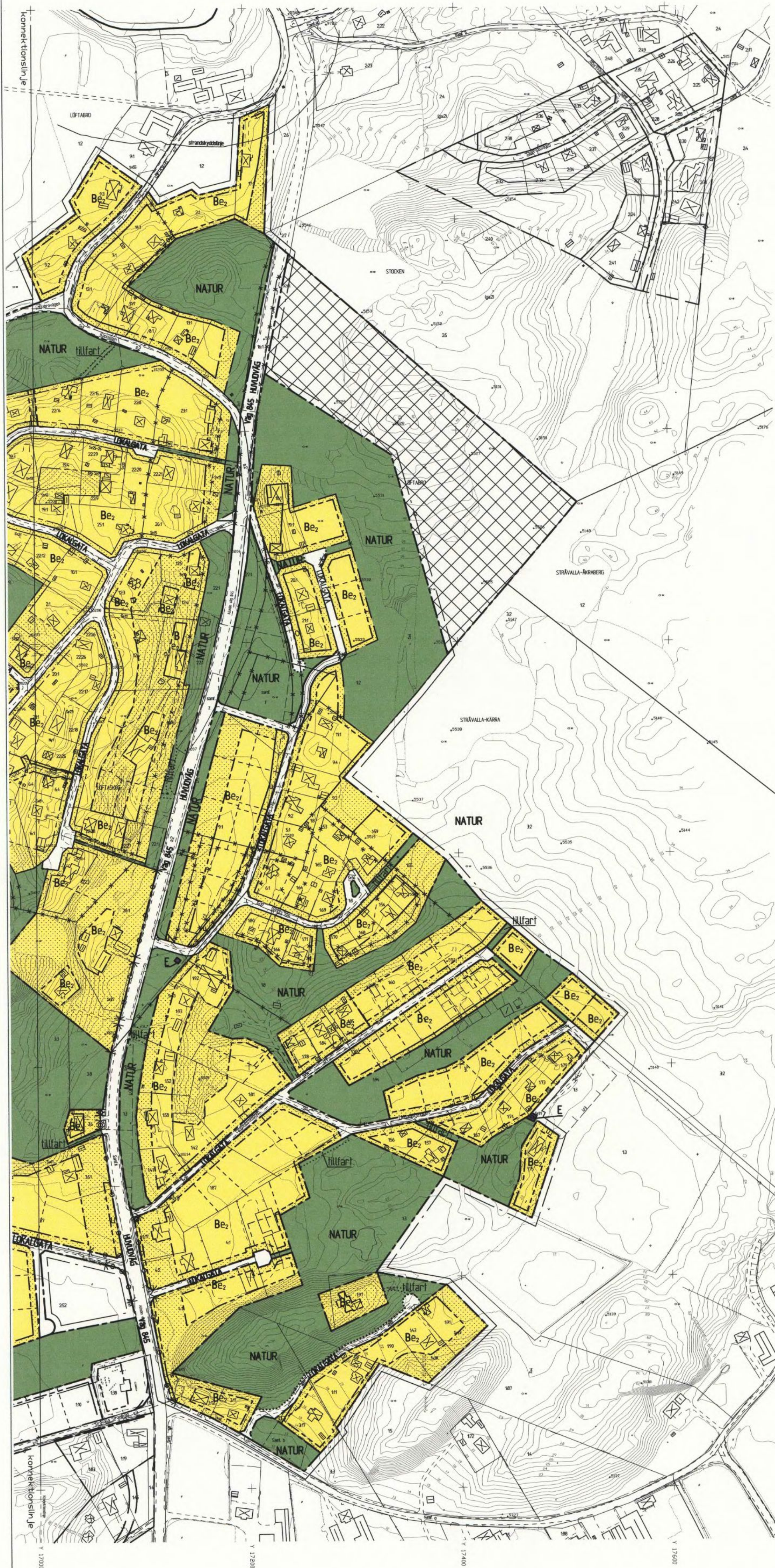




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad på kartan 3 mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Gällande användningsgräns
- Utgående användningsgräns
- Användningsgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
- Egenskapsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Utgående egenskapsgräns
- Område utanför planområdet för vilket gällande detaljplan skall upphävas

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDVÄG**
LÖKALGATA
NATUR
- Gata som ingår i huvudnätet, innefattar även GC-väg
- Gata som ingår i lokalnätet
- Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B**
E
- Bostäder
- Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Tillfart
- Tillfart över naturmark

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Största byggnadsarea per tomtplats är 150 kvadrater varav högst 120 kvadrater för bostadshus. Minsta tomtstörlek är 1000 kvadrater.
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. Uthus/torrråd ska vara fristående. Byggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt.
- e₂** Största byggnadsarea får var högst 220 kvadrater per tomtplats. Minsta tomtstörlek är 1000 kvadrater. Högsta byggnadshöjd är 4,0 m. Högsta nockhöjd är 7,7 m. Uthus/torrråd ska vara fristående. Byggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- U** Tillfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

