

Plankarta skala 1:1000

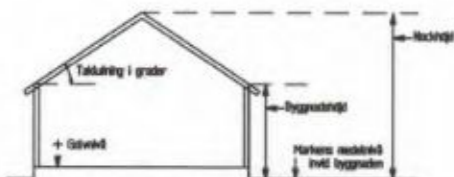
Beteckningar GRUNDKARTA

- Trakigräns
- Fastighetsgräns
- 1:102 Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp. uthus huslv
- Bostadshus resp. uthus takkonturen
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Staket, häck
- Stödmur, stensmur
- Vägkant, kantsten
- Nivåkurvor
- .. Mät höypunkt

Grundkartan upprättad i oktober 2011
Berg Antonsson
 Ingenjör

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
 Koordinatsystem i höjd RH 2000

1:500



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

1383K-P2012/10

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- tillfart Tillfart över naturområde

UTNYTTJANDEGRAD

- Högsta tillåtna byggnadsarea per tomtpåts är 120 m².
- Minsta tomtarea är 1300 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.
- Högst en våning. Vind får inte inredas. Källare får inte anordnas.
- Största taklutning är 23 grader.
- Byggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt.
- Fasader ska utgöras av träpanel i mörk grå/brun/grön kulör. Taket ska vara matt grått eller svart.
- Dagvatten ska tas omhand lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Strandskyddet är upphävt.
- Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Bygglov krävs för omfärgning av fasad och/eller tak.



Beslutsdatum

Godkänd för samråd
 2011-10-06

Antagen BN
 2012-02-02
 Laga kraft
 2012-03-06

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för
 Bua 32:45

Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
 Datum 2011-10-06, rev 2012-02-02

