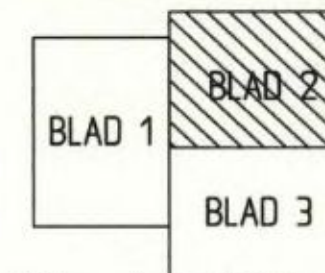




Godkänd för samråd BN 1999-06-24
Godkänd för utställning BN 2000-04-06, 2004-11-11
Anfagen KS 2005-06-28 § 117
Vunnit taga kraft 2007-05-24



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns enl. områdesbestämmelser som utgår

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR** Naturområde
- FÖRN** Område för fornlämnning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- C** Samlingslokal
- E1** Transformatorstation
- E2** Pumpstation
- E3** Tekniknod Tele
- K** Koloniområde

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- gc väg Gång- och cykelväg
- gång Gångväg
- hållplats Hållplats
- hållplats Hållplats

UTNYTTJANDEGRAD

- Största tillåtna byggnadsarea är 75 kvadrater per tomtplats, minsta tomtstorlek är 450 kvadrater, högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, högsta nockhöjd är 4,5 och största taklutning är 23 grader. Vind får inte inredas och kallare får ej anordnas. Största hushöjd är 7 meter. Takkupor och balkonger får ej utföras.
- Största tillåtna byggnadsarea är 35 kvadrater per tomtplats, minsta tomtstorlek är 200 kvadrater, högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, högsta nockhöjd är 4,5 meter och största taklutning är 20 grader. Vind får inte inredas. Kallare får ej anordnas. Takkupor får ej utföras. Utöver tillåtna byggnadsarea får ett skärmtak med väggar av glas eller trä uppföras om takets yta ej är större än 12 kvadrater och inte sträcker sig närmare gräns än 2,5 meter under förutsättning att en öppning, som är minst 2 meter bred görs i väggen och att denna öppning hålls helt öppen under hela året och inte förses med dörrar eller andra anordningar, som går att stänga. Bygglag krävs inte för att uppföra skärmaket med väggar enligt ovan.
- Största tillåtna byggnadsarea är 220 kvadrater per tomtplats, högsta byggnadshöjd är 4,0 meter och största taklutning är 45 grader. Kallare får ej anordnas. Befintliga uthus/ ekonomibyggnader i äldre gårdsmiljöer ska inte påverka beräkningen av den totala byggnadsarean. Uthus/ ekonomibyggnader får inte inredas för bostadsändamål. Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Mindre takkupor ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjden.
- Största tillåtna byggnadsarea är 10 kvadrater för kolonistuga som ej får nyttjas som bostad, därutöver högst 6 kvadrater för fristående växthus. Högsta byggnadshöjd är 2,2 meter. Högsta nockhöjd är 3,0 meter. Bygglag krävs inte för kolonistuga och växthus inom koloniområdet.
- Området får inte indelas i flera fastigheter.
- Största byggnadsarea är 90 kvadrater. Största taklutning är 23 grader. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Högsta nockhöjd är 5 meter. Takkupor och balkonger får ej utföras. Vind får ej inredas och kallare får ej anordnas.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1** Byggnader skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot granntomt
- Fasadmaterial ska vara trä
- Dayvallen skall tas omhand lokalt

STÖRNINGSSKYDD

- Bullerplank skall anordnas till föreskriven höjd över nollplanet

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- Om en byggnad förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras även om denna inte stämmer med planbestämmelserna
- Bygglag får beviljas för om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden om åtgärden i sig är planentlig, även om själva huvudbyggnaden inte överensstämmer med bestämmelserna
- Bygglag får beviljas för om- och tillbyggnad i samma fasadmaterial som befintliga byggnader även om fasadmaterial är planstridigt

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden slutar 2015-12-31
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Detaljplan

Norra Apelviken

del av Getakärr 5:65 m.fl.

