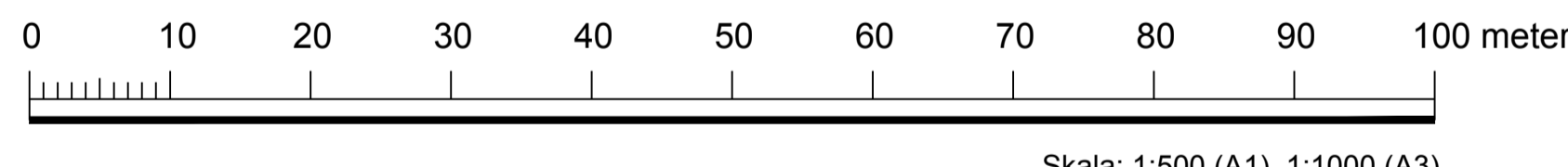


### TECKENFÖRKLARING

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Kvartersstråkgräns
- Kvartersnamn
- Traktnamn
- 2 Registernummer, fastighet med kvartersnamn
- 1:2 Registernummer, fastighet med traktnamn
- S:7 GA:2 Registernummer, samfällighet gemensamhetsansl.
- Rättighet, gräns
- Linvmått Bostad, Uthus, Skärmtak
- Takmått Bostad, Uthus, Skärmtak
- Kyrka
- Transformator
- Staket
- Stenmur
- Slättmur
- Häck
- Körbana
- Stig
- Stält
- Dike
- Ägostagsgräns
- Barnskog resp lövkog
- Träd
- Aker
- Äng
- Järnväg
- Belysningsstolpe
- Ledningsstolpe
- Kabelskåp
- Markhöjd
- Höjdkurvor
- Rutnätskryss
- Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade. Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
- Framställd genom utdrag ur digitala registerkarta, kommunens primärkarta samt nymätning.
- Fastighetsredovisning där brytpunkter ej redovisats med cirkelsymbol är osäker.
- Märklass III
- Beteckningsstandard HMK-Ka
- Fastighetsredovisningen gällande 2019-08-13
- Detailredovisningen gällande 2018-08-16
- Höjdkurvor gällande 2010-04-12



### Plankarta



- UPPLYSNINGAR  
Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
  - Illustration
  - Planbeskrivning
  - Grundkarta
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse
  - Granskingsutlåtande

- Övriga handlingar:
- Gestaltungsprogram, Radar arkitektur, 2018-11-01
  - Riskutredning, AF, 2018-01-08, rev. 2018-08-13
  - Trafikutredning, AF, 2018-05-11
  - Trafikbullerutredning, AF, 2018-11-19
  - Översvämningutredning, Sweco, 2018-03-08
  - Markmiljöutredning, AF, 2017-12-05
  - PM Solstudie, 2018-09-05
  - PM Volymstudie, 2018-09-04

### PLANENS SYFTE:

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra ett hotell med centrumverksamheter i centrala Ullared. Syftet är även att en omsorg läggs kring gestaltning av byggnaden så att upplevelsen av detta nya landmärke blir god, såväl på nära som på långt avstånd. 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. Ett gestaltungsprogram har tagits fram och ligger till grund för utformningen av såväl hotellet som den allmänna platsen runt hotellet. Gestaltningen utgår från ledorden öppenhet, transparens, variation, omsorg om detaljer samt robusthet och flera planbestämmelser finns kopplat till detta.

