



FALKENBERGS
KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för hotell och centrumverksamhet

ULLARED 1:21 m fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2018-04-03

Samråd 12 april – 14 maj 2018

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2018 04 03
- Plankarta och illustrationskarta, 2018 04 03

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2017-10-17
- Fastighetsförteckning, 2018-03-28
- Översvämningsutredning, Sweco, 2018-03-08
- Riskutredning, ÅF, 2017-12-14
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, ÅF, 2017-12-05
- PM Skuggstudier, 2018-04-03
- Trafikutredning, ÅF, 2018-01-08 – UTKAST (utredning ej färdigställd)

Handlingar finns att läsa på:

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunhuset i Ullared

Biblioteken i Falkenberg och Ullared

<https://kommun.falkenberg.se/detaljplaner>

Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls torsdagen den 3 maj kl. 18.00 i Ullareds bygdegård, där det finns möjlighet att se och ställa frågor kring planförslaget.

Skriftliga synpunkter skickas till:

E-post: plan@falkenberg.se

alternativt

Planenheten

Samhällsbyggnadsavdelningen

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av:

Rickard Alström, 0346 – 88 50 15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	5
1.1	Planens syfte och huvuddrag	5
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	5
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	6
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	7
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	8
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	8
3.2	Miljö kvalitetsnormer	8
3.3	Strandskydd och biotopskydd	8
4	BEHOVSBEDÖMNING	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
5.1	Natur	9
5.2	Bebyggelse	9
5.3	Friytor, rekreation och lek	12
5.4	Gator och trafik	12
5.5	Hälsa och säkerhet	15
5.6	Teknisk försörjning	17
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	18
6.1	Berörda markägare och förväntade exploitörer	18
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	18
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	18
6.4	Ekonomiska frågor	19
6.5	Tekniska frågor	19
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
7.1	Miljökonsekvenser	19
7.2	Ekonomiska konsekvenser	20
7.3	Sociala konsekvenser	20
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

HOTELL I ULLARED

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra ett nytt hotell i sju våningar mellan det befintliga hotellet och busstorget i centrala Ullared. Förutom hotellet möjliggör planen även lokaler för centrumverksamhet i anslutning till torget. Avsikten är att de funktioner som finns på platsen idag (bank, apotek etc.) ska kunna finnas kvar på platsen i nya lokaler i hotellbyggnadens bottenvåning och med entréerna vända mot torget.

Planen omfattar också torgytan med parkering och bussterminal samt Danska vägen väster om hotellet som förslås få mer karaktär av lokalgata i och med planens genomförande.

Detta är en samrådshandling som du har möjlighet att påverka. Skriv gärna till oss på Samhällsbyggnadsavdelningen och ge dina synpunkter.

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra ett hotell med centrumverksamheter i centrala Ullared. Förslaget innehåller totalt cirka 140 hotellrum samt biytor. Förslaget möjliggör även en inglasad gångbro från andra våningen för att koppla samman hotellet med det befintliga hotellet på västra sidan av Danska vägen. Planen syftar även till bidra till att de handels och servicefunktioner som finns på platsen och som är viktiga för de boende på orten och för Ullareds roll som en knutpunkt i Falkenbergs kommun kan finnas kvar och utvecklas inom ramen för det nya planförslaget genom att delar av markplanet i den förslagna nya byggnaden avsätts för centrumverksamhet som vänder sig till allmänheten.

Gekås är Sveriges för närvarande största besöksmål och en viktig arbetsgivare i regionen. Övernattningsbehovet har ökat sedan uppförandet av det till planområdet angränsande hotellet 2013. Det föreslagna hotellet innebär ett ökat fokus på besöksverksamhet på orten. Det nya hotellet med dess volym och höjd blir ett landmärke i Ullared, varför utformning, materialval och gestaltning är viktiga frågor i detaljplanen.

Tätorten Ullared är tillsammans med Falkenberg en knutpunkt för kommunen. Orten fungerar som bostadsort för sina invånare och som centralort för den omgivande landsbygden. De verksamheter som riktar sig mot ortsbefolkningen, som till exempel bank och apotek förläggs enligt förslaget i den östra delen av hotellbyggnaden, i direkt anslutning till busstorget som är en central del i orten och där bland annat bank är förlagd i dagsläget. Byggnadens och de publika funktionernas utformning och samspel med de kringliggande allmänna ytorna kring busstorget och Danska vägen är särskilt viktiga för att den nya byggnaden ska bidra till att stärka Ullareds centrum.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Kommunstyrelsen gav 2016-11-08 § 319 positivt planbesked för att i detaljplan pröva möjligheterna för hotell samt handel/centrumfunktioner på fastigheterna Ullared 1:21, 1:142 och 1:149. På kommunstyrelsens möte 2017-06-13 föreslås kommunstyrelsen utöka planuppdraget med fastigheterna Ullared 1:103 och 1:24. De senare fastigheterna har under arbetets gång utgått ur planförslaget.

Inom planområdet finns idag ett antal verksamheter. Längst i norr, inom Ullared 1:21, ligger en byggnad som innehåller bl.a. Falkenbergs sparbank, ett apotek (Apoteksgruppen), LRF konsult och Derome virkesinköp. Byggnaden på Ullared 1:149 innehåller bl.a. två restauranger och en frisörsalong. Gällande detaljplan ger användning för handel, kontor och bostäder.

