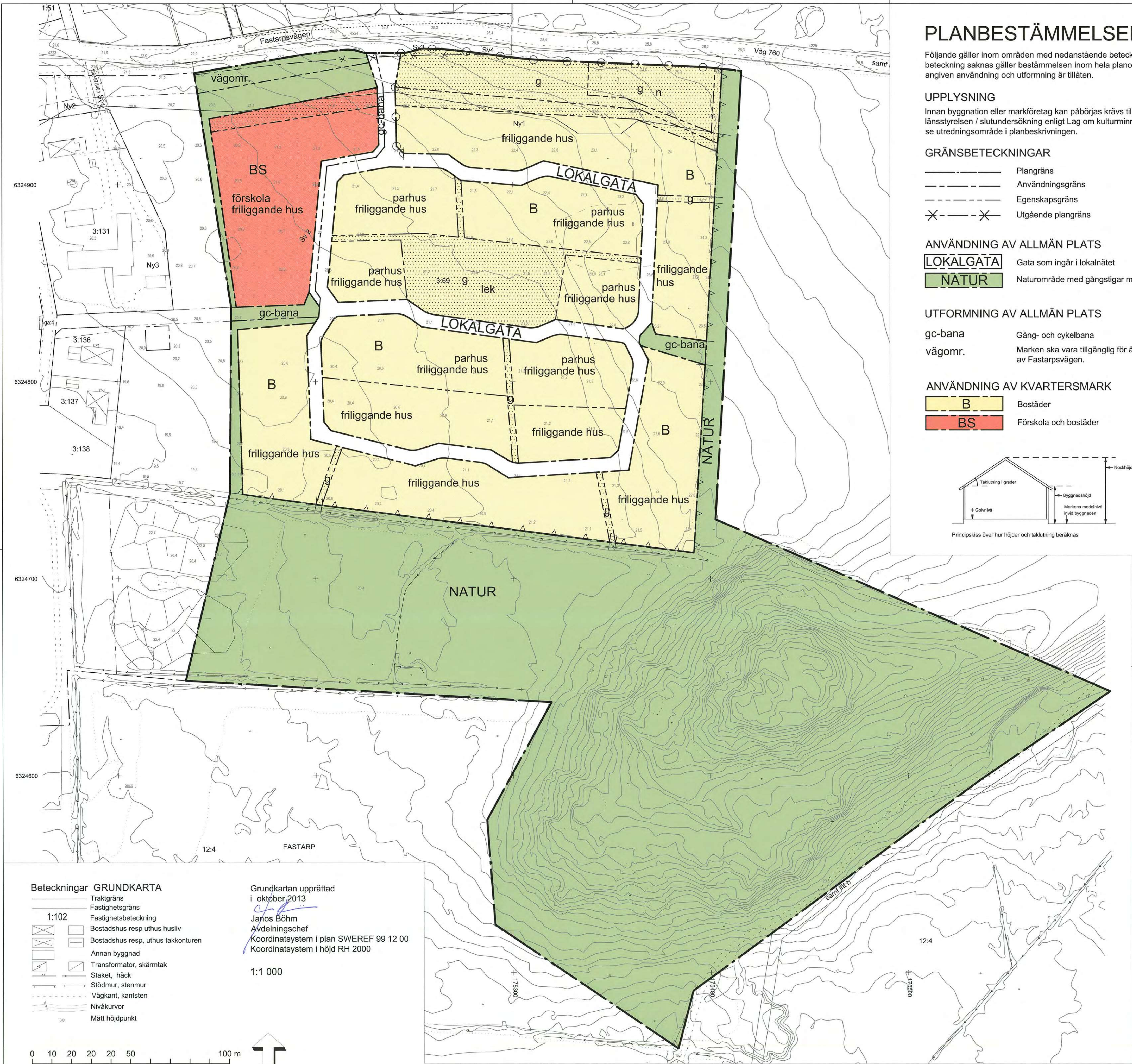




PLANBESTÄMMELSER

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

UPPLYSNING

Innan byggnation eller markföretag kan påbörjas krävs tillstånd av länsstyrelsen / slutundersökning enligt Lag om kulturminnen m.m. (KML), se utredningsområde i planbeskrivningen.

GRÄNSBETECKNINGAR

---	Plangräns
- - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
✕ - - - ✕	Utgående plangräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

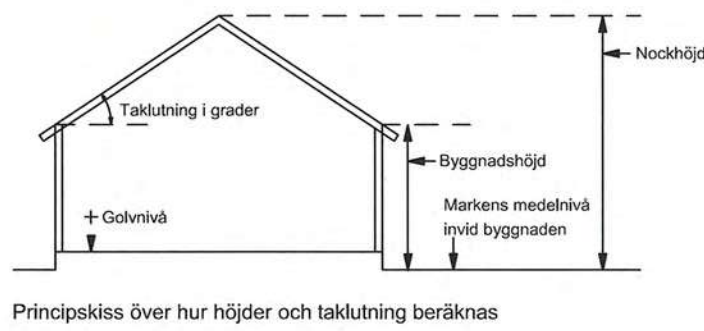
LOKÄLGÄTÄ	Gata som ingår i lokálnätet
NÄTÜR	Naturområde med gångstigar mm

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gc-bana	Gång- och cykelbana
vägomr.	Marken ska vara tillgänglig för ändrad dragning av Fastarpsvägen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
BS	Förskola och bostäder



UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING OCH UTFORMNING

friliggande hus	Friliggande småhus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Minsta tomtstorlek är 650 kvm. Högsta byggnadsarea är 170 kvm inklusive uthus. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,0 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter. Vid pulpettak får den högsta sidan vara 6,0 meter. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gata, tomtgräns, gångväg och natur.
-----------------	---

parhus	Parhus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Minsta tomtstorlek är 450 kvm. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnad sammanbyggs två och två i tomtgräns och placeras minst 4,0 meter från gata, tomtgräns, gångväg och natur. Alternativ 1: Högsta byggnadsarea är 160 kvm inklusive uthus. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter. Vid pulpettak får den högsta sidan vara 4,5 meter.
--------	--

	Alternativ 2: Högsta byggnadsarea är 130 kvm inklusive uthus. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,8 meter. Vid pulpettak får den högsta sidan vara 7,0 meter.
--	--

förskola	Förskola/skola får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Minsta tomtstorlek är 5800 kvm. Högsta byggnadsarea är 25% av fastighetsarean.
----------	---

	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,8 meter. Vid pulpettak får den högsta sidan vara 7,0 meter. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gata, tomtgräns, gångväg och natur.
--	--

Uthus får sammanbyggas i tomtgräns alternativt placeras minst 1,5 meter från tomtgräns, gångväg och natur, avståndet från gräns mot gata skall vara minst 4,0 meter.

Garage och carport ska placeras så att det blir minst 6 meter fri yta framför porten. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter. Högsta nockhöjd är 4,2 meter. Vid pulpettak får den högsta sidan vara 3,5 meter.

Inom tomtmark ska fördröjningsmagasin anläggas med en effektiv volym motsvarande 0,8 kubikmeter per 100 kvm hårdgjord yta.

