

Ny detaljplan för Mogdens fritidshusområde



My Andreasson, planarkitekt
my.andreasson@ulricehamn.se
Telefon: 0321-595055



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Syftet med detaljplanen

- Skapa bättre förutsättningar för helårsboende i nuvarande fritidshusområde
 - Utökade byggrätter
 - Anlägga ny väg för att hantera översvämningsproblematik på Strandvägen
 - Ansluta området till kommunalt vatten och avlopp (VA)
- Beräknad tidplan (preliminärt!)
 - Samråd fjärde kvartalet 2019
 - Granskning andra kvartalet 2020
 - Antagande tredje kvartalet 2020

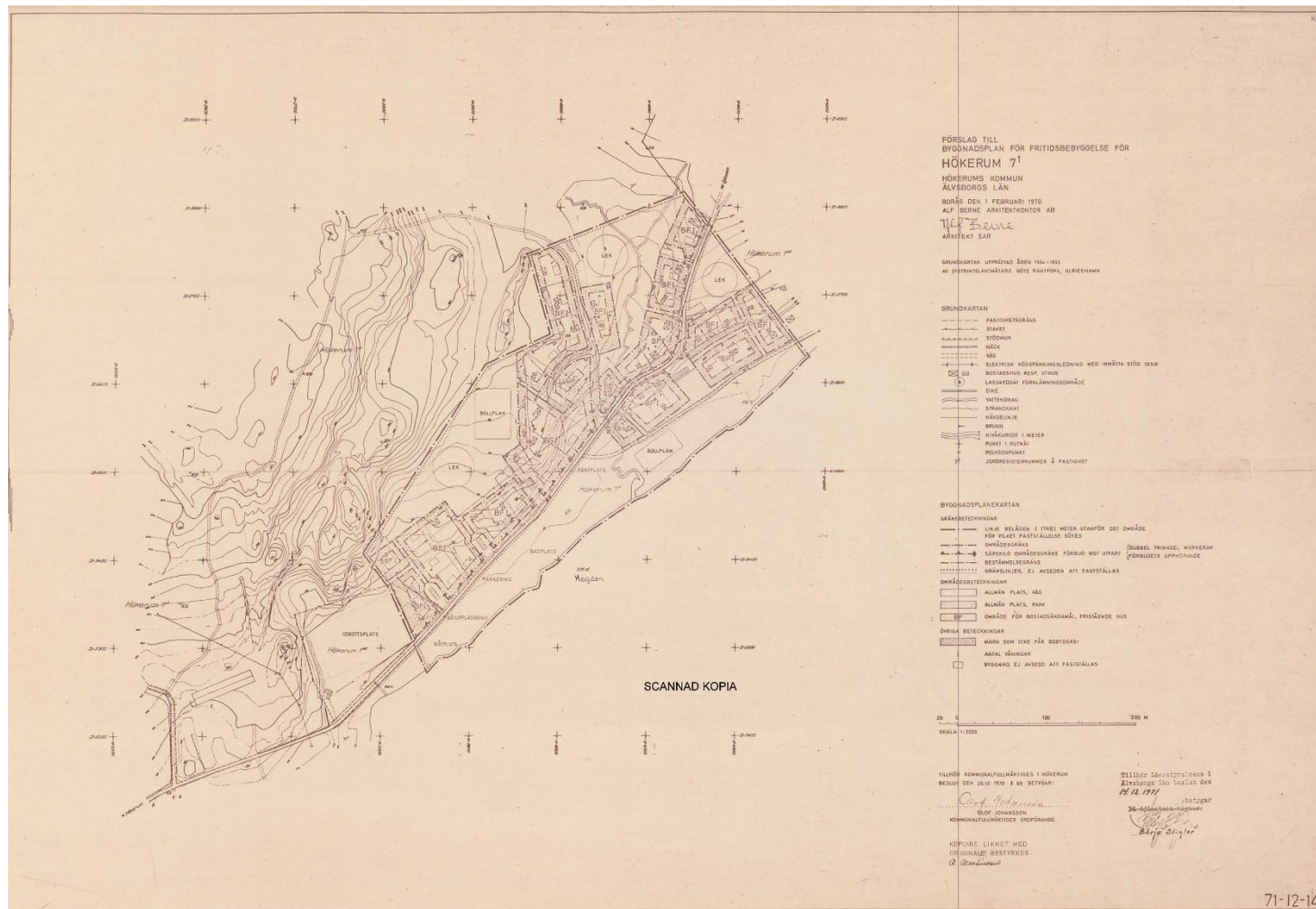


Gällande detaljplaner och förslag på ny detaljplan

- För planområdet finns det två gällande detaljplaner:
 - Hökerum 7:1 1971-12-14
 - Hökerum 7:7 1987-04-24
- Detaljplanen från 1971-12-14 reglerar den minsta tomtytan till 700 m² och den maximala byggnadsytan till 50 m²
- Detaljplanen från 1987-04-24 reglerar den minsta tomtytan till 900 m² och den maximala byggnadsytan till 75 m² samt uthus/garage på högst 25 m²
- I nya detaljplanen föreslås byggrätter på 160 m² om man har en fastighet som är mindre än 1000 m² och 200 m² för fastigheter som är större än 1000 m²

