

Detaljplan för parkering,
Ullared 7:8 m fl
Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-06-24, rev 2014-10-21

Enkelt planförfarande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEDNING | 3 |
| 1.1 | Allmänt | 3 |
| 1.2 | Bakgrund till planuppdraget | 3 |
| 2 | PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA | 3 |
| 2.1 | Planens syfte och huvuddrag | 3 |
| 2.2 | Planens handläggning, förfarande och tidplan | 4 |
| 2.3 | Läge, areal och markägoförhållanden | 4 |
| 3 | TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 4 |
| 3.1 | Kommunala mål och miljömål m fl. | 4 |
| 3.2 | Översiktliga planer | 5 |
| 3.3 | Planprogram | 5 |
| 3.4 | Detaljplan | 5 |
| 3.5 | Fastighetsplan | 5 |
| 3.6 | Förordnanden | 6 |
| 4 | AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN | 6 |
| 4.1 | Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000 | 6 |
| 4.2 | Miljö kvalitetsnormer | 6 |
| 4.3 | Strandskydd och biotopskydd | 6 |
| 5 | BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING | 7 |
| 5.1 | Sammanfattning | 7 |
| 5.2 | Kommunens ställningstagande | 7 |
| 6 | FÖRUTSÄTTNINGAR | 7 |
| 6.1 | NATUR och BEBYGGELSE | 7 |
| 6.2 | TRAFIK | 8 |
| 6.3 | FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM | 9 |
| 6.4 | HÄLSA OCH SÄKERHET | 9 |
| 6.5 | TEKNISK FÖRSÖRJNING | 9 |
| 7 | PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER | 10 |
| 7.1 | NATUR och BEBYGGELSE | 10 |
| 7.2 | TRAFIK | 11 |
| 7.3 | FRIYTOR och OFFENTLIGA RUM | 11 |
| 7.4 | HÄLSA OCH SÄKERHET | 11 |
| 7.5 | TEKNISK FÖRSÖRJNING | 11 |
| 8 | GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET | 12 |
| 8.1 | BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER | 12 |
| 8.2 | ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 12 |
| 8.3 | FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 13 |
| 8.4 | EKONOMISKA FRÅGOR | 15 |
| 8.5 | TEKNISKA FRÅGOR | 16 |
| 9 | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 16 |

Upplösning:

Partier i planbeskrivningen som förändrats sedan samrådsskedet är markerat med ett streck i högra kanten. |

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2014-10-21
- Plankarta och illustrationskarta, 2014-10-21
- Behovsbedömning, 2014-06-11
- Särskilt utlåtande, 2014-10-21

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2014-05-26
- Höjdkurvor, rev 2014-10-15
- Fastighetsförteckning, 2014-10-27

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

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 kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). 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 sakägare och 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.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Gekås i Ullared AB har inkommit med en förfrågan om planbesked i syfte att bland annat möjliggöra fler parkeringsplatser. Företaget utvecklas i en takt som varit svår att förutspå och gällande detaljplan upplevs inte tillräcklig vad gäller bilparkering. Företaget planerar att anlägga en ny infartsväg från väg 153.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra fler parkeringsplatser för bilar. Detta föreslås ske genom att optimera befintliga parkeringsanläggningar genom att möjliggöra byggande av parkeringshus/-däck samt källargarage. Andra syften är att möjliggöra ny tillfart från väg 153 samt att upphäva del av gällande detaljplan.

Planförslaget berör i stort redan detaljplanelagd och ianspråktagen mark.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2014-03-04 § 66 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Ullared 7:8 m fl. Detaljplanen handläggs med sk enkelt förfarande. Samråd av planförslaget har genomförts under sommaren 2014.

Underrättelse av planförslaget sker under 2 veckor hösten 2014. Preliminärt bedöms ett antagande i kommunfullmäktige ske tidigast under första kvartalet 2015.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Ullared och utgörs av befintliga parkeringsanläggningar till omgivande handel. Området avgränsas i stort av befintliga lokalgator inom handelsområdet. Planområdet är cirka 10 ha stort.



