

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSLINJER

- Linje ritad 3 mm på kartan utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Gällande användningsgräns
- Utgående användningsgräns
- Användningsgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
- Egenskapsgräns
- Gällande eigenskapsgräns
- Utgående eigenskapsgräns
- Egenskapsgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Gata som ingår i lokalnätet
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- T Transformator
- HB Handel och Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Tillfart Tillfart över naturmark

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsarea per tomtplats är 150 m² varav högst 120 m² för bostadshus. Minsta tomtstörlek är 1000 m². Vid grundläggning med platta på mark får högsta byggnadshöjd vara 3,5 m och högsta nockhöjd 5,0 m. Vid grundläggning med torpargrund får högsta byggnadshöjd vara 4,0 m och högsta nockhöjd 5,5 m. Största faktlutning är 27 grader. Uthus/torråd ska vara fristående. Byggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt
- e₂ Största byggnadsarea är 220 m² per tomtplats, minsta tomtstörlek är 1000 m². Högsta byggnadshöjd är 4,0 m och högsta nockhöjd är 7,7 m. Uthus/torråd ska vara fristående. Byggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Källare får inte anordnas
- Dagvatten ska tas om hand lokalt
- Fasadmaterial ska vara av trä
- Bygglöv krävs för färgsättning och omfångning av fasad och/eller tak. Kullören ska harmonisera med omgivningen

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- t Marken skall vara tillgänglig för järnvägstunnel

MARKENS ANORDNANDE

- Tillfart Tillfart får inte anordnas

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- Tillbyggnad får ske med samma fasadmaterial som befintlig byggnad även om detta är planstridigt
- Om byggnad förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras, även om denna inte stämmer med planbestämmelserna. Bygglöv får beviljas för om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden om älgården i sig är planerlig, även om själva huvudbyggnaden eller fastigheten inte överensstämmer med planbestämmelserna

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

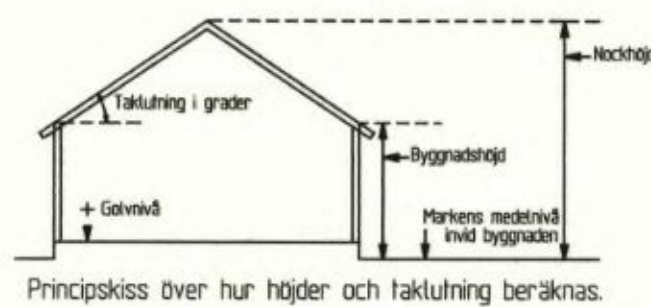
- Genomförandeliden stular 2010-12-31
- Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

**DETALJPLAN
KÄLLSTORP, STRÅVALLA-KÄRRA
PLANKARTA**

stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2003-04-10

Reviderad 2003-08-28

Claes Grunditz
Birgitta Flysjö
Claes Grunditz
Birgitta Flysjö



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD
I SEPTEMBER 2002

Birgitta Antonsson
Birgitta Antonsson
topogr

Måttklass II
Koordinatsystem S Gon W 1938
Höjdsystem RH 70

Skala 1:2000



- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Req nr för fastighet
- 2 234
- Byggnader, huvud
- Byggnader, läktorkubur
- Väg
- Mur, stödnar
- Staket, häck
- Ägaregräns
- Höjdskurva
- Mått höjdpunkt
- 7,4

FASTIGHETSREDOVISNINGEN AJOURFÖRD
I APRIL 2003

Birgitta Antonsson
Birgitta Antonsson
topogr

Godkänd för samråd BN 2002-11-07
Godkänd för utställning BN 2003-04-10
Godkänd av Byggnadsnämnden 2003-08-28
Anlagen av Kommunstyrelsen 2003-11-25 § 208
Vunnit laga kraft 2005-03-31



Detaljplan

Källstorp, Stråvalla-Kärra

- område väster om väg 845, från Strandabjärsvägen till Åskärsvägen -
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger i nordligaste delen av Varbergs kommun. Det är i stort sett bebyggt med till större delen fritidshus. Enstaka kompletterande bebyggelse föreslås. I de västra delarna föreslås bebyggelsen bibehålla fritidshuskaraktären, medan områdena i östra delen, föreslås få bebyggas med större hus, som ger större möjlighet till åretruntboende.



Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet är att se över befintliga planer och ge de olika delarna enhetliga bestämmelser samt att upprätta detaljplan för områden där detta saknas. I programmet för hela området Stråvalla-Kärre Källstorp Löftaskog och Löftabro föreslås en viss komplettering av bebyggelsen. För hela programområdet mellan järnvägen och väg 845 och som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelsen utgör ökningen knappt 20% drygt 40 tomter. 17 av dessa finns i detta planförslag.

Plandata

Läge

Området är beläget i nordligaste delen av Varbergs kommun. Det sträcker sig från Strandabjärsvägen i söder till Stråvalla-Strandväg och Ängsbackevägen i norr och begränsas av väg 845 i öster och ansluter till befintlig detaljplan för järnvägen i väster.

Areal

Området är ca 31 ha stort.

Topografi

En höjdrygg går diagonalt sydväst-nordost genom området. Den är skogklädd med bebyggelse på sluttningarna. Norr om ligger åker och betesmark. I söder gränsar området till åkermark. De öppna markerna i norr ingår i en dalgången som är ett viktigt inslag för hela områdets karaktär. De bör därför hållas öppna och fria från bebyggelse även i framtiden.

Natur

Området var ursprungligen hällmark och betad ljunghed. Efterhand som området övergått till fritidsboende och betet upphört har markerna vuxit igen, främst med en men också tall och ek och i viss mån björk. Hällmarken som delvis är bevuxen med ljunghed har stort skyddsvärde, då den har begränsad utbredning i Sverige. I de fuktiga partierna utmed äng och åker och utmed småbäckarna finns en artrik vegetation med dominans av klipbal. De har högt skyddsvärde både p.g.a. av sin artrikedom som passage och skydd för fåglar och småvilt.



Förutsättningar

Översiktsplan

Planförslaget följer ÖP2000 antagen av Kommunfullmäktige 18 september 2001.

Detaljplan

Kommunstyrelsen har 2002-07-02 godkänt ett program för delar av Källstorp, Stråvalla-Kärre, Löftaskog och Löftabro. Detaljplanen utgör en del av. Området ansluter till detaljplan för järnvägsutbyggnaden i väster antagen 1996-11-19. För områden mellan Stråvalla strandväg och Lycketorpsvägen finns en avstyckningsplan från 1945 samt rester av en byggnadsplan i söder och i nordvästra delen från 1955.

Strandskydd

Mindre område i väster samt område vid Bolgbobäcken berörs av strandskydd.

Riksintressen

Området ligger i sin helhet inom område där särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap miljöbalken gäller; turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Fornlämningar finns både på södra höjdryggen och i norra delen av området.

Bebyggelse

Området är till största delen bebyggt. Bebyggelsen har lite olika karaktär inom området. I de västra delarna är bebyggelsen lägre, oftast en våning med flackare tak, jämfört med områdena i öster, där är det något vanligare med en- och enhalv-planshus.

De smala vägarna och relativt stora tomterna, där ofta en naturlig övergång till omgivande natur tillåts, ger området sin särskilda karaktär. Detta tillsammans med avsaknad av vägbelysning, som gör att man kan "uppleva gryning och skymning", har gjort området mycket attraktivt. Dessa kvaliteter bör i möjligaste mån bevaras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp håller på att byggas ut för hela området Källstorp – Stråvalla – Löftaskog. Första etappen, som omfattar större delen av aktuell detaljplan, planeras vara klar och kopplas på det kommunala nätet i december 2002 och nästa etapp hösten 2003. Fortum ansvarar för energiförsörjningen inom området.

Service

Området saknar service. Kommunal och kommersiell service finns i Väröbacka ca 5 km söderut. I Frillesås, Kungsbacka kommun, strax norr om Stråvalla-Löftaskog finns ett större utbud av kommersiell service. Förskola finns ca 2,5 km öster ut vid Stråvalla hembygdsgård. Bussar både till Väröbacka, Varberg och Frillesås går på väg 845.