Varbergs kommun

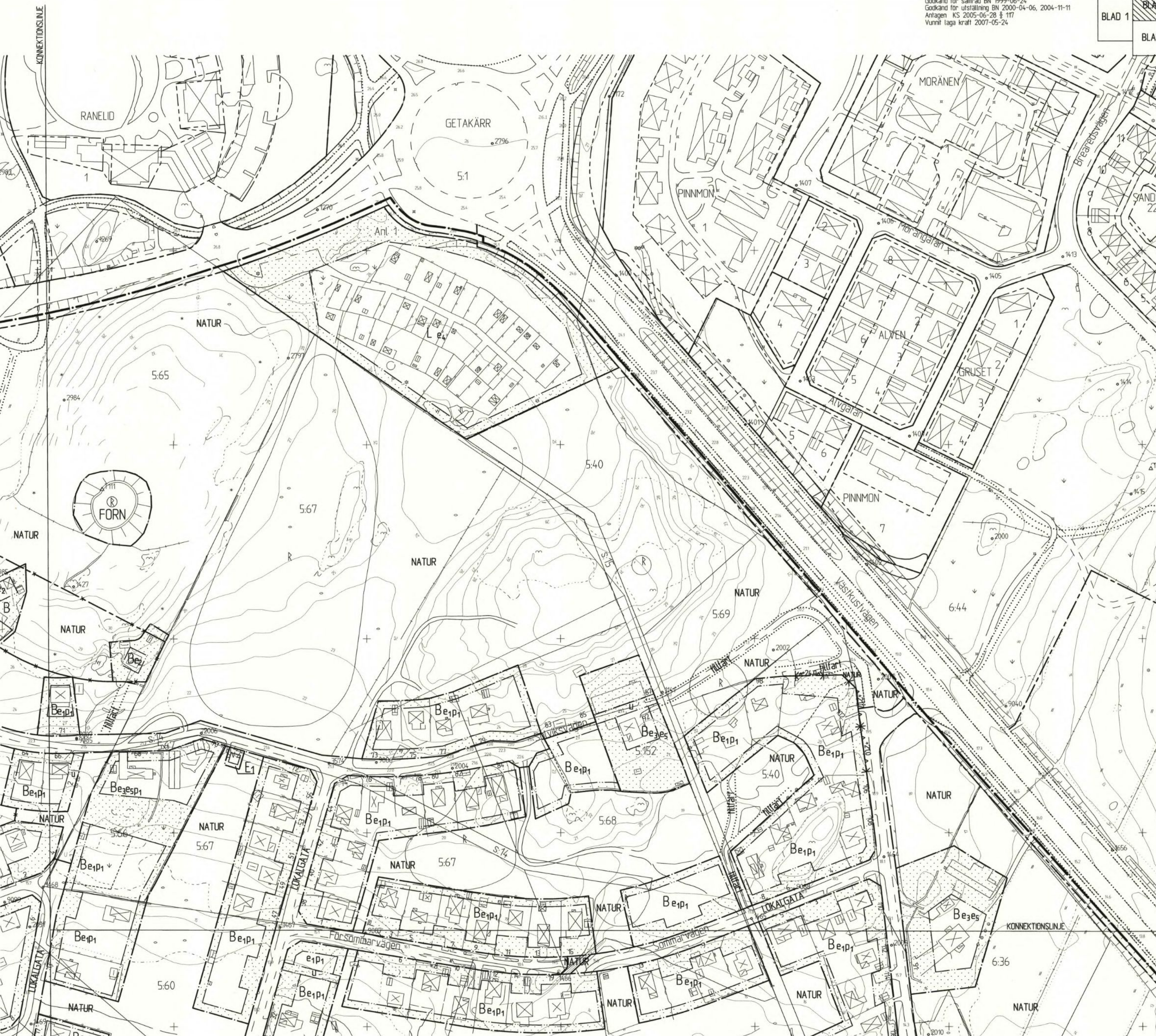
Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

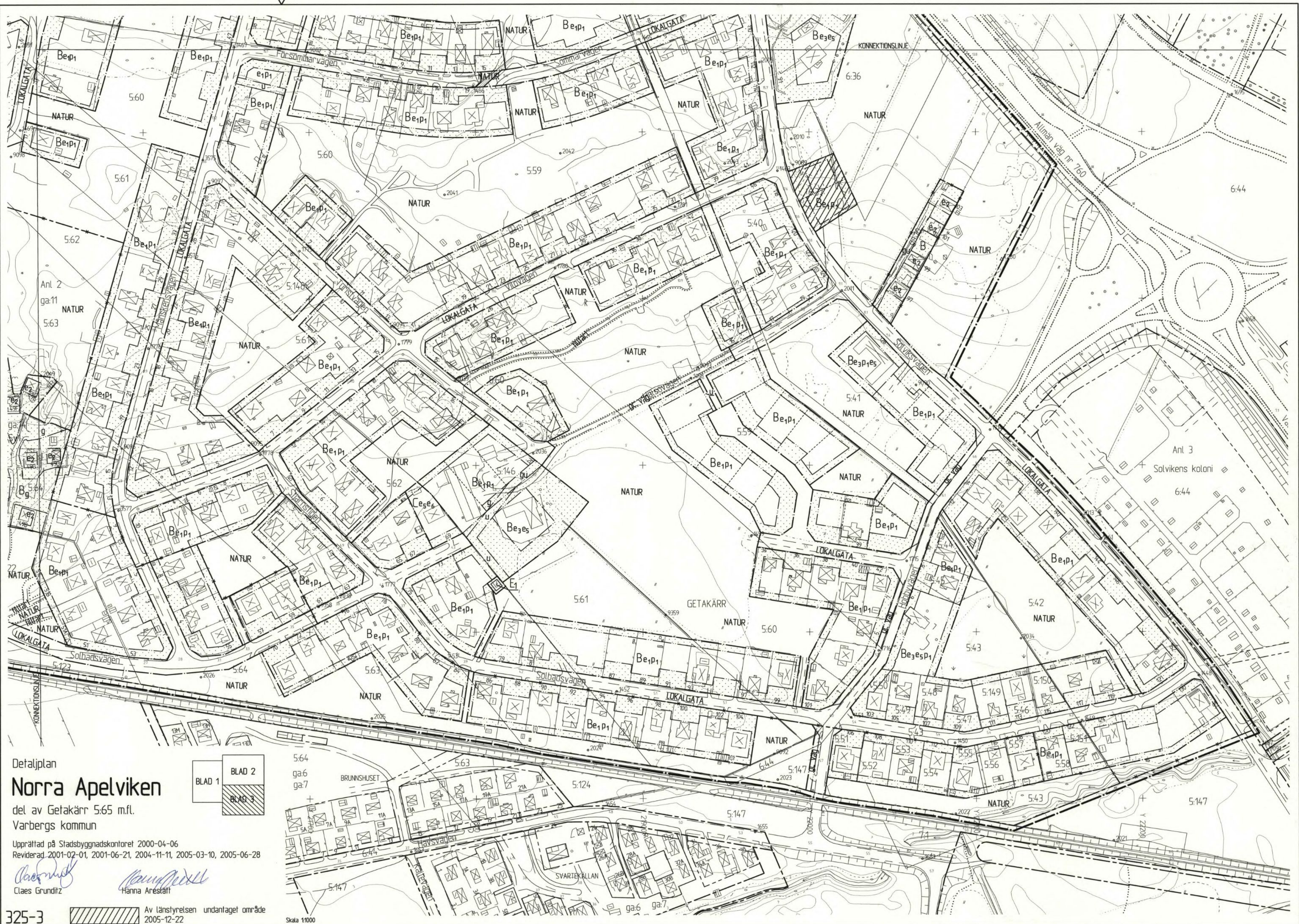
Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21, 2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Claes Grunditz