Bild 1. Flygfoto (2012) över handelsområdet. Röd linje indikerar planförslagets avgränsning.

Marken inom planområdet ägs till allra största delen av Gekås i Ullared AB. Fastighetsägaren utgör även framtida byggherre. Berörda fastigheter inom planområdet är Ullared 1:142, 2:2, 2:81, 2:82, 7:1 samt 7:8.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

I "Övergripande mål 2011-2015" presenteras kommunens vision för framtiden. Kommunens övergripande vision är "Vi växer för en hållbar framtid." Bland de 17 övergripande målen återfinns t ex "Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i". Vidare anges att Falkenbergs kommun ska arbeta för

ett kretsloppstänkande där naturmiljö och naturresursernas långsiktiga produktionsförmåga skyddas.

I ”Plan för hållbar energi 2012-2015” anges bland annat mål och åtgärder för att minska, effektivisera och ställa om energianvändningen inom bland annat transportsektorn, uppvärmningen av byggnader m.m.

I ny översiktsplan för kommunen formuleras fem strategier för samhällsbyggandet varav två är *Planera för en hållbar samhällsutveckling* och *Satsa på hållbara person- och godstransporter*. Ytterligare precisering av strategierna som är aktuell för detta planärende är målet att skapa yteffektiva lösningar och minimera andelen hårdgjord yta.

Av Sveriges 15 miljömål berör planarbetet främst målen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Levande sjöar och vattendrag* och *God bebyggd miljö*.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER

I kommunens översiktsplan är området utpekat som befintlig tätorts- och bostadsbebyggelse. I delöversiktsplanen för Ullared anges markanvändningen till centrumfunktioner (C1) samt natur och friluftsliv (N1), se karta till höger.

Bild 2. Utdrag från delöversiktsplanen för Ullared.



3.3 PLANPROGRAM

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet, samt särskild remiss kring sådant, har för detta planärende inte bedömts nödvändig. Anledningen till detta är den klart avgränsade detaljplaneuppgiften, ingen förändring av pågående markanvändning samt en förhållandevis nyligen framtagen detaljplan från 2009. Den planprocessen omfattade bland annat framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning, dagvattenutredning m.m.

3.4 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplan U38, vilken vann laga kraft 2009-01-13. Genomförandetiden är 10 år och har inte gått ut. Gällande detaljplan innehåller möjligheten till utökning av handel för Gekås i Ullared AB samt andra berörda fastigheter. I gällande plan finns byggrätt för handel och parkeringsdäck kvar att nyttja. Vid strandzonen utmed Musasjön samt del i vattenområde gäller detaljplan U33.

Del av detaljplan U33 berör en mycket liten del av en bostadsfastighet i nordvästra delen av planområdet (fastigheten Ullared 2:81). Markanvändningen ”Bostäder” flyttas med till nya planförslaget. Nya planförslaget berör även en mindre del kvartermark för Handel (uthus, garage och temporära marknadsstånd).

3.5 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

3.6 FÖRORDNADEN

I samband med fastställandet av tidigare detaljplaner, U33 och U38, har Länsstyrelsen enligt Plan- och bygglagen förordnat att på speciell karta redovisad mark utan ersättning skulle upplåtas för allmänt ändamål.

Ett förslag till förordnandekarta, enligt Plan- och bygglagen 6 kap 5§, har tagits fram. Del av Ullared 7:1 är idag ej i anspråktagen och planförslaget ger möjlighet att anlägga en cirkulationsplats. Fastigheten bedöms få plannytta.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet berörs inte av några hushållningsbestämmelser, riksintressen eller Natura 2000-område.

