



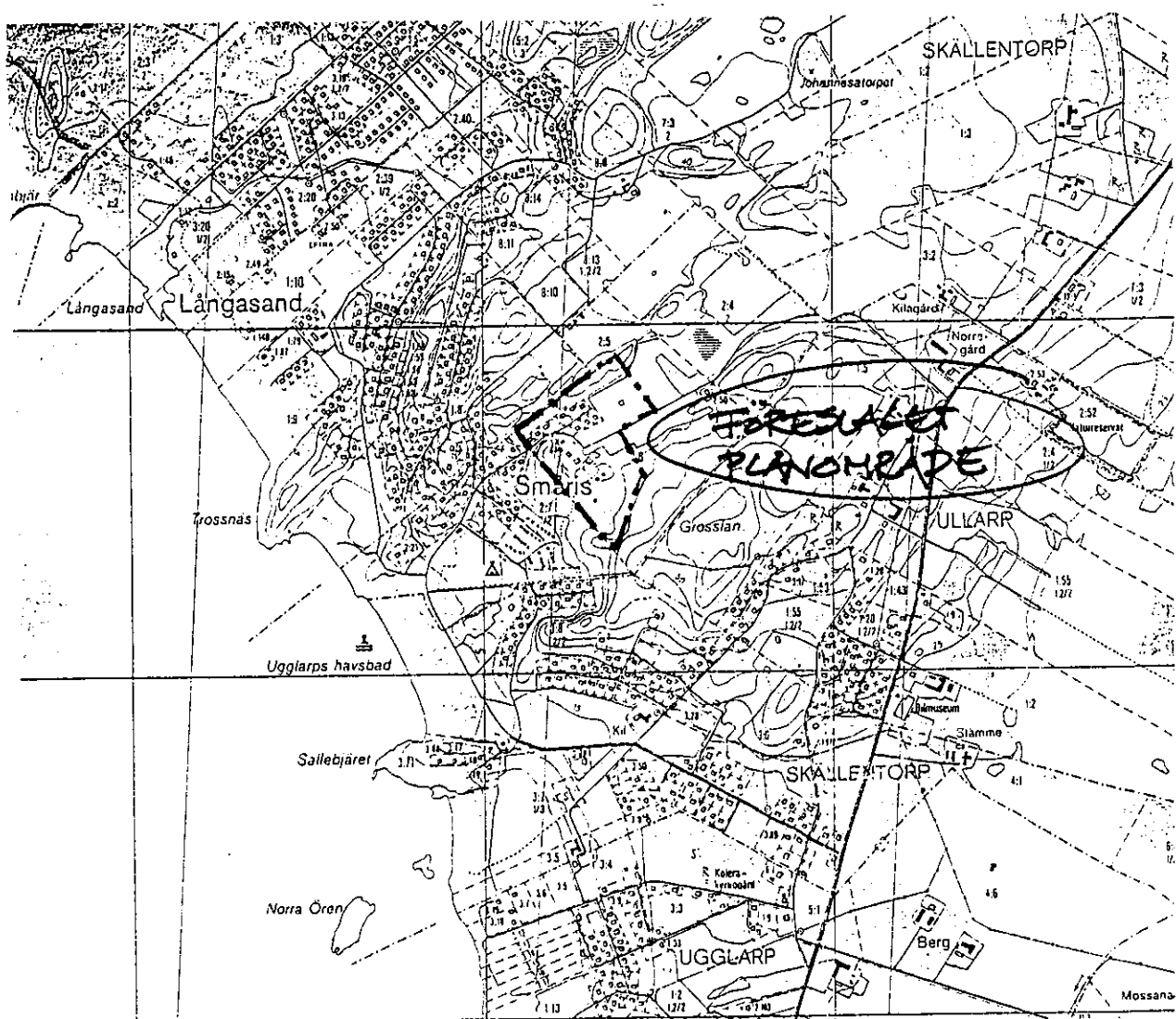
1997-04-16 intygat.
Cecilia Engström
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
del av ULLARP 2:6 m fl
Eftra församling
Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

upprättad 1995-12-18 reviderad 1996-08-15 reviderad 1997-01-09



HANDLINGAR

1. Programhandling upprättad av Ark SAR Ronny Reinholdsson
2. Plankarta upprättad av stadsbyggnadskontoret
3. Illustrationskarta upprättad av stadsbyggnadskontoret
4. Förordnandekarta upprättad av stadsbyggnadskontoret
5. Planbeskrivning upprättad av stadsbyggnadskontoret
6. Genomförandebeskrivning upprättad av stadsbyggnadskontoret
7. Fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriet
8. Samrådsredogörelse upprättad av stadsbyggnadskontoret
9. Grönstrukturplan upprättad av stadsbyggnadskontoret
10. Arkeologisk utredning
11. Översiktlig geoteknisk utredning
12. Radonundersökning
13. Dagvattenutredning