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Uppskattad tidplan

- Samråd, april-maj 2018
- Granskning, tredje kvartalet 2018
- Antagande, fjärde kvartalet 2018



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Ullared och omfattar busstorget, kvarteret väster därom samt norra delen av Danska vägen. Området avgränsas i norr av väg 153, i väster av befintligt hotell, i söder av fastigheten Ullared 1:103, parken och kommunhuset. Planområdet är cirka 8500 kvadratmeter stort. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun samt privata fastighetsägare.



Figur 1. Planområdets placering i Ullared, markerat med streckad linje

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid" med ambitionen att växa till 50.000 invånare till 2030. Utifrån detta har kommunen fyra övergripande mål (2016):

- Falkenberg ska bli mer inkluderande.

- Fler bostäder i attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden.
- Ett brett och dynamiskt näringsliv i hela kommunen
- Den ekologiska hållbarheten ska öka.

2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

Planområdet är förenligt med kommunens gällande översiktsplan *Översiktsplan 2.0* samt Delöversiktsplan för Ullared. Del- och översiktsplanen anger markanvändningen inom planområdet till verksamhetsområde. Verksamheter som lokaliseras inom området får inte utgöra risk för vattenförsörjningen och är med fördel verksamheter som kan dra nytta av det exponerade läget, vilket ligger i linje med planförslaget.

Ullared är i översiktsplanen utpekad som en strategisk knutpunkt för kommunen med stor betydelse som service- arbets- och bostadsort. I översiktsplanen framgår det även att inriktningen för bebyggelseutveckling i Ullared i första hand ska ske genom förtätning och förädling av befintlig bebyggelse, där servicenivån är hög och mycket goda förbindelser med kollektivtrafik finns. Kommersiella verksamheter som vänder sig till annat är närområdets behov, ska lokaliseras till områden söder om väg 153.

Planen ersätter helt *detaljplan för Del av Ullared 1:142 m.fl* (U46) antagen i april 2016, som anger markanvändningen torg för den östra torgytan. Större delen av det övriga planområdet omfattas av *Detaljplan för Ullared 8:8 m.fl.* (U33) antagen i december 1998. Angiven markanvändning är handel, kontor och bostäder. Planen berör delar av detaljplan för *Ullared 1:104 m.fl.* (U42) antagen i juni 2010 där den ersätter de delar av planen som omfattar gatumark för Danska vägen samt en mindre yta kvartersmark där fundament för den planerade gångbron kan placeras. Vidare berörs mindre delar av gatumark för väg 153 inom *detaljplan för Ullared 1:11 m.fl* (U17) antagen 1977 samt *detaljplan för Ullared 1:73 m.fl.* (U30) antagen 1998.



Figur 2. Gällande detaljplaner i området. Det aktuella planområdet markerat med röd streckad linje

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen. Ca 250 meter från planområdet ligger Högvadsån som omfattas av riksintresse för naturvård samt utgör Natura 2000-område. Möjligen kan påverkan på Högvadsån ske genom dagvatten från planområdet vid kraftiga skyfall, men avståndet samt att planområdet ligger i en lågpunkt talar för att planområdet inte har någon påverkan. Genomförandet av planförslaget bedöms inte öka mängden dagvatten i förhållande till hur det är i dag eftersom planområdet redan i dag består av ianspråktagen mark, till största del av hårdgjord yta.

3.2 Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnorm för vatten: Sydost om planområdet ligger Högvadsån som har Natura 2000-status och som är slutrecipient för dagvatten från området. Planförslaget innebär ingen påtaglig förändring av markanvändningen inom planområdet och bedöms inte ge upphov till ökade flöden av dagvatten eller ökade föroreningshalter. Därmed bedöms inte miljökvalitetsnorm för vatten överskridas på grund av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm för luft: Planförslaget innebär en viss ökning av biltrafiken i området. Denna bedöms dock vara marginell i relation till den totala trafiksituationen i Ullared. Tidigare genomförda mätningar har genomförts som visar på att Ullared har måttliga nivåer av kvävedioxid mellan 7,25 och 2,8 µg/m³ och av bensen mellan <0,18 – 0,69 µg/m³. Därmed bedöms inte miljökvalitetsnorm för luft överskridas på grund av planförslaget.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

En behovsbedömning har tagits fram (2018-03-22) och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen samråds med länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen i samband med detaljplanesområdet.

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Frågor som rör buller, markmiljö och risker i samband med transporter av farligt gods hanteras i planarbetet eller i separata utredningar. Frågor som rör stadsbild och gestaltning av allmän plats hanteras i planarbetet och i ett separat gestaltungsprogram som tas fram inför granskning.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor och bebyggelse med mindre inslag av planteringar och gräsytor. Planområdets västra del utgörs av verksamhetsbebyggelse i ett plan med parkeringar och andra kringtytor medan den västra delen utgörs av busstorget. Planområdet är mycket flackt och höjderna varierar mellan ca +70,5 meter över nollplanet i planområdets nordvästra del till ca +69,5 i sydost.