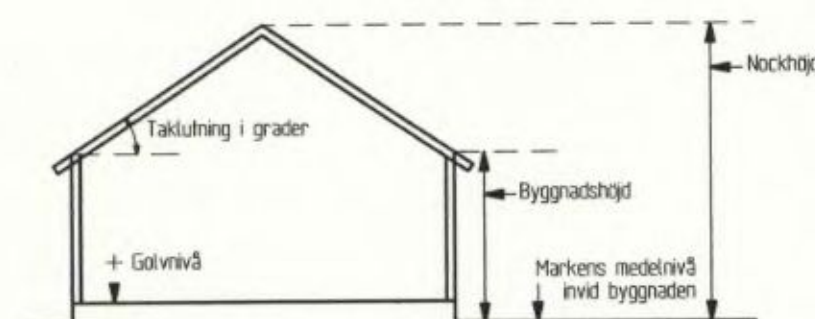
- Källare får inte anordnas.
- Friliggande eller med bostadshus sammanbyggt garage eller uthus ska placeras minst 6 m från gräns mot gata.
- Dagvatten ska tas omhand lokalt.
- n** Större uppfyllnad/sprängning får inte utföras.
- f** Fasadmaterial ska vara av trä. Bygglöv krävs för färgsättning och omfångning av fasad och/eller tak. Kulören ska harmonisera med omgivningen. Takkupor får inte uppföras.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- Tillbyggnad får ske med samma fasadmaterial som befintlig byggnad även om detta är planstridigt.
- Om en 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 åtgärden i sig är planligt även om själva huvudbyggnaden eller fastigheten inte överensstämmer med planbestämmelserna.
- Bullerskyddstäckor mot buller från järnvägen ska, på bostadshus i närheten, vidtas så att inomhus, natfelid, maximalnivån ej överskrider 45 dBA. Något överskridande kan dock accepteras om detta sker vid högst två tillfällen under natten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden slutar 2016-12-31.
- Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.



Principskiss över hur höjder och taktvinkel beräknas.

Godkänd för samråd, BN beslut 2003-11-27
Godkänd för utställning, BN beslut 2004-05-27
Godkänd för utställning, BN beslut 2004-11-11
Godkänd av BN 2004-12-16
Antagen av KF 2008-02-26
Vunnit laga kraft 2009-05-28

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

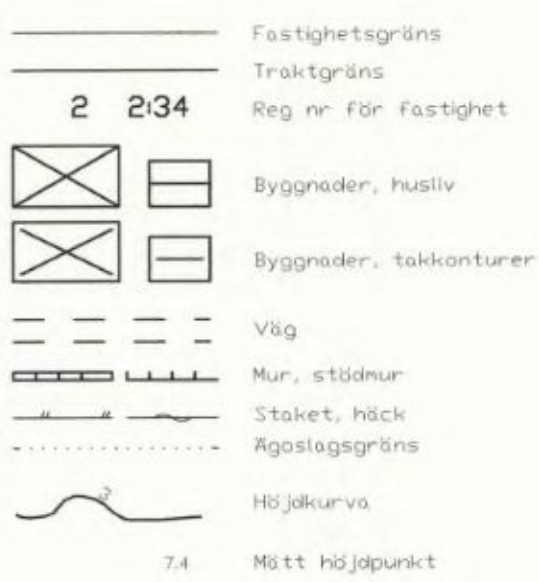
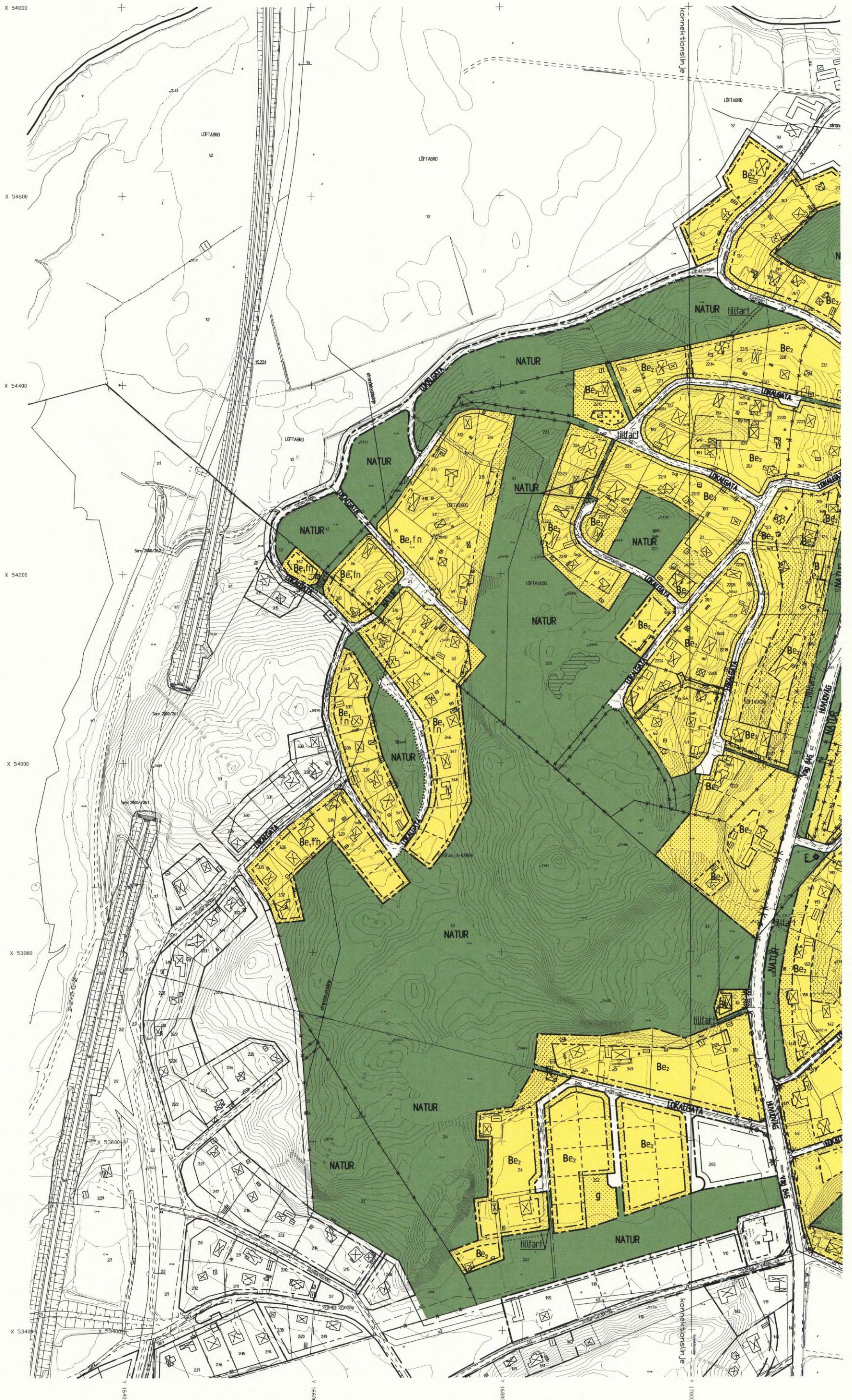
Detaljplan
LÖFTASKOG, STRÅVALLA-KÄRRA, LÖFTABRO
Varbergs kommun