Hanna Areslåt

Skala 1:1000





Detaljplan
Norra Apelviken
del av Getakärr 5:65 m.fl.
Varbergs kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06
Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21, 2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Claes Grunditz
Claes Grunditz
Hanna Arestedt
Hanna Arestedt

325-3
BLAD 3
Av länsstyrelsen undantaget område
2005-12-22

1383K-P2007/49

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom markens och naturvårdens bestämmelser. För detaljerad information om planbestämmelserna för byggnads- och naturvård, se planbestämmelserna för byggnads- och naturvård i kommunens planbestämmelser.

GRÄNSZONBESTÄMMELSER

Gränsskyltar ska upprättas vid gränserna för planbestämde områden. Gränsskyltarna ska innehålla information om områdets namn, omfattning och planbestämmelser.

ANVÄNDNING AV ALLMÖN PLATS

Allmän plats ska användas för allmänna ändamål, såsom promenad, lek och idrott.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Kvartersmark ska användas för bostäder, kontor och andra verksamheter.

UTFORMNING AV ALLMÖN PLATS

Allmän plats ska utformas enligt de bestämmelser som gäller för allmän plats.

UTNYTTJANDEGRÄNS

Utnyttjande gräns ska användas för att begränsa utnyttjandet av marken.

DEGRÄNSNING AV MARKENS BEVÄGELSE

Gränser för markens användning ska användas för att begränsa markens användning.

MARKENS ANVÄNDNING

Markens användning ska användas för att begränsa markens användning.

PLACERING, UTFORMNING, UTBUD

Placering, utformning och utbud ska användas för att begränsa markens användning.

STÖRNINGSKOD

Störningskod ska användas för att begränsa markens användning.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Särskilda bestämmelser ska användas för att begränsa markens användning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser ska användas för att begränsa markens användning.

Detaljerad

Detaljerad information om planbestämmelserna för byggnads- och naturvård, se planbestämmelserna för byggnads- och naturvård i kommunens planbestämmelser.

Norra Apelviken

Norra Apelviken ska användas för att begränsa markens användning.

del av Getakarr 565 mlt.

del av Getakarr 565 mlt. ska användas för att begränsa markens användning.

Varbergs kommun

Varbergs kommun ska användas för att begränsa markens användning.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06. Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-04-06.



Detaljplan

Norra Apelviken

- Getakärr 5:65 m.fl. -

Varbergs kommun



Sammanfattning

Planområdet är beläget norr om befintlig järnväg och sträcker sig norrut mot Apelviksleden samt i öster mot Västkustvägen. Befintlig och tillkommande bebyggelse regleras och ges en byggrätt på 75 m². Befintliga småstugor inom tidigare s.k. "parkmark" får ligga kvar med en byggrätt om högst 35 m² och gemensamma ytor för parkering, tillfart m.m. Randens hög ges skydd som fornlämningsområde. Koloniområdet vid rondellen planläggs och resterande delar i norr sparas som naturmark samt även områden inom bostadskvarteren.

Området ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät medan dagvatten skall tas omhand lokalt.

Strandskyddet om 300 m från havet upphävs för kvarters- och vägmark.

Genomförandetiden slutar 2015-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Förordnande om upplåtelse av allmän platsmark har skett för delar av området enl. 6:19 PBL.

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Handlingar

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

Planens syfte

Planens syfte är bl.a. att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse samt koloniområdet i nordöst.