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av nya fritidshus, justering av äldre detaljplaner samt reglering av befintlig bebyggelse på fastigheten Ullarp 2:6.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra kustnärzonen, i Ugglarp samt i direkt anslutning till Ugglarps camping. Planområdet är beläget ca 700 m från havet.

Planområdet är ca 8,5 ha stort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Politisk behandling

Kommunstyrelsens au 1993-12-21: Uttalade sig för att detaljplan upprättas för berört område.

Kommunstyrelsen 1995-04-11: Godkände planprogram.

Kommunstyrelsens au 1995-08-22: Godkände förslaget för beslut om samrådsremiss.

Stadsbyggnadschefen beslutar 1996-01-30 om samrådsremiss.

Kommunstyrelsens au 1996-08-06 : beslutar att sända planförslaget på utställning efter inarbetade revideringar.

Kommunstyrelsens au 1996-11-26 beslutar föreslå kommunstyrelsen tillstyrka kommunfullmäktige besluta att anta detaljplanen.

Riksintressen

Detaljplaneförslaget berörs av riksintresse för friluftsliv (FN 10) samt särskilda hus-hållningsbestämmelser.

Delöversiktsplan för södra kustnärzonen

Exploateringen är behandlad i delöversiktsplanen. Länsstyrelsen anser att högst ca 14-15 tomter skall tillkomma inom området.

Gällande detaljplaner

Inom detaljplaneområdet finns idag två detaljplaner för bostadsändamål m.m. Detaljplanerna är fastställda 1957-08-05 samt 1961-10-25. Detaljplanerna anger som högsta byggnadsarea 60 m², vilket avses höjas i detaljplaneförslaget.

Förordnande

Inom ramen för gällande detaljplaner finns förordnande enl BL § 113. Förordnandet avses i en del ändras, utökas samt jämkas till PBL 6:19. Länsstyrelsen beslutade 1997-01-17 att meddela nytt förordnande för Ullarp 2:6.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig situation

Nyexploateringsdelen består av dels öppen jordbruksmark samt relativt tät blandskog.

Den södra exploateringsdelen gränsar till ett högt skogbeklätt berg samt till långtids-camping på kommunens fastighet (Ullarp 2:7). Marken i detta område är delvis stening.

Inom planområdet finns 10 tomter som redan är detaljplanlagda. På fastigheten Ullarp 2:6 finns två bostadshus samt förrådsbyggnader. På fastigheten Ullarp 2:6 (inne i skogen) finns dessutom några mindre stugor.

Bebyggelsen på Ullarp 2:6 är ej tidigare detaljplanereglerad.

Detaljplaneförslaget

På norra sidan av Noregårdsvägen föreslås 7 st nya fritidshustomter. Föreslagen byggrätt är 120 m² för huvudbyggnaden samt 30 m² för förråd och 20 m² för inglasad veranda.

Gällande detaljplaner föreslås justeras så att byggrätten höjs i enlighet med ovanstående.

Fastigheterna Ullarp 2:42, och 2:49 ges i detaljplaneförslaget en planmässig möjlighet att utöka sin tomt genom markköp och fastighetsreglering.

Söder om Noregårdsvägen föreslås 11 + 2 st nya fritidshustomter. Föreslagen byggrätt för de 11 st tomterna i grupp är i enlighet med ovanstående. Endast någon av de små befintliga stugorna arbetas in i planförslaget. Föreslagen byggrätt för de övriga två tomterna samt bef. gårdsbyggnader är något större. Totalt inom planområdet föreslås 20 nya tomter för bostadsändamål.