upprättad på stadsbyggnadskontoret 2004-05-27

Claes Grunditz Birgitta Flysjö
Claes Grunditz Birgitta Flysjö

reviderad 2004-11-11, 2004-12-16 och 2008-02-26

Claes Grunditz Birgitta Flysjö
Claes Grunditz Birgitta Flysjö



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD
I MAJ 2002

Benny Antonsson
Benny Antonsson
ingenjör

Måtklass II
Koordinatsystem S Gon W 1938
Höjdsystem RH 70

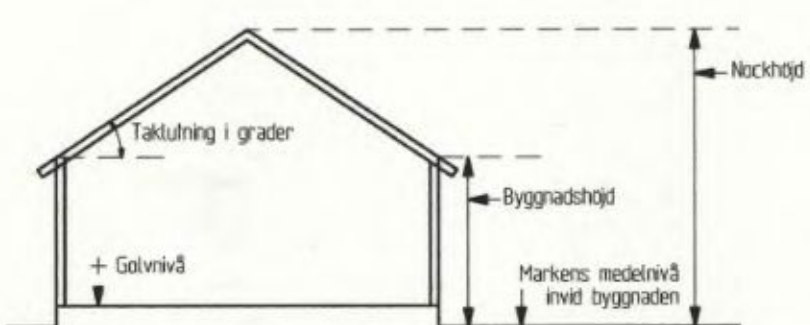
Skala 1:2000
0 20 40 60 80 100m

GRUNDKARTAN REVIDERAD
I DECEMBER 2003

Benny Antonsson
Benny Antonsson
ingenjör

GRUNDKARTAN REVIDERAD
I AUGUSTI 2004

Benny Antonsson
Benny Antonsson
ingenjör



Detaljplan
LÖFTASKOG, STRÅVALLA-KÄRRE, LÖFTABRO
Varbergs kommun

upprättad på stadsbyggnadskontoret 2004-05-27 reviderad 2004-11-11, 2004-12-16 och 2008-02-26

Claes Grunditz *Birgitta Flysjö* *Claes Grunditz* *Birgitta Flysjö*
Claes Grunditz Birgitta Flysjö Claes Grunditz Birgitta Flysjö



Detaljplan

Löftaskog, Stråvalla-Kärre och Löftabro

- område väster öster om väg 845,
från Stråvalla Strandväg till Kapelliden -
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger i nordligaste delen av Varbergs kommun. Det är i stort sett färdigbyggt med till större delen fritidshus. Några mindre områden för ny bostadsbebyggelse föreslås.

Längst i väster föreslås bebyggelsen bibehålla fritidshuskaraktären. I öster på båda sidor om väg 845 föreslås bebyggelsen kunna övergå till åretruntboende. Olika stor byggnadsarea föreslås därför i dessa områden.

För hus nära järnvägen ska bullerskyddsåtgärder vidtas för nå acceptabla bullervärden.



PLANBESKRIVNING

2 (7)

Upprättad 2004-05-27

Revidering 2004-11-11

Revidering 2004-12-16

Revidering 2008-02-26

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.

Plandata**Läge**

Området är beläget i nordligaste delen av Varbergs kommun. Det sträcker sig från Stråvalla-Strandväg i söder och till Kapelliden i norr och på båda sidorna av väg 845 och ansluter till gällande detaljplaner i väster, söder och nordost. Det är ca 92 ha stort.

Markägoförhållanden

Hela området är privat ägt

Tidigare ställningstagande**Översiktsplan**

Planförslaget följer i stort 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. Området ansluter till detaljplan för järnvägsutbyggnaden i väster, antagen 1996-11-19 och ändrad 2003-08-28 och till en 2003-11-04 antagen detaljplan i söder. För norra delarna finns dels en avstyckningsplan, dels två detaljplaner från 1940 och -50 talen.

Strandskydd

Området berörs längst i väster av strandskydd för havet och i norr för Löftaån.

Riksintressen

För området gäller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap miljöbalken; turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas.

Förutsättningar

Topografi

Väg 845 går i en svacka mellan två höjdparter. Väster om vägen reser sig berget ganska brant. De högst belägna partierna ligger på drygt 50 m ö h. Öster om vägen finns ett planare område innan berget reser sig inte fullt så brant som på västra sidan.

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. Dessa partier har högt skyddsvärde både p.g.a. av sin artrikedom, som för passage och skydd för fåglar och småvilt.