Geoteknik och radon

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem föreligga. Enligt SGI:s kartvisningstjänst (2017-10-20) består planområdet av fastmark huvudsakligen isälvsediment. Längs med Högvadsån ligger det ett akksamhetsområde utpekade som innebär en eventuell risk för skred. Detta bedöms inte beröra planen då akksamhetsområdet ligger ca 250 meter från planområdet.

Radon förekommer i området och tillkommande bebyggelse ska utföras med radonsäker konstruktion. En bestämmelse med denna innebörd har införts i planen.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet. Området är i sin helhet ianspråktaget sedan tidigare.

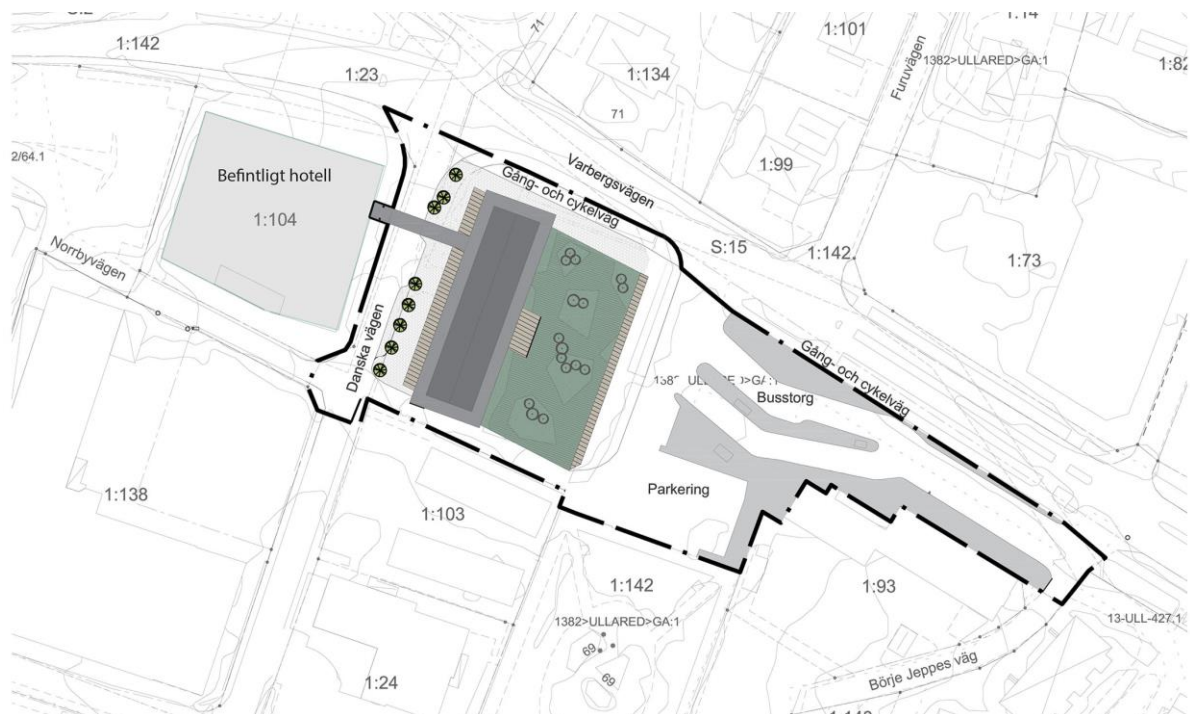
5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

I planområdets västra del inom fastigheterna Ullared 1:21 och 1:149 finns två enplans verksamhetsbyggnader som innehåller bank, apotek restauranger samt frisör. Inom busstorget i öster finns väntkurer men i övrigt saknas bebyggelse.

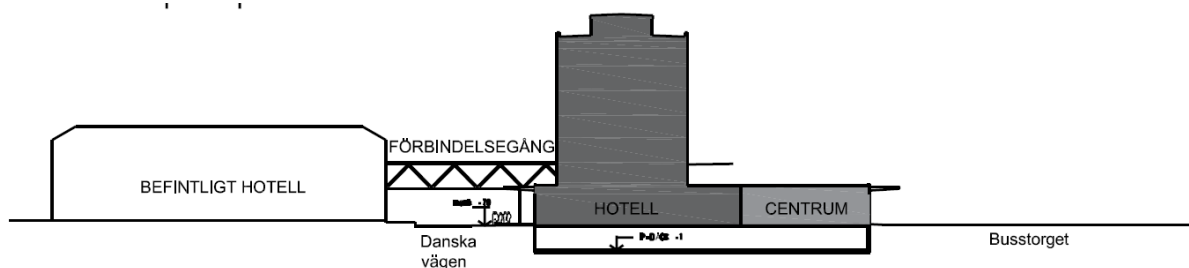
Ullared är ett centrum för kommunal service i denna del av Falkenbergs kommun och en rad servicefunktioner finns i närområdet. Furubackens förskola ligger cirka 100 m norr om planområdet medan närmaste skola, Apelskolan med förskola och skola 1-9 finns ca 400 m åt nordväst. Närmaste vårdcentral ligger ca 200 meter öster om planområdet strax norr om Ullareds kyrka. Närmaste livsmedelsbutik, ICA Supermarket, ligger strax norr om planområdet på norra sidan av väg 153.