Cirka 200 meter från planområdet rinner Högvadsån. Den är av riksintresse för friluftslivet och naturvården för de värden som finns i och i anslutning till vattendraget. Högvadsån är utpekad som Natura 2000-område och recipient för dagvattnet i planområdet. I samband med detaljplaneläggning 2008 söktes och erhöles tillstånd för utbyggnad av Gekås handelsområde (länsstyrelsens beslut 2008-12-15, dnr 521-8359-08). Villkoren i tillståndsbeslutet är uppfyllda. Aktuellt planförslag innebär en optimering av befintliga parkeringsytor och att ytterligare yta inte ska tas i anspråk. Dagvattenbelastningen bedöms därför inte påverkas eller påverkas marginellt. Ett genomförande av planförslaget bedöms inrymmas i det gällande tillståndet för utbyggnad av Gekås handelsområde.

Planområdet i sig omfattar inte några riksintressen, men Högvadsån och området närmast är utpekad som riksintresseområde för naturvård (Ätradalen-Högvadsån). Riksintresset påverkas av dagvatten från parkeringsytorna (se vidare under ovanstående punkt). Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Ingen av miljökvalitetsnormerna bedöms överstigas. Vattenförekomsten i Högvadsån (Hjärtaredsån-Fageredsån) är klassad som måttlig ekologisk status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte riskera att uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten försvåras.

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

I samband med planarbetet 1998 (detaljplan U33) och 2008 (detaljplan U38) upphävdes strandskyddet kring Musasjön. Detta enligt beslut från Länsstyrelsen 1998-06-12 (dnr 231-1758-98) och i länsstyrelsens beslut 2008-12-16 (dnr 511-10996-07).

För del av detaljplan, U33, som föreslås upphävas kommer strandskyddet att då återinträda. Eventuella åtgärder inom strandskydds-zonen prövas i samband med dispensansökan.

Inga biotopskyddade objekt finns inom planområdet.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Det aktuella planärendet beskriver en prövning av möjligheten att optimera befintliga parkeringsanläggningar och dess påverkan på omgivningen. Planförslaget innehåller även ett upphävande av del av gällande detaljplan rörande naturmark och vattenområde.

En behovsbedömning har 2014-06-11 tagits fram med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och en genomgång har gjorts av matrisen. Behovsbedömningen har, enligt 6§ MKB-förordningen, samrått med länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Instanserna instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

5.2 KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR OCH BEBYGGELSE

Mark, vatten, vegetation och landskapsbild

Planområdet utgörs i stort av redan detaljplanelagd mark för parkering och naturmark. Kvartersmarken för parkering har två områden med bygggrätt för parkeringshus till en högsta höjd om +80,0 meter över nollplanet. Den ena bygggrätten för parkeringshus har tagits i anspråk.

Landskapet kring Ullared är mycket karaktäristiskt och präglas av den kuperade terrängen med vegetationsklädda höjdparter och återkommande branta och otillgängliga höjder. Befintlig parkeringsanläggning ligger i en gryta omgiven av högre partier av berg.

Inom planområdet finns mindre öar av grönt och de utgör mycket viktiga inslag i närmiljön. De fungerar som viss avskärmning och uppdelning av de stora parkeringsytorna, visuell variation till de hårdgjorda ytorna och en möjlighet till vistelse. (Se bild framsida)

Angränsande till parkeringsanläggningarna finns Musasjön. Sjön och dess närmiljö utgör ett viktigt rekreationsområde för Ullaredsbor och besökare.



Bild 4 och 5. Miljöbilder på omgivande landskap. Del av Musasjön på bild till vänster.

Geoteknik, radon och förorenad mark

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma. Det ankommer på byggherren att vid nybyggande av byggnader och vägar m.m. detaljundersöka marken avseende geoteknisk lämplighet och ev förekomst av markradon.

6.2 TRAFIK

Gång- och cykel

Handelsområdets öppna ytor utgörs av såväl kvartersmark som av allmän platsmark. Gatorna ligger huvudsakligen på kvartersmark och är utformade för blandtrafik. De stora parkeringsanläggningarna har inga direkta separata gångstråk, utan besökare rör sig blandat i trafikmiljön. Separat gångväg finns till befintlig gångtunnel under Ulla Smidjes väg.

