

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan

**Detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl.
(Detaljplan V71)**

Laga kraft 2025-12-18

Beslutad av: Byggnadsnämnden
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2025-11-20 BN § 211
Diarienummer: SBK 2024-1873
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning av ändring	3
Ärendeinformation	3
Planhandlingar	3
Förfarande	4
Medverkande	4
Ändring av detaljplan	5
Avsikt med ändring	5
Motiv till ändring	5
Ändringens omfattning och lokalisering	6
Föreslagen ändring	6
Genomförandetid tillhörande ändring	6
Planbestämmelser tillhörande ändring	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	7
Administrativa bestämmelser	8
Genomförandefrågor tillhörande ändring	9
Ekonomiska frågor	9
Konsekvenser	10
Fastigheter och rättigheter	10
Miljö	10
Hälsa och säkerhet	13
Planeringsunderlag tillhörande ändring	14
Kommunala planeringsunderlag	14
Utredningar	14
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	15
Kommunala planeringsförutsättningar	15

Sammanfattning av ändring

Ändring avser detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl. (1383-P93/13). Gällande detaljplan antogs av kommunstyrelsen den 26 januari 1993 (§29) och vann laga kraft den 25 februari 1993.

Fastigheten Vabränna 3:78 ligger i Veddiges östra del, cirka 20 kilometer norr om Varberg. På fastigheten finns idag verksamhetsmark och två verksamhetslokaler. Området är knappt 2 hektar stort.

Med syfte att möjliggöra en effektivare markanvändning inom området ersätts de planbestämmelser som reglerar högsta byggnadshöjd och största byggnadsarea. Ändringen görs också för att uppnå en tydligare formulering av bestämmelserna i enlighet med gällande praxis och övriga detaljplaner för verksamheter i kommunen.

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 detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl.
Kommunens diarienummer	SBK 2024-1873
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-11-20 BN § 211
Detaljplan påbörjad	2025-05-22
Detaljplan laga kraft	2025-12-18

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-06
- Plankarta, 2025-11-06
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-08-11
- Undersökning, 2025-06-16

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 2025-05-22 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 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

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en effektivare markanvändning inom området. Ändrad reglering görs också för att uppnå en tydligare formulering av bestämmelser i enlighet med gällande praxis.

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 flera nya detaljplaner tagits fram för verksamhetsområden inom Varbergs kommun. I dessa detaljplaner har högsta tillåtna höjd på bebyggelsen i huvudsak reglerats till en nockhöjd i intervallet 10 - 14 meter, samt med en största tillåtna utnyttjandegrad om upp till 60 % byggnadsarea av fastighetsarean. Den högre exploateringsgraden motiveras av att en resurseffektiv användning av marken måste eftersträvas i redan ianspråktaga områden istället för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk.

En förändring av högsta tillåtna höjd och största tillåtna utnyttjandegrad på Vabränna 3:78 bedöms vara i linje med kommunens intention att förtäta inom befintliga verksamhetsområden. En ändring av detaljplanen enligt förslaget 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.

Ändringens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Veddiges östra del, cirka 20 kilometer norr om Varberg. Planområdet ligger mellan väg 859, Viskastigen, och Viskadalsbanan. På fastigheten finns idag verksamhetsmark och två verksamhetslokaler. Området är knappt 2 hektar stort. Inom planområdet bedrivs åkeri och försäljning av entreprenad- och lantbruksmaskiner.