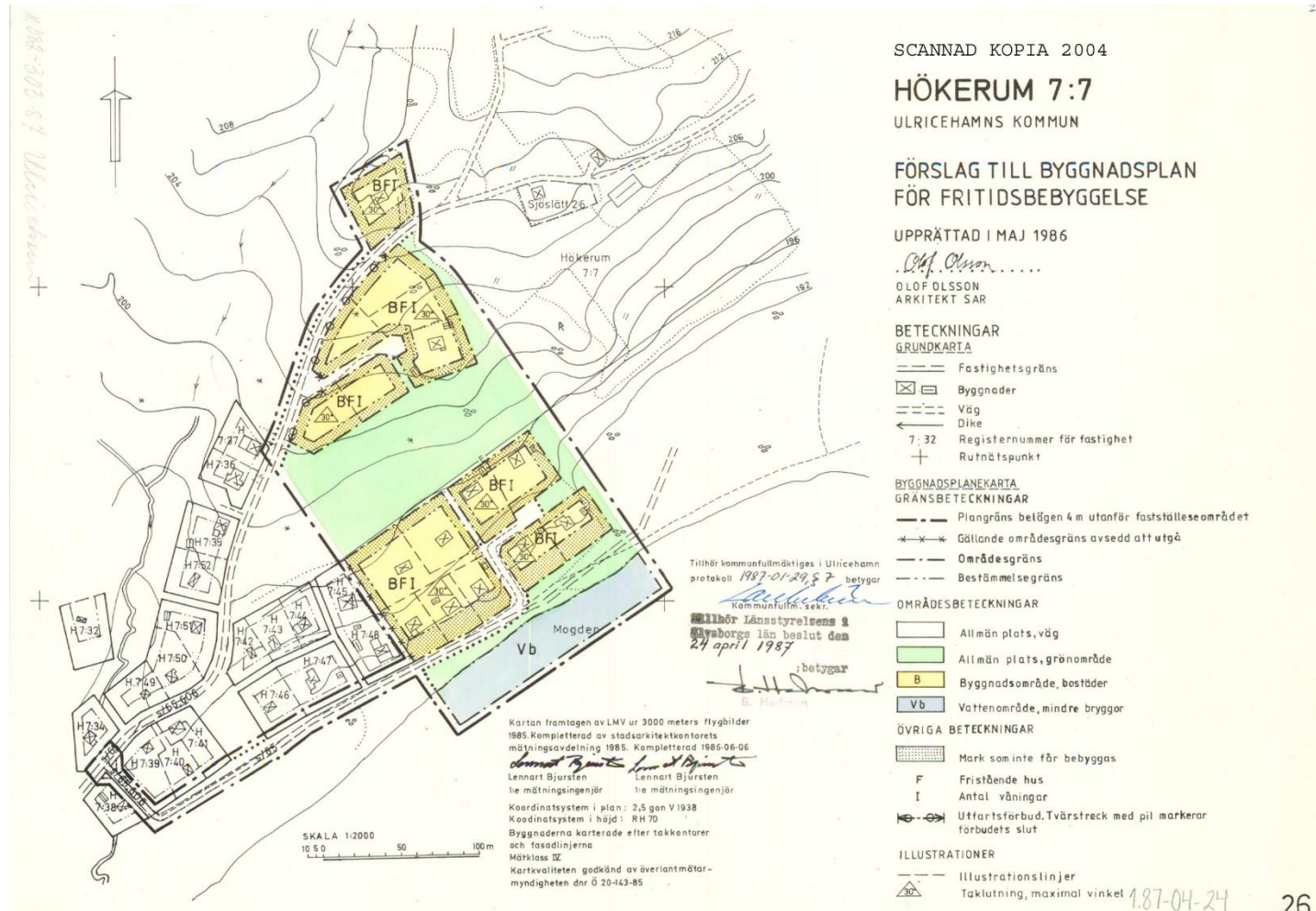


Gällande detaljplaner, Hökerum 7:1 1971-12-14



ULRICEHAMNS
