



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns
- x-x-x- Utgående egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J Småindustri. Bostäder för tillsyn och bevakning får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea 50 % av fastighetsarea

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad för inte uppföras. På prickat område, som gränsar mot grannfastighet får upplag inte anordnas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- n Skyddsplantering av träd c/c 10 meter samt buskar. Ej parkering, uppställning eller upplag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader skall placeras minst 4.0 meter från tomtgräns
 Högsta byggnadshöjd 10,0 meter
 Högsta nockhöjd 15,0 meter
 Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 2023-12-31

- Strandskyddet är upphävt

ILLUSTRATION

- Nu planerad byggnad



Detaljplan för Trävägen

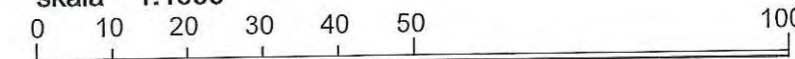
Munkagård 1:201 m fl, Tvååker
 Varbergs kommun

Upprättad 2013-12-12
 Reviderad 2014-03-20

ÖHMAN & ÖHMAN AB

Ulla Öhman
 Ulla Öhman

skala 1:1000



Godkänd för samråd 2013-12-12
 Antagen 2014-03-20
 Laga kraft 2014-04-23

- Beteckningar GRUNDKARTA**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Bostadshus resp uthus husliv
 - Bostadshus resp, uthus takkonturen
 - Annan byggnad
 - Transformator, skärmak
 - Staket, häck
 - Stödmur, stenmur
 - Vägkant, kantsten
 - Nivåkurvor

Grundkartan upprättad
 i november 2013

Benny Antonsson
 Ingenjör

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
 Koordinatsystem i höjd RH 2000

1:1 000

T93

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Munkagård 1:201 Varbergs kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2014 § 91 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 23 april 2014.

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
Trävägen
Tvååkers samhälle
VARBERGS KOMMUN**

**PLAN- och
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser och illustration, denna plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning av miljöbedömning, upplysningar om detaljplan samt fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet ligger i södra utkanten av Tvååkers samhälle, i Munkagårds industriområde. Det är drygt 3 hektar och i enskild ägo.

SYFTE

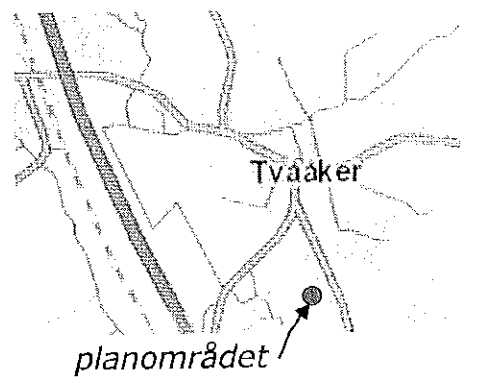
Planändringens huvudsyfte är att minska den breda byggfria zonen i områdets västra del.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN**

Detaljplaner

Planområdet ingår i Byggnadsplan för Tvååkers Samhälle (sydvästra delen), fastställd av Länsstyrelsen 1971-10-29.

I byggnadsplanen var marken reserverad för industriändamål i två våningar, av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggningen inom området.



Kommunalt planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2013-04-30 §177 tillstyrkt planprövning inom fastigheten Munkagård 1:201 genom enkels planförfarande. I Stadsbyggnadskontorets yttrande anges, att det är lämpligt att även fastigheterna 1:198 och 1:203 också ingår i detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Området innehåller industribyggnader av skiftande storlek. Marken är plan och sluttar svagt mot väster. Den är dels hårdgjord (parkerings-, last- och upplagsytor), dels avgrusad eller gräsbevuxen. Tidigare detaljplan (byggnadsplan) innehåller bl a en 60 meter bred byggfri zon mot väster.

Gator och trafik

Området får sin tillfart från industrigatorna inom området: Tråvågen, Plåtvågen och Munkagårdsvågen, vilken i sin tur mynnar mot väg 752, Långåsvågen. Parkering ordnas inom fastigheterna.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Dagvattennätet har begränsad kapacitet, varför fördröjning ska ske på egen fastighet. Enligt uppgift från Vivab är det dimensionerande regnet i detta fall är 273 l/s, hektar. Det totala exploateringsområdet får maximalt tillföra 60 l/s till det allmänna dagvattennätet vid dimensionerande regn.

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för el samt för vatten och avlopp.

FÖRÄNDRINGAR

Den breda zon mot väster, som inte får bebyggas, minskas nu från 60 meter till ett 10 meter brett, planterat skyddsområde.

Tidigare detaljplan (byggnadsplan från 1971) innehöll ingen begränsning av hur stor del av marken som får bebyggas. Högsta byggnadshöjd var 7,6 meter men det fanns ingen begränsning av nockhöjd eller takvinkel.

