

Bn § 6

Dnr: SBK 2021/1794

Detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat den 16 januari 2025.
2. anta detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16, upprättad den 16 januari 2025.

Sammanfattning av ärendet

Bakgrund till ärendet är positivt planbesked, beslutat av byggnadsnämnden 18 november 2021 (§327).

Ursprunglig ansökan avsåg detaljplaneläggning för del av Gunnestorp 1:19 för att möjliggöra utveckling verksamhetsområdet Varberg Nord, för till exempel verkstadshall för husbilar. Ansökan avsåg även ändring av användning på Arbetsbiet 2, för att möjliggöra avstyckning från Arbetsbiet 2 till Arbetsbiet 1 för att utveckla befintlig verksamhet på Arbetsbiet 1. Ansökan om ändrad fastighetsindelning har inte kunnat tillgodoses i planarbetet då kvarvarande fastighet för Arbetsbiet 2 inte blir lämplig utifrån gällande planbestämmelser vid en fastighetsminskning.

Del av Gunnestorp 1:19 har ändrats till fastighet Gunnestorp 1:20. Gunnestorp 1:20 är obebyggd jordbruksmark som angränsar till befintligt verksamhetsområde på Varberg Nord.

Syftet med detaljplanen är att utveckla verksamhetsområde Varberg nord. Genom ny detaljplan möjliggörs utökning av verksamhetsområde för verksamheter och handel med skrymmande varor.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att byggnadsnämnden godkänner detaljplan för Gunnestorp 1:20 för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Martina Wihäll.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Skäl för beslut

Föreslagen förändring är förenlig med översiktsplan för Varbergs kommun samt fördjupad översiktsplan för stadsområdet, båda antagna av kommunfullmäktige den 15 juni 2010.

Planförslaget möjliggör utveckling av verksamhetslokaler och handel med skrymmande varor på jordbruksmark i anslutning till Varberg Nord. Tillskapande av ny verksamhetsmark bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse, då det är en förutsättning för att företag ska kunna etableras och utvecklas inom kommunen. Föreslagen verksamhetsmark inom planområdet har i översiktlig planering och lokaliseringsstudie för Varberg nord bedömts vara till större värde för verksamhetsmark än för jordbruksmark.

Planförslaget bedömts lämpligt till en exploateringsgrad på 37% av användningsområdet. Vilket motsvarar ca 5200 m² byggnadsarea med nockhöjd om ca 14 meter. Anledningen till begränsad exploateringsgrad beror på att fastigheten har geotekniska svårigheter att skiftas ur och fyllas upp utan att påverka grundvattnet negativt. Den del av fastigheten som har självfall till anslutningspunkt för dagvatten kan utan permanent påverkan på grundvattnet skiftas ur och grundläggas för byggnation. Resterande del av fastigheten bedöms som olämplig för grundläggning av byggnader, viss del kan fyllas upp med alternativa metoder till schaktning för att dagvatten från hårdgjorda ytor ska rinna med självfall till anslutningspunkt. Mark som inte kan bebyggas eller behöver tas i anspråk för dagvatten och skyfallshantering kan användas till komplementbyggnader och parkering/uppställning.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4-6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Förslaget har varit på samråd under tiden 2 november 2023 till och med 8 januari 2024. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 4 juli 2024 till och med 9 september 2024. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 16 januari 2025 redovisat inkomna yttranden.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

I granskningen framkom att förtydligande av eventuell påverkan på riksintresset för väg 41 och väg E6 och bestämmelser avseende farligt gods behövde förtydligas. Samt justering av redaktionell art.

Revidering efter granskning:

- Söder om egenskapsgränsen inom område för ZH1 har egenskapsbestämmelse e₁ lagts till i plankartan.
- Detaljplanens påverkan på riksintresset för väg 41 och väg E6 har förtydligats genom en trafikanalys. Analysen visar att detaljplanen inte påverkar riksintresset.
- Bestämmelser för farligt gods har förtydligats i plankarta och planbeskrivning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en principskiss för hur det går att motverka spridning av vätskor från väg E6.
- Redaktionella ändringar av planbeskrivningen.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4-6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling av verksamhetsmark är lämplig. Byggnadsnämnden ska därför anta detaljplanen för Detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat 2024-12-30

Plankarta, daterad 2025-01-16

Illustrationskarta, daterad 2025-01-16

Planbeskrivning, daterad 2025-01-16

Dagvatten och skyfallsutredning, daterad 2023-09-26

Översiktlig geoteknisk markundersökning, Sweco, daterad 2022-03-18

Översiktlig geoteknisk PM, Sweco, daterad 2022-03-18

Arkeologisk utredning, Arkeologerna SMH, daterad 2022-10-27

Översiktlig naturinventering och ekosystemkartläggning,

Varbergskommun, daterad 2022-06-13

Trafikanalys, daterad 2024-11-14

Lokaliseringsstudie Varberg Nord, Varbergs kommun, daterad 2023-09-01

Samrådsredogörelse, daterad 2024-06-03

Granskningsutlåtande, daterad 2025-01-16

Undersökning, daterad 2024-05-17

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Protokollsutdrag
Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------