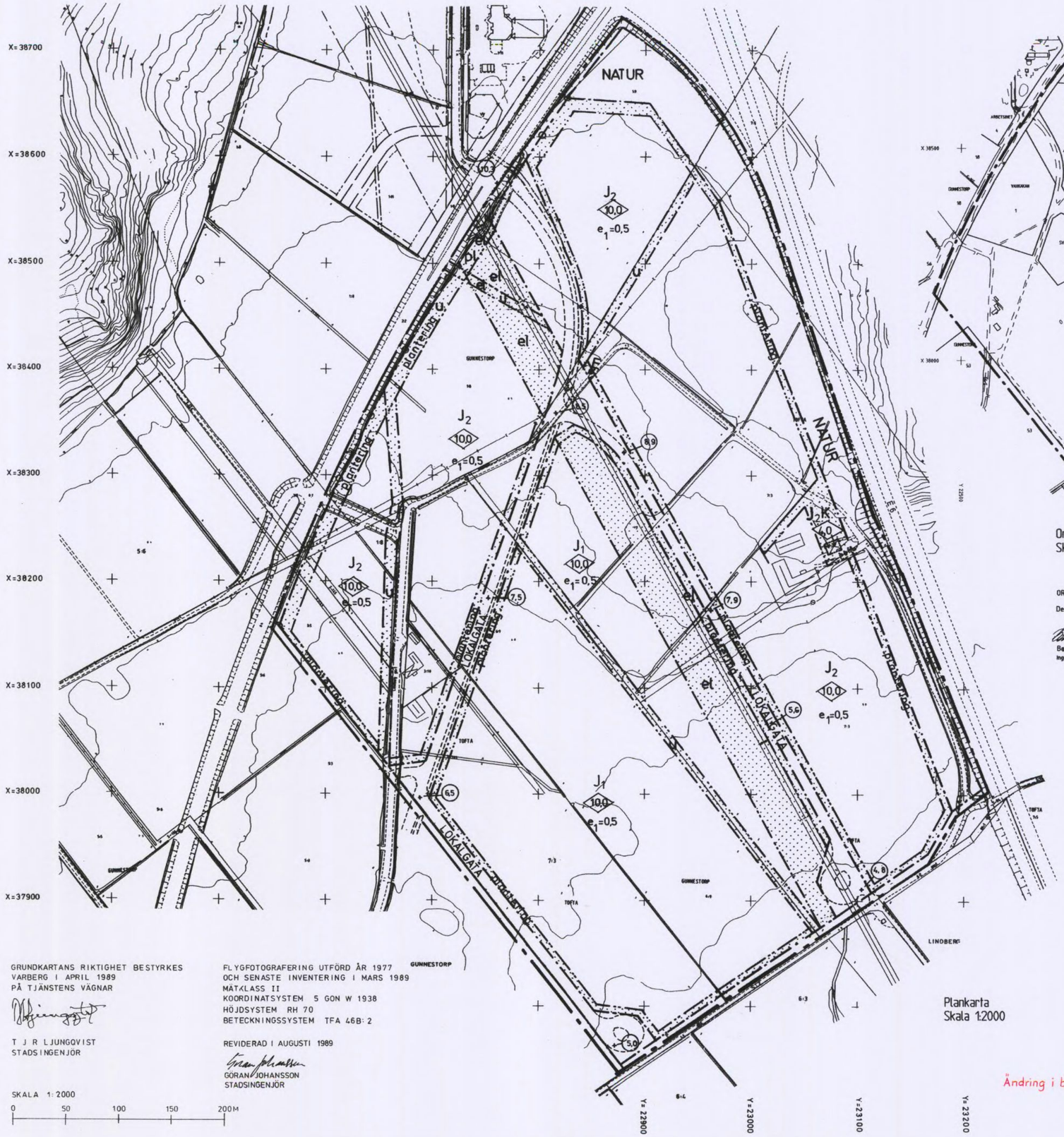
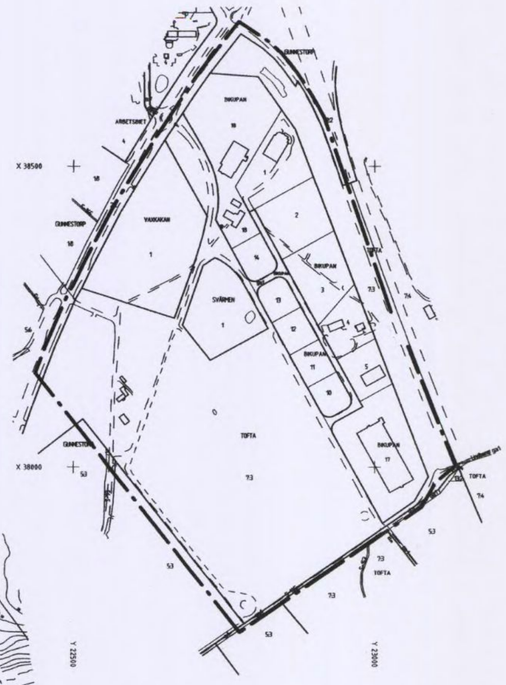


