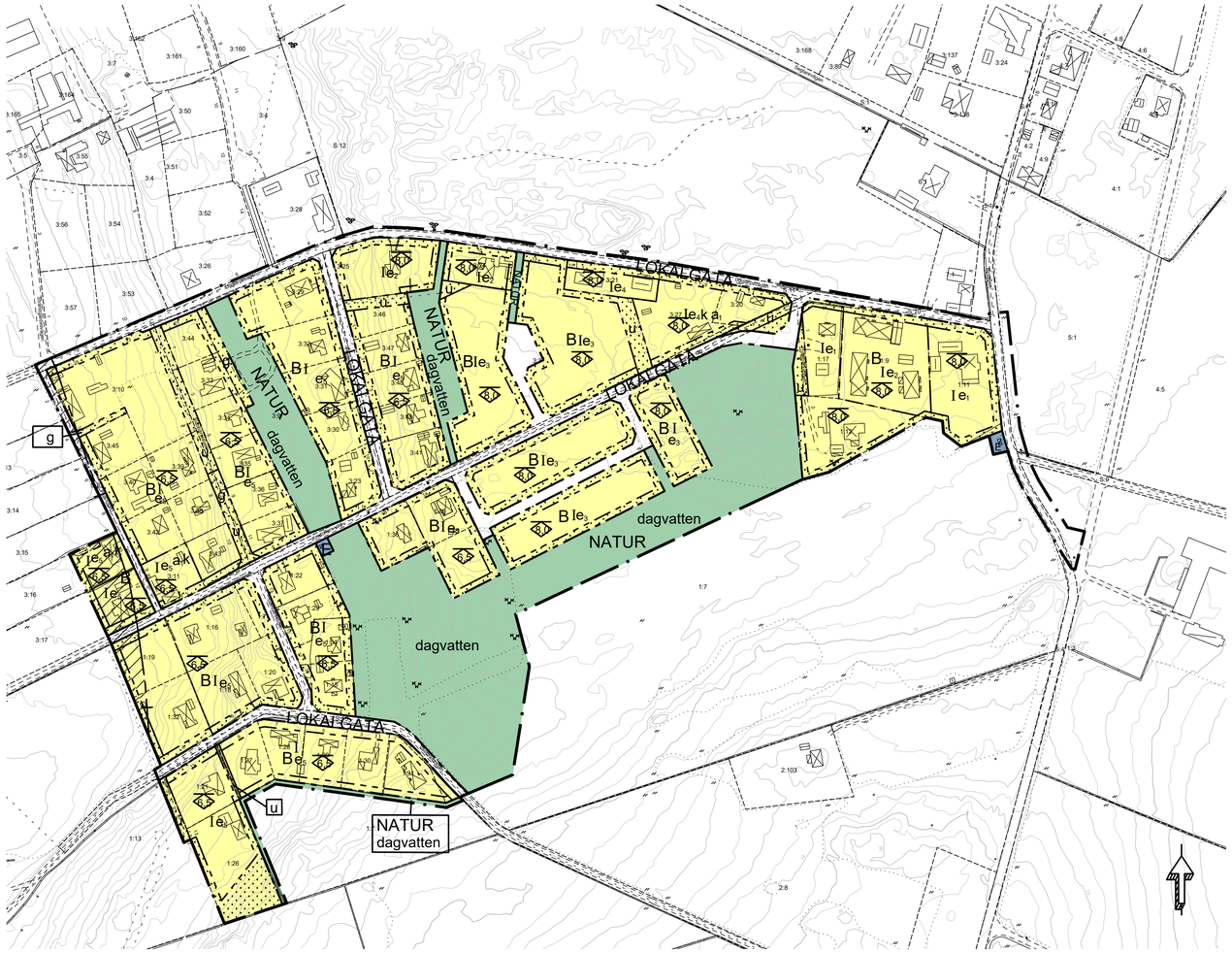
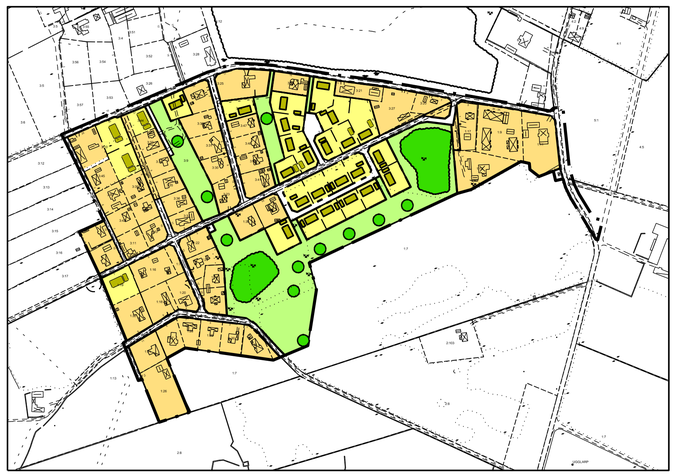
PLANKARTA



Skala 1:2000 (A1)

Illustration



Skala 1:4000 (A1)

Planens syfte.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny bebyggelse i Ugglarp samt att reglera befintlig bostadsbebyggelse. I samband med planläggningen görs även en översyn av befintliga detaljplaner inom området.

Upplysningar:

Till planen hör:

- Planbeskrivning, 2011-10-04, reviderad 2017-02-21, 2018-06-05
- Plankarta och illustrationskarta, 2011-10-04, reviderad 2017-02-21, 2018-06-05
- Samrådsredogörelse, 2016-09-16
- Utlåtande, 2018-06-05

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2016-08-25
- Fastighetsförteckning 2016-02-05
- Dagvattenutredning, 2015-12-18
- Geoteknisk utredning, 2011-06-22
- Behovsbedömning, 2010-10-04

Teckenförklaring.

- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Körbana
- Stig
- Slänt
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Barrskog resp lövskog
- Träd
- Kärr
- Åker
- Berg i dag
- Äng
- Järnväg
- Polygonpunkt
- Elledning
- Gasledning
- Teleledning
- Fjärrvärmeledning
- Dataledning
- Belysningsstolpe
- Dricksvattenledning
- Spillvattenledning
- Dagvattenledning
- Tryckledning
- +13.5 Markhöjd
- Höjdkurvor
- Rutnätskryss

Grundkarta framtagen av Metria AB
2016-08-25
Ritad av Kerstin Larsson
koordinat system: Sweref 99 12.00
Höjd: 2000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA — Gata
- NATUR — Naturområde

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E — Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad.

Inom planområdet är det möjligt att skapa gemensamhetsanläggning.

- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- dagvatten — Anläggning för dagvatten får finnas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_1 — Minsta fastighetsarea är 1500 m².
  Maximal byggnadsarea är 25% av fastighetsarea, dock högst 200 m².
- e_2 — Minsta fastighetsarea är 3500 m².
  Maximal byggnadsarea är 300 m².
- e_3 — Minsta fastighetsarea är 800 m².
  Maximal byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock högst 200 m².
- e_4 — Minsta fastighetsarea är 1000 m².
  Maximal byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock högst 200 m².
- e_5 — Minsta fastighetsarea är 800 m².
  Maximal byggnadsarea är 15% av fastighetsarean, dock högst 200 m².

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot bostadsfastighet.
Komplementbyggnad får sammanbyggas i tomtgräns eller placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet.

Framför garage/carport måste ett minsta avstånd om 6 meter mot gata finnas.