Kollektivtrafik

Ullared är en knutpunkt för kollektivtrafiken och ett flertal linjer trafikerar samhället. Bland annat busslinje 555 mellan Falkenberg – Älvsered med cirka 28 turer på vardagarna i vardera riktningen. Bussterminalen i samhället kommer att byggas om under 2015 för att bättre kunna hantera det ökade antalet bussar i linjetrafik.

Bil, lastbil, gator och parkering

Handelsområdet i Ullared genererar mycket stora biltrafikmängder på väg 153 (Varbergsvägen) och väg 154. Därtill trafikerar väg 153 av tung trafik med bland annat timmertransporter. Vägen är även rekommenderad färdväg för farligt gods. Främst sommartid uppstår långa köer på väg 153 och delvis väg 154 in till Ullared som en följd av många besökande till handelsområdet.

Planering pågår för anläggande av ny infartsväg från väg 153. Den är tänkt att ansluta i västra delen av aktuellt planförslag. Fastighetsägaren kommer enligt Miljöbalken 12 kap §6 att samråda åtgärden med länsstyrelsen.

Under 2012-2013 arbetade Trafikverket med en "Förstudie väg 153/154, miljöprioriterade åtgärder i Ullared". Förstudiens syfte var att utgöra kunskaps- och beslutsunderlag för vidare planering och genomförande av såväl fysiska som icke fysiska åtgärder (sk mobility management). I samband med arbetet med förstudien uppräknades trafikmätningar från 2009 till 2012 års nivå, vilket gav cirka 5 000 fordon per årsmedelgygtrafik. Variationerna är dock stora under året.

Planområdet angörs med bil från Landbrogatan, Danska vägen och Ulla Smidjes väg. Befintlig parkeringsanläggning inrymmer i dagsläget totalt cirka 2 700 platser för bilar, husbilar och husvagnar samt 38 bussplatser.

6.3 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Gröningen i mitten av parkeringsanläggningen utgör en mycket viktig friyta. Sommartid finns där bord och stolar för vistelse, hundrastning m.m. Strandmiljön kring Musasjön utgör också en mycket viktig resurs och tillgång med bad- och grillplatser. Naturmiljön kring Musasjön i stort möjliggör vistelse i skogsmark med bitvis kuperad terräng.

6.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller, trafiksäkerhet och geoteknik

Trafiksäkerheten bedöms överlag vara god. Parkeringsanläggningarna är utformade så att höga hastigheter undviks. Ulla Smidjes väg har högre gatustandard, genare sträckning och där förekommer lastbilstrafik. Oskyddade trafikanter passerar över Ulla Smidjes väg där gångstråket från campingen ansluter.

Planområdet bedöms ej ligga inom område med risk för skred, erosion eller översvämning.

6.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom Vatten i Väst AB's (VIVAB) verksamhetsområde för det allmänna dricks- och spillvattennätet (VA-nätet).

Planområdet ingår inte i VIVAB:s verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. I samband med det omfattande planarbetet 2007-2008 togs bland annat en dagvattenutredning fram. Den föreslår lösningar för utbyggnad av dagvattensystemet i takt med etapputbyggnaderna av varuhuset. Ett kontrollprogram för uppföljning av eventuell påverkan på Högvadsån togs fram 2010.

Värme, gas, el, bredband och opto

Teknisk infrastruktur av olika slag finns utbyggd inom planområdet. Parkeringsanläggningarna korsas på flera platser av bland annat el- och dagvattenledningar. Se vidare tillhörande grundkarta.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR OCH BEBYGGELSE

Mark, vatten, vegetation, landskaps- och stadsbild

Markanvändningen föreslås (likt gällande detaljplan) vara handel, parkering, tekniska anläggningar samt park. Det sistnämnda är ett förslag till förändring från gällande plans "Natur" till "Park". Markanvändningen parkmark ger större utrymme för uppförande av mindre byggnader om behov skulle uppstå. De gröna partierna fyller mer en funktion av parkmark än ren natur redan idag.

