

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan

Stadsplan för industriområde vid Kvarnagården
(Detaljplan 125)

Laga kraft 2025-01-09

Beslutad av: Byggnadsnämnden
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2024-12-12 § 220
Diarienummer: SBK-2024-528
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Sammanfattning av ändring	3
Planhandlingar	3
Förfarande	4
Medverkande.....	4
Ändring av detaljplan	5
Avsikt med ändring.....	5
Motiv till ändring	5
Befintligt.....	5
Föreslagen ändring	6
Genomförandetid tillhörande ändring.....	7
Planbestämmelser tillhörande ändring	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	8
Administrativa bestämmelser	8
Genomförandefrågor tillhörande ändring.....	9
Ekonomiska frågor	9
Planeringsunderlag tillhörande ändring	10
Kommunala planeringsunderlag	10
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring.....	11
Kommunala planeringsförutsättningar	11
Riksintressen	12
Fysisk miljö	12
Hälsa och säkerhet	13
Konsekvenser av ändring.....	14
Fastigheter och rättigheter	14
Miljö.....	14
Hälsa och säkerhet	16
Riksintresse	21
Annat.....	21

Sammanfattning av ändring

Ändring avser *Stadsplan för industriområde vid Kvarnagården. (13-VAR-310)*. Gällande detaljplan antogs av byggnadsnämnden den 9 juni 1976 (§ 702) och vann laga kraft den 24 mars 1977.

Planområdet ligger i den östra delen av Varbergs stad i området Kvarnagården. Aktuellt planområde avgränsas av Värnamovägen (väg 153) i söder, Österleden i väst, Stormhallsvägen i norr. Området är drygt 30 hektar stort.

Ändringen ersätter de bestämmelser som reglerar högsta byggnadshöjd till 5 samt 7,5 meter med en bestämmelse om högsta nockhöjd till 10 samt 14 meter. Ändringen ersätter också den bestämmelse som reglerar att högst hälften av tomten får bebyggelsen med en bestämmelse om att största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta för att möjliggöra en effektivare markanvändning inom området. Ändrad reglering av bebyggelsens höjd och omfattning görs också för att uppnå en tydligare formulering av bestämmelser i enlighet med gällande praxis och angränsande detaljplaner. Detta för en god helhetsverkan i hela området.

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	Ändring av stadsplan för industriområde vid Kvarnagården
Kommunens diarienummer	SBK-2024-528
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-12-12 BN § 220
Detaljplan påbörjad	2024-06-20
Detaljplan laga kraft	2025-01-09

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-28

Plankarta, 2024-11-20

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-08-29

Undersökning, 2024-10-18

Samrådsredogörelse, 2024-10-18

Granskningsutlåtande, 2024-11-28

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten Planeringsunderlag samt Planeringsförutsättningar.

Förfarande

Denna ändring av detaljplan påbörjades 2024-06-20 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna tillhörande ändring har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

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 ändring av detaljplan. I avsnittet 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

Denna ändring av detaljplan ersätter den bestämmelse som reglerar högsta byggnadshöjd till 5 samt 7,5 meter med bestämmelse om högsta nockhöjd till 10 samt 14 meter. Ändringen ersätter också den bestämmelse som reglerar att högst hälften av tomten får bebyggas med en bestämmelse om att största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en effektivare markanvändning inom området. Ändrad reglering av bebyggelsens höjd och omfattning görs också för att uppnå en tydligare formulering av bestämmelser i enlighet med gällande praxis och angränsande detaljplaner. Detta för en god helhetsverkan i hela området.

Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten en lämplighetsprövning enligt andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL), likt som för en ny detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning utan prövningen ska endast omfatta de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Motiv till ändring

Under de senaste åren har två större nya detaljplaner tagits fram för områdena öster om aktuellt planområde, Holmagärde och Östra Kvarnagården. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av central industrimark i anslutning till E6 och Värnamovägen. I dessa detaljplaner har högsta tillåtna höjd på bebyggelsen i huvudsak reglerats till en nockhöjd i intervallet 10 - 14 meter, samt med en största tillåten utnyttjandegrad om 60 % byggnadsarea av fastighetsarean. Den högre exploateringsgraden motiveras av att en resurseffektiv användning av marken måste eftersträvas i centrala lägen som dessa.

En förändring av högsta tillåtna höjd och största tillåtna utnyttjandegrad inom den äldre delen av Kvarnagården industriområde bedöms därför vara i linje med kommunens intention för området på långsikt och lämplig att tillåta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ändring av aktuella bestämmelser skulle innebära att detaljplanen hålls aktuell och anpassas till nu rådande förhållanden. En ändring av gällande detaljplan möjliggör för en effektivare användning av redan ianspråktagen mark och innebär därmed en god hushållning av resurser.

Befintligt

Denna ändring av detaljplan berör endast den bestämmelse som reglerar bebyggelsens höjd samt bestämmelsen om största tillåtna utnyttjandegrad av fastigheten. Övriga planbestämmelser kvarstår enligt gällande detaljplan.

I ursprunglig plan är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 5 meter för kvarteret Däcket och 7,5 meter för övriga delar av planområdet. Utnyttjandegraden är i ursprunglig plan reglerad till att högst hälften av tomten får bebyggas.

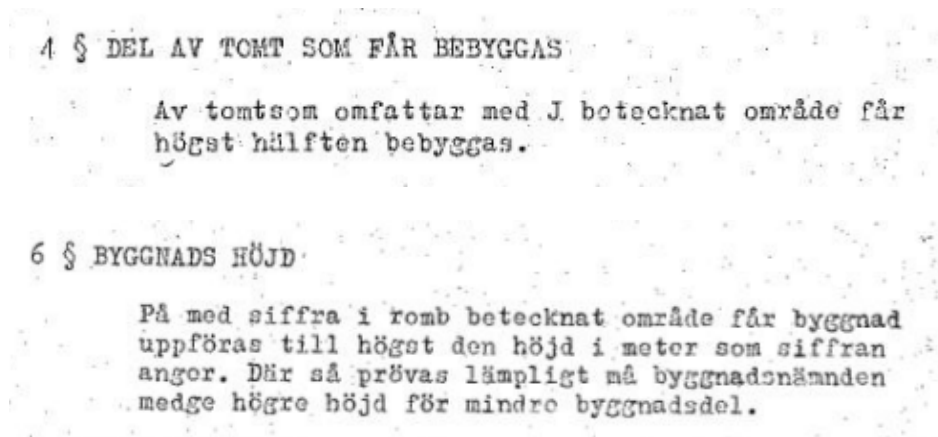


Bild 1. Urklipp från ursprunglig planbeskrivning och formulering av de aktuella bestämmelser som ersätts vid denna ändring av detaljplan.

