



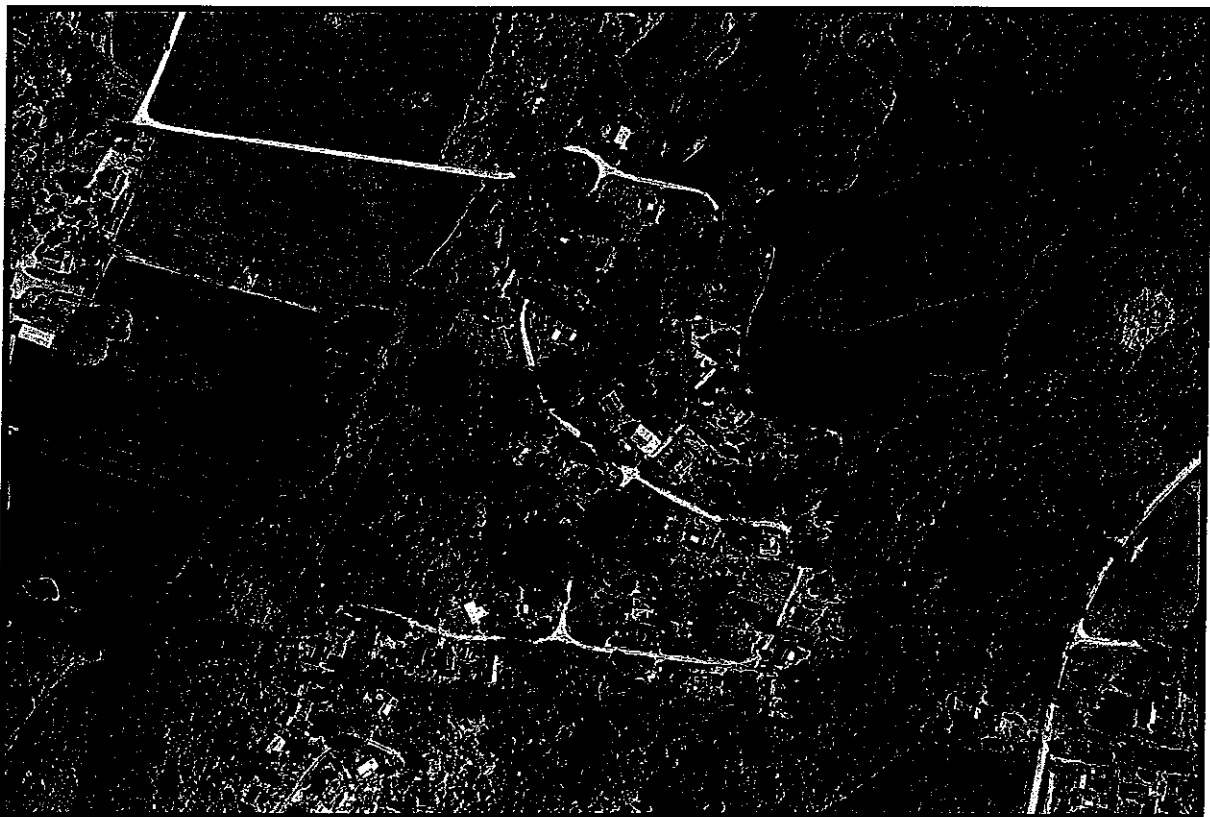
FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

enkelt planförfarande

Ändring av detaljplan för

**Del av Boberg 4:35 m.fl.
Lövåsen**

Falkenbergs kommun



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2010-11-16
Reviderad 2011-03-01

Dnr: KS 2010/271

1. INLEDNING

Planering och byggande regleras genom PBL (Plan och Bygglagen) från 1987. 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. 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.

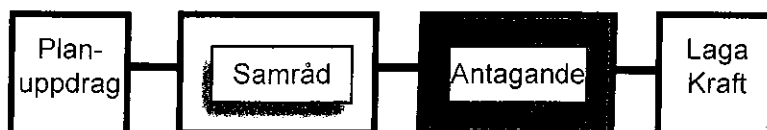
Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Planprocessen för framtagande av en detaljplan ser lite olika ut beroende av komplexiteten för ärendet. Den vanligaste gången är "*normalt plangenomförande utan program*". I vissa fall krävs ett inledande programskede "*normalt plangenomförande med program*" och i andra fall är planfrågan relativt begränsad i omfattning varför det är befogat med en enklare process "*enkelt plangenomförande*" (se schematisk bild nedan). Gemensamt för alla processerna är dock att berörda ges möjlighet till insyn och medverkan genom samråd.

Aktuell plan - Ändring av detaljplan för Boberg 4:35 m.fl. tas fram genom ett enkelt plangenomförande utan program där planprocessen nu befinner sig i antagandeskedet.

