

**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 på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gränser
- Användningsgränser
- ..... Användningsgränser som ej läses i läge
- Egenskapsgränser
- ..... Egenskapsgränser som ej läses i läge

**1 MARKANVÄNDNING**

**1.1 Användning av allmän plats**

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

**1.2 Kvartersmark**

B <sub>1</sub>	Bostäder
B <sub>2</sub>	Gruppbostad
S	Barnstuga

**2 UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- gc-väg Gång- och cykelväg
- +0.00 Föreskriven höjd över nolplanet
- vall Bullervall
- Bullerplank i kvartersgränser till en höjd av 1,2 m

**3 UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 0000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> exklusive garage och carport
- e<sub>2</sub> Största bruttoarea är 200m<sup>2</sup>/tomt inkl garage och förråd
- 00 Antal lägenheter

**4 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, för lekplats
- g Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- x Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u

**5 MARKENS ANORDNANDE**

- Utart för inte anordnas
- Gemensam öppen parkeringsplats får ej förläggas närmare lekplats, uteplats eller bostadsfönster än 15 meter

**6 PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- 6.1 Utformning**
  - I, II Högsta antal våningar
  - Endast källarlösa hus
  - Parkering ska ske i samlade anläggningar i anslutning till infarten
  - I bostäder närmast huvudgatan får bostadsrum på andra våningen ej förses med fönster eller balkong mot denna gata
- 6.2 Byggnadsteknik**
  - Huvudsaklig uppvärmning via fjärrvärme (helvatten)

**7 ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**8 ADMINISTRATIV BESTÄMMELE**

- Genomförandetiden slutar 1996-12-31

**UPPLYSNINGAR**

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser

- Beskrivning
- Genomförande beskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgränser
- Byggnad
- Höjdkurvor
- Stenmur
- Väg

Detaljplan för  
**BREARED 2**  
Varbergs kommun

Plankarta med bestämmelser

Upprättad av stadsarkitektkontoret 1990-09-17  
Reviderad 1990-11-12

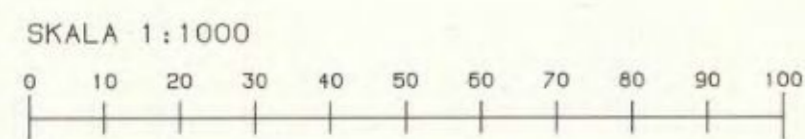
*Claes Grunditz* *Kåre Tengnér* *Claes Grunditz* *Kåre Tengnér*  
Claes Grunditz Kåre Tengnér

Godkänd för samråd BN 1990-06-25 §2062  
Godkänd för utställning BN 1990-09-17 §2093  
Antagen KS 1991-02-26 §48  
Vunnit laga kraft 1991-03-28

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES  
VARBERG, I JUNI 1990  
PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR

FLYGFOTOGRAFERING UTFÖRD ÅR 1987  
OCH SENASTE INVENTERING I JUNI 1990  
MÄTKLASS II  
KOORDINATSYSTEM 5 GON W 1938  
HÖJDSYSTEM RH 70  
BETECKNINGSSYSTEM TFA 46B:2

*Göran Johansson*  
GÖRAN JOHANSSON  
STADSINGENJÖR







Byggnadsnämnden  
Varbergs kommun

Kommunstyrelsen i Varbergs kommun har den 26 februari 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Breared 2.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 28 mars 1991.

*Barbro Bengtsson*  
Barbro Bengtsson

Kopia  
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun  
Kommunstyrelsen i Varbergs kommun  
FRM, lantmäteriet  
FBM i Varbergs distrikt  
Kansliet  
Planenheten (2 ex)

REGISTRERING

Datum

1991-05-27

Införing i fastighetsregistret  
har verkställt.

