

Vunnit laga kraft 2008-06-30

Tr119



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING

2007-05-16

Tillhör rev. 2007-12-13

1(3)

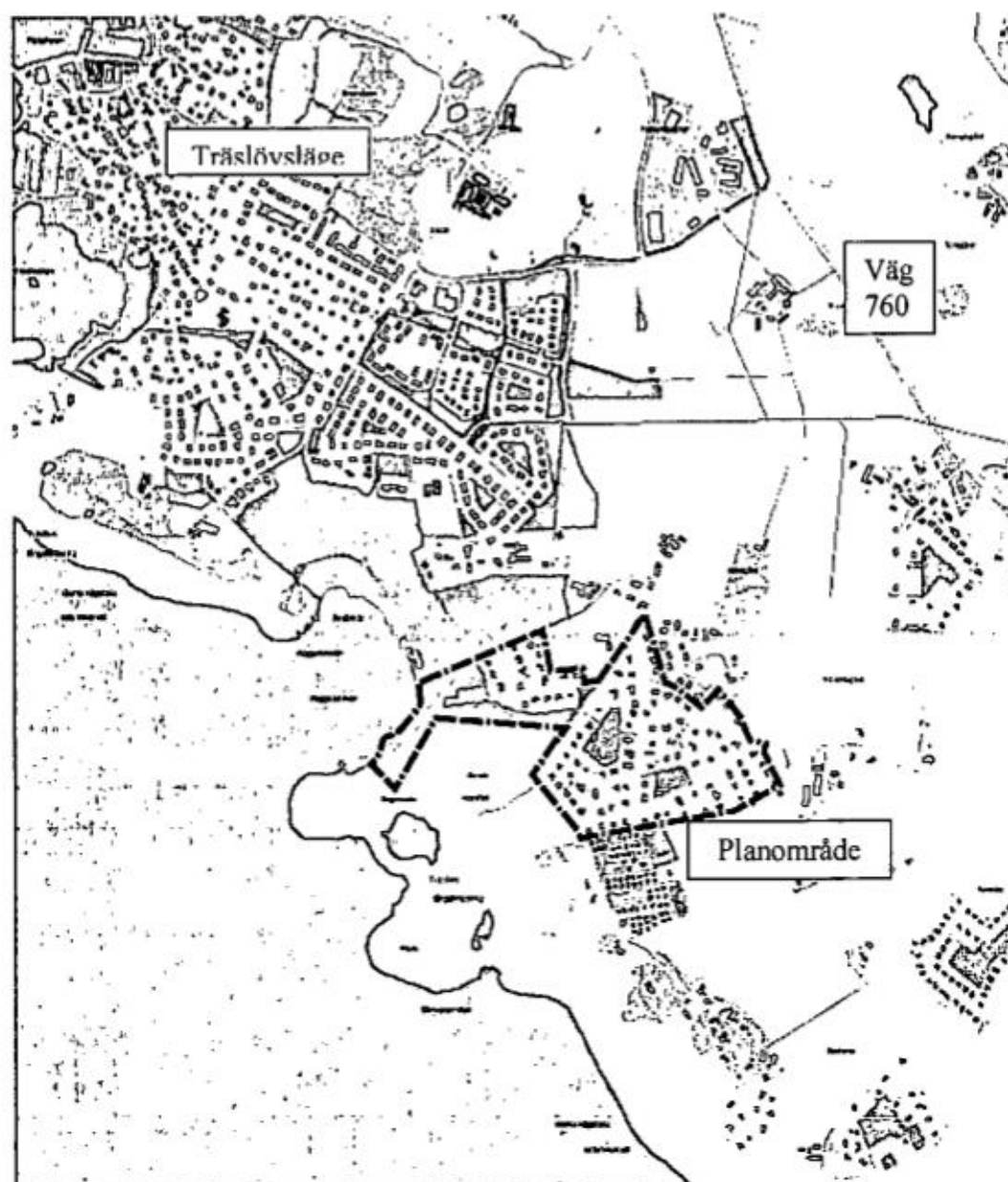
Planändring

Gamla Köpstad

Varbergs kommun

Sammanfattning

Befintlig bebyggelse i Gamla Köpstad ges utökad byggrätt. Bestämmelser om nockhöjd och placering införs. Planen förväntas innebära att helårsboendet i området ökar.



Handlingar

Planhandlingarna består av en sammanställning av äldre plankartor, bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, och behovsbedömning av miljöbedömning.

Planens syfte

Genom ändring av detaljplaner görs tilläggsbestämmelser för att utöka byggrätten.

Plandata

Området består av redan bebyggda fastigheter mitt i Gamla Köpstad. Planområdet begränsas i norr av tidigare och befintliga sommarkolonier, i väster av havet och strandängarna, i söder av småstugeområdet kring Änkestigen, och i öster huvudsakligen av bebyggelse längs Kagabäcksvägen och Ekekullevägen. Hela området är sedan tidigare detaljplanlagt.

Tidigare ställningstagande

Byggnadsnämnden har 2005-10-06 givigt stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändringsförslag av detaljplan för Gamla Köpstad.

För området gäller i dag följande detaljplaner: Tr18 fastställd 1963-01-23, Tr23 fastställd 1966-10-10, Tr36 fastställd 1976-09-03.

Förutsättningar

Riksintressen

Planen innefattar del av Riksintresse för naturvård och friluftsliv vid Gamla Köpstads naturreservat. Naturreservatet utgör även Natura 2000 område och Rarnsar område. Planen bedöms inte påverka dessa områden då ingen ytterligare mark tas i anspråk som kvartersmark.

