

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan

**Detaljplan för Klavagårdens Fritidshusområde
(TR93Ä)**

Laga kraft 2026-06-25

Beslutad av: **Byggnadsnämnden**
Beslutsdatum och paragrafnummer: **2026-05-28 § 88**
Diarienummer: **SBK-2021-2502**
Dokumentansvarig avdelning: **Planavdelningen**



**VARBERGS
KOMMUN**

Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning av ändring	3
Ärendeinformation	3
Planhandlingar	3
Förfarande	3
Medverkande	4
Ändring av detaljplan	5
Avsikt med ändring	5
Motiv till ändring	5
Ändringens omfattning och lokalisering	5
Föreslagen ändring	6
Genomförandetid tillhörande ändring	6
Planbestämmelser tillhörande ändring	7
Planbestämmelser som utgår	7
Planbestämmelser som tillkommer	7
Planbestämmelser som ändras	7
Genomförandefrågor tillhörande ändring	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Rättigheter	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Konsekvenser	15
Hälsa och säkerhet	15
Riksentresse	15
Miljö	15
Planeringsunderlag tillhörande ändring	16
Detaljplan	16
Översiktsplan	16
Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)	16
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	17
Kommunala planeringsförutsättningar	17
Riksentressen	18
Teknik	18
Hälsa och säkerhet	19

Sammanfattning av ändring

Planområdet är beläget i Södra Näs, cirka 7 kilometer söder om Varbergs centrum, och omfattar fastigheten Träslövs-Näs 1:321 med en yta på cirka 4 hektar. Området är bebyggt med enbostadshus i form av fritidshus.

Ändringen syftar till att möjliggöra avstyckning inom Klavagårdens fritidshusområde genom att ta bort den gällande planbestämmelsen, vilken förbjuder delning av fastigheter, samt att förbättra planens tydlighet.

Ändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan Klavagårdens fritidshusområde
Kommunens diarienummer	SBK-2021-2502
Hänvisning till beslutsprotokoll	2026-05-28 BN § 88
Detaljplan påbörjad	2025-04-10
Detaljplan laga kraft	2026-06-25

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-05-11
- Plankarta, 2026-05-11
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2026-03-12
- Undersökning, 2025-10-09
- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2026-03-12
- Samrådsredogörelse, 2025-02-12
- Granskningsutlåtande, 2026-04-30

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna ändring av detaljplan påbörjades 2025-04-10 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Ändring av detaljplan

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av motivet och avsikten med ändringen av detaljplanen. I avsnitten beskrivs också de överväganden som legat till grund för planförslaget, samt vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen har vunnit laga kraft.

Avsikt med ändring

Avsikten med ändringen är att möjliggöra avstyckning genom att upphäva planbestämmelsen om förbud mot fastighetsdelning. Ändringen syftar också till att anpassa detaljplanen till rådande markanvändning.

Motiv till ändring

Motivet till ändringen är att möjliggöra markförvärv genom avstyckning i enlighet med detaljplanens ursprungliga intentioner. I den gällande detaljplanen anges i plankartan en bestämmelse om förbud mot fastighetsdelning. Samtidigt framgår av genomförandebeskrivningen att syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning. För att undanröja denna motsättning och skapa överensstämmelse mellan planhandlingarna genomförs ändringen. Ändringen innebär en juridisk justering och medför ingen utökning av byggrätten för bostadsändamål.

Eftersom ändringen är av begränsad omfattning i förhållande till gällande detaljplan bedöms det vara lämpligt att ändra planen i stället för att upprätta en ny detaljplan.

Ändringens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i Södra Näs, cirka 7 kilometer söder om Varbergs centrum, och omfattar fastigheten Träslövs-Näs 1:321. Planområdet avgränsas i norr av Nygårdsvägen, i söder av kustlinjen mot havet samt av bebyggelse i öster och väster. Området utgörs av ett befintligt fritidshusområde med friliggande enbostadshus i en omgivning som präglas av både fritidshus och permanentbostäder.



Bild 1. En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.



Bild 2. En översiktskarta som visar aktuellt planområdet.

Föreslagen ändring

Planändringen innebär att den planbestämmelse i plankartan som hindrar indelning av området i flera fastigheter upphävs. Detta görs för att möjliggöra fastighetsindelning i enlighet med planens ursprungliga intention.

Bestämmelsen om största byggnadsarea, som reglerar utnyttjandegraden, ses över. Bestämmelse som reglerar utnyttjandegrad har upphävts och ersätts med en tydligare bestämmelse för att säkerställa en korrekt och enhetlig tillämpning i plankartan.