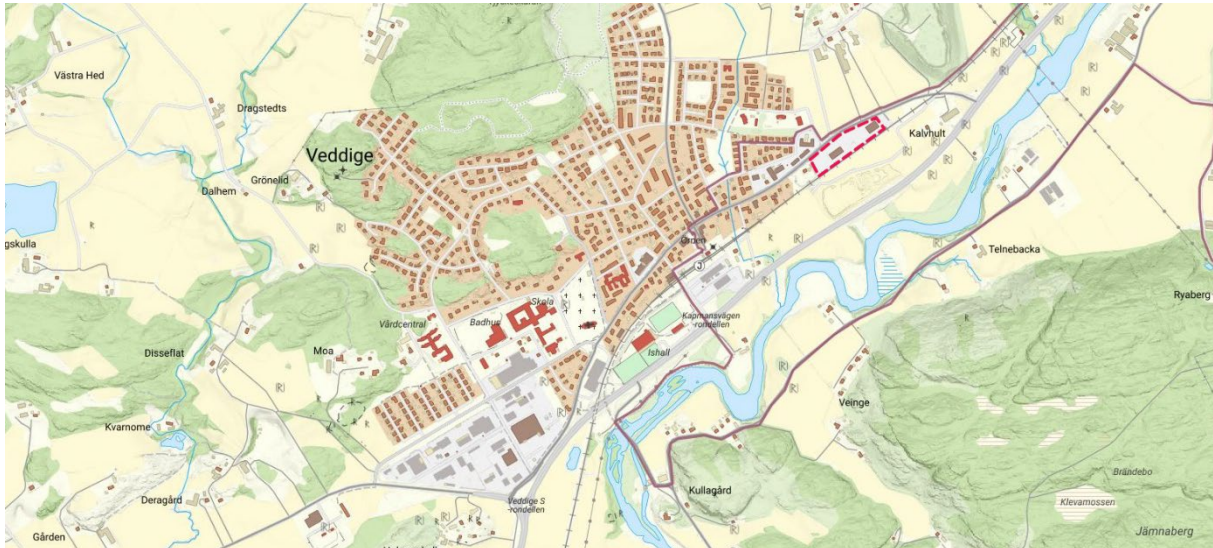


Bild 1. En översiktskarta som visar planområdets läge i Veddige.

Föreslagen ändring

Bestämmelse om högsta byggnadshöjd ersätts med en ny bestämmelse om högsta nockhöjd. Efter ändringen är den högsta tillåtna nockhöjd 12 meter inom planområdet. Motivet till ändringen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning och därmed främja utveckling av befintliga verksamheter. Ändringen syftar även till att sätta en nockhöjd i nivå med vad som tillämpas i nya detaljplaner för liknande verksamheter inom kommunen, för en god helhetsverkan.

Största tillåtna byggnadsarea ändras från 25 % till 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Motivet med ändringen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning med en utveckling av befintliga verksamheter.

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.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelser som utgår

Utnyttjandegrad

e25 – Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean

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.

Höjd på byggnadsverk



(högsta byggnadshöjd är 5,5 meter)

Bestämmelser om högsta byggnadshöjd används för att reglera hur högt en byggnad får uppföras i förhållande till marknivån. Byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden till skärningspunkten mellan fasadplanet och ett tänkt plan med 45 graders lutning som vidrör taket. Takutsprång, skorstenar och andra mindre tekniska byggnadsdelar räknas inte in i byggnadshöjden.

Bestämmelsen om byggnadshöjd har ersatts i stor utsträckning av nockhöjd eller totalhöjd i nyare planer eftersom de är tydligare, lättare att mäta och bättre speglar byggnadens faktiska volym. Bestämmelsen ersätts även för att mer effektivt utnyttja redan ianspråktagen mark för verksamheter.

Planbestämmelser som tillkommer

Utnyttjandegrad

e35 – Största byggnadsarea är 35 % 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.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 12 meter

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en effektiv markanvändning och därmed utveckling av befintliga verksamheter. Vidare är motivet att sätta en liknande nockhöjd som för övriga nya detaljplaner inom kommunen för en god helhetsverkan.

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 fastighetsägaren 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

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda fastighetsägare. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

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

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 miljökvalitetsnormer 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 attnockhöjder om 12 meter tillåts inom planområdet. Ytterligare en konsekvens är att utnyttjandegraden höjs från att högst 25 % av fastigheten får bebyggas till att största byggnadsarea får vara 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Utformning av fastighet avseende exempelvis hårdgjord yta, antal parkeringsplatser, friytor eller liknande varierar beroende på vilken karaktär som aktuell verksamhet har och regleras inte av detaljplanen. En ökad tillåten utnyttjandegrad medför därför inte nödvändigtvis en ökning av hårdgjorda ytor. Befintliga verksamheters karaktär förväntas vara i stort sett oförändrad och den ökade utnyttjandegraden bedöms som godtagbar.



