11.082-737-82

BETECKNINGAR

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- BYGGNADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLELSEOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- OMRÅDESGRÄNS
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKEN MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS

- VÄG
- PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSMARK

- A — ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- B — BOSTÄDER
- H — HANDEL

SPECIALOMRÅDE

- Es — TRANSFORMATORSTATION

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- u — LEDNINGSOMRÅDE
- +0,0 — GÄLLANDE VÄGHÖJD
- F — FRISTÅENDE HUS
- Sk — KEDJEHUS
- 1,II — ANTAL VÅNINGAR
- o. — KÄLLARLÖSA HUS
- 00 — BYGGNADSHÖJD
- UTFARTSFÖRBUD. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGSELSKYLDIGHET. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- w — ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSE

D. ILLUSTRATIONER

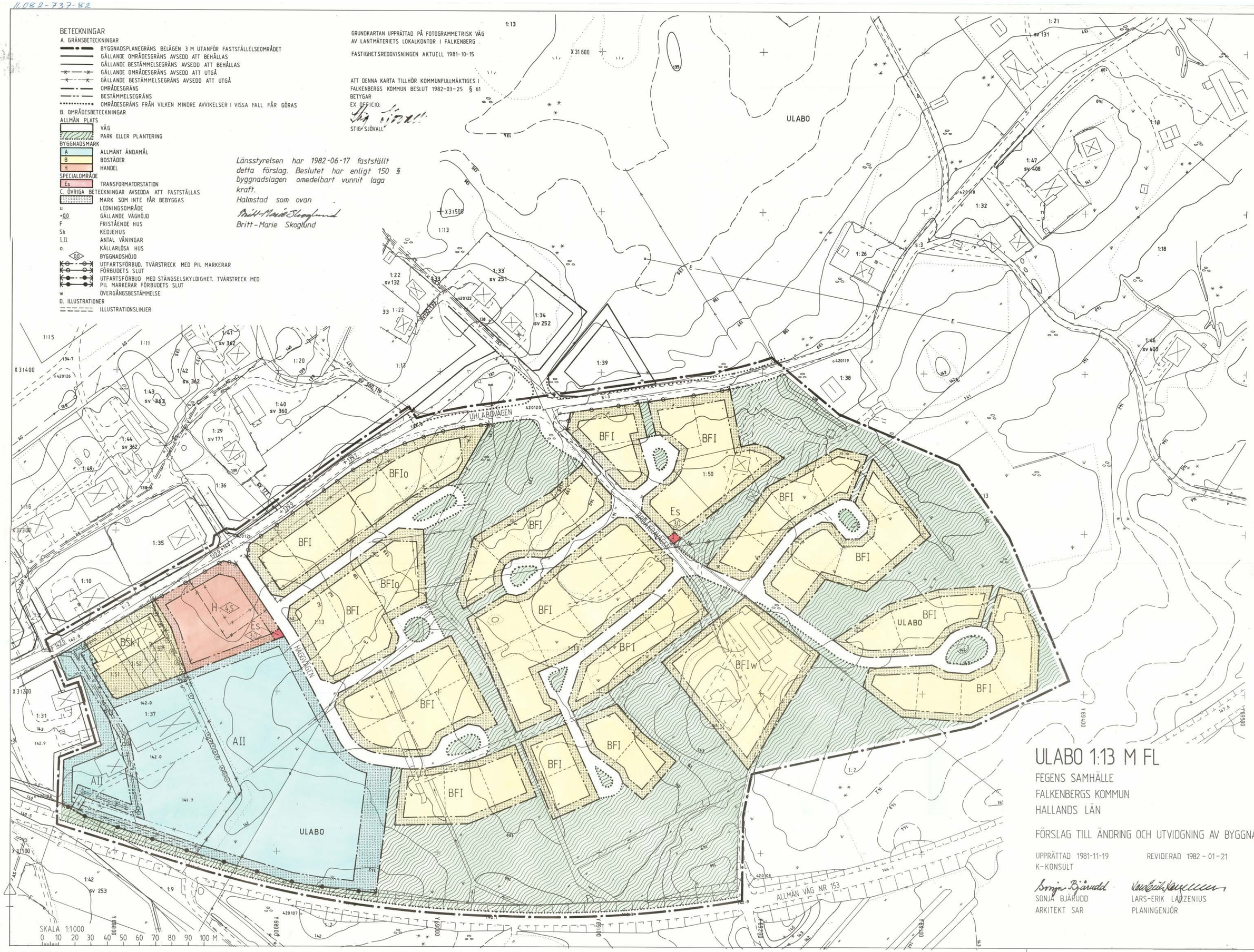
- ILLUSTRATIONSLINJER

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD PÅ FOTOGRAMMETRISK VÄG AV LANTMÄTERIETS LOKALKONTOR I FALKENBERG

FASTIGHETSREDOVISNINGEN AKTUELL 1981-10-15

ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1982-03-25 § 61 BETYGAR
EX OFFICIO:
Stig Sjövall
STIG SJÖVALL