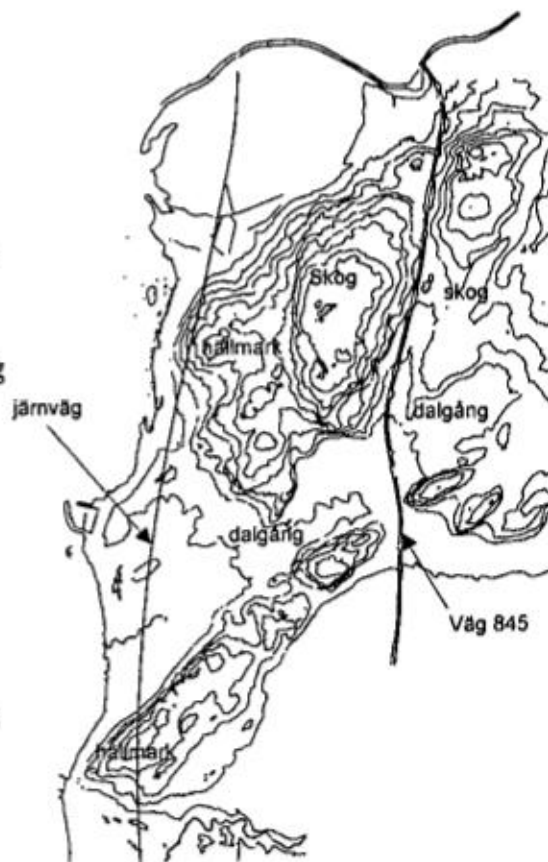
Större delen av området är skogbevuxet. I södra delen väster om väg 845 finns en mindre åker och öster om vägen några mindre åkrar och betesmarker. Längst i väster består ett mindre område av hällmark.

Fornlämningar

Fornlämningar, rösen och stensättningar, finns främst på höjdpartierna. Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen har gjort en översiktlig inventering i Löftaskog och Stråvala-Kärre området. Inom aktuellt planområde har spår av boplatlämningar påträffats på ett ställen, på naturmarken sydväst av korsningen Enets väg och väg 845. Det är troligt att boplaten fortsätter mot norr i den f.d. åkern norr om infartsvägen, Löftaskog 9:1. Exploatering och byggnation här kräver arkeologisk förundersökning. Vid Åskärr, Stråvala-Kärre 2:52, har tidigare en flintdolk påträffats. Vid ett par besiktningstillfällen har dock inga fynd gjorts som indikerar på bosättning. Ytterligare undersökning är därför inte nödvändig. I övrigt berör föreslagna byggnation inte några kända fornlämningar.

Bebyggelse

Området är till största delen bebyggt. Ursprungligen var det till största delen använt som fritidsboende. Under senare år har en



PLANBESKRIVNING

4 (8)

Upprättad 2004-05-27

Revidering 2004-11-11

Revidering 2004-12-16

Revidering 2008-02-26

ökad omvandling av de östra områdena skett till åretruntboende. Den befintliga bebyggelsen ligger ofta på sluttningarna. Den har lite olika karaktär inom området. I de västra delarna är bebyggelsen lägre och av tydlig fritidshuskaraktär, oftast en våning med flackare tak. På områdena närmre väg 845, båda sidor, är husen större och ofta i 1½ våning. På ett område i sydöst är husen dock mer av fritidshuskaraktär.



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 så långt möjligt bevaras i skogen

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp är utbyggt till befintliga fastigheter i Källstorp – Stråvalla – Löftaskog. Fortum ansvarar för energiförsörjningen inom området.

Service

Området saknar service. Kommunal och kommersiell service finns i Väröbacka ca fem 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 sker från väg 845. Körbanorna i befintliga områden är relativt smala, däremot finns i regel mark vid sidan för vattenavrinning och snöröjning. P.g.a. de stora nivå-skillnaderna kan det på enstaka ställen, särskilt vintertid, vara vissa svårigheter att komma fram.

Planens innehåll**Bebyggelse**

Detaljplanen anpassas till befintliga förhållanden. Den följer planprogrammet i stort. På några ställen har tomtantalet minskats p.g.a. svårigheter med anslutning till VA-nätet, samt någon tomt tillkommer, på befintlig fastighet, som inte redovisats i programmet.

Två olika byggnadsytor föreslås. En lägre (150 m² varav högst 120 m² för bostad) för att bibehålla fritidshuskaraktären på hällmarken i de västra delarna och en högre (220 m²), som ökar möjligheten till åretruntboende i de östra delarna. I den västra delen föreslås även utformningsbestämmelser för tex byggnadshöjd, fasadmaterial och färgsättning samt att sprängning och större uppfyllander inte får göras.

PLANBESKRIVNING

5 (8)

Upprättad 2004-05-27

Revidering 2004-11-11

Revidering 2004-12-16

Revidering 2008-02-26

Enligt väglagen råder 30 m byggnadsförbud utmed väg 845. Byggnadsfritt avstånd från vägområdet föreslås vara 30 m. På detta avstånd klaras även bullervärden på högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå på uteplats invid hus. För att nå acceptabla bullervärden på fastigheten även närmast vägen krävs bullerplank på 2.0 m. För några befintliga bostadshus, på ca 25 m från vägmitt, fordras bulleravskärmning på mellan 0,9 och 1,3 m för att klara ovanstående bullervärden på uteplats intill huset. Krav på bulleravskärmning föreslås dock inte.

I gällande detaljplan finns naturmark mellan kvartersmark och vägområde. Dessa skyddsområden bibehålls. Inom inte planlagt område föreslås mindre markområden, mellan bostadsfastighet och vägområdet, bli naturmark. För befintliga bostadsfastigheter som gränsar mot vägområdet föreslås den närmaste delen bli kvartersmark som inte får bebyggas.

Väster om väg 845 har totalt ett 20-tal nya tomter föreslagits. Fyra av dessa ligger inom område med 150 m² byggnadsarea.

Öster om väg 845 har ett drygt 40-tal tomter föreslagits. För Löftaskog 9:1, där 9 nya tomter kan tillkomma, fordras arkeologisk undersökning före exploatering.

I nordöst finns i befintlig detaljplan med fem ej bebyggda tomter med tillfart från norr. Tillfarten föreslås flyttad till befintlig skogsväg i söder med anslutning söderut till Enets väg.

Totalt tillkommer i hela området ett 60-tal nya tomter, dessutom finns ett antal stora tomter som kan delas i två eller flera bostadstomter samt några obebyggda fastigheter.

Natur – Friytor

Det finns rikligt med vegetation i området, både på friytorna kring bebyggelsen men även på kvartersmark. Hällmarken och skogsmarken på höjden, väster om väg 845, mellan bostadskvarteren föreslås för naturändamål. Öster och söder om kvartersmarken föreslås mindre delar av skogen bli naturändamål. Naturområdet i nordost, som omfattas av befintlig detaljplan, föreslås bli något minskat.

För naturmarken i gällande detaljplan (f.d. byggnadsplaner) i norra och östra delarna finns förordnande om upplåtelse av allmänplatsmark utan ersättning enligt tidigare lagstiftning 13 § BL. Detta bibehålls med den ändringen att förordnandet upphävs för de fyra nya tomterna på Löftaskog 22:1 vid Åsdammsvägen. För övrig föreslagen naturmark föreslås inte något förordnande.

Vägar och tillfart

Planförslaget anpassas till befintliga förhållanden. För att bibehålla områdets karaktär och attraktivitet föreslås att vägstandarden avseende vägdragning och körbanebredd i stort sett bibehålls och att vägbelysning begränsas. För enstaka tomter föreslås tillfarten gå över naturmarken.

För att öka trafiksäkerheten bör cykelbana byggas utmed väg 845. Bestämmelsen om huvudväg föreslås därför även omfatta GC-väg. Vägområdet har varierande bredd men är inte någonstans smalare än ca 13 meter. Utmed vägen utom i södra delen finns även naturmark av varierande bredd, som kan nyttjas för GC-väg.

PLANBESKRIVNING

6 (8)

Upprättad 2004-05-27

Revidering 2004-11-11

Revidering 2004-12-16

Revidering 2008-02-26

Service - kollektivtrafik

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

Strandskydd

För de tomter vid Löftabrovägen som berörs av strandskydd, för havet i väster och för Löktaån i norr, kommer ansökan om upphävande av strandskydd sökas före antagandet.

Störningar

Bullerberäkningar har gjorts för väg 845. Utan avskärmning fordras ett avstånd på 35 m från vägmitt för att klara bullervärdena 55 dBA ekvivalentnivå och/eller 70 dBA maxnivå. För tomtmarken som gränsar intill vägområdet fordras 2 m högt bullerplank för att klara ovanstående bullervärden.

För några befintliga bostadshus på ca 25 m från vägmitt fordras bulleravskärmning på 0,9-1,3 m för att klara ovanstående bullervärden på uteplats intill huset.

Krav på bulleravskärmning föreslås inte.

Bestämmelse införs om att bullerskyddsåtgärder för fastigheter i närheten av järnvägen ska vidtas så att maximalnivån inomhus nattetid inte överstiger 45 dBA.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunalt VA-nät. Område för teknisk anläggning föreslås för dels en befintlig tryckstegringsstation sydost om korsningen Enets väg och väg 845 och dels en befintlig överbyggd vattentäkt på Stråvalla-Kärre 1:3 i sydost. Dagvattnet ska tas om hand lokalt.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att några mindre grupper av bebyggelse eller enstaka tomter föreslås i anslutning till befintlig. Det ger ökad biltrafik på delar av befintligt vägnät. På några ställen krävs att ny väg byggs eller att befintlig väg förbättras. Miljökonsekvensanalys bifogas planförslaget.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 2011-12-31.

Förordnande enl. 6 kap 19 § PBL (tidigare 113 § BL) upphävs för de delar som föreslås som bostadsmark i detta planförslag.

Fastighetsbildningar fordras för tillkommande tomter samt i vissa fall fastighetsreglering.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

PLANBESKRIVNING

7 (7)

Upprättad 2004-05-27

Revidering 2004-11-11

Revidering 2004-12-16

Revidering 2008-02-26

Revidering 2004-11-11

Revideringen innebär att förgårdsmarken minskas något på Löftaskog 3:2 i söder så att befintligt hus inte hamnar på prickmark.

Fyra tomter på Löftaskog 22:1 tas bort p.g.a det både kostsamt och gör stora ingrepp i naturen att ansluta dessa till kommunalt VA.

Byggnadsmarken på Stråvalla-Kärre 1:94 breddas något så att det är möjligt att avstycka ytterligare två tomter.

Ytterligare en tomt föreslås på Stråvalla-Kärre 1:3 mot naturmarken vid Långamos-sevägen.

Gränsen för bostadsmark på Stråvalla-Kärre 1:94 justeras.

Remsa naturmark som även får användas för tillfart till Stråvalla-Kärre 1:75 föreslås i nordost på Stråvalla-Kärre 1:3

Gränsen för naturmark på Stråvalla-Kärre 1:3 anpassas till pågående detaljplan för campingverksamhet på fastigheten.

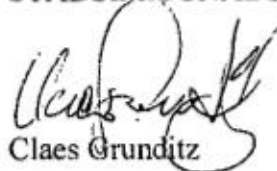
Revidering 2004-12-16

Tillfarten till Stråvalla-Kärre 1:75 förlängs ner till uthuset vid dess östra gräns.