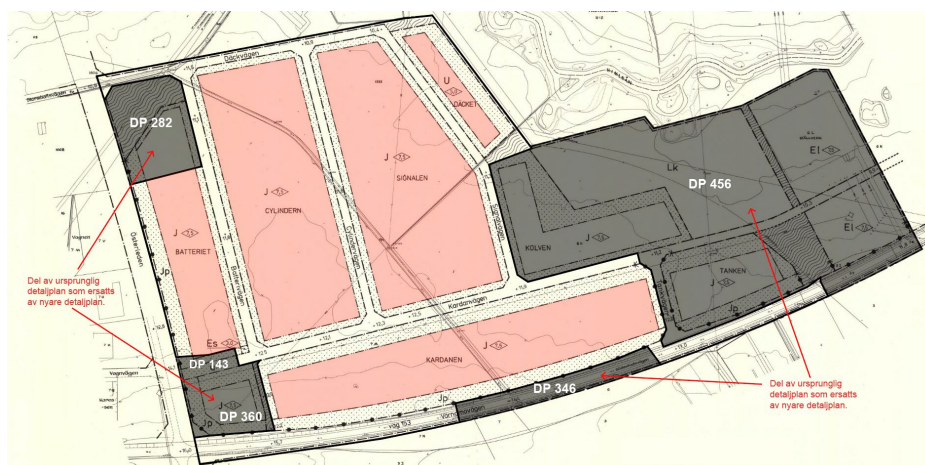
Föreslagen ändring

Bestämmelse om högsta byggnadshöjd ersätts med en ny bestämmelse om högsta nockhöjd. Bestämmelse om högsta utnyttjandegraden av tomt ändras till största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet.

Efter ändringen är högsta tillåtna nockhöjd 10 meter för kvarteret Däcket i planområdets nordöstra del samt 14 meter inom planområdets övriga delar. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning därmed utveckling av befintliga verksamheter. Vidare är motivet att sätta en liknande nockhöjd för samtliga verksamhetsområdena längs infarten till staden för en god helhetsverkan.

Efter ändringen är största tillåtna byggnadsarea 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet för berörda delar av planområdet. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning med en utveckling av befintliga verksamheter.

Bestämmelse om största utnyttjandegrad har varit gällande inom hela planområdet. Bestämmelserna om högsta byggnadshöjd inom respektive egenskapsområde. Nya bestämmelser om högsta nockhöjd och största exploatering av fastighet förs in de egenskapsområden som fortfarande omfattas av den ursprungliga detaljplanen och som inte ersatts av nyare detaljplaner. Se illustration nedan.



[illegible]

Genomförandetid tillhörande ändring

Planbeskrivning | Varbergs kommun

Planbestämmelser tillhörande ändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h1 - Högsta nockhöjd är 10 meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning och därmed utveckling av befintliga verksamheter. Vidare är motivet till en lägre nockhöjd för kvarteret Däcket att åstadkomma en nedtrappning i mötet mot omgivande landskap med hästthagar och Himleån.

h2 - Högsta nockhöjd är 14 meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning och därmed utveckling av befintliga verksamheter. Vidare är motivet att sätta en liknande nockhöjd för samtliga verksamhetsområdena längs infarten till staden för en god helhetsverkan.

Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelser om utnyttjandegrad används för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelser om utnyttjandegrad tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. Byggnadsarea kan beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Viss öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea. Öppenarea kan förenklat beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning med en utveckling av befintliga verksamheter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för ändring är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som denna ändring av detaljplan berör.

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.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och 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

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda fastighetsägare. Planarbetet bekostas av Varbergs kommun och planavgifter tas ut vid bygglov.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Aktuell ändring av detaljplan avser följande detaljplan:

- *Stadsplan för industriområde vid Kvarnagården. (13-VAR-310, Lantmäteriets beteckning).*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *456. Detaljplan för del av Getakärr 2:6 m.fl. Kvarnagården östra industriområde. (1383K-P2022/15).*
- *360. Detaljplan för Navet 1. (1383K-P2010/15)*
- *346. Detaljplan Holmagärde industriområde. (1383K-P2009/23)*
- *331. Detaljplan Kvarnagårdens ridcenter. (1383K-P2007/74)*
- *282. Detaljplan Batteriet 1. (1383K-P2002/11)*
- *224. Detaljplan ridskola Kvarnagården. (1383-P94/16)*
- *198. Detaljplan del av Getakärr 2:14 m.fl. (1383-P91/5)*
- *143. Förslag till ändring av stadsplan för Kardanvägen, Vagnvägen, Stormhallsvägen mm. (13-VAR-479)*
- *126Ä. Ändring av stadsplan för industriområde kring Värnamovägen. (1383K-P2022/7)*

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.

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

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-11-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet återfinns i dokumentet *Undersökning* upprättad 2024-11-14 som 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

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 20 juni 2024 (§ 112) för fastigheten Kardanen 3. Ursprunglig ansökan avsåg en förfrågan om att tillåta en nockhöjd om 14 meter, en exploateringsgrad om 60 % byggnadsarea inom fastigheten, samt att prickmark längs med Tankvägen tas bort och att markanvändning Jp (industripark) utmed Värnamovägen ändras till J (industri). Detta för att möjliggöra en expansion av verksamheten i befintligt läge.

Vid en sammanvägd bedömning var Stadsbyggnadskontorets uppfattning att en ändring av gällande detaljplan för att pröva en högre nockhöjd samt exploateringsgrad är lämplig. Ett borttagande av prickmark och ändrad markanvändning bedömdes inte vara förenligt med ursprunglig detaljplans syfte eller kommunens intentioner för områdets långsiktiga utveckling.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anger att utbyggnad främst ska ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Den bästa jordbruksmarken ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas från exploatering. Aktuell fastighet ligger inom Varbergs tätort som är utpekad som stad och serviceort.

I fördjupningen av översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anges ett antal utvecklingsinriktningar för bostäder, verksamheter och service. Nya bostäder och verksamheter ska tillkomma antingen som kompletteringsbebyggelse eller som nya områden i nära anslutning till staden eller övriga samhällen. Aktuellt planområde ligger inom riktlinjeområde 8, *Lassabacka, Holmagärde och Lugnet*. Riktlinjeområdet föreslås utvecklas vidare succesivt som verksamhetsområde. Fördjupningen av översiktsplan anger för aktuellt planområde markanvändningen verksamhetsområden, vilket överensstämmer med avsikten för aktuell planändring. Vidare anges att det exponerade läget intill E6 och entrén till staden kräver en omsorgsfull gestaltning av bebyggelse och anläggningar.

Detaljplan

Ändring avser *Stadsplan för industriområde vid Kvarnagården* (13-VAR-310, Lantmäteriets beteckning). Detaljplanen antogs av byggnadsnämnden den 9 juni 1976 (§ 702) och vann laga kraft den 24 mars 1977. Detaljplanens syfte har varit att skapa ytterligare område för industriändamål i enlighet med gällande generalplaneförslag för Varbergs centralort.

Detaljplanen reglerar markanvändningen i huvudsak till industriändamål samt industripark i den södra delen mot Värnamovägen. Detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter och att högst hälften av tomten får bebyggas. I kvarteret Däcket i planområdets nordöstra del är högsta byggnadshöjd reglerad till 6 meter.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i den östra delen av Varbergs stad i området Kvarnagården. Området är i princip helt utbyggt enligt ursprunglig detaljplans syfte och består idag av industrier och verksamheter av varierande karaktär. Bebyggelsens nockhöjder varierar idag i huvudsak mellan cirka 8 och 12 meter.

Landskapsbild

Området är flackt med markhöjder som varierar mellan 10 och 13 meter över nollplanet. I norr och nordöst avgränsas området av hästhagar. Norr om dessa avgränsas landskapet tydligt av Himleån med tillhörande träddridå. I söder avgränsas området av Värnamovägen som ligger cirka 2-3 meter högre än verksamhetsområdet. Delar av denna sträcka täcks av träd och buskage. I väst avgränsas området av Österleden vars östra sida täcks av en träddridå. Parallellt med Kardanvägen går i väst-östlig riktning genom områdets södra del går även en större kraftledning.