Planförslaget innebär att den befintliga bebyggelsen inom Ullared 1:21 och 1:149 ersätts med en byggnad för hotellverksamhet med inslag av centrumverksamhet i markplan. Användningen centrumverksamhet omfattar handel och service i vid mening som vänder sig till allmänheten och som har behov av ett centralt och tillgängligt läge. Den föreslagna byggnaden består av en lågdel i ett plan som innehåller verksamheter samt hotellfunktioner som reception, konferensytor mm. samt en högdel i 6 plan som innehåller hotellrum. Det liggande förslaget innebär ca 140 rum. Planförslaget säkerställer vidare verksamhetslokaler för centrumverksamhet i anslutning till busstorget för att bidra till handel och service i Ullareds centrum.



Figur 3. Illustration av planförslaget

Hotellbyggnaden tillåts kräva ut över allmän plats (Gata) i söder. Över Danska vägen ges en överbyggnadsmöjlighet för att kunna bygga ihop det nya hotellet med det befintliga hotellet med en inglasad gångbro och på så sätt kunna samutnyttja vissa hotellfunktioner. En mindre byggrätt ges även i anslutning till det befintliga hotellets fasad för att möjliggöra grundläggning av gångbron och anslutning till den befintliga byggnaden.



Figur 4. Principsektion genom det föreslagna och det befintliga hotellet

Under hotellbyggnaden föreslås ett underjordiskt parkeringsdäck med infart från Danska vägen. Planen utgör inget hinder för ytterligare underjordiska parkeringsdäck om det skulle visa sig nödvändigt.

Byggrätten har i planen begränsats med totalhöjder över omgivande mark på 7 meter för lågdelen och 27 meter för högdelen. Lågdelen tak föreslås anordnas som en upphöjd uteplats med möjlighet till ett lätt skärmtak över en mindre del. Utöver angiven totalhöjd för högdelen får en indragen takvåning anordnas med ett indrag på 3 meter från fasadlivet. Vid fasad mot Danska vägen i väster och busstorget i öster får skärmtak anordnas med en minsta fri höjd på 4,5 meter. Tanken är att skärmtaken ska bidra till ett mer småskaligt och levande intryck i markplan mot busstorget, Danska vägen och väg 153.



Figur 5. Illustrationsbild av det föreslagna hotellet från norr



Figur 6. Illustrationsbild av det föreslagna hotellet från norr i markplan

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Stadsbilden i centrala Ullared domineras av Gekås handelsområde. Väg 153 passerar centralt genom samhället och delar det i två delar. Norr om väg 153 ligger bostäder, äldreboende, skola och förskola samt dagligvaruhandel. Söder om väg 153 dominerar handelsområdet med Gekås och angränsande mindre handelsetableringar samt tillhörande stora parkeringsytor. I området öster om det aktuella planområdet finns bostäder och servicefunktioner som riktar sig till lokalbefolkningen även söder om vägen, här finns bland annat kyrka, vårdcentral och busstorget som är den främsta kollektivtrafikknutpunkten i området. De befintliga verksamheterna inom planområdet såsom bank, apotek m.m. har en viktig funktion för orten och omlandet.



Figur 7. Vy av hotellet och centrumverksamheterna från busstorget

Det föreslagna hotellet innebär ett nytt inslag i Ullareds stadsbild. Byggnaden kommer att synas över stora delar av Ullared och då övrig bebyggelse på orten är betydligt lägre kommer den att dominera stadsbilden, i synnerhet i relation till passerande trafik på väg 153.

Skuggpåverkan från den föreslagna bebyggelsen har studerats i en solstudie av Arkitektbyrå AB. Hotellets högdal kastar en skugga som påverkar fastigheterna Ullared 1:134 och 1:99. Skuggstudien visar ingen påverkan vid sommarsolståndet (21 juni) medan skuggan vid vårdagjämningen (21 mars) berör de södra delarna av de två fastigheterna under eftermiddagen. Solstudien bifogas planhandlingarna som ett separat PM.

Ingen bebyggelse av kulturhistoriskt intresse finns inom planområdet.

5.3 Friyt, rekreation och lek

Lek och rekreation

Planområdet saknar idag ytor för lek och rekreation och inga nya sådana ytor tillkommer genom planförslaget. Strax söder om planområdet ligger en parkyta.

På längre avstånd finns en lekplats öster om Gekås entré. I anslutning till denna finns även ett större grönområde kring kyrkan och Högvadsån.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet är flackt och innehåller inga höjdskillnader av betydelse. Planförslaget skapar förutsättningar för att ge Danska vägen ges en mer fotgängarvänlig utformning.

5.4 Gator och trafik

Ett utkast till trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet (ÅF 2018-01-08). Planförslaget har sedan reviderats bland annat utifrån de synpunkter som framförts i utredningen.

Planområdet ligger mycket centralt i Ullared omedelbart söder om väg 153. Väg 153 är en statlig väg och den huvudsakliga vägen för person- och godstrafik bland annat till Varberg. I sin sträckning väster om planområdet är vägen också viktig för besöksstrafiken till Gekås.

Denna trafik leds dock via en separat avfart väster om samhället och berör i huvudsak inte den aktuella sträckan. Öster om det aktuella planområdet korsar väg 153 väg 154 till Falkenberg. Väg 153 är rekommenderad transportled för farligt gods.

