



bild VÄ74

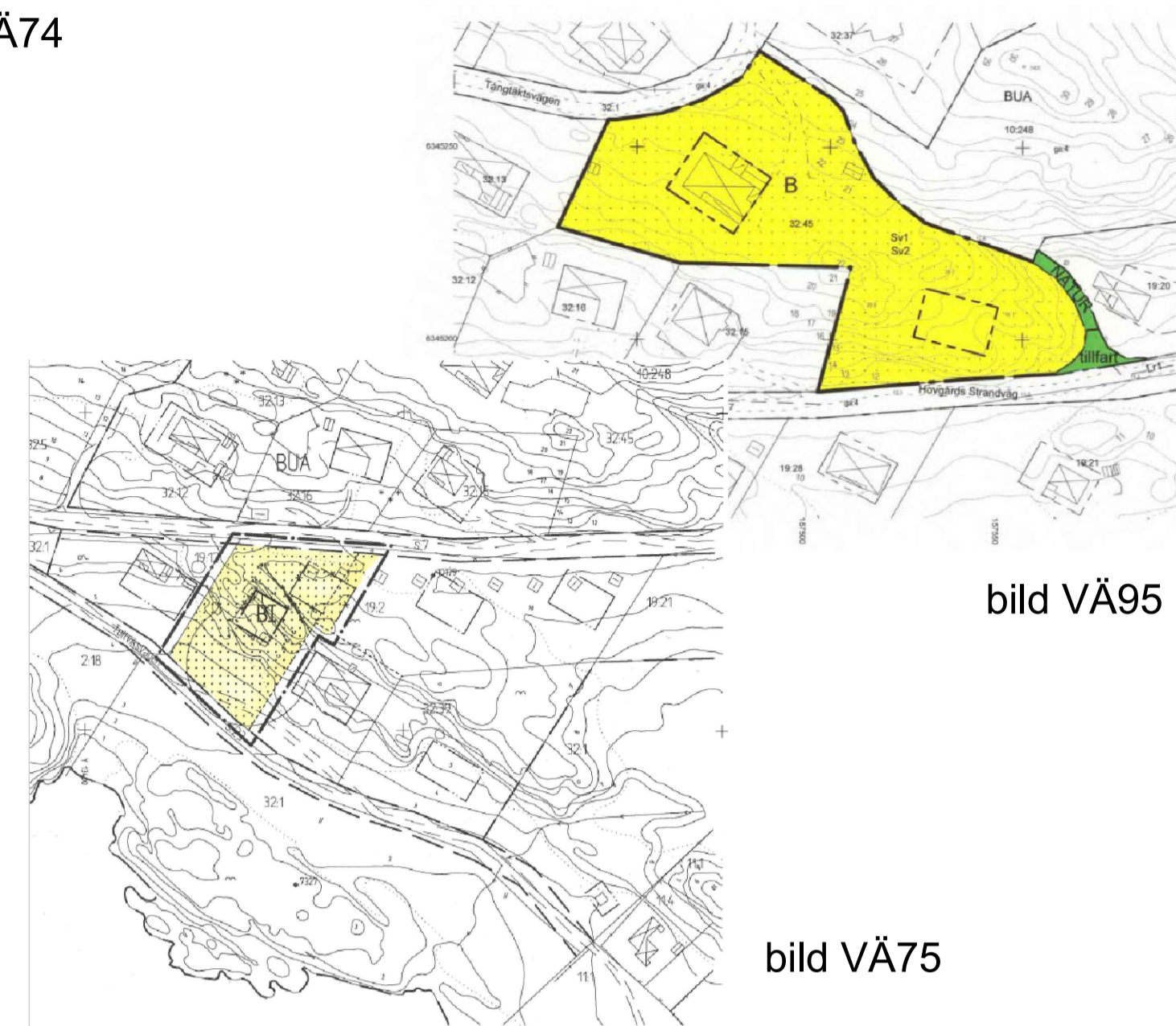


bild VÄ95

bild VÄ75

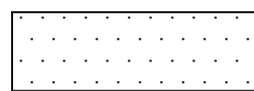
## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Underliggande detaljplaner för BUA STRAND, VÄ74 (laga kraft 1997-09-18), VÄ75 (laga kraft 1999-09-02), VÄ95 (laga kraft 2012-06), gäller förutom denna ändring.

### PLACERING, UTFORMNING (2 kap 6§ PBL)

Bebyggelsen ska bevaras i sin karaktär, se planens syfte

Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande natur och underordnas landskapet

 Del eller delar av huvudbyggnad, sammanlagt högst 40 kvm, får uppföras om det medför att byggnaden som helhet förbättras med avseende på syftet med detaljplanen

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE (4 kap 10§ PBL)

Höjdsättning vid byggnation ska anpassas till ursprunglig marknivå

Marken får hårdgöras, inkluderat byggnader och berg i dagen, till högst 50% av tomtytan

### UTNYTTJANDEGRAD (4 kap 11§ PBL)

Högsta tillåtna byggnadsarea är 180 kvm för tomt som är större än 1300 kvm

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (4 kap 21§ PBL)

Genomförandetiden är fem år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft

### UPPLYSNING

Arkitekturprogram för "Att bygga vid kusten" är vägledande och är antaget av Kommunfullmäktige 18 mars 2003.