Bebyggelse

Från början har området bestått av fritidsbebyggelse men idag är flera av husen tillbyggda eller ombyggda och bebodda året runt. Byggnaderna är huvudsakligen en våning, men fåtal är i 1½-plan. Merparten av husen är byggda i trä men även tegel och eternit förekommer. Merparten av tomterna är ca 1000 m².

Enligt gällande planer får 1/10 av tomtens area bebyggas, byggnadshöjden får vara högst 3,5 meter, byggnaderna ska uppföras fristående och vindsvåning får inredas. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 m².

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Dagvatten omhändertas lokalt.

Planens innehåll

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanerna görs för att utöka byggrätten. Idag avser detaljplanen att bebyggelsen huvudsakligen skall utgöras av sommarbostäder.

Byggnadsarean föreslås till 20 % av tomtens area men maximeras till 220 m². Befintlig bestämmelse om största byggnadshöjd på 3,5 meter bibehålles. Högsta nockhöjd föreslås till 6,5 meter och vindsinredning får ske.

Förändringen förutses leda till att helårsboendegraden ökar något.

Service

Ankarskolan, belägen i Träslövsläges östra del, är en F-9 skola med biblioteksfilial. Dagligvarubutik och bageri finns strax söder om skolan. I centrala delen av Träslövsläge finns post och bank. Närmaste busshållplats är Hajvägen ca 0,7km norr om planområdet.

Tillfart – Parkering

Parkering sker på den egna tomtplatsen.

Friytor

Området har mycket god tillgång på grönytor. Inom och väster om planområdet ligger Gamla Köpstads naturreservat med anlagda promenadstigar och bad.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2017-12-31

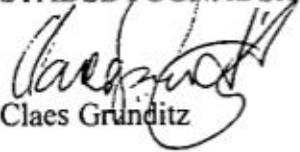
Huvudman för allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

Planen förutses inte leda till bildande av ytterligare fastigheter.

STADSBYGGNADSKONTORET


Claes Grunditz


Henrik Levin

Tillhör 8 byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande 2007-12-13 § 501.
Beslutet vann laga kraft 2008-06-30



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2007-05-16
Rev: 2007-12-13

1(1)

Planändring

Gamla Köpstad

Varbergs kommun

Organisatoriska frågor

Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta planen i december 2007

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2017-12-31

Huvudmannaskap

Allmänplats, vägar

Vatten och avlopp

Nätägare för energi

Kvartersmark

Vägförening

Kommunen

Varberg Energi AB

Enskilda

6:19

För området finns § 113 förordnande (numera § 6:19). Vid behov skall mark enligt särskild karta upplåtas som allmänplatsmark till vägföreningen utan kostnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bedöms inte föranledas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

För exploaterings- och fastighetsbildningskostnader svarar respektive ägare.

I enlighet med anläggningslagen har fastighetsägare ett utökat ersättningsansvar vid tillfällig användning av gemensam väg i betydligt större omfattning än normalt.

Tekniska frågor

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen. Geoteknisk och/eller radonundersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av fastighetsägaren.

Dagvatten på kvartersmark skall omhändertas lokalt.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claes Grunditz

Henrik Levin

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande 2007-12-13 § 501:
Beslutet vann laga kraft 2008-06-30.



Varbergs
kommun
STADSBYGGNAD

Ändring av detaljplan för
Gamla Köpstad
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)	Tidigare sommarstugeområde med stort inslag av helårsboende.			
	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planområdet berörs av... ... Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)			X	Planen innefattar del av Riksintresse för naturvård och friluftsliv vid Gamla Köpstads naturreservat. Naturreservatet utgör även Natura 2000 område och Ramsar område. Planen bedöms inte påverka dessa områden då ingen ytterligare mark tas i anspråk som kvartersmark.
... Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Se ovan
... Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			
... Byggnadsminne el Fornminne	X			
... 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	Se ovan
... Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)			X	Se ovan
... Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)	X			
... Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			
... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark	X			

2(4)

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
2007-05-16

...Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat	X			
...(Risk för) Överskridna miljö kvalitetsnormer	X			

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Befintliga fastigheter ges utökad byggrätt.			
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		Viss service finns i Träslövsläge, men befolkningen förväntas i stor utsträckning resa till Varbergs Centrum ca 7km norrut. Närmaste busshållplats finns ca 700m norrut, den trafikeras av stadstrafiken.
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, gränsoverskridande 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 (ljustförhållanden etc.)etc.)	X			
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)	X			

3(4)

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING
2007-05-16

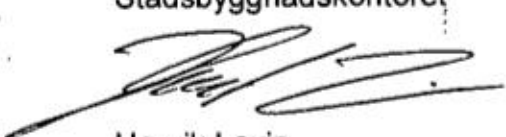
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	X			
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativsmöjlighet (strövmråde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)			X	Siktlinjer bibehålls, men ökad byggnadsarea per fastighet medför att utblickar mellan hus minskar
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 / Andrade trafikförhållanden		X		Med ökade byggrätter förutses helårsboendet öka något, vilket kan leda till ökad fordonstrafik framförallt vintertid.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål			X	Ökat helårsboende i Gamla Köpstad är inte förenligt med intentionerna i MaTs.
Överskridna miljökvalitetsnormer (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			

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 4(4)
2007-05-16

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		

Stadsbyggnadskontoret



Henrik Levin

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg beslut om antagande 2007-12-13 §501:
Beslutet vann laga kraft 2008-06-30: