



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för bostäder

Boberg 3:122

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-05-14
Reviderad

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2014-05-14
- Plankarta, 2014-05-14

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2014-04-07
- 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 Boberg 3:122 har inkommit med en hemställan om att gällande detaljplan för fastigheten ändras så att styckning av fastigheten i minst två delar möjliggörs. Möjligheten att göra en avstyckning som 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 Boberg 3:122, så att två stycken bostadstomter kan skapas.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2011-05-03 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan som möjliggör delning av tomten Boberg 3:122. Detaljplanearbetet föreslås handläggas med sk. enkelt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer samrådas endast en gång.

2.3 LÄGE OCH AREAL

Fastigheten ligger i Vekaområdet, ca 8 km söder om Falkenberg och utgörs av en yta på 2730 m². Fastigheten angörs från Ostronstigen i söder.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

Fastigheten ligger inom delöversiktsplanen (DÖP) för södra kusten och är i denna utpekad som befintlig bebyggelse.

Planområdet regleras idag av detaljplan Veka 1:14 m fl vilken vann laga kraft 2000-12-07. 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.

Planområdet omfattas av särskilt utpekad riksintresse för friluftsliv samt särskilda bestämmelser för kustområdet i Halland men bedöms ej påverka dessa. Planförslaget innebär ej någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser pga. förslaget 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 2730 m² med ett fritidhus på ca 80 m².

Geoteknik, radon och förorenad mark

Det ankommer fastighetsägaren att i samband med nybyggnation vid behov detaljundersöka marken avseende geoteknisk lämplighet samt eventuell markradonförekomst.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder

Planförslaget syftar till att möjliggöra delning av fastigheten Boberg 3:122, så att två stycken bostadstomter kan skapas.

Gällande detaljplans bestämmelser anger:

-Bostadsändamål

- att på tomten får en huvudbyggnad uppföras med en högsta byggnadsarea på 120 m² och ett uterum/inglasad veranda på maximalt 20 m². Därutöver får garage/uthus på högst 30 m² uppföras.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5m från tomtgräns. Uthus och garage ska placeras minst 1,0m från tomtgräns eller sammanbyggas i gräns mot angränsande fastighet.

- Högsta byggnadshöjd 4,0m

- Största taklutning 27 grader.

Aktuellt förslag innebär alltså att tomten får delas till två bostadstomter i övrigt gäller samma planbestämmelser som tidigare detaljplan.

6.3 TRAFIK

Vägar- och trafik

Vägnätet påverkas inte av planändringen.

6.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintlig 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. För angränsade allmän platsmark är kommunen inte huvudman.

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 möjliggöra att fastigheten Boberg 3:122 delas till två fastigheter. Detta kräver lantmäteriförrättning.

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 utarbetats av Emelie Bertholdsson.(0346-88 50 14) och Jennie Salomonsson (0346-88 62 21) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

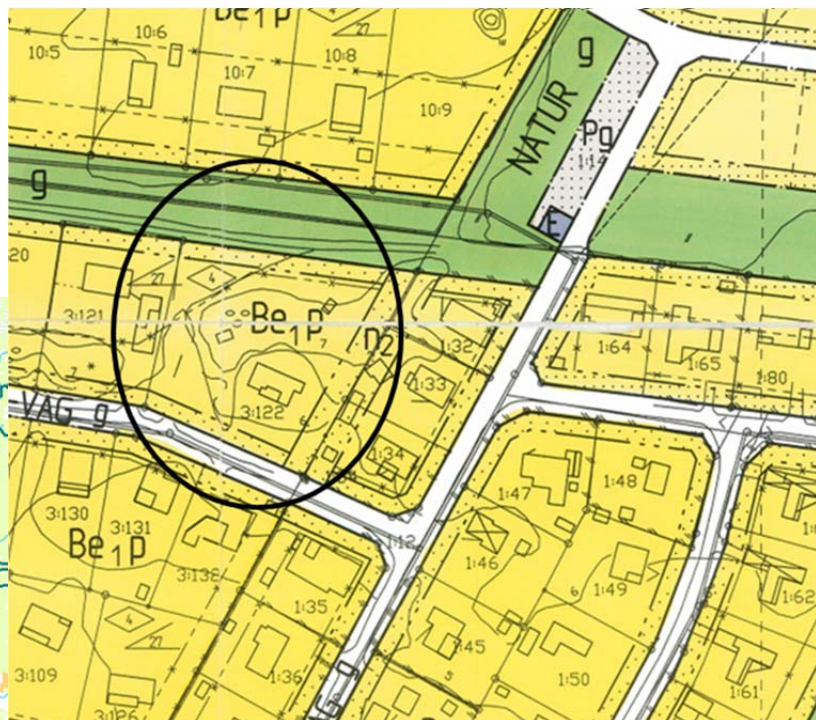
STADSBYGGNADSKONTORET

Emelie Bertholdsson
Planarkitekt

Jennie Salomonsson
Plansamordnare



FALKENBERG
STADSBYGGNADSKONTORET



BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för

Boberg 3:122

om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan

2014-04-11 Kommunstyrelsen

Inledning

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska vid tillämpningen av 6 kap. 11§ miljöbalken genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra en betydande miljöpåverkan om

1. genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § miljöbalken (MB).
2. planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 3 till förordningen.

Eftersom detaljplaner generellt definieras som planer för små områden på lokal nivå så gäller ovanstående endast om kriterierna i bilaga 4 till förordning 1998:905 (miljöbalken) ger att så är fallet.

Syfte och planens huvuddrag

Syftet med detaljplan för Boberg 3:122 är att ge möjlighet att stycka Boberg 3:122 till två tomter. Idag finns ett bostadshus på tomten.

Beskrivning av området

Den nuvarande tomten är en stor naturtomt som ska styckas i två tomter. Tomten är ca 2700 kvadratmeter.

Översiktsplan/Delöversiktsplan

Fastigheten ligger inom DÖP Södra kusten. Området är utpekad som gällande detaljplan.

Riksintressen

Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv, Skrea strand – Tylösand, och särskilda bestämmelser för kustområdet i Halland

Områdesskydd

Nordväst om området ligger Smörkullens naturreservat och söder om den aktuella fastigheten ligger Grimsholmens naturreservat. Fastigheten omfattas inte av strandskydd.

VA och Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Markförhållanden

Fastigheten ligger inom lågriskområde för markradon. Inga kända markföroreningar finns på platsen.

Förändringar/effekter

Området

Detaljplanen kommer att innebära möjlighet att bebygga nuvarande tomt med ytterligare ett bostadshus.

Riksintressen

Riksintressena påverkas inte.

Delöversiktsplan

Detaljplanen har stöd i gällande delöversiktsplan.

VA och Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Skyddade områden

Inget av de närliggande naturreservaten påverkas av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen riskerar inte att leda till att miljö kvalitetsnormer överskrids

Trafik och buller

Trafiksituationen i området förändras marginellt.

Ställningstagande

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och ovanstående genomgång är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program. Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön.

Med detta som underlag är den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång.

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Helsing
Kommunekolog