Kultur

Länsantikvarien har framfört att en arkeologisk utredning bör göras för del av den södra exploateringen. Den arkeologiska utredningen är under framtagande. Muntligen har dock framförts att inga konflikter råder mellan arkeologiska intressen och nybyggandet. Landsantikvarien har framfört att den äldre mangårdsbyggnaden med tillhörande jordkällarruin samt stengärdesgårdar anses värdefulla att bevara, varför varsamhetsbestämmelse har införts.

Naturområden

Friytor inom planområdet avsätts som allmän platsmark NATUR. Planbestämmelsen föreslås kompletteras med "marklov krävs för trädfällning", gallring är dock undantagen.

Service

I Ugglarp finns en livsmedelsbutik som är öppen året runt.

Angående bygglovsbefrielse

Någon bygglovsbefrielse föreslås ej. Kommunfullmäktige har i januari 1991 beslutat att all bebyggelse utmed hela kustområdet skall betraktas som "samlad bebyggelse".

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt PBL 5:18 erfordras fr o m 1 / 1 1996 miljökonsekvensbeskrivning om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Campingområde

Aktuellt planförslag gränsar till Ugglarps camping. Inom campingområdet finns möjlighet att anordna 128 platser för korttidscamping, 15 stugor för uthyrning samt ca 50 platser för långtidscamping. Långtidscampingen gränsar till Ullarp 2:6. Det bör därför uppmärksammas att trafiken till campingen och Ugglarps havsbad sommartid kan vara betydande och kan därför utgöra ett störningsmoment. Någon möjlighet att nå campingen med bil norrifrån via det södra exploateringsområdet finns dock ej. För att undvika framtida konflikter mellan aktuellt exploateringsområde och campingen har den nya bebyggelsen placerats ca 100 m från långtidscampingen.

Trädbeståndet

Det södra exploateringsområdet föreslås delvis inom ett blandskogsområde. Skogen kan vid exploateringen komma att tas bort eller minskas. Den visuella bilden av området blir därvid något förändrad. Exploateringen gränsar till berg. Om skogen på dessa berg avverkas kan marken nedanför bli blöt.

Naturresurser och riksintressen

Planförslaget berörs av särskilda hushållningsbestämmelser vilka anger att i kustområdet i Halland får fritidsbebyggelse komma tillstånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock fritidsbebyggelse tillkomma om den tillgodoser det rörliga friluftslivet, ex uthyrningsstugor och camping (NRL 3:4).

Länsstyrelsen har i delöversiktsplanen för södra kustnärzonen tolkat vad som är komplettering till befintlig bebyggelse och angett ca 14-15 tomter för aktuellt planområde. Detaljplaneförslaget innehåller dock 20 st nya tomter. Länsstyrelsens utredning grundar sig på 1000 m² stora tomter. Tomtstorlekarna i aktuellt förslag varierar något men är ca 750 - 850 m² stora, varför något fler tomter skulle kunna vara motiverade.

Länsstyrelsen har även framfört synpunkter om gröna stråk i öst-västlig riktning, "gröna passager" ner mot havet, för att tillgodose det rörliga friluftslivet. För att visualisera befintliga och nya grönområden i området har en grönstrukturplan upprättats. Se bilaga. Målad bilaga finns upphängd vid utställningsplatserna. Möjligheten att skapa bra gröna passager ner mot havet är något begränsad, då befintlig bebyggelse "täpper till".

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd, vilken anger att förekommande jordlager anses gynnsamma ur bärighets- och sättningssynpunkt. Småhusen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta eller längsgående grundsulor i naturlig jord. För hus som grundlägges inom lerområdet skall dränerande och kapillär brytande lager utläggas under grundkonstruktionen. För hus som grundlägges delvis eller på eller intill berg i dagen skall jordlagrens mäktighet mellan underkant berg och underkant grundläggning överstiga 0.5 m med hänsyn till risken för snedsättning. Detta medför att husen skall läggas så långt från bergytan som möjligt. Ytlaget av mulljord och organisk jord skall bortschaktas under hus. Sedvanliga dräneringsåtgärder skall utföras. Schakt för ledningar etc kan utföras med slänt på sedvanligt sätt. En geoteknisk detaljundersökning bör utföras när huslägen bestämts.

Radon

En markradonundersökning är utförd som visar att på halter inom normalriskintervallet.

