

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Bestämmelsegräns enligt områdesbestämmelser som utgår
- MARKANVÄNDNING**
- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokaltrafik
 - NATUROMRÅDE Naturområde
 - UPPSAMLINGS-GATA Lokaltrafik
 - PARK Parkområde
- Kvartersmark
- B Bostäder
 - E Transformator

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- gupp Forthinder
 - gc-väg Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

UTGÅR e1	Största tillåtna byggnadsarea är 60 m ² per tomt och minsta tomtstorlek är 450 m ²
ÄNDRING e1	Största tillåtna byggnadsarea är 75 m ² per tomt, minsta tomtstorlek är 450 m ² , högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, högsta nockhöjd är 4,5 meter och största takvinkel är 23 grader. Största hustredd är 7,0 meter.
UTGÅR e2	Största tillåtna byggnadsarea är 35 m ² per tomtplats
ÄNDRING e2	Största tillåtna byggnadsarea är 35 m ² per tomt, högsta byggnadshöjd är 3,0 meter, högsta nockhöjd är 4,0 meter och största takvinkel är 20 grader. Utöver tillåtna byggnadsarea får ett skärmtak med väggar av glas eller trä uppföras om skärmtaket inte är större än 12 m ² och inte sträcker sig närmare gränsen 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. Bygglöv krävs inte för att uppföra skärmtaket med väggar enligt ovan.
e3	Området får inte delas in i fler fastigheter.

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus, förråd och gemensamhetslokaler
 - g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - lek Lekplats
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- PLACERING; UTFORMNING**
- P1 Byggnader ska placeras minst 4m från gräns mot granntomt
 - P2 Byggnader ska ha ett inbördes avstånd av minst 5m
 - I Endast 1 våning utan vind
 - Källarlösa hus

UTGÅR 00	Högsta tillåtna taklutning
UTGÅR 00	Högsta byggnadshöjd 1 meter
TILLÄGG	Takkupor och balkonger får ej uppföras
TILLÄGG	Fasadmaterial skall vara trä
TILLÄGG	Dagvatten skall tas omhand lokalt

- SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**
- TILLÄGG Bygglöv får beviljas för om- och tillbyggnad i samma fasadmaterial som befintliga byggnader även om fasadmaterialiet är planstridigt.
 - TILLÄGG Bygglöv får beviljas för om- och tillbyggnad av huvudbyggnaden om åtgärden i sig är planstridig även om själva huvudbyggnaden inte överensstämmer med bestämmelserna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

UTGÅR	Örnsjöförordningen slutar 1999-12-31
ÄNDRING	Genomförandeliden slutar 2015-12-31 Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Ändring av detaljplan
Södra Apelviken &
Badvägen-Pettersväg
GETAKÄRR 5:130, 5:132, 5:147 & NYGÅRD 1:2

Varbergs kommun
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2008-04-10
Reviderad 2008-08-28
Claes Grunditz
Maja Jonasson

217
Skala 1:1000

GRUNDKARTAN UPPRITAD I APRIL 1991

Grundkartans beteckningar

- Festlighetsgräns
- Traktgräns
- 2 2:34 Registrationsnummer för fastighet
- Byggnader, husnivå
- Byggnader, takkaturer
- Väg
- Her. stödmur
- Staket, åsksk
- Rörelsegräns
- Höjdsurva
- 7.3 Mått höjdpunkt

REVIDERAD I SEPTEMBER 1991

Göran Johansson
GÖRAN JOHANSSON
STADSINGENJÖR

Godkänd för samråd 2008-04-10
Antagen BN 2008-08-28 s 337
Vunnit laga kraft 2009-06-30

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

BLAD 1

BLAD 2

1383K-P2009/21



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING
Upprättad 2008-04-10
Reviderad 2008-08-28

1(5)

2²

Ändring av detaljplaner

Södra Apelviken & Badvägen - Petters väg

- Getakärr 5:130, 5:132, 5:147 & Nygård 1:2 -

Varbergs kommun

Sammanfattning

Syftet med en planändring är att bevara karaktären av fritidshusområde inom område för detaljplan för Södra Apelviken (217) och Badvägen- Petters väg (TR51). Befintlig och tillkommande bebyggelse regleras genom ändring och tillägg av bestämmelser för utnyttjandegrad och utformning för att bevara småskaligheten.