Vid en ändring av detaljplan består de ursprungliga planhandlingarna och ska läses tillsammans med de tillkommande. På så sätt kan bestämmelser läggas till eller tas bort.

Denna planbeskrivning hänför sig till detaljplan för Boberg 4:35 m.fl., Lövåsen, Falkenbergs kommun, fastställd 1962-11-10. Planbeskrivningen tillhörande denna "underliggande" detaljplan antagen och laga kraft vunnit enligt ovan, ska läsas jämsides med denna planändring.



1.1 Handlingar

Ändringen av detaljplanen består av en juridisk *plankarta med tillägg till planbestämmelser samt upphävda planbestämmelser*. Till ändringen hör *planbeskrivning och genomförandebeskrivning*, vilka ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På stadsbyggnadskontoret finns också gällande detaljplan, fastighetsägarförteckning och behovsbedömning att ta del av för den som så önskar.

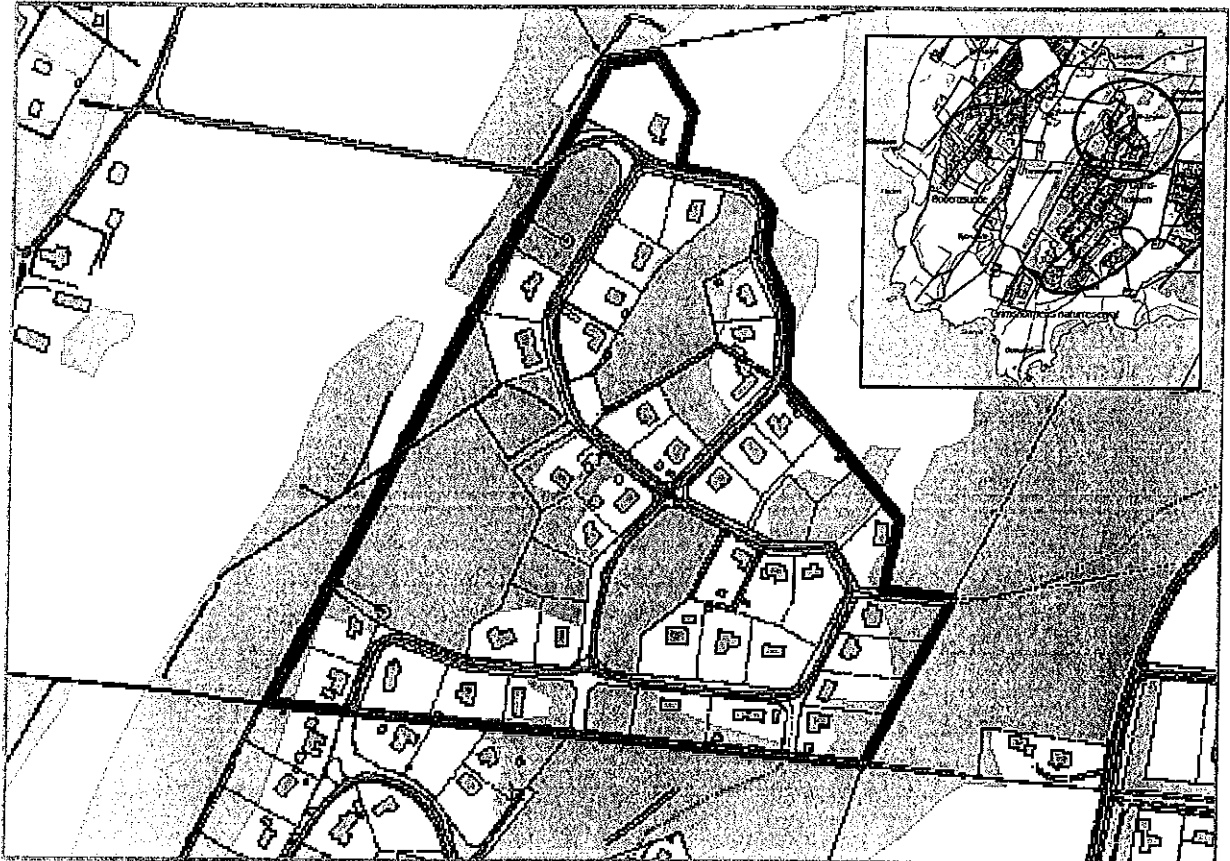
2. PLANENS SYFTE

Planändringens syfte är att ändra den gällande detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna byggnadsarea för bostadsbebyggelsen. Detta är ett led i att skapa mer enhetliga byggrätter i detaljplaneområdet och intilliggande områden. Ytterligare tomter tillkommer inte.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget norr om Bobergs udde, ca. 6 km söder om Falkenberg med havet 1 km i västlig riktning. Planområdet innefattar ca. 9 ha.



