

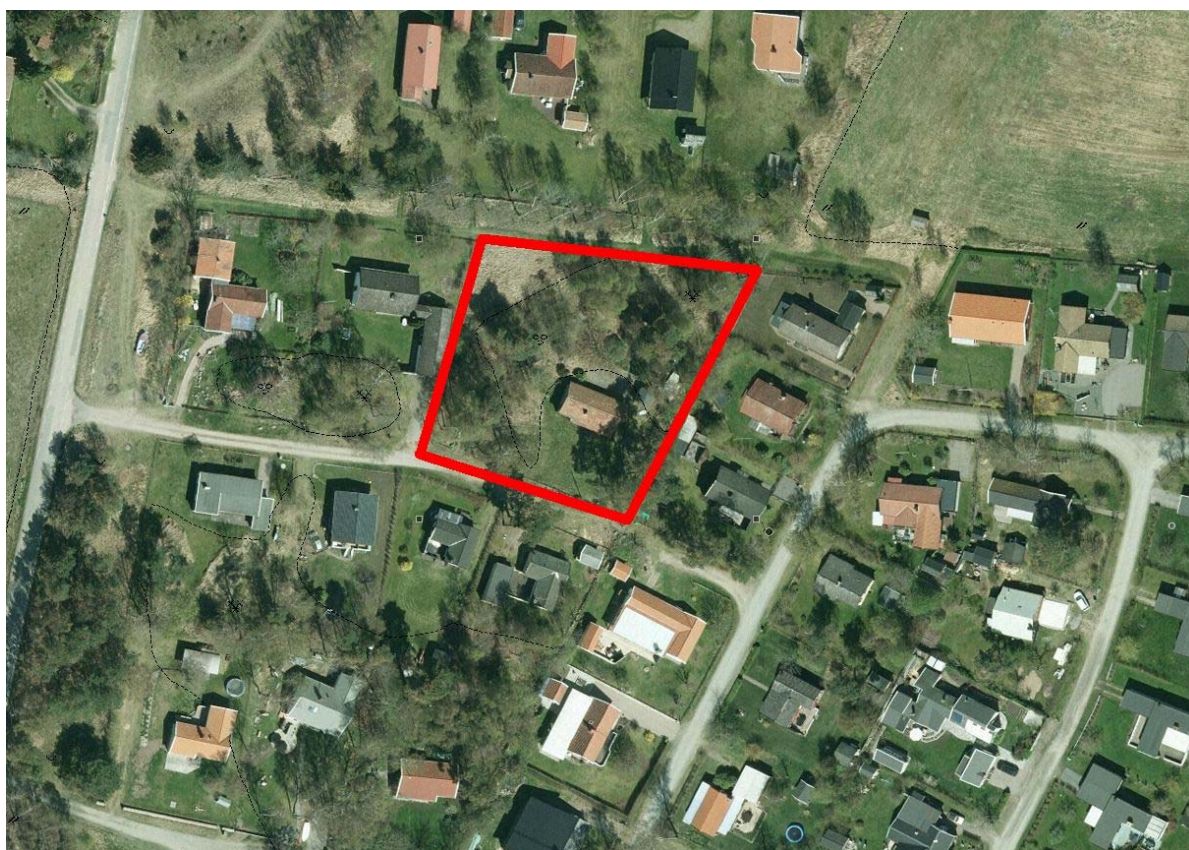
# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för bostäder

## Boberg 3:122

Falkenbergs kommun

### PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-05-14

**B74**  
Laga kraft 2014-12-27

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar i planärendet:

- Grundkarta, 2014-04-07
- Fastighetsförteckning, 2014-05-12
- Behovsbedömning, 2014-04-11
- Samrådsredogörelse inklusive utlåtande, 2014-09-02

## **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 bygglövsärenden 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.

Detaljplanarbetet har handlagts med s. k. enkelt förfarande, vilket innebär att förslaget har samrått 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 m<sup>2</sup>. 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 då planen enbart reglerar redan tidigare detaljplanelagd mark. 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 kvartersmark 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 m<sup>2</sup> med ett fritidhus på ca 80 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> och ett uterum/inglasad veranda på maximalt 20 m<sup>2</sup>. Därutöver får garage/uthus på högst 30 m<sup>2</sup> 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, Jennie Salomonsson samt Sofia Hedberg Broberg vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Sofia Hedberg Broberg  
Översiktsplanerare

Josefin Selander  
Planchef

Antagen av kommunstyrelsen i  
Falkenbergs kommun 2014-12-02  
§ 292:  
Intygar

Sofia Hedberg-Broberg  
Översiktsplanerare

Genom Länsstyrelsens i Hallands län  
beslut 2015-01-07 har denna detalj-  
plan vunnit laga kraft 2014-12-27  
Intygar:

Sofia Hedberg-Broberg  
Översiktsplanerare