Plandata

Planområdet är beläget norr om järnvägen (Göteborg-Malmö) och sträcker sig norrut till Apelviksleden och i öster fram till Västkustvägen. Marken ägs både av kommunen och enskilda. Merparten av tomtplatserna arrenderas. Planområdets totala areal uppgår till ca 63 hektar.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen redovisar området som befintligt fritidsstugområde. I avvaktan på detaljplaneläggning i samband med VA-sanering har områdesbestämmelser utarbetats. Utredning pågår om järnvägens flyttning till annan sträckning genom staden. I översiktsplanens riktlinjer sägs att gällande områdesbestämmelser ska följas i avvaktan på detaljplan.

I *detaljplanen för Södra Apelviken* fastlades byggnadsarean till 60 m² för de större tomterna och för de stugor som låg tätt till 35 m² för att de skulle kunna installera VA. Vind och källare tilläts inte och högsta taklutning för de större stugorna är 27 grader och 20 grader för de små.

För planområdet gäller områdesbestämmelser och för delar av området gäller *strandskydd* om 300 m från havet.

Ett *planprogram* för området har godkänts av kommunstyrelsens au 1998-11-03. Detta innebär bl.a. att byggrätten föreslås vara 60 m² för de större tomterna och att de små stugor som är belägna på s.k. "parkmark" får kvarligga med en högsta byggrätt av 35 m². I planarbetet ska särskilt studeras möjligheterna att medge mindre avvikelser för kompletterande hygienutrymme på 4-6 m².

Den 1 juni 2004 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra tidigare planförslag och utöka byggnadsarean från 60 m² till 75 m². Förslaget innebär att den i tidigare förslag angivna altanen samt de 6 m² som kunde fås i samband med utbyggnaden av vatten- och avlopp skulle tas bort och ersättas med en sammanlagd byggnadsarea. I beslutet fanns också önskemål om att se över bestämmelser som rörde nockhöjd.

I samband med att byggnadsnämnden beslutade att ställa ut planen, 2004-11-11, lyftes området med nya tomter mot väster och Apelviksleden ur denna detaljplan för att behandlas som ett separat ärende.

PLANBESKRIVNING

3 (8)

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

För hela kuststräckan gäller särskilda hushållningsbestämmelser för turismens och friluftslivets intressen enl. 4 kap Miljöbalken.

Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen och Miljöbalken.

Förutsättningar**Läge och topografi**

Området är sedan gammalt ett bebyggt fritidsområde beläget på en syd- sydvästsluttning mot havet i ett ganska öppet landskap. Bebyggelsestrukturen är uppbyggt på ett gammalt planförslag från 1960-talet, vilket aldrig blev fastställt. Strandområdet kunde då saneras från bebyggelse. Områden som då avsattes för parkmark är fortfarande delvis bebyggda. Området i väster mot Apelviksleden är till stora delar obebyggt och består av ängs- och hagmark. I den nordöstra delen finns ett koloniområde i anslutning till Västkustvägen. Området i norr är ett fint strövområde med en fömlämning - Randens hög. Från denna utsiktsplats kan man se vida omkring, mot Träslövsläge, Södra Näs och Getterön.

Ett större område kring Hälsovägen, Turistvägen och Solviksvägen är idag åkermark och obebyggt. Merparten av bebyggelsen har följt det gamla ej fastställda planförslaget från 1960-talet.

Tillfart till planområdet sker idag dels från Apelviksleden via Stugvägen, dels från Västkustvägen via Solviksvägen och Hobbyvägen.

Service

Livsmedelsbutiker finns på Apelvikhöjd och Sörse. Övrig handel finns i stadens centrum ca 2,5 km norr om planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett flertal fornlämningar. De flesta är belägna i den nordöstra delen. Randens Hög ges skydd i planen.

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp är under utbyggnad i Apelviken. I de delar där kommunalt vatten och avlopp inte är framdraget förser kommunen husägarna med sommarvatten. Servicen gäller vatten till tomtgräns med särskilda tappställen. Ett flertal husägare har dock dragit in vatten. Kommunal latrintömning finns liksom multumslösningar. Ett 60-tal fritidshus har fått tillstånd till slutna tankar för avlopp av sanitära skäl. Avloppssituationen är sådan att omhändertagande och rening utifrån sanitära och miljöbelastningsskäl är nödvändig.

Planens innehåll**Bebyggelse**

Arkeologisk utredning erfordras för nytillkommande tomter då området är rikt på fornlämningar. Länsstyrelsen beslutar om detta.

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Kommunen skall vid planläggning göra avvägningar vad som får bebyggas med hänsyn till samhällsutvecklingen. Det skall vara väl genomtänkta avvägningar mellan olika önskemål. God hushållning med marken ska ske. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden. Avvägningen ska främja en hållbar utveckling.

Kommunen har gjort dessa avvägningar med hänsyn till natur-, kultur-, tillgänglighet-, rekreationsmöjligheter och god hushållning med mark.

De hus, som vid antagandet av områdesbestämmelserna var bebodda året runt, föreslås få en byggrätt av 220 m² byggnadsarea. Fastigheterna ej får delas i flera fastigheter.