Handlingar

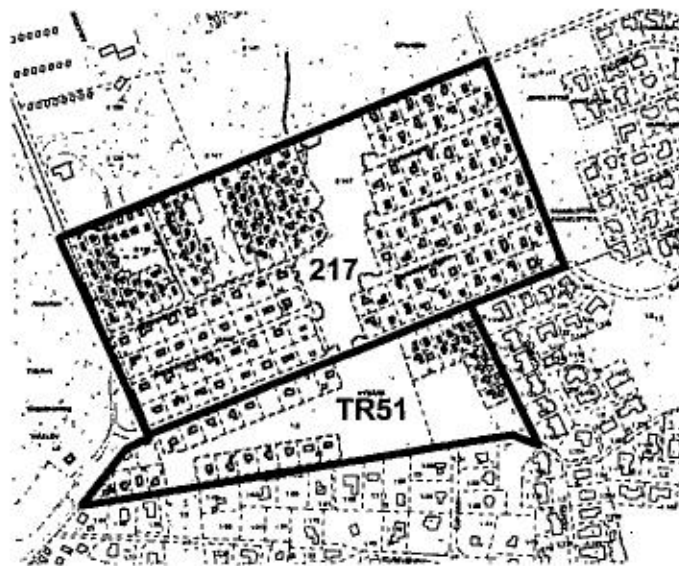
Planhandlingarna består av gällande detaljplanekartor med ändrade bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt behovsbedömning av miljöbedömning.

Planens syfte

Syftet med detaljplaneändringar är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse i enlighet med planen för Norra Apelviken samt i enlighet med planen för Havsvägen för att bevara karaktären av fritidshusområde.

Plandata

Hela området är beläget i södra delen av Apelviken och omfattar två detaljplaner, 217 och TR51. Södra Apelviken(217) upptar en yta på cirka 11,3 ha och Badvägen-Petters väg(TR51) en yta på cirka 3,7 hektar.



Detaljplaner som berörs av ändringar är 217 och TR51. Området upptar en yta på cirka 15 ha.

Inom planen för Badvägen-Petters väg är Varbergs kommun markägare. Inom Södra Apelviken är Varbergs kommun markägare förutom Getakärr 5:130 som är privatägd. Samtliga tomtplatser utarrenderas.

Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 2004-06-01 beslutat att uppdra åt byggnadsnämnden att ändra gällande detaljplan för Fritidsvägen m.fl. samt västra delen av detaljplanen för Strandrågsvägen/Petters väg i enlighet med planen för Norra Apelviken.

Arbetsutskottet har vid samma tillfälle givit nämnden i uppdrag att ändra gällande detaljplan för Sandstrandsvägen/Klittervägen i syfte att införa byggrätt för ett skärmtak på 12 m², delvis med väggar enligt planen för Havsvägen.

Vid dessa planläggningar ska byggnads- och nockhöjderna regleras så att höjderna inte ökas, dock ska byggnadshöjderna särskilt studeras för områden med byggrätt på 35 m².

Förutsättningar

Riksintresse

För hela kuststräckan gäller särskilda hushållningsbestämmelser för turismens och friluftslivets intressen enligt 4 kap miljöbalken. Då området utgör ett befintligt fritidshusområde och då syftet med planen är att bevara karaktären i området genom att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

Översiktsplan

Hela området ingår i Översiktsplan Varbergs kommun, Fördjupning för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 18 september 2001.

I översiktsplanen är området utpekad som befintlig fritidsbebyggelse. Det obebyggda stråket som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom hela området är utpekad som natur.