KOMMUN

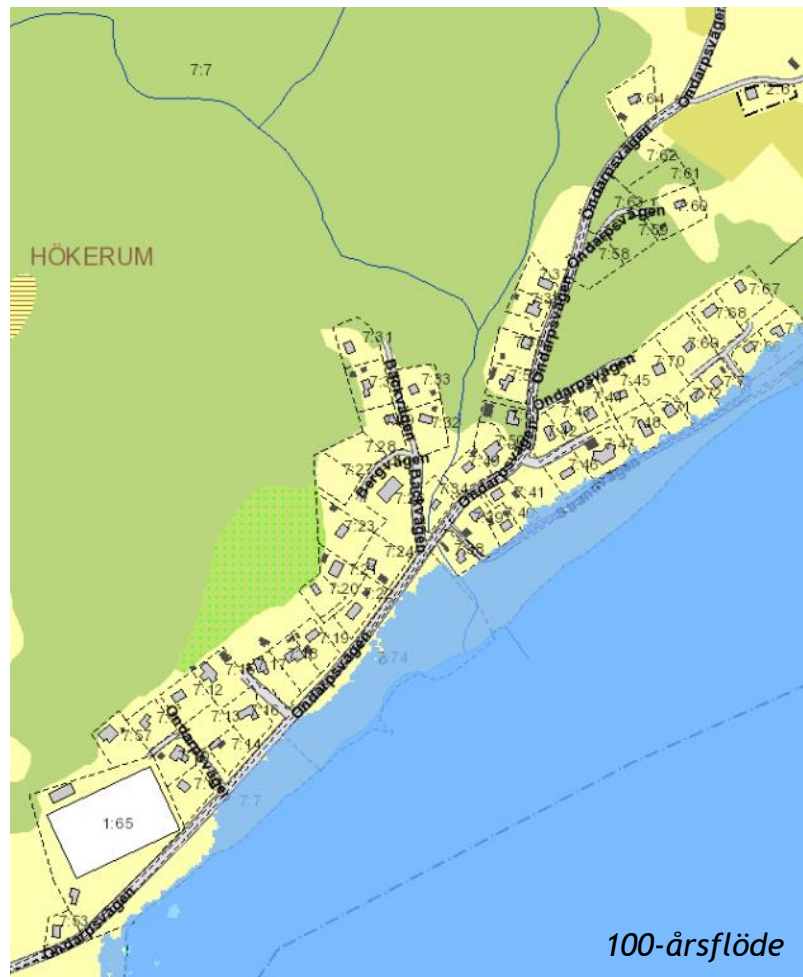
Gällande detaljplaner, Hökerum 7:7 1987-04-24