Trafik

Tillfart till området sker från väg 845 på Lycketorpsvägen, Stråvalla strandväg. Körbanorna är relativt smala, däremot finns i regel mark vid sidan för vattenavrinning och snöröjning. P.g.a. av de stora nivåskillnaderna och smala körbanor kan det på enstaka ställen, särskilt vintertid, vara vissa svårigheter att komma fram.

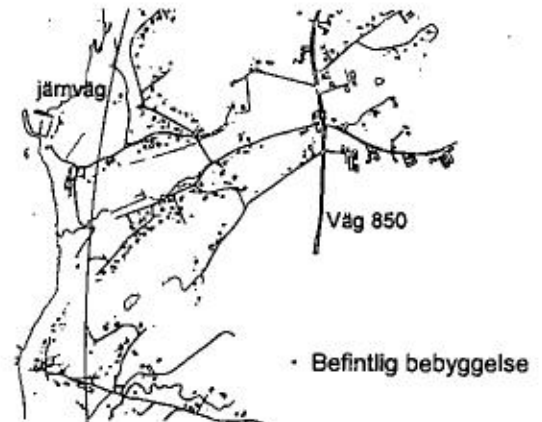
Planens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen anpassas i stort till befintliga förhållanden. Endast mindre kompletteringar är möjliga. För bebyggelsen föreslås olika byggnadsytor. En lägre ($120+30\text{m}^2$) i de västra delarna för att bibehålla fritidhuskaraktären och i de östra en högre (220m^2), som ger större möjlighet till åretruntboende.

Två fastigheter vid Stråvalla Strandvägs anslutning till väg 845 föreslås få användas för både handel och bostäder.

Någon ytterligare service är inte planerad inom området.



Natur

Hällmarken och skogsmarken på höjdryggen mellan bostadskvarteren föreslås som natur. Detsamma gäller skogspartiet utmed åkern norr om Byavägen samt området mellan Bolgbobäcken och Strandabjärsvägen runt befintlig och föreslagen bebyggelse. I anslutning till befintlig bebyggelse har mindre delar av naturmarken tagits i anspråk för bostadstomter.

För några mindre naturmarksområden, som tidigare ingått i detaljplan, finns 113 § förordnande om upplåtelse av allmänplatsmark utan ersättning enligt tidigare lagstiftning. För övrig naturmark föreslås inte något nytt förordnande.

Vägar och tillfart

För att bibehålla områdets karaktär och attraktivitet föreslås att vägstandarden avseende vägdragnings och körbanebredd i stort sett bibehålls och att vägbelysning begränsas. För enstaka tomter föreslås tillfarten gå över naturmarken. Enligt gällande detaljplan har vägarna Dalen och Bjömbärsvägen anslutning till Lycketorpsvägen. Dessa har inte byggts ut. Planförslaget anpassas till befintliga förhållanden.

Kollektivtrafik

De busslinjer som går på väg 845 förutsätts finnas kvar. Vagnätet inne i området är inte anpassat så att busstrafiken kan dras in dit. De områden som föreslås få byggrätt som ger större möjlighet till åretruntboende ligger i till stor del inom 500 meter från väg 845. Bebyggelseområden längre bort, där fritidhuskaraktären ska bevaras, får ganska långt till bussar då det förutom längre avstånd även finns nivåskillnader och berg som gör att man måste "gå runt" dessa.

Störningar

På fastigheterna utmed väg 845 har en byggnadsfri zon på 30 m från vägmitt lagts ut. Enligt bullerberäkning är ekvivalentnivån 55 dBA och maxnivån 72 dBA utomhus 30 m från vägmitt. Med en 1,7 m hög bullerskärm i fastighetsgräns mot vägen klarar man ekvivalentnivån 55 dBA och maxnivån 77 dBA i fastighetsgränsen mot vägen. Någon bullerskärm föreslås dock inte.