Den befintliga bestämmelsen om placering, som anger att byggnader ska placeras minst 3 meter från tomtgräns, ersätts med en bestämmelse där avståndskravet begränsas till huvudbyggnad. Ändringen innebär att komplementbyggnader undantas från avståndsbestämmelsen.

I samband med planändringen skapas en ny byggrätt i anslutning till Nygårdsgatan för en gemensam byggnad, för avfallshantering. Syftet är att möjliggöra en gemensam hantering samt en mer ändamålsenlig placering och därmed förbättra förutsättningarna för avfallshantering inom området.

Planändringen omfattar även planläggning av mark för ledningar, så kallat u-område, i den sydöstra delen av planområdet. Detta anpassar detaljplanen till rådande markanvändning, då området i dag är upplåtet med ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Vid bedömningen har hänsyn tagits till de allmänna intressen som anges i 2 kap. plan- och bygglagen. Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv. Eftersom marken redan är ianspråktagen och ändringen inte innebär någon förändring i markanvändning bedöms riksintressena inte påverkas negativt.

Genomförandetid tillhörande ändring

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan är 5 år från den dag då ändringen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Planbestämmelser tillhörande ändring

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Planbestämmelser som utgår

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

Området får inte delas i flera fastigheter - Bestämmelsen förbjuder avstyckning och hindrar lantmäterimyndighet från att dela området i flera fastigheter. Bestämmelsen upphävs för att möjliggöra planens ursprungliga syfte, som var att avstycka arrendestugorna till separata bostadsfastigheter.

Största byggnadsarea 60 m² - Den gällande bestämmelsen bedöms vara otydlig eftersom den inte är kopplad till tomt eller fastighet. För att säkerställa en korrekt och entydig tillämpning inom fritidsområdet upphävs bestämmelsen och ersätts med en motsvarande bestämmelse

Placering

Byggnader skall placeras minst 3,0 meter från tomtgräns - För att öka tydligheten ersätts denna bestämmelse med en likvärd bestämmelse med begreppet "huvudbyggnad".

Planbestämmelser som tillkommer

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjande grad

Största byggnadsarea är 60 m² per tomt alternativ fastighet - Bestämmelsen införs för att tydliggöra tillämpningen inom planområdet och säkerställa att regleringen är korrekt kopplad till tomt eller fastighet.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från tomtgräns alternativt fastighetsgräns – Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från tomtgräns eller fastighetsgräns. Bestämmelsen innebär att avståndskravet begränsas till huvudbyggnad och inte omfattar övriga byggnader.

Planbestämmelser som ändras

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens bebyggande

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar -

Bestämmelsen finns i den ursprungliga plankartan. Genom ändringen införs ett nytt u-område i den sydöstra delen av fastigheten som motsvarar en befintlig

ledningsrätt som i dag inte redovisas i plankartan. Syftet är att säkerställa att ledningsrätten redovisas i plankartan och ges planstöd.



Marken inte får bebyggas - Bestämmelsen att marken inte får bebyggas, som redovisas som prickmark, upphör inom ett avgränsat område som framgår av planen. Ändringen innebär att mark som tidigare inte fick bebyggas nu kan bebyggas. Den aktuella platsen där denna bestämmelse upphävs bedöms ha ett ändamålsenligt läge i anslutning till vägen, för att tillgodose områdets gemensamma behov av avfallshantering. Bestämmelsen g, som innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, finns i den ursprungliga plankartan och kvarstår oförändrad.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen omfattar fastigheten Träslövs-Näs 1:321, som ägs av en ekonomisk förening och nyttjas genom arrendeavtal av privatpersoner. Den gällande detaljplanen medger en minsta tomtstorlek om 400 kvadratmeter, vilket innebär att fastigheten kan delas i mindre enheter. Syftet med planändringen är att tomtplatser som i dag nyttjas för fritidshus ska bilda egna fastigheter.

Efter en övergripande genomgång av hur befintlig bebyggelse förhåller sig till gällande planbestämmelser framgår att vissa förhållanden kan innebära svårigheter och kräva anpassningar eller åtgärder för att avstyckning ska kunna genomföras. Den östra gränsen för fastigheten Träslövs-Näs 1:321 utgörs av en stenmur. Fastighetsgränsens exakta läge behöver fastställas genom fastighetsbestämning. Ansökan om fastighetsbestämning har getts in till lantmäterimyndigheten.