Inom planområdets västra del ligger Danska vägen som leder från väg 153 i norr till Gekås parkering och entré i söder. Danska vägen är en lokalgata som försörjer de angränsande verksamheterna men används också i viss mån som infart till Gekås parkering.

Den östra delen av planområdet omfattar det nyanlagda busstorget (hållplats Ullared) som är en viktig kollektivtrafikknutpunkt för Hallandstrafiken i denna del av Falkenbergs kommun. Härifrån finns goda bussförbindelser med bland annat Falkenberg och Varberg.

Gång- och cykel

Området ansluter till befintligt gång- och cykelbana längs väg 153. Norr om hotellet har mark avsatts för en gång- och cykelväg som ansluter till befintligt stråk inom torgytan planområdets östra del. Cykelnätet är begränsat till centrala Ullared.

Kollektivtrafik

Planområdet omfattar Ullareds bussterminal som utgör en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken och trafikeras regelbundet av sju busslinjer vilket innebär att planområdet har, för lokala förhållanden, mycket god tillgång till kollektivtrafik. Tre av dessa – linje 555, 556 och 651 – har tillsammans ca 100 ankomster/avgångar under vardagsdygnet. Linjerna 555 och 556 trafikerar mellan Falkenberg och Ullared, och linje 651 mellan Varberg och Ullared. Antalet arbetspendlare från Falkenberg och Varberg är sammanlagt knappt 750 personer.

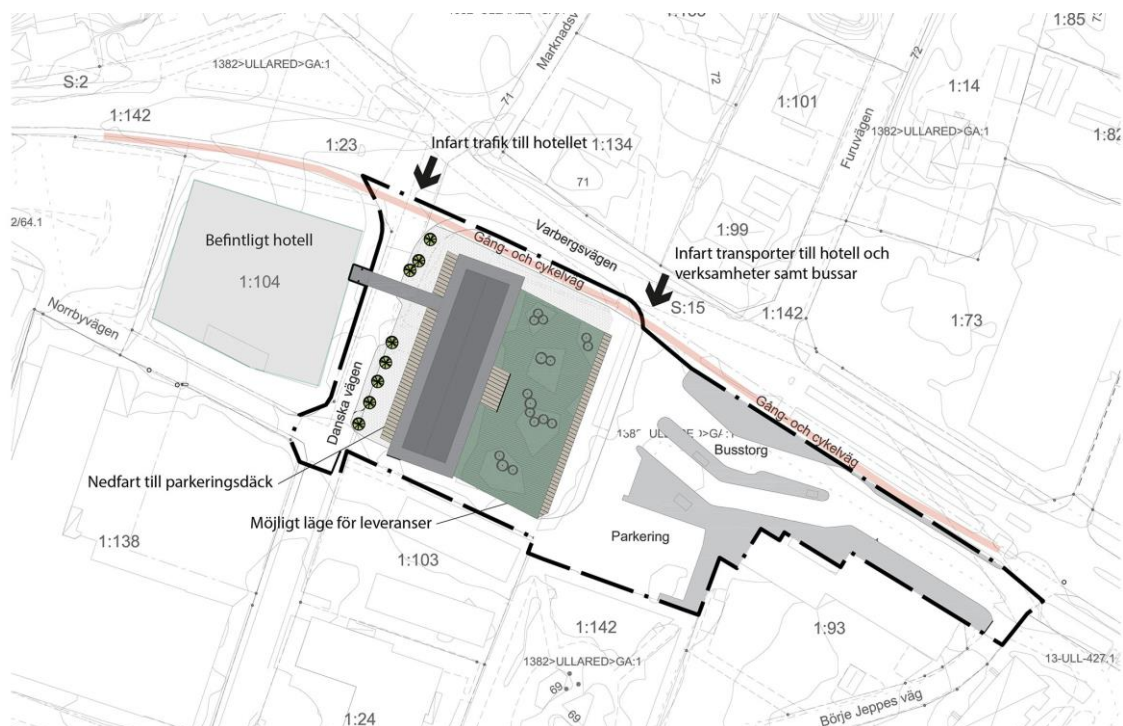
Den regionala busstrafiken har begränsad betydelse för hotellets gäster med kan vara viktig för anställda som bor inom regionen och för besökare till verksamheterna.

Trafikföring

Planområdet angörs med bil huvudsakligen från väg 153. Besökare till hotellets p-garage kör in på Danska vägen medan leveranser kör in öster om hotellet och når Danska vägen via den nya vägsträckan söder om hotellet. Angöring och leveranser till hotellet sker via det befintliga hotellet eller från den nya vägen i söder. I enlighet med rekommendationer i trafikutredningen har infarten till hotellets p-garage placerats så lång söderut som möjligt för att minska risken för köbildning ut på väg 153

Danska vägen föreslås få en ny utformning och gestaltning som en tydligare lokalgata som avsedd för trafik som har ärenden längs med gatan och där gående och cyklister har företräde framför motorfordon. Detta kan göras exempelvis genom att körbanan smalnas av till förmån för breda gång- och cykelbanor på båda sidor om vägen. Det innebär också att kantstensparkering förbjuds, förutom för korttidsparkering i samband med hämtning/lämning utanför hotellen. Alla ytor för gående bör vara anpassade efter att det ska vara lätt att ta sig fram med kundvagn. Det innebär samtidigt att det är lätt att ta sig fram med rullstol och med cykel. Frågan om avstängning av förbindelsen mellan Danska vägen och Gekås parkering som tas upp i trafikutredningen regleras inte i planen utan med lokala trafikföreskrifter efter behov.