ULRICEHAMNS
KOMMUN

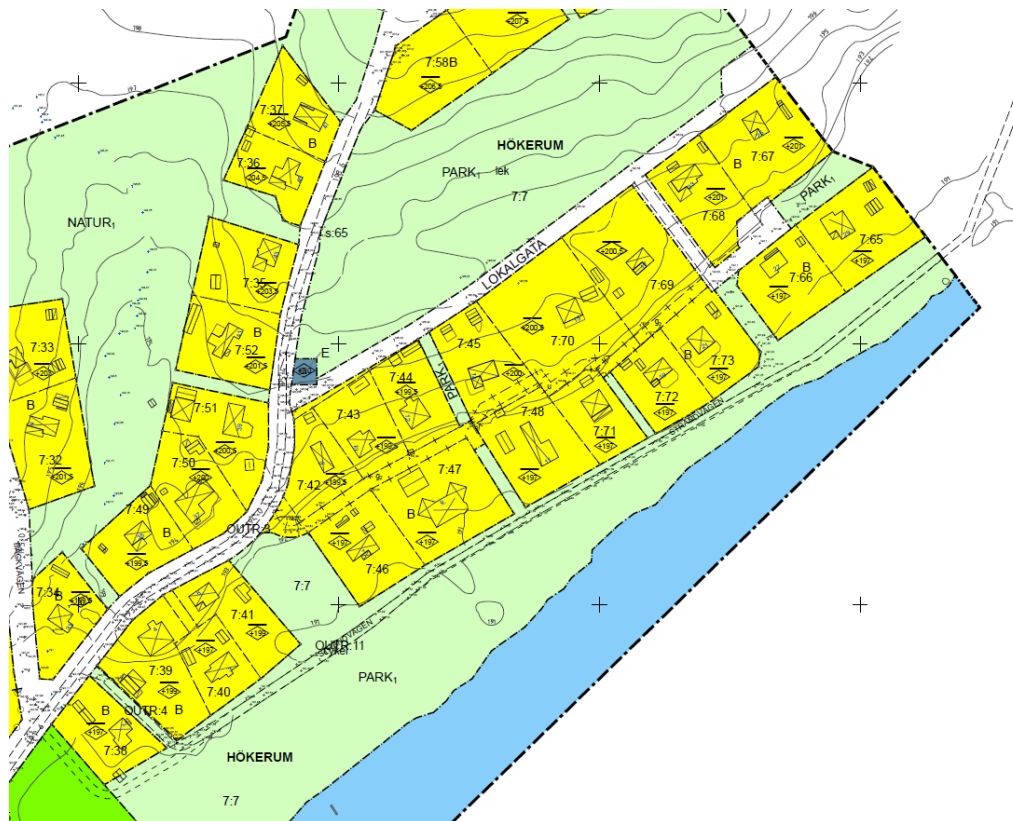
Översvämning

- Frågan om översvämning behöver utredas enligt Länsstyrelsen
- Hantering av översvämning
 - Beslut att inte tillåta ny bebyggelse med en lägre golvhöjd än +193,5 i området (finns idag)
 - Ny väg som ersätter Strandvägen



Gata och trafik

- Förslag på ny väg som ska gå ovanför Strandvägen
- Gemensamhetsanläggning för fastigheter 7:42-7:48 samt 7:69-7:73 för utfarter