Hus som är belägen på "större" tomt (450-600 m²) föreslås få en byggrätt på 75 m². Största nockhöjd är 4,5 meter och största takvinkel 23 grader. Husens bredd får störst vara 7 meter. Denna begränsning föreslås för att så långt möjligt bibehålla området som fritidsstugområde. Vind får inte inredas och källare får inte anordnas. Takkupor och balkonger får ej utföras.

De stugor som är belägna inom den tidigare s.k. "parkmarken" ges en byggrätt på 35 m². Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter och nockhöjd 4,5 meter. Största takvinkel är 20 grader. Vind får inte inredas och källare ej anordnas. Takkupor och balkonger får ej utföras. Utöver tillåten byggnadsarea får ett skärmtak med väggar av glas eller trä uppföras om skärmtaket ej är större än 12 m² och inte sträcker sig närmare gräns än 2,5 meter under förutsättning att en öppning, som är minst 2 meter bred görs i väggen och att denna öppning hålls helt öppen under hela året och inte förses med dörrar eller andra anordningar som går att stänga.

Vid Turistvägen - Hobbyvägen föreslås 13 st. nya tomter.

Den stuga som idag nyttjas som föreningslokal för stugägarföreningen får planbeteckningen Samlingslokal och en byggrätt på 90 m².

Enligt Plan- och bygglagens regler (8 kap 4§) får skärmtak uppföras över uteplats, altan, balkong, entré, om skärmtaket inte är större än 12 m² och inte sträcker sig närmare gränsen än 4,5 m. Mur eller plank får anordnas för att skydda uteplatsen i anslutning till bostadshuset om muren eller planket inte är högre än 1,8 m, inte sträcker sig mer än 3 m ut från huset och inte placeras närmare gränsen än 4,5 m. Berörda grannar kan medge att dessa åtgärder får utföras närmare gränsen än 4,5 m.

Fasadmaterial på samtliga hus ska vara trä. Tillbyggnad får ske med samma fasadmaterial som befintlig byggnad även om detta är planstridigt.

Koloniområde

Det befintliga koloniområdet söder om korsningen Apelviksleden - Västkustvägen vid rondellen regleras i planen. Mot Västkustvägen finns en planterad bullervall. Parkering finns anordnad vid Apelviksleden där tillfart till området sker. På varje kolonilott får uppföras en stuga på maximalt 10 m² byggnadsarea samt ett fristående växthus på max

PLANBESKRIVNING

5 (8)

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

6 m². För kolonistugor och växthus inom området behövs inte bygglov. Koloniområdet arrenderas av en förening.

Gator och trafik - Tillfart - Parkering

Vägsystemet inom området är till stora delar utbyggt. Där nya tomter tillkommer måste vägar byggas. Vägområdet är idag ca 9 m brett varav beläggning ca 3,5-4 meter. Sidoområdet vilket är gräsbeväxt, behövs för att ta omhand vägens dagvatten då dagvattenledningar inte byggs ut.

När järnvägen får ett annat läge inom staden kan delar av järnvägsbanken användas som tillfart till stranden och Tångkörarvägen som gång- och cykelväg.

Till de mindre stugorna samt några av de större tomterna, föreslås tillfart ske inom naturmark. Inom några områden föreslås gemensamhetsanläggning bildas för bl.a. tillfart och parkering.

Parkering ska ske på den egna tomtplatsen för de större tomterna och för de mindre företrädesvis som gemensamhetsanläggning.

Som en fortsättning på gång- och cykelvägen från Västkustvägen används Hobbyvägen för att nå stranden på ett trafiksäkert sätt. Genom passager finns möjlighet att nå naturmarken inom kvarteren.

Friytor

De naturområden som kommunen angivit som naturmark erfordras för att skapa god miljö för de boende och för rekreation och för planområdets ändamålsenliga användning.

Stora delar i väster och i norr sparas som naturområde. Områden mellan befintliga kvarter föreslås kvarligga som naturmark där närlek, midsommarfirande och dylikt kan hållas.

Störningar

En bullerberäkning har utförts för Västkustvägen. Tomterna i nordost har något för höga bullervärden för utemiljön om uteplats anordnas mot Västkustvägen. Skyldighet att uppföra plank införes för tre arrendetomter.

Störningar finns idag från järnvägen. De riktvärden som gäller för befintlig bebyggelse vid befintlig järnväg är 55 dB(A) maximal ljudnivå i sovrum nattetid (22.00-06.00), utomhus 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Av den utredning som utförts av VBB VIAK i mars 1993 framgår att husraden närmast järnvägen har något för höga maximalvärden inomhus nattetid. Normalt brukar fasaden reducera 30-35 dB(A). Isolering och fönster är kanske av något lägre kvalitet inom Apelviken och därmed är fasadreduktionen något lägre. Alla stugor klarar den ekvivalenta ljudnivån utomhus.