Planförslaget innebär vidare att befintliga parkeringsanläggningar och -ytor optimeras och förädlas. Detta föreslås ske genom att möjliggöra parkeringsdäck/-hus på områden som idag tillåter markparkering.

Skiss nedan visar ett exempel på möjlighet till optimering av byggrätt. Blåmarkerad del visar på möjlig byggrätt enligt gällande detaljplan (en utbyggnad som trappas i olika nivåer). Röd linje indikerar ett förslag till byggrätt enligt detta planförslag.

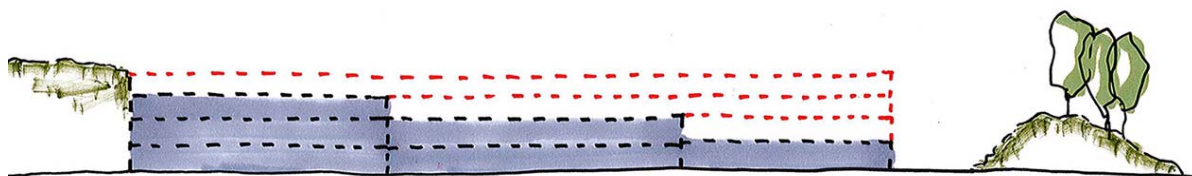


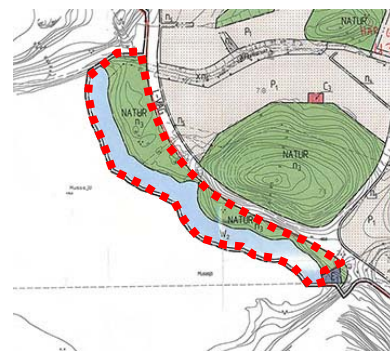
Bild 6. Principskiss parkeringshus.

Plankartan har kompletterats med en högsta höjd för parkeringshus/parkeringsdäck till +92 meter. Bergspartierna som omger handelsområdet är på dryga +130 möh. Komplement- och servicebyggnader tillåts ha en högsta höjd om 5,5 meter.

För en del av planförslaget (området närmast handelsbyggnaderna) föreslås marken kunna byggas under med kör- och planterbart bjälklag. Syftet är även här att optimera parkeringsanläggningen, men samtidigt bibehålla en öppen plats/torgyta. Det skapar förutsättningar att bibehålla och eventuellt förstärka siktlinjer och möjligheten till god orienterbarhet.

Planförslaget innehåller del av detaljplaneområde som föreslås upphävas. Det gäller naturmark och vattenområde i detaljplan U33. Anledningen till upphävandet grundar sig bland annat i att gällande plan från 1998 bedöms inaktuell samt att fastighetsägaren har önskemål om att utveckla rekreationsmiljön intill sjön. Detta bedöms förenligt med delöversiktsplanens rekommendationer. Beteckningen "Naturmark" i detaljplan ger stora begränsningar i möjligheten att uppföra någon typ av service-/komplementbyggnad eller anläggning. Prövning föreslås istället ske från fall till fall i bygglov- och strandskyddsprocesserna.

Bild 7. Del av gällande detaljplan U33 vid strandzonen intill Musasjön.



7.2 TRAFIK

Gångvägar, gator, parkering, bil och lastbil

I samband med fortsatt utveckling och förändring av parkeringsanläggningarna bör en översyn ske av orienterbarheten, skyltning och information om lediga bilplatser etc.

Trafiken på Ulla Smidjes väg kommer sannolikt att öka på grund av den planerade nya anslutningen mot väg 153. Med detta kan det finnas anledning att studera trafiksäkerheten i korsningen med gångvägen intill sjön. Se bild till höger.