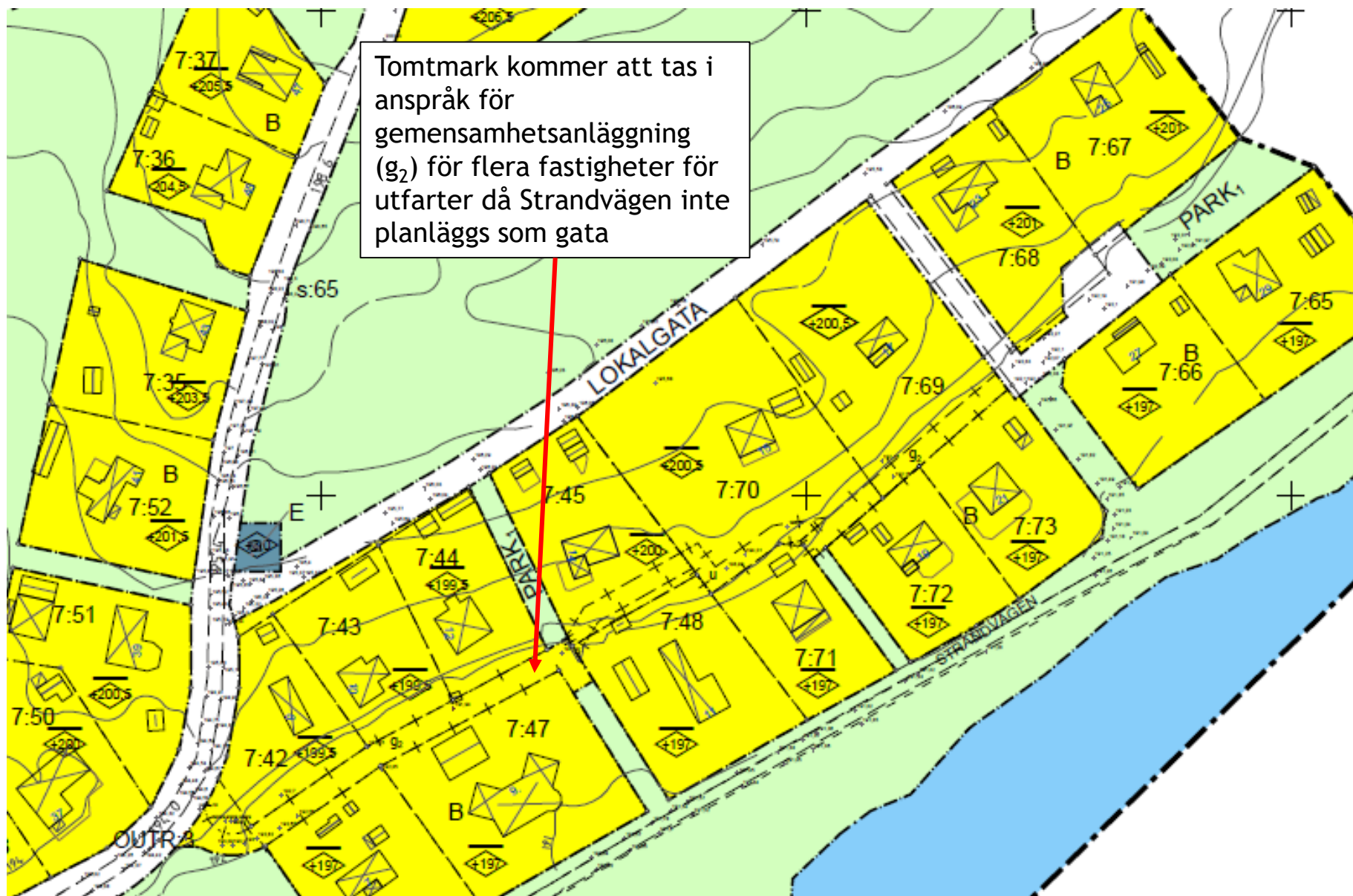
Utkast på plankarta från 2015



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Gemensamhetsanläggning

Tomtmark kommer att tas i
anspråk för
gemensamhetsanläggning
(g₂) för flera fastigheter för
utfarter då Strandvägen inte
planläggs som gata



Två bäckar som går in i området. Bäck från nordöst bildar ett översvämningsområde längs med gränsen mot fastigheterna. Inga höga naturvärden men föreslås lämnas orört. Planläggs som NATUR. Enskilt huvudmannaskap, sköts av föreningen

