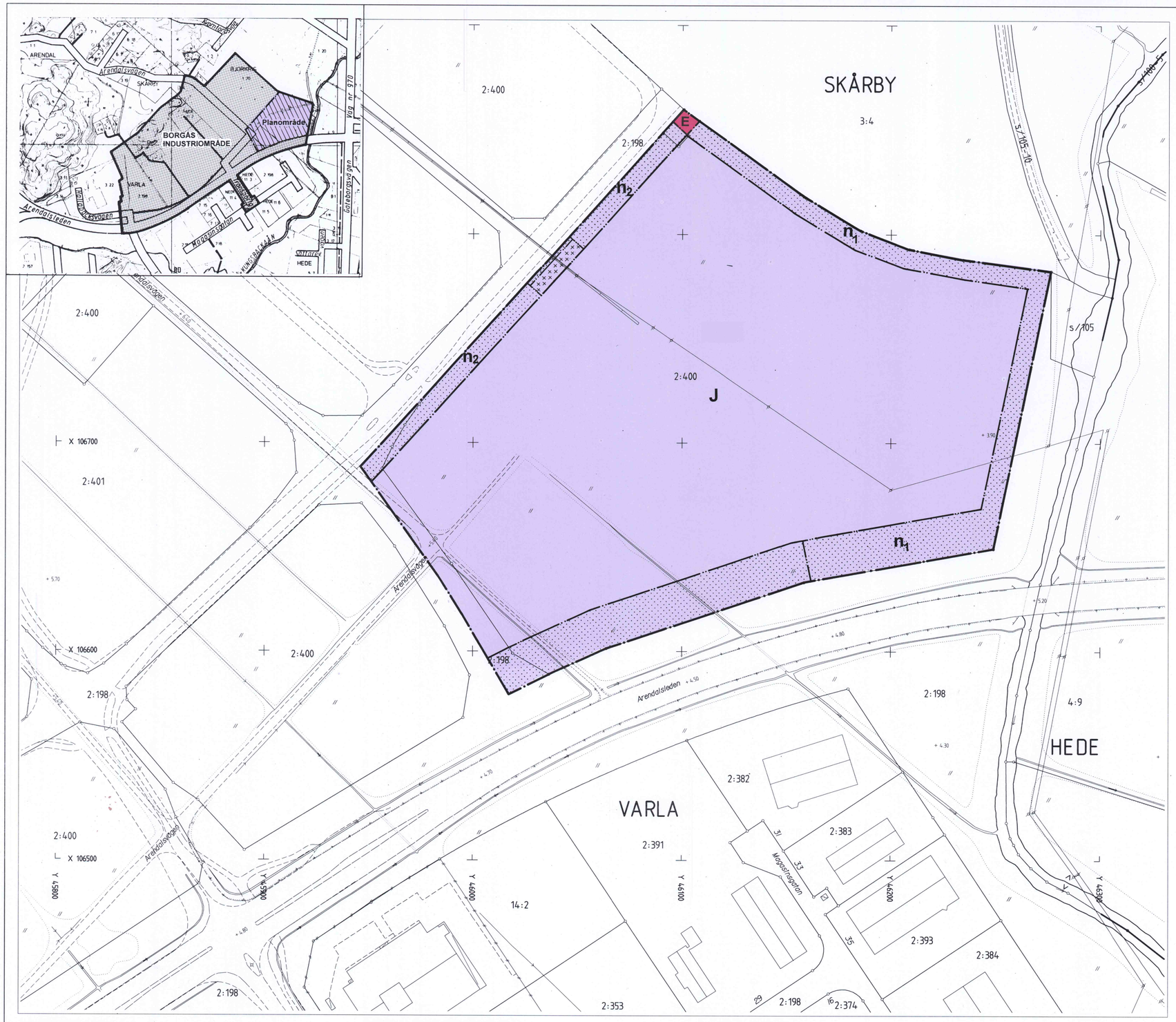

KUNGSBACKA KOMMUN

Detaljplan för del av VARLA 2:400 belägen i sydöstra delen av Borgås industriområde i Tölö

Upprättad i maj 2000
av PLANAVDELNINGEN

Nils-Åke Hulthén

Birgitta Falk

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

J Industri, handel. Ej livsmedel

E Transformatorstation. Högsta byggnadshöjd är **2,5 m.**

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är **40%** av fastighetsarean

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n_1 Plantering skall utföras. Marken får inte användas för upplag, parkering eller andra trafikytor.

n_2 Plantering skall utföras. Placeringen av vegetation skall ske med hänsyn till att siktproblem för trafikanterna ej uppstår.

