

6332650

6332600

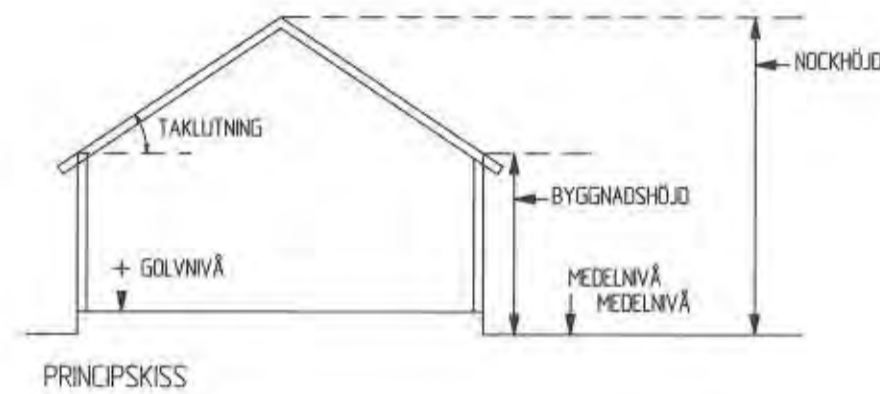
Plankarta skala 1500 (A2)



6332650

6332600

Illustration skala 1:500 (A2)



## Beteckningar GRUNDKARTA

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Bostadshus resp uthus husliv
	Bostadshus resp, uthus takkonturen
	Annan byggnad
	Transformator, skärmtak
	Staket, häck
	Stödmur, stenmur
	Väggkant, kantsten
	Nivåkurvor
	Mätt höjdpunkt

Grundkartan upprättad  
i mars 2012

  
Benny Antonisson  
Ingenjör
Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00  
Koordinatsystem i höjd RH 2000

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje ritad 3 meter utanför planområdes gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns som utgår

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Bs	Bostäder sammanbyggda hus
	Bf	Bostäder fristående hus

## UTNYTTJANDEGRAD

e1	Största byggnadsarea 80 m <sup>2</sup> per tomplats, får delas högst i 3 tomter
e2	Största byggnadsarea 180 m <sup>2</sup> .
e3	Minsta tomtstorlek är 160 m <sup>2</sup>

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken skall vara tillgänglig som tillfart, gata och för underjordiska ledningar
n	Det synliga berget ska bevaras

Det ska finnas möjlighet att fördröja dagvatten inom kvartersmark

## MARKENS ANORDNANDE

Utfart

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Max byggnadshöjd över nollplanet
	Max nockhöjd över nollplanet
II	Högst antal våningar II.
v1	Takkupor tillåts till 1/3 del av fasadlängden mot gatan. Takkupor tillåts till 1/2 av fasadens längd mot trädgården. Detta ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantal.
v2	Takkupor tillåts till 1/3 av fasadlängden utan att påverka beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantal.

Komplementbyggnad/garage får uppföras på minst 1 m från fastighetsgräns, i  
en våning med högst byggnadshöjd på 3,0 m och en taklutning på högst 27°

Bergsprängning och bergborring tillåts ej

Källare tillåts ej

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 2020-12-31

## UPPLYSNING

Innan schaktning, byggande eller dylikt påbörjas ska en miljöteknisk  
åtgärdsutredning genomföras på fastigheten. För information se plan- och  
genomförandebeskrivning under tekniska frågor.Detaljplan Renen 4  
Varbergs kommunUpprättad av milhouse.com arkitekter  
2011-12-15  
Reviderad 2013-11-07  
Anlagen 2013-11-07. Laga kraft 2013-12-07

  
Gert Olof Abrahamsson  
Arkitekt SAR/MSA

## KUNGÖRELSE

### **Detaljplan för Renen 4, Varbergs kommun**

Byggnadsnämnden beslutade den 7 november 2013 § 405 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 7 december 2013.

Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

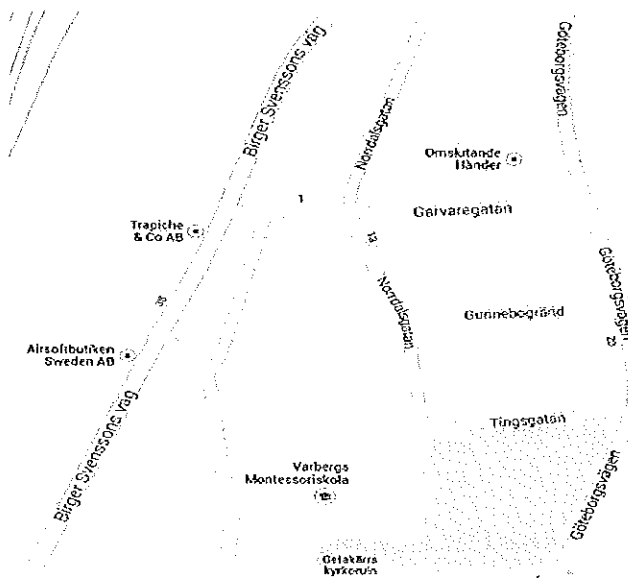
Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

*Byggnadsnämnden*



## Detaljplan för Renen 4

Varbergs kommun



Orienteringskarta

## Handlingar

Planhandlingar består av på grundkartan ritad plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt behovsbedömning av miljöbedömning.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att på befintlig bostadsfastighet förtäta med tre radhus och tomt för ett friliggande bostadshus.