Planförslaget medför att en ny gata anläggs söder om det föreslagna hotellet mellan Danska vägen och torget. Vägområdet ges en bredd på fem meter och gatan föreslås bli enkelriktad mot väster och användas av varuleveranser till hotellet och övriga verksamheter.



Figur 8. Trafikillustration

Parkering

Parkering för de befintliga verksamheternas behov sker idag på kvartersmark i anslutning till Danska vägen inom Ullared 1:21 och 1:149. Vidare finns parkering inom den södra delen av torgytan i öster med ca 20 platser. Den parkering som finns inom torgytan bibehålls i planförslaget. Inom kvartersmark föreslås den befintliga markparkeringen ersättas av ett underjordiskt parkeringsgarage under det planerade hotellet.

Falkenbergs kommun parkeringsnorm anger ett parkeringstal på 25 platser per 1000 m² BTA för hotell och liknande verksamhet samt 20 respektive 21 för handel (ej livsmedel) och kontor. Den föreslagna bebyggelsen omfattar ca 8000 m² BTA varav ca 500 bedöms komma att användas för centrumverksamhet. Totalt genereras således ett parkeringsbehov på ca 200 platser.

Enligt förslaget tillförs ca 62 parkeringsplatser i det underjordiska garaget. Resterande parkeringsbehov behöver lösas genom upplåtelse av parkeringsplatser i närområdet vilket ska regleras i avtal.

Parkeringsnormen anger ett parkeringstal för cyklar motsvarande 15 platser per 1000 m² BTA för användningen handel. För hotell anges ingen p-norm för cykel. I trafikutredningen förs ett resonemang angående behov av cykelparkering. Slutsatsen är att behovet för hotellverksamheten kan antas vara betydligt mindre än för handel då hotellets gäster kan antas komma med bil eller buss. Ett visst behov kvarstår för hotellets anställda och sådana besökare som kan tänkas bo inom cykelavstånd. Detta behov bedöms i utredningen motsvara 25% av behovet för handel. Baserat på samma fördelning som ovan ger detta ett behov av cykelparkering på ca 40 platser. Det rekommenderas att dessa utförs väderskyddade.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

En bullerutredning togs fram i samband med planläggningen av det befintliga hotellet omedelbart väster om det föreslagna hotellet. Likheten i läge i förhållande till bullerkällorna Danska vägen och väg 153 är sådan att resultatet bedöms som relevant för det aktuella planförslaget. Utredningen visar beräknade ekvivalenta bullernivåer mellan 54 och 63 dBA och maximala nivåer på 70 till 79 dBA vid fasad. I samband med planläggning av det befintliga hotellet utreddes även eventuell påverkan i form av ökade ljudnivåer p.g.a. fasadreflektioner från hotellbyggnaden på bostadsbebyggelse på andra sidan väg 153. Det konstaterades att hotellbyggnaden inte kom att bidra med förhöjda nivåer.

Sedan utredningen genomfördes har hastigheten på väg 153 sänkts vilket torde bidra till en gynnsammare bullersituation. Trafikvolymerna på vägen har också minskat till följd av nya vägdragningar som leder delar av trafiken

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från väg- och spårtrafik överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas.

För inomhusmiljöer gäller riktvärdena 30 dBA ekvivalentnivå samt 45 dBA maxnivå nattetid.

Hotell och handel omfattas inte av riktvärdena för bostäder. Motiveringen är att det rör sig om tillfällig vistelse, inte permanenta bostäder. Däremot ska byggnaden dimensioneras så att riktvärdena för trafikbuller inomhus klaras.

Förorenad mark

Under planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning egenomförts inom planområdet (ÅF 2017-12-05) i syfte att kartlägga eventuella markföroreningar. Sammanlagt 75 jordprover har tagits i tio provpunkter.

Naturvårdsverkets generella riktvärden anger föroreningshalter i mark under vilka risken för negativa effekter på människor, miljö och naturresurser normalt är acceptabel. I riktvärdesmodellen används två olika typer av markanvändning för beräkning av Naturvårdsverkets generella riktvärden:

- Känslig Markanvändning, KM. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. KM gäller generellt för bostadsmark.
- Mindre Känslig Markanvändning, MKM. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid. Barn och äldre antas vistas tillfälligt inom området.

Resultatet påvisar något förhöjda halter (över KM) av tungmetaller samt PAH i ytliga jordmassor (0-1 meter) på delar av undersökningsområdet. Då detaljplanen endast tillåter kommersiella verksamheter som hotell och centrumverksamheter bedöms MKM vara styrande riktvärde. Då samtliga analyserade prover underskrider dessa riktvärden bedöms sanering av området inte nödvändig i dagsläget.

Risker i samband med transport av farligt gods.

