



Falkenbergs
kommun

ANTAGANDEHANDLING



Ändring av detaljplan för

Ugglarp 2:18 m.fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2022-08-30
Reviderad 2023-03-07
Laga Kraft 2023-04-21

A68

Samråd 14 september – 12 oktober 2022

Granskning 21 december 2022- 18 januari 2023

Planhandlingar:

- Ändring av detaljplan - Planbeskrivning, (denna handling)
- Detaljplan Å68 Ugglarp 2:18 och 2:104 (gällande plan med ändringar)
- Gällande planbestämmelser med ändringar

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning, 2022-11-30

Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och bygglovsavdelningen

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Planeringsarkitekt Hanna Emenius 0346 - 88 60 00

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1	Allmänt	4
1.1	Planens syfte	4
1.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	5
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
2.3	Planändring	6
2.4	Bestämmelser som utgår, ändras och tillkommer på plankartan	7
3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
3.1	Vatten, spillvatten och dagvatten	8
4	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
4.1	Natur	9
4.2	Arkeologi och fornlämningar	9
4.3	Bebyggelse	9
4.4	Trafik	10
5	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	10
5.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	10
5.2	Organisatoriska och administrativa frågor	10
5.3	Fastighetsrättsliga frågor	10
6	MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	11

INLEDNING

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 fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som ett styrande 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.

1.1 Planens syfte

Ändringen av detaljplan syftar till att öka byggrätten inom Ugglarp 2:18 så att den blir densamma som i kringliggande detaljplan. Ändringen avser även upphäva ett u-område inom fastigheten. Ändringen avser Detaljplan för Ugglarp 2:18 och 2:104 som vann laga kraft 1983.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Ansökan om planbesked inkom 2016-06-28 gällande en planändring som möjliggör för fler fastigheter inom planområdet och en högre byggrätt än den i nu gällande detaljplan.

Kommunstyrelsen gav 2016-12-06 § 351 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att utarbeta och samråda kring förslag till ny detaljplan för Ugglarp 2:18.

Detaljplanen föreslås göras som en Ändring av detaljplan, då de ändringar som avses göras enbart syftar till att öka byggrätten och till att upphäva ett u-område. Ändringen avses handläggas med standardförfarande (PBL 5 KAP 7§ 2010:900 (SFS 2022:296), vilket innebär att förslaget kommer att samrådats två gånger i så kallat *samråd* och *granskning*.

Uppskattad tidplan

- Samråd tredje kvartalet 2022
- Granskning fjärde kvartalet 2022
- Antagande första kvartalet 2023

Standardförfarande



Detaljplanen vann Laga Kraft 2023-04-21.

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Ugglarp som ligger ca 2 mil söder om Falkenberg. Det omfattar en fastighet om 10 000 m². Området avgränsas i norr av åkermark i väster av befintlig bebyggelse och i söder av en grönyta och i öster av en Lassagårdsvägen.



Fastigheten är i privat ägo.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och försörjningsprogram

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

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

I bostadsförsörjningsprogrammet, Mål och strategier för bostadsbyggandet 2017-2021, i bostadsförsörjningsprogrammet, anges att nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande och att nya byggrätter i centralt och attraktiva lägen ska skapas genom förtätning.

2.2 Översiktsplan och gällande planer

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för norra och södra kusten i Falkenbergs kommun antogs av kommunfullmäktige den 30 oktober 2018. Efter överklagande till Förvaltningsrätten vann den laga kraft 3 januari 2020. I den är planområdet utmärkt som befintlig ”planlagd/sammanhängande bebyggelse”. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens rekommenderade användning.

Fastigheten ligger vid Lassagårdsberg och utgör idag en skogsdunge utmed tillfarten till det utbyggda området. Lassagårdsberg planlades i slutet av sextiotalet och är sedan länge fullt utbyggt med ca 65 fritids-/bostadshus.

För Ugglarp 2:18 gjordes en kompletterande detaljplan till ovan nämnda plan för Lassagårdsberg. Denna plan vann laga kraft 1983 men har därefter aldrig genomförts. Genomförandetiden löpte ut 1992. Gällande detaljplan anger att man på varje tomt får bygga ett enplans bostadshus om högst 80 m². Vind får ej inredas och vare sig komplementbyggnad eller källare får byggas på tomten. Det finns vidare en planbestämmelse om att bostadstomter inte får vara mindre än 1000 m².



Gällande detaljplan från 1983.

2.3 Planändring

Denna planändring gäller ändring av detaljplan för *Ugglarp 2:18 och 2:104*.

Nedan redovisas planbestämmelsen som utgår eller tillkommer. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Ugglarp 2:18 och 2:104.) gäller fortsatt.

2.4 Bestämmelser som utgår, ändras och tillkommer på plankartan

Särskilda föreskrifter angående område för allmänna ledningar

På med u-betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska ledningar.

Bestämmelsen utgår. Även prickmarken på **u-området utgår.**

Exploatering av tomtplats

På tomtplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras.