Planområdets lokalisering

3.2 Markägoförhållanden

Inom planområdet finns en stor privatägd fastighet, Boberg 4:35 och ca. 40 mindre privatägda bostadsfastigheter.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Beslut om planarbete

Kommunstyrelsen beslutade 2010-03-05 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta och upprätta förslag till ändring av detaljplan för rubricerat område.

4.2 Översiktsplan

Aktuellt område redovisas i gällande Översiktsplan (Delöversiktsplan för södra kustområdet, antagen av Kommunfullmäktige 1994-05-26) som redan planlagt område. Där rekommenderas att en översyn av gällande detaljplaner bör ske och att en större byggrätt bör prövas.

4.3 Detaljplan

För befintlig bebyggelse gäller idag detaljplan för del av Boberg 4:35 m.fl., Lövåsen, som är fastställd 1962-11-10 och denna anger fristående bostadshus med en byggrätt om totalt 60 m² per tomt.

Planbeskrivningen tillhörande denna "underliggande" detaljplan ska läsas jämsides med denna planbeskrivning.

4.4 Riksintressen/ skyddade områden

Planområdet ligger inom det område utmed Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten, enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 2§. Planområdet utgör dock redan en del av befintlig tätort vilket innebär att Miljöbalkens hushållningsbestämmelser inte innebär hinder för en vidare utveckling av tätorten.

Planområdet omfattas också utav riksintresse för friluftsliv, 4 kap 3§ MB och gränsar till ett område av riksintresse för naturvård.

Det omfattas inte av Natura 2000, inga högre naturvärden finns och inga kända hotade arter förekommer. Området gränsar till Smörkullens naturreservat.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

4.5 Bygglövnämndens hemställan

Hemställan om ändring av detaljplan för Boberg 4:35 m.fl. (B27), 2009-10-15, § 1251

"Nämnden hemställer att Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadskontorets planavdelning att göra en ändring av detaljplanen för Boberg 4:35 m.fl. (B27) för att anpassa byggrätterna till intilliggande detaljplaner."

4.6 Miljökonsekvensbeskrivning

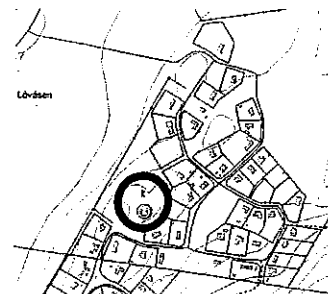
Alla planer som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska miljöbedömas, enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § MB. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen ska avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning därmed ska upprättas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning, 2010-09-21 och har efter samråd enligt 6 § MKB-förordningen gjort bedömningen att exploatering i enlighet med denna ändring av detaljplan inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan.

Se bilaga: "Behovsbedömning om ändring av detaljplanen för del av Boberg 4:35 m.fl. kommer att innebära betydande miljöpåverkan".

4.7 Fornlämningar

Det finns en fast fornlämning i planens västra del. Det handlar om en rest av en stensättning, nu närmast rektangulär, 9x5 m st(NÖ-SV) och 0.3 m h.



5. FÖRÄNDRINGAR

5.1 Detaljplaneändring

Aktuell ändring av befintlig detaljplan för del av Boberg 4:35 m.fl., 1962-11-10, möjliggör förändring av högsta tillåtna byggnadsarea. Bestämmelserna blir i stort anpassade efter delöversiktsplanens intentioner, befintliga förhållanden och planbestämmelser i de på senare tid framtagna detaljplanerna i områdets närhet. Det värnas samtidigt om områdets karaktär. Plangräns, användningsgräns och egenskapsgräns är oförändrad.

Genom denna ändring av detaljplan för del av Boberg 4:35 m.fl. upphävs följande bestämmelse:

§ 5. Byggnadsyta å tomtplats.

Å tomtplats, som omfattas med B betecknat område, får bebyggelsen icke upptaga större areal än 60 m².

§ 6. Antal byggnader å tomtplats.

Å tomtplats, som omfattas med B betecknat område, får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall och efter grannarnas hörande medgiva uppförande av dylik byggnad då de lokaler, som där avses inredas, ej lämpligen kan inredas i huvudbyggnaden.

§ 7. Byggnadens höjd.

Å med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 m. Vind får icke inredas.

Övriga bestämmelser i detaljplanen Boberg 4:35 gäller även fortsättningsvis.

5.2 Övergångsbestämmelse med tillämpningsanvisningar

Detaljplanen stämmer inte alltid överens med befintliga förhållanden. Befintliga förhållanden inom kvarteretsmark som inte stämmer överens med planförslaget ska dock betraktas som överensstämmande med planen, om de tidigare godkänts genom fastighetsbildning eller bygglov, eller om avvikelserna kan anses som preskriberade (generell bestämmelse på plankartan). Det innebär att bygglov för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad kan komma att beviljas för utformning som inte stämmer med planen men som motsvarar befintliga förhållanden.