Sten Hedelin
 Sten Hedelin
 1:e Planarkitekt

Annika Eklöv
 Annika Eklöv
 Planingenjör

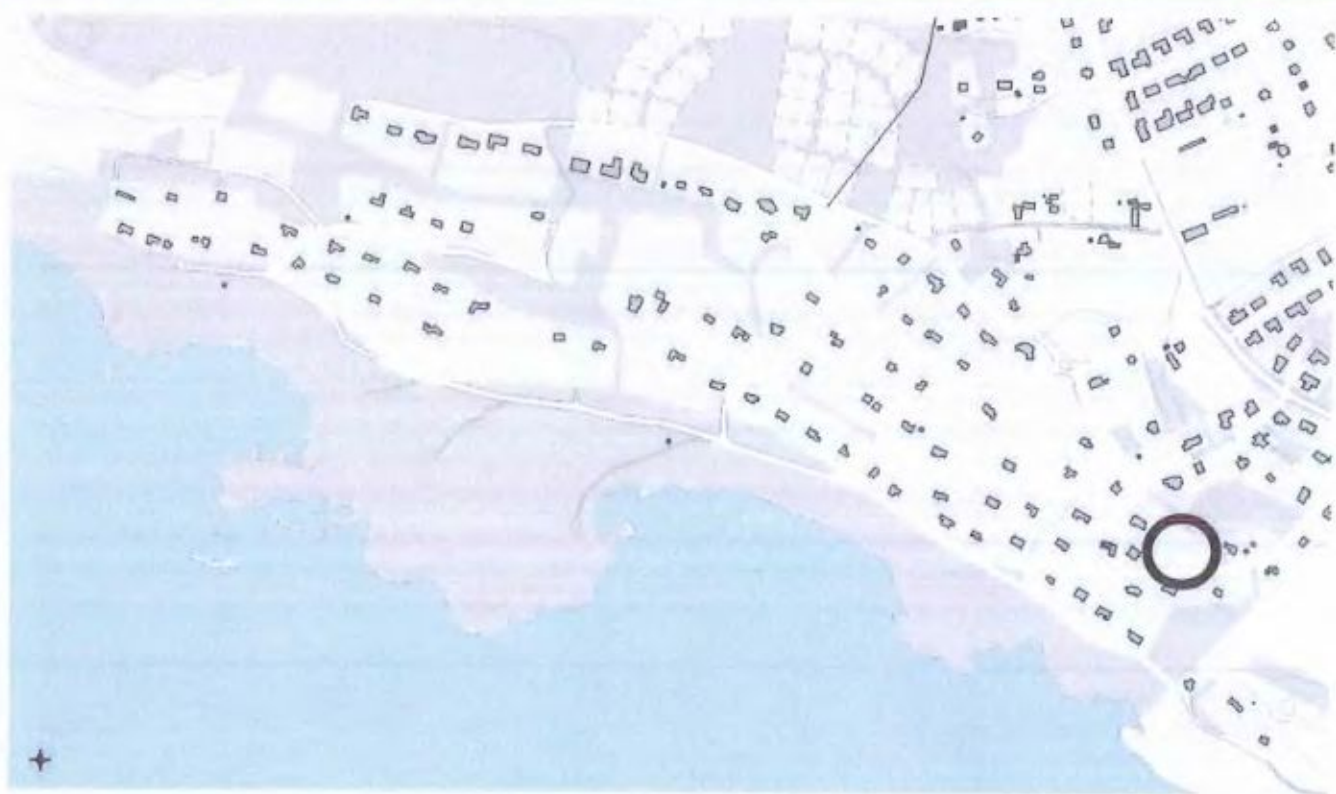
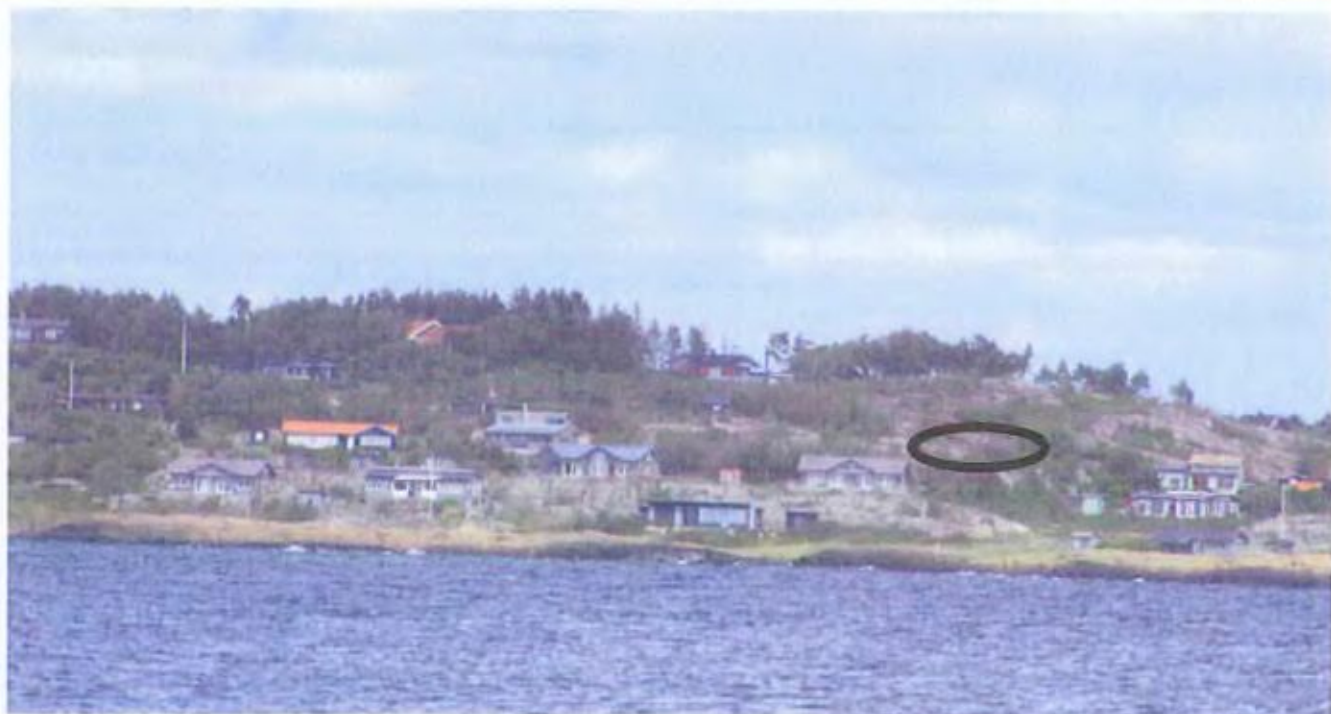
Vä 95



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

2011-10-06, rev 2012-02-02

Planbeskrivning för BUA 32:45



1383K - P 2012/10



Akt nr:
1383K-P2012/10

AU\$1383K-P2012/10

Lantmäterimyndigheten

HANDLINGAR

Upprättade år	Dnr
Ärende	
Kommun	
Län	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

..... 16 numrerade sidor

..... - inneliggande karta

..... 1st A3 annan karta

1383K-P2012/10

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Bua 32:45, Varbergs kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2012 § 56 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 6 mars 2012.

Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Byggnadsnämnden

PLANBESKRIVNING FÖR BUA 32:45

Dnr. 2011/425
Planhandlingarna har utarbetats av
Stadsbyggnadskontoret
432 80 Varberg
Tel: 0340 - 880 00



Sten Hedelin
1:e planarkitekt

Annika Eklöv
planingenjör

Tillhör beslut om antagande *BN 2012-02-02 § 56*
Beslutet vann laga kraft *2012-03-06*

Innehåll

Planprocessen	3
Bakgrund	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och planförslag	5
Konsekvenser av planen	7
Genomförande av planen	7

Planprocessen

Denna detaljplan handläggs med ett enkelt planförfarande. Processen följer stegen enligt den schematiska bilden nedan. Synpunkter på planförslaget skall lämnas skriftligen under samrådstiden. Därefter sammanställs inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande och eventuellt görs justeringar i förslaget. Byggnadsnämnden antar sedan detaljplanen. Berörda sakägare som inte fått sina skriftliga synpunkter tillgodosedda får möjlighet att överklaga detaljplanen. Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft och börjar gälla.

Tidplan

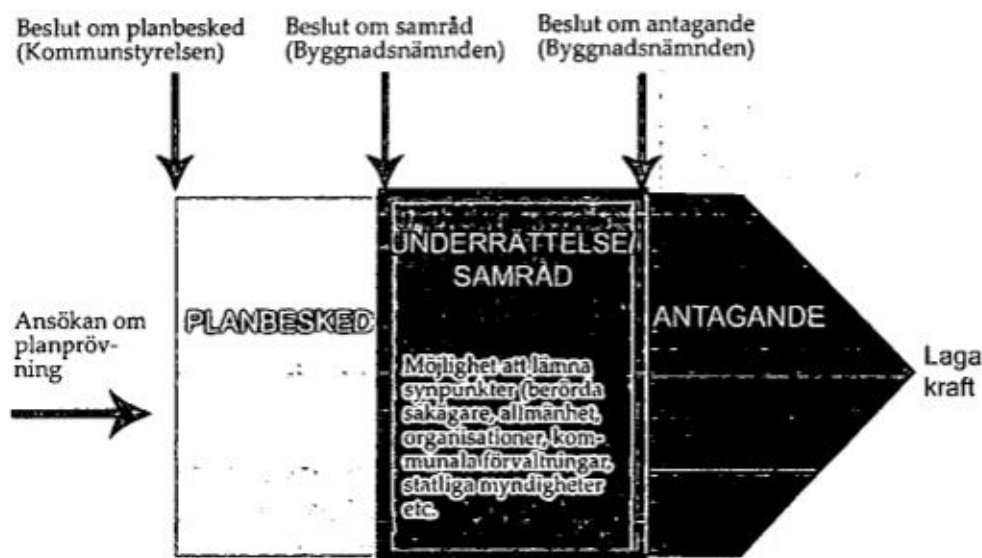
Följande tidplan gäller för planarbetet:

Samråd	fjärde kvartalet 2011
Antagande	första kvartalet 2012
Laga kraft	första kvartalet 2012

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, fastighetsförteckning samt behovsbedömning av miljöbedömning.



Process för detaljplan med enkelt planförfarande. Denna detaljplan är nu i samrådsskedet.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Bua 32:45 ligger i den sydöstra delen av Bua Strandsområdet i Bua. Fastigheten är 5362 m² stor och ägs privat.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en delning av fastigheten genom att tillskapa en ny byggrätt på den södra delen av tomten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger inga specifika riktlinjer för Bua Strand. För Bua som helhet anges att samhället ska bestå och utvecklas som en serviceort, den småskaliga karaktären ska bevaras och vidareutvecklas och bebyggelsen bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre, lokala byggnadstraditionen.

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan för Bua Strandsområdet är minsta tomtestorlek 1300 m² och största byggnadsarea 120 m². Byggnadsförbud (prickmark) råder för i princip hela fastigheten, utom där befintligt bostadshus är beläget i nordväst.

Detaljplanen reglerar detaljerat byggnadernas placering och utformning. Husen får uppföras i 1 våning utan vind/källare och ska ha fasader av mörk träpanel samt matta svarta eller grå tak.