Kartan i denna handling redovisar exempel på fastighetsindelning med utgångspunkt i gällande detaljplan och utgör inte en bindande fastighetsindelning. De nya fastighetsgränsernas läge fastställs vid lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun. Kostnaderna för förrättningen bekostas av de blivande fastighetsägarna.



Bild 3. Karta som visar exempel på fastighetsindelning inom planområdet, med gällande detaljplan som underlag.



Bild 4. Karta som visar ett exempel på fastighetsindelning inom planområdet, med ortofoto som underlag.



Bild 5. Karta som visar befintlig bebyggelse i förhållande till placeringsbestämmelsen och exempel på fastighetsindelning i den västra delen av planområdet.



Bild 6. Karta som visar befintlig bebyggelse i förhållande till placeringsbestämmelsen och exempel på fastighetsindelning i den västra delen av planområdet.



Bild 7. Karta som visar befintlig bebyggelse i förhållande till placeringsbestämmelsen och exempel på fastighetsindelning i den västra delen av planområdet.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning, Träslövs-Näs ga:4, finns sedan tidigare och omfattar flera ändamål, bland annat VA-ledningar, friytor och infartsvägar för bostadsområdet.

Gemensamhetsanläggningen bildades före den gällande detaljplanens antagande och stämmer inte överens med det markreservat (g) som anges i planen

För att möjliggöra avstyckningar av nya bostadsfastigheter krävs att dessa uppfyller kravet på minsta tomtstorlek. För att detta krav ska uppfyllas för ett flertal av tomterna krävs omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen eftersom areal belastad med gemensamhetsanläggning inte räknas in i minsta tomtstorlek. Den ekonomiska föreningen ansvarar för att ansöka om omprövning hos lantmäterimyndigheten.

Byggnaderna är anslutna till gemensamhetsanläggningen och fastigheterna har lika andelstal för utförande och drift. I samband med avstyckning uppstår behov av att se över andelstalen, eftersom de nybildade fastigheterna inte automatiskt blir delägare med egna andelstal. Anpassning kan ske genom överenskommelse eller omprövning enligt anläggningslagen. Samfällighetsföreningen ansvarar för att initiera denna process.

Ledningsrätter

Fastigheten Träslövs-Näs 1:321 belastas av två ledningsrätter för vatten- och avloppsledningar som ägs av Varbergs kommun och förvaltas av Vatten & Miljö i Väst AB. Detaljplanen anpassas med utefter en av de befintliga ledningsrätterna.

Övriga rättigheter

Genom fastighetsbildningen ges arrendatorerna möjlighet att förvärva sina tomtplatser med äganderätt. Gällande arrendeavtal påverkas inte av avstyckningen utan upphör först i samband med att respektive arrendator genomför sitt förvärv.

Servitut

Vid den planerade lantmäteriförrättningen kan det bli aktuellt att upprätta servitut för underhåll av byggnader som ligger i nära anslutning till de nya fastighetsgränserna

Tekniska frågor

Drift vatten, spill och dagvatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den aktuella planändringen påverkar inte ansvarsförhållandena för Va-anläggningarna inom planområdet.

Det interna ledningsnätet förvaltas gemensamt av fastighetsägarna via Klavagårdens samfällighetsförening, inom ramen för gemensamhetsanläggningen Träslövs-Näs ga:4. Ledningarna är anslutna till det kommunala VA-nätet via en gemensam förbindelsepunkt. Enligt ett löpande avtal med Vatten & Miljö i Väst AB ska det interna ledningsnätet även fortsättningsvis förbli privatägt.

Brandskydd

Byggnadens utformning ska uppfylla gällande krav på brandskydd enligt Boverkets byggregler (BBR). För byggnader där avståndet till närliggande byggnad understiger 8 meter gäller särskilda krav på brandteknisk avskiljning.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av den ekonomiska föreningen och ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av 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 på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Fastigheter och rättigheter

Planändringen möjliggör att tomtplatser kan avstyckas till egna fastigheter. Eftersom vissa byggnader inte följer gällande planbestämmelser bedöms avstyckning ske gradvis i takt med att anpassningar genomförs.

Planändringen möjliggör att stamfastigheten Träslövs-näs 1:321 har möjlighet att omvandlas till samfällighet. Detta sker genom fastighetsbildning.