Bestämmelse utgår.

På tomtplats som omfattar med B betecknat område får byggnad icke uppta större areal än 80 kvm. Därutöver må byggnadsnämnden efter särskild prövning medge uppförande av taktäckt uteplats om högst 15 kvm. Sådan uteplats får icke byggas in.

Bestämmelsen ersätts av: Största byggnadsarea per fastighet är 100 kvadratmeter huvudbyggnad och 30 kvadratmeter komplementbyggnad. Dessa får sammanbyggas.

På med B betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet

Bestämmelsen utgår.

Tillkommande planbestämmelse:

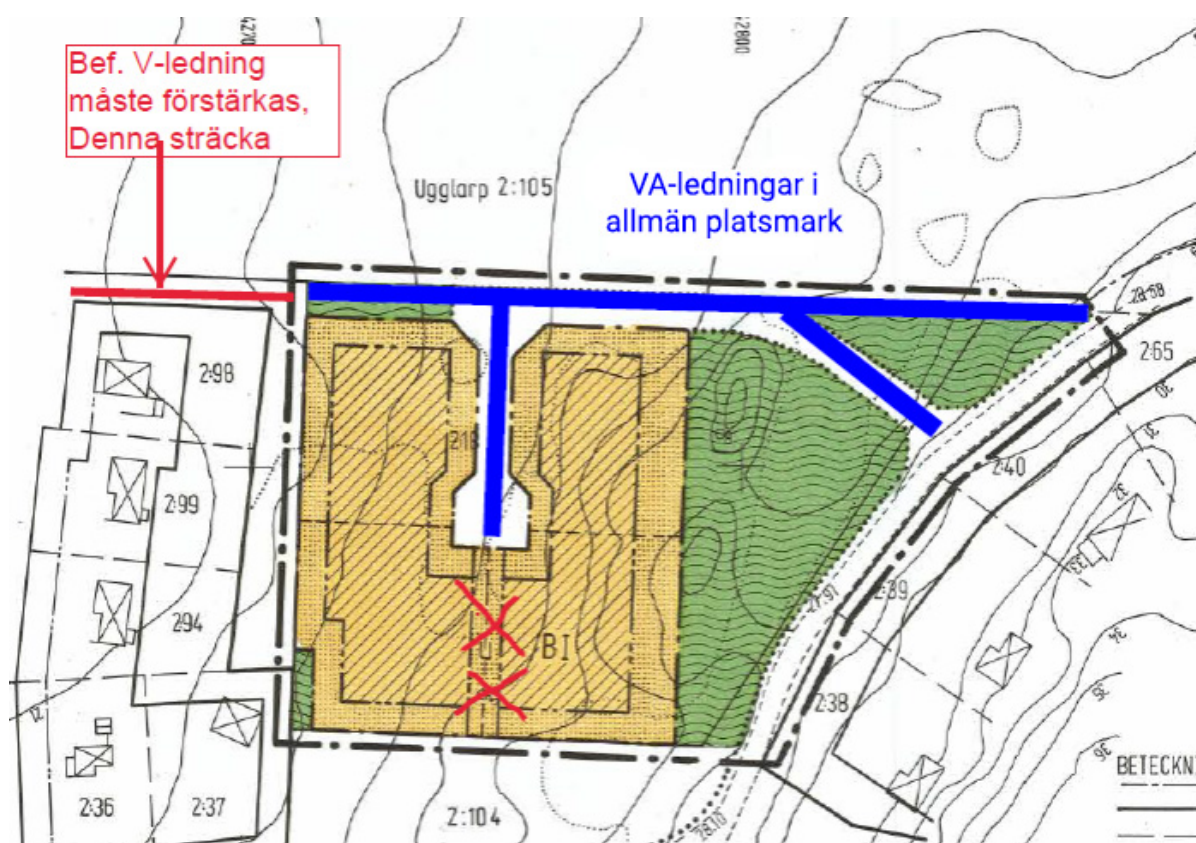
Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns. Framför carport och garage ska en uppställningsyta om minst 6 meter finnas.

3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Det finns kommunalt VA framdraget nordväst om planområdet. Befintlig vattenledning måste förstärkas för att kunna ansluta till planområdet. Exploatören bekostar detta.

Då u-området upphävs behöver ledningar istället dras i gatu- och naturmark. Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska lösas inom egen fastighet.



4 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

4.1 Natur

Ändringen innebär inte att andelen Natur inom området ändras. Ändringen avser öka byggrätten inom befintlig kvartersmark i gällande detaljplanen. Upphävandet av u-området innebär även att fem, istället för fyra, nya fastigheter kan bildas. Det innebär att andelen hårdgjord yta ökar. Exploateringen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för områdets naturvärden.

Inom kvartersmarken finns en stenmur. För att planen ska vara möjlig att genomföra fullt ut behöver den tas bort. Stenmuren ligger inte på odlingsmark och omfattas inte av biotopskydd. Dessutom är detta en ändring som är gjord på en plan som vann laga kraft innan 1994 då biotopskyddet blev lag och enligt 8A förordningen om områdesskydd får planen då genomföras även om det finns ett biotopskydd.