Strandskydd

Fastigheten ligger inom strandskyddsområde, ca 150 meter från havet. Skyddet har tidigare varit upphävt då området varit planlagt. Genom de nya strandskyddsbestämmelserna från 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras.

Fastigheten Bua 32:45 har tidigare varit delad i två tomter, men slogs 1989 samman till en tomt. Den norra delen är redan bebyggd medan den södra delen är obebyggd. Mellan den tilltänkta byggrätten och havet finns ytterligare två husrader samt två vägar. Tomten utgör en på så sätt en obebyggd del av ett befintligt område. Kommunen anser att dessa förhållanden innebär att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet.



Fastigheten Bua 32:45



Utsnitt ur gällande detaljplan.

Förutsättningar och planförslag

Bebyggelse

Bua Strand är ett fritidshusområde beläget ca 1 km söder om Bua centrum. Området Bua Strand har byggts ut mycket varsamt med höga anpassningskrav till landskapsbilden och utsiktsmöjligheterna för omkringliggande fastigheter. Husen ligger inpassade i det kuperade landskapet med långsidorna vinklade mot sydväst. Detaljplanen reglerar byggrätternas lägen på ett detaljerat sätt och ställer höga krav på husens utformning.

Fasigheten Bua 32:45 är idag bebyggd med ett bostadshus på den norra delen medan resten av tomten är obebyggd. För den norra delen av fastigheten innebär detaljplanen inte några ändringar i byggrätten. På den södra delen av fastigheten tillskapas en ny byggrätt. Byggrätten har placerats på ett sätt som gör att byggnaden ska smälta in i landskapet och omgivningen på ett så naturligt sätt som möjligt. Byggnaden bör vinklas mot sydväst på samma sätt som övrig bebyggelse på Bua Strand. Samma bestämmelser som för övriga området har även införts gällande husets storlek och utformning. Det innebär att byggnaden får vara högst 120 m² stor och uppföras i 1 våning utan källare/vind. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m. och största taklutning är 23 grader. Fasaderna ska utgöras av träpanel i mörk grå/brun/grön kulör. Taket skall vara matt grått eller svart.

Landskap/Natur

Höjdskillnaderna i området innebär att den nya byggnaden inte kommer att skymma sikten för bakomliggande hus. Den nya byggnaden kommer att synas från havet och strandområdet, men ges samma utformningsbestämmelser som övrig bebyggelse i området för att anpassas till omgivningen. Höjdskillnaden gör också att byggnaden får stöd i landskapet och smälter in på ett naturligt sätt.

Den planerade nya tomten består av kuperad naturmark med berg i dagen och låg buskvegetation. Det är viktigt att den nya byggnaden placeras och utformas på ett bra sätt så att sprängningar och uppfyllnader kan undvikas så långt som möjligt.

Riksintressen

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Här skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.



Tillfart – Parkering

Tillfart till den planerade tomten har studerats och flera alternativ har utvärderats i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget (se kartskiss på nästa sida).

Alternativ 1: Tomtens södra del, där den nya byggrätten planeras, är brant, vilket innebär att det är svårt att ha tillfart direkt från söder. Mellan byggrätten och vägen är nivåskillnaden ca 4 meter.

Alternativ 2: Från norr är området planare, men en tillfart/servitut därifrån skulle bli ca 60-70 meter lång.

Alternativ 3: Öster om tomten finns en smal "öppning" mellan fastigheterna Bua 32:45 och Bua 19:20. Remsan är planlagd som allmän plats, naturmark, och utgör passage upp mot ett större naturområde som ägs av kommunen. Området är relativt plant och utgör på så sätt en lämplig tillfart till den nya tomten. Tillfarten blir ca 20 meter lång. Att en enskilda tomt får tillfart via naturremsan bedöms inte påverka allmänhetens möjlighet att ta sig fram på stigen/vägen. Däremot blir avståndet mellan tillfartsområdet och bostadshuset på grannfastigheten i öster endast 2-3 meter. Störningarna från biltrafiken till ett bostadshus bedöms dock inte vara så stora att

det motiverar en ca 3 gånger så lång tillfartsväg från norr.