Takkupor eller frontespis får anordnas, men får högst uppta 30% av takets längd. De ska anordnas minst 1 meter från fasadlivet.

Utformning

Taklutning för huvudbyggnad ska vara minst 30° och högst 45°.
Taklutning för komplementbyggnad ska vara högst 30°.

- 6.0 — Högsta nockhöjd i meter.
- I — Högsta antal våningar.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k — Byggnader ska hanteras varsamt och ändring av byggnader får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till sin omgivning.

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus.

Inom bostadsfastighet får maximalt 200m² hårdgöras.
Planerade bostäder ska ha ett färdigt golv 0,4 meter högre än planerad anslutande gatunivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a_1 — Bygglov krävs för omfärgning av fasader, samt för byte av fasadbeklädnad och takmaterial.

Bygglov får inte ges förrän anläggning av vatten- och avlopp samt anläggning av gator färdigställts. Ny utfart från Byvägen ska vara genomförd innan utbyggnad av Ugglarp 1:7 och Ugglarp 3:3 påbörjas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Strandskydd

- Strandskydd upphävs

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt FPR/MSA Daniel Axelsson (handläggare) och landskapsarkitekt LAR/MSA Erik Lönnerholm (uppdragsansvarig), Tengbom Helsingborg.

Detaljplan för

UGGLARP 3:3 m.fl

ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande

Upprättad 2011-10-04, rev 2017-02-21, rev 2018-06-05

Samhällsbyggnadsavdelningen

Planarkitekt	Planchef
Sabina Uzelac	Daniel Helsing
Antagen av kommunfullmäktige: 2018-06-26 § 163 Intygar:	Laga kraft vunnen: 2018-12-10 Intygar:

FALKENBERG

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

Å 106

FALKENBERG

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder

Ugglarp 3:3 m fl

Falkenbergs kommun

P L A N B E S K R I V N I N G



Upprättad 2011-10-04
Reviderad 2017-02-21, 2018-06-05
Laga kraft 2018-12-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING 3
1.1 Allmänt 3
2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA 3
2.1 Planens syfte och huvuddrag 3
2.2 Planens handläggning, förfarande och tidplan 4
2.3 Läge, areal och markägoförhållanden 4
3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 5
3.1 Kommunala mål och miljömål m fl. 5
3.2 Översiktliga planer och detaljplan 5
3.3 Planprogram 6
3.4 Fastighetsplan 6
3.5 FÖRORDNADEN 6
4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 7
4.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000 7
4.3 Strandskydd och biotopskydd 9
5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING 10
5.1 Sammanfattning 10
5.2 Kommunens ställningstagande 10
6 FÖRUTSÄTTNINGAR 10
6.1 NATUR 10
6.2 BEBYGGELSE 11
6.3 TRAFIK 12
6.4 FRIYTOR 12
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 12
6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING 13
7 PLANFÖRSLAG 14
7.1 NATUR 14
7.2 BEBYGGELSE 16
7.3 TRAFIK 18
7.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM 18
7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 18
7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING 19
8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET 20
8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR 20
8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 22
8.3 EKONOMISKA FRÅGOR 24
8.4 TEKNISKA FRÅGOR 25
9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 26
10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 26

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2011-10-04, reviderad 2017-02-21, 2018-06-05
- Plankarta och illustrationskarta, 2011-10-04, reviderad 2017-02-21, 2018-06-05
- Samrådsredogörelse 2016-09-16
- Utlåtande 2018-06-05

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2016-08-25
- Fastighetsförteckning 2016-02-05
- Dagvattenutredning, 2015-12-18
- Geoteknisk utredning, 2011-06-22
- Behovsbedömning, 2010-10-04

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). 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.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ny bebyggelse i Ugglarp samt att reglera befintlig bostadsbebyggelse. I samband med planläggningen görs även en översyn av befintliga detaljplaner inom området.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 1994-05-10 (§ 135) stadsbyggnadskontoret planuppdrag för Ugglarp 3:3 m.fl. Eftersom planärendet inte kom att genomföras avslutades ärendet med den dåvarande fastighetsägaren 2002.

Den nya fastighetsägaren för Ugglarp 3:3 inkom 2006 med en förfrågan om planläggning för fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade därför 2006-09-12 (§ 209) att på nytt ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Ugglarp 3:3 och omgivande fastigheter. Fastighetsägaren för Ugglarp 1:7 inkom 2009-10-06 med ett önskemål om att del av fastigheten ska ingå i planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade 2006-09-12 §209 att lämna planuppdrag för ovanstående detaljplan. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-04-05 §104 att ge beslut om samråd.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-10-12 (§ 221) att godkänna föreliggande planavtal rörande kostnader. 2011-04-05 (§ 104) beslutade kommunstyrelsen att anta planprogrammet och ge i uppdrag att samråda kring planförslag grundat på planprogrammet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-02-16 §42 att godkänna samrådsredogörelsen och att ställa ut det reviderade planförslaget för granskning. Planförslag upprättat 2011-10-24 och reviderat 2016-01-15 har varit föremål för granskning från den 22 februari till den 21 mars 2016.

Ändringar har gjorts av planförslaget efter genomförd granskning som inneburit att detaljplanen varit föremål för en ny granskning mellan den 19 oktober och den 16 november 2016. Planförslaget har under granskningstiden varit tillgängligt på Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset, Falkenberg samt funnits på kommunens hemsida.

Den andra maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag ikraft. Ärendet är påbörjat genom Kommunstyrelsens beslut den 2006-09-12 och behandlas därmed enligt den äldre plan• och bygglagen. Samtliga hänvisningar i detta yttrande avser därför den äldre plan- och bygglagen.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Ugglarp c:a 15 km söder om Falkenberg. Området avgränsas i norr av Ugglarpsvägen, i väst av Fiskarstigen, i söder av åkermark och i öst av Kustvägen (väg 610). Planområdet är cirka 15,4 ha stort.



Planområdet inom svart ram.

Marken inom planområdet är i olika privata ägor.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

I ”Övergripande mål 2011-2015”, fastställd av Kommunfullmäktige 2011-04-27, presenteras kommunens vision för framtiden. Bland de 17 övergripande målen återfinns t ex ”Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i”. Vidare anges att Falkenbergs kommun ska arbeta för ett kretsloppstänkande där naturmiljö och naturresursernas långsiktiga produktionsförmåga skyddas.