För huvudbyggnad som byggs mer energieffektivt än BBR:s krav gäller: Den del av väggfjocklek som överstiger 300 mm räknas ej in i byggnadsarean.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

lek	Lekplats ska finnas.
n	Uppfyllnad i form av kulle eller landskapsskulptur får anordnas, max +2,5 meter över befintlig markhöjd. Körbar in- eller utfart får inte anordnas. Befintlig stenmur ska bibehållas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats.
Detalplanens genomförandetid varar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Plankarta med bestämmelser

Detalplan för
SMEAKALLES ÄNG ETAPP II
Fastarp 3:69 m fl
Tvååker, Varbergs kommun

Upprättad av Studio Åsa Fall
Datum 2013-05-16, rev. 2013-12-12, rev. 2014-08-21

Claus Pedersen
Planchef, Stadsbyggnadskontoret

T 96



Godkänd för samråd
2013-05-16 § 176
Godkänd för utställning
2013-12-12 § 469
Antagen BN
2014-08-21 § 495
Laga kraft
2016-05-10

Illustrationsplan

Detaljplan för
SMEAKALLES ÄNG ETAPP II
Fastarp 3:69 m fl
Tvååker, Varbergs kommun

Upprättad av Studio Åsa Fall
Datum 2013-05-16, rev. 2013-12-12, rev. 2014-08-21

Claus Pedersen
Claus Pedersen
Planchef, Stadsbyggnadskontoret



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SMEAKALLES ÄNG ETAPP II

Fastarp 3:69 m fl,

Tvååker, Varbergs kommun



Datum 2013-05-16, rev. 2013-12-12, rev. 2014-08-21

INNEHÅLL

HANDLINGAR	3
PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANPROCESSEN	3
Tidplan	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER	6
Jord- och skogsbruk enligt 3 kap 4§ MB	6
Rikssintressen enligt 3 kap 6§ MB	6
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB	6
Natura 2000	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplaner	7
Detaljplaner	8
Behovsbedömning	8
Kommunala beslut i övrigt	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark och landskap	8
Biotopskydd	10
Geotekniska förhållanden	10
Radon	10
Fornlämningar	11
Bebyggelse	11
Tillgänglighet	14
Service	14
Brevlådor	14
Natur, lek och rekreation	15
Trafik	15
Fastarpsvägen	15
Gång- och cykelvägar	17
Biltrafik	18
Gång- och cykelvägar	18
Parkering	19
HÄLSA OCH SÄKERHET	20
Buller	20
Förorenad mark	20
Skjutbana	20
Plantskola	21
Djurhållning	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
Vatten, avlopp och dagvatten	22
Avfall	23
El och tele	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	23
REVIDERINGAR	23
Plankarta	23
Planbeskrivning	24
Genomförandebeskrivning	24
MEDVERKANDE I PLANARBETET	24

PLANBESKRIVNING

tillhörande Detaljplan för Smeakalles Äng etapp II, Fastarp 3:69 m fl

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Prövning av bygglov sker mot detaljplanen.

HANDLINGAR

Handlingar som ingår i denna version av detaljplanen:

- Planprogram
- Plankarta med bestämmelser upprättad på grundkarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Trafikbulerutredning (Akustikforum, 2013)
- Geoteknisk utredning (Vägverket konsult, 2008)
- Arkeologisk utredning (Riksantikvarieämbetet UV Väst, Rapport 2009:3)
- Arkeologisk förundersökning (Riksantikvarieämbetet UV Väst, Rapport 2014:76)
- Fördjupad dagvattenutredning samt förprojektering VA (Åf-Infrastucture, 2013)
- PM F d skjutbana på Fastarp 12:4 (Studio Åsa Fall, 2014)

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att slutföra utbyggnaden av Smeakalles Äng i östra Tvååker. Den västra delen av Smeakalles Äng antogs och vann laga kraft 2010. Denna detaljplan, Smeakalles Äng etapp II, omfattar den östra återstående delen.

Planen möjliggör att ca 30 friliggande villor och 12 parhus innehållande 24 bostäder kan byggas i 1-2 våningar.

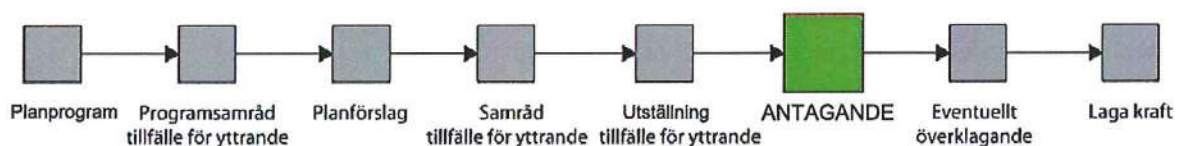
Planen möjliggör även att en förskola kan uppföras i anslutning till Fastarpsvägen i den nordvästra delen av planområdet.

PLANPROCESSEN

De första tankarna kring utbyggnaden av Smeakalles Äng formulerades i ett planprogram (upprättat den 23 januari 2008). Programsamråd skedde under det första kvartalet 2008. Synpunkter från myndigheter och sakägare sammanfattades i en programsamrådsredogörelse (2008). Planprogrammet angav som huvudpunkt att möjliggöra byggnation av 80-100 bostäder i form av villor, radhus och parhus. Programområdet omfattade hela Smeakalles Äng, både den östra och den västra delen.

Grundat på planprogrammet, utredningar och erfarenheter från planläggningen av Smeakalles Äng etapp I, togs samrådshandlingar fram (upprättade den 16 maj 2012). Handlingarna var, i enlighet med plan- och bygglagen PBL, ute på samråd i mitten av 2013.

Myndigheter, kringliggande fastighetsägare och andra berörda parter gavs i och med samrådet tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse upprättad av Stadsbyggnadskontoret den 28 november 2013.



Översikt över planprocessen.

Utifrån samrådsredogörelsen vidareutvecklades planförslaget:

- Planområdet justerades i norr och anpassades till Trafikverkets arbetsplan.
- Lokalgatan förbi förskolan breddades för att ge plats åt gång- och cykelväg.
- En arkeologisk förundersökning genomfördes.
- En fördjupad dagvattenutredning genomfördes.
- Bullerutredningen uppdaterades.
- Dispens från det generella biotopskyddet har medgivits för att öppna upp den befintliga stenmuren för gång- och cykelvägar.
- Planbeskrivningen kompletterades med texter om byggnation på jordbruksmark, riktlinjer angående djurhållning mm.

Myndigheter, kringliggande fastighetsägare och andra berörda parter bereddes i och med utställningstillfället återigen möjligheten att lämna synpunkter på detaljplanen. Synpunkterna har sammanställts och kommenterats i ett utställningsutlåtande upprättat av Stadsbyggnadskontoret den 7 augusti 2014. Vissa revideringar har gjorts inför detaljplanens antagande, se sidan 23 denna handling.

Först efter att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft, kan hela eller delar av planen genomföras.

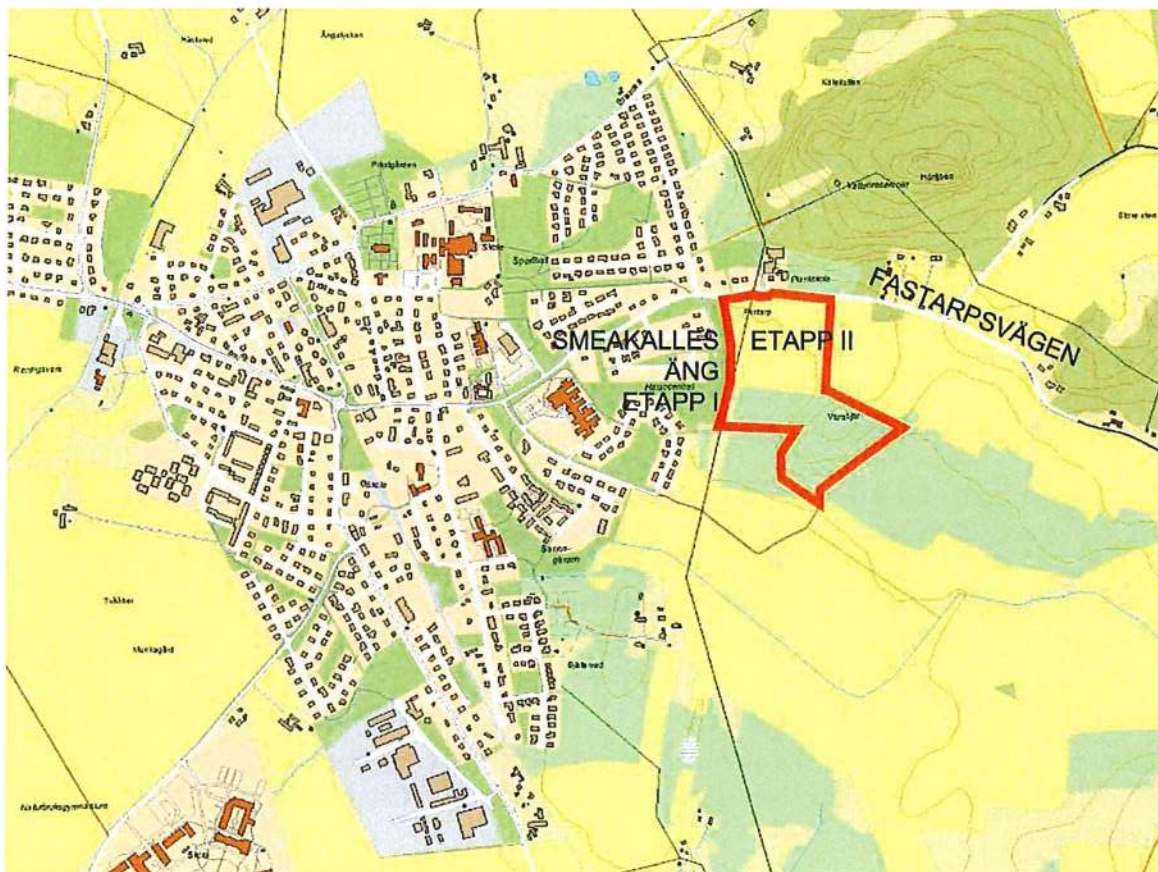
Detaljplanen handläggs enligt rutiner för normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (1987:10).