Plankarta
Skala 1:2000



Orienteringskarta
Skala 1:5000

ORIENTERINGSKARTAN UPPRÄTTAD

December 2003

Benny Antonsson
Ingenjör

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES
VARBERG I APRIL 1989
PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

T J R LJUNGQVIST
STADSINGENJÖR

FLYGFOTOGRAFERING UTFÖRD ÅR 1977
OCH SENASTE INVENTERING I MARS 1989
MÄTKLASS II
KOORDINATSYSTEM 5 GON W 1938
HÖJDSYSTEM RH 70
BETECKNINGSSYSTEM TFA 46B: 2

REVIDERAD I AUGUSTI 1989

GÖRAN JOHANSSON
STADSINGENJÖR

SKALA 1:2000

0 50 100 150 200M

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Nedanstående detaljplan gäller med följande ändringar:
Gunnestorp - Verksamhetsområde, Etapp 2. Antagen 1990-02-20

Ändrade bestämmelser anges vänster om text.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på karta ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	LOKALGATA	Fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik
ÄNDRAD	NATUR	Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	E	Transformatorstation
UTGÅR	~~J~~	~~Industri och verksamheter~~
NY	J_1	Industri
NY	J_2	Industri och handel med endast skrymmande varor
	K	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- el — Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- (0,0) Föreskriven höjd över nollplanet
- Utfart får inte anordnas
- plantering — Plantering ska anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0 Byggnadshöjd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

ÄNDRAD Genomförandetiden slutar 2010-12-31

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Godkänd för samråd 2003-12-11
Antagen BN 2004-03-11 §78
Vunnit laga kraft 2004-04-09

ÄNDRING AV DETALJPLAN

GUNNESTORP - VERSAMHETSOMRÅDE

Varbergs Kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2003-12-11

Claes Grundlitz Anna Signal

Reviderad 2004-03-11

Claes Grundlitz Anna Signal

Ändring i bestämmelserna gäller plan L38

Varbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret

PLANBESKRIVNING
2003-12-11
Reviderat 2004-03-11

Ändring av detaljplan

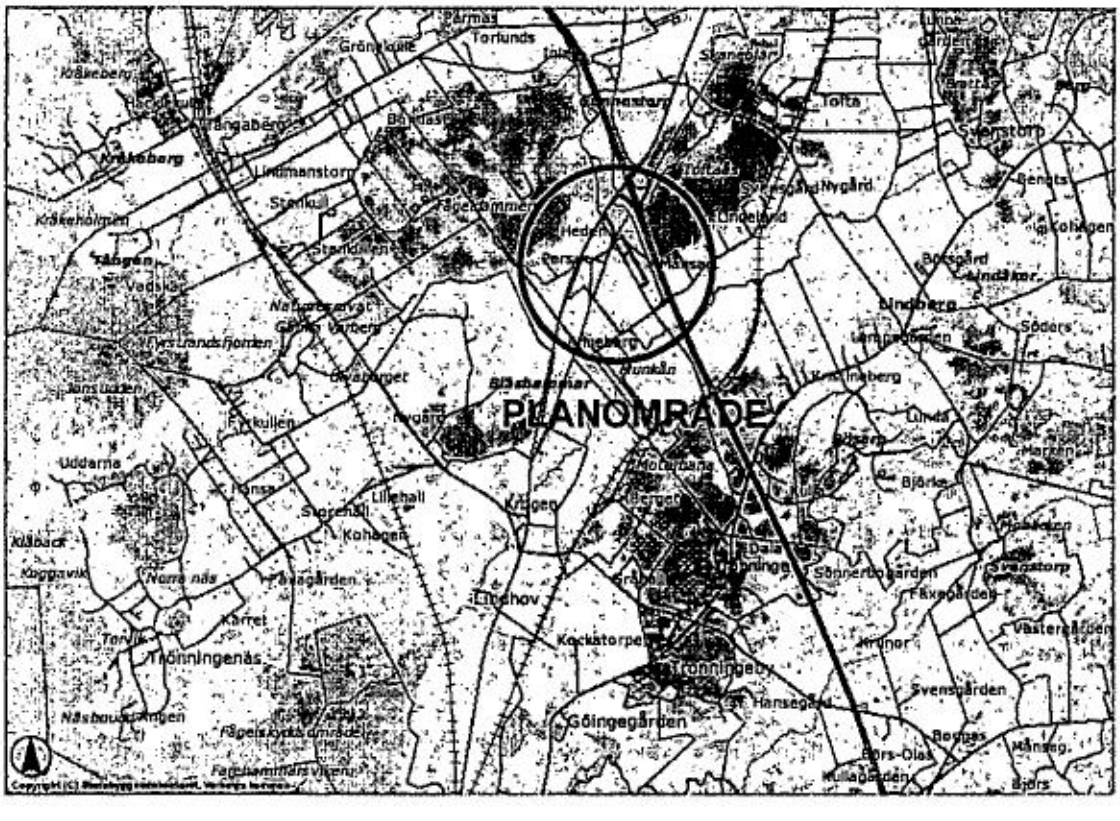
Gunnestorp - Verksamhetsområde

(Varberg Nord) Etapp 2
Varbergs kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handel med skrymmande varor i delar av området. Gällande planbestämmelserna medger industri och verksamheter på hela planområdet. Dessa föreslås ändras till industri och handel med endast skrymmande varor väster om Annebergsvägen och öster om Honungsgatan. För resterande del av planen medges industri. I övrigt gäller tidigare bestämmelser.

Genomförandetiden slutar 2010-12-31



Handlingar

Planhandlingarna består av befintlig plankarta med ändrade bestämmelser, samt planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra handel med skrymmande varor i delar av området. Gällande planbestämmelserna medger industri och verksamheter på hela planområdet. Dessa föreslås ändras till industri och handel med endast skrymmande varor väster om Annebergsvägen och öster om Honungsgatan. För resterande del av planen medges industri. I övrigt gäller tidigare bestämmelser.

Plandata

Planområdet utgör ca 35 hektar och är beläget söder om trafikplatsen där E6 och riksväg 41 mäts. Huvuddelen av marken har förvärvats av kommunen för industriexploatering.

Tidigare ställningstagande

För området gäller idag detaljplan antagen 1990-02-20.

Kommunfullmäktige beslutade 2003-03-25 att uppdra åt byggnadsnämnden att initiera ändring av detaljplan för Varberg-Nord. För delar av området Varberg-Nord, som är belägna väster om Annebergsvägen och öster om Honungsgatan, ska utöver industri även handel med skrymmande varor medges. Övriga delar av området är avsatt för industri.

Förutsättningar

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att kommunens policy inte tillåter större externa handelsetableringar. Stadskärnan skall vara den naturliga mötesplatsen i staden. Dagligvaruhandel i centrum och i bostadsområden, lätta att nå utan bil, är viktigt i ett ekologiskt samhälle. Sällanköpsvaror bör i stadsområdet koncentreras till stadskärnan och tillsammans med privat och kommunal service skapa ett attraktivt stadscentrum. Försäljning av skrymmande varor som inte lämpar sig att hantera i stadskärnan bör koncentreras till vissa lättillgängliga lägen i staden som vid trafikleder.

Gunnestorp verksamhetsområde ska enligt riktlinjerna inrymma befintliga serviceanläggningar och en större yta för verksamheter. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 meter från väg 41 och 50 meter från E6.

Riktlinjer för försäljning av skrymmande varor

Varugrupper som utgörs av skrymmande varor i externa lägen är enligt byggnadsnämndens riktlinjer: bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Handelsutredning avseende skrymmande varor inom Varberg kommun

Nordplan AB har 2003-11-17 gjort en handelsutredning avseende skrymmande varor. I rapporten anges att behovet av ytterligare etableringar i Varbergs kommun inom den närmaste 5-årsperioden av sällanköpsvaruhandel ur varuförsörjningssynpunkt anses vara starkt begränsad. Försäljning inom Varbergs kommun överstiger vida den konsumtion de egna kommuninnevånarna har idag. Ytterligare handel kommer sannolikt att slå ut annan befintlig handel av likartad karaktär inom kommunen. Visst kompletteringsbehov kan möjligtvis föreligga inom bil-, och båtsegmentet.