Inom kvartersmarken föreslås möjligheten att anlägga en bro-passage över befintlig gångväg (gångstråket innan gångtunneln). En bro/ramp föreslås koppla samman de två parkeringsanläggningarna och kan användas för både bil och gång. Den separata gångvägen bedöms ha en viktig funktion och ska fortsatt ges en grön och trygg gestaltning.

Planförslaget innebär att allmän platsmark, enligt rådande praxis på orten, fortsatt är under enskilt huvudmannaskap.

Bild 8. Korsning Ulla Smidjes väg och gångväg från campingen.

7.3 FRIYTOR OCH OFFENTLIGA RUM

Lek och rekreation

Strand- och naturmiljön kring Musasjön kommer successivt att ytterligare tillgängliggöras och utvecklas. Det handlar bland annat om en större poolanläggning i sjön, utegym, äventyrsbana samt en sammanhängande gångväg och brygga runt hela sjön.

Dessa åtgärder prövas som bygglov- och strandskyddsärenden och löper parallellt med planarbetet.

7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller och vibrationer

Med ökade trafikmängder på Ulla Smidjes väg, troligen främst sommartid, kan det komma att påverka friytorna och badplatsen vid Musasjön. Det kan på sikt finnas behov av ett bullerskydd för att skapa en så trivsamt strand- och rekreativ miljö som möjligt.

Efter genomförande av ny infartsväg kommer trafikmängderna att öka på Ulla Smidjes väg. Som en konsekvens av det kommer gångtunneln att få större betydelse för gående och möjligheten att ta sig på ett trafiksäkert sätt till Musasjön och dess omgivningar.

7.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planförslaget innebär i princip att hårdgjorda ytor inte tillkommer. Påverkan av dagvatten till följd av ett genomförande av planförslaget bedöms som liten, både inom planområdet och nedströms planområdet.

Värme, el, bredband, opto och avfall

Plankartan redovisar flera sk u-områden; *Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*. Markeringen av u-områdena är till stor utsträckning en redovisning av ett nuläge. Vid nybyggnation och annan förändring av marken kan/kommer befintliga ledningar att påverkas. Förläggning i annan sträckning kan då bli aktuellt.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

Genomförande av detaljplanen beskriver de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har dock ingen rättsverkan utan är endast vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

8.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

I princip all mark inom planområdet ägs av Gekås Ullared AB (fastigheterna Ullared 7:8, Ullared 7:1 och Ullared 2:2). De utgör tillika förväntad exploatör av detaljplanen. En mindre del av planområdet utgörs dock av den privatägda fastigheten Ullared 2:81 samt av den kommunalt ägda fastigheten Ullared 1:142.

8.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år. Anledningen till det är bland annat den höga tillväxten och snabba förändringstakten som råder kring handelsverksamheten. Nya behov och lösningar kan påkalla en planändring snabbare, varför en genomförandetid på 5 år anses rimlig.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Huvudman för tillkommande allmän platsmark inom planområdet föreslås bli Ullareds centrums samfällighetsförening som redan förvaltar gemensamhetsanläggningen Ullared Ga:3 inom planområdet. Fortsatt enskilt huvudmannaskap sker enligt praxis på orten. Markägare/ exploatör/ beställer den förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Ullared Ga:6 som krävs för att genomföra detaljplanen (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Exploatör upprustar/ iordningställer de allmänna anläggningarna (lokalgator, grönytor) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtal med Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten skall godkännas av huvudman för allmän platsmark och Falkenbergs kommun. Huvudmannen för den

allmänna platsmarken ansöker om kommunalt driftsbidrag avseende skötsel av tillkommande vägar, grönområden och dylikt på allmän platsmark.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (va-nätet) inom planområdet. Iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB.

Detaljplaneområdet ingår inte i FAVRABs verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark ansvarar därav berörd markägare/ exploatör för omhändertagande och bortledning. Från anläggningar (lokalgator, gc-vägar, grönområden mm) på allmän platsmark ansvarar huvudman till den allmänna platsmarken.