Väg 153 är rekommenderad led för farligt gods vilket innebär att en särskild utredning ska göras om hotell och konferensanläggning placeras närmare vägen än 30 meter. I det aktuella förslaget är avståndet mellan hotellet och vägkanten tio meter. En särskild riskutredning (ÅF 2017-12-14) har genomförts i samband med planarbetet i syfte att undersöka risknivåer och bedöma behov av riskreducerande åtgärder.

Riskutredningen konstaterar att samhällsrisknivåerna ökar i och med att ytterligare upp till flera hundra personer kommer att vistas i området. Samhällsriskerna bedöms dock ligga inom acceptabla nivåer. Sammanfattningsvis görs bedömningen i utredningen att planförslaget kan genomföras förutsatt att föreslagna riskreducerande åtgärder genomförs.

I utredningen konstateras att det inte är lämpligt att placera hotellbyggnaden närmare vägen än tio meter. Vidare krävs brandklassning av fasad och fönster på olika avstånd från väg 153 enligt nedanstående tabell.

Höjd [meter]	Avstånd från väg [meter]		
	0-10	10-15	15-20
0-15	-	Fasad EI30 Fönster EI30	Fasad EI30 Fönster EW30
15-21	-	Fasad EI30 Fönster EW30	Fasad EI30 Fönster EW30
>21	-	Ingen klassning	Ingen klassning

Figur 9. tabell över brandklassning på olika avstånd från vägkant

Utredningen redovisar vidare ett antal ytterligare åtgärder för att minska risken för en olycka med farligt gods eller för att mildra påverkan inom planområdet av en sådan olycka. De åtgärder som rekommenderas är följande:

- Avåkningsskydd vid väg 153
- Minimera antalet objekt mellan väg 153 och hotellet som kan skada tank, t.ex. betongkonstruktioner.
- Skydd mot rinnande brandfarlig vätska in på området och ner i garaget.
- Minimera antalet rum mot väg 153
- Placering av ventilationsintag bort från väg 135
- Möjlighet till central avstängning av ventilation
- Placering av entréer och nödutgångar bort från väg 153.

De första två punkterna möjliggörs genom att zonen mellan hotellet och vägkanten planläggs som gång- och cykelväg respektive kvartersmark med byggnadsförbud (prickmark). Marken kan således utformas så att inga hårda objekt finns inom området. Avåkningsskydd kan placeras inom vägområdet utanför plangräns eller inom den norra delen av gång-och cykelområdet.

Inom prickmarken norr om hotellet gäller en planbestämmelse om att dike eller barriär ska finnas så att vätskor inte kan rinna in mot planområdet. Vidare finns generella bestämmelser om brandklassning, ventilation och nödutgångar i planen.

Placeringen av hotellrum inom byggrätten styrs inte i detalj i planen. Dock innebär högdelen nord-sydliga orientering att hotellrum i huvudsak inte kommer att vetta åt norr och väg 153.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +70 meter över havet. Eventuella framtida klimatförändringar kan innebära risk för översvämning på del av planområdet. En översvämningstudie har tagits fram av Sweco inom ramen för planarbetet.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna kopplas till det befintliga nätet.

Värme, el, bredband och opto

El och tele samt bredband finns utbyggt i området. Den planerade bebyggelsen bedöms kunna anslutas till befintliga nät. Fjärrvärme finns utbyggt i området och befintlig byggnad inom Ullared 1:21 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avfall

Närmaste återvinningscentral ligger ca 1 km från planområdet.

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 ska 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 sophämningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Inom planområdet ägs marken dels av kommunen och dels av privata aktörer.

Detaljplanen berör följande fastigheter:

<i>Fastighet</i>	<i>Fastighetsägare</i>
<i>Ullared 1:21</i>	<i>Gekås Ullared AB</i>
<i>Ullared 1:23</i>	<i>Ullared 1:104 Danska Vägen AB</i>
<i>Ullared 1:104</i>	<i>Ullared 1:104 Danska Vägen AB</i>
<i>Ullared 1:142</i>	<i>Falkenbergs kommun</i>
<i>Ullared 1:149</i>	<i>Fastighetsförvaltningen Ullared 1:49 AB</i>

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen föreslås få dels kommunalt huvudmannaskap och dels enskilt huvudmannaskap.

Anläggningarna inom den allmänna platsen är till stor del redan genomförda.

Den del av detaljplanen som är förknippat med busstrafik, d.v.s. in och utfart för busstrafiken samt områden med busskurer och perronger samt sammanbindande gångstråk, föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Anläggningen är genomförd och bekostad av kommunen.

Inom resterande del av den allmänna platsen föreslås enskilt huvudmannaskap. I dagsläget är där enskilt huvudmannaskap vilket är organiserat genom två olika gemensamhetsanläggningar, vilka sköts av två olika samfällighetsföreningar. Tillkommande gata, gång och cykel över de fastigheter som idag har beteckning Ullared 1:149 respektive Ullared 1:21, föreslås införlivas i Ullared GA:3 vilket är densamma gemensamhetsanläggning som den närliggande Danska Vägen ingår i.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Planbestämmelse då kommunen inte är huvudman ”Bygglov får inte meddelas innan VA och gatuanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet”

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Detaljplanen innebär att en rad olika fastighetsbildningsåtgärder föreslås ske.