I ”Plan för hållbar energi”, antagen av kommunfullmäktige 2012-01-31, anges förslag på mål och åtgärder för att t ex minska behovet av biltransporter, öka antalet resor med kollektivtrafiken samt öka tillgången på förnybar energi.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

Översiktsplan/delöversiktsplan

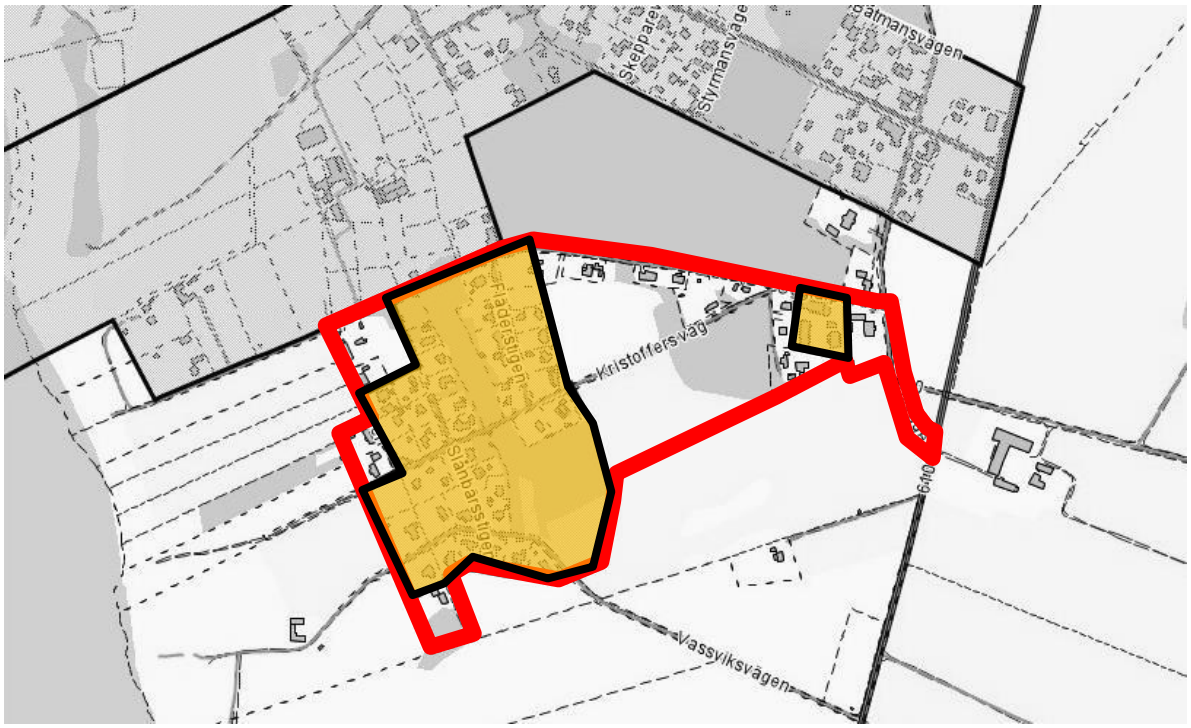
Området är utpekat i ÖP 2.0, antagen 2014-05-27, som befintlig tätort och som möjlighet för blandad bebyggelse.

Detaljplan

Inom planområdet finns två detaljplaner; ”Byggnadsplan för fastigheterna Ugglarp 3:9, 3:11 samt delar av Ugglarp 1:2 och 1:13” laga kraft 1960-09-30 (Å29) och ”detaljplan för Ugglarp 1:9” laga kraft 1990-05-23 (Å77).

Byggnadsplan från 1960, numera detaljplan, möjliggör fritidsbebyggelse med en minsta tomtstorlek på 800 kvm. Högst 60 kvm får bebyggas i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

Detaljplanen från 1990 medger bostäder med en största byggnadsarea på 300 kvm och en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Karta nedan visar områden som omfattas av detaljplan.



Plangräns som röd ram och redovisning av befintliga detaljplaner som orangea fält inom planområdet.

3.3 PLANPROGRAM

Planprogram har upprättats för Ugglarp 3:3 m fl. Samråd kring planprogrammet genomfördes 2010-11-03 t.o.m 2010-12-03. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse daterad 2011-03-11. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2011-04-05 (§ 104).

3.4 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3.5 FÖRORDNADEN

Det finns en förordnandekarta som togs fram med tidigare detaljplan om upplåtande av allmänna platser. Förordnandet avses inte förlängas.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Hela kustområdet, inklusive det föreslagna planområdet, omfattas av de så kallade hushållningsbestämmelserna i Miljöbalkens 4 kap. Detta innebär att exploatering och andra ingrepp i miljön endast får komma till stånd om ingreppen kan ske utan att natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detta innebär att en fortsatt bebyggelseutveckling inom Ugglarp skall prioriteras, vilket angivits i kommunens översiktsplan.

Närmaste Natura 2000-område är Steninge-Stensjöstrand som ligger ca 1,8 km söder om planområdet. Området består av ett äldre kustlandskap av kusthedstyp med omväxlande biotoper och med en rik flora och fauna. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området negativt.

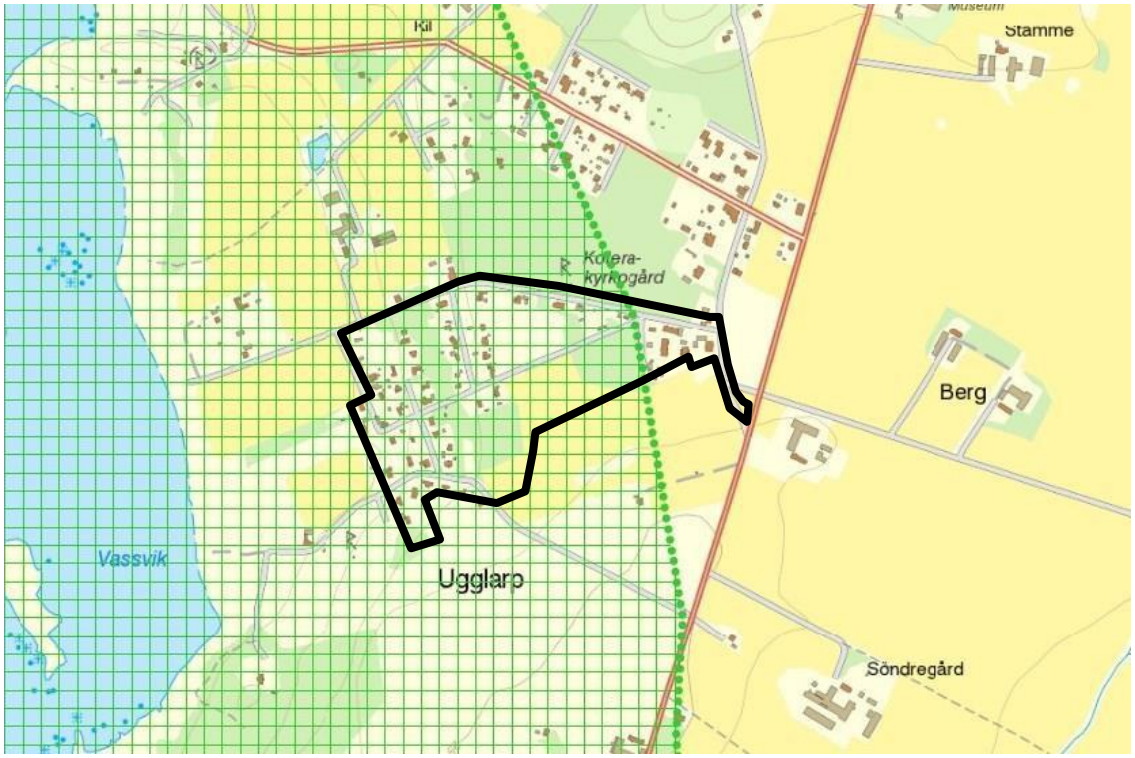
Stora delar av planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv som gäller från Skrea strand ner till Tylösand. Området beskrivs ha en skiftande karaktär med inslag av sandstränder med dyner och klippkuster. Området utnyttjas för bad, båtsport, fritidsfiske och som strövområde. En mindre del i söder ligger inom riksintresse för naturvård. I öster tangerar planområdet även riksintresse för kulturmiljövård som omfattar Vastadalen. Påverkan på riksintresset för friluftsliv och naturvård bedöms inte vara betydande.