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2003-04-10

Reviderad 2003-08-28

5 (5)

För fastigheten ovanpå järnvägstunneln Källstorp 7:34 bör grundläggning ske så att stomljud från järnvägen undviks.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunalt VA-nätet. Fortum ansvarar för elförsörjningen.

Strandskydd

För de tomter vid Kronborgsvägen, som berörs av strandskydd, samt tomterna söder om Bolgbobäcken, kommer ansökan om upphävande av strandskydd sökas före antagandet. Vattensamlingen på Källstorp 7:4 är en liten tjärn och omfattas inte av strandskydd.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att att enstaka nya tomter föreslås intill befintlig bebyggelse. För vissa tillfartsvägar kommer trafiken att öka något.

Miljökonsekvensanalys bifogas planförslaget.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 2010-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

Fastighetsbildningar fordras för tillkommande tomter samt fastighetsreglering på några ställen.

Revidering

Plankartan ändras så att Källstorp 7:19 utvidgas med 10 m i nordöstra gränsen.

Texten i planbestämmelserna för byggnadsarea ändras till 150 m² varav högst 120 m² för bostadshus, istället för 120 m² för bostadshus + 30 m² för uthus,

Planbeskrivningen ändras under störningar: ska grundläggning ske till bör grundläggning ske.

STADSBYGGNADSKONTORET



Claes Grunditz



Birgitta Flysjö

Tillhör Kommusstyrelsen i Varbergs beslut
om antagande 2003-11-25 § 208.

Beslutet vann laga kraft 2005-03-31.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2003-04-10 Reviderad 2003-08-28

Detaljplan

Källstorp, Stråvalla-Kärra

Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunstyrelsen i oktober 2003.

Vägarna i området är utbyggda. Utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar inom området pågår och beräknas vara klara under hösten 2003.

Byggnation inom området kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen begär förordnande, innan kommunstyrelsen antar detaljplanen, att strandskyddet upphävs i de delar av planförslaget som sammanfaller av kvarters- och gatumark. Beslutet träder i kraft när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt sju år och slutar den 31 december 2010.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Stråvallastrands vägförening/Källstorpstrands vägförening

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp

Kommunen

Eldistributionsnät

Fortum Energi AB

Kvartersmark

Resp. fastighetsägare

Vägföreningarna (samfällighetsföreningarna) utökas i överensstämmelse med detaljplanen.



FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

För utökning av fastigheten Stråvalla-Kärre 1:45 enligt planförslaget ska avtal träffas mellan ägarna till Stråvalla-Kärre 1:4 och 1:45. Avtal om fastighetsreglering alternativt nyttjanderätt ska upprättas mellan ägarna till fastigheten Stråvalla-Kärre 1:19 och vägföreningen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetsreglering ska genomföras för att anpassa fastigheterna Stråvalla-Kärre 1:19 och 1:45 till detaljplanen. Fastighetsreglering ska också genomföras för att ta bort alternativt flytta den del av samfälligheten s:2 som berör kvartersmark till fastigheten Stråvalla-Kärre 1:10. De nya bostadstomterna bildas genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

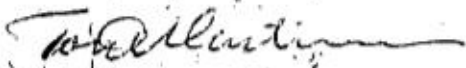
Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp och energi utgår enligt gällande taxor. Plan- och bygglovavgifter debiteras enligt fastställd taxa i samband med bygglov.

För väg betecknad tillfart svarar nyttjaren för anläggande drift och underhåll.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området finns utbyggt/utbyggnad pågår ledningar för vatten och spillvatten. Eftersom ledningar för dagvatten saknas, måste omhändertagande av dagvatten från fastigheter och vägmark ordnas genom s.k. lokalt omhändertagande på tomtmark. Detta kan ordnas genom att dagvatten avleds till omgivande marklager genom infiltration. Avvattning av vägmark sker genom befintliga diken.

PLANERINGSKONTORET


Tord Martinson

Tillhör Kommistyrelsen i Varbergs beslut om antagande 2003-11-25 §208.
Beslutet vann laga kraft 2005-03-31.