Tidplan

Detaljplanen kan antas tidigast under tredje kvartalet 2014. Planen kan vinna laga kraft tidigast tre veckor efter antagande.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger vid den östra infarten mot Tvååker.



Tvååkers samhälle. Planområdet markerat i rött.

I väster ansluter planområdet till Smeakalles Äng, första etappen. I söder och öster ligger Fastarp 12:4 bestående av åkermark och naturmark. I norr ansluter planområdet mot vägområdet för Trafikverkets arbetsplan Väg 760 Fastarpsvägen, Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i Tvååker.

I planområdet ingår fastigheterna Fastarp 3:69 (delvis), 12:4 (delvis) och Fastarpsvägen samf c.

Areal

Planområdets areal är ca 10,9 hektar (ca 109 000 m²).

Markägoförhållanden

Fastarp 3:69 är i enskild ägo. Fastarp 12:4 ägs av kommunen.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel behandlar hushållning med mark och vatten. ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”.

Genomförandet av detaljplanen innebär ett effektivare utnyttjande av centralt belägen mark. Detta ger bättre grund för en fortsatt bra basservice och eventuellt utbyggd kollektivtrafik för Tvååker. Planen bedöms därför ge en från allmän synpunkt god hushållning med mark och vatten.

Jord- och skogsbruk enligt 3 kap 4§ MB

Enligt miljöbalken 3 kap 4§ får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för byggande endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt. Jordbruksmark är av betydelse för en trygg livsmedelsförsörjning.

Planområdet består till stor del av jordbruksmark. Enligt *Översiktsplan för Varbergs kommun* behöver viss jordbruksmark tas i anspråk för tätortsutveckling. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till tätorterna med hänsyn till service, kommunikationer med mera. Tvååker är kommunens näst största tätort där större utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden samt service ska ske i första hand.

Riksintressen enligt 3 kap 6§ MB

Enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet är inte del av eller ligger i närheten av något område som är utpekad som riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Vid planläggning ska miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken, 5 kap iakttas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. En miljökvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön anses tåla. Miljökvalitetsnormer finns för buller, utomhusluft och vattenkvalitet.

Som del av Trafikverkets arbetsplan *Väg 760 Fastarpsvägen, Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i Tvååker*, upprättades en miljökonsekvensbeskrivning daterad 26 augusti 2011. Frågan om luftkvaliteten i området bedömdes inte behöva utredas ytterligare.

GF konsult AB genomförde en *Översyn av miljökvalitetsnormer för luft i Varbergs kommun*, daterad 17 december 2007. Risker att överskrida gällande miljökvalitetsnormer i Tvååker ansågs liten och redovisades inte.

Risken för att miljökvalitetsnormer till luft skulle överskridas i Tvååkers östra mindre trafikerade del har vid flera tillfällen bedömts som liten. Planförslagets genomförande bedöms därför inte medföra risk för att så sker.

Angående buller hänvisas till *Hälsa och säkerhet, Buller* i denna planbeskrivning.

Natura 2000

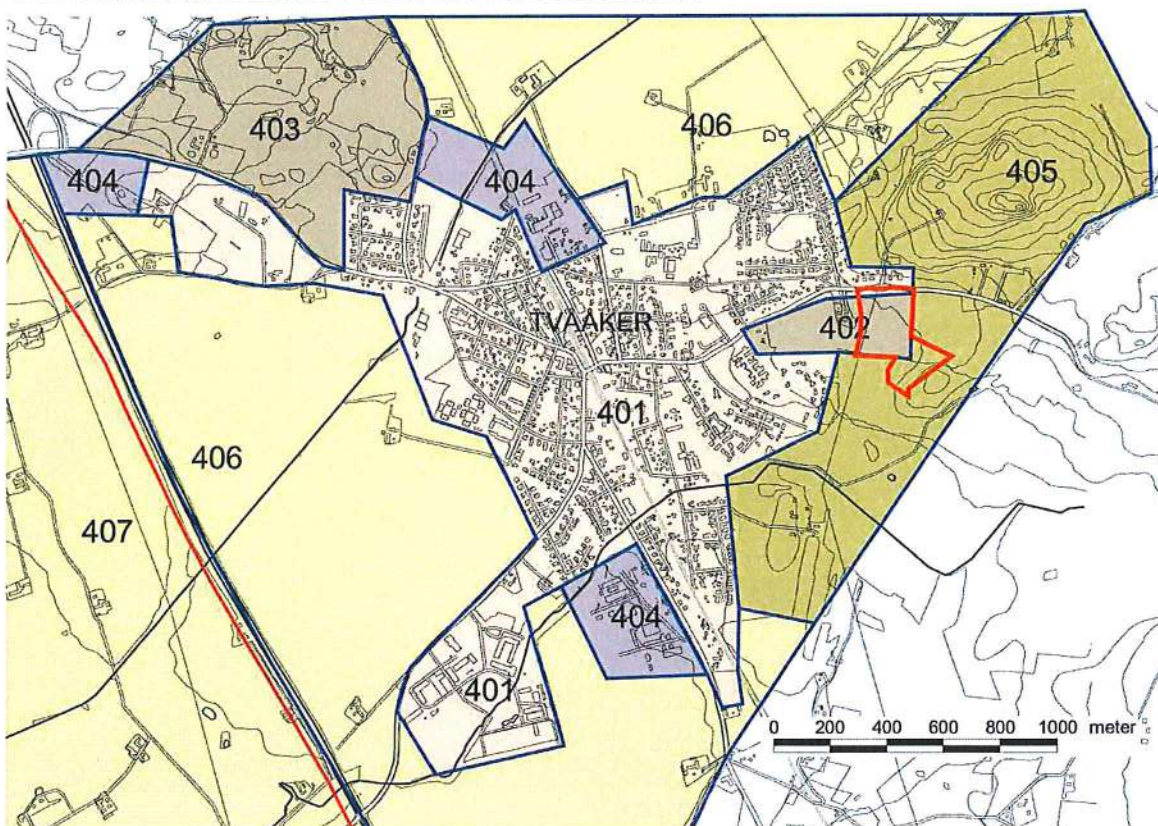
Programområdet omfattas inte av eller gränsar till område som ingår i Natura 2000.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplaner visar kommunens vilja hur mark- och vatten ska användas långsiktigt. Den ska vägleda kommunen och andra myndigheter i deras beslut angående bebyggelse och användning av mark och vatten. Översiktsplanen är ett rådgivande dokument som ska ses över under varje politisk mandatperiod.

Översiktsplanen för Varbergs kommun antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Den pekar ut Tvååker som *Stad och serviceort* med randzon där större utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden samt service ska ske i första hand.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Södra kusten och Tvååker. Planområdet markerat med rött.