Inom område som utgör ej byggbar mark och/eller beteckna med **n**, får reklamskyltar och plank uppföras. Reklamskyltar får uppföras till en maximal höjd av **20,0 m**.

PLACERING

Byggnad skall placeras minst **9,0 m** från gräns till annan fastighet inom kvarteret.

UTFORMNING

Högsta byggnadshöjd är **10,0**
Högsta nockhöjd är **15,0 m**

Högsta nockhöjd är **25,0 m** för **10%** av tillåten byggnadsarea

BYGGNADSTEKNIK

Största djup för dränerande ingrepp är **1,5 m**.

Med hänsyn till sättningsriskerna bör uppfyllnader inom området undvikas. Anslutande ledningar skall utföras med flexibel inkoppling. Vid pålning skall porttryckets förändring kontrolleras. Lerproppar skall tas till 8 meters djup. Alla pålar skall förses med dräner som avleder övertryck. Dränerna får dock ej ges förbindelse med sand- och gruslager under leran.

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivande bebyggelse och rekreationsområden.

Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande på trafiken får inte uppföras. Vid bygglovgivningen skall det samrådas med väghållaren.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDETIDEN SLUTAR..2005-08-01

Byggnadsnämnden har 2000-07-06 § 131 antagit detta förslag.

Beslutet har vunnit laga kraft 2000-08-01.

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta med beskrivning och bestämmelser
Markägarförteckning, separat handling

UPPDRAG

Med anledning av framställan om nybyggnad av affärscenter (Factory Outlet), beslutade byggnadsnämnden den 4 maj 2000, att genom enkelt planförfarande revidera gällande detaljplan.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är dels att förtydliga handelsändamålet i gällande detaljplan och dels att komplettera gällande planbestämmelser med förbud mot livsmedelsförsäljning. Planen innebär vidare att ett ej längre aktuellt u-område utgår.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Nu aktuell förändring av gällande detaljplan har bedömts vara förenligt med miljöbalken.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Den föreslagna förändringen inom redan planlagt område har ej bedömts föranleda behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Området omfattas i sin helhet av gällande detaljplan för Varla 2:198 och Skårby 3:4 m fl, Tp 45, antagen den 12 januari 1995 och detaljplan för Varla 2:401 m fl, Tp 45 B, antagen den 6 april 2000.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Som underlag för detaljplanen finns det förutsättningar som gällande detaljplanen redovisar avseende kvartersindelning och infrastruktur. Enligt gällande detaljplan får aktuellt område användas för industri och handel med skrymmande varor. Handelsändamålet preciseras i planbeskrivningen att avse försäljning av bilar, byggvaror etc och därtill hörande tillbehör.
Nu aktuellt område var i gällande detaljplan tänkt att innehålla ett byggvaruhus med därtill hörande detaljhandel. Gällande detaljplan anger att 40% av fastighetens area får bebyggas. Byggnaderna får uppföras med en maximal byggnads- och nockhöjd av 10,0 resp 15,0 m, därutöver får byggnadsdelar inom vissa delar uppgå till 20,0 m.

FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innebär att handelsändamålet förtydligas att avse generell detaljhandel. Samtidigt kompletteras den gällande detaljplanen med förbud mot livsmedelshandel. Det i gällande detaljplan redovisade u-området utgår genom att den aktuella ledningen flyttas till en ny sträckning. Exploateringsgraden och byggnadshöjden bibehålles enligt gällande detaljplan frånsett att nockhöjden för del av byggnader ökas till 25,0 m. Bestämmelserna för den byggnadsfria zonen mot Arendalsleden ändras inom vissa delar för att medge användning för parkering samt uppsättande av reklamskyltar och plank.

Vatten och avlopp

Områdets va-försörjning tillgodoses genom utbyggnad av kommunens va-nät.

Värme

Bebyggelsen inom området skall försörjas med värme från fjärrvärmenätet.

GENOMFÖRANDE

Genom att föreslagna förändringar endast berör kvartersmark där den enskilde fastighetsägaren är huvudman föreligger ej behov av någon genomförande-beskrivning.

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 M

Tp 45 C