Länsstyrelsen har 1982-06-17 fastställt detta förslag. Beslutet har enligt 150 § byggnadslagen omedelbart vunnit laga kraft.
Halmstad som ovan
Britt-Marie Skoglund
Britt-Marie Skoglund



ULABO 1:13 M FL

FEGENS SAMHÄLLE
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

UPPRÄTTAD 1981-11-19
K-KONSULT

REVIDERAD 1982 - 01 - 21

Sonja Bjärudd
SONJA BJÄRUDD
ARKITEKT SAR

Lars-Erik Larzenius
LARS-ERIK LARZENIUS
PLANINGENJÖR

Ät 12

LÄNSSTYRELSEN
Hallands län
Planeringsavdelningen
Planenheten

BESLUT

1982-06-17

11.123-1266-82
jfr 11.082-737-82

82 -06 -18

Falkenbergs kommun + karta

Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen inom byggnadsplan för Ulabo 1:13 m fl, Fegens samhälle i Gunnarps socken, Falkenbergs kommun

Länsstyrelsen har denna dag fastställt förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Ulabo 1:13 m fl. Inom viss del av planområdet gäller strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen. Berört område är i den fastställda byggnadsplanen utlagt som byggnadsmark och vägmark.

Länsstyrelsen finner att byggnadsmarken och vägmarken saknar betydelse för bad och friluftsliv.

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att berörd byggnadsmark och vägmark inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, jordbruksdepartementet, se bilaga.

./.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Jan Stenklint, beslutande, biträdande länsarkitekt Per Sundstén, föredragande, förste länsassessor Åke Andrén och byrådirektör Christer Johansson.

Jan Stenklint

Per GV Sundstén

SÄNDLISTA
Statens naturvårdsverk + karta
Varbergs lantmäteridistrikt + karta
Byggnadsnämnden i Falkenberg "
Planenheten "
Naturvårdsenheten "
Lantmäterienheten "