Järnvägen planeras flyttas till ett östligt läge i Breared och där gå i tunnel under staden. Miljöbalkens ikraftträdande 1 januari 1999 har medfört att prövning av järnvägens

PLANBESKRIVNING

6 (8)

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

sträckning har gjorts enligt denna nya lag. Järnvägsutredning har genomförts av Banverket och regeringens tillåtlighetsprövning av projektet har påbörjats. Järnvägsområdet kommer att planläggas i ett senare skede.

Teknisk försörjning

Anläggningen av kommunala vatten- och spillavloppsledningar har påbörjats inom området. Dessa ska företrädesvis läggas inom väg- och naturmark. Utbyggnaden delas in i etapper, dels på grund av att stömingarna ska vara så små som möjligt för stugägarna och dels för att en ny pumpstation måste byggas. För de mindre stugorna föreslås gemensamhetsanläggning för VA att bildas. Plats för pumpstation reserveras i planen. Väster om denna, inom naturmark, föreslås att plats för infiltrationsbädd inordnas i detaljplanen. Denna behövs för eventuellt bräddavlopp.

Dagvatten ska tas omhand lokalt inom den egna tomtplatsen. Dagvattenledningar byggs inte ut inom området.

Energi

Varberg Energi AB är ägare av eldistributionsnätet inom området. Deras ledningar ligger företrädesvis inom väg- eller naturmark. För några ledningar har u-områden utlagts. Transformatorstationen som finns vid Solviksvägen – Siestavägen utlägges för detta ändamål. Transformatorstation finns även vid Solbadsvägens östra del i närheten av föreningsgården. En ny transformatorstation har uppförts på fastigheten Getakärr 5:67 utmed Solviksvägen.

Telia

Telia har anläggningar av lokalkabelkaraktär inom området. Innan några arbeten påbörjas i närheten av deras anläggningar skall beställning på ev. undanflyttning beställas minst 4 månader i förväg. Eventuella undanflyttningar kommer att debiteras berörd ägare.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig och kompletterande bebyggelse regleras. Förslaget medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej erforderlig.

Övrigt

Apelvikens vägförening är huvudman för vägnätet. Föreningens ansvarsområde föreslås att utökas så att även naturmarken inom planområdet ska skötas av vägföreningen.

De flesta tomterna arrenderas, men möjlighet till avstyckning finns.

Administrativa frågor**Genomförandetid - Huvudman för allmänna platser - Fastighetsbildning**

Genomförandetiden slutar 2015-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

PLANBESKRIVNING

7 (8)

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för tillfart, parkering och VA för de mindre stugorna. Ev. tomter bildas genom avstyckning.

Förordnande om upplåtelse av allmän platsmark enligt 6 kap 19§ plan- och bygglagen har beslutats och redovisas på särskild förordnandekarta.

Strandskydd skall upphävas i de delar av planförslaget som sammanfaller med kvarters- och vägmark. Förordnandet träder i kraft när detaljplanen vunnit laga kraft.

Revidering 2001-02-01

Planförslaget har kompletterats angående stömingar från järnvägen.

Byggnadshöjden har ändrats till 3,5 m för e_1 och e_2 ochnockhöjden har ändrats till 4,5 m för e_2 .

Getakärr 5:66 har justerats så att en tomt med en byggrätt på 220 m² tillåts utmed Solviksvägen i stället för en tomt för helårshus och en tomt för fritidshus. Detsamma har utförts för Getakärr 5:43.

Tomterna vid Vilovägen 26 och Hälsovägen 15 har utökats något. På var sida om Solviksvägen 102 har tillkommit en tomt. Skyldighet att uppföra bullerplank anges för dessa.

Förordnandekartan för Getakärr 5:40, 5:65 och 5:67 har ändrats så att den mark som föreslås att upplåtas utan ersättning minskas.

Revidering 2001-06-21

Detaljplanen har reviderats så att Vilovägen 28 ges byggrätt och Vilovägen 32 tas bort och blir naturmark.

En mindre justering av pumpstationen i väster har skett samt naturområdet har utökats väster om pumpstationen för att möjliggöra plats för infiltrationsbädd, vilket erfordras för eventuellt bräddavlopp.

Förordnandekartan har ändrats motsvarande gjorda justeringar på Vilovägen 28 och 32.

Revidering, 2004-11-11

Byggrätten ändras till 75 m² för de stugor som tidigare haft 60 m². Förslaget innebär att den i tidigare förslag angivna delvis inglasade altanen samt de 6 m² som kunde fås i samband med utbyggnaden av vatten- och avlopp utgår och ersätts med en sammanlagd byggnadsarea. Takvinkeln för ovan nämnda stugor ändras från 27 grader till 23. Nockhöjden får maximalt vara 4,5 meter. Största husbredd är 7 meter. Takkupor och balkonger får ej utföras och vind får ej inredas.

Den stuga som idag nyttjas som föreningslokal för stugägarföreningen får planbeteckningen Samlingslokal och en byggrätt på 90 m².

PLANBESKRIVNING

8 (8)

Upprättad 2000-04-06

Reviderad 2001-02-01, 2001-06-21

2004-11-11, 2005-03-10, 2005-06-28

Området närmast Apelviksleden som tidigare varit med i planförslaget utgår. Separat plan ska upprättas för detta område.