De delar av fastigheterna Ullared 1:21, 1:104 och 1:149 som i detaljplan utgör allmän platsmark, föreslås regleras till fastigheten Ullared 1:142.

Den del av Ullared 1:142 som i detaljplan lagts ut som kvartersmark föreslås att regleras tillsammans med kvarvarande delar av Ullared 1:21 och Ullared 1:149 till en antingen nybildad eller befintlig fastighet som då innehåller den samlade kvartersmarken i detaljplanen.

Ledningsrätt och servitut

I den mån det är nödvändigt att reglera den planerade övergången över Danska Vägen, vilket beror på vilken höjd anläggningen får i underkant, avses rättigheten till övergången att tryggas med ett servitut. Servitutet belastar i sådana fall Ullared 1:142 till förmån för Ullared 1:104 samt den nybildade fastigheten för kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplaneområdet finns redan sedan tidigare två gemensamhetsanläggningar, Ullared GA:1 och Ullared GA:3, för vilka två olika samfällighetsföreningar ansvarar. Gemensamhetsanläggningarna är till stor del genomförda. Tillkommande allmän platsmark i direkt anslutning norr och söder om i detaljplaneförslaget utlagd kvartersmark föreslås införlivas i gemensamhetsanläggningen Ullared GA:3.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Falkenbergs kommun avser att innan detaljplaneförslag framläggs för antagande utarbeta och ingå exploateringsavtal med berörda fastighetsägare. Exploateringsavtalet skall reglera ansvar och kostnader för detaljplanens genomförande, vad det gäller men inte uteslutande till fastighetsbildning och fysiska åtgärder på plats.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Ägaren av kvartersmark ansvarar för att ha erforderliga tillstånd samt att till respektive aktör ansöka om och ersätta för anläggandet av fastighetsrelaterade anslutningar så som el, VA och dylikt.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har tagits fram (2018-03-22) och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Frågor som rör buller, markmiljö och risker i samband med transporter av farligt gods hanteras i planarbetet eller i separata utredningar. Frågor som rör stadsbild och gestaltning av allmän plats hanteras i planarbetet och i ett separat gestaltungsprogram som tas fram inför granskning.

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten som följd av planförslaget.

Planområdet omfattas inte av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen. Ca 250 meter från planområdet ligger Högvasån som omfattas av riksintresse för naturvård samt utgör Natura 2000-område. Genomförandet av planförslaget bedöms inte öka mängden dagvatten i förhållande till hur det är i dag eftersom planområdet redan i dag består av ianspråktagen mark, till största del av hårdgjord yta.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Etableringen av hotellet innebär fler arbetstillfällen på orten och kan bidra till att stärka och diversifiera Ullared som besöksdestination.

Detaljplanen innebär att vägföreningen får ett större skötselansvar. De får fler gator och grönytor där de ska ta hand om drift och underhåll.

7.3 Sociala konsekvenser

Ullared har historiskt sett varit en mindre ort i ett jord- och skogsbrukssamhälle. Idag är Ullareds identitet starkt kopplat till handelsområdet i allmänhet och Gekås i synnerhet. Stadsbilden domineras av handelsområdet med sina stora volymer, enkla fasadmateriell och stora trafik- och parkeringsytor. I samhällets norra del är bebyggelsen mer småskalig.

Det föreslagna hotellet innebär genom sin höjd och sin centrala placering i en skärningspunkt mellan dessa två karaktärer ett betydande nytt inslag i stadsbilden. Hotellet, tillsammans med de verksamheter som planeras att ingå stärker orten som centralort och stämmer väl överens med Ullareds identitet.

Samhället Ullared kan grovt sett sägas delas av väg 153 med lokalsamhället nor om vägen och handelsområdet och besöksdestinationen i söder. Busstorget och den lilla parken söder därom, vårdcentralen och kyrkan utgör undantag. Planområdets placering i gränzonen mellan handelsområdet och lokalsamhället innebär att planen behöver förhålla sig till båda sammanhangen.

Genom att de verksamheter som finns i området idag och som i första hand vänder sig till lokalsamhället ges plats i den ny planen samtidigt som ett nytt sammanhang knutet till handelsområdet och besöksdestinationen skapas kring Danska vägen och de två hotellen kan planförslaget bidra till att de två bebyggelsekaraktärerna i samhället knyts samman.

Hotellverksamheten med konferensanläggning bidrar till möten och turism. Hotellet planeras utföras med utåtriktade verksamheter och ”öppna fasader” i bottenplan vilket stärker tryggheten i närområdet där busstorget och parken ligger. Befintliga verksamheter som i första hand vänder sig till lokalsamhället ges utrymme i planen och bidrar till att stärka busstorget som en viktig punkt i samhället. Samtidigt kan hotellet på sikt komma att rymma funktioner som även gagnar lokalsamhällets behov.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Rickard Alström på Samhällsbyggnadsavdelning på Falkenbergs kommun. Från Radar Arkitektur har plankonsulterna Magnus Larsson och Carin Gustrin medverkat. I planarbetet har även Johan Risholm samt Daniel Helsing, Falkenbergs kommun deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Rickard Alström
Planarkitekt

Daniel Helsing
Planchef