Detaljplaner

Enligt gällande detaljplanerna för Södra Apelviken(217) och Badvägen- Petters väg(TR51) får 60 m² av tomten bebyggas. Inom ett mindre område i 217 får dock endast tomten bebyggas med 35 m². Största tomtstorlek varierar mellan 400 – 500 m² och högsta byggnadshöjd mellan 2,7 – 3,0 meter samt största taklutning mellan 20 – 27 grader. Högst en våning och endast källarlösa hus får uppföras samt vind får inte inredas.

Planens innehåll

Bebyggelse

Syftet med detaljplaneändringarna är att bevara karaktären av fritidshusområde genom att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse vad gäller utnyttjandegrad och utformning.

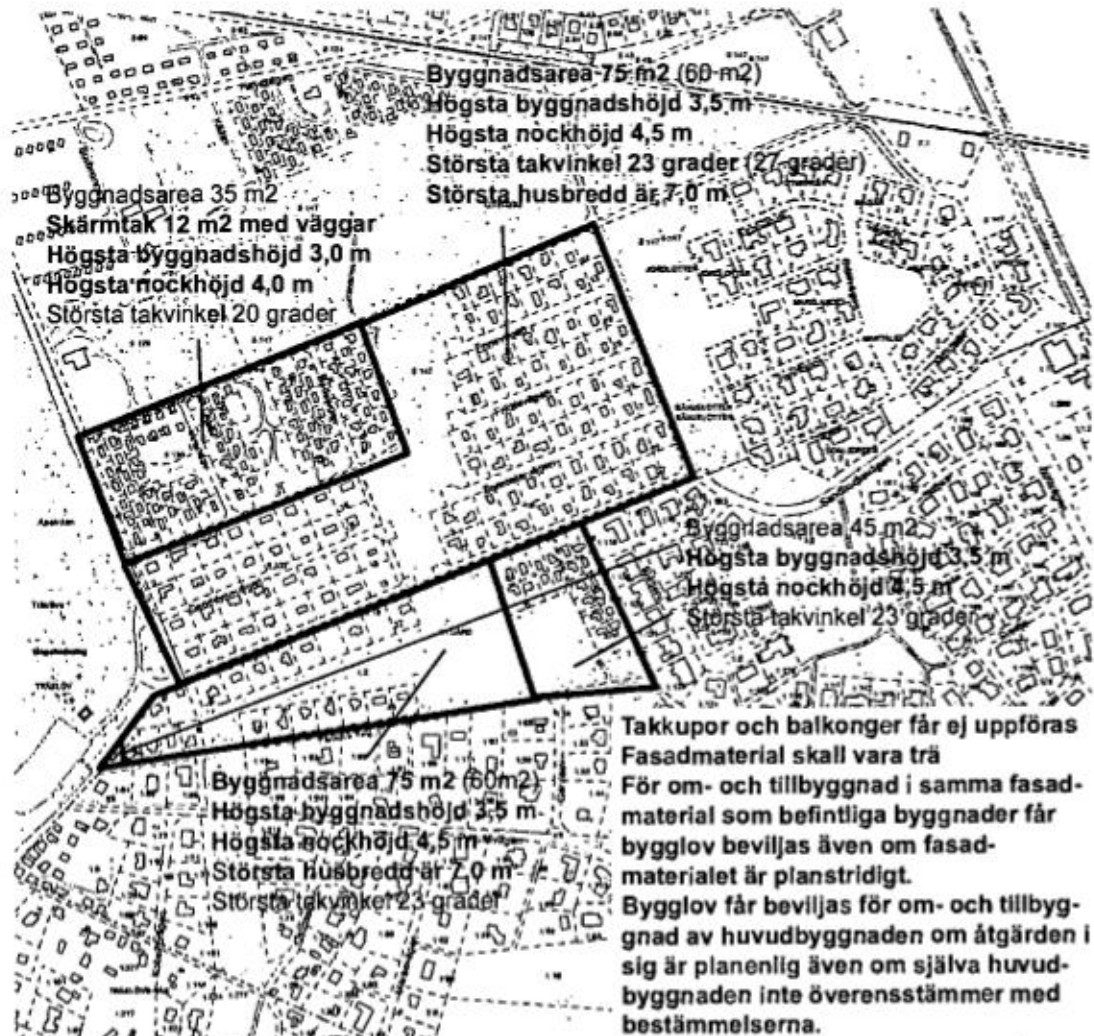
Inom den östra och sydvästra delen av Södra Apelviken(217) utökas byggarean från 60 m² till 75 m² och byggnadshöjden ökas från 3,0 m till 3,5 m. För att begränsa byggnadernas höjd införs även en bestämmelse som reglerar högsta nockhöjd samt minskas största tillåtna takvinkel från 27 till 23 grader. Hus ska kunna uppföras med mer byggnadsteknisk lämpligt utförande samtidigt som småskaligheten bevaras