Fasadmaterial ska vara trä (gäller hela området).

Mindre takkupor tillåts på hus med byggrätt 220m².

Genomförandetiden ändras till 2015-12-31.

Revidering 2005-03-10

Området för föreslagen nätstation flyttas till befintligt läge söder om Solviksvägen.

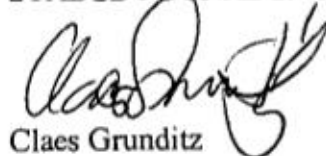
Samtliga tomter med förelagen byggrätt 220m² föreslås få bestämmelsen att fastigheterna ej får delas i flera fastigheter.

Planen föreslås revideras med bestämmelsen "Tillbyggnad får ske med samma fasadmaterial som befintlig byggnad även om detta är planstridigt."

Revidering 2005-06-28

Tomten norr om Turistvägen 39 ändras från bostadskvarter till naturmark.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med texten "Erfoderligt bullerskydd berörande fastigheten Getakärr 5:40 ska bekostas av fastighetsägare/ arrendator. Krav kommer att ställas på bullerplank vid bygglovprövning rörande om-, till- och nybyggnad."

STADSBYGGNADSKONTORET
Claes Grunditz
Hanna Areslät

Tillhör Kommistyrelsen i Varbers beslut om antagande 2005-06-28 § 117:
Beslutet vann laga kraft 2007-05-24:



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

Tillhör reviderat förslag 2005-06-28

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2000-04-06, reviderad 2001-02-01, 2001-06-21, 2004-11-11 och 2005-03-10

Detaljplan

Norra Apelviken

- Getakärr 5:65 m fl-
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunfullmäktige beräknas anta planen i juni 2005.

Vägnätet är utbyggt till acceptabel standard med undantag av några hörnavskärningar vid Siestavägen, Solbadsvägen och Solviksvägen samt den nytilkomna lokalgatan inom nyexploateringsområdet berörande fastigheten Getakärr 5:59. Hörnavskärningarna genomförs och bekostas av vägföreningen och lokalgatan av exploatören. Anläggande av detta kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Ny gång- och cykelväg utmed Hobbyvägen anläggs och bekostas av kommunen före genomförandetidens utgång.

Utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät (färskvatten och spillvatten) inom planområdet pågår.

Länsstyrelsen har genom beslut 2002-01-18 upphävt strandskyddet i de delar av planförslaget som sammanfaller med kvarters- och vägmark. Förordnandet träder i kraft när detaljplanen vunnit laga kraft.

Länsstyrelsen har genom beslut, 2002-09-13, med stöd av 6 kap 19 § plan- och bygglagen (PBL) förordnat att mark som ska användas för allmänna platser utav fastigheterna Getakärr 5:40, 5:41, 5:42, 5:59-5:64, 5:66, 5:68-5:71, 5:122, 5:147, och 6:44 utan ersättning ska upplåtas till Apelvikens vägförening.

Genomförandetid

Då nybyggnationen inom området väntas pågå i långsam takt har genomförandetiden satts till drygt tio år och slutar den 31 december 2015.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Apelvikens vägförening

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	ORGANISATIONSNR	POSTGIRO
Varbergs kommun 432 80 Varberg	Engelbrektsgatan 15	0340-880 00 växel	0340-697060	212000-1249	1 02 47-5 BANKGIRC 262-4716



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp	Kommunen
Dagvatten (lokalt omhändertagande)	Respektive fastighetsägare/stugägare
Gemensamhetsanläggning	Samfällighetsförening
Övrig kvartersmark	Respektive fastighetsägare/stugägare
Väghållare Hobbyvägen	Kommunen
Eldistributionsnät	Varberg Energi AB

Apelvikens vägförening har ombildats enligt anläggningslagen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Marken inom planområdet är i enskild ägo med undantag av fastigheterna Getakärr 5:1, 5:41, 5:62, 5:69-5:71, 5:122, 5:147 och 6:44 som ägs av Varbergs kommun.

Avtal om marköverlåtelse/markbyte för att anpassa berörda fastigheter till detaljplanen ska upprättas dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:114 och samfälligheten s:17, dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:63 och 5:122, dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:65 och 5:122, dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:67, 5:68 och samfälligheten s:14, dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:68 och 5:59, dels mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:61 och 5:62 samt mellan ägarna till fastigheterna Getakärr 5:42 och 5:43.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören av mark inom fastigheten Getakärr 5:59 berörande plankostnader, byggande av lokalgata, upplåtelse och iordningställande av naturmark. Avtalet ska upprättas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Erforderligt bullerskydd berörande fastigheten Getakärr 5:40 ska bekostas av fastighetsägare/arrendator. Krav kommer att ställas på bullerplank vid bygglovprövning rörande om-, till- och nybyggnad.

Avtal pga av justering av arrendetomtgränser för vägutvidgning (hömavskärningar) ska upprättas mellan berörda arrendatorer, fastighetsägare och vägföreningen.