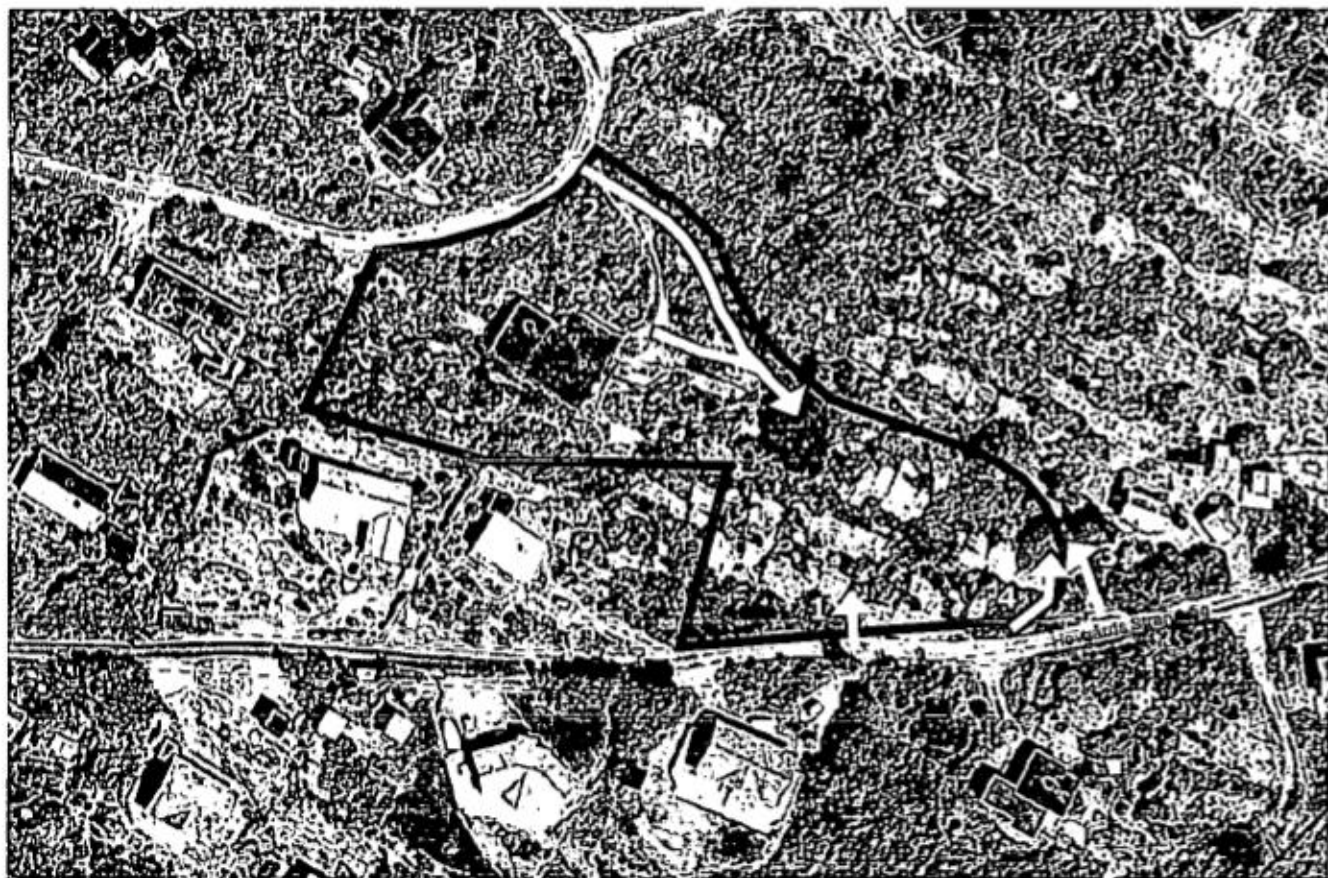
Alternativ 4: Som ett alternativ till tillfarten över naturmarken finns möjlighet att anordna tillfart parallellt med denna, inne på den egna fastigheten. En sådan "dubbelväg" känns emellertid onödig med tanke på att det endast handlar om tillfart till en enda bostad.

Utvärdering: Stadsbyggnadskontoret anser att en tillfart till viss del kan ske via det befintliga naturområdet (alternativ 3) och är den lösning som gör minst intrång i landskapet och som också utgör kortast sträcka. Det är fastighetsägaren som nyttjar tillfarten som själv ansvarar för uppförande, skötsel (inklusive snöröjning) och underhåll av tillfarten. Samfällighetsföreningen har liksom tidigare endast ansvar för marken som naturområde.