I denna detaljplan införs nu en bestämmelse om att högst 50 % av fastighetsarean får bebyggas. Tillåten byggnadshöjd ändras till 10,0 meter och ny bestämmelse införs, som begränsar nockhöjden till 15,0 meter.

Underjordiska ledningar inom området skyddas med särskild bestämmelse, som anpassas till befintliga ledningslägen och gällande ledningsrätter.

STRANDSKYDD

Eftersom området har omfattats av detaljplan fastställd före 1975 har strandskyddsbestämmelser inte gällt här. Med stöd av planen har avstyckningar skett, infrastruktur har byggts ut, byggnader och anläggningar har anlagts.

När nu detaljplanen ändras kan återinträder generella strandskyddsbestämmelser, vilka gäller intill 100 meter från Sandabäckens strandlinje vid normalt vattenstånd. Det berör ett mindre, triangulärt område i detaljplanens nordvästra hörn, vilken ligger med spetsen ca 70 m från bäcken.

Planområdet är sedan länge ianspråktaget och tomtgränserna hävdade. Därför förändrar denna detaljplan inte faktorer som växt- och djurliv eller allmänhetens tillträde till bäcken.

Denna detaljplan förutsätter samma förhållanden och avgränsningar betr strandskyddet som före planändringen, dvs att strandskyddet inom planområdet är upphävt.

Strandskyddet upphävs inom denna därför genom särskilt bestämmelse, angiven på plankartan.

KONSEKVENSER

Planområdet är redan ianspråktaget för industriändamål. Denna detaljplan innebär inga förändringar i fastighetsbildningen. Huvudsaklig konsekvens av att den byggfria zonen minskas är, att bebyggelsen kan disponeras över en större yta. Detta ger företagen möjlighet till en bättre logistik inom sin verksamhet och få en god samverkan mellan byggnader och mark för lastning/lossning, parkering, upplag m m.

(Behovsbedömning av miljöbedömning har genomförts för denna detaljplan. Dess genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön.)

PLANGENOMFÖRANDE

Tider

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Planarbetet bedrivs med målsättning att planen ska antas under första kvartalet halvåret 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2023-12-31

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Ingen allmän plats-mark ingår i denna detaljplan. Infrastrukturen är utbyggd.

Nätägare:

Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB
Elförsörjning	Varberg Energi AB

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare svarar för samtliga kostnader för inom resp fastighet.

Tekniska frågor

Planområdet ska vara anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Stadsbyggnadskontoret:
Konsult Öhman & Öhman AB

Annika Eklöv
Ulla Öhman

ÖHMAN & ÖHMAN AB


Ulla Öhman

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2014-03-20 § 91
2014-04-23

DETALJPLAN: UPPLYSNINGAR

Detta dokument innehåller upplysningar om begrepp, process och funktioner i detaljplanen.

ALLMÄNT

Detaljplan regleras i Plan- och Bygglagen.

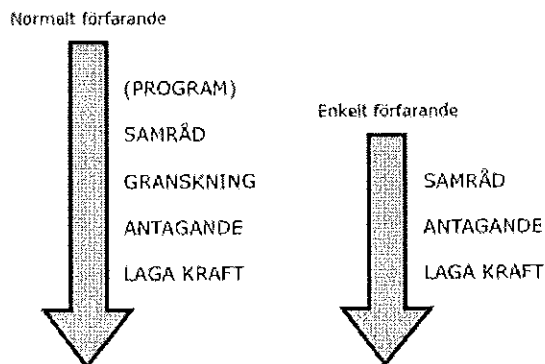
En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. Den upprättas när ett område ska exploateras och bebyggas eller om den gamla detaljplanen behöver anpassas för dagens bebyggelse.

Detaljplanen visar vad som är allmänna platser (gator, parker, naturmark o dyl), kvartersmark (bostäder, affärer, industrier osv) och vattenområden.

En detaljplan är en bindande uppgörelse mellan kommunen och markägarna. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet. Den begränsar oftast storleken på husen, hushöjd, tomtstorlekar, avstånd från hus till tomtgräns m m. I detaljplanen brukar anges om man behöver t ex dra fram ledningar eller gångvägar över enskild mark liksom om det finns begränsningar med hänsyn till buller eller andra störningar.

Det kan också finnas mer detaljerade bestämmelser om husens utformning.

PLANPROCESSEN



Normalt planförfarande

Samråd

När Byggnadsnämnden godkänt för samråd av skickas det ut av kommunen till sakägare (fastighetsägare eller hyresgäster inom planområdet och grannar till det). Man annonserar om att planförslaget finns, var man kan se det samt när och hur man kan lämna synpunkter.