Revidering vid antagande 2008-02-26

- naturmarken inom fastigheten Stråvalla-Kärre 3:2 utgår i den del som ligger öster om tillkommande tomter
- tillfart inom fastigheten Stråvalla-Kärre 1:3 utgår eftersom denna del ingår i detaljplanen för Stråvalla Camping
- område för förskola ändras till kvartersmark för bostäder inom fastigheten Stråvalla-Kärre 2:52
- den södra gränsen för tre tomter och g-område inom fastigheten Stråvalla-Kärre 2:52 går i princip i en rak linje
- tillfart inom naturmark möjliggörs i södra delen av Åskärsvägen mellan fastigheterna Stråvalla-Kärre 2:41 och 2:52
- bestämmelsen om genomförandetid som börjar 2007-01-01 och slutar 2011-12-31 utgår
- bestämmelsen om genomförandetid ändras till att sluta 2016-12-31 för hela planområdet
- den del i genomförandebeskrivningen angående Löftabro 1:2 och Löftaskog 22:1 utgår då exploateringsavtal inte behövs samt
- område för flerbostadshus i den östra delen inom fastigheten Stråvalla-Kärre 2:52, samt mindre del av naturmarken, undantas från antagandet

STADSBYGGNADSKONTORET



Claes Grunditz



Birgitta Flysjö

Tillhör beslut om antagande KF 26-02-2008
Beslutet vann laga kraft 28-05-2008



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2004-05-27, reviderad 2004-11-11

Detaljplan

Löftaskog, Stråvalla-Kärre och Löftabro

Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunstyrelsen i december 2004.

Vägarna i området är utbyggda med undantag för de nytillkomna vägarna på fastigheterna Löftabro 1:2, Löftaskog 22:1, Stråvalla-Kärre 1:3, 1:60, 1:94, 2:52, och 4:1. Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda inom planområdet.

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 med kvarters- och gatumark. Beslutet träder i kraft när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker att länsstyrelsen upphäver förut meddelat förordnande enligt 113 § byggnadslagen för mark berörande fastigheten Löftaskog 22:1 som i detaljplanen redovisas för bostadsändamål i stället för allmän plats. För mark berörande fastigheterna Löftaskog 3:1, 9:1, 22:1 och Stråvalla-Kärre 1:8 som i gällande plan utgör allmän plats och som i planförslaget bibehålls för detta ändamål övergår förut meddelat förordnande enligt 113 § byggnadslagen automatiskt till förordnande enligt 6:19 plan- och bygglagen. De berörda områdena redovisas på till planärendet hörande förordnandekarta.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt åtta år och slutar den 31 december 2016.

Huvudmannaskap

Allmän plats, övrig

Samfällighetsföreningar

Ansvarsfördelning i övrigt

Väg 845

Vatten och avlopp

Eldistributionsnät

Kvartersmark

Vägverket, väghållare

Kommunen

Fortum Distribution AB

Resp. fastighetsägare



Befintliga samfällighetsföreningar utökas i överensstämmelse med detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

Exploateringsavtal ska upprättats mellan kommunen och exploatörerna av mark inom fastigheterna Stråvalla-Kärre 1:3, 1:60, 1:94, 2:52, och 4:1 berörande plankostnader, byggande av lokalgator samt upplåtelse och iordningställande av naturmark. Avtalen ska vara ingångna innan kommunstyrelsen antar detaljplanen.

För att anpassa fastigheterna Stråvalla-Kärre 1:17, 3:7 och 3:48 till planförslaget ska avtal träffas med ägarna till Stråvalla-Kärre 1:3 och 3:3. För att anpassa fastigheten Löftabro 11:1 till detaljplanen ska avtal träffas rörande markförvärv från samfälligheten y (märgeltäkt).

Avtal rörande överlåtelse/upplåtelse av mark avsedd för allmän plats, natur, ska träffas mellan ägarna till fastigheterna Löftaskog 23:1, 26:1 och Stråvalla-Kärre 2:41, 3:7, 3:24 och 3:49 och respektive huvudman (samfällighetsförening).

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetsreglering ska genomföras för att anpassa fastigheterna Stråvalla-Kärre 1:17, 3:7 och 3:48 till detaljplanen. Fastighetsreglering ska också genomföras för att ta bort alternativt flytta den del av samfälligheten y (märgeltäkt) som berör kvartersmark till fastigheterna Löftabro 1:2 och 11:1. De nya tomterna bildas genom avstyckning.

Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartersmark, på fastigheten Stråvalla-Kärre 2:52, som betecknats g (lekplats). Samtliga närliggande fastigheter förutsätts få delaktighet i gemensamhetsanläggningen, vilket bestäms vid kommande lantmäteriförrättning. Denna utförs av exploitören, som överlämnar den färdiga anläggningen till en för ändamålet bildad samfällighetsförening. Föreningen svarar därefter för drift och underhåll av anläggningen och har rätt att utdebitera årliga avgifter från de berörda fastigheterna.

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.

Byggnad belägen på allmän plats, natur, på fastigheten Löftaskog 22:1 ska lösas in av huvudmannen, samfällighetsförening, vid tidpunkt som bestäms vid förrättning alternativt flyttas till den intilliggande fastigheten Löftaskog 12:2.

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



TEKNISKA FRÅGOR

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. Avvattnings av vägmark sker genom befintliga diken.

PLANERINGSKONTORET

Tord Martinson

Tillhör beslut om antagande *KF 26-02-2008*
Beslutet vann laga kraft *28-05-2009*



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN
Plan- och bostadsenheten
Barbro Toftgård
035-13 20 47

BESLUT

1 (2)

2005-04-12

521-557-05

Planeringskontoret
Varbergs kommun

*ej klä
överklagad Regeringen*

Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken inom detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärre, Löftabro, Varbergs kommun

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (MB) att den kvartersmark för bostäder samt den mark för lokalgata och tillfart som berörs av strandskydd och som ingår i detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärre, Löftabro, inte vidare skall omfattas av strandskydd. Området framgår av till ärendet bifogad karta, bilaga 1.

