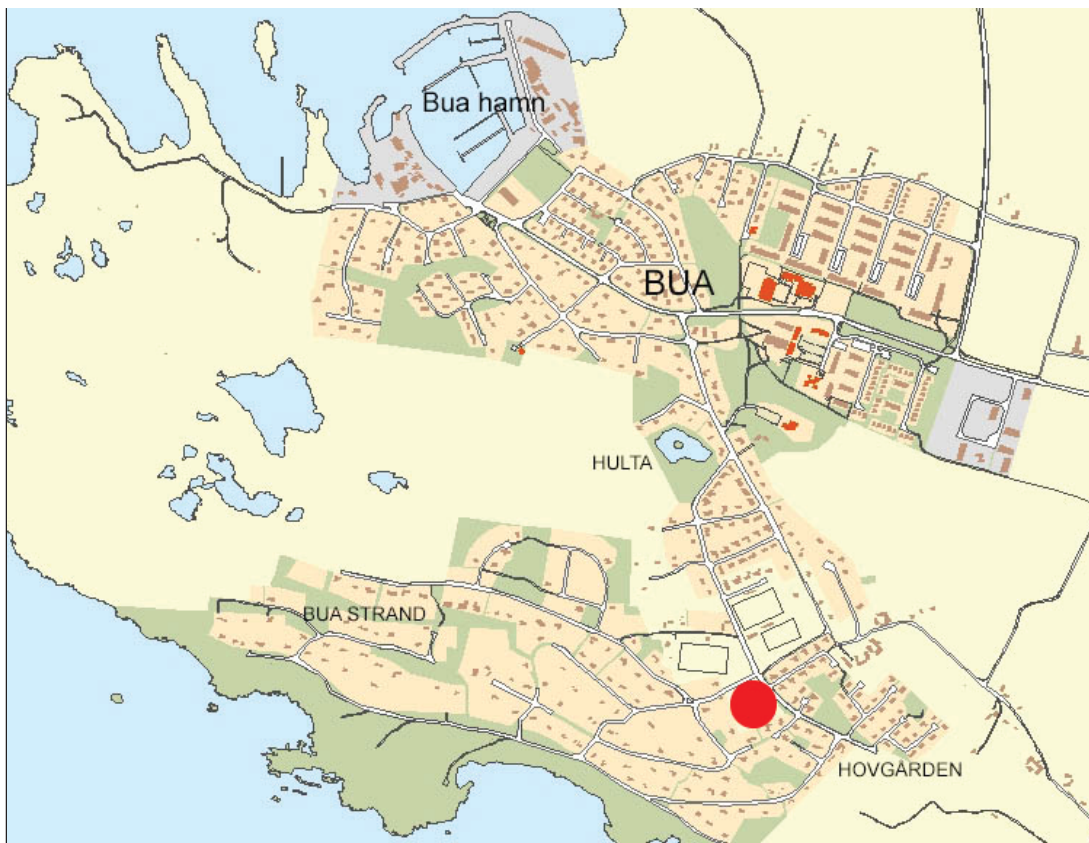




VARBERGS
KOMMUN

Dnr: 2016/607



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Bua 1:13
Samrådshandling, 2016-11-24
Varbergs kommun

Sammanfattning

Bua 1:13 ligger ca 1 km söder om Bua centrum i korsningen Kustroddarevägen/Fiskelia. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tre stycken nya villatomter samt planlägga befintlig byggnad på fastigheten. I ett framtida scenario möjliggörs även att ytterligare ca 3-4 tomter styckas av från fastigheten. Ny bebyggelsen föreslås uppföras med en nockhöjd på 7,0 meter och en takvinkel på minst 27 grader och högst 42 grader, detta innebär att bebyggelse i 1½-plan möjliggörs. Tomterna ska vara minst 1000 kvadratmeter.

Planprocessen

Planen upprättas med standard förfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. Standard förfarande används när en föreslagen detaljplan är förenlig med översiktplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande i byggnadsnämnden och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Tidplan

Samråd 4e kvartalet 2016 - 1a kvartalet 2017

Granskning 2a kvartalet 2017

Antagande 3e kvartalet 2017

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	7
Konsekvenser	8
Genomförande av projektet	9
Medverkande	11

Inledning

Plandata

Bua 1:13 ligger ca 1 km söder om Bua centrum i korsningen Kustroddarevägen/Fiskelia. Planområdet omfattar enbart fastigheten Bua 1:13 och har en areal på 9860 kvadratmeter.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya villatomter samt planlägga befintlig byggnad på fastigheten.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har 2014-01-03 beslutat att lämna positivt besked till planprövning inom Bua 1:13.