Bild 2. 3D-visualisering utav fullt utbyggt planområde, gatuvy i jordbrukslandskapet.



Bild 3. 3D-visualisering utav fullt utbyggt planområde, flygbild.



Bild 4. 3D-visualisering utav fullt utbyggt planområde, gatubild.

Ekosystemkartläggning

För det aktuella planområdet är det trädraden utefter väg 859 som hyser höga ekosystemtjänster som bör bevaras. Om detta inte är möjligt att bevara denna bör deras förlust kompenseras.

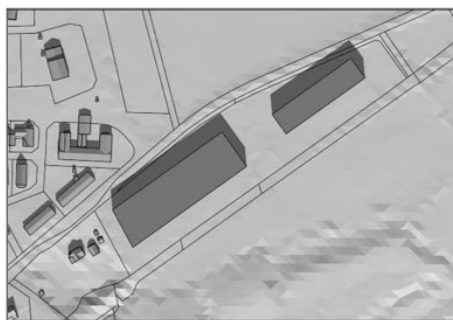
Hälsa och säkerhet

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 12 meters nockhöjd samt byggnadsarean 35 % av fastighetsarean. Ändringen bedöms inte medföra skuggning som bidrar till olägenhet för omgivningen.



20 mars kl.09.00, vintertid



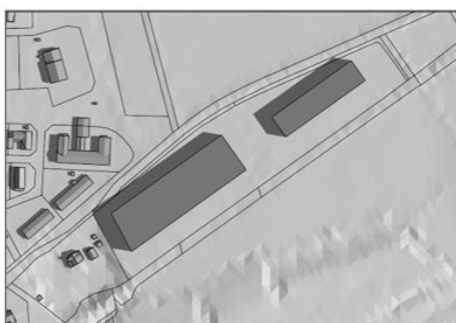
20 mars kl.12.00, vintertid



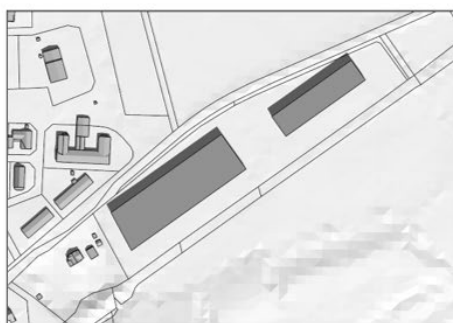
20 mars kl.15.00, vintertid



20 mars kl.18.00, vintertid



20 juni kl.09.00, sommartid



20 juni kl.12.00, sommartid



20 juni kl.15.00, sommartid



20 juni kl.18.00, sommartid

Planeringsunderlag tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- Detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl. (1383-P93/13, Lantmäteriets beteckning)

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Vabränna 3:39 m.fl. (1383-P85/14, Lantmäteriets beteckning)
- Detaljplan för Veddige stationssamhälle (13-VED-391, Lantmäteriets beteckning)

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.

Fördjupad översiktsplan för Veddige antagen av kommunfullmäktige 2020-09-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen för Veddige 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 2025-06-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om betydande miljöpåverkan för ändring av detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl. (DP V71), beslutat 2025-09-12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

- Dagsljus och skugga, daterad 2025-08-11
- Ekosystemkartläggning, daterad 2025-06-27

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 27 mars 2025. Ursprunglig ansökan avsåg utveckling genom om- och tillbyggnad på fastigheten Vabränna 3:78 för att skapa en mer rationellt och effektivt utnyttjande av redan ianspråktaget verksamhetsområde.

Översiktsplan

Planeringsstrategi för Varbergs kommuns översiktsplanering 2024-2028 antogs av kommunfullmäktige den 2024-06-18 (§ 98). I planeringsstrategin görs följande bedömning av översiktsplanens aktualitet:

- Översiktsplanen för Varbergs kommun (2010) är inaktuell.
- Fördjupningar för Veddige (2020) är aktuell.