Bild 4. Ortofoto som visar områden berörda av ändring i förhållande till omgivande landskap.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Värnamovägen är led för transport av farligt gods. Mellan väg och byggnad ska det finnas en avåkningszon. Basavståndet för denna zon mellan väg och industri är 30 meter, vid mindre avstånd än detta krävs åtgärder för att reducera följderna av olycka. Skyddsavstånd finns reglerat i gällande detaljplan. Ändring av detaljplan påverkar inte detta förhållande.

Längs med Kardanvägens södra sida löper en luftburen högspänningsledning. För denna gäller skyddsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1). För aktuell spänningsnivå gäller ett horisontellt skyddsavstånd från yttersta fasledare till närmsta byggnadsdel på 10 meter, samt ett skyddsavstånd till brandfarliga varor på 30 meter och för explosiva varor på 100 meter. Skyddsavstånd finns reglerat i gällande detaljplan. Ändring av detaljplan påverkar inte detta förhållande.

Konsekvenser av ändring

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

Fastigheter och rättigheter

Ändringen innebär inte några fastighetsindelningsrättsliga konsekvenser och påverkar inte heller fastigheternas befintliga rättigheter.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 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 kap. 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 kap 28 § 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

Landskapsbild

Konsekvensen av denna ändring blir att nockhöjder om 10 till 14 meter tillåts inom planområdet (i illustration under rubriken *Föreslagen ändring* redovisas vilken ny nockhöjd som möjliggörs för respektive del av planområdet). Ytterligare konsekvens blir att utnyttjandegraden höjs från att högst hälften (50 %) av tomten får bebyggas, till att största byggnadsarea får vara 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Sektionerna nedan redovisar tre olika sektioner av landskapet inom planområdet. Se illustration nederst där sektionernas läge redovisas. Byggnaderna (svart volym) i sektionen redovisas med 14 meters nockhöjd respektive 10 meter för kvarteret Däcket i planområdets nordöstra del. Befintligt bebyggelse inom planområdet har idag nockhöjder som är cirka 7-11 meter höga. Området är som mest synligt från Värnamovägen i söder vilken ligger cirka 3 meter högre än planområdet.

Utformning av tomt avseende exempelvis hårdgjord yta, antal parkeringsplatser, friyta eller liknande varierar beroende på vilken karaktär som aktuell verksamhet har och är inget som regleras av detaljplanen. En ökad tillåten utnyttjandegrad innebär därför inte nödvändigtvis en ökad hårdgöringsgrad eller liknande. Befintliga verksamheters karaktär bedöms i hög grad kvarstå och den ökade utnyttjandegraden anses därmed som godtagbar.



Bild 5. Sektion 1 - Signalvägen.

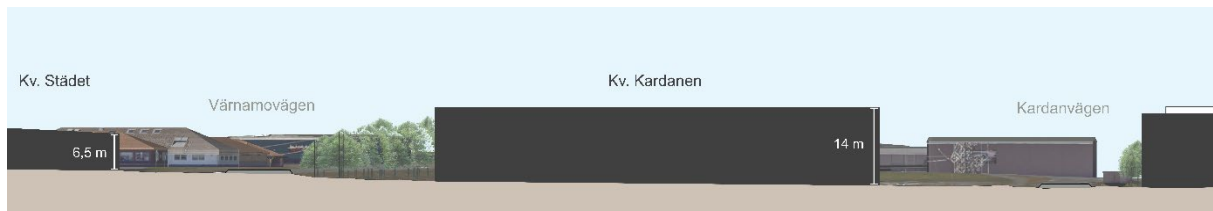


Bild 6. Sektion 2 - Värnamovägen.



Bild 7. Sektion 3 - Österleden.



Bild 8. Översikt som redovisar aktuella sektioners läge inom planområdet. Gula ytor markerar de delar av området som berörs av ändringen.

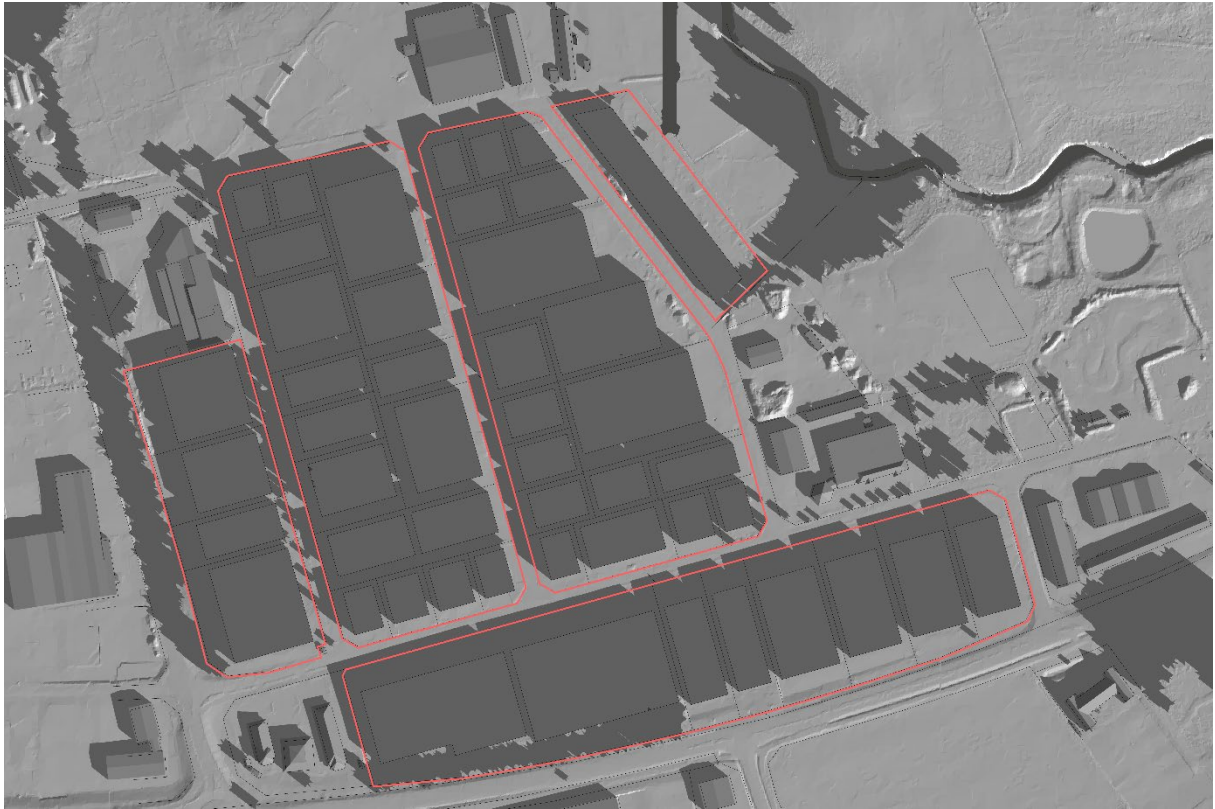
Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning vilket redovisas i en studie på följande sidor. Studien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolstånd 20 juni (sommartid) infinner sig.

Studien redovisar ett exempel på bebyggelse enligt ett maximalt utbyggt förslag med 14 meters nockhöjd för aktuellt område respektive 10 meter för kvarteret Däcket i områdets nordöstra del och där byggnadsarean utgör som mest 60 % av fastighetsarean. Arean är beräknad utifrån nuvarande fastighetsindelning. I övriga fall där byggnadsarean inte når 60 % av fastighetsarean är största möjliga byggnadsarea redovisad utifrån den i plankarta reglerad prickmark samt avstånd till fastighetsgräns om 4,5 meter. Ändringen bedöms inte medföra skuggning som bidrar till olägenhet för omgivningen.