Parkering ska anordnas inom tomten och placeras lämpligen i anslutning till tillfarten där det är planare än längre in. Därifrån får en entréväg med lämplig lutning ur tillgänglighetssynpunkt anordnas fram till bostadshuset.

Teknisk försörjning

Den nya fastigheten ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Möjlig VA-anslutning



Alternativa tillfarter som studerats under planarbetet.

finns i tomtens sydvästra alternativt sydöstra hörn.

Dagvatten ska tas omhand lokalt inom respektive tomt. Efter fördröjning av vattnet på den egna tomt, ansluter det sedan genom ett rör från den sydöstra delen av tomten under Hovgårds strandväg, till befintligt dagvattensystem, som består av öppna diken och bäckar, ner mot havet.

Fortum AB ansvarar för energiförsörjningen.

Konsekvenser av planen

Bedömning av miljöpåverkan

En behovsbedömning av miljöbedömning har upprättats av Stadsbyggnadskontoret.

Fastigheten ligger inom strandskyddsområde, ca 150 meter från havet. Skyddet har tidigare varit upphävt då området varit planlagt. Genom de nya strandskyddsbestämmelserna från 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. Fastigheten Bua 32:45 har tidigare varit delad i två tomter, men slogs 1989 samman till en tomt. Den norra delen är redan bebyggd medan den södra delen är obebyggd. Mellan den tilltänkta byggrätten och havet finns ytterligare två husrader samt två vägar. Tomten utgör en på så sätt en obebyggd del av ett befintligt område. Kommunen anser att dessa förhållanden innebär att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet.

I övrigt bedöms förslaget inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En miljöbedömning kommer därför inte att upprättas.

Behovsbedömningen finns att läsa som en separat handling.



Detaljplan

Bua 32:45

Varbergs kommun

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta planen under hösten 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från det detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Bua strands vägförening/samfällighetsförening är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp

Varberg Vatten AB

Dagvatten

Fastighetsägaren

Eldistributionsnät

Fortum AB

Kvartersmark

Fastighetsägare

Tillfart

Nyttjaren av tillfarten ansvarar för iordningställande och underhåll av tillfarten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Den nya fastigheten bildas genom avstyckning.

Den nya fastigheten skall ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.

Som en följd av detaljplanen får den avstyckade tomten i söder rätt att utnyttja naturområdet för tillfart utan servitutsbildning.

Ekonomiska frågor

För samtliga exploaterings- och fastighetsbildningskostnader svarar ägaren till Bua 32.45.

Tekniska frågor

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen. Geoteknisk och/eller radonundersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av fastighetsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET



Sten Hedelin



Annika Eklöv

Tillhör beslut om antagande *BN 2012-02-02 556*
Beslutet vann laga kraft *2012-03-06*



Detaljplan för
- Bua 32:45 -
Varbergs kommun

Behovsbedömning av miljöbedömning

En miljöbedömning skall göras för detaljplaner 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.

Planens karaktäristiska egenskaper

Planområdet består av fastigheten Bua 32:45 som ligger i sydöstra delen av Bua strand. Bua utgör en av serviceorterna i Varbergs kommun.

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Bua 32:45 kan delas i två byggbara tomter genom att en ny byggrätt skapas på den södra delen av tomten. Tillfart kommer att ske över allmän plats, naturmark.

Planens påverkan på miljön

För kusten i Halland, väster om väg E6, gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4:e kapitel med hänsyn till natur- och kulturvärden. Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön. Dessa bestämmelser utgör emellertid inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Fastigheten ligger inom strandskyddsområde, ca 150 meter från havet. Skyddet har tidigare varit upphävt då området varit planlagt. Genom de nya strandskyddsbestämmelserna från 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ändras. Fastigheten Bua 32:45 har tidigare varit delad i två tomter, men slogs 1989 samman till en tomt. Den norra delen är redan bebyggd medan den södra delen är obebyggd. Mellan den tilltänkta byggrätten och havet finns ytterligare två husrader samt två vägar. Tomten utgör en på så sätt en obebyggd del av ett befintligt område. Kommunen anser att dessa förhållanden innebär att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet.

Tillfart kommer att ske över allmän plats, naturmark. Tillfart till en enda tomt bedöms dock inte påverka allmänhetens tillgång till naturområdet.