Fördjupningen av översiktsplanen för Veddige, antagen av kommunfullmäktige den 15 september 2020, anger att området utgörs av befintligt verksamhetsområde där det kan finnas möjlighet att förtäta och komplettera.

Detaljplanen är förenlig med kommunens fördjupade översiktsplan för Veddige, antagen av kommunfullmäktige den 15 september 2020, och handläggas med standardförfarande. Planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av detaljplan för del av Vabränna 3:38 m.fl. (1383-P93/13, Lantmäteriets beteckning). Detaljplanen antogs av kommunstyrelsen den 26 januari 1993 (§29) och vann laga kraft 25 februari 1993. Detaljplanens syfte var att möjliggöra byggande av industri samt reglera befintlig. Detaljplanen reglerar markanvändningen för aktuell fastighet till industri med bestämmelse om att 25 % av fastighetsarean får bebyggas med en byggnadshöjd upp till 5,5 meter.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017-2025, antagna 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. "Varberg visar vägen" är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. "Livskraftiga ekosystem", "hållbar resursanvändning" och "välmående samhälle" pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska präglar arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Utbyggnadsplan

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 27 juni 2023, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in. Aktuellt område omfattas inte av ett utpekat område i ”Utbyggnadsplan 2024” för Varbergs kommun. Dock omnämns det att potential finns att tillskapa mer verksamhetsytor finns genom att öka byggnadshöjd och/eller byggnadsgrad inom äldre detaljplaner för verksamheter i kommunen.



**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

Byggnadsnämnden
Varbergs kommun



Kommunstyrelsen i Varbergs kommun har den 26 januari 1993 antagit ett förslag till detaljplan för del av Vabränna 3:38 m fl.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 25 februari 1993.

Lola Olsson
Lola Olsson

Kopia
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun
FRM, lantmäteriet
FBM, lokalkontoret i Varberg
Anne-Marie Olander, Telekontoret, Box 860,
501 15 Borås
Kansliet
Planmappen
Planarkivet

REGISTRERING

Datum

1993-04-30

Införing i fastighetsregistret
har verkställts.

För fastighetsregistermyndigheten

Smilde



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

BESLUT

1993-02-17

2023-757-93



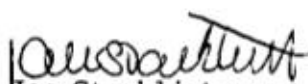
Byggnadsnämnden
Varbergs kommun

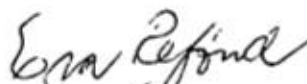
Prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL)

Kommunstyrelsen i Varbergs kommun har den 26 januari 1993 antagit ett förslag till detaljplan för del av Vabränna 3:38 m fl. i Varbergs kommun.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att någon prövning enligt 1 § samma kapitel av kommunens beslut inte skall ske.

Detta beslut får enligt 13 kap 4 § samma lag inte överklagas.


Jan Stenklint


Eva Refond

Kopia
Kommunstyrelsen i Varbergs kommun
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun
FRM, lantmäteriet (+ kopia av beslut om antagande)
Kansliet
Planenheten (planmappen)
Planarkivet (+ kopia av beslut om antagande)

1(3)