För fastighetsregistermyndigheten

*Sinikka Blom*

Bestyrkes

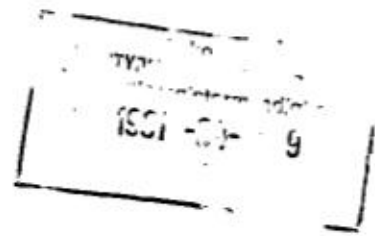
*Per Erik Stenlund*

**BESKRIVNING**  
Upprättad  
1990-09-17  
Reviderad  
1990-11-12

**BREARED 2**  
Varbergs kommun

**PLANBESKRIVNING**

**PLANHANDLINGAR**



Planhandlingarna består av grundkarta, plankarta med bestämmelser illustrationskarta samt planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsägareförteckning.

**PLANENS SYFTE**

Avsikten med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utbyggnad av den andra etappen av det nya bostadsområdet Breared.

**PLANDATA**

Planområdet utgör ca 7,5 ha och är beläget söder om Sörseområdet och öster om Västkustvägen ca 2 km sydost om stadens centrum. Marken är helt i kommunens ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Översiktsplan för Breared Prästakullen-området har utarbetats 1988 och varit föremål för remiss och samråd. Efter vissa revideringar har för planområdet utförts en exploateringskalkyl som visat acceptabla exploateringskostnader. Plankommittén har accepterat att planprogram upprättas och att detaljplaner upprättas för det första årens bostadsproduktion utan att översiktsplanen antagits av kommunfullmäktige.

Enligt antaget bostadsförsörjningsprogram ska på Breared 1990 påbörjas byggande av ca 180 lägenheter i flerfamiljshus och grupphus. Av grupphusen avses ca 16 uppföras inom Breared 2. Merparten ska uppföras inom det aktuella planområdet. Plankommittén har 1989-08-28 godkänt program för den aktuella detaljplanen. Kommunen har beslutat att Derome Träteknik AB i första hand ska få bebygga första kvarteret F.

Vidare har beslutats att ett 1-avdelnings villadaghem och en gruppbostad för utvecklingsstörda ska uppföras i området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Området består till stor del av obebyggd kulturmark i form av betesmark. I östra delen finns i ett låglänt fuktigt parti en omfattande trädvegetation. I norr finns campingplats som ska avvecklas inom två år.

Ett antal stenmurar finns i området, dessa bör om möjligt bevaras.

Inga fornlämningar har noterats vid undersökningar i området.

Ett äldre bostadshus med uthus finns i områdets norra del invid Västkustvägen. Detta ska rivas i samband med exploateringen.

Geoteknisk undersökning har utförts för planområdet och visat att djupet till fast berg är mycket litet vilket kräver omfattande sprängningsarbeten. Källare bör ej utföras. Området är delvis sankt vilket kan åtgärdas genom dränering. I vissa fall måste uppfyllnad av marken ske.

## PLANENS INNEHÅLL

### Bebyggelse

Planen redovisar möjligheter till grupphusbebyggelse i högst två våningar i kvarter F, ca 16 lägenheter.

För kvarteret J redovisas grupphusbebyggelse med fasader i högst två våningar. I kvarteret J tillåts maximalt 35 lägenheter. Planen är här relativt flexibel och har en maximal bruttoarea i kvarteret.

Inom område F inrymmer tomt för ett villadaghem och en gruppbostad för utvecklingsstörda.

### Service

För skolundervisning på låg- och mellanstadienivå planeras skollokaler integrerade med annan kommunal service i Breareds centrum med start kring 1993. F n finns Mariedalsskolan för låg- och mellanstadiet ca 1 km norr om planområdet och Påskbergsskolan för högstadiet ca 1,7 km norrut.

Förskola projekteras strax norr om planområdet. I Breareds centrum ca 300 meter sydöst planområdet planeras fritidsgård, ev. stadsdelsbibliotek m fl fritids- och kulturfunktioner i en integrerad anläggning.