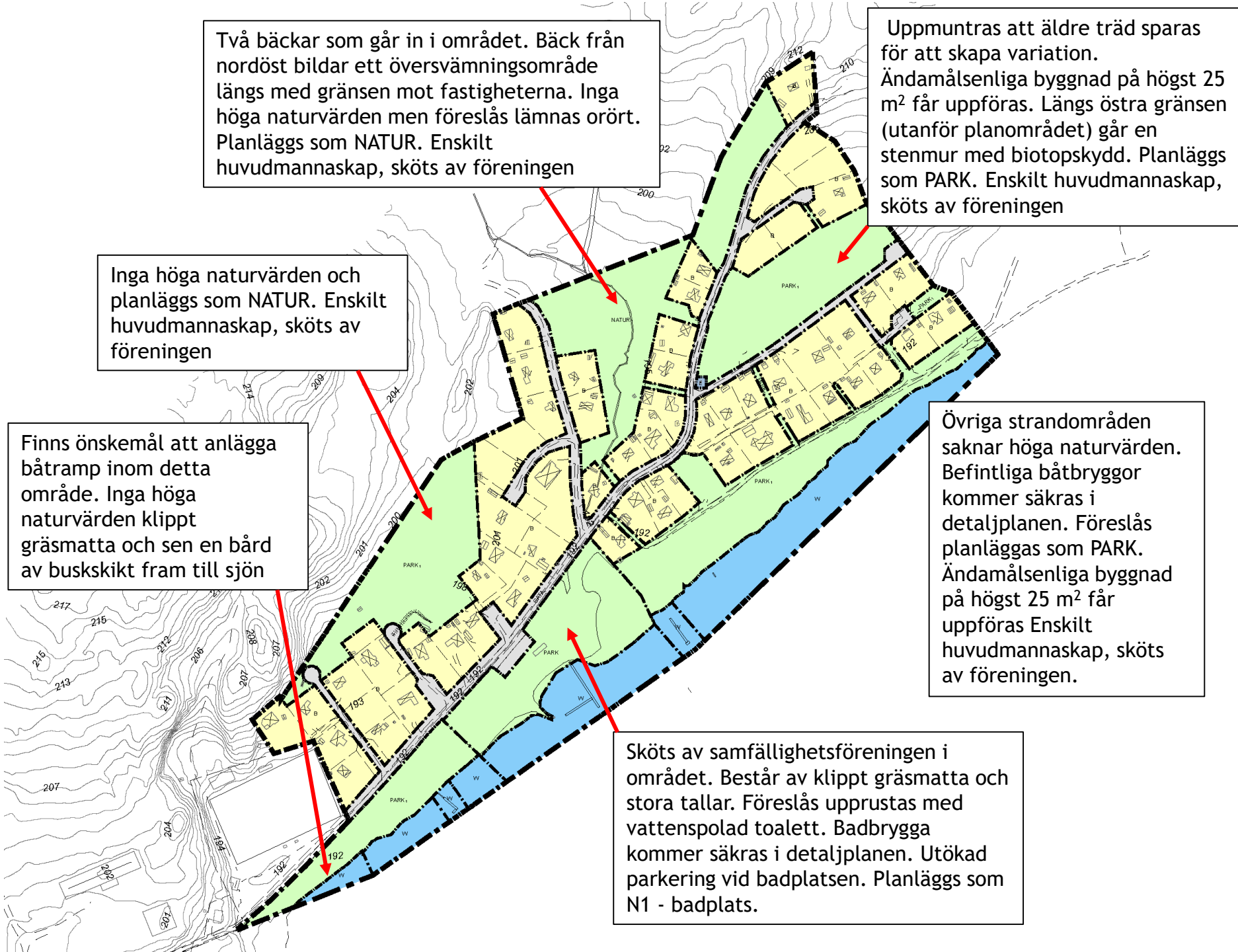
Uppmuntras att äldre träd sparas för att skapa variation. Ändamålsenliga byggnad på högst 25 m² får uppföras. Längs östra gränsen (utanför planområdet) går en stenmur med biotopskydd. Planläggs som PARK. Enskilt huvudmannaskap, sköts av föreningen

Inga höga naturvärden och planläggs som NATUR. Enskilt huvudmannaskap, sköts av föreningen

Finns önskemål att anlägga båtramp inom detta område. Inga höga naturvärden klippt gräsmatta och sen en bård av buskskikt fram till sjön

Övriga strandområden saknar höga naturvärden. Befintliga båtbygggar kommer säkras i detaljplanen. Föreslås planläggas som PARK. Ändamålsenliga byggnad på högst 25 m² får uppföras Enskilt huvudmannaskap, sköts av föreningen.

Sköts av samfällighetsföreningen i området. Består av klippt gräsmatta och stora tallar. Föreslås upprustas med vattenspolad toalett. Badbrygga kommer säkras i detaljplanen. Utökad parkering vid badplatsen. Planläggs som N1 - badplats.



Enskilt huvudmannaskap

- Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet (park- och vägområden). Idag har hela Mogdens fritidshusområde enskilt huvudmannaskap
- Föresättningsvis föreslås enskilt huvudmannaskap för grönområdena eftersom:
 - De gällande detaljplaner för området anger enskilt huvudmannaskap
 - Det förekommer inget kommunalt huvudmannaskap i Hökerum när det gäller snöröjning och grönytor
 - Det finns en fungerande samfällighetsförening som idag sköter vägarna och grönområdena i området
 - Samfällighetsföreningen har köpt den mark som i gällande detaljplaner är planlagd som PARK och NATUR för att underlätta skötseln för dessa områden



Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Kostnad för anslutning till kommunalt VA. Särtaxa kan bli aktuellt för området
- Kostnad för dagvattenlösning
- Anläggandet av en ny väg, bekostas av fastighetsägare i enlighet med andelstal
- Planavgift kommer tas ut vid bygglov
- Kostnad för bildande av gemensamhetsanläggning/servitut för berörda fastigheter
- Kostnad för ombildning av berörda fastigheter

- Positiva effekter kommer vara en värdeökning i och med ökade byggrätter samt en säkerställd drift och underhåll för vatten och avlopp. En minskad risk för övergödning i sjön bidrar till en bättre vattenmiljö. En ökad tillgänglighet inom området kommer säkerställas i och med anläggandet av en ny väg