En utvecklad handel med skrymmande varor i Varberg Nord bör ur marknadssynpunkt anpassas till det starka Värnamovägen/Lassabacka. Det sistnämnda har med sin närhet till centrum, sitt trafiknära och tillgängliga läge fördelar gentemot andra etableringslägen i kommunen. En rätt utvecklad etablering i Varberg Nord kan dock vara ett komplement till Holmagärde-Värnamovägen-Lassabacka.

Inom Varberg Nord är det inte lämpligt med annan handel än med skrymmande varor. För att säkerställa detta bör man med nuvarande planlagstiftning reglera frågan i planbestämmelserna då nya detaljplaner tas fram. Beteckningen *skrymmande varor* är viktig för externa handelslägen i Varberg. Om man släpper handeln fri i alla lägen i kommunen, dvs. bara inför beteckningen *handel* och därmed tillåter fri detaljhandelsetablering i kommunen, får detta konsekvenser på befintlig handelsstruktur. Genom lokalisering tillsammans i goda trafiklägen och med nära och välfungerande parkering, skulle ett antal detaljhandelsverksamheter kunna nå framgång på den befintliga handelns bekostnad.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Bebyggelse

Området utgörs till största del av plan och öppen åkermark. En större och en mindre gård ingår i planområdet. I de norra och östra delarna har några verksamheter etablerats.

Teknisk försörjning

Huvudledning för vatten och avlopp är utbyggd inom området. En befintlig högspänningsledning går genom planområdet, utrymme redovisas för en planerad dubblering av ledningen.

Planens innehåll

Bebyggelse

Området är planerat för industri och handel med endast skrymmande varor samt en mindre del kontor. 22 hektar utgörs av industri och handel med endast skrymmande varor. Denna del förläggs intill E6 och väg 41, eftersom denna typ av företag har störst behov av annonsläge. I områdets centrala delar är beteckningen enbart industri. Kontorsdelen är befintlig och ligger i öster.

Området är planerat för olika typer av verksamheter och olika tomtstorlekar. Stor vikt kommer att läggas vid en prydlig utformning av mark och byggnader i det öppna landskapet.

Planen tillåter bland annat en högsta takfotshöjd på 10 meter för industri och handel med endast skrymmande varor, för kontor gäller 4 meter. Exploateringsgraden får vara högst 50%. En 50 meter bred skyddszon ska finnas till E6 och 20 meter till väg 41.

Varugrupper som utgörs av skrymmande varor i externa lägen är: bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Trafik

Tillfart till området sker från norr. Gamla riksvägen, numera samfälld väg, är ansluten till lokalgata i områdets västra del. I östra delen av området är väg utbyggd inom kvartersmark för att möjliggöra varierande tomtstorlekar.

Störningar

Hänsyn till närboende ska tas vid planering av verksamheten i området. Utrymme för en skyddsvall mot översvämning av Himleån finns i områdets södra del.

Service

Bensinstation, restauranger och övernattningsmöjlighet finns i angränsande område i norr.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledning är utbyggd genom området. Viss begränsning av VA-kapacitet finns i området. Cirka 20 hektar industrimark med normal VA-konsumtion har räknats med. Prövning måste ske under hand så att dimensionerade flöden inte överskrids.

Geoteknik

Utförd geoteknisk undersökning redovisar mäktiga lerlager inom större delen av området. Sättningsrisk måste beaktas vid plattgrundläggning. Större uppfyllnad får inte göras. För stora byggnader måste risk för ojämna sättningar beaktas. Pålning blir aktuell vid alla tyngre byggnader.

Energi

Varbergsortens El svarar för utbyggnaden av elnätet. Naturgas finns tillgänglig i området.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär en ändring av planbestämmelserna. Från att tidigare ha medgett industri och verksamheter på hela planområdet medges nu industri och handel med endast skrymmande varor inom vissa delar och för resterande delar industri. I övrigt gäller tidigare bestämmelser. Förslaget medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej erforderlig.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden varar till 2010-12-31.

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz

Anna Signal

Revidering 2004-03-11

Ett gestaltningsprogram har upprättats för området. Planbestämmelsen om utnyttjandegrad är nu samma som tidigare gällande bestämmelse. Planbeskrivningen har reviderats med att naturgas finns tillgänglig i området.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz

Anna Signal

Tillhör Byggnadsnämnden i Varbergs kommun beslut om antagande 2004-03-11 § 78.
Beslutet vann laga kraft 2004-04-09.

Varbergs kommun

Tillhör reviderat förslag 2004-03-11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2003-12-11

Ändring av detaljplan

Gunnestorp - Verksamhetsområde
(Varberg Nord) Etapp 2
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta ändringen av planen i mars 2004.