IR/

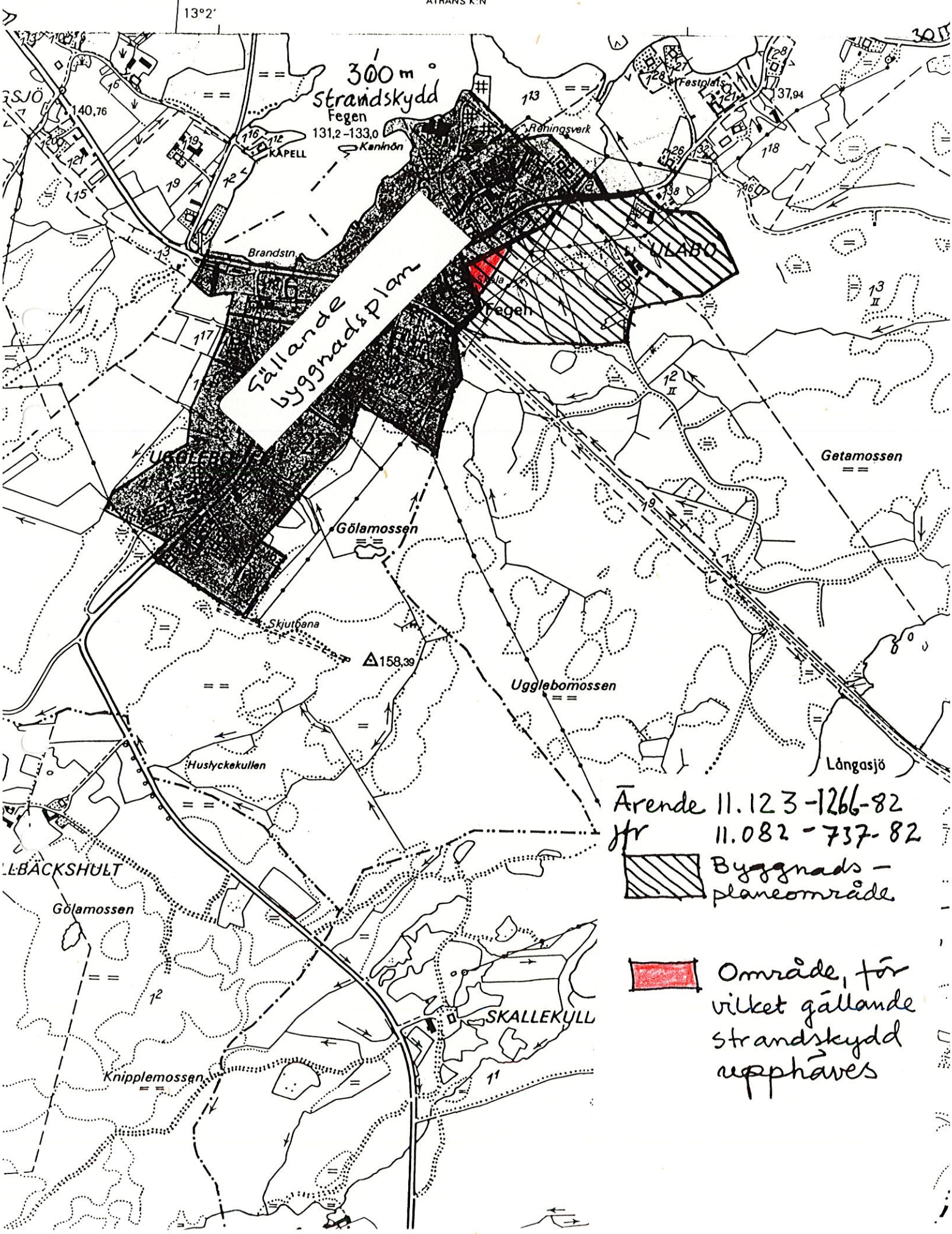
Registrerad
Britt-Marie Skoglund

Postadress
301 86 HALMSTAD

Telefon
035-13 20 00

Postgiro
3 51 83 - 3

HALLANDS MELLERSTA D:A
ÄTRANS K:N



Ärende 11.123-1266-82
jfr 11.082-737-82

Byggnads-planeområde

Område, för vilket gällande strandskydd upphäves

ULABO 1:13 M FL
Fegens samhälle
Falkenbergs kommun
Hallands län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

5 § BYGGNADS LÄGE

1 mom På med F betecknat område skall garagebyggnad uppföras på ett avstånd av minst 6 m från gräns mot väg.

Tillhör länsstyrelsens i Hallands läns beslut 1982-06-17
dnr 11.082-737-82

5 §
forts

2 mom På med F betecknat område får garagebyggnad eller dylik gårdsbyggnad förläggas i gräns eller närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomtplats icke ges mindre areal än 700 kvadratmeter.

7 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

1 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

2 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad inte uppta större sammanlagd areal än 200 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större yta än 50 kvadratmeter.

3 mom Bebyggelse på tomtplats som omfattar med Sk betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 160 kvadratmeter.

4 mom Inom med F betecknat område får boningsrum icke inredas i gårdsbyggnad.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I betecknat område får där byggnadsnämnden så prövar lämpligt ett andra plan inredas till den omfattning som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör. Härutöver får vind icke inredas.

4 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

5 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

6 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

1 mom Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

2 mom I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot väg.

8 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

På tomt som omfattar med w betecknat område får nybyggnad ej företas så länge på tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med byggnadsplanen. Nybyggnad får dock företas om den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Halmstad 1981-11-19

K-KONSULT

Sonja Bjärudd
Arkitekt SAR

Lars-Erik Larzenius
Planingenjör

Reviderat 1982-01-21

K-KONSULT

Sonja Bjärudd
Arkitekt SAR

Lars-Erik Larzenius
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 25/3, 1982, § 61 betygar
Ex officio