Höjdskillnaderna i området innebär att den nya byggnaden inte kommer att skymma sikten för bakomliggande hus. Den nya byggnaden kommer att synas från havet och strandområdet, men ges samma utformningsbestämmelser som övrig bebyggelse i

BEHOVSBEDÖMNING AV
MILJÖBEDÖMNING
2011-10-06

2(2)

området för att anpassas till omgivningen. Höjdskillnaden gör också att byggnaden får stöd i landskapet och smälter in på ett naturligt sätt.

Den planerade nya tomten består av kuperad naturmark med berg i dagen och låg buskvegetation. Den nya byggnaden ska placeras och utformas på ett bra sätt så att sprängningar och uppfyllnader kan undvikas så långt som möjligt.

Slutsats

Kommunen gör bedömningen att planförslagets genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning kommer därför inte att göras.

Stadsbyggnadskontoret



Sten Hedelin

Jonna Kignell

Tillhör beslut om antagande *BN 2012-02-02 § 56*
Beslutet vann laga kraft *2012-03-06*



**Fastighetsförteckning tillhörande förslag till detaljplan för
Bua 32:45, Varbergs kommun**

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Bua 32:1	Carl Johan Nilssons dbo c/o Alfredsson Fatburs Brunnsg. 29, VI vån. 118 28 STOCKHOLM	
Bua 32:45	Ulf Håkan Johansson Tångtäktsvägen 11 432 64 BUA	
	Anneth Kristin Johansson Tångtäktsvägen 11 432 64 BUA	
MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Inga		
ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Bua ga:4	Bua Strands samfällighetsförening c/o Claes Lauritzen Askims Kyrkväg 56 436 42 ASKIM	Körvägar, gc-vägar och allmän platsmark 1383K-2001/153
RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
Sv1 Till förmån för Bua 32:1	Se "Fastigheter inom planområdet"	Avtalservitut, villa 13-IM2-65/1785.1
Sv2 Till förmån för Bua 32:1	"-"	Avtalservitut, villa 1967-12-13/9337.1


Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
Bua 10:248	Varbergs kommun 432 80 VARBERG	
Bua 19:20	Anna Catharina Thofelt Eskadervägen 8, lgh 2203 183 54 TÄBY	
Bua 19:21	Birgitta Carlsson Hovgårds Strandväg 11 432 64 BUA	
Bua 19:27	Niklas Berntsson Hovgårds Strandväg 15 432 64 BUA	
	Annika Berntsson Hovgårds Strandväg 15 432 64 BUA	
Bua 19:28	Clas Magnus Fredriksson Hovgårds Strandväg 13 432 64 BUA	
	Jens Patrik Fredriksson Hjortstigen 2 518 41 SJÖMARKEN	
Bua 32:1	Carl Johan Nilssons dbo c/o Alfredsson Fatburs Brunnsg. 29, VI vån. 118 28 STOCKHOLM	
Bua 32:13	Carl Ingmar Andersson Tångtäktsvägen 13 432 64 BUA	
Bua 32:15	Christine Helène Carlsson Daltorpsgatan 29, lgh 1101 413 73 GÖTEBORG	
	Per-Olof Johan Nilsson Daltorpsgatan 29, lgh 1101 413 73 GÖTEBORG	


Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Bua 32:16	Lars-Erik Norlin Narvavägen 6 B 554 48 JÖNKÖPING	
	Annika Elisabet Andersson Narvavägen 6 B 554 48 JÖNKÖPING	
Bua 32:26	Lars Staaf Handelsgatan 12 A 432 36 VARBERG	
Bua 32:37	Annika Maria Aspeblad Söderkullavägen 8 B 511 57 KINNA	
	Anders Jan-Ove Aspeblad Påls väg 1 374 96 TRENDSUM	
Bua 33:1	Christer Stenmarck Bror Sahlströms väg 13 671 41 ARVIKA	
	Ann Stenmarck Bror Sahlströms väg 13 671 41 ARVIKA	
MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
Bua s:7 Deläggande fastigheter Däribland: Bua 5:3	Kent Olof Ingemar Olsson Tollviksvägen 19 432 64 BUA	Väg Laga skifte 1847-01-08 13-BUA-39
Bua 5:7	Anita Eva Kristina Engblom Bua bygata 16 Smeas 432 64 BUA	
ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
Inga		

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
Lr1	Varbergs kommun 432 80 VARBERG	Ledningsrätt, VA 1383-91/157.1

Fastighetsförteckningen upprättad

Fastighetsförteckningen bestyrks


Klara Sekely
Karttekniker


Lennart Johansson
Lantmätare