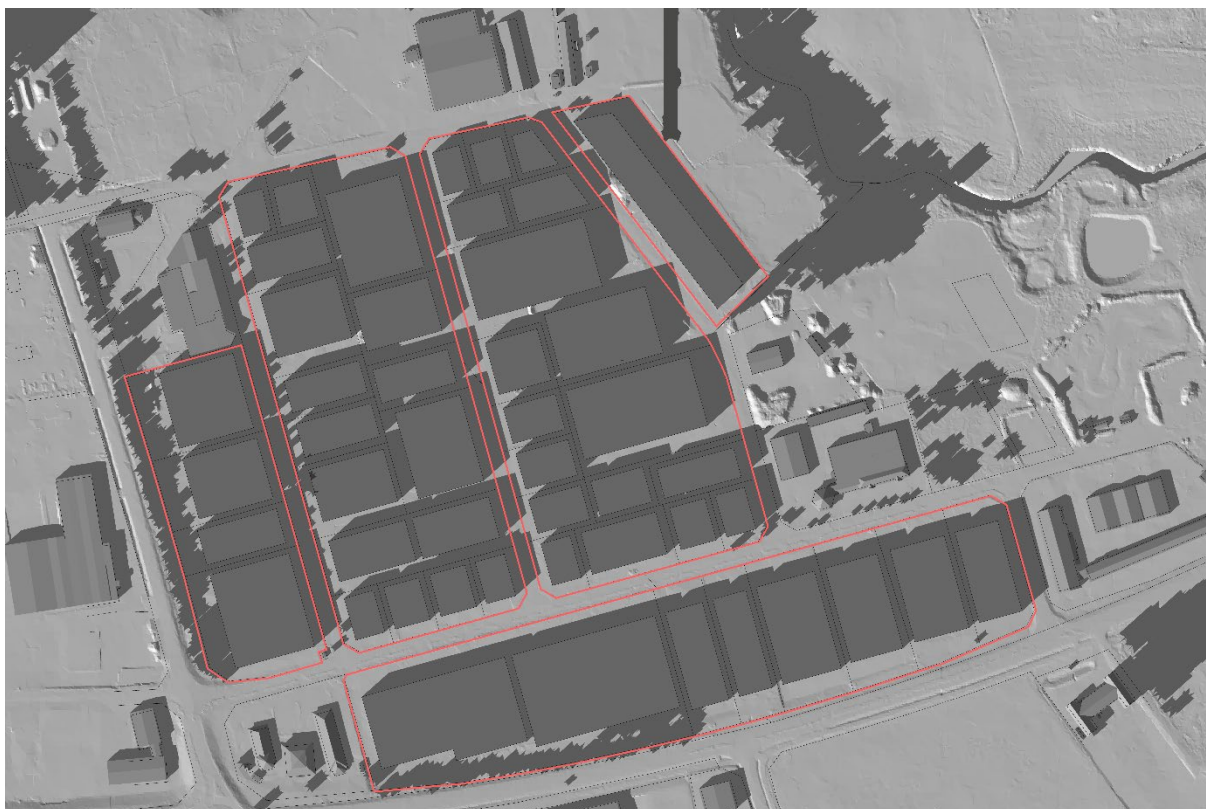
Vårdagjämning 21 mars



21 mars kl. 09.00, vintertid



21 mars kl. 12.00, vintertid

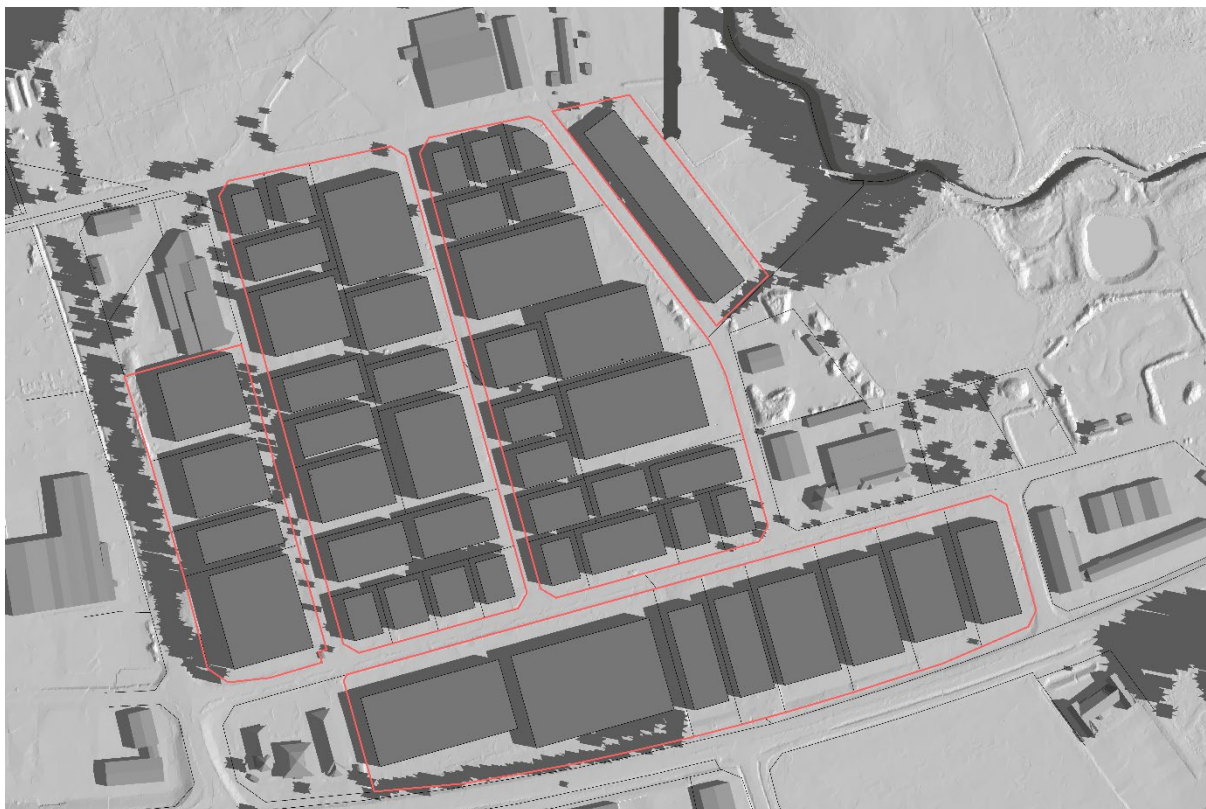


21 mars kl. 15.00, vintertid

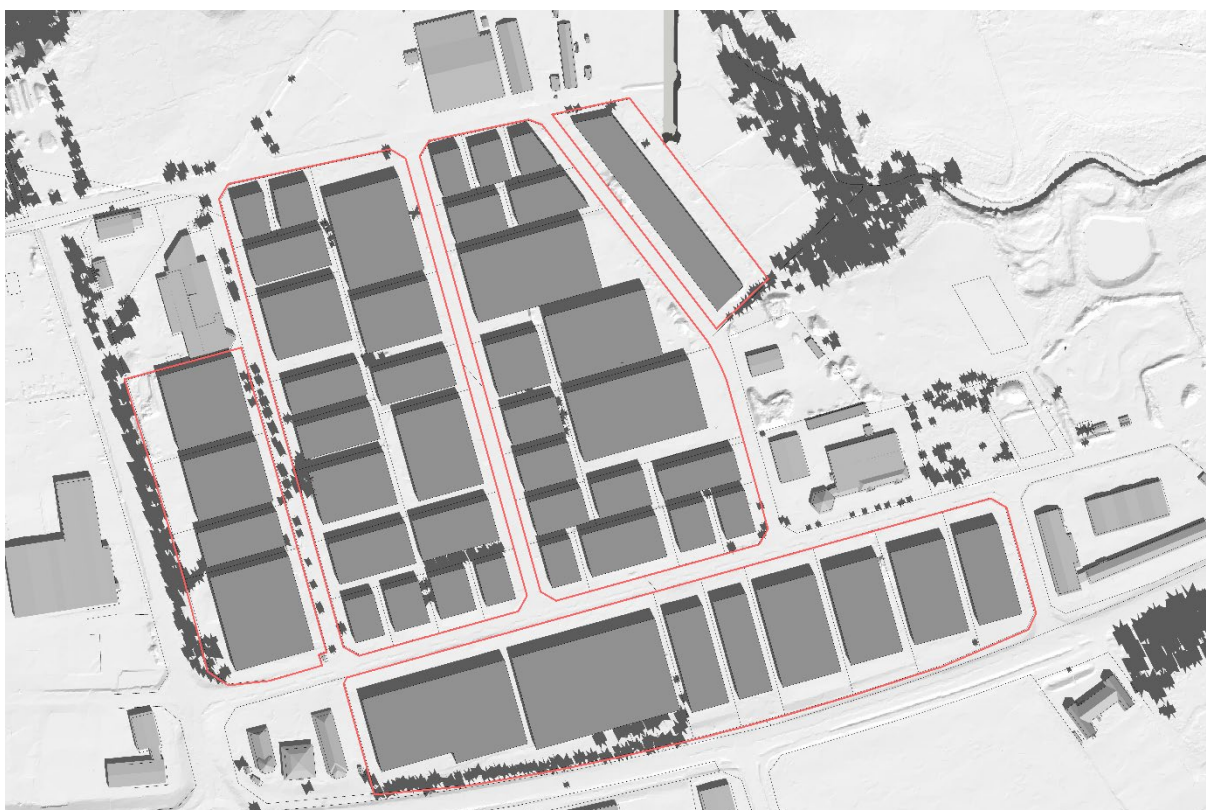


21 mars kl. 18.00, vintertid

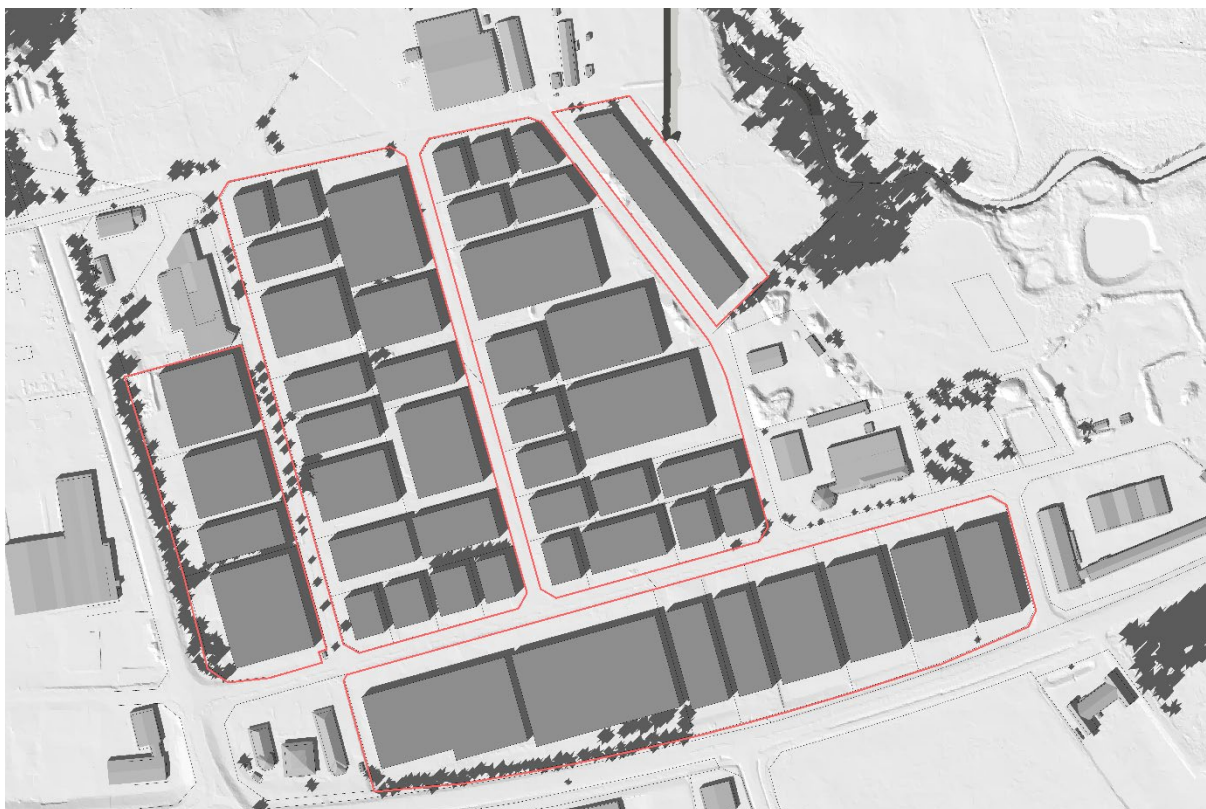
Sommarsolstånd 21 juni



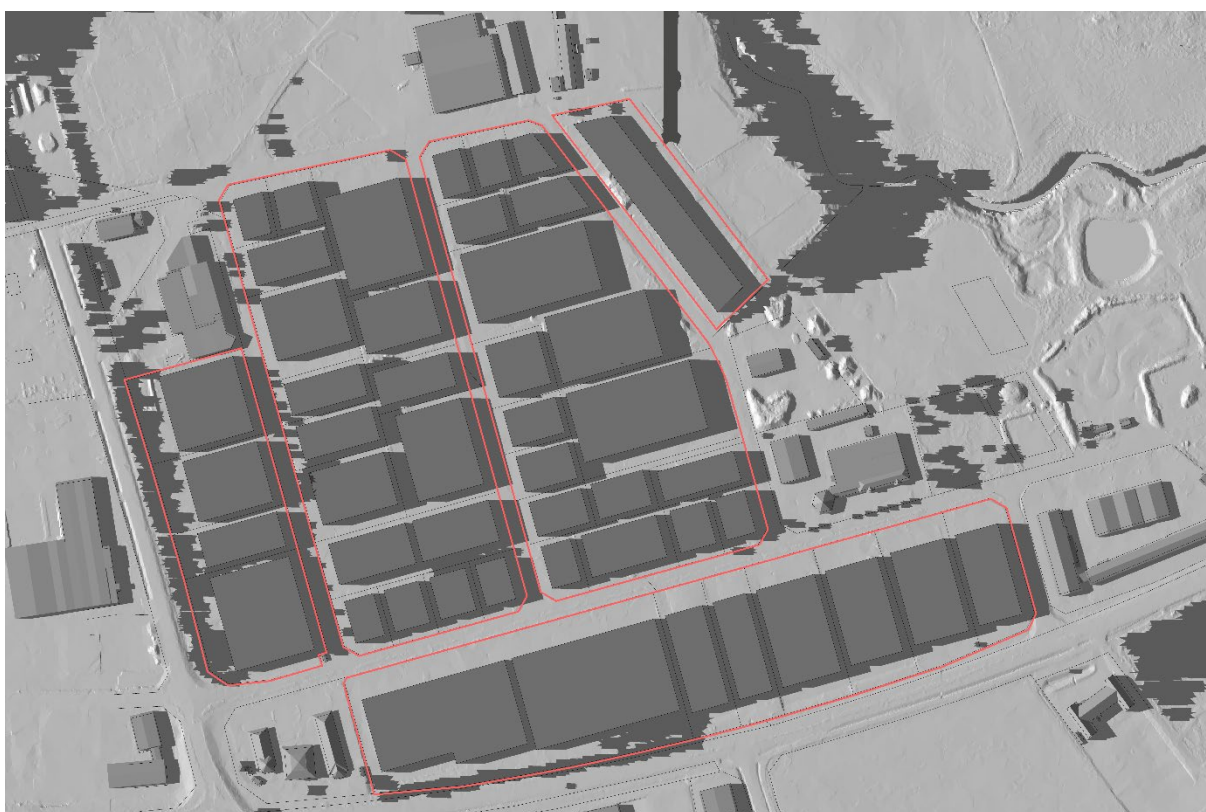
21 juni kl. 09.00, sommartid



21 juni kl. 12.00, sommartid



21 juni kl. 15.00, sommartid



21 juni kl. 18.00, sommartid

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av ändring av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kustzon

Ett genomförande av ändring av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Annat

Konsekvensen av denna ändring blir att utnyttjandegraden höjs från att högst hälften (50 %) av tomten får bebyggas, till att största byggnadsarea får vara 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. I gällande plan finns det reglerat områden längs med gator och mot omgivande landskap som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Då ursprunglig detaljplan vann laga kraft år 1977 gäller även byggnadsstadgans (SFS 1959:612) 39 §, reglering om att byggnad inte får placeras på ett mindre avstånd från gräns än 4,5 meter.

Detta i kombination med plan- och bygglagens krav på placering och utformning av tomt samt utformning innebär att de flesta fastigheter inom planområdet saknar möjligheten att nå en total utnyttjandegrad om 60 %. Utformning av tomt avseende exempelvis hårdgjord yta, antal parkeringsplatser, friyta eller liknande varierar beroende på vilken karaktär som aktuell verksamhet har och är inget som regleras av detaljplanen.



**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

Se sändlista

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
 Stadshuset
 Fack
 432 01 VARBERG

Fastställelse av förslag till stadsplan för industriområde
 vid Kvarnagården i Varbergs stadsregisterområde, Varbergs
 kommun

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har den 9 september 1976
 antagit ett av stadsarkitekten Jörgen Ehn och stadsplane-
 ingenjören Lasse Carlsson den 20 februari 1976 upprättat
 förslag till stadsplan för industriområde vid Kvarnagården
 i kommunen.

Planbestämmelserna, tillhörande förslaget lyder:

./. Stadsplanebestämmelser etc Bil A

Planbeskrivningen, åtföljande förslaget lyder:

./. Beskrivning etc Bil B

Yttrande har avgivits av lantbruksnämnden den 18 januari
 1977. Kommunstyrelsens i Varbergs kommun arbetsutskott har
 därefter yttrat sig den 15 februari 1977.

Planområdet är beläget i Varbergs centralort norr om Värna-
 movägen (väg 153), söder om Himleån och öster om den s k
 Österleden. Planområdet som till största delen är avsett
 för industriändamål omfattar c:a 43 ha och utgör fortsätt-
 ning österut på befintligt industriområde väster om Öster-
 leden. Den aktuella industriplanen inryms i ett 1974-10-24
 reviderat generalplaneförslag för Varbergs centralort.
 Kvarnagårdsområdet har redan i 1965 års förslag till gene-
 ralplan för Varberg utlagts för industriändamål. Kommunen
 äger största delen av marken inom planområdet sedan mer än
 10 år.

Vid upprättande av planförslaget har planförfattaren den
 13 januari 1975 hållit samråd med länsstyrelsen i enlighet
 med föreskrifterna i 14 § byggnadsstadgan. Länsstyrelsen
 har därvid förklarat sig inte ha någon erinran mot det
 upprättade förslaget. Planförslaget har i laga ordning va-
 rit utställt under tiden 2 mars t o m 2 april 1976. Inga
 anmärkningar mot förslaget har inkommit under utställnings-
 tiden. Kommunstyrelsen har den 30 mars 1976 beslutat god-
 känna stadsplaneförslaget samt hemställa att byggnadsnäm-
 den antar detsamma. Byggnadsnämnden har den 9 juni 1976

1977-03-24

11.082-1659-76

med stöd av kommunfullmäktiges bemyndigande den 16 februari 1971 beslutat antaga planförslaget samt ansöka hos länsstyrelsen om fastställelse.