Riksintresse naturvård



Riksintresse för naturvård och planområdsgränsen.

Riksintresse friluftsliv



Riksintresse för rörligt friluftsliv och plangräns.

4.2 Miljökvalitetsnormer

Vid all bebyggelseplanering ska gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten beaktas.

Luft

MKN för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477), omfattar kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM 2,5), kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium och nickel. För dessa miljökvalitetsnormer har det fastställts en tidpunkt då normerna ska vara uppfyllda. Om det finns risk för att någon MKN inte kan uppfyllas i tid skall ett åtgärdsprogram tas fram.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnorm för luft som följd av ett genomförande av planförslaget då det inte är problem med MKN luft i Falkenbergs kommun.

Vatten

Inom EU-samarbetet antogs år 2000 ett gemensamt ramdirektiv för vatten, det så kallade Vattendirektivet, vilket innebär att alla medlemsländer ska arbeta systematiskt för att bevara och förbättra kvaliteten i sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten. Målet är att nå god vattenstatus i alla vattendrag till 2015 (ett mål som i många områden nu förlängts till 2021) och att nuvarande status inte ska försämras.

Vattendirektivets kvalitetsmål har i Sverige formulerats som miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. MKN för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås samt vid vilken tidpunkt och är styrande för myndigheter och kommuner vid tillämpning av

lagar och bestämmelser. Kommunen ska aktivt verka för att vattenkvaliteten för alla sjöar, vattendrag och kustvatten i kommunen uppnår god ekologisk och kemisk status i enlighet med direktivet och att grundvatten i kommunen kan klassas som god kemisk och god kvantitativ status i enlighet med direktivet. Nuvarande status ska inte heller försämras. Den vattenförekomst som är berörd är Vassvik (Uggalarp S-Vassvik).

Kemisk status för grundvatten och ytvatten

Grundvatten klassificeras med avseende på kemisk och kvantitativ status. För kemisk status och kvantitativ status i grundvatten används klasserna ”god status” och ”otillfredsställande status”. Alla Falkenbergs grundvattenförekomster uppnår god kemisk och kvantitativ status. Övergödningsproblemen hittar vi främst i jordbrukslandskapet nära kusten. För kemisk status i ytvatten används klasserna ”god status” och ”uppnår ej god status”. Alla våra ytvatten uppnår dock god kemisk status, exklusive kvicksilver.

Ekologisk status för grundvatten och ytvatten

Ekologisk status på ytvatten bedöms i fem klasser: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig status. Idag uppnås god ekologisk status i 54 % (30 av totalt 56) av våra klassade vattendrag. Inga av våra kustområden uppnår god ekologisk status. I kustområdet uppnås inte god ekologisk status på grund av övergödning, miljögifter och främmande arter. Den vattenförekomst som kan påverkas är Kattegatt.

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

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotopvärden som behöver dispens.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet. Från Kattegatts strandkant och in mot land gäller utökat strandskydd på 300 meter. För att få bygga, gräva, anlägga eller på annat sätt påverka strandskyddsområdet krävs dispens, det vill säga ett undantag från förbudet i strandskyddsbestämmelserna. För att få dispens från strandskyddet krävs ett särskilt skäl enligt miljöbalken och att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt.

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas om det finns särskilda skäl. Strandskyddet kan upphävas genom bestämmelser i en detaljplan.

Planområdet ligger som närmast ca 280 meter från havet och fem fastigheter (Ugglarp 3:10, 3:16, 3:17, 1:19 och S:11) inom planområdets västra del omfattas därmed av strandskyddsbestämmelserna. För att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan ska det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 17 c - d §§ miljöbalken. De särskilda skälen för upphävande av strandskyddet i denna detaljplan är att marken

redan är i anspråkstagen som tomtmark. Fastigheterna bedöms inte ingå i strandskyddets syfte och ett upphävande kommer att fortsatt prövas i detaljplanen.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har utarbetats 2010-10-04 där kommunens ställningstagande är att detaljplanen inte kan förmodas ge ”betydande miljöpåverkan”. Kommunen har därefter, 2011- 04-05, fattat beslut att särskild miljöbedömning inte erfordras i ärendet vilket innebär att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

Behovsbedömningen har varit på samråd med Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskydds-nämnden enligt 6 § MKB-förordningen, dessa har inte någon erinran mot stadsbyggnadskontorets ställningstagande.

5.2 KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av både bebyggelse, skog samt ängs- och åkermark. Den västra delen av planområdet sluttar ner mot havet från +17 meter ner till +4 meter. De östra delarna av planområdet är mer flackt. Planområdet angränsar i norr till en mindre skog som är en före detta kolerakyrkogård som idag utgör ett mycket använt strövområde med blandskog bestående av ek, björk och tall.

Längs med Ugglarpsområdet sträcker sig en sandstrand med relativt långgrunt vattnet. Innanför strandlinjen finns gamla åkrar som idag till största delen har övergått i ängsmark då marken delvis inte längre brukas som jordbruksmark.

Fastigheten Ugglarp 3:3 (mellan Kristoffers väg och Ugglarpsvägen) består av en öppen gräsyta med ett lägre buskskikt och enstaka träd. Denna yta har tidigare varit åkermark men har inte brukats på många år. I den östra delen av fastigheten finns björk och tall. Fastigheten Ugglarp 1:7, söder om Kristoffers väg, består av åkermark i jordbruksklass 4. I den östra och norra delen av fastigheten finns skogspartier som främst består av tall och björk.

Området väster om Kustvägen (Ugglarp 5:1) utgörs av gammal jordbruksmark med öppna gräsytor och enstaka björkar.

I planområdets västra del löper ett genomgående grönstråk från Ugglarpsvägen i norr ner till Vassviksvägen i söder.

Geoteknik, radon och förorenad mark

En geoteknisk utredning har genomförts av WSP, daterad 2011-06-22. Utredningen visar att planområdet har olika geotekniska förutsättningar för bebyggelse inom de olika delarna. Generellt utgörs jorden i området av sand som underlagrats av lera eller siltmorän. I flera av områdena finns inslag av torv i varierande omfattning. Inom fastigheten Ugglarp 1:7 finns större torvmäktigheter än i övriga områden. Då undersökningen är av översiktlig karaktär kommer det att behöva utföras mer detaljerade undersökningar i projekteringsskedet inom fastigheten Ugglarp 1:7 för att närmare utreda förekomsten av organisk jord.

Generellt ligger djup till berg mellan 2,4 > 40,0 meter. Grundvattennivån var i juni 2011 mellan 0,8-2,0 meter under markytan. Grundvattnet har mätts vid flera tillfällen mellan 2014 och 2015. Dessa mätningar visade på höga grundvattennivåer c:a 0,1 -1,2 meter under markytan. Det har observerats framträngande av grundvatten inom området.

Den geotekniska undersökningen är av översiktlig karaktär kommer det att behöva kompletterande undersökningar i samband med detaljprojektering.

Arkeologi och fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning som utgörs av ett vägmärke utmed Byvägen. Det finns även några fornlämningar i anslutning till planområdet, exempelvis en fornlämning i form av en begravningsplats inom skogsområdet/kolerakyrkogården. Fornlämningarna bedöms inte beröras av föreslagen exploatering. Om fornlämning påträffas skall man, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen, avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Det finns ett relativt begränsat serviceutbud i Ugglarp, vilket gör att invånarna får söka sig till närliggande orter för att göra sina inköp. Även skolor och förskolor saknas i Ugglarp. Närmaste skola och förskola ligger i Slöinge, ca 6 km från Ugglarp. För åk 6 till 9 är eleverna hänvisade till skolan i Heberg, ca 8 km norr om Ugglarp.