ULABO 1:13 M FL
Fegens samhälle
Falkenbergs kommun
Hallands län

BESKRIVNING

HANDLINGAR	Planförslaget omfattar plankarta, illustrationskarta, bestämmelser och beskrivning.
PLANDATA Lägesbestämning	Planområdet är beläget i nordöstra delen av Fegen mellan väg 153 och Ulabovägen. Det innefattar i sydvästra delen skolområdet, och sträcker sig ca 500 meter åt nordost.
Areal	Området omfattar 14,4 ha.
PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	
Fysisk riks- planering	Sjön Fegen intill området beröres av riksintresse för den vetenskapliga och kulturella naturvården. Planområdet är av regionalt intresse för det rörliga friluftslivet.
Kommunöversikt	Enligt kommunöversikten antagen av kommunfullmäktige 1977-03-31 berörs området av områdesplanering och interimistiskt förordnande enligt 19 § NVL.
Områdesplan	Enligt skissförslag till områdesplan, upprättad 1978-06-15 och reviderad 1981-05-04, avses ett mindre område närmast skolan upplåtas för handelsändamål medan övriga delar upplåts för bostadsändamål. Matningen av området avses ske från Ulabovägen. Kommunplanekommittén beslöt 1981-05-05 § 412 att godkänna revideringen av områdesplanen att ligga till grund för detaljplanering.

Tillhör länsstyrelsens i Hallands län beslut 1982-06-17
dnr 11.082-737-82

Detaljplan	För skoltomten och tomtraden närmast Ulabovägen norr om skolan föreligger byggnadsplan benämnd "Förslag till byggnadsplan för Fegens stationssamhälle" och fastställd 1959-07-30.
Förordnanden	För området mellan Ulabovägen och Fegen gäller numera förordnande enligt 19 § NVL meddelat av länsstyrelsen 1980-05-25. För sjön Fegen gäller strandskyddsförordnande enligt 15 § NVL vilket berör även delar öster om Ulabovägen. För väg 153 gäller förordnande enligt 47 § VL vilket innebär att nybyggnad ej får företas utan länsstyrelsens tillstånd inom ett avstånd av 30 meter från vägområde.
Befintliga förhållanden	
Terrängförhållanden	Den del av området som ligger närmast skolan består av småkuperad åkermark med inslag av lövskog inom låglänta delar. Längre österut dominerar lövskogen, åkermark förekommer endast intill Ulabo 1:50 och utmed Ulabovägen. Närmast väg 153 i denna del dominerar granskogen.
Fornlämningar	Några fasta fornlämningar finns inte inom området.
Bebyggelse	Planområdet är obebyggt med undantag av skolbyggnaderna och tre kedjehus i väster samt gårdsbyggnaderna och bostadshusen inom Ulabo 1:2 och 1:50.
Vägar och trafik	Söder om planområdet löper väg 153 vars trafikmängd uppgår till 1 200 fordon/dygn. Bullret från vägen beräknas uppgå till 54 dB(A) utomhus om avståndet vägmitt-envåningshus uppgår till 60 meter. Längs planområdets norra kant löper Ulabovägen. Utöver ovannämnda vägar finns en mindre grusväg mellan Ulabovägen och väg 153.

Ledningssystem

Vatten och avlopp finns framdraget i Ulabovägen fram till bostadshusen mitt emot skolan.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning, utförd 1981-06-30 av K-Konsult, visar att jordarterna består av grus, rikblockig morän samt torv. Gruset förekommer närmast skolan, Ulabovägen samt kring husen vid Ulabo 1:2. Moränen dominerar inom skogsterrängen på Ulabo 1:13. Förekommande torv torde endast överstiga 1 meter i mäktighet i det låglänta partiet vid Ulabovägen. Berggrunden synes ligga ytligt och sticker fram på ett ställe längst i öster. Vissa områden är vattensjuka och grundvattnet ligger där i höjd med markytan vår och höst.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgör en utvidgning åt nordost av bostadsbebyggelsen i Fegen. Närheten till skolan samt det småkuperade landskapet nära själva sjön ger området speciella kvalitéer för bostäder.

Bebyggelseområden

Bostäder

I planarbetet har terrängen, utbyggnadstakten och etapputbyggnaden varit styrande för utformningen. Ulabovägen föreslås som matargata men till vägen ansluter två mindre matargator till vilka mycket korta bostadsgator kopplas. Vid varje bostadsgata föreslås mellan 6 och 12 bostadstomter. Varje liten bostadsgrupp bör således även om utbyggnadstakten är låg kunna byggas färdig relativt snabbt och de boende där behöver inte besväras av byggtransporter m m till nästa etapp.

Inom området avses såväl helårshus som fritidshus kunna uppföras. De små utbyggnadsetapperna lämpar sig väl även för detta. I första hand bör området närmast Ulabovägen och skolan reserveras för helårsbebyggelse medan skogsterrängen i planområdets östra del är lämplig för fritidshus.

Totalt inrymmes 8 bostadsgrupper om sammanlagt 63 nya bostadshus. Tomtraden närmast Ulabovägen i nordväst omfattas av gällande plan.