I den nordvästra delen utökas byggnadshöjden från 2,7 m till 3,0 m och det införs en bestämmelse om högsta nockhöjd på 4,0 m. I denna del kvarstår dock största tillåtna byggnadsarea om 35 m² och största tillåtna takvinkel om 20 grader. Utöver 35 m² får dock skärmtak om 12 m² uppföras med väggar av glas eller trä om det inte sträcker sig närmre gränsen än 2,5 meter och under förutsättningar 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. Om skärmtaket uppförs enligt beskrivningen ovan krävs inget bygglov.

Inom den västra delen av Badvägen-Pettersväg (TR51) utökas byggrätten från 60 m² till 75 m² medan byggrätten på 45 m² kvarstår i den östra delen. Inom hela detta område ökas byggnadshöjden från 3,0 till 3,5 meter och det införs en bestämmelse som reglerar en högsta nockhöjd om 4,5 meter.

För hela området, 217 och TR51, görs tilläggbestämmelser om att takkupor och balkonger inte får uppföras och att fasadmaterialet skall vara trä. För om- och tillbyggnad i samma fasadmaterial som befintliga byggnader får bygglov beviljas även om fasadmaterialet är planstridigt. Bygglov får även beviljas för om- och tillbyggnad

av huvudbyggnaden om åtgärden i sig är planenlig även om själva huvudbyggnaden inte stämmer överens med planbestämmelserna. För områdena med ändrad byggrätt från 60 m² till 75 m² görs även en tilläggsbestämmelse om största husbredd om 7 meter. I övrigt bibehålls plankartomas utformning och tillhörande bestämmelser.



På kartan ovan visas ändringarna inom respektive område. Ändring eller tillägg är skrivet med tjock svart text och befintliga förhållande med tunn svart text. För hela området införs bestämmelser om att takkupor och balkonger inte får uppföras och att fasadmaterialet skall vara trä.

Teknisk försörjning

Dagvatten ska tas omhand lokalt. 217 är anslutet till vatten, spillvatten och dagvatten. För TR51 är vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar utbyggda i Badvägen. Dagvatten i de delar av planområdena som saknar dagvattensystem skall tas omhand lokalt på egen tomt. Dagvatten från vägar skall tas omhand på omkringliggande tomter. Fastigheter som är anslutna till kommunalt dagvatten skall vid nybyggnad eller utbyggnad fördröja dagvatten på tomten så att tillflödet till dagvattensystemet ej ökas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringar slutar 2015-12-31

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

Planändringarna medför inte något behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Stadsbyggnadskontoret



Claes Grunditz



Maja Jonasson

Tillhör beslut om antagande *BN 2008-08-28 § 337*
Beslutet vann laga kraft *2009-06-30*



Varbergs
kommun
PLANERINGSKONTOR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2008-04-10 Reviderad 2008-08-28

Ändring av detaljplaner
Södra Apelviken & Badvägen – Petters väg
-Getakärr 5:130, 5:132, 5:147 och Nygård 1:2-
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta förslaget till ändring av detaljplaner under augusti månad 2008.

Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän plats Apelvikens vägförening

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp Kommunen
Kvartersmark Respektive fastighetsägare/arrendator

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Marken inom planområdet ägs av kommunen med undantag av fastigheten Getakärr 5:130 som är i enskild ägo.

Planändringarna medför inga särskilda fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetiden för berörda detaljplaner, 217 och TR 51, har gått ut. Någon ersättningsgill skada enligt 14 kap 5 § PBL uppkommer därför inte.

PLANERINGSKONTORET


Tord Martinson

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

BN 2008-08-28 § 337
2009-06-30

Ändring dpl S Apelviken

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrektsgratan 15

TELEFON
0340-880 00 växel

TELEFAX
0340-697060

ORGANISATIONSNR
212000-1249

POSTGIRO
1 02 47-5
BANKGIRC
262-4716



Ändring av detaljplaner
Södra Apelviken & Badvägen-Petters väg
-Getakärr 5:130, 5:132, 5:147 & Nygård 1:2 -
Varbergs kommun

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Planområdet utgörs av ett befintligt fritidshusområde.			
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
... Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
... Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	För kusten i Halland gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken med hänsyn till friluftslivets och turismens intressen. Planförslaget medför inte någon negativ påverkan på dessa värden då området är ett befintligt fritidshusområde.
... Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			De västra delarna ligger inom 300 meter från strandkanten, men omfattas ej av strandskydd. Strandskyddet har upphävts för dessa delar.
... Byggnadsminne el Fornminne	X			
... Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)	X			
... Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
... Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
... Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	X			
... Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			
... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark			X	Inom hela området för Badvägen-Petters väg är grundvattenståndet högt vilket bör beaktas vid val av grundläggnings sätt. Någon geoteknisk

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 2(4)

Upprättad 2008-04-10

Tillhör revidering 2008-08-28

				undersökning har ej gjorts. Området är redan exploaterat av fritidshus inom vilket detta har tagits i beaktande.
... Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat	X			
... (Risk för) Överskridna miljö kvalitetsnormer	X			

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Syftet med en planändring är att bevara karaktären av fritidshusområde inom område för detaljplan för Södra Apelviken (217) och Badvägen- Petters väg (TR51). Befintlig och tillkommande bebyggelse regleras genom ändring och tillägg av bestämmelserna för utnyttjandegrad och utformning för att bevara småskaligheten.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3.	X			Området utgörs av ett befintligt fritidshusområde som ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplaneändringarna syftar till att bibehålla denna karaktär.
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 5 kap 18 §.	X			Området utgörs av ett befintligt fritidshusområde som ligger inom sammanhållen bebyggelse. Detaljplaneändringarna syftar till att bibehålla denna karaktär.
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			Enligt översiktsplanen skall området nyttjas för fritidsbebyggelse. En ändring av detaljplanerna syftar till att bibehålla denna karaktär.
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	X			Området ligger inom tätorten Varbergs stad och detaljplaneändringarna innebär att inga nya områden med byggrätt tillskapas.
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	X			

PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet)	X			

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 3(4)

Upprättad 2008-04-10

Tillhör revidering 2008-08-28

Ijusförhållanden etc.) etc.)				
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)	X			
Risk för översvämningar			X	Planområdet ligger inom område där risk för översvämning finns.
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	X			
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strömvårde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)	X			
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden	X			
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)	X			
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningsammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	X			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			

STÄLLNINGSTAGANDE

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 4(4)
Upprättad 2008-04-10
Tillhör revidering 2008-08-28

MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:	
--	--

Stadsbyggnadskontoret


Claes Grunditz
Maja Jonasson

Tillhör beslut om antagande *BN 2008-08-28 §337*
Beslutet vann laga kraft *2009-06-30*