Strax norr om planområdet finns Ugglarps grönt, som är en frukt- och grönsaksgrossist. Ca 1 km norr om planområdet ligger Ugglarps camping och stugby. Under sommaren finns där en mindre handelsverksamhet, restaurang och pizzeria.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Fastigheterna Ugglarp 3:20, 3:27, 3:11 och 3:16 har i Falkenberg kommuns bevarandeinventering från 2007 bedömts vara av kulturhistoriskt värde. Samtliga byggnader utgör klass C i bevarandeinventeringen, vilket innebär att bebyggelsen har ett miljövärde och ett lokalt intresse.

Ugglarp 3:20 och 3:27 har ett byggnadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde och består av två välbevarade bostadshus från 1850-1900 talet.

Ugglarp 3:11 och 3:16 består av två bostadshus med framträdande läge vid Fiskarestigen nära stranden, som bildar en sammanhållen miljö.

6.3 TRAFIK

Planområdet angränsar till Byvägen och Kustvägen (väg 610) i öster och angörs från Kustvägen via Byvägen i den östra delen och via Vassviksvägen i den sydvästra delen. Byvägen ansluter till Ugglarpsvägen och Kristoffers väg som bär större delen av trafiken i området. Övriga lokalgator inom området är; Fläderstigen, Slånbärsstigen och Fiskarestigen. Vägarna inom planområdet är smala och har en relativt låg standard. Slånbärsstigen är dessutom inte helt utbyggd enligt gällande detaljplan, vilket påverkar angöringen till några fastigheter.

Området bebos till stora delar av sommargäster vilket gör att det är en låg trafikmängd på vägarna i området under vintern men desto mer under sommaren.

Kustvägen har en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) på 1550 fordon. Under sommarmånaderna (juni-augusti) då trafikintensiteten är som störst, trafikeras vägen i genomsnitt av 2499 fordon/dygn. Den skyltade hastigheten är 70 km/h på Kustvägen och 50 km/h på Byvägen.

Befintlig anslutning till Norra kustvägen har ansetts osäker och en ny anslutning prövas i detaljplan i samråd med trafikverket.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser i anslutning till planområdet, utmed Kustvägen. Den ena ligger strax ovanför korsningen Sallebergsvägen/Kustvägen och den andra ligger vid korsningen Vassviksvägen/Kustvägen. Här stannar buss 350 som trafikerar sträckan Falkenberg - Halmstad. Denna linje har en turtäthet på ca 10 avgångar under vardagar och tre avgångar under lördag och söndag.

6.4 FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet har kopplingar till gröna områden och skogspartier för allmän rekreation och skogslek.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Bullerstörning

Planområdets påverkan av buller från Kustvägen är relativt begränsad då närmaste bostäderna ligger ca 90 meter från vägen. Inom området bedöms trafiken och hastigheterna vara så begränsade att bullerstörning ligger inom gällande gränsvärden.

Radon och förorenad mark

Planområdet ligger inom lågriskområde till normalriskområde för radon.

Risk för skred, erosion och översvämning

Risken för framtida havsytehöjning bedöms inte utgöra något hot mot området då den befintliga bebyggelsen ligger som lägst på +4 meter och markområden för ny bebyggelse ligger som lägst på +6 meter.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning inom planområdet eller i dess direkta närhet att ta hänsyn till.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Vatten- och avlopp är utbyggt och ligger i gatumark.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts med revideringar 2015-11-04. Dagens situation i området beskrivs som problematisk med underdimensionerade dagvattensystem i kombination med högt grundvatten. Det finns idag i princip inget dagvattensystem för vägarna i området. Dagvattenutredningen har identifierat några kritiska faktorer inom planområdet:

- Då det förekommer sättningskänslig jord kan sänkta grundvattennivåer innebära en viss omgivningspåverkan i form av sättningar på befintlig bebyggelse och anläggningar (gator och ledningar). Hanteringen av dagvatten bör därför utformas på ett sätt där man minimerar risken för omgivningspåverkan (grundvattensänkning).
- Djup till berg eller täta jordlager är litet ställvis och gör att infiltrationskapaciteten där är liten.
- Vid stora nederbördsmängder, med t ex 100 års återkosttid, kan dagvattnet översvämma vägar och tomter, med risk för skador på byggnader.
- Järnutfällningar i befintlig sankmark och diken innebär risk för igensättning av ledningar och ser mindre trevligt ut i öppna diken och ytor.

Värme, gas, el, bredband och opto

Teknisk försörjning är utbyggt till planområdet.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

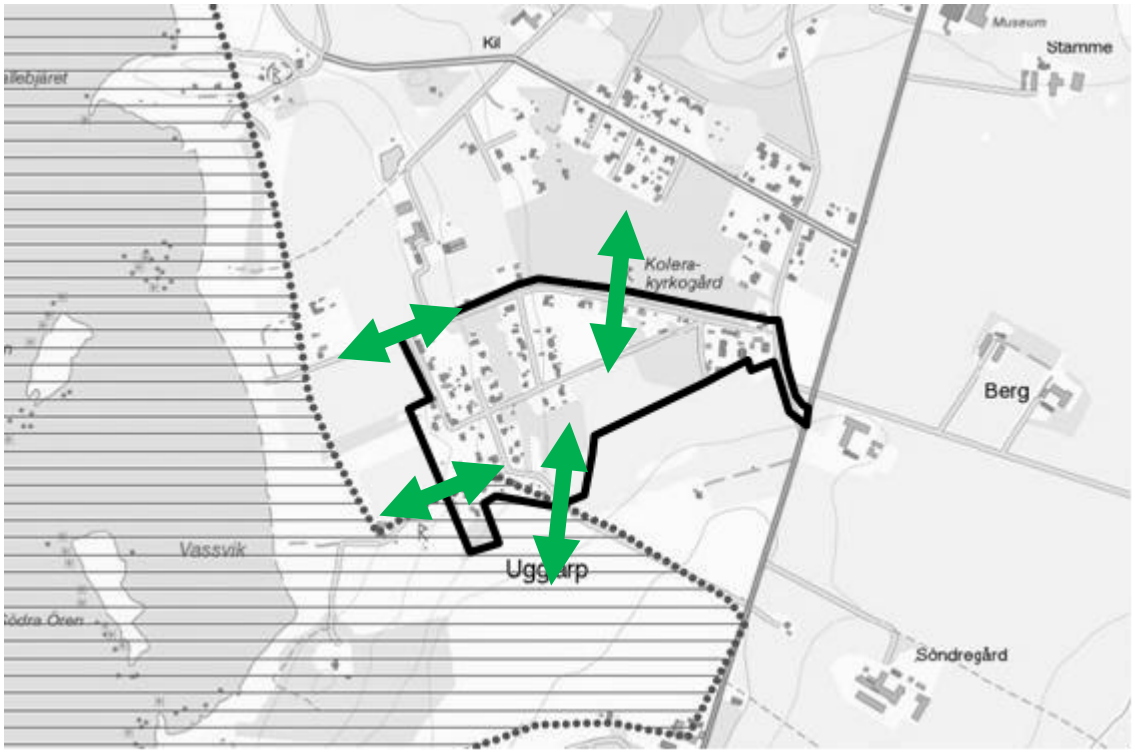
Vid nybyggnationer ska återvändsgator undvikas, istället kan vägar läggas i slingor för att undvika framtida problem för större fordon.