Kommersiell service i form av dagligvarubutik och ev andra butiker samt eventuellt bank, post och frisör m m planeras också i Breareds centrum.

### Konstnärlig medverkan

Konstnärlig medverkan vid utformning av bostadskvarter ger ett tillskott till miljön i området. Lån och bidrag vid konstnärlig utsmyckning eller gestaltning vid nybyggnad av flerbostadshus med statliga bostadslån kan erhållas.

Pengar kan användas till gestaltning på projekteringsstadiet, utformning av helhet eller detaljer, materialbehandling, färgsättning eller enskilt konstverk. Konstnären kan knytas till byggnadsprojekt redan vid starten.

Det är angeläget att dessa möjligheter till berikande av miljön i Brearedsområdet tas till vara.

### Tillgänglighet

Områdets norra del sluttar ganska brant mot öster men kraven på begränsade lutningar går att handikapptillgängligheten ändå bör bli god.

### Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort och skyddsrumsked ska inhämtas.

### Friytor

Inom kvarteren finns solbelysta utrymmen för närlekplatser. Strax norr om planområdet redovisas större lektytor med lekplats. Öster om området finns sammanhängande naturområden som ska sparas för framtiden. Ett större parkområde med lektytor och idrottsplats planeras centralt i Breared ca 300 meter öster om planområdet.

### Gator och trafik

Från Västkustvägen i norr leder en uppsamlingsgata, Brearedsvägen, in i området. Den har i söder kontakt med Breareds centrum men är ej avsedd för genomfartstrafik.

Från denna gata leder korta gator till eller in i kvarteren. En av dessa leder in i planområdet.

Parkering och garage eller carport anläggs på tomtmark, i område F på de enskilda tomterna, i område J som samlade anläggningar.

Från området föreslås gång- och cykelväg mot Breareds centrum och mot lekplats och det centrala gång- och cykelstråket som i norr leder mot stadscentrum. Genom kvarteren redovisas gc-vägen som x-område.

Området ska försörjas av en busslinje på gatan centralt genom Brearedsområdet. En hållplats redovisas ca 100 m norr om planområdet. På sikt förväntas 1/2 timmestrafik till stadscentrum på denna linje.

### Störningar

Områdets bebyggelse påverkas av trafikbuller från Väst-kustvägen i nordväst och sydväst. Det förutsättes att bostäderna utformas så att inomhusbullrets ekvivalentnivå ej överstiger 30d B(A) och utomhusbullret på uteplats ej överstiger 55d B(A). Detta åstadkommes främst genom terrängens form och med utformning av byggnader och skärmverkan med låga vallar och bullerplank. Bullerutredning redovisas separat.

### TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten och avlopp är under utbyggnad i området.

Uppvärmning av bostäderna planeras i huvudsak ske med fjärrvärme från en naturgaseldad kraftvärmeanläggning som producerar fjärrvärme och elkraft. Vidare förutsätts att översiktsplanens intentioner om passiv energihushållning beaktas.

Byggnationen bör alltså utformas så att översiktsplanens intentioner om passiv energihushållning beaktas, innebärande bl a att fasader mot sydost, syd och sydväst utföres mer uppglasade, ev med inglasade uteplatser med möjlighet att ta emot och ackumulera solvärmen, medan fönster på norrfasader görs mindre för att spara energi. Möjligheter till solvärmare ska studeras.

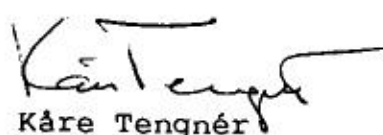
Sophämtning avses ske med källsortering.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

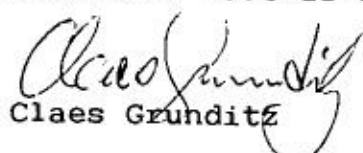
Planens genomförandetid blir t o m 1996-12-31.