För Södra kusten och Tvååker finns en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 18 september 2001. Planområdet utpekade som område för bostadsbebyggelse. Enligt rekommendationerna (402) ska bebyggelse anpassas till omgivningens karaktär. Trafiksäkerheten på Fastarpsvägen bör ökas. Detta ska ske genom att vägen får en ny sträckning där kurvorna kan rätas ut och direktutfarterna kan undvikas.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan.

Befintliga bostadsområden norr och väster om området omfattas av detaljplaner.

Behovsbedömning

Kommunen ska enligt 5 kap 18 § PBL och 6 kap 11 § miljöbalken ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan eller ej. Om ett genomförande antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas (MKB).

Kommunen har i samband med programarbetet genomfört en behovsbedömning, daterad 2 januari 2008, som visar att ingen miljöbedömning behöver göras för planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt i sitt samrådsyttrande daterat den 3 juli 2013.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 mars 2011 att tillstyrka planprövning av den östra delen av Fastarp 3:69 i enlighet med planprogrammet för Smeakalles Äng.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Mark och landskap



Planområdet sett från Fastarpsvägen i nordöst.



Planområdet sett från väster. Ladan tillhör Fastarp 3:131, gården Smeakalles.

Den plana öppna jordbruksmarken sluttar svagt från nordöst ner mot sydväst, från ca +25 till +20 meter över havet. Planområdet avgränsas med stenmurar åt öster, söder och norr.

Naturmarken i den södra delen av planområdet består av gles lövskog, i stora delar av björk. Natutmarken i sydöst omfattar en kulle med mer blandad lövskog, Värabjär.



Naturmark i södra delen av planområdet.



Stenmurar som omgärdar Fastarp 3:69.



Biotopskydd

Förutsättning

Stenmurarna som omgärdar åkermarken inom delar av planområdet, omfattas av det generella biotopskyddet. Stenmuren behöver vid genomförandet av planen brytas vid gång- och cykelvägar.

Infarten till planområdet ligger delvis inom Trafikverkets arbetsplan. Ansökan om dispens för denna del hanteras av Trafikverket.

Förändring

Länsstyrelsen medgav den 6 november 2013 dispens från biotopskyddsbestämmelserna för fyra öppningar i stenmuren. Öppningarna får vara max 3 meter vid gångstigar och max 4 meter vid gång- och cykelväg. Borttagna stenar ska användas för att uppföra en ny stenmur inom planområdet som minst motsvarar längden och ytan av de borttagna delarna. De stenar som tas bort får inte läggas på befintliga stenmurar.

Geotekniska förhållanden

Förutsättning

En geoteknisk undersökning har utförts av Vägverket konsult för *hela* Smeakalles Äng och är daterad den 16 juni 2008. Den visar på ett ytskikt av mulljord om ca 0,3 meter och friktionsjord på berg.

Släntstabiliteten är tillfredsställande eftersom lera saknas och berget går i dagen där det finns höjdskillnader.

Förändring

Byggnaderna föreslås grundläggas med plattgrundläggning på mark på berg eller fast botten efter avschaktning av vegetationsjorden. Uppfyllnader bedöms kunna utföras utan skadliga sättningar eftersom området utgörs av fastmark. Grundläggning av gator bedöms kunna utföras utan grundförstärkning.

Radon

Förutsättning

Enligt den geotekniska undersökningen daterad den 16 juni 2008 klassa planområdet som lågradonmark.

Förändring

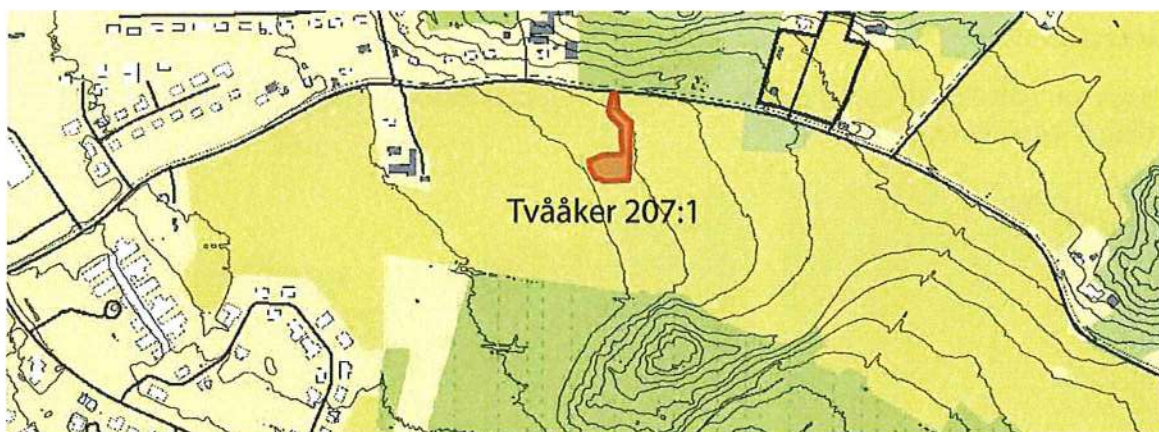
Inga särskilda åtgärder krävs.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning utfördes under hösten 2008 av Riksantikvarieämbetet UV Väst för hela Fastarp 3:69. Spår efter förhistoriska aktiviteter konstaterades inom ett ca 40 x 90 meter stort område i nordöst, Raä:207:1.

Riksantikvarieämbetet UV Väst gick hösten 2013 vidare med en arkeologisk förundersökning. Man fann välbevarade lämningar efter en boplats från äldre stenålder, ca 9000 f Kr, då större delen av Sverige fortfarande var täckt av inlandsis. Boplatsen var ursprungligen belägen på en halvö i en forntida havsvik och brukades av folk som bedrev renjakt. I ett lager påträffades fynd av redskap tillverkade av flinta och en stor mängd bearbetad material av samma slag. Fornlämningen är en av få upptäckta från denna tidsepok i Västsverige.

Innan byggnation och markföretag påbörjas inom planområdet krävs tillstånd av länsstyrelsen / slutundersökning enligt 2 kap i Lag om kulturminnen mm (KML).



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets rapport. Området som kommer att slutundersökas innan byggnation kan påbörjas markerat i rött.

Bebyggelse

Förutsättning

Planområdet är obebyggt.



Gården Smeakalles, Fastarp 3:131.



Villor norr om Fastarpsvägen.

Strax väster om planområdet ligger fastigheten Fastarp 3:131, gården Smeakalles, bebyggd med en mangårdsbyggnad och tillhörande ekonomibyggnader. Gården fungerar som ett landmärke vid den östra infarten mot Tvååker.

Norr om planområdet, på andra sidan Fastarpsvägen, ligger ett antal friliggande villor av varierande ålder.

Väster om planområdet och Fastarp 3:131 håller Smeakalles Äng etapp I att bebyggas med friliggande villor och parhus.



Första etappen av Smeakalles Äng under uppbyggnad.