7 PLANFÖRSLAG

7.1 NATUR

Mark och vegetation

Genom det nya planerade området för bostäder skapas flera möjligheter att kunna ta sig igenom området upp mot skogsområdet norr om planområdet och Ugglarpsvägen samt mot söder och västerut mot Vassvik.



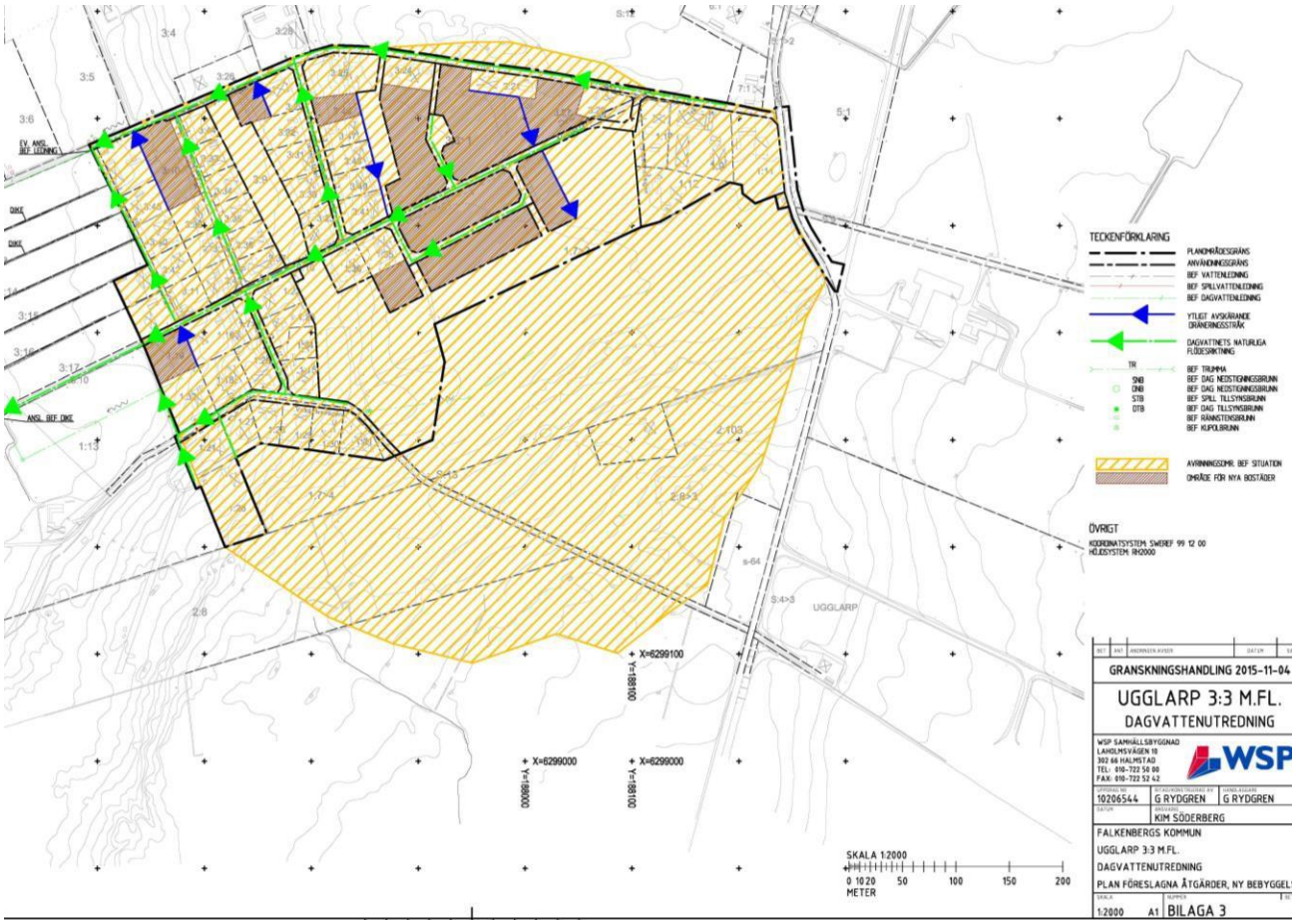
Kopplingar från planområde till omgivning som gröna pilar.

Dagvatten

Upprättad dagvattenutredning beskriver nya dagvattendiken och dagvattenledningar inom området. Överlag ska området ha en långsam avrinning eller en trög avledning av dagvatten.

Då det förekommer sättningskänslig jord kan sänkta grundvattennivåer innebära en viss omgivningspåverkan i form av sättningar på befintlig bebyggelse och anläggningar (gator och ledningar). Hanteringen av dagvatten bör därför utformas på ett sätt där man minimerar risken för omgivningspåverkan (grundvattensänkning).

Vid vidare projektering behöver dagvattenhanteringen detaljstuderas då markförhållandena ej är helt utredda är det utredningens förslag att innan åtgärder genomförs ska samråd med geotekniker ske, för att undvika sättningsskador.



Utdrag ur kartbilaga 3 från upprättad dagvattenutredning.

Planbestämmelse

Generella planbestämmelser inom planområdet är att marken inte får hårdgöras (t.ex. plattor, asfalt och liknande) till maximalt 200 m² inom varje bostadstomt, på grund av dagvattenhanteringen. Byggnader ska ha ett färdigt golv som är 0,4 meter högre än planerad anslutande gatunivå. För att säkerställa att inte dagvatten rinner in i bostäderna.

u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkrar upp möjligheten att dra ledningar i vissa stråk, några av dessa är för befintliga ledningar och andra områden är för ett tillkommande behov. Det tillkommande behovet är framförallt kopplade till möjligheten för dagvattenrör.

Arkeologi och fornlämningar

Bedömningen är att fornlämningar inte kommer att beröras av föreslagen exploatering. Om fornlämning påträffas skall man, enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen, avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen.

7.2 BEBYGGELSE

Planområdet består av områden för befintliga bostäder och möjligheten för områden med nya bostäder. Planbestämmelser utgår från att på ett likvärdigt sätt finna en lämplig fastighetsstorlek och en lämplig skala inom planområdet.

Kvartersmark

Planbestämmelse

B	Bostad

Planbestämmelsen anger möjligheten för bostad inom angivet område.

Utnyttjandegrad/fastighetsstorlek

Planbestämmelser för utnyttjandegrad skiljer sig för olika delar och mellan ny och befintlig bebyggelse. Generellt har befintlig bebyggelse en minsta fastighetsstorlek om 1000 m^2 medan ny har en minsta fastighetsstorlek om 800 m^2, övriga är särfall där rådande förhållanden är så avvikande att särkskild utnyttjandegrad har använts.

Man får bebygga mellan 15 och 25% av fastigheten och dock högst 200 m^2. En exploatering med 20% av fastigheten innebär en luftigare bebyggelse och kan jämföras med de 30-40% som många gånger gäller inne i t.ex. Falkenberg. Valet av utnyttjandegrad är ett ställningstagande för Ugglarp, som tar hänsyn till att området tidigare varit ett fritidshusområde. Valet av minsta fastighetsstorlek har ökat sedan samrådsförslaget från 700 m^2 till 800 m^2, efter inkomna synpunkter, och eftersom 800 m^2 bättre motsvarar den fastställda utnyttjandegraden.