## Plandata

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Varbergs centrum område.  
Fastigheten omfattar 1 435 kvm.

## Tidigare ställningstagande

Byggnadsnämnden har 2011 06 22 beslutat att medge planprövning av detaljplanen för fastigheten genom enkelt planförfarande.

Upprättad 2011 12 15

Reviderad 2013 11 07

## Förutsättningar

Gällande detaljplanen N:r 79, fastställd 1963 07 16, medger att en femtedel får bebyggas för bostadsändamål med en huvudbyggnad. Planen medger två våningar och byggnadshöjd 7,6 meter.

## Planens förändrade innehåll

Förslag till tre radhus i två våningsplan samt med inredningsbar vind. Takkupor tillåts till 1/3 del av fasad längden. Byggrätten till angränsande fastigheter ändras, minsta avstånd blir 4,0 meter. Radhusen får på egen fastighet en biluppställningsplats, det mellersta radhuset får genom skaftvägen, infart till egen fastighet en biluppställningsplats. Vägen blir en skaftväg till befintlig fastighet, vägen beläggs med servitut för den mellersta nytilkomna radhusfastigheten.

## Arkeologi

Fastigheten ligger inom en fornlämnings område. En arkeologisk förundersökning har genomförts i samband med planarbetet. Länsstyrelsen meddelade 2013 09 04 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

## Markföreningar- Tri.

Planområdet ligger inom ett markområde som förenerats med Tri. Provtagning ska ske inför bestämmande av grundläggningsprincip. Se under rubriken; tekniska frågor.

## Inverkan på miljön

En behovsbedömning av miljöbedömning har genomförts för denna detaljplan. Planens genomförande bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att göras.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetiden

Genomförande tiden slutar 2020 12 31

### Huvudmannaskap

Varbergs kommun är huvudman för allmänna platser.

Upprättad 2011 12 15

Reviderad 2013 11 07

## Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp	VIVAB
Eldistributionsnät	Varbergs Energi AB
Kvartersmark	Resp. fastighetsägare

## Fastighetsrättsliga frågor

Servitutavtal ska upprättas för infart, till förmån för nybildad fastighet.  
Marken inom planområdet är i privat ägo.  
Detaljplanen möjliggör avstyckning av tre fastigheter.

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren svarar för samtliga exploaterings och fastighetsbildningskostnader.

## Tekniska frågor

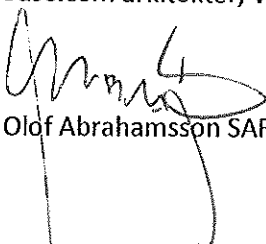
Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen.

Fastigheten är ansluten till allmänt vatten och avloppsnät.

Innan schaktning och / eller byggnation påbörjas ska en miljöteknisk åtgärdsutredning genomföras på fastigheten. I god tid innan åtgärdsutredningen påbörjas ska den samrådas med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF). Resultatet från utredningen får visa om de planerade fastigheterna ska byggas radonsäkert och om exploatören ska göra en anmälan enligt § 28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till MHF.

Planområdet får maximalt tillföra det allmänna dagvattennätet 9 l/sekund vid ett 10-års regn med en varaktighet på 10 minuter.

Mithouse.com arkitekter, Varberg



Gert Olaf Abrahamsson SAR/MSA

Tillhör beslut om antagande  
Beslutet vann laga kraft

2013-11-07 3405  
2013-12-07





Detaljplan för  
**Renen 4**  
Varbergs kommun

**BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING**

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

**PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR**

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Fastigheten är idag planlagd för bostadsändamål och en villa finns.			
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
... Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
... Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Kustområde 4 kap.
... Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturresevat etc.)	X			
... Byggnadsminne el Fornminne			X	Kulturlager. Inom ett område 880x600 m (N-S) kan kulturlager påträffas från staden Getakärr, Gamleby eller Gamla Varberg som upphörde 1584. schaktningsövervakning i kvarteret Renen, påträffades kulturlager med en tjocklek på upp till 0,5 m. I kulturlagren fanns stenläggningar (5 st) och en ränna nedgrävd i bottenänden. Fynd av keramik, kritpipor och järnföremål påträffades men insamlades ej.
... Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)	X			
... Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
... Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
... Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	X			
... Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			
... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark			X	Fastigheten finns inom föroreningsområdet för TRI.
... Högt exploateringstryck/ är redan högexploaterat	X			
... (Risk för) Överskridna	X			



miljökvalitetsnormer					
----------------------	--	--	--	--	--

### PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Planens syfte är att förtäta fastigheten Renen 4 med radhus. Befintlig villa avses kvarstå.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 1 eller 3.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 5 kap 18 §.	X			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	X			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	X			

### PLANENS TÄNKBARA EFFEKTER

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			Riktlinjer framtagna för byggande inom område för TRI-föroreningar ska följas.
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)	X			
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)	X			
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet		X		På fastigheten finns berg i dagen och med en förtätning kan viss svårighet av LOD uppstå.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning,	X			

hotade arter etc.)				
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)	X			
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden	X			En planändring avser högst tre lägenheter och bedöms inte påverka befintliga trafikförhållanden.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljusken, skuggningar etc.)	X			
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	X			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			

#### STÄLLNINGSTAGANDE

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:			

Stadsbyggnadskontoret

  
Sten Hedelin

Tillhör beslut om antagande  
Beslutet vann laga kraft

2013-11-07 8405  
2013-12-07

