



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för bostäder

Skrea 8:54

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-05-14
Reviderad 2014-09-30

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, upprättad 2014-05-14, reviderad 2014-09-30
- Plankarta, 2014-05-14

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2014-04-08
- Fastighetsförteckning, 2014-05-12

1 INLEDNING

1.1 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 hela kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den mer detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och beskriver i detalj vad som får byggas och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter. Kommunen får dessutom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden och därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Fastighetsägarna till Skrea 8.54 har inkommit med en hemställan om att gällande detaljplan för fastigheten ändras så att styckning av fastigheten i två delar möjliggörs, vilket detaljplanen idag förhindrar.. Möjligheten att göra en avvikelse från gällande detaljplanen har utretts men lantmäteriet framför krav på att detaljplanen måste ändras.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra delning av fastigheten Skrea 8:54, så att två stycken bostadstomter kan skapas. Idag finns ett parhus på tomten och ägaren vill kunna dela av tomten så att husets båda halvorna kan säljas var för sig.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2013-06-04 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan som möjliggör delning av tomten Skrea 8:54. Detaljplanearbetet föreslås handläggas med s.k. enkelt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer samrådats endast en gång.

2.3 LÄGE OCH AREAL

Fastigheten ligger på Naturstigen 5A och 5B i Skrea ca 6 km sydöst om Falkenberg och utgörs av en yta på ca 1200 m².

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

Fastigheten ligger inom delöversiktsplanen för centralorten. Området är i denna utpekade som befintlig bebyggelse.

Planområdet regleras idag av detaljplan Skrea 8:6 m fl som vann laga kraft 1992-08-14. Angiven markanvändning i detaljplanen är bostäder.

3.2 PLANPROGRAM

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har ej i detta planärende bedömts nödvändig. Anledningen till detta är att planförslaget inte innebär någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser pga. förslagets ringa art och att ingen betydelsefull naturmark tas i anspråk.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN.

Fastigheten omfattas av särskilda bestämmelser för kustområdet i Halland. Söder om området ligger riksintresseområde för friluftsliv, Skrea strand – Tylösand. Som närmast ligger riksintresseområdet ca 500 meter från aktuell fastighet. Planförslaget innebär ej någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser pga. förslagets ringa art och att ingen betydelsefull naturmark tas i anspråk.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

En behovsbedömning har gjorts och finns med som bilaga till planbeskrivningen. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förväntas ge någon betydande miljöpåverkan då aktuellt område redan är planlagt, då ingen ny kvartermark tillskapas via planarbetet och då endast mindre ändringar föreslås.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet består av en tomt på 1200 m² med ett parhus.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder

Planförslaget syftar till att möjliggöra delning av fastigheten Skrea 8:54, så att två stycken bostadstomter kan skapas och därmed säljas var för sig. Ingen ny bebyggelse föreslås tillkomma.

Gällande detaljplans bestämmelser anger:

-Bostäder

-Minsta tomtstorlek 850 m².

- Största byggnadsarean är 250 m², en huvudbyggnad med högst 2 lägenheter jämte erforderliga gårdsbyggnader. I gårdsbyggnad får boningshus inte inredas.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5m från tomtgräns.

- Högsta byggnadshöjd 3,5m

- Endast friliggande hus

- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 m från tomtgräns, dock ej på mark som ej får bebyggas.

Följande förändringar föreslås i planbestämmelserna

- Byggnadsarean får inte överstiga 30% av tomtarean. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. I gårdsbyggnad får boningsrum inte inredas. Området får delas i två tomter.

- Byggnader får placeras minst 4,5 m från tomtgränsen alternativt sammanbyggas i sådan.

- Planbestämmelse om minsta tomtstolek tas bort

- Planbestämmelse som anger endast friliggande hus får byggas tas bort.

Resterande planbestämmelser behålls enligt befintlig detaljplan.

6.3 TRAFIK

Vägar- och trafik

Vägnätet påverkas inte av planändringen.

6.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.

7 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

7.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

Fastigheten är privatägd.

7.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för beställning av avstyckning, byggnation och anläggningsarbeten.

Ingen allmän platsmark finns redovisad i detaljplaneområdet.

Avtal

Berörd fastighetsägare har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m m.

7.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör att fastigheten Skrea 8.54 delas till två fastigheter. Detta kräver lantmäteriförrättning. Vid fastighetsbildning erhåller fastigheten andel i Skrea ga:8.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Berörd markägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Berörd markägare bekostar upprättande av detaljplanen.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har inledningsvis utarbetats av Emelie Bertholdsson(0346/88 50 14) och Jennie Salomonsson (0346-88 62 21) och därefter Charlotte Wingårdh (0346/88 62 83) och Agneta Åkesson (0346/ 88 5061) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

STADSBYGGNADSKONTORET

Charlotte Wingårdh
Planarkitekt

Agneta Åkesson
vik Plansamordnare