Byggnaderna är idag anslutna till gemensamhetsanläggningen Träslövs-Näs ga:4 genom andelstal. Anslutningen påverkas inte av planändringen eftersom gemensamhetsanläggningen är knuten till husen och därmed består oberoende av fastighetsindelningen. Samfällighetsföreningen fortsätter därmed att förvalta gemensamma funktioner som tidigare.

En övergångsperiod med både arrendetomter och nybildade fastigheter förväntas. För att möjliggöra avstyckningar krävs att fastigheterna uppfyller planbestämmelsen om minsta tomtstorlek, vilket medför behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen.

I samband med förrättningen prövas även eventuella ersättningsfrågor, exempelvis kan den vars fastighet inte längre blir belastad av gemensamhetsanläggningen bli tvungen att betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen. Kostnader för förrättningen bekostas av berörda fastighetsägare.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). En av de vanligaste prövningarna som behövs för genomförandet när en detaljplan fått laga kraft är prövning enligt fastighetsbildningslagen. Detta eftersom detaljplaner förutsätter att ombilda och nybilda nya fastigheter.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Vid genomförandet av detaljplan ska en ny gemensamhetsanläggning omprövas. Omprövningen av gemensamhetsanläggning prövas mot anläggningslagen vid en lantmäteriförrättning. De blivande fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om förrättningen.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk och klimatförändringar

Planområdet ligger inom en utpekad riskzon för framtida översvämning, till följd av stigande havsnivåer.

Eftersom planändringen inte innebär någon ny byggrätt för bostadsändamål eller annan användning som kan vara känslig för översvämning, utan enbart syftar till att möjliggöra fastighetsindelning inom ett befintligt utbyggt område, bedöms ändringen inte medföra ökad sårbarhet för översvämning.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv och Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap. 2 § och 4 § miljöbalken. Planändringen bedöms inte påverka riksintresset då området redan är ianspråktaget för bostadsändamål och ingen ytterligare exploatering tillkommer

Miljö

Ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kapitlet 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Planeringsunderlag tillhörande ändring

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- Detaljplan för Klavagårdens fritidshusområde, TR93

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Den fördjupad översiktsplan för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2020-09-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-07-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Ärendet har sin bakgrund i ett positivt planbesked, beslutat av byggnadsnämnden den 21 april 2022, § 116 (Dnr SBK-2021-2502). Planbeskedet avser en ändring av gällande detaljplan för fastigheten Träslövs-Näs 1:321 i syfte att möjliggöra fastighetsindelning i flera fastigheter. Planändringen syftar till att upphäva den planbestämmelse som i dag förhindrar avstyckning, då området redan är bebyggt och i praktiken indelat i tomtplatser. Målsättningen är att tomterna ska kunna styckas av så att respektive husägare ges möjlighet att förvärva sin tomt.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet, antagen 2010. Området ingår i riktlinjeområde 20 – Norra Träslövsläge, och beskrivs som ett småstugeområde med inslag av fritidshusbebyggelse, campingplatser och åkermark. Det öppna landskapet och utblickarna mot havet lyfts fram som särskilt värdefulla att bevara.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för "Klavagårdens fritidshusområde", antagen 1993 och senast reviderad 2003. Planområdet är drygt 4 ha stort och omfattar enbart kvartersmark. Planen anger användningen bostäder (B) med en största tillåten byggnadsarea om 60 m² per tomtplats samt en minsta tomtplatsarea om 400 m². Planbestämmelserna reglerar även bland annat byggnaders placering, höjd och taklutning.

I planen finns mark som inte får bebyggas samt mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar och underjordiska ledningar. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp samt el via Varberg Energi AB.

Området omfattar 55 tomtplatser, varav samtliga är bebyggda med fritidshus. Trafikförsörjningen sker via Nygårdsvägen i norr samt en intern gemensam vägstruktur.