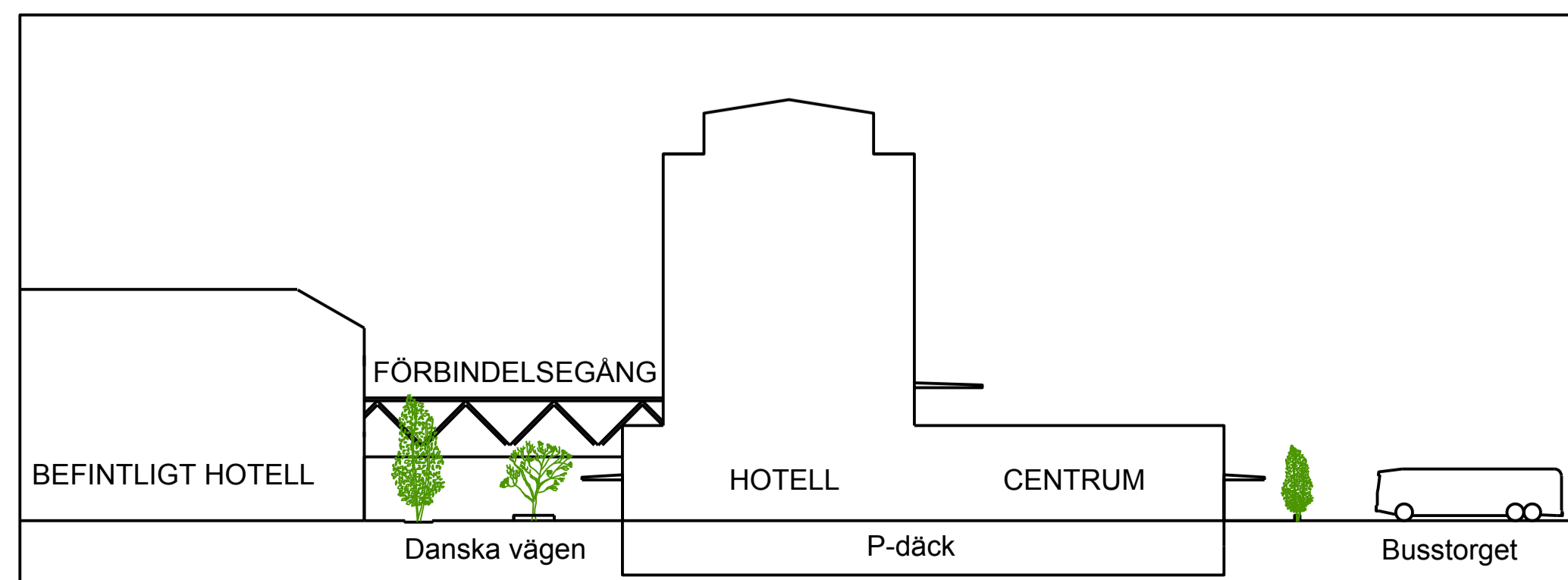
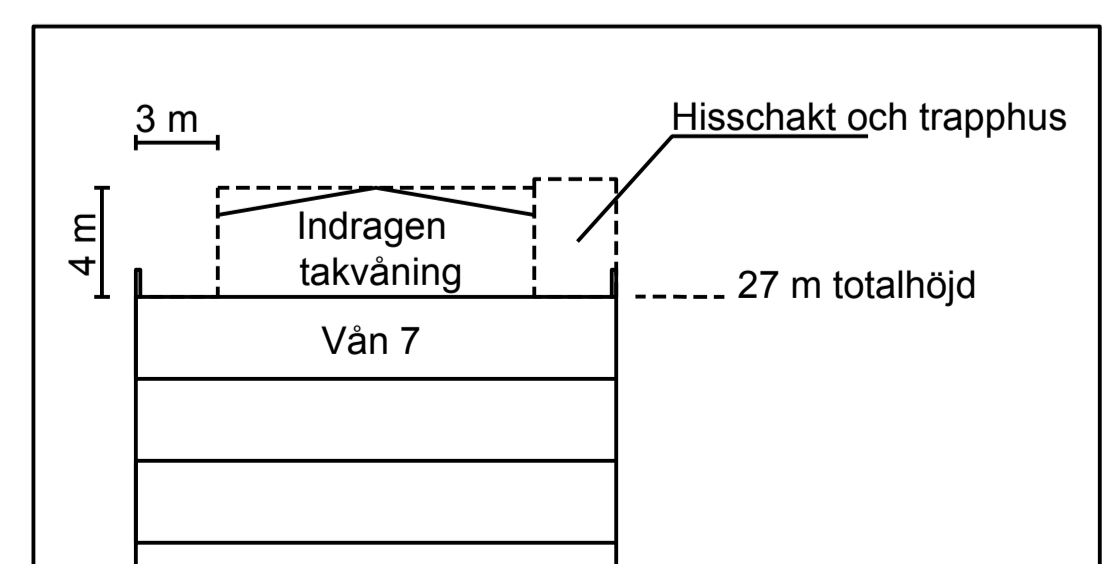


Illustration: principsektion Danska vägen till Busstorget



Principillustration av planbestämmelse f3

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- TORG: Torg
- SKYDD: Skyddsåtgärder med hänsyn till farligt gods på väg 153 ska utföras.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- TORG<sub>2</sub>: Torg
- GATA: Lokalgata
- GÅNG: Gångväg
- CYKEL: Cykelväg

### Kvartersmark 4 kap 5 § 3

- C: Centrum
- E: Tekniska anläggningar. Transformatorstation
- E: Tekniska anläggningar
- O: Hotell
- (O<sub>1</sub>): Allmän plats för överbyggas med användningen hotell
- T: Trafik