Upphör området att ingå i detaljplan inträder åter strandskydd.

Beslutet kan överklagas hos regeringen (Miljö- och samhällsdepartementet), se bilaga 2.

Ärendet

Varbergs kommun har ansökt om upphävande av strandskydd för kvartersmark, vägmark och tillfart inom detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärre och Löftabro.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet har i ansökan angivits att detaljplanen inte anses medföra någon negativ inverkan på växt- och djurlivet inom planområdet eller i omgivningen. Några höga naturvärden finns inte inom fastigheterna, Tillkommande bebyggelse skadar inte riksintressena och strider inte mot gällande översiktsplan.

Vidare anses förutsättningarna för det rörliga friluftslivet inte minska. Allmänheten har fri tillgång till stranden, havet och tillgängligheten minskar inte. Merparten av marken är redan ianspråktagen för bebyggelse.

Länsstyrelsens bedömning

Detaljplanen ligger inom Hallands kustområde som är riksintresse enligt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ MB. Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i MB och med gällande översiktsplan har prövats av Länsstyrelsen i detaljplaneärendet utan erinringar.

Detaljplanen berör område med 300 meter brett strandskydd vid havet och 100 meter brett vid Löftaån. För del av området finns detaljplan från 1952 där strandskydd inte gäller enligt övergångsbestämmelserna i 10 § lag om införande av miljöbalken. Inom två fastigheter har Länsstyrelsen tidigare beviljat dispens för att uppföra bostadshus.

2005-04-12

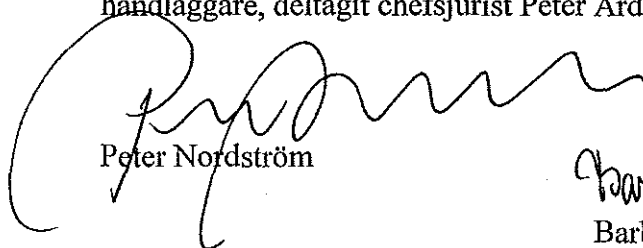
521-557-05

Alla fastigheter inom strandskyddsområdet är redan bebyggda. Både vägar och tillfart är redan utbyggt. Dessutom är planområdet avskilt från stranden av befintlig väg och av järnvägen Väst kustbanan.

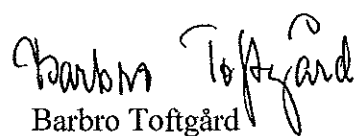
Med hänvisning till förhållandena ovan och till vad som redovisats av kommunen bedömer Länsstyrelsen att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet för kvartersmark, vägmark och tillfart. Inom "Natur"- område skall strandskyddet fortsätta att gälla.

Länsstyrelsen bedömer vidare att åtgärderna inte kan anses medföra någon väsentlig påverkan på växt- och djurlivet i berört strandområde.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknade, länsarkitekt och planhandläggare, deltagit chefsjurist Peter Ardö och avdelningsdirektör Ingrid Oom.