Granskning (utställning)

Efter eventuell bearbetning ska Byggnadsnämnden godkänna att det ställs planförslaget ut för granskning. Utskick och annonsering sker som vid samrådet. Planförslaget ska finnas tillgängligt för granskning i minst tre veckor.

Om man berörs av planförslaget och har synpunkter på planen ska dessa framföras skriftligt innan granskningstiden är slut. Annars har man inte rätt att senare överklaga detaljplanen.

Antagande

Kommunen antar detaljplanen, beslutet meddelas på kommunens anslagstavla.

Överklagande

Detaljplanen kan överklagas till Länsstyrelsen i första instans av dem som är sakägare och har lämnat skriftliga synpunkter samråds- eller granskningstiden. Överklagande ska ske inom tre veckor från det antagandebeslutet har anslagits på kommunens anslagstavla.

Laga kraft

En ny detaljplan vinner laga kraft och börjar gälla när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat. Om någon har överklagat börjar planen gälla antingen när länsstyrelsen beslutat om detaljplanen eller när överklagandet slutligen avgjorts i domstol.

Enkelt planförfarande

Planer som saknar avgörande betydelse för kommunen och inte är av intresse för allmänheten kan tas fram med en enklare och kortare process. Det innebär, att granskningsskedet förbigås så att planprocessen förkortas.

PLANHANDLINGAR OCH DERAS STATUS

Plan- och bygglagen säger att vissa handlingar är obligatoriska. De är:

- Plankarta, där alla bestämmelser, som gäller för området, finns med. Planbestämmelserna är det dokument som har direkt rättsverkan på hur man får använda och bebygga ett område

- Plan- och genomförandebeskrivning, som beskriver detaljplanens innehåll, vad den innebär och hur den avses genomföras. Genomförandet kan även redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

Ofta upprättas ytterligare dokument för att illustrera och beskriva detaljplaneområdet, som t ex:

- Illustrationer av olika slag, t ex illustrationskartor. De reglerar inte juridiskt hur planområdet får användas utan är bara exempel på hur det kan utformas.
- Tekniska utredningar, som VA-utredning (vatten- och avlopp), bullerutredning, geoteknisk utredning m fl

GILTIGHET OCH GENOMFÖRANDETID

En detaljplan börjar gälla när den har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga enligt planen. Genomförandetiden ska anges på plankartan och vara mellan 5 och 15 år.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

HUVUDMAN

Huvudman innebär ett ansvar för utbyggnad och förvaltning av de allmänna markområdena, som gator, torg, parker osv. Ofta är kommunen huvudman men det förekommer också att annan organisation har huvudmannansansvaret.

EXPLATÖRS/FASTIGHETSÄGARES ANSVAR

Exploatör/fastighetsägare svarar för samtliga exploateringskostnader på tomtmark. Det gäller även fastighetsbildning.

De allmänna kostnaderna för att kunna ta ett område i anspråk regleras vanligen i ett exploateringsavtal med kommunen och exploatören som parter.

På bebyggelsen ställs krav i lagstiftning och föreskrifter av olika slag, bl a i Boverkets Byggregler. I byggreglerna samt i objektsspecifik kontrollplan i samband med byggnation regleras vad byggherren i övrigt ska utföra av undersökningar, utredningar, projektering m m för aktuellt byggprojekt.

Den som orsakar skador på annans fastighet ansvarar härför i enlighet med allmän lagstiftning, såsom skadeståndslag och jordabalk. Ansvaret är reparativt och kan tas exempelvis genom återställande eller ekonomisk ersättning. Detta gäller även kommunal mark. Parter kan träffa avtal om villkoren kring detta.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

En gemensamhetsanläggning inrättas med flera fastigheter som delägare. Den bildas genom en lantmäteriförrättning och kan gälla olika objekt, som gator, lekplatser, parkeringsplatser, ledningar m m. Den sköts genom en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

SERVITUT, LEDNINGSRÄTT

Servitut ger rätt för en "härskande fastighet" (förmånsfastighet) att nyttja en "tjänande fastighet" (belastad fastighet) på ett visst sätt, till exempel för drä tillfartsväg eller ledning över annans fastighet.

Ledningsrätten liknar servitutet och innebär att man upplåter mark för allmänna ledningar.

Servitut och ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning.

ÖHMAN & ÖHMAN AB

Ulla Öhman

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Planen syftar till att minska den byggfria zonen i områdets västra del.			
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 3.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	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			
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			Dagvattnet som inte kan tillföras till det allmänna dagvattennätet får omhändertaras/fördröjas på tomtmark.
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhändertara dagvattnet				
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller	X			

kvantitet på någon rekreativsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, frituftsanläggning etc)				
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			
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 ljussken, 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


Annika Eklöv

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2014-03-20 § 91
2014-04-23