EON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet, markbeskaffenhet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/ exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att utföra erforderliga bullerdämpande åtgärder.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd markägare/ exploatör.

Avtal

Exploatören (Gekås Ullared AB) har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera bland annat iordningställande av tillkommande och ändringar av allmänna anläggningar (lokalgator, grönytor, mm) inom allmän platsmark, förrättningskostnader, överlåtelse av mark, flyttningar av underjordiska ledningar, mm. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren- och spillvattennätet (va-nätet) tecknas mellan FAVRAB och exploatörer. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

8.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter att Gekås fastigheter fastighetsregleras så att de överensstämmer med detaljplanen. Delar av Ullared 7:1, 2:2 och 2:82 överförs till Ullared 7:8 samt att de delar av detaljplanen (inom Ullared 7:8) som upphävs överförs till Ullared 2:2. Därutöver förutsätts fastighetsreglering mellan den kommunala fastigheten Ullared 1:142 och Ullared 7:8 så att de delar av kommunens fastighet som ändras till kvartersmark för parkering överförs till Gekås fastighet.

Detaljplanen förutsätter dessutom att all ny allmän platsmark som planläggs upplåts till gemensamhetsanläggningen Ullared ga:3 (se nedan under Gemensamhetsanläggning). Detta berör endast Gekås fastigheter.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen bildas en särskild samfällighetsförening. Deltagare i föreningen skall utöver den fastighet som belastas av gemensamhetsanläggningen vara de fastigheter (eller byggnader och anläggningar på ofri grund) inom de angränsande kvarteren som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i föreningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.



Bild 9. Utdrag plankarta, förändringar av allmän platsmark gentemot gällande detaljplan.

Föreliggande detaljplan föreslår ändring (utökning/minskning) av tidigare planlagd allmän platsmark inom områden som är markerade med röda cirklar på ovanliggande kartskiss samt inom det område där tidigare detaljplan upphävs. Huvudman för den ändrade allmänna platser såsom lokalvägar, natur, mm (inklusive dess dagvattenhantering) inom detaljplanen förutsätts bli Ullareds centrums samfällighetsförening, vilket sker genom att den befintliga gemensamhetsanläggningen Ullared Ga:3 omprövas till att även omfatta all tillkommande allmän platsmark inom detaljplanen. Förvaltningsansvaret för sådan mark som utgår ur gemensamhetsanläggningen Ullared Ga:3 övergår till dess markägare (gäller framförallt mark mot Musasjö där tidigare detaljplan upphävs).

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/ exploatör.

Exploatören bekostar iordningställande/ändringar av anläggningar på allmän platsmark vilket preciseras i exploateringsavtalet med Falkenbergs kommun. Exploatören överlåter kostnadsfritt de iordningställda anläggningarna till huvudmannen för allmän platsmarken (Ullareds centrums samfällighetsförening) vilket också kommer att framgå av exploateringsavtalet.

Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Berörd markägare/ exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna va-nätet inklusive dagvattendammar inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s gällande va-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör och FAVRAB, tecknat avtal.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Berörd markägare/exploatör ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (t ex bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet uttager taxa för att behandla tillståndsansökan. Exploatören (Gekås Ullared AB) bekostar dock upprättandet av detaljplanen enligt tecknat planavtal. Därav kommer ingen planavgift i samband med bygglovgivning att uttagas vid nybyggnation inom planområdet.

Kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/ markägare som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradon-förekomst, vilket rekommenderas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/ exploatör som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

8.5 TEKNISKA FRÅGOR

Under detaljplaneskedet har inga nya tekniska utredningar eller undersökningar utförts.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Lena Nylander (telefon 0346-88 50 38) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även deltagit Daniel Helsing (0346-88 62 25), Jörgen Högdin (utformning av genomförandedelen kapitel 8) samt Lars Larsson (0346-88 50 39).

STADSBYGGNADSKONTORET

Lena Nylander
Planarkitekt

Rickard Alström
Planarkitekt