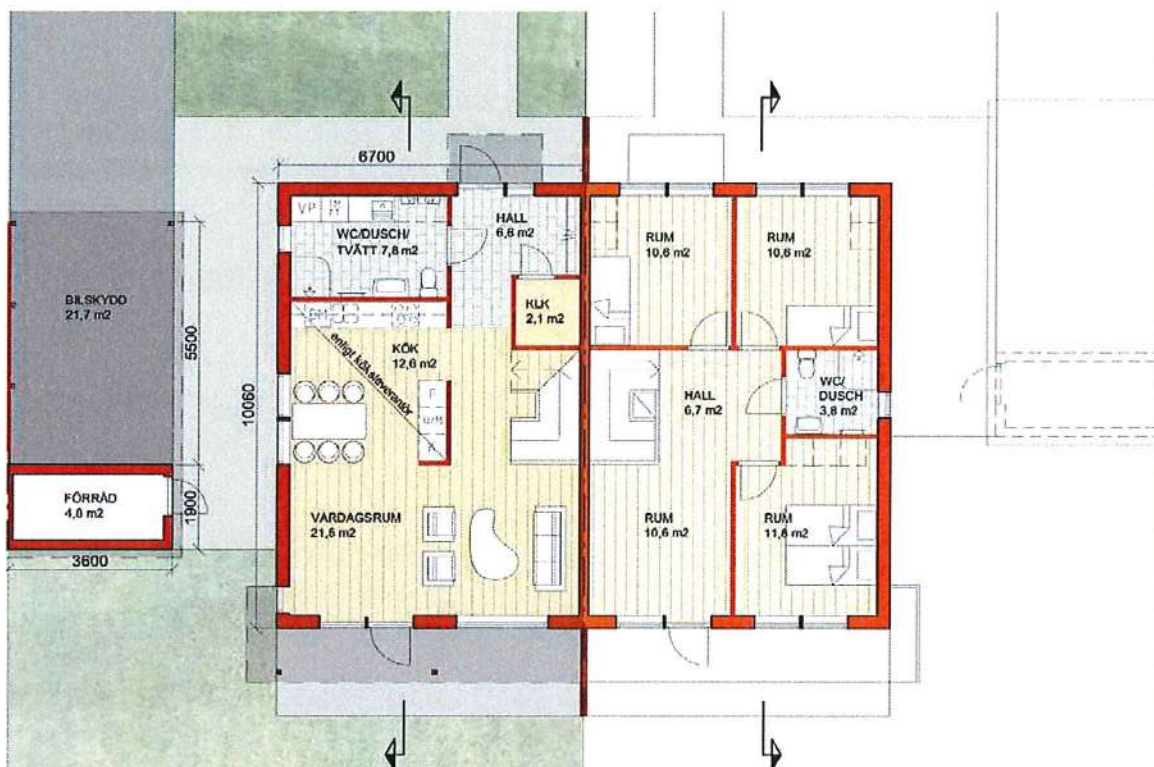
Förändring – blivande bebyggelse

Tillkommande bebyggelse placeras minst 35-40 meter från Fastarpsvägen, det vill säga på något längre avstånd från Fastarpsvägen än mangårdsbyggnaden vid gården Smeakalles, Fastarp 3:131. På så sätt kan man även i fortsättningen se gården från stora delar av Fastarpsvägen och behålla den som ett viktigt landmärke.

Planen tillåter att ca 54 bostäder uppförs i 1-2 våningar. Planen tillåter två typer av hus, friliggande villor och parhus. Parhusen kan uppföras i planområdets mitt, innanför den nya lokalgatan, och de friliggande villorna i områdets utkanter. I planområdets nordvästra hörn kan en förskola uppföras.

För att uppmuntra ett mer energieffektivt byggande, räknas den del av vägg tjockleken som överstiger 300 mm ej in i byggnadsarean för huvudbyggnad som byggs mer energieffektivt än BBR:s krav.

Enligt rekommendationerna i den fördjupade översiktplanen ska bebyggelse anpassas till omgivningens karaktär. Planen möjliggör småskalig byggnation. Stadsbyggnadskontoret vill inte styra utformningen i denna detaljplan med bestämmelser gällande utformning då detta riskerar att låsa planen och på sikt göra den omodern.



Parhus: Exempel på möjlig planlösning för de planerade parhusen, 2 våningar.

Parhus om 1-2 våningar

Tomtstorleken är ca 450-680 m². Totalt kan 12 parhus byggas. Den maximala byggnadsarean för ett enplanshus är större än för ett tvåplanshus, 160 m² jämfört med 130 m². Uthus inkluderas i byggnadsarean.

Planen möjliggör att parhustomterna kan slås samman till större tomter och bebyggs med friliggande villor.

Friliggande villor om 1-1½ våning

Tomtstorleken är ca 650-1050 m². Det planeras för 30 tomter för friliggande villor. Maximal byggnadsarea för bostads- och uthus är 170 m². Uthus inkluderas i byggnadsarean.

Tomtstorlek och maximal byggnadsarea för de friliggande villorna är något mindre i denna etapp än för samma hustyp i första etappen av Smeakalles Äng. Efterfrågan är stor på något mindre, kompakta och energisnåla hus med små lättskötta trädgårdar. Med hänsyn till de stora naturområden som finns i direkt anslutning till planområdet, bedöms en något högre exploateringsgrad vara möjlig.

Förskola

I direkt anslutning till naturmark och infart från Fastarpsvägen möjliggör planen byggnation av förskola och/eller skola. Angöring föreslås ske direkt från den nya infarten för att undvika att trafik till och från förskolan leds in bland bostäderna. Tomtstorleken är ca 5800 m² vilket motsvarar behovet för en förskola med sex avdelningar, den minsta storleken på förskolor som kommunen för närvarande och på sikt uppför.

Kommunen har mark reserverad för ny förskola inom området i Stenen väster om Tvååker. Det är dock osäkert när aktuell plan kommer att antas och vinna laga kraft. Marken inom Smeakalles Äng kan därför vara ett alternativ. Friskolor har också visat intresse för etablering inom Tvååker.

Planen möjliggör att marken alternativt bebyggs med bostäder i form av friliggande villor.

Tillgänglighet

Den platta marken inom större delen av planområdet gör att tillgänglighetskraven i PBL och BBR kan uppfyllas inom all tillkommande kvartersmark. Detta bevakas vid bygglovgivning.

Service

Tvååker har ca 2500 invånare och ska enligt översiktsplanen, ÖP 2010, fungera som serviceort för den södra delen av kommunen. I Tvååker finns skola, barnomsorg, äldreboende, vårdcentral och sjukhem samt kommersiell service som restauranger och livsmedelsbutiker.

Buss mellan Tvååker och Varberg går en gång i timmen i vardera riktningen, under morgnar och eftermiddagar två gånger i timmen. Närmaste busshållplats ligger vid Medborgarhuset ca 1 km väster om planområdet.

Brevlådor

Möjlig placering av postlådesamlingar har studerats i samråd med Posten och finns redovisade på illustrationsplanen. Dessa har placerats utifrån tillgänglighet, trafiksäkerhet och för att minska körsträckor.

Natur, lek och rekreation

Inom planområdet lämnas en grönyta som buffertzon mot Fastarpsvägen. Den säkerställer att riktvärden för buller inte överstiger gränsvärdena invid bostadsbebyggelsen samtidigt som den understryker karaktären av väg på landet, snarare än gata i staden.

I den östra delen av planområdet ansluter naturmarken till en grön zon öster och söder om gården Smeakalles, Fastarp 1:131. Det är ett centralt grönstråk mellan de båda utbyggnadsetapperna vid Smeakalles Äng där det finns plats för bollplaner mm.

Centralt i planområdet anläggs en grönyta. Här planeras för lekplats och en mer ordnad vegetation och grön struktur.

Planen tillåter att jordmassor från vägbyggen kan läggas i nordöst och formas till en mindre kulle eller annan landskapsskulptur. Maximal lutning är 1:3 med hänsyn till skötsel och högsta höjd över befintlig marknivå är +2,5 meter.



Landskapsskulptur anlagd vid den första etappen av Smeakalles äng

Söder och sydöst om den planerade bebyggelsen finns ett större område naturmark som ansluter till rekreationsområdet Värabjär.

Nordost om planområdet ligger Höråsen, en vegetationsklädd höjd som utgör ett viktigt rekreationsområde för Tvååker. Där finns motionsspår, skidbackar och andra friluftsmöjligheter.

Trafik

Förutsättning

Fastarpsvägen

Norr om planområdet går väg 760, Fastarpsvägen. Trafikverket är väghållare, kommunen är huvudman.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska Fastarpsvägen göras mer trafiksäker. Idag är vägen kurvig, har mycket smal väggren och sikten är delvis skyddad.