Lantbruksnämnden har i sitt yttrande den 18 januari 1977 avstyrkt fastställelse av stadsplaneförslaget från jordbrukssynpunkt och därvid anført bl a följande:

"Lantbruksnämnden i plenum har gjort bedömningar i fråga om flertalet av länets tätorter för att tillgodose jordbrukets intressen i samband med den framtida tätortsutbyggnaden. Dessa bedömningar har i skrivelse 1975-10-03 tillställts bl a länsstyrelsen och Varbergs kommun. För Varbergs centralort framhålles: "Tätorten är omgiven av åker med varierande beskaffenhet. Utbyggnad på god och medelgod åker bör kunna undvikas".

Kommunen har inte samrått med lantbruksnämnden rörande föreliggande stadsplan. I yttrande 1976-10-22 till Varbergs kommun rörande skiss till kommunomfattande markdispositionsplan för Varbergs kommun har lantbruksnämnden emellertid framhållit bl a att det område som stadsplanen avser bör bevaras för jordbruksändamål - - - - - Den åkermark som föreliggande förslag till stadsplan omfattar är värdefull ur jordbrukssynpunkt. Området bör därför bevaras för jordbruksändamål. Det är helt otillfredsställande att ett värdefullt jordbruksområde tas i anspråk för bebyggelse utan att en övergripande utredning gjorts om lämpligheten av de alternativa utbyggnadsriktningar som finns.

Från de intressen som lantbruksnämnden har att företräda avstyrker nämnden bestämt att förslaget till stadsplan för industriområde vid Kvarnagården fastställs."

Kommunstyrelsens i Varbergs kommun arbetsutskott har i sitt yttrande den 15 februari 1977 anført bl a följande:

"Kommunen är införstådd med att den aktuella stadsplanen omfattar god åkermark, men är även medveten om att viss åkermark måste användas för annat ändamål än jordbruk om de olika tätorterna inom kommunen skall kunna utvecklas. Under år 1976 har inom kommunen tillsatts en generalplanekommitté som har till uppgift att studera och framlägga förslag till en revidering av det nuvarande generalplaneförslaget för Varberg med omnejd. Arbetet har icke avancerat längre än till inventeringsskedet.

1977-03-24

11.082-1659-76

I samband med den översiktliga planeringen inom kommunen skall även upprättas ett jordbruksprogram. Detta arbete har nyligen startats och bör icke forceras fram före annan planering, då kommunens jordbruksprogram bör vara en del av den totala planeringen där hänsyn även får tas till andra intresseområden. Som exempel härpå kan omnämnas att inom kommunen har diskuterats en utbyggnadsriktning mot Träslövsläge. Vid överläggningar med vägverket har denna utbyggnadsriktning ifrågasatts då nya påsläpp på nuvarande E6 ej kan tillstyrkas förrän motorvägen är utbyggd.

Med hänvisning till ovanstående är det uppenbart att en kommun från ett år till ett annat ej helt kan förändra sina planer. Varbergs kommun är införstådd med och har även som målriktning att god åkerjord skall sparas för jordbruksändamål. Tvåra omkastningar är dock omöjliga då man i regel får räkna med en tidsintervall om ca 5 år från det att kommunen köpt ett markområde till en byggnation kan ske. Skulle detta framlagda förslaget till stadsplan ej fastställas innebär detta att ingen industriutbyggnad kan ske i Varberg inom de närmaste åren. Vad detta betyder för sysselsättningen inom kommunen är uppenbart".

Kommunens planeringskontor har den 2 mars 1977 kompletterat ärendet med bl a redovisning av dels de områden som kommunen tilldelat olika företag inom det aktuella planområdet dels de gator och va- anläggningar som har utbyggts inom planområdet.

Länsstyrelsens regionalekonomiska enhet har i avgiven promemoria i ärendet anfört bl a följande:

"Under första hälften av 70-talet ökade sysselsättningen kraftigt i kommunen från 17 335 sysselsatta 1970 till 19 510 sysselsatta 1975. I motsvarande grad steg folkmängden från 39 000 invånare till 43 000 invånare. Under andra hälften av 70-talet har en markant förändring skett när det gäller såväl sysselsättnings- som befolkningsutveckling. Det finns anledning att utifrån rådande utvecklingstendenser anta en minskning av sysselsättningstillfällena i kommunen under perioden 1976-1980. Den främsta förklaringen ligger i den starkt minskade byggverksamheten i Väröområdet. Det synes emellertid även sannolikt att en viss minskning kommer att ske inom den egentliga tillverkningsindustrin, då främst inom verkstadsindustrin, textilindustrin, livsmedelsindustrin och träindustrin. Det blir i huvudsak centralorten

1977-03-24

11.082-1659-76

som berörs av denna utveckling.

Det förefaller mot denna bakgrund som mycket angeläget att åtgärder vidtas såväl för att underlätta den befintliga industrins utvecklingsbetingelser som att stimulera till nyetableringar. Enligt de bedömningar som företagen gjort inom ramen för informationssystemet Företag-samhälle bedöms sysselsättningsutvecklingen som svagare i Varberg än i riket och länet för övrigt.

Tillgång till lämplig industrimark är en faktor som kan spela en betydande roll för sysselsättnings-situationen. Det framstår därför som angeläget att kommunen dels kan erbjuda den befintliga industrin tillgång till lämplig industrimark vid tvungna omflyttningar dels har en planeringsberedskap för att tillgodose behovet av reservmark vid nyetableringar.

I likhet med lantbruksnämnden anser länsstyrelsen att det inom Kvarnagårdsområdet finns klart uttalade jordbruksintressen. Med hänsyn till att det aktuella området sedan över tio år ingått i kommunens utbyggnadsplaner och utgör den enda platsen inom centralorten där behovet av industrimark för de allra närmaste årens behov kan tillgodoses bör emellertid i förevarande fall jordbrukets intressen vika. Ej heller har det varit möjligt att få fram ett alternativ som ger de ökade möjligheter till sysselsättning som en industrietablering inom förevarande område medför. Länsstyrelsen anser att övervägande skäl talar för att planförslaget fastställas.

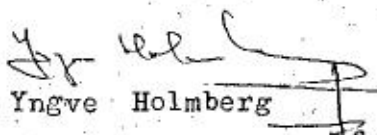
Länsstyrelsen fastställer planförslaget med stöd av 26 § byggnadslagen.

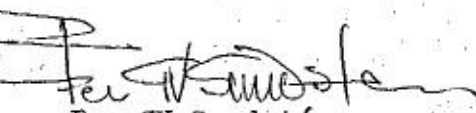
Besvär över detta beslut får enligt 150 § byggnadslagen ej anföras.

Beslut i detta ärende har fattats av styrelsen. I beslutet deltog landshövdingen jämte ledamöterna Sten Persson, Lars Ekelund, Sten Johansson, Sture Jansson, Ulla Björk, Evald Karlsson, Inge Pettersson, Rolf Kenneryd, Sven Fritzson, Allan Hydén, Erik Malmfors och Arne Remgård samt tjänstgörande suppleanterna Ingvar Forsberg och Eivor Franzén.

Mot beslutet reserverade sig Inge Pettersson, Evald Karlsson, Rolf Kenneryd, Sven Fritzson, Arne Remgård och Eivor Franzén vilka ansåg att planförslaget bort fastställas endast till ./. viss del. Reservationen bilägges.

I den slutliga handläggningen deltog även länsråd
Maj Britt Sandlund, länsarkitekt Ingegerd Ågren,
förste länsassessor Åke Andrén, planeringsdirektör
Carl-Gustaf Carlsson, byrådirektör Gustav Olausson,
bitr överlantmätare Carl Hansson och bitr länsarki-
tekt Per Sundstén, föredragande.


Yngve Holmberg


Per GV Sundstén

SÄNDLISTA

Statens planverk, Box 22027, 104 22 Stockholm
Varbergs lantmäteridistrikt
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun
Vägförvaltningen i Hallands län, Box 251,
301 04 Halmstad
Lantbruksnämnden i Hallands län, Box 191,
301 04 Halmstad
Lantmaterienheten
Planenheten

Bilagor: plankarta, -bestämmelser, -beskrivning

Statens planverk
Varbergs lantmäteridistrikt
Lantmaterienheten
Planenheten

Anslaget 1977-03-24

Bestyrkes



1976.02.20

Förslag till stadsplan för industriområde vid Kvarn-
gården i Varbergs kommun

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.
- b Med U betecknat område får användas endast för upplagsändamål.
- c Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Specialområden

- a Med El betecknat område får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.
- b Med Lk betecknat område får användas endast för kolonitvågårdssändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med Jp och punktprickning betecknad del av industriområde skall användas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Bestämmelse upphävd genom
ändring. Se planbeskrivning
tillhörande ändring av detalj-
plan (SBK-2024-528).

~~4 § DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS~~

~~Av tomt som omfattar med J betecknat område får
högst hälften bebyggas.~~

5 § VÅNINGSAKTAL

Byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

1976.02.20

Bestämmelse upphävd genom
ändring. Se planbeskrivning
tillhörande ändring av detalj-
plan (SBK-2024-528).

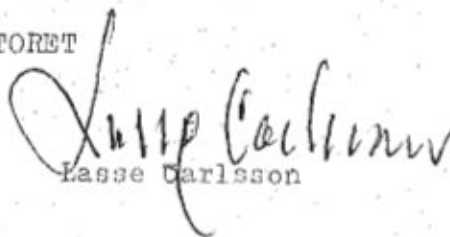
~~6 § BYGGNADS HÖJD~~

~~På med siffra i romb betecknat område får byggnad
uppföras till högst den höjd i meter som siffran
anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden
medge högre höjd för mindre byggnadsdel.~~

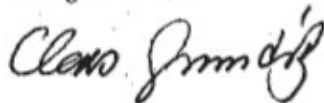
7 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda
cirklar skall fastighet förses med stängsel,
vari ej får anordnas öppning som medger utfart
eller annan utgång mot gata.

STADSARKITEKTKONTORET


Jörgen Ehn
Lasse Carlsson

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg
beslut 1976-06-09 betygar
I tjänsten



1976.02.20

Förslag till stadsplan för industriområde vid Kvarnagården i Varbergs kommun**BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

Planområdet är beläget norr om Värnamovägen (väg 153) och omedelbart öster om Österleden. Avstånd till Varbergs centrum är c:a 4 km. Några fastställda detaljplaner förekommer icke tidigare i omgivningen, men för angränsande område väster om Österleden har nyligen uppgjorts stadsplaneförslag, som för närvarande är föremål för fastställelseprövning.

Marken inom planområdet utgöres av åkerjord och endast obetydliga höjdvariationer förekommer. En översiktlig grundundersökning är utförd av Vattenbyggnadsbyrån under år 1970. Det konstaterades därvid att ett övre skikt med varierande tjocklek består av mo och sand och under detta förekommer moig lera till fast botten. Som service åt intresserade tomtspekulanter har sedermera även en kompletterande grundundersökning utförts. Vid uppförande av tyngre eller andra exceptionella byggnadskonstruktioner bör dock särskild grundundersökning företagas för bestämmande av lämpligt grundläggningssätt.

I östra delen av planen finns ett ställverk tillhörande Yngeredsfors Kraft AB men för övrigt är marken obebyggd. Utanför området, norra del, mellan plangränsen och Himleån ligger centralortens vattenverk.

Kommunen är makägare och exploateringen skall påbörjas så snart de formella förutsättningarna avklarats. Stor efterfrågan på mindre industritomter föreligger inom centralorten.

PLANFÖRSLAGET

Planen är utarbetad i huvudsaklig överensstämmelse med en 1968 upprättad och 1974 reviderad generalplan för Varberg.

Markanvändning

Hela området är i princip avsett för industriändamål. Andra sidoliggande funktioner såsom t ex utställnings- och försäljningsverksamhet förutsättes även kunna inrymmas inom denna planbestämmelse. Den redan ianspråktaga östliga delen redovisas som område för högspänningsledning, och ett kvarter mot nordost reserveras för upplagsplatser. Tanken är att dessa platser skall upplåtas för byggnadsföretag o dyl.

Ett område beläget mellan El-området och industrikvarteren är mindre lämpat för rationellt bebyggande på grund

1976.02.20

av två på diagonalen genomkorsande råvattenledningar och sådana nivåförhållanden. Ett önskemål har därför framkommit om att få disponera marken för koloniträdgårdar. För att kunna erbjuda en viss trygghetsgaranti för koloni-lotternas innehavare föreslås att användningsättet fastställas i planen.

Trafik

Infart till det nya industriområdet sker från Österleden i norr och Värnamovägen i öster. Den norra infarten kommer även att betjäna trafiken till vattenverket och den östra har nära anknäpning till motorvägen. Lokaliseringen av infartsgatorna har bestämts av respektive trafikledare karaktär och minsta kraven på avstånd mellan korsningspunkter.

Gång- och cykeltrafiken kommer in på området genom tunnel under Värnamovägen i sydvästra hörnet. På de genomgående interna gatorna kommer gång- och cykelbana, avskild med gränsar, att anordnas på gatan och sida.

Den buslinje som i framtiden kan bli aktuell för området kommer att ha sina hållplatser vid infartsvägen på Österleden.

Ledningar

Planområdet berörs av vissa befintliga externa vattenledningar och nordvästra hörnet av genomgående av två nya huvudvattenledningar. En avloppspumpstation kommer även att förläggas i detta avsnitt. Marken reservas i planen som allmän plats.

Vatten- och avloppsledningar för områdets egen service kommer att läggas i gator och ledningsområden. På grund av rådande höjdförhållanden måste avvattningen lösas med delvis avloppspumpning. Särskild utredning i VA-frågor har gjorts av gatukontoret.

En elaktisk högespänningsledning (130 KV) mellan Yngredefors Kraft AB:s ställverk och elverkets mottagningsstation går i öst-västlig riktning genom hela planområdet. Ledningen löper parallellt med gata och kommer att ligga på tomtmark. Erforderliga byggnadsfria skydds-zoner har därför markerats på plankartan.

SAMRÅD

Förslaget är utarbetat i samråd med berörda kommunala enheter. Hälsovårdsnämnden har även frashallat möjligheten att lagvatten från industrianläggningarna försöka vatten i ledningar och i källan. Frågan har behandlats av gatukontoret vid upprättandet av ledningsplanen och villkor kommer även att ställas i upplåtelseavtalen med blivande tomtinnehavare.

BESKRIVNING

3

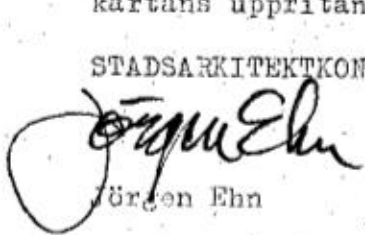
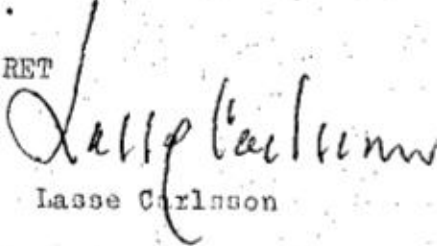
1976.02.20

Under planarbetets gång har kontakter även tagits med Tilverket och Yngeredsfors Kraft AB.

Vid sammanträde hos länsstyrelsen 1975.01.13 framkom inga speciella erinringar mot förslaget.

Vägförvaltningen har efter ytterligare granskning, i skrivelse 1975.05.21 framfört önskemål om vissa detaljusteringar, vilka beaktats vid den slutgiltiga plankartans uppritande.

STADSARKITEKTKONTORET


Jörgen Ehn
Lasse Carlsson

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg
beslut 1976-06-09 betygar
i tjänsten



77 04. 18.

R e s e r v a t i o n

082 1659 76

Anför härmed reservation mot länsstyrelsens i Hallands län styrelse beslut 1977-03-24 i ärende nr 42 Fastställelse av förslag till stadsplan för industriområde vid Kvarnagården, Varbergs kommun (D:nr 11.082.1659-76).

I princip ansluter vi oss till vad lantbruksnämnden anfört i ärendet i sitt yttrande 1977-01-18 att markområdet är värdefullt ur jordbrukssynpunkt (klass 5 och 6 i den 10-gradiga skalan). För att ge kommunen rådrum att anskaffa ersättningsmark kan vi dock acceptera att den mindre del av planområdet, som begränsas av Värnamovägen - Österleden - Däckvägen - Cylindervägen och dess förlängning till Värnamovägen, utlägges som industriområde och att planförslaget vad beträffar denna del fastställles.

Halmstad 1977-03-24

Inge Veltman

Evelin Veltman

Rig Kemmer

Sven Sjöberg

Ann Engström

Eivor Fransson

11.082-1659-76

Följande fastigheter ingår i förslag till stadsplan för område vid
Kvarnagården i Varbergs kommun.

Stg 3F, 3G, 3I, 3J, 6K, 6L, 7M, 1333, 1606.

Halmstad den 19 augusti 1976.

Birger Borvén
.....
Birger Borvén

Coll 1977-06-20 ab

Inf i stadsreg. 1977-08-02 G.W.