Dagvatten ska tas omhand inom den egna fastigheten eller i gemensamhetsanläggning.



Exempel på planområdets bebyggelse med anpassning till omgivningen

Denna ändring ska läsas tillsammans med underliggande detaljplaner; VÄ74 laga kraft 1997-09-18, VÄ 75 laga kraft 1999-10-01, VÄ 95 laga kraft 2012-03-06

## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

### Planhandlingar

Planhandlingar består under samrådshandlingen av följande:

- Tillägg till planbeskrivningen
- Gällande detaljplan VÄ74, VÄ75 och VÄ95
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

### Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplanerna är att möjliggöra högre boendestandard genom ökad byggnadsarea, utan att förlora den unika karaktären i detta äldre fritidshusområde.

Med karaktär menas här de låga byggnadskropparna med smala huskroppar och byggnationens anpassning i övrigt både till den enskilda platsens naturtyp och till det omgivande landskapet.

### Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen och förordnanden

Området ingår i ett större område längs Hallandskusten som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

#### Översiktsplan

Fritidshusutredningen från 2013 är ett följduppdrag från översiktsplanen Varberg ÖP 2010. Utredningen anger att området vid Bua Strand är lämpligt för permanentboende och detaljplanen bör ändras så att antalet kvadratmeter byggnadsyta ökas.

#### Detaljplan

Detaljplanerna för området vann laga kraft 1997-09-18, 1999-06-24 och 2012-03-06. Dessa ska fortsätta gälla förutom ändringen av tillåten byggnadsarea och möjligheten att göra tillbyggnader av huvudbyggnad på mark som tidigare inte fick bebyggas.

### Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser

Kommunens stadsbyggnadskontor har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11 § och bedömt att ändringen i detaljplanen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Därmed krävs inte en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

### Planeringsförutsättningar

#### Geotekniska förhållanden

Marken består av urberg och grus, undersökning för markradon erfordras vid bygglovsprövning.

#### Befintlig bebyggelse

Bua Strand-området har en säregen karaktär som inte har någon motsvarighet i Varbergs kommun då bebyggelsen "växer ihop" med naturen genom byggnadernas enhetliga färgskalor och material samt att husen omges av grönska och närhet till havet. Då husen är placerade på en liten upphöjning har majoriteten av husen havsutsikt. Bua Strand är inte utpekad som ett fritidsområde i kommunens översiktsplan.

#### Service

Tillgång till kommunal och kommersiell service finns i Bua centrum som i FÖP för Norra kusten (2001b:9) pekas ut som en av norra Varbergs serviceorter.

#### Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten- och spillvatten.

### Planförslag

#### Ny bebyggelse

Intentionerna i ÖP 2010 Fritidshusutredningen anger att byggnadsarean ska tillåtas öka och ändringen innebär att tillåten byggnadsarea höjs från 120 kvm till 180 kvm per tomt. De byggrätter som markerats i detaljplanerna för varje tomtplats kan inrymma cirka 200 kvm.

För att inte den unika bebyggelsens karaktär, med smala huskroppar och anpassning till naturen, ska gå förlorad vid tillbyggnad, medges viss byggnation även utanför den på gällande plankartan markerade byggrätten.

#### Konsekvenser

Genom planändringen påverkas området relativt litet då redan ca 75 % av boendet är permanent.

Denna ändring medför därför inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Administrativa frågor

Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.

### Markägoförhållanden och huvudmannaskap.

Förhållandena kvarstår enligt underliggande detaljplaner. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### Tekniska frågor

Inga ändringar är beräknade för befintliga anläggningar, respektive ägare ansvarar för eventuell upprustning eller byte.

### Ekonomiska frågor

Kostnaderna för upprättandet av denna ändring av detaljplanerna bekostas med planavgift, vilken tas ut vid beviljade bygglov.


### Fastighetsrättsliga frågor

Ändringen av detaljplaner VÄ74, VÄ75 och VÄ95 medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

### Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Inger Axbrink, Stadsbyggnadskontoret.

Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

 <p><b>VARBERGS KOMMUN</b></p>	Plankarta med bestämmelser	<p>Upprättad av Stadsbyggnadskontoret</p> <p>Datum 2017-04-27</p>	<p>Inger Axbrink Planarkitekt</p> <p>Lena Johansson t f Planchef</p>	<p><b>XXX</b></p>
	Samrådshandling			
	Ändring av detaljplan VÄ74, VÄ75 och VÄ95 för BUA STRAND SYD			
	Bua, Våröbacka Varberg kommun			
Godkänd för samråd 20xx-xx-xx § xx				
Godkänd för granskning 20xx-xx-xx § xx				
Antagen KS/BN 20xx-xx-xx				
Laga kraft 20xx-xx-xx				