VA - avlopp- dagvattenhantering

Kommunen anvisar lämplig anslutningspunkt för vatten och avlopp.

Dagvatten skall omhändertas lokalt. En dagvattenutredning har utförts.

Beläggningen på de nya vägarna bör vara av grus.

Inom exploateringsområdet finns s.k. täckdiken. Vid byggande skall hänsyn tas till dessa rör. Byggnad får ej placeras ovanpå ett sådant rör, utan röret skall läggas om runt byggnaden.

El- och teleledningar

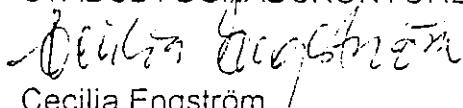
I den södra delen av planområdet finns en stolpledning som försörjer tre befintliga byggnader med elström. I samband med exploateringen bör denna ledning ersättas av nya jordkablar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

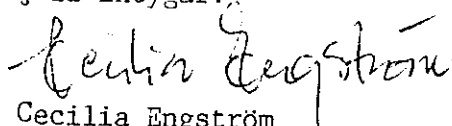
Genomförandetiden är 5 år respektive 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

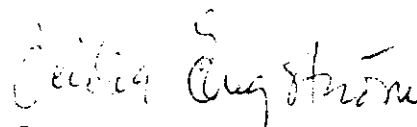
STADSBYGGNADSKONTORET


Cecilia Engström
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 1997-03-20
§ 22 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit
laga kraft 1997-04-16 intygar:


Cecilia Engström
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
ULLARP 2:6 m fl
 Eftra församling
 Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 1995-12-18
 Reviderad 1996-08-15, 1997-01-09
 Antagen
 Laga kraft

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 20 §. Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra uppförande av 20 nya bostads-/fritidshus.

Tidplan

Tidplan för planprocessen beräknas enl följande:

Samråd	jan - feb 1996
Utställning	september 1996
Godkännande för antagande i KS	november 1996
Förordnandebeslut PBL 6:19 (Länsst.)	januari 1997
Laga kraft förordnandebeslut	februari 1997
Antagande i KF	mars 1997
Laga kraft	april 1997
Fastighetsbildning	maj 1997

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För den del av planområdet som är belägen nordväst om Norregårdsvägen föreslås genomförandetiden vara 5 år. För resterande del av planområdet föreslås genomförandetiden vara 10 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Falkenbergs kommun är ej huvudman för den allmänna platsmarken.

Falkenbergs kommun ansvarar för bef allmän VA-anläggning inom området.

Inom föreslaget planområde gäller två detaljplaner, fastställda 1957-08-05 respektive 1961-10-25. Ullarp - Skällentorps vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken inom områden som omfattas av detaljplaner enligt ovan.

Föreliggande detaljplaneförslag redovisar, i huvudsak, en utökning av den allmänna platsmarken. Detta föranleder bl a att vägföreningens verksamhetsområde genom s k översynsförrättning, enl 3 kap lagen om enskilda vägar, bör justeras till överensstämmelse med nya förhållanden. Såväl befintliga som tillkommande gator och naturmarksområden inom aktuellt planområde skall, enligt 3 kap 71 § lagen om enskilda vägar, omfattas av vägföreningens väghållning. Kommunen ansöker till Länsstyrelsen om översynsförrättning.

Exploatören anlägger och ansvarar för att tillkommande gator utförs i enlighet med föreslagen detaljplan. Färdigställda gator skall godkännas av Falkenbergs kommun och Ullarp - Skällentorps vägförening.

Falkenbergs kommun bygger ut erforderliga VA-ledningar.

Falkenbergs kommun ansöker till Länsstyrelsen om dispens avseende biotopskyddet (stengärdesgårdar).

Sydkraft ansvarar för eldistributionen i området.

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning samt i förekommande fall även ägarna till fastigheterna Ullarp 2:42 och 2:49.