### STADSARKITEKTKONTORET

  
Claes Grunditz

  
Kåre Tengnér

Reviderad 1990-11-12

  
Claes Grunditz

  
Kåre Tengnér

Tillhör kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande 1991-02-26 §48

KT/asj  
891044besk

Beslutet vann laga kraft 1991-03-28

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad  
1990-09-17  
Reviderad  
1990-11-12

**BREARED 2**  
Varbergs kommun

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen i januari 1991.

Vatten och avlopp samt gator anläggs så att byggnation av småhus, villadaghem och gruppbostad (sydöstra delen) kan påbörjas i februari 1991.

Energiförsörjningen ordnas - delvis provisoriskt - så att angivna byggstart-ter möjliggörs.

Campingverksamheten inom den nordvästra delen av området ska fortsätta fram till oktober 1991. Bostadsbyggandet inom detta område beräknas starta i början på 1992.

### Genomförandetid

All byggnation avses starta 1991-92. Genomförandetiden har därför begränsats till knappt sex år och slutar den 31 december 1996.

### Huvudmannaskap

Allmän plats	Kommunen
Vatten och avlopp	Kommunen
Energiförsörjning	Varberg Energi AB
Kvartersmark	Resp byggherre

### Avtal

All mark inom planområdet är i kommunens ägo, undantaget ett mindre område samfällid mark. Detta ska i samband med fastighetsreglering överföras i kommunens ägo.

Avtal har träffats mellan campingägaren och kommunen om avveckling av campingplatsen. Detta beräknas ske under oktober 1991.

Byggherre för det sydöstra området har preliminärt utsetts av kommunstyrelsen. Markanvisningsavtal ska upprättas för detta liksom det nordvästra området.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs all kommunal mark samt det samfälliga området till fastigheten Getakärr 6:44.

De nya fastigheterna bildas genom avstyckning.

Gällande nyttjanderätt för telekabel bibehålls och berör den mark som i planen markerats som u-område.

I den fastighet som är avsedd för gruppbofastad kommer att intecknas servitut avseende rätt för kommunen att anlägga bullervall (område på kvartersmark betecknat vall).

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartersmark som betecknats g (närlekplats, gång- och cykelväg). Samtliga fastigheter inom planområdet förutsätts få delaktighet i gemensamhetsanläggningen. Denna utförs av kommunen, som överlämnar den färdiga anläggningen till en för ändamålet bildad samfällighetsförening. Föreningen svarar därefter för drift och underhåll av anläggningen och har rätt att utdebitera årliga avgifter från de berörda fastighetsägarna.

## EKONOMISKA FRÅGOR

För samtliga exploateringskostnader som berör allmän plats och va-försörjning svarar kommunen. För energiförsörjningen svarar Varberg Energi AB.

Plank i tomtgräns mot Västkustvägen sätts upp av kommunen.

Planområdet omfattas av exploateringskalkyl till översiktsplan för Breared och Prästakullen som godkänts av kommunfullmäktige den 19 september 1989. Kalkylen har lagts till grund för de markkostnadsbelopp som godkänts för statliga bostadslån.

Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark. Vad gäller energiförsörjning ska särskilt avtal upprättas samtidigt som markanvisningsavtalet.

Utöver för bostadsfastigheter normala driftkostnader tillkommer årsavgift till samfällighetsförening. I gengäld reducerar kommunen tomtpriset med ett belopp som motsvarar det kapitaliserade värdet av dessa årsavgifter.

## TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen. Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs av respektive byggherre. Va-anslutning sker i tomtgräns.



Uppvärmning av Brearedsområdet ska ske med fjärrvärme från en kraftvärme-central. Villkor för fjärrvärmeförsörjning ska regleras i markanvisnings-avtal och i särskilda avtal mellan kraftvärmeleverantören och fastighets-ägarna.

MARK- OCH BOSTADSKONTORET

  
Bengt Bengtsson

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande 1991-02-26 § 48

Beslutet vann laga kraft 1991-03-28