Servitutsavtal ska upprättas för transformatorstation berörande fastigheterna Getakärr 5:62 och 5:67. Servitutsavtal/nyttjanderättsavtal rörande tillfarter ska upprättas mellan respektive fastighetsägare och nyttjare.

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrektsgatan 15

TELEFON
0340-880 00 växel

TELEFAX
0340-697060

ORGANISATIONSNR
212000-1249

POSTGIRO
1 02 47-5
BANKGIR
262-4716



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

För att på ett mer rationellt sätt kunna genomföra framtida tomtavstyckningar bör sammanläggning alternativt fastighetsreglering ske berörande dels Getakärr 5:65 och 5:114 dels Getakärr 5:59-5:61 och 5:63-5:64. För att anpassa kvarteren och befintlig fastighetsindelning till detaljplanen ska fastighetsreglering göras dels berörande Getakärr 5:114 och samfälligheten s:17 dels berörande Getakärr 5:63, 5:65 och 5:122 dels berörande Getakärr 5:1 och 6:44 dels berörande Getakärr 5:67, 5:68 och samfälligheten s:14 dels berörande Getakärr 5:59 och 5:68 dels berörande Getakärr 5:61 och 5:62 samt dels berörande Getakärr 5:42 och 5:43. Samtliga nya tomter kan därefter bildas genom avstyckning.

Ledningsrättsförrättning ska genomföras, innan utbyggnaden av den återstående delen av det kommunala va-nätet, för att nå uppgörelse med berörda markägare och tillförsäkra kommunen rätt att anlägga, bibehålla och underhålla va-ledningarna med tillhörande pumpstationer.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartersmark som betecknats g (bostadskvarter och tillfartsvägar). Gemensamhetsanläggningar för befintliga bostadskvarter berör fastigheterna Getakärr 5:64, 5:65, och 5:114. Gemensamhetsanläggningen för tillfart inom nyexploateringsområdet på fastigheten Getakärr 5:114 anläggs av exploatören. Samtliga stugägare inom bostadskvarteren samt samtliga nyttjare av tillfartsvägarna förutsätts få delaktighet i respektive gemensamhetsanläggning, detta bestäms vid kommande lantmäteriförrättningar. För ändamålet bildade samfällighetsföreningar (alt. delägarförvaltning) svarar för, drift och underhåll av de anläggningar som ingår i respektive gemensamhetsanläggning. Föreningarna har rätt att utdebitera avgifter för drift och underhåll från de berörda delägarna. Berörda fastighetsägare upplåter mark till respektive gemensamhetsanläggning. Kommunen ansöker om förrättning i syfte att bilda gemensamhetsanläggning för det område som berör kommunens fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten, avlopp och energi utgår enligt gällande taxor. Plan- och bygglovavgifter debiteras enligt fastställd taxa i samband med bygglov.

Samfällighetsföreningarna för bostadskvarteren svarar för gemensamma anläggningar inom de områden som betecknas g på plankartan samt för tillkommande vatten och avlopp fram till varje byggnad. Varje förening har rätt att debitera berörda stugägare kostnaderna för utförande, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Fördelning av kostnaderna avgörs vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Respektive samfällighetsförening erlägger anläggningsavgift till kommunen enligt gällande taxa för kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

För vägar betecknade tillfart svarar nyttjarna för anläggande, drift och underhåll.

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrektsgatan 15

TELEFON
0340-880 00 växel

TELEFAX
0340-697060

ORGANISATIONSNR
212000-1249

POSTGIRO
1 02 47-5
BANKGIRO
262-4716



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

Utöver normala driftskostnader för berörda fastigheter/stugor tillkommer liksom tidigare avgift till Apelvikens vägförening samt för de fastigheter/stugor som är delaktiga i gemensamhetsanläggning även årsavgift till samfällighetsförening.

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskartor tillhandahålles av kommunen.

Inom området kommer ledningar för vattenförsörjning och spillvattenavlopp att byggas ut. Eftersom ledningar för dagvatten ej kommer att anläggas, måste omhändertagande av dagvatten från fastigheterna ordnas genom s k lokalt omhändertagande på tomtmark (LOD). Detta kan ordnas genom att dagvatten avleds till omgivande marklager för infiltration. För gemensamhetsanläggning för bostadskvarter upprättas förbindelsepunkt för va vid områdesgräns.

Lokalgatorna inom nyexploateringsområdena anlägges med en belagd körbanebredd bredd på 3,5-4,0 meter med gräs på resterande ytor.

Byggnadsnämnden tillser att stugor, bodar och husvagnar belägna/uppställda på naturmark avflyttas.

Arkeologisk utredning, för tillkommande tomter, ska göras, efter tillstånd från länsstyrelsen, innan markarbeten påbörjas.

PLANERINGSKONTORET


Tord Martinson

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande 2005-06-28 § 117.
Beslutet vann laga kraft 2007-05-24.

apelv.doc

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	ORGANISATIONSNR	POSTGIRO
Varbergs kommun 432 80 Varberg	Engelbrektsgatan 15	0340-880 00 växel	0340-697060	212000-1249	1 02 47-5 BANKGIRO 262-4716