I samband med fastställandet, 1957-08-05 respektive 1961-10-25, av gällande detaljplaner förordnade Länsstyrelsen, enl dåvarande byggnadslagens 113 §, att redovisad allmän platsmark utan ersättning skulle upplåtas. Då föreliggande detaljplaneförslag, jämfört med gällande detaljplaner, i huvudsak redovisar en utökning av den allmänna platsmarken föranleder detta en jämkning av tidigare förordnande. Detta åstadkommes genom nytt beslut om förordnande enl PBL 6 kap 19 §. Tillkommande allmän platsmark inom föreliggande detaljplaneförslag skall utan ersättning upplåtas. Redan förordnad mark, vilken även skall ingå i nytt förordnande enl PBL 6:19, övergår med automatik i detta nya förordnande. Kommunen ansöker till Länsstyrelsen om förordnandebeslut enl PBL 6:19. Förordnandebeslutet skall vinna laga kraft innan detaljplaneförslaget kan antagas.

Exploatören beställer geoteknisk undersökning, radonundersökning och dagvattenutredning.

Exploatören ansöker till Länsstyrelsen om tillstånd för arkeologisk utredning inom föreslaget planområde.

Avtal

Plankostnader regleras, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa för plan- och byggverksamheten, i särskilt planavtal med exploatören.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Exploateringsavtalet skall reglera bl a VA-frågor, anläggning av tillkommande gator, förrättningskostnader, upplåtelse av mark, exploateringsavgift m m.

Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljpaneförslag.

Avtal avseende utbyggnad av vatten och spillvattenanläggning skall tecknas mellan Falkenbergs kommuns gatukontor och exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning förutsätts inrättas för säkerställande av tillfart till redovisade tomter i planområdets sydvästra del.

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

Aktuellt planförslag redovisar möjlighet att utöka fastigheterna Ullarp 2:42 och 2:49.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för översynsförrättning, av vägföreningens verksamhetsområde, fördelas mellan Ullarp - Skällentorps vägförening och exploatörerna. Precis fördelning av denna kostnad framtages i samband med översynsförrättningen.

Kommunalt driftsbidrag utgår för närvarande ej till Ullarp - Skällentorps vägförening. Bidrag för viss del av vägföreningsavgiften utgår från kommunen till mantalsskrivna fastighetsägare.

Exploatören bekostar anläggande av tillkommande gator.

Fram till anslutningspunkt bekostar Falkenbergs kommun utbyggnaden av tillkommande VA-ledningar.

Avtal avseende kostnadsfördelning för ombyggnad av vägkorsning allmänna vägen 610, strax söder Norregård, bör tecknas mellan exploatören och Vägverket.

Erforderlig ledningsrättsförrättning avseende VA-ledningar bekostas av kommunen.

VA-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

El-anslutningar regleras i enlighet med gällande taxa.

Exploatören och i förekommande fall berörda fastighetsägare bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Mark vilken förordnas enl PBL 6:19 skall utan ersättning upplåtas till Ullarp - Skällentorps vägförening.

Plankostnader betalas av exploatören enligt särskilt upprättat avtal. Av övriga uttages planavgift, enl en av kommunfullmäktige antagen taxa, i samband med bygglov.

Erforderligt kartmaterial och fastighetsförteckning för upprättandet av föreliggande detaljplaneförslag bekostas av exploatören.

Arkeologisk undersökning bekostas av exploatören.

Geoteknisk undersökning avs bl a markens bärighet och radonförekomst bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

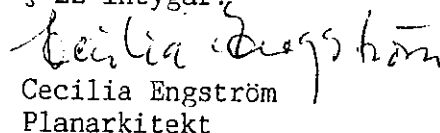
Föreliggande genomförandebeskrivning har upprättats av Gert Carlsson vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET



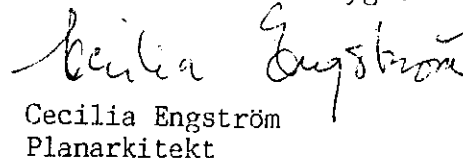
Gert Carlsson
Planerare
Tel: 862 64

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 1997-03-20
§ 22 intygar:



Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga
kraft 1997-04-16 intygar:



Cecilia Engström
Planarkitekt



TECKENFÖRKLARING

- Befintlig byggnad
- Föreslagen byggnad

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 1997-03-20 § 22 intygar:

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft 1997-04-16 intygar:

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplan för del av
ULLARP 2:6 m.fl.

Östra församling
Falkenbergs kommun

Upprättad 1995-12-18 Reviderad 1996-08-15 Reviderad 1997-01-09
Stadsbyggnadskontoret

Cecilia Engström
Cecilia Engström
Planarkitekt

Skala 1:1000