Bua 1:13 markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar ej utveckling av befintliga tätorter.

Fastighetens sydvästra del berörs av strandskydd Miljöbalkens 7 kapitel. Fastigheten ligger inom utökat strandskyddsområdet, 300 meter från havet.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, antagen 2001, står följande riktlinjer: Bua ska bestå och utvecklas som en serviceort i den norra kommundelen. Samhällets småskallighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas. Bebyggelsen bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen. Hänsyn ska tas till den värdefulla naturmiljön och kustzonens närrecreation. Det aktuella området är i FÖP:en utpekade som befintlig bebyggelse.

Detaljplan

Fastigheten ligger inte inom detaljplanelagt området.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar



Aktuellt planområde markerat med rött.

Mark och vegetation

Mark och vegetation inom planområdet utgörs till största delen av gräsmatta med ett trädbevuxet parti i västra delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av svallsediment, grus, på aktuell fastighet. I sydvästra delen av planområdet finns berg i dagen.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som normalradonmark i en kartläggning från 1988 utförd av VIAK AB. Statens planverk (nuvarande Boverket) rekommenderar i sin rapport "Radon-planläggning-byggnadslov och skyddsåtgärder" från 1982 att byggnader bör uppföras radonskyddade på normalradonmark.

Befintlig bebyggelse

Bua 1:13 är sedan tidigare bebyggt med ett enfamiljshus samt tillhörande uthus. Omkringliggande bebyggelse utgörs av villabebyggelse i en till två våningar.



Ovan: bebyggelse på Parkasvägen.

Vänster: befintlig bostad på Bua 1:13

Service

Cirka 800 meter norr om planområdet ligger Bua centrum där handel, bibliotek, folktandvård samt distriktsköterskemottagning finns samlat. På andra sida Buavägen från Bua centrum finns skola, förskola och idrottshall.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA i Bua.

Elförsörjning bedrivs av Varbergsortens Elkraft.

Planförslag

Bebyggelse

För ny bebyggelse i den södra delen av planområdet föreslås en sammanlagd byggnadsarea på 220 kvadratmeter per tomtplats. Bebyggelsen föreslås uppföras med en nockhöjd på 7,0 meter och en takvinkel på minst 27 grader och högst 42 grader, detta innebär att bebyggelse i 1½-plan möjliggörs. Tomterna ska vara minst 1000 kvadratmeter. Förslag är att tre stycken nya tomter ska tillkomma i den södra delen av fastigheten. I det sydvästra hörnet av planområdet stiger marknivån ca 6 meter, föreslagsvis lämpar sig tomten här för byggnation i suterräng.

För befintlig bebyggelse i norra delen av planområdet finns två alternativ. I dagsläget och i en överskådlig framtid avser man ha kvar befintlig bostad med kringliggande uthus/gårdsbebyggelse. För det scenariot finns planbestämmelse om en minsta tomstorlek på 4500 kvadratmeter, största byggnadsarea för huvudbyggnad 220 kvadratmeter och största sammanlagda byggnadsarea 500 kvadratmeter. Ett framtida alternativ skulle vara att man väljer att även bygga och stycka av nya tomter i denna del av planområdet. Befintlig bebyggelse är inte upptagen i bebyggelseinventeringen och stadsbyggnadskontoret önskar verka för en långsiktigt hållbar detaljplan. För detta alternativ föreslås samma bestämmelser som för den södra delen av planområdet (se ovan).



Alt 1. Tre stycken nya tomter i södra delen av fastigheten med befintlig bebyggelse kvar i norra delen av fastigheten.



Alt 2. Tre stycken nya tomter i södra delen samt exempel på ytterligare nya tomter i norra delen av fastigheten.

Trafik

De tre nya tomterna förslås angöras via Kustroddarevägen. En gemensam tillfartsväg på kvartersmark föreslås. Befintlig byggnad kommer fortsatt angöras från Fiskelia. Kustroddarevägen hade vid en trafikmätning 2012 ett ÅDT på 510 fordon.

Teknisk försörjning

Nya tomter kommer att få anslutningspunkter för VA i den tillfartsgata som föreslås i mitten av planområdet. Allmänna ledningar säkras genom ett u-område på plankartan samt genom tillskapandet av ledningsrätt. Dagvatten från hårdgjorda ytor så som tak och garageuppfart föreslås kopplas på ledningsnätet för dagvatten, övriga

ytor föreslås infiltreras på tomten. Rekommenderas att man gör ett mindre avskärmande dike på södra delen av tomterna för att hindra att dagvatten vid kraftigt regn rinner in på de lägre liggande tomterna söder om planområdet.