4.2 Arkeologi och fornlämningar

Inom planområdet fanns inga kända fornlämningar (enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök), och Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det inte finns behov av arkeologisk utredning för genomförande av planen. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktning ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas.

4.3 Bebyggelse

Illustrationskarta,

exempel på hur området kan bebyggas



4.4 Trafik

Trafikföring

Planområdet angörs med bil från Kustvägen och Lassagårdsvägen. Planförslaget medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Parkering

Parkering löses inom egen fastighet.

5 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

5.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs av fastigheten Ugglarp 2:18 som ägs av fem privatpersoner. Exploatör inom planområdet är det samma som ägarna till Ugglarp 2:18.

5.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 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 detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken föreskriver detaljplanen enskilt huvudmannaskap. Falkenbergs kommun ska därmed inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Lassagårdsbergs samfällighetsförening är huvudman för intilliggande allmän plats (föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Ugglarp ga:2).

För tillkommande allmän plats (gata och grönytor) inom föreliggande detaljplan föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning, Ugglarp ga:2, 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. Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

Kommunen anser att det är motiverat med enskilt huvudmannaskap för aktuellt planområde. Lassagårdsbergs samfällighetsförening är idag huvudman för allmän plats i området runt om planområdet. Detta gör att det blir en enhetlig förvaltning av allmänplatsmark då det blir samma huvudman som sköter även nytillkommande allmänplatsmark

Exploatören iordningställer gator, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Exploatören ska tillse och bekosta

att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåts till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

Den planerade vändplatsen är för liten för den vändradie som renhållningsfordonen kräver. För avfallshämtning finns två möjligheter. Antingen får en del av tomtmarken, genom avtal, användas för vändplats, eller får en yta inom parkmarken iordningställas så att boende kan placera sina sopkärl där vid hämtning. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Samfällighetens stämma önskar vara delaktiga i beslutet om det ska finnas gatubelysning inom det tillkommande området. Utformningen av parkområden inom Ugglarp 2:18 skall vara i överensstämmelse med riktlinjer som gäller för samfälligheten i övrigt.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren- och spillvattnet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

För dagvattenhantering inom allmän platsmark ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde och dagvattenhanteringen inom allmän platsmark är enskild. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar exploatör/markägare. Trög dagvattenhantering (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) ska tillämpas, vilket innebär att vatten fördröjs och infiltreras på tomtmark. Detta kan ske exempelvis med genomsläppliga ytor såsom gräs eller med gröna tak. Mer information finns i dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommuner. Inför startbesked, innan byggnation får påbörjas, ska en redogörelse för dagvattenhanteringen inlämnas till kommunen. Lämplig utformning studeras i samband med detaljprojekteringen.

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

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet, samt 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.

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

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Bygglov får inte meddelas innan VA och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Föreliggande detaljplan möjliggör att fem nya fastigheter styckas av från Ugglarp 2:18.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats (gata och grönytor) inom Ugglarp 2:18 ska upplåtas till huvudman för allmän plats. Det innebär att Ugglarp ga:2 behöver omprövas i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

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

Planområdets allmänna platser (gata och grönytor) föreslås ingå i en befintlig gemensamhetsanläggning, Ugglarp ga:2, som förvaltas av Lassagårdsbergs samfällighetsförening. Exploatören svarar för att ansöka om omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

5.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Kommunen och exploatören har upprättat särskilt planavtal avseende planläggning av berörda fastigheter. Planavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen och omfattar bland annat exploatörens ansvar för iordningställande av allmän plats inklusive dess dagvattenhantering. Exploateringsavtalet anger även att exploatören ska upplåta iordningställda allmänna anläggningar till huvudmannen för allmän plats, samt att exploatören ansvarar för att Ugglarp ga:2 omprövas enligt anläggningslagen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs. För exploatören innebär exploateringsavtalet att ansvar och kostnader för planens genomförande tydliggörs.

Ekonomi

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

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.

Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gata och grönytor. Exploatören bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåts kostnadsfritt till områdets framtida huvudman.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut 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.

Geoteknisk och markmiljöteknisk undersökning, avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

6 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen har utarbetats av planarkitekt Hanna Emenius i samarbete med planarkitekt Rickard Alström, Planarkitekt Nadja Ricklund, Stadsarkitekt Malin Jarl, Plan- och bygglovsavdelningen, Janna Andersson och Marie-Louise Svensson på Mark- och Exploateringsavdelningen på Falkenbergs kommun och Planeringsingenjör VA Mikael Wikberg VIVAB.

SAMHÄLLSPLANERINGSAVDELNINGEN

Hanna Emenius
Planarkitekt

Johan Cronqvist
Samhällsplaneringschef

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2023-03-28 §34

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2023-04-21 intygar:

Hanna Emenius
Planarkitekt

Hanna Emenius
planarkitekt