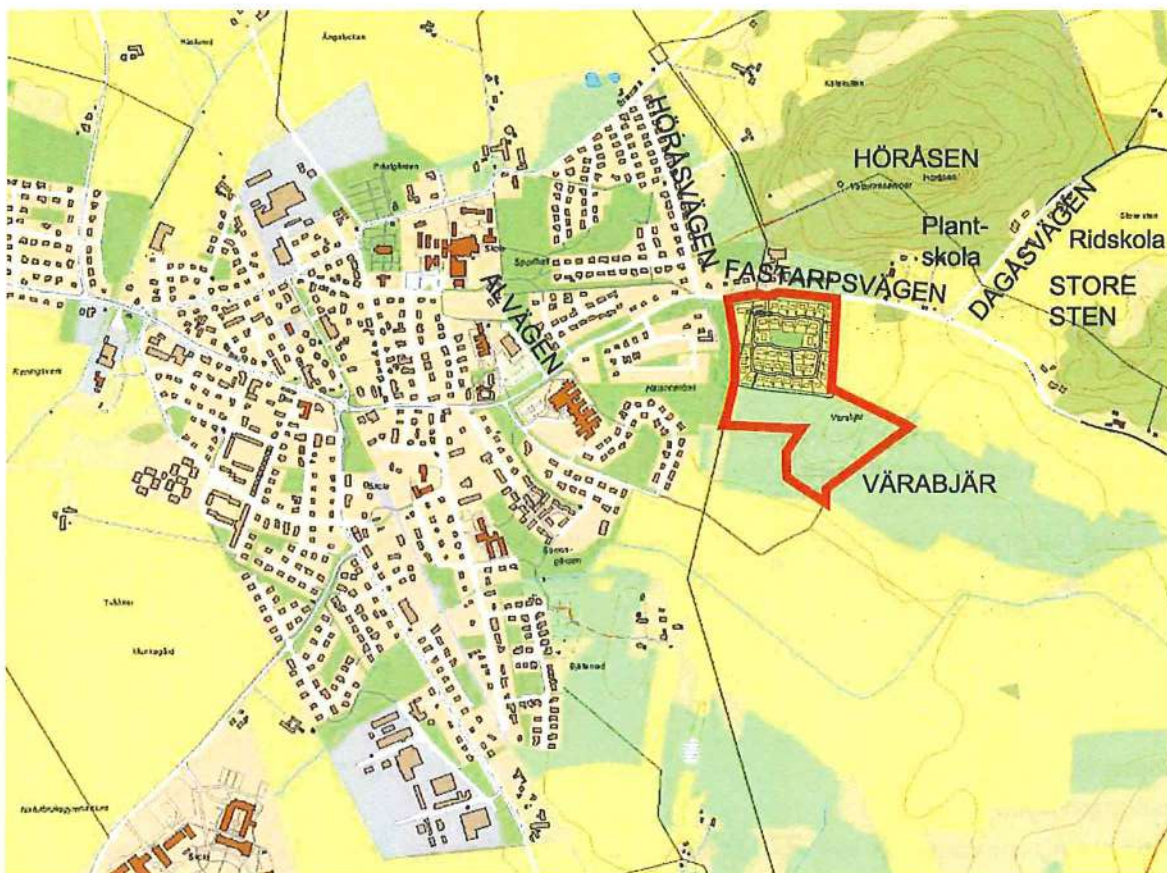


Fastarpsvägen sett från väster.



Fastarpsvägen sett från öster.

Mellan Aspvägen och Dagsåsvägen har två svåra olyckor och en lindrig olycka inträffat mellan åren 2001 och 2010. Boende norr om vägen anser att det är farligt att svänga ut på vägen eftersom lastbilar som passerar ibland håller hög hastighet.

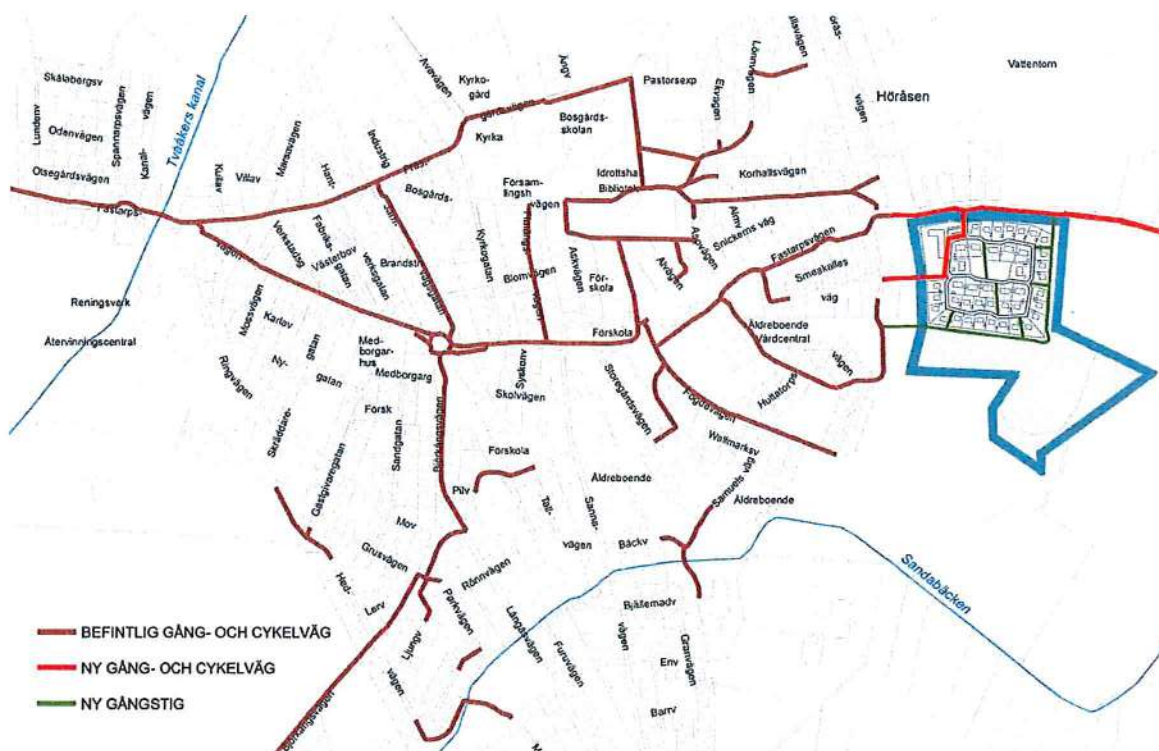


Planområdet markerat i rött.

I samband med planläggningen av den första etappen av Smeakalles Äng gjorde gatuförvaltningen en genomgång av trafiksituationen längs Fastarpsvägen. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2008 att Smeakalles Äng skulle trafikförsörjas via två infarter, en väster och en öster om den befintliga gården Smeakalles, Fastarp 1:131. Mark lades ut för att möjliggöra en framtida uträkning av Fastarpsvägen söderut.

Skolbussar trafikerar vägen men stannar inte eftersom skolan ligger för nära.

Trafikverket har tagit fram en arbetsplan för Fastarpsvägen i anslutning till planområdet. Arbetsplanen innehåller trafikförbättrande åtgärder för en ca 1 km lång sträcka av Fastarpsvägen, bland annat en trafiksäker korsning i anslutning till Höråsvägen och Dagsåsvägen. Denna detaljplan och Trafikverkets arbetsplan för Fastarpsvägen ställs ut samtidigt.



Befintliga och nya cykel- och gångvägar i Tvååker. Planområdet markerat i blått.

Gång- och cykelvägar

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i Tvååker. Enligt översiktsplanen, ÖP 2010, är ett väl utbyggt gång- och cykeltrafiknät väsentligt för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och för att fler ska kunna cykla till skolor, arbetsplatser och andra viktiga besöksmål.

I kommunens *Plan för utbyggnad av nya gång- och cykelvägar* har sträckan mellan Alvägen vid vårdcentralen väster om planområdet och vägen till ridhuset Store Sten öster om planområdet prioriterats för utbyggnad.

Invid vårdcentralen finns planskild korsning för passage till skola, affär mm.

Förändring

Biltrafik

Planområdet angörs via en ny infart från Fastarpsvägen. Infarten sammanfaller med en befintlig infart på den norra sidan och bildar en ny fyrvägs korsning. Själva korsningen ligger inom Trafikverkets arbetsplan.

Markreservat för en eventuell framtida uträkning av Fastarpsvägen finns väster om den nya infarten.

Inom planområdet anläggs en ny lokalgata. Gatan är utformad med kurvor och sidoförskjutningar för att undvika raksträckor längre än 75 meter; detta för att naturligt hålla fordonshastigheterna låga. Andra hastighetssänkande åtgärder i anslutning till en möjlig förskola och lekplats kan göras, men regleras inte i denna detaljplan.