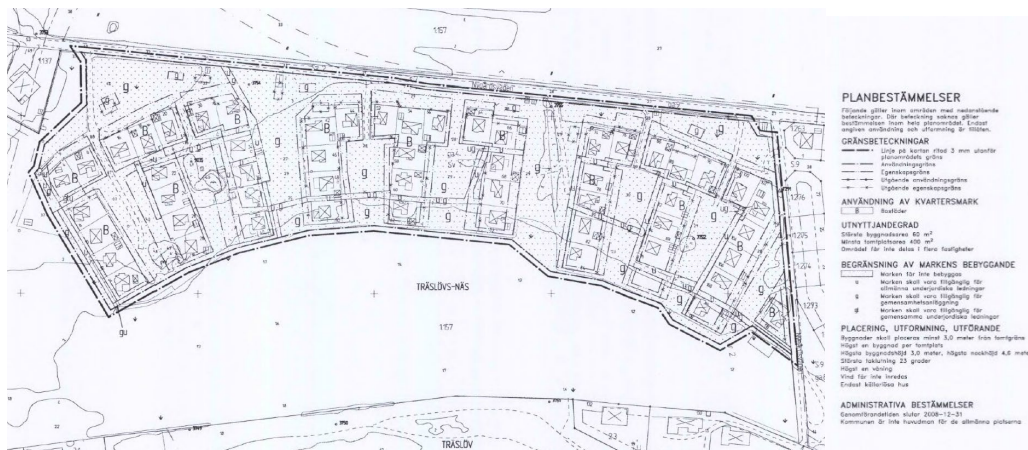


Bild 8. Plankarta, utdrag ur gällande detaljplan.

Placeringsbestämmelse

Placeringsbestämmelse avseende byggnaders avstånd till tomtgräns fanns redan i detaljplan från 1993 och har därefter förts vidare i gällande detaljplan. Bestämmelsen har således gällt under en längre tid. Befintlig bebyggelse inom området har förändrats och utvecklats över tid, och vissa byggnader följer i dag inte placeringsbestämmelsen.

Befintliga avvikelser från placeringsbestämmelsen kan innebära att förutsättningarna för avstyckning varierar mellan olika fastigheter. I vissa fall kan anpassningar eller åtgärder behöva vidtas för att avstyckning ska kunna genomföras. Slutlig bedömning av hur placeringsbestämmelsen påverkar möjligheten till avstyckning görs av lantmäterimyndigheten i samband med lantmåteriförrättning. Vid behov kan samråd med byggnadsnämnden aktualiseras.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv och högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken samt riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Dessa bestämmelser syftar till att bevara tillgången till kust- och rekreationsområden samt att säkerställa en långsiktigt hållbar användning av kustzonen.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området försörjs genom den gemensamhetsanläggningen Träslövs-Näs ga:4 som förvaltas av den befintliga samfällighetsföreningen och är ansluten till det kommunala ledningsnätet via avtal med Vatten & Miljö i Väst AB.

Hälsa och säkerhet

Översvämningssrisk och klimatförändringar

Planområdet ligger inom en identifierad riskzon för stigande havsnivåer, med en marknivå som varierar upp till cirka 4 meter över havet och som lägst är cirka 1,7 meter. Enligt SMHI:s prognoser, baserade på IPCC:s scenarier, kan havsnivån stiga med upp till 0,83 meter inom 100 år. Denna prognos ligger till grund för den generella planeringshorisonten som tillämpas vid fysisk planering.

Länsstyrelsen i Hallands län rekommenderar att ny bebyggelse anpassas till framtida havsnivåhöjningar genom att säkerställa en lägsta marknivå eller färdig golvnivå på cirka 3,5 meter över havet.

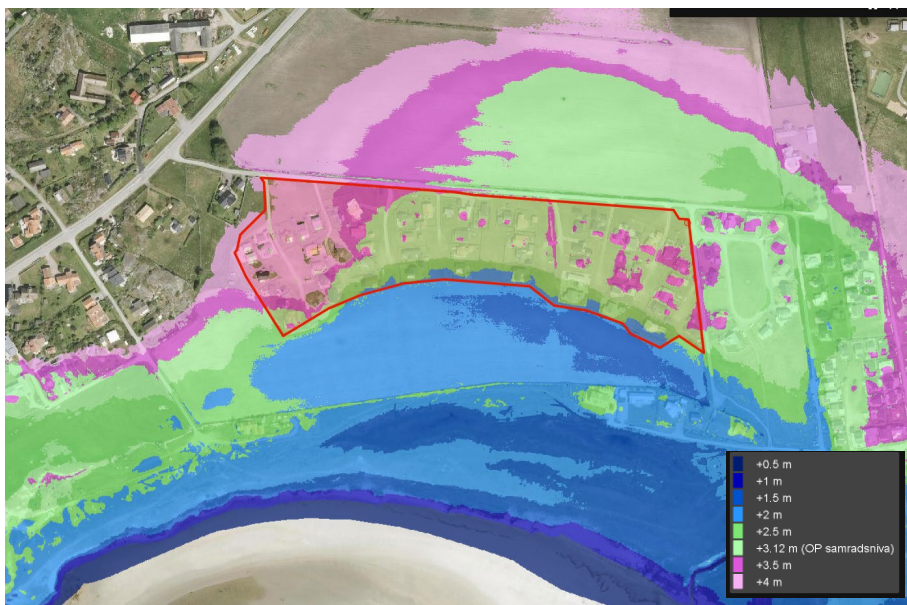


Bild 9. Karta som visar översvämningssområde vid havsnivåhöjning.