Inga nya avvikelser, med hänvisning till att det finns andra avvikelser inom planområdet, kommer att medges.

5.3 Bebyggelse

Byggnadsarea är totalt 200 m² per tomt, inklusive komplementbyggnad, dock får högst 20% av fastigheten bebyggas. Det avviker från delöversiktsplanen som rekommenderar 120 m² för huvudbyggnad + 30 m² för garage + 20 m² för inglasad veranda. Anledningen till den något förhöjda bygggrätten är de ökade förfrågningar om höjda exploateringsgränser för dessa bostadsområden, samt tidigare givna dispenser från gällande detaljplan. I och med ändringen av detaljplanen får alla samma förutsättningar för sina om- och tillbyggnationer.

I denna detaljplaneändring har utgångspunkten varit att försöka bibehålla områdets lummiga skogskaraktär och därför hålla nere byggnadernas höjd och att därigenom, samt med hjälp av begränsad taklutning 18-40 grader, reglera volymen. Planbestämmelse om högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,5 m och högsta nockhöjd på 6,5 m anges och huvudbyggnaden får endast uppföras i 1 våning. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor eller frontespis anordnas och högst uppta 1/3 av takets längd. Komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnader och därför anges bestämmelserna högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader 3,0 m och taklutningen ska vara mellan 18-27 grader.

Byggnader ska utgöras av träfasad. Fasadfärger ska utgå från landskapets och jordbrukets färgskala; mustiga jordfärger, nyanser av falurött samt gråvita toner. Takbeläggnings ska vara matt, glänsande tak tillåts ej. Syftet med dessa åtgärder är att begränsa ingreppet i naturmiljön och att göra bebyggelsen mer sammanhållen.

För att möjliggöra suterränghus samt minska behovet av uppfyllnad av mark införs bestämmelse om att utöver angivet våningsantal och byggnadshöjd får, där terrängen så medger och under förutsättning att dagvatten omhändertags och infiltreras lokalt, suterrängvåning anordnas. Husens placering och grundläggning anpassas efter naturmiljön och de topografiska förutsättningarna. I lutande terräng ska nivåskillnader tas upp i första hand i sockel utförd med hög sockelavvisning. Uppfyllnader bör undvikas då det inte är påkallat av problem med hög grundvatten-nivå.

Stenmurar/stödmurar upp till 0.7 m, med fördel inspirerad av redan befintliga stengärdsgårdar, får uppföras på prickmark.

5.4 Markens anordnande

Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Markytor får ej hårdgöras eftersom detta påverkar dagvattenhanteringen negativt. Hårdgjorda ytor medför också ett ingrepp i naturmiljön i framförallt sluttande tomter i naturmark. Stengärdsgårdar ska bevaras inom hela planområdet.

Ett U-område, vilket innebär att marken ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar, har förts in i planen för att trygga ledningsnätet.

5.5 Teknisk försörjning

Dagvattenutredning är inte utförd. Dagvatten ska även fortsättningsvis tagas om hand lokalt (LOD) genom infiltration, fördröjning så att flödet ut från området inte ökar. Hårdgjorda ytor bör undvikas och förbjuds därför på kvartersmark. Trädbevuxen mark minskar generellt behovet av åtgärder för avledande av dagvatten.

5.6 Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning är ej utförd. Det ankommer därför exploatören att själv senast vid bygglov undersöka marken avseende geoteknisk lämplighet samt markradon-förekomst.

6. KONSEKVENSER

Planområdet ligger inom det område utmed Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten, enligt Miljöbalken (MB) 4 kap 2§. Planområdet utgör dock redan en del av befintlig tätort vilket innebär att Miljöbalkens hushållningsbestämmelser inte innebär hinder för en vidare utveckling av tätorten. Påverkan av ändringen av byggrätternas storlek förväntas vara minimal. Marken är redan idag ianspråktagen och ingen ytterligare mark beräknas tas i anspråk. Området gränsar till Smörkullens naturreservat. Påverkan på naturreservatet torde vara en möjligen ökad besöksfrekvens.

7. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

7.1 Genomförandetid

Genomförandetid är fem år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft.

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslaget har utarbetats av Julia Anding (0346/88 62 60), planarkitekt vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

I planarbetet har även följande tjänsteman deltagit:

Helena Lundberg, Markingenjör (0346/88 50 18)

Sofia Hedberg Broberg, Kommunekolog (0346/88 62 32)

Dag Rundegren, Bygglovsarkitekt (0346/88 50 13)

Anna Vaide Persson, Plansekreterare (0346/88 62 21)

Julia Anding

STADSBYGGNADSKONTORET

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
2011-03-29 § 47 intygar:



Karl Samuelsson
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2011-04-27 intygar:



Karl Samuelsson
Planarkitekt