Planområdets infart sammanfaller med en befintlig utfart norr om Fastarpsvägen.

Gång- och cykelvägar

Smeakalles Äng etapp I och II sammanbinds med en ny gång- och cykelväg. Den fortsätter sedan utefter förskoletomten för att sedan ansluta till en ny gång- och cykelväg utefter Fastarpsvägen. Gång- och cykelvägen längs Fastarpsvägen är del av Trafikverkets arbetsplan.



Den befintliga gång- och cykelvägen förlängs bortanför Smeakalles gård.



En gångstig anläggs utefter stenmuren i planområdets östra del.

En grusad gångstig planeras att anläggas utefter stenmurarna söder och öster om bostäderna som en förlängning av den stig som anlades i samband med genomförandet av etapp I

Parkering

Parkering ska lösas på varje enskild tomt.

Samråd ska ske med hamn- och gatuförvaltningen kring utformningen av förskolans parkering i samband med bygglovsansökan.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet har goda förutsättningar för att utgöra en bra miljö för barn.

Planen möjliggör utevistelse nära bostaden, både på den egna tomten, gemensamma grönytor med lek och den stora naturmarken inom och i anslutning till planområdet. Lekplatsen bör utformas så att hänsyn även tas till barn med funktionshinder och göras i samråd med kommunens handikapporganisationer.

Utbyggnad av gång- och cykelvägar erbjuder ett mer säkert sätt att ta sig till andra rekreationsområden, Tvååker centrum och skola. Planen möjliggör även byggnation av en förskola. Barn i området kommer inte att vara berättigade till skolskjuts eftersom avståndet är för kort.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

I regeringens proposition 1996/97:53 anges att följande riktvärden normalt inte bör överstigas vid nyplanering av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalbullernivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå vid fasad

70 dBA maximalbullernivå på uteplats i anslutning till bostad.

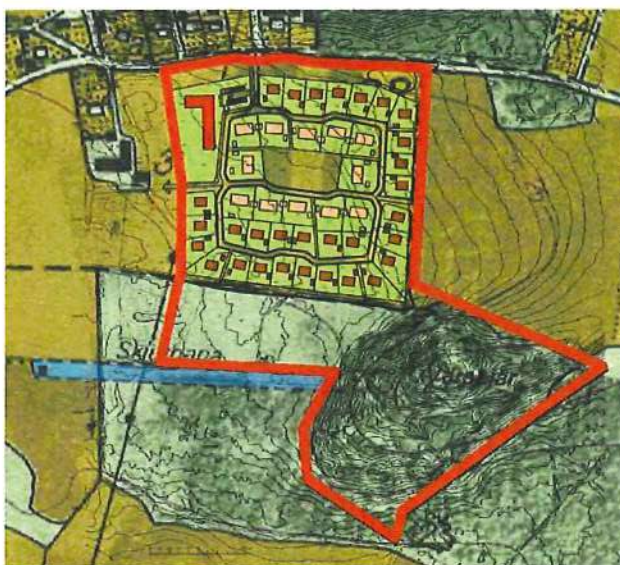
I planområdet är Fastarpsvägen den enda bullerkällan. Akustikforum har tagit fram en trafikbullerutredning daterad den 20 september 2013. Den baseras på Trafikverkets trafikmängder från 2007 som räknats upp till nivåerna för året 2030. Detta motsvarar 2930 lätta och 142 tunga fordon per årsmedelsdygn. Hänsyn har tagits till hastighetsbegränsningen 70 km/h i planområdets östra del.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån invid husen utefter Fastarpsvägen, placerade enligt plankartans prickmark, kommer att understiga gällande riktvärden för både maximalbullernivå och ekvivalentnivå.

Förorenad mark

Skjutbana

En skjutbana har legat på fastigheten 12:4, knappt 100 meter söder om den mark som har lagts ut för bostäder. Skjutbanan gick i väst-östlig riktning och slutade vid höjden Värabjär där en grus- och sandvall fungerade som kulfång. Vid skjutbanan har man använt kulor, till stor del av typ Mauser. Lerduveskytte har inte förekommit. Banan lades ned i mitten på 1970-talet.



Den f d skjutbanan markerad i blått.

Vid skjutbanor uppstår föroreningar då ammunition sprids framför allt i kulfång och målområden. Ammunitionsresterna består av halvmetaller och metaller, främst bly.

Detaljplanen säkerställer att marken kring kulfången kommer att fortsätta användas på samma sätt som den gör idag, dvs för fri rekreation för närboende. En gångstig planeras att anläggas utefter stenmurarna ca 90 meter norr om den f d skjutbanan som en förlängning av den stig som anlades i samband med genomförandet av etapp I. Gångstigar bör inte anläggas i anslutning till den f d skjutbanans kulfång utan att provtagning och eventuell sanering genomförs.

Eftersom detaljplanens genomförande inte kommer att innebära att man gräver, odlar etc i anslutning till den f d skjutbanans kulfång, ej heller att personer mer än tillfälligt kommer att vistas i området, bedöms ytterligare utredning av eventuella föroreningar inte vara nödvändig i samband med detaljplanearbetet.

Eventuella föroreningar från den f d skjutbanan bedöms inte heller påverka marken för bostäder, med hänsyn till avstånd och marknivåer.

Plantskola

Drygt 110 meter nordöst om planområdet, på andra sidan Fastarpsvägen, ligger Höråsen Plantskola. Den började byggas redan i slutet av 1950-talet av den dåvarande ägaren, men odlingen kom igång först runt 1970. Odlingen har varit av egen art och ogräs plockades för hand. Risk för spridning av bekämpningsmedel till planområdet föreligger därför inte.

Djurhållning

Varbergs kommun tog 2004 fram *Riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder*. Vid planläggning av bostadsområden eller offentlig verksamhet, exempelvis förskolor, ska avståndet från plangräns vara 200 - 500 meter till större befintlig hästhållning beroende på verksamhetens storlek, topografi mm.

Boverkets riktlinjer *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (2011) innehåller inga standardiserade skyddsavstånd. Forskning om spridning av hästallergen visar att halterna ofta är låga redan på 50 - 100 meters avstånd från djurgårdar. Faktorer som påverkar är topografi, vind och vegetation.

Ridskolan vid Store Sten ligger ca 400 meter nordost om planområdet. Den skogsklädda höjden med rekreationsområdet Höråsen, ligger som en buffertzon mellan ridskola och planområde.

Närmaste lantbruk med djurhållning ligger ca 1 km från planområdet. Marken öster om planområdet brukas av verksamheten.

Kommunen har inga riktlinjer för nötboskap i närheten av detaljplanlagt område.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Det innebär att den blivande bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt till kommunala dagvattenledningar.

En fördjupad dagvattenutredning samt förprojektering av VA daterad den 6 december 2013 har utförts av Åf-Infrastucture.

Vatten, avlopp och dagvattenledning dras i den nya lokalgatan fram till respektive fastighet. För att ledningarna ska få självfall, har gatan höjdsatts ungefärligt. I det sydvästra hörnet kan marknivån vara tvungen att höjas så att servisledningen träffar stamledningen.

Dagvattenutredningen baseras på 10-års regn med 10 minuters varaktighet.

Den planerade utbyggnaden av Smeakalles Äng etapp II kommer att leda till en ganska kraftig ökning av dagvattenflödet. Detta beror på att befintlig åkermark lätt tar upp regnvatten medan tillkommande hårdgjorda ytor såsom asfalterade vägar, byggnader mm inte gör det.

Dagvattenledningarna nedströms har en begränsad kapacitet, ca 240 l/s. Det dimensionerade flödet från planområdet tillsammans med det reducerade flödet från etapp I blir sammanlagt ca 210 l/s. Det är viktigt att arbeta för att reducera dagvattenflödet. Därför planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, som ska fördröja del av regnvattnet. Då minskas risken för översvämning nedströms och av recipienten Sandabäcken.