Begränsning av markens bebyggelse

Begränsning av markens bebyggelse (prickad mark) finns inom kvartersmark för bostad längs gräns mot lokalgator och naturmark. Den prickade zonen är 5 meter bred och är det gaturum som eftersträvas och som i stort sett råder inom planområdet idag. I de fall den prickade zonen är lagd över befintlig bebyggelse får rådande förhållanden gälla och ska inte räknas som avvikande vid en eventuell bygglovsprövning. Carport eller garage ska placeras minst 6 meter från väg, för att göra det möjligt att ställa bil framför.

Inom fastighet Ugglarp 1:26 ingår den södra delen av fastigheten i ett större kulturlandskap och som en viktig del i landskapsbilden med siktlinjer och utblickar och har i den delen begränsats i möjligheten för placering av bebyggelse.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns till bostadsfastighet.

4 meter från gräns till bostadsfastighet är ett brandkrav. Det ska sammanlagt vara minst 8 meter mellan byggnader.

Komplementbyggnad ska sammanbyggas i tomtgräns eller placeras minst 1 meter från tomtgräns. Avståndet 1 meter är för att kunna underhålla egen byggnad på ett rimligt vis.

Utformning

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter i planens östra del och 6,5 meter i planens västra del mot havet.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Det är det mått som krävs för att möjliggöra en komplementbyggnad med 30º taklutning och som innebär att komplementbyggnad blir underordnad huvudbyggnad.

Taklutning för huvudbyggnad ska vara minst 30º och högst 45º. Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak och ha takvinklar och takutformning som passar in i området.

Taklutning för komplementbyggnad ska vara högst 30º, en takvinkel som är underordnad huvudbyggnad.

Högsta antalet våningar är en våning inom hela planområdet, vilket innebär att man kan där takvinkeln tillåter det uppföra 1½-planshus.

Bevarande och kulturmiljö

Fastigheterna Ugglarp 3:20, 3:27, 3:11 och 3:16 har i Falkenberg kommuns bevarandeinventering från 2007 bedömts vara av kulturhistoriskt värde. Samtliga byggnader utgör klass C i bevarandeinventeringen, vilket innebär att bebyggelsen har ett miljövärde och ett lokalt intresse.

Ugglarp 3:20 och 3:27 har ett byggnadshistoriskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde och består av två välbevarade bostadshus från 1850-1900 talet.

Ugglarp 3:11 och 3:16 består av två bostadshus med framträdande läge vid Fiskarestigen nära stranden, som bildar en sammanhållen miljö.

Planbestämmelse

k	Byggnader ska hanteras varsamt och ändring av byggnader får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till sin omgivning.

Varsamhetsbestämmelsen beskriver vad som ska hanteras varsamt och i detta fall handlar det om byggnaderna i sig och byggnaderna tillsammans som är karaktärskapande för platsen och är av ett allmänt intresse.

a_1	Bygglov krävs for omfärgning av fasader, samt för byte av fasadbeklädnad och takmaterial.

Planbestämmelse om utökad lovplikt hänger samman med varsamhetsbestämmelsen och säkrar att de karaktärsskapande byggnaderna inte förvanskas.

7.3 TRAFIK

Allmänna platser

Planbestämmelse

LOKALGATA	Lokaltrafik

Planbestämmelse för lokalgata ligger som en zon för anläggning av väg och det som tillhör vägzonen, som t.ex. dike. Vägzonen har en generell bredd om 7 meter och där så inte är möjligt så bred som det går. Korsningar har hörnavskärningar och på några platser tas privat fastighetsmark i anspråk av säkerhetsskäl och för att möjliggöra en god vägstandard inom planområdet.

Inom planområdet får det skapas gemensamhetsanläggning, bestämmelsen syftar till de redan etablerade samfällighetsföreningar som idag sköter vägarna inom området.

Det har även införts zoner för att mark ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Eftersom det är kommunens skyldighet att säkra utfarter från planlagda fastigheter har detta varit en nödvändig åtgärd i detaljplan.

7.4 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

NATUR	Naturområde

Planbestämmelse för naturområde har angetts för möjligheter att kunna ta sig igenom området. Bestämmelsen är en del av planområdets anpassning till riksintresse för friluftsliv som innebär rekreativa ytor för boende i närområdet men också för de som passerar.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Utformning

Endast källarlösa hus. På grund av dagvatten- och grundvattenproblematik inom planområdet får endast källarlösa hus uppföras.

7.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

E	Tekniska anläggningar

Planbestämmelsen ger möjlighet för el-installationer, VA-installationer och liknande.

Utformning av allmänna platser

Planbestämmelse

dagvatten	Anläggning för dagvatten får finnas.

Strandskydd

Planbestämmelse

	Strandskydd upphävs.

Strandskyddet från Kattegatt upphävs med bestämmelse i detaljplan. Som särskilda skäl bedöms upphävandet ske i enlighet med 7 kap 18c § (punkt 1) (MB) samt i 7 kap 18d§. Särskilt skäl för upphävandet är att de fastighetsgränser för befintliga hus som strandskyddet nu faller på vid ny planläggning rimligen inte kan ingå i strandskyddets syfte.

Avfall

Kommunal sophantering sköts av VIVAB.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Inledning

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny bebyggelse i Ugglarp samt att reglera befintlig bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns ett flertal privatägda fastigheter. Exploatör samt beställare av detaljplanen är ägare till Ugglarp 3:3 och Ugglarp 1:7 samt Falkenbergs kommun. Kommunens del består av att aktualisera de gamla detaljplanerna och att se över befintliga byggrätter inom hela området.

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.

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 av kommunen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

För den allmänna platsmarken föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap. Falkenbergs kommun skall därmed inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet.

Ugglarps bys vägsamfällighet är huvudman för Ugglarpsvägen samt Byvägen (föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Ugglarp ga:1). Vägsamfälligheten delar även skötseln för Fiskarstigen, Slånbärsstigen, Fläderstigen och Kristoffers väg med Vassviks vägförening.

För tillkommande allmän plats (gator, grönytor, lekplats m.m.) inom föreliggande detaljplan föreslås att en ny fristående gemensamhetsanläggning bildas alternativt att de befintliga vägföreningarna, Ugglarps bys vägsamfällighet och Vassviks vägförening utökas med dessa områden. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Markägare/exploatör beställer

förrättning enligt anläggningslagen avseende bildande av ny gemensamhetsanläggning alternativt omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

Respektive exploatör iordningställer de tillkommande gator, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras även i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatörerna. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatörerna skall tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Exploatör/huvudman skall tillse att tillåtelse erhålls för avledande av dagvatten till mottagande diken vid planområdesgräns. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen.

Eventuellt iordningställande av allmänna anläggningar, befintliga vägar och naturområden som idag inte ingår i någon gemensamhetsanläggning, till en sådan standard som huvudmannen godtager för att övertaga anläggningen/området skall utföras av ägarna/nyttjarna till de allmänna anläggningarna/områdena. Sker inte påtalad upprustning kan den aktuella anläggningen/området lämnas utanför huvudmannens ansvarsområde. Den fortgår då att helt oreglerat skötas och underhållas i enskild privat regi av berörda nyttjare och/eller ägare. Hur detta hanteras avgörs dock slutligt av lantmäteriet i samband med omprövning eller bildande av ny gemensamhetsanläggning.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren-, spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av huvudmannen.