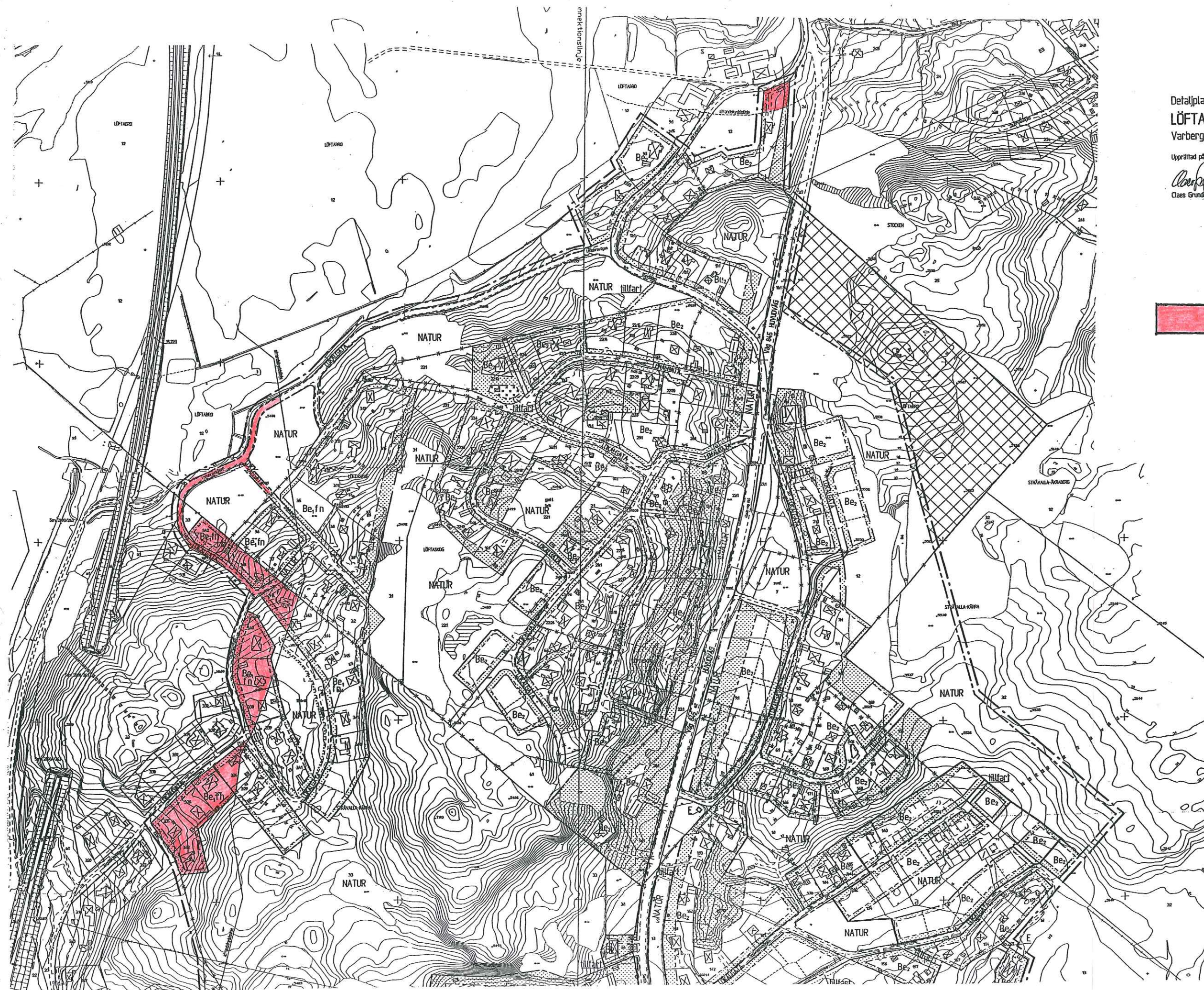
Peter Nordström



Barbro Toftgård

Kopia till:

Naturvårdsverket + kart-a/or
Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
Miljövårdsenheten IO
Planarkivet (2 ex + kart-a/or)
Planmappen



Detaljplan
 LÖFTASKOG, STRÅVALLA-KÄRRE, LÖFTABRO
 Varbergs Kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2004-05-27

Clas Grundy
 Clas Grundy

Birgitta Ryd
 Birgitta Ryd

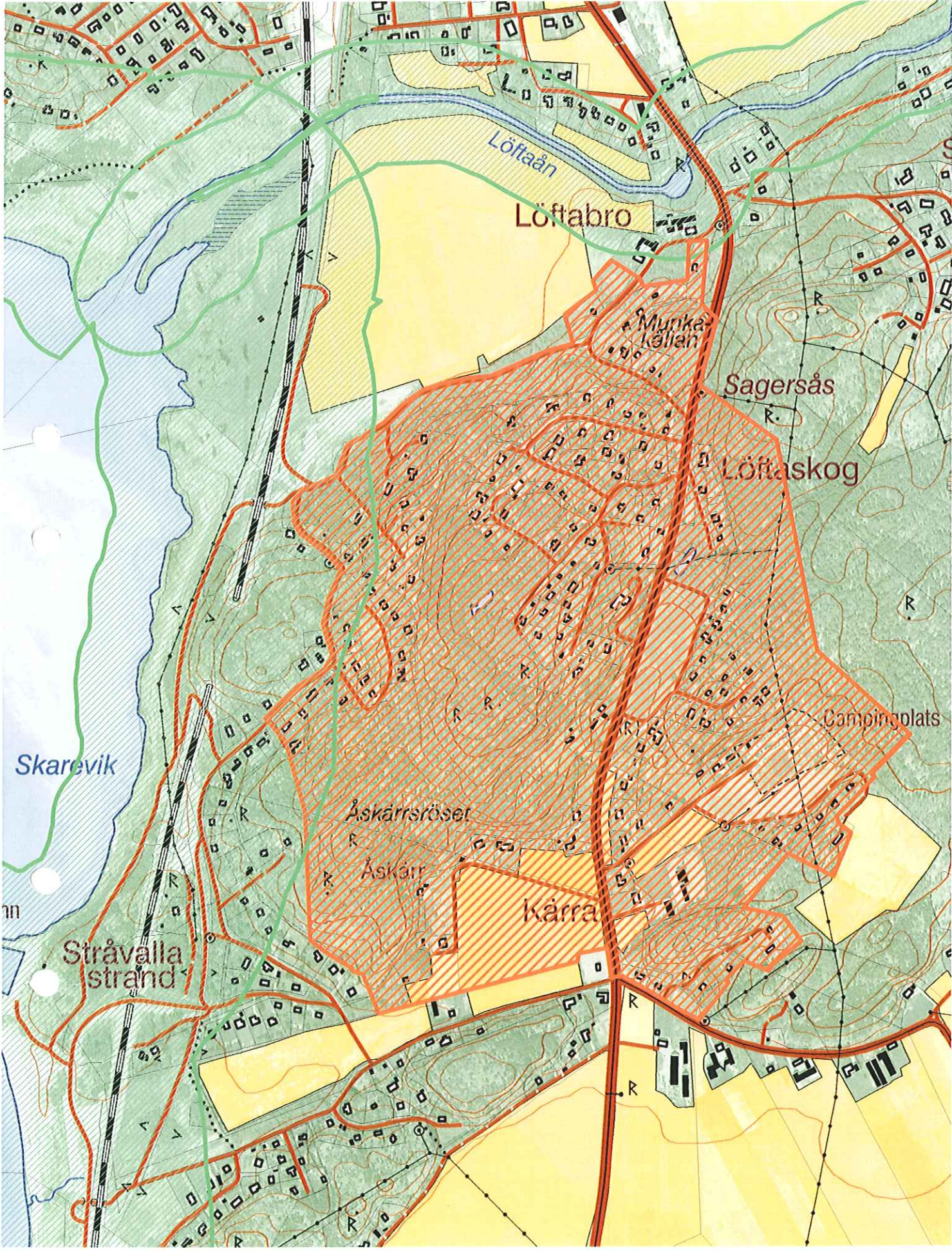


Område där strandskyddet upphäves

Tillhör Länsstyrelsens
 beslut 2005-04-12

Dnr 521-557-05

Skala
 0 20 40 60 80 100m



Område med strandskydd



Planområdet

Utdrag ur ekonomiska kartan
blad 61.16 och 61.26

Skala 1:8 000