De enskilda friliggande husen föreslås kunna bli placerade så att bästa möjliga solläge erhålles. Lämplig placering framgår av illustrationsplanen. Bostadshusen föreslås minst

Bostäder forts	4,5 meter från vägen. Garagen måste placeras 6 meter från vägen. På varje tomtplats förutsätts att utrymme reserveras för en besöksparkeringsplats. Avgränsningen för de befintliga bostadshusen följer redan genomförda avstyckningar. En större utbyggnadsetapp i första hand innefattande fler grupper för fritidshus har redovisats på illustrationsplanen. På grund av att förslaget skulle bli för stort i förhållande till nuvarande utbyggnadstakt i Fegen har emellertid själva planområdet begränsats.
Skola	Skolområdet i områdets sydvästra del föreslås bli utvidgat så att en bollplan kan anordnas i anslutning till skolan.
Handel	Med hänsyn till den omfattande utbyggnad av bostäder som föreslås har ett markområde intill skolan reserverats för handelsändamål.
Friytor	Varje bostadsgrupp gränsar direkt till grönområde. Två större grönområden föreslås. Det sydvästra innefattar i huvudsak ett större lövskogsparti, medan det östra är beläget på ängsmark med dungar av lövträd. Inom det östra finns utrymme för en mindre bollplan. För bostadshusen närmast skolan bör samordning kunna ske så att skolans bollplan kan utnyttjas även av de boende.
Natur	Gällande strandskydd föreslås bli upphävt i de delar som berör byggnadsmark.
Vägar och trafik	Ulabovägen föreslås få 9 meters bredd varav 7,0 meters körbana. Trottoar föreslås på södra sidan. Matargatorna fram till bostadsgrupperna föreslås få 7,5 meters bredd med 1,5 meters trottoar på ena sidan. Bostadsgatorna föreslås få 6,5 meters bredd. Vändplatserna för bostadsgatorna har medvetet utformats som slingor och i ett par fall lagts runt om knallar och vegetation som avses utgöra ett blickfång i slutet av gatan.

Vägar och trafik forts

Där vegetation ej finns idag föreslås grupper av björk eller rönn i mitten av vändslingorna.

Gångstråk

Gångtrafiken inom området förutsätts till stor del ske via bostadsgatorna och trottoarerna utmed matargatorna. Separata gångstråk föreslås dock inom de två grönområdena och ett tvärgående stråk förbinder i sin tur dessa grönområden med varandra.

Byggnadsplaneantal

Markområde	m^2	%
AII	20 800	14,5
BFI	59 300	41,2
BSkI	2 200	1,5
H	3 100	2,1
Es	50	0,03
Vägar (befintliga)	2 500	1,7
Vägar	13 200	9,1
Parkmark	43 200	30,0

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsutredning för området avses bifogas ärendet vid antagandet.

El

Områden för transformatorstationer har utlagts i samråd med kraftsleverantören.

SAMRÅD

De samråd som förekommit framgår av särskild samrådsredogörelse

Halmstad 1981-11-19

K-KONSULT
Planavdelningen

Sonja Bjärudd

Lars-Erik Larzenius

Tillägg till beskrivning: Plankartan har 1982-01-21 reviderats

med avseende på vändplatsernas detaljutformning. Ändringen berör endast kommunägd mark.

Reviderat 1982-01-21

K-KONSULT

Sonja Bjärudd
Arkitekt SAR

Lars-Erik Larzenius
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 25/3, 19 82, § 61 betygar
Ex officio

TECKENFÖRKLARING

- NY BYGGNAD
- BEF BYGGNAD
- GÅNGVÄG
- TRÄD
- BUSKAGE
- LEK LEKPLATS

ATT DENNA KARTA TILLHÖR KOMMUNFULLMÄKTIGES I FALKENBERGS KOMMUN BESLUT 1982-03-25 S 61 BETYGAR
EX OFFICIO:
STIG GJÖVALL

ULABO 1:13 M FL

FEGENS SAMHÄLLE
FALKENBERGS KOMMUN
HALLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV BYGGNADSPLAN

ILLUSTRATIONSPLAN

UPPRÄTTAD 1981-11-19
K-KONSULT

REVIDERAD 1982-01-21

SONJA BJÄRUDD
ARKITEKT SAR

LARS-ERIK LARZENIUS
PLANINGENJÖR

FASTSTÄLLD 1982-06-17

Ät 12