E.ON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

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

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan berörda exploatörer/markägare och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan berörda exploatörer/markägare och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalen skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalen regleras bland annat exploatörernas ansvar för iordningställande

av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, dagvatten, lantmäteriåtgärder inklusive omprövning/inrättande av gemensamhetsanläggning. Exploateringsavtalen skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren- och spillvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

8.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Bygglov beviljas tidigast när VA- och gatuanläggningar är färdigställda för berörd fastighet.

Ny utfart från Byvägen till väg 610 ska vara genomfört innan utbyggnad av Ugglarp 1:7 och Ugglarp 3:3 påbörjas.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats ska upplåtas på följande fastigheter och samfälligheter (delar är redan upplåtna) till gemensamhetsanläggningar:

Fastighet	***Användning***
Ugglarp 1:3	Lokalgata
Ugglarp 1:7	Lokalgata, natur
Ugglarp 1:11	Lokalgata
Ugglarp 3:3	Lokalgata, natur
Ugglarp 3:9	Lokalgata, natur
Ugglarp 3:11	Lokalgata
Ugglarp 3:20	Lokalgata
Ugglarp 3:23	Lokalgata
Ugglarp 5:1	Lokalgata
Ugglarp s:4	Lokalgata
Ugglarp s:8	Lokalgata
Ugglarp s:9	Lokalgata
Ugglarp s:10	Lokalgata
Ugglarp s:11	Lokalgata
Ugglarp s:12	Lokalgata
Ugglarp s:13	Lokalgata

Planen möjliggör utbyggnad på mark som inte tidigare varit planlagd samt viss komplettering genom avstyckning. Följande fastigheter ges möjlighet till avstyckning eller utökning av kvartersmark:

Fastighet Kommentar

Ugglarp 1:7 Kan styckas av i ett flertal nya fastigheter för bostadsändamål samt 2 fastigheter för tekniska anläggningar.

Ugglarp 1:11 Kan styckas av i 1 ny fastighet för bostadsändamål

Ugglarp 3:3 Kan styckas av i ett flertal nya fastigheter för bostadsändamål

Ugglarp 3:9 Kan styckas av i 1 ny fastighet för bostadsändamål

Ugglarp 3:10 Kan styckas av i 2 nya fastigheter för bostadsändamål

Ugglarp 1:9 Kan utökas med del av Ugglarp 1:7

Ugglarp 1:16 Kan utökas med del av Ugglarp 1:7

Ugglarp 1:17 Kan utökas med del av Ugglarp 1:7 och s:10

Ugglarp 1:31 Kan utökas med del av Ugglarp 1:7

Ugglarp 3:20 Kan utökas med del av Ugglarp 1:7 och s:10

Ugglarp 3:27 Kan utökas med del av Ugglarp 3:3

Ugglarp 3:33 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ugglarp 3:34 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ugglarp 3:35 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ugglarp 3:36 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ugglarp 3:37 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ugglarp 3:38 Kan utökas med del av Ugglarp 3:11

Ugglarp 3:39 Kan utökas med del av Ugglarp 3:11

Ugglarp 3:43 Kan utökas med del av Ugglarp 3:11

Ugglarp 3:44 Kan utökas med del av Ugglarp 3:9

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande ledningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

E.ON har en serviskabel i mark väster om fastigheten Ugglarp 3:29 där ny tomt planeras. Vid markarbete eller byggnation inom det berörda området ska kabelvisning beställas av E.ON.

Lågspänningsluftledningar över fastigheten Ugglarp 3:3 ska kablifieras innan utbyggnad av Ugglarp 3:3 påbörjas. Exploatör/markägare av Ugglarp 3:3 ansvarar för att denna kablifiering utförs.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter gemensamt behöver nyttja en anläggning, t.ex. en väg, kan en gemensamhetsanläggning inrättas. En gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de

gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Planområdets allmänna platser (lokalgator, grönytor, lekplats m.m.) föreslås ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning alternativt de intilliggande befintliga vägföreningar, Ugglarps bys vägsamfällighet och Vassviks vägförening. Exploatörerna ansöker om nybildande/omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

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

Exploatörerna bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad/upprustande av gator, grönytor m.m. I exploateringsavtalen preciseras exploatörernas åtaganden.

För befintliga allmänna anläggningar, som ej ingår i befintlig gemensamhetsanläggning, är det ägarna till de fastigheter som nyttjar dessa anläggningar (vägar och grönytor) som bekostar iordningställandet av respektive anläggning till en sådan standard som framtida huvudman föreskriver för att övertaga anläggningen, om inte annat avtalas. I upprustandet ingår även att bekosta erforderlig hantering av dagvatten som härrör sig till anläggningen.

Kostnader avseende bildande av ny gemensamhetsanläggning alternativt ombildande av befintlig gemensamhetsanläggning fördelas mellan exploatörerna och huvudmannen. Precis fördelning framtas av lantmäteriet i samband med förrättningen. Förrättningskostnader som beror på nybildade fastigheter skall dock bekostas av berörd exploatör.

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

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

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Exploatörer/markägare upplåter kostnadsfritt samtlig allmän platsmark inom fastigheterna Ugglarp 1:7 och Ugglarp 3:3, inom planområdet, till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen. Eventuell ersättning till ägare för övrig allmän platsmark erläggs av framtida huvudman och fastställs i det anläggningsbeslut som fattas av lantmäteriet när gemensamhetsanläggning på berörd allmän platsmark inrättas.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

8.4 TEKNISKA FRÅGOR

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts av WSP, daterad 2015-12-18. Planbeskrivningen redovisar mer om utredningen.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk utredning över detaljplaneområdet har genomförts av WSP, daterad 2011-06-22. Utredningen visar att planområdet har olika geotekniska förutsättningar för bebyggelse inom de olika delarna. Planbeskrivningen redovisar mer om undersökningen.

9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget överensstämmer med gällande delöversiktsplan och översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen för Rörligt friluftsliv och Naturvård negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Trafiken bedöms öka men värden för luft bedöms inte överskridas.

Dagvatten ska fördröjas enligt framtagen utredning. Föreslagna planbestämmelser har arbetats in i detaljplanen. På grund av sättningsrisker vid eventuell grundvattensänkning inom planområde, för befintliga bostäder, behövs kompletterande undersökningar i samband med detaljprojektering. Det finns förutsättningar inom föreslagen detaljplan att förbättra befintligt dagvattensystem inom området.

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet betydande.

Planförslaget innebär anläggande av en ny säkrare anslutning till Norra kustvägen.

Planförslaget innebär fler nya bostäder i en befintlig samlad bebyggelse och möjlighet för ett modernt permanent boende.

Planförslaget innebär att åkermark får ändrad användning till bostad.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslag är upprättat av Daniel Axelsson, Tengbom (handläggare) och Erik Lönnerholm, Tengbom (uppdragsansvarig).

Tjänstemän i Falkenbergs kommun som medverkat är Sabina Uzelac (Planarkitekt), Jimmy Vänestål (Projektingenjör), Janna Andersson (Exploateringsingenjör), Daniel Helsing (kommunekolog), Jennie Salomonsson (Plansamordnare).

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Daniel Helsing
Planchef

Sabina Uzelac
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2018-06-26 § 163 intygar:

Sabina Uzelac

Genom Mark- och Miljödomstolens beslut har denna detaljplan vunnit laga kraft 2018-12-10 intygar:

Sabina Uzelac