1992-08-31

Detaljplan
Del av Vabränna 3:38 m fl. - industri
Veddige
Varbergs kommun

SAMMANFATTNING

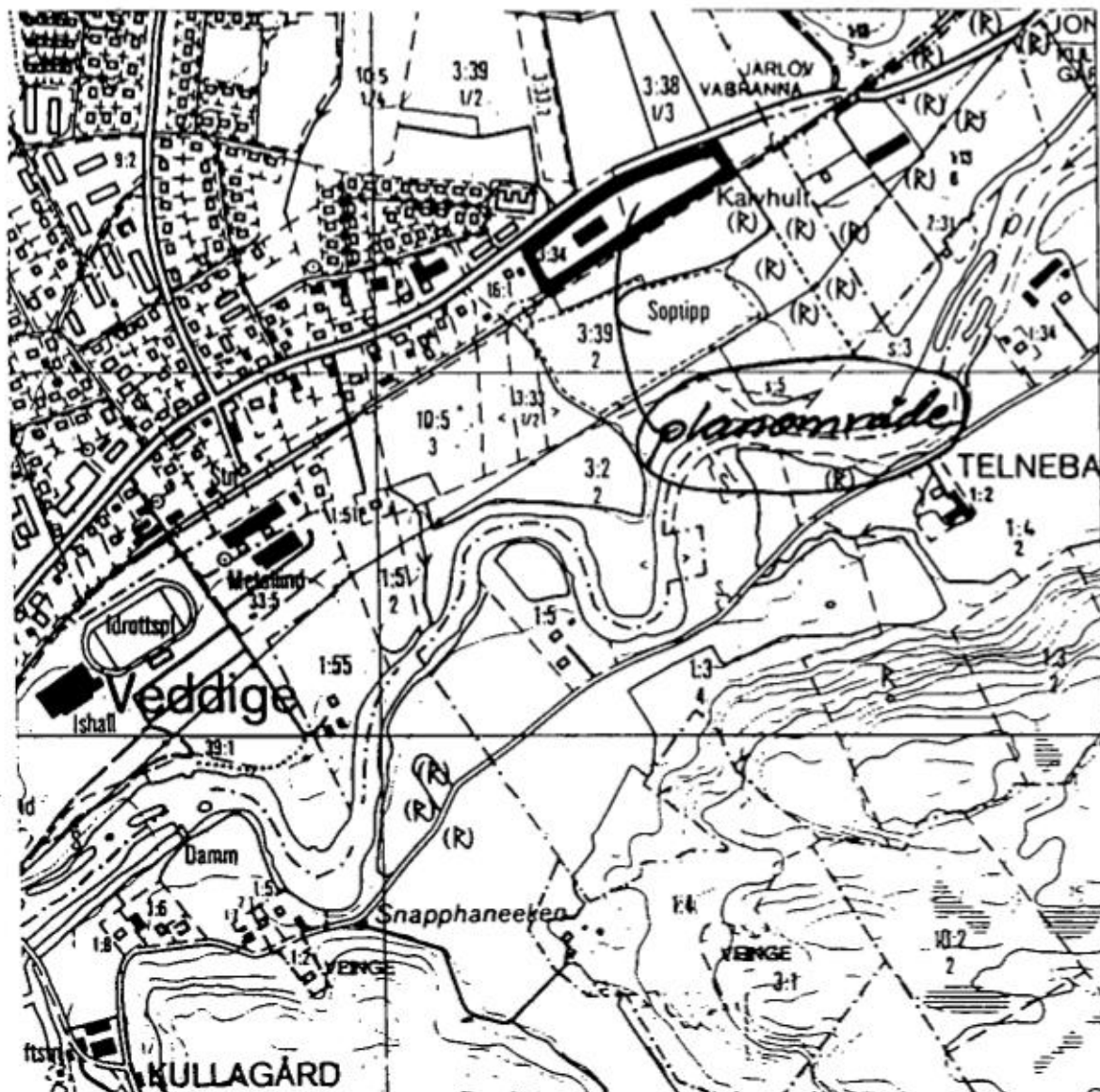
Två industritomter i östra delen av Veddige.

Trafikmatning från väg 41.

VA-anslutning till kommunens nät.

Byggstart år 1993.

Genomförandetid drygt sex år.



1992-08-31

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av en industri samt reglera befintlig.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra delen av Veddige mellan väg 41 och järnvägen. Områdets totala areal är ca 1,9 hektar. Marken ägs av enskilda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen redovisar området för industri. Nybyggnadsförbud enligt väglagen råder inom 30 meter från väg 41.

Planområdet angränsar i väster detaljplaner fastställda 1950-02-20, 1976-06-04 och 1985-08-27.