Marken sluttar i söder mot den gårdsgård som utgör fastighetsgräns mot befintlig bebyggelse

Störningar

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller vid vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Trafik på omkringliggande vägar har en skyltad hastighet på 30 km/h. ÅDT på Kustroddarevägen uppgår till totalt 510 fordon rörelser. För beräkning av bullernivåer har Trivector - Buller Väg II används, avstämning har även gjorts mot Boverkets dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Beräkning har gett en ekvivalent ljudnivå på 52 dBA 8 meter från vägmitt respektive 49 dBA 14 meter från vägmitt. Riktvärden för ekvivalentljudnivå vid fasad och uteplats beräknas härmed att erhållas för föreslagen bebyggelse. Maximalljudnivå 70 dBA uppnås först vid ett avstånd på 30 meter från vägmitt. För tomter som ligger i anslutning till Kustroddarevägen är det därför viktigt att man skärmar av en uteplats antingen genom att använda sig av byggnadskroppen alternativt en lokal skärm vid uteplatsen. Maximalnivå erhålls vid bebyggelsen under nattetid mellan kl 22.00-06.00 (68 dBA), detta med hjälp av att man vid trafikmätningen inte hade några tunga fordon som rörde sig på vägen nattetid och ytterligare även mindre trafik.

Strandskydd

Genom detaljplanen upphävs strandskyddet som finns i den sydvästra delen av planområdet. Som särskilt skäl vid prövning anges att området är väl avskilt från stranden. Mellan aktuell fastighet och strandlinjen finns sammanhängande bebyggelse, ett upphävande av strandskydd anses därför sakna betydelse för allmänhetens tillgång till stranden.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Planförslaget innebär effektivt nyttjande av mark då utbyggnad sker inom en befintlig tätort på mark i anspråkstagen för bostadändamål.

Behovsbedömning

En behovsbedömning är framtagen i samband med planarbetet, daterad 2016-11-03. Ingen miljökonsekvensbeskrivning bedöms behövas tas fram för detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft och vatten.

Genomförande av projektet

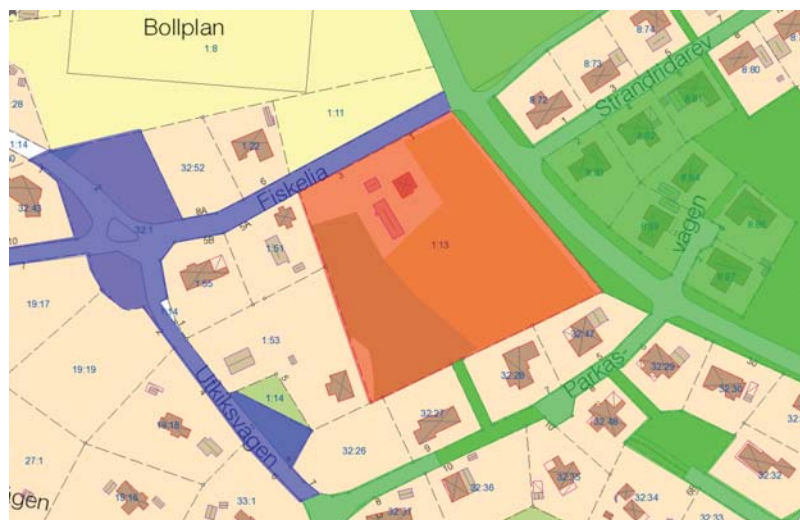
Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden



■ Bua 10:248 ägare Varbergs kommun

■ Bua 32:1 ägare privat

■ Bua 1:13 ägare exploatör

Övriga fastighetsägare till angränsande fastigheter se fastighetsförteckning

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning m.m.

I ett första skede av detaljplanen föreslås tre stycken tomter avstyckas från Bua 1:13. Gemensamhetsanläggning bildas för tillfart för de nya tomterna.

Ledningsrätter

Ledningshavare (Varberg Vatten AB) ska ansöka om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar inom planområdet.

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Ledningsrätter

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och inträngsersättningar ansvarar exploatören.

Tekniska frågor

Gator och trafik

En ny anslutning för tillfart från planområdet mot Kustroddarevägen behöver iordningställas.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer anslutas till det allmänna VA-nätet.

Ekonomiska frågor

Kommunen får utgifter för iordningställande av ny väganslutning till Kustroddarevägen detta bekostas via exploateringsavtalet. Fastighetsägaren bekostar upprättandet av detaljplaneändringen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Jenny Jakobsson, planarkitekt i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Lena Johansson
t.f. Planchef

Jenny Jakobsson
Planarkitekt