

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna karta med bestämmelser och beskrivning
Markägarförteckning, separat handling
Grundkarta, separat handling

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden beslutade 2017-01-12 §11 att uppdra åt förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Varla 2:390 och genomföra samråd och granskning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för parkering för utökad verksamhet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden

Fastigheten är belägen i norra Kungsbacka stad, intill E6, strax söder om avfart 61. Fastigheten är i privat ägo. Planområdets areal är cirka 15000m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fastigheten ligger inom utvecklingsområdet för bebyggelse i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006. Planen följer den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad (2009) samt kommunens vision för 2030.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer för luft, 5 kap miljöbalken

Planen bedöms inte påverka MKN för luft då den inte avsevärt ökar trafikmängden.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten, 5 kap miljöbalken

Med god dagvattenhantering bedöms inte vattenmiljöerna påverkas negativt.

Sammanfattningsvis har behovsbedömningen visat att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsplan för del av Varla 2:9 m.fl (T21, 1977-01-14) ersätts nu med denna detaljplan. T21 var även den planlaggd för industriändamål, dock så låg i den västradelen ett 40 meter brett prickmarksområde angivet som planterad industripark (JP) och skyddsområde som inte fick användas för varken upplag eller parkering.

Med den nya planen utökas ändamålet J (Industri) med att även innefatta K (kontor). Bestämmelsen JP (Planterad industripark, med förbud mot upplag och parkering) tas bort och området införlivas i användningen JK (Industri och Kontor) för att på så sätt skapa utrymme för parkering. Det ökade behovet av antal parkeringsplatser utgår ifrån fastighetsägaren/exploatörens beräkningar av nytillskott av anställda satt i kontext av kommunens parkeringspraxis på 0,7 parkeringsplatser per anställd. Kommunen har gjort bedömningen att området kan ta mer parkeringsplatser och Energigatan och Stora Bäcksleden har kapacitet att ta emot den ökade trafiken.

Området i väster, utmed E6 förses med prickmark, vilket innebär att byggnad ej får uppföras här, men upplag samt parkeringsplatser blir nu tillåtet.

Då prickmarksområdet vetter mot E6 i väster så skapas på så sätt också ett bebyggelsefritt skyddsområde på 70 meter som tryggar säkerheten vid en eventuell olycka på vägen, då denna väg är utpekad som rekommenderad väg för farligt godstrafik.

Utfartsförbud läggs i fastighetens västra gräns mot E6.

En begränsning av placering av byggnad förs in och reglerar att byggnad ej får placeras närmare än 4 meter i från fastighetsgräns och inte till en högre höjd än 15 meter i byggnadshöjd och 20 meter i nockhöjd.

Byggnadsarean (BYA) har satts till 5100m².

En upplysning görs också i planen att kommunens *Dagvatten policy och riktlinjer* (2012) ska följas.

GENOMFÖRANDE

Längs planområdets södra gräns finns enskilda ledningar för vatten, avlopp och optofiber och i planområdets nordöstra hörn finns en fjärrvärmekulvert. Dessa är säkrade med olika typer av rättigheter. Ingen av dem bedöms påverkas av detaljplanen. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören och nya rättigheter skapas i ledningarnas nya läge.

Den ledningsrätt som löper diagonalt genom planområdet kan upphävas eftersom tidigare ledning flyttats till annat läge. Kommunen ombesörjer att ledningsrätten upphävs inom planområdet.

I projekteringsskedet ska hänsyn tas till befintliga ledningars placering.

En utredning av dagvattenhantering med förslagna lösningar görs inför dagvattenanmälan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för de underliggande detaljplanerna har gått ut.