Kommunstyrelsen antog 1992-03-31 ett program i vilket området föreslås för industri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den västra delen är ianspråktagen för åkeriverksamhet och den östra delen består av åkermark. I den östra delen avses en ny byggnad för verksamhet att uppföras. Denna kan betecknas som handel med skrymmande varor och inryms då under beteckningen industri.

Söder och sydost om planområdet finns många förhistoriska lämningar. En arkeologisk utredning ska utföras, då risken är stor att ytterligare okända fornlämningar kan påträffas vid exploatering.

Området får en gemensam tillfart från väg 41. Utfartsförbud föreslås för övrigt. När nya 41:an byggs ut söder om järnvägen bör en ny anslutning för den nya tomten prövas, då gamla 41:an blir av mera lokal karaktär.

Parkering sker på tomtmark. Parkering och upplag får ej ske mot väg 41 och mot bostadstomten i väster. Plantering och

1992-08-31

annat siktskymmande får dessutom ej utföras/anläggas mot väg 41.

Störningar

En översiktlig bullerberäkning visar att ekvivalentnivån utomhus blir ca 68 dBA (utgångsvärde beräknat på 5500 fordon/dygn, 70 km/tim, 10% tunga fordon). Detta medför att byggnaderna måste planeras och konstrueras så att ljudnivån inomhus inte överskrider gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Fastigheten Vabränna 3:34 har idag sin anslutning till kommunens VA-nät invid pumpstationen, strax söder om Svanvägen. Nya ledningar avses att byggas så att anslutningen för Vabränna 3:38 sker i tomtgräns.

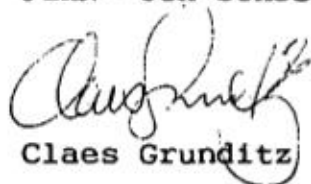
Administrativa frågor

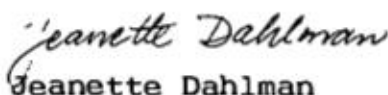
Genomförandetiden slutar 1998-12-31.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Servitut erfordras för väg över Vabränna 3:34 för 3:38.

PLAN- OCH STADSINGENJÖRSKONTORET


Claes Grunditz


Jeanette Dahlman

Tillhör kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande 993-01-26 § 29

Beslutet vann laga kraft 1993-02-25

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
1992-08-31

Detaljplan för
DEL AV VABRÄNNA 3:38 M FL - industri
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i december 1992.

Vatten och avlopp fram till området på Vabränna 3:38 är ej utbyggt. Detta kan göras när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnation kan därefter påbörjas.

Genomförandetid

Då planen endast omfattar en ny tomtplats och denna avses att bebyggas omgående har genomförandetiden satts till drygt sex år och slutar 1998-12-31.

Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän plats	Veddige vägförening
------------------------------	---------------------

Ansvarsfördelning i övrigt

Energiförsörjning	Varbergsortens Elkraft
Kvartersmark	Byggherren
Vatten och avlopp	Kommunen
Allmän väg nr 41	Vägverket

Veddige vägförening utökas att omfatta planområdet.

Avtal

All mark inom planområdet är i enskild ägo.

För tillfart till området å Vabränna 3:38 ska servitutsavtal upprättas med ägaren till Vabränna 3:34.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomten bildas genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan upprättas på exploatörens bekostnad.

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten, spillvattenavlopp och energi utgår enligt gällande taxor.

Bygglövsavgifter debiteras enligt fastställd taxa i samband med bygglov.

Fastigheterna ska ha delaktighet i Veddige vägförening.

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskarta tillhandahålles av kommunen. Geoteknisk undersökning utförs av byggherren. Va-anslutning sker i tomtgräns.

Eftersom dagvattenledningar saknas måste omhändertagande av dagvatten från området ordnas genom s k lokalt omhändertagande på tomtmark (LOD). Detta kan ordnas genom att dagvatten avleds till omgivande marklager genom infiltration.

Arkeologisk utredning av området å Vabränna 3:38 ska, på exploatörens bekostnad, genomföras före exploatering.

KOMMUNKANSLIET



Tord Martinson

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande 1993-01-26 § 29

Beslutet vann laga kraft 1993-02-25