Vatten och avlopp är utbyggt inom området. Vägarna inom planområdet är färdigställda med undantag av den västra lokalgatan. Denna färdigställs när behov föreligger.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt sex år och slutar den 31 december 2010.

Huvudmannaskap

Allmän plats	Kommunen

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp	Kommunen
Eldistributionsnät	Varbergsortens el.kraft
Kvartersmark	Resp fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Kommunen är ägare till fastigheterna Bikupan 2, Bikupan 10-14, Tofta 7:3 samt Svärmen 1. Övriga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas genom avstyckning.

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrektsgatan 15

TELEFON
0340-880 00 växel

TELEFAX
0340-697060

ORGANISATIONSNR
212000-1249

POSTGIRO
1 02 47-5
BANKGIRO
262-4716

Varbergs kommun

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen genomför och bekostar färdigställandet av den västra lokalgatan.

Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt energi utgår enligt gällande taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Arkeologisk utredning är utförd berörande planområdet.

Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av respektive fastighetsägare.

Vägverkets dagvattenledning för avvattning av trafikplats Varberg Nord är numera ansluten till det kommunala dagvattennätet, innebärande att dagvattenledningen genom områdets centrala delar är tagen ur drift.

PLANERINGSKONTORET

Tord Martinson

Tillhör Byggnadsnämnden i Varbergs beslut om antagande 2004-03-11 § 78.
Beslutet vann laga kraft 2004-04-09.

Gunnestorp-Verksamhetsområde

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	ORGANISATIONSNR	POSTGIRO
Varbergs kommun 432 80 Varberg	Engelbrektsgatan 15	0340-880 00 växel	0340-697060	212000-1249	1 02 47-5 BANKGIRO 262-4716

Varbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret

Gestaltningsprogram för Gunnestorps verksamhetsområde

Bakgrund

Varbergs kommun beslutade i april 2003 att ändra detaljplanen för Gunnestorps verksamhetsområde i syfte att möjliggöra handel med skrymmande varor i delar av området. Gällande planbestämmelser medger industri och verksamheter på hela planområdet. Dessa ändras till industri och handel med endast skrymmande varor väster om Annebergsvägen och öster om Honungsgatan. För resterande del av planen medges industri.

Syfte

Gestaltningsprogrammet upprättas som ett komplement till detaljplanen och biläggs exploateringsavtalen. Detaljplanen reglerar de överordnande planmotiven så som markanvändning och hushöjder medan gestaltningsprogrammet formulerar principerna för bland annat bebyggelsens utformning och markens anordnande. Syftet med gestaltningsprogrammet är att förtydliga och underlätta förverkligandet av kommunens kvalitetskrav i bygglovsprocessen för berörda parter.

Planfakta

Planområdet utgör ca 35 hektar och är beläget söder om trafikplatsen där E6 och väg 41 möts. Landskapet är relativt plant med sparsam vegetation.

Planområdet markerar Varbergs entré från norr och det är väl synligt från både E6 och väg 41. Områdets strategiska läge bidrar till att göra platsen attraktiv för näringsidkare. Motivet till att reglera gestaltningen i området är det exponerade läget. Ett attraktivt utseende är en mycket viktig faktor för både näringsidkarna och kommunen.

Riktlinjer för gestaltning

Markplanering och växtlighet

Den befintliga vegetationen inom området har en volymskapande och trivselskapande effekt. Det är därför viktigt att befintlig vegetation bevaras och värnas så långt som möjligt. Enligt detaljplanen ska grönområdet utmed E6, väg 41 och huvudgatorna i området planteras. Trädplantering är lämplig då det binder samman området och skapar en helhet. Dessutom bidrar högre vegetation till att minska byggnadernas upplevelsemässiga skala. Så liten andel hårdgjorda ytor som möjligt bör eftersträvas. Upplag bör undvikas mot E6 och väg 41.

Byggnader

Bebyggelse kan med fördel vara uppbruten i flera volymer för att minska byggnadernas upplevelsemässiga skala. Byggnader ska färgsättas med väl avstämda kulörer som tonar ner byggnadens storlek.

Skyltar

Skyltar ska i första hand placeras på fasader. Skyltning på tak bör inte förekomma. Stolp- och mastskyltar bör endast förekomma i begränsad omfattning och då företrädelsevis med flera hyresgäster på samma skylt.

Kommunaltekniska anordningar

Belysningsstolpar och armaturer, skyltar m.m. ska ha en enhetlig karaktär.

STADSBYGGNADSKONTORET

Maria Söderlund

Anna Signal