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- Mur<sub>1</sub>: Mur får uppföras. 4 kap 5 § 2
- Skärmtak: Skärmtak med belysning ska uppföras med en minsta fri höjd på 3,0 meter, enligt gestaltungsprogram. 4 kap 5 § 2

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största exploaterings inom kvartersmark är 8000 kvadratmeter bruttoarea. Därutöver får underjordiskt garage samt indragen takvåning enligt bestämmelse f<sub>1</sub> uppföras. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Högsta totalhöjd i meter. 4 kap 11 § 1

### Byggnadens användning

- e<sub>2</sub>: Byggnadens markplan ska innehålla minst 500 kvadratmeter med användning centrumverksamhet rikad till allmänheten, annat än hotell och konferens. 4 kap 11 § 2

### Utformning

- f<sub>1</sub>: Utöver angiven totalhöjd får skärmtak över takterass anordnas till en högsta höjd på 10 meter över mark och en största yta på 200 kvadratmeter. 4 kap 15 § 1
- f<sub>2</sub>: Fasad mot yta med användningen TORG 2 samt fasad mot GATA i väst ska utformas för centrumverksamhet med entréer. Minst 75% av fasadens längd ska utformas med fönster eller glasade dörrar, enligt gestaltungsprogram. 4 kap 15 § 1
- f<sub>3</sub>: Utöver angiven totalhöjd får indragen takvåning uppföras med ett minsta indrag från fasadnivå på 3 meter och en högsta höjd på 4 meter. Hisschakt, trapphus samt röcke eller balustrad är undantaget bestämmelse om indrag. Takvåningens utformning ska anpassas till den övriga byggnadens karaktär, enligt gestaltungsprogram. 4 kap 15 § 1
- f<sub>4</sub>: Markplanets fasader ska utformas med hög detaljrikedom och omsorg, variationer i djupet ska kunna upplevas i gånghöjd. Material ska vara robusta med en levande och varierad yta, enligt gestaltungsprogram. 4 kap 15 § 1
- f<sub>5</sub>: Vepor eller röriga skyltar (skärmar) på fasaden tillåts ej. 4 kap 15 § 1
- f<sub>6</sub>: Byggnadens övre våningar ska utformas med variationer som ska kunna upplevas från håll enligt gestaltungsprogram. Vid användning av högblanka material ska risken för reflexer beaktas. 4 kap 15 § 1

### Utförande

- b<sub>1</sub>: Marken får inte bebyggas men får överbyggas med en minsta fri höjd på 4,5 meter och en högsta totalhöjd på 27 meter. 4 kap 15 § 1
- b<sub>2</sub>: Marken får inte bebyggas men ska överbyggas med skärmtak med belysning med en minsta fri höjd på 3,0 meter, enligt gestaltungsprogram. 4 kap 15 § 1
- b<sub>3</sub>: Marken får inte bebyggas men får överbyggas med inglassad gångbro mellan höjderna 4,7 meter och 9 meter. 4 kap 15 § 1
- b<sub>4</sub>: Hotellets huvudentré ska placeras mot Danska vägen. 4 kap 15 § 1

### Stängsel och utfart

- β o o d: Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

### Skydd mot störningar

Ventilationssystem ska utformas med möjlighet till central avstängning. Friskluftintag ska placeras i planområdets södra del vettande bort från väg 153. Fasader och fönster i norr, öst och väst som ligger närmare än 20 meter från väggkant på väg 153 ska utformas i obrännbart material. Fasader och fönster som ligger 0-15 meter över medelmarknivå ska uppfylla brandklass EI30. Fasader och fönster som ligger 15-21 meter över medelmarknivå ska uppfylla brandklass EI30 respektive EW30. Fönster mot väg 153 ska vara ej öppningsbara. Nodulgångar ska orienteras bort från väg 153. Byggnaden ska utföras enligt ovanstående eller med motsvarande åtgärder som uppfyller gällande brandklassbestämmelser. 4 kap 12 § 1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid: Genomförandetiden är 10 år. 4 kap 21 §
- Markreservat: Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. 4 kap 6 §

Detaljplan för hotell och centrumverksamhet  
**ULLARED 1:21 m:fl.**

**ANTAGANDEHANDLING**  
Utökat planförfarande

Upprättad 2018-04-03, rev. 2018-09-04, 2018-09-21 och 2018-11-20

Rickard Alström  
Planarkitekt

Daniel Helsing  
Planchef

Antagen av kommunfullmäktige:  
2018-12-18 §305  
Inlygar:

Läga kraft vunen:  
2019-08-05  
Inlygar:

Cecilia Emanuelsson

Cecilia Emanuelsson

**FALKENBERG**

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

A1 = Skala 1:500  
A3 = Skala 1:1000

**U47**