**VARBERGS
KOMMUN**

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14

PLANBESKRIVNING 1
2002-08-29
REVIDERING
2003-01-30
REVIDERING
2003-06-19

**DETALJPLAN FÖR
Klavagårdens fritidshusområde
Södra Näs
VARBERGS KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Bilagor:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planen behövs för att tomtplatser och byggrätt ska kunna utökas samt för att tomterna ska kunna avstyckas.

PLANDATA

Området ligger söder om Nygårdsvägen, ca 5 km söder om Varbergs centrum.

Planområdet är drygt 4 ha och är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktsplan ÖP 2000 ska området bevaras som fritidsbebyggelse.

Detaljplaner m m

Detaljplan finns, antagen 1993.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2002-04-02 §148 beslutat tillstyrka planändring med enkelt planförfarande, som innebär ökning av byggrätten från 45 m² till 60 m² byggnadsarea och att de enskilda tomterna ökas till ca 400 m².

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Området innehåller 55 tomtplatser, varav alla utom en är bebyggda med fritidshus.

Tomtplatserna ligger i grupper/rader och tomtbredderna är ca 15 meter. Tomterna föreslås utökas till minst 400m². Husen föreslås få en byggnadsarea på max 60 m².

Inom området finns gemensamma byggnader för avfallshantering, cyklar, redskap m m.

Gator och trafik

Planområdet har sin tillfart från Nygårdsvägen i norr, varifrån man når samtliga tomter via gemensam mark.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala renvatten- och spillvattennätet.

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet

Varberg Energi AB är eldistributör.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen bedöms ej medge användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap, 18 §, andra stycket behöver därför inte upprättas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Varbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret

432 80 VARBERG
genom planarkitekt Claes Grunditz

tel 0340-880 00
fax

Konsult
Öhman & Öhman AB
Lindbergsvägen 2C
432 32 VARBERG
genom arkitekt Ulla Öhman

tel 0340-858 55
fax 0340-67 71 66
e-post: ohman@varberg.se

Tillhör Byggnadsnämnden i Varbergs beslut
om antagande 2003-06-19 § 216.
Beslutet vann laga kraft 2003-07-18.

REVIDERING 2003-01-30

Detaljplanen har reviderats på följande punkter.

- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgift om tillfartsväg
- gränser för tomtutvidgningar samt för områden som får bebyggas/inte får bebyggas har korrigerats
- tidigare bestämmelse om att området inte får indelas i flera fastigheter har återinförts
- byggrätten för gemensamhetsbyggnad norr om hus 66 har minskats till ca 25 m²

REVIDERING 2003-06-19

Detaljplanen har kompletterats med skyddsområden för underjordiska elektriska ledningar.

ÖHMAN & ÖHMAN AB



Ulla Öhman

Tillhör Byggnadsnämnden i Varbergs beslut
om antagande 2003-06-19 § 216.
Beslutet vann laga kraft 2003-07-18.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2002-08-29
REVIDERING
2003-01-30
Tillhör revidering
2003-06-19

DETALJPLAN FÖR
Klavagårdens fritidshusområde
Södra Näs
VARBERGS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses handläggas med s k enkelt planförfarande, vilket innebär att lagakraftvunnen detaljplan bör kunna föreligga kring årsskiftet 2002/2003.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2008-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Tillfart till området sker via Nygårdsvägen, som redan är utbyggd.

Varberg Energi AB är eldistributör, Telia AB svarar för telenätet.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Huvudmannaskapet ska åligga berörd vägförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

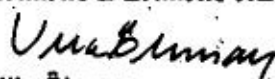
Tomter kan avstyckas i enlighet med detaljplanen. Särskild fastighetaplan bedöms ej erfordras.

Gemensamhetsanläggning finns idag. Den omfattar VA-ledningar och gemensamma friitor. bör bildas för g-område. Gemensamhetsanläggningen bör ombildas, så att den kommer att stå i överensstämmelse med denna detaljplan

EKONOMISKA FRÅGOR

För el, tele och VA utgår avgifter enligt resp taxa.

ÖHMAN & ÖHMAN AB


Ulla Öhman