Målsättningen är att avrinningen från Smeakalles Äng inte ska vara större än innan exploateringen. Minst 50% av dagvattnet ska därför fördröjas på respektive tomt genom fördröjningsmagasin: 0,8 m³ effektiv magasinsvolym per 100 m² hårdgjord yta. Dagvatten från hela Smeakalles Äng kommer att avledas till recipienten Sandabäcken.

Dagvattnet kommer att avledas från planområdet till ett fördröjningsmagasin på marken mellan etapp I och II. Innan fördröjningsmagasinet anläggs ska grundvattennivån kontrolleras så att exakta dimensioner kan fastställas.

Vid mycket kraftigt regn, dvs när dagvattenledningarna går fulla samtidigt som recipienten Sandabäcken inte kan ta emot mer dagvatten, bräddas befintlig nedstigningsbrunn söder om planområdet. Brunnen ligger ca 3 meter under planerade bostäder. Om brunnen bräddas och dagvatten rinner ut på marken, bedöms detta inte påverka varken tillkommande bostäder eller befintlig egendom. Vattenmassorna avleds mot Sandabäcken.

Miljökvalitetsnormer används för att ange krav på ett vattendrags kvalitet. Huvudmålet är att alla vattenförekomster ska uppnå *god status* till år 2015 och att statusen inte får försämrats. På För Sandabäcken är den ekologiska statusen bedömdes 2004 som *måttlig* på grund av halten näringsämnen, vilket vanligen beror på gödsling av kringliggande jordbruksmark. Den kemiska statusen är däremot bedömd som *god*.

Föroreningshalterna i dagvattnet från Smeakalles Äng förmodas inte ha någon negativ påverkan på recipienten eller förhindra att Sandabäcken når god ekologisk och god kemisk status inom den givna tiden.

Sandabäcken ingår i Munkagårds dikesföretag från 1959. Enligt uppgifter från länsstyrelsen pågår ett projekt att göra om Sandabäcken till ett "tvåstegsdike". Uppgifter på tillåtna utsläpp har inte redovisats i handlingarna.

Befintliga dikessystem inom planområdet inkluderas inte av strandskydd.

Avfall

Sophämtning ombesörjs av kommunen.

Miljöstation finns centralt i Tvååker.

El och tele

En nätstation anlades söder om gården Smeakalles, Fastarp 3:131, vid exploateringen av den första etappen. Den försörjer hela Smeakalles Äng.

Skanova har idag markförlagda ledningar genom planområdet. I samband med exploateringen av Smeakalles Äng etapp I, drogs kanalisation längs gång- och cykelvägen / Fastarpsvägen, för att i framtiden kunna ersätta de markförlagda ledningarna. I samband med genomförandet av denna detaljplan, etapp II, slutförs flytten av de ledningarna. Ledningsschakt för ny kablar ska göras innan vägar och va anläggs inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Detaljplanens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år.

REVIDERINGAR

Följande revideringar har gjorts av planhandlingarna efter utställningen:

Plankarta

Prickmarkens lydelse har ändrats till "Byggnad får inte uppföras".

Angående dagvatten har lydelsen ändrats till "Effektiv volym".

Upplysning om att innan byggnation och markföretag påbörjas krävs tillstånd av länsstyrelsen / slutundersökning enligt 2 kap i Lag om kulturminnen mm (KML).

Planbeskrivning

Sida 3: Listan över handlingar har uppdaterats med *Arkeologisk förundersökning (Riksantikvarieämbetet UV Väst, Rapport 2014:76)* och *PM F d skjutbana på Fastarp 12:4 (Studio Åsa Fall, 2014)*

Sida 4: Text om planprocess och tidplan har uppdaterats.

Sida 11: Text har kompletterats om att innan byggnation och markföretag påbörjas, krävs tillstånd av länsstyrelsen / slutundersökning enligt 2 kap i Lag om kulturminnen mm (KML).

Sida 19: Förtydligande text angående gångstigen på naturmarken.

Sida 20-21: Korrigerad och kompletterad text och illustration angående den f d skjutbanan söder om planområdet. Förtydligande om gångstigens läge och utförande för att undvika att anläggning sker kring den f d skjutbanans kulfång.

Sida 22: ”Makadamkista” har ersatts med ”effektiv magasinsvolym”.

Genomförandebeskrivning

Sida 3: Tidplanen har uppdaterats.

Sida 4: Exploateringsavtalets bör även reglera frågan om ansvar för ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av Åsa Fall, arkitekt SAR/MSA på Studio Åsa Fall och Anna-Karin Jeppson, planeringsarkitekt på Stadsbyggnadskontorets planavdelning. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef, Stadsbyggnadskontoret

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2015-11-19 § 495
2016-05-10



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

Program för detaljplan
Smeakalles äng
-östra Tvååker -
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)				
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
...Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
...Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB	X			
...Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturresevat 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			
...Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
...Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)	X			
...Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)		X		Bostadsområdet ligger nära Fastarpsvägen. Vid upprättandet av detaljplanen skall åtgärder ingå som reglerar att bebyggelsen inte utsätts för bullernivåer över de rekommenderade riktvärdena.
...Geotekniska svårigheter eller förorenad mark	X			

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

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)				
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			
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			
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt	X			

omhändertaget dagvattnet				
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrade kvalitet eller kvantitet på någon rekreativsmöjlighet (strövmråde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			
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	Områdets utbyggnad kommer att öka trafiken i Tvååkers samhälle. Antagligen kommer den mesta av trafiken från området att passera samhället. De större vägarna i samhället bedöms klara en ökning av trafik.
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		De ökade trafikmängderna kommer att göra att de ekvivalenta bullernivåerna i Tvååkers samhälle ökar något.
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		Eventuellt kan de ökade trafikmängderna leda till att man behöver åtgärda Fastarpsvägen. Åtgärden finns redan skisserad i översiktsplanen och skulle kanske bli aktuell oavsett om Fastarp 3:69 exploaterats eller inte.

STÄLLNINGSTAGANDE

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men	X		

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 4(4)
2008-01-02

som tillsammans kan vara betydande			
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		

Stadsbyggnadskontoret

Tillhör beslut om antagande 2015-11-19 § 495
Beslutet vann laga kraft 2016-05-10



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

SMEAKALLES ÄNG ETAPP II

Fastarp 3:69 m fl,

Tvååker, Varbergs kommun



Datum 2013-05-16, rev. 2013-12-12, rev. 2014-08-21

INNEHÅLL

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

3

Genomförandetid

3

Huvudmannaskap

3

Ansvarsfördelning

3

Avtal

3

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

4

Markägande

4

Fastighetsbildning

4

Gemensamhetsanläggning

4

Servitut/ledningsrätt

4

EKONOMISKA FRÅGOR

4

MEDVERKANDE I PLANARBETET

5

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

Programsamråd (redan genomfört)	1 kvartalet 2008
Samråd (redan genomfört)	2-3 kvartalet 2013
Utställning	1 kvartalet 2014
Antagande	3 kvartalet 2014

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats, d v s gata, gång- och cykelbana och naturområden.

Ansvarsfördelning**Allmän plats**

Anläggning (kartbeteckning)	Ägare	Genomförande	Driftansvarig
HUVUDGATA	Trafikverket	Trafikverket	Trafikverket
LOKALGATA	Varbergs kommun	Varbergs kommun	Varbergs kommun
NATUR	Varbergs kommun	Varbergs kommun	Varbergs kommun
va och dagvatten	Varberg Vatten AB	Vivab	Vivab
gatubelysning	Varberg Energi AB	Varberg Energi AB	Varberg Energi AB
elförsörjning	Varberg Energi AB	Varberg Energi AB	Varberg Energi AB
bredband, tele	Skanova	Skanova	Skanova

Kvartersmark

Anläggning (kartbeteckning)	Ägare	Genomförande	Driftansvarig
g, lek mm	Gemensamhetsanläggning, marksamfällighet	Exploatören	Samfällighetsförening
B	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

Avtal

Innan planen antas ska exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatören som reglerar parternas

rättigheter och skyldigheter i fråga om genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtal ska träffas före planens antagande och före fastighetsbildning. Avtalet bör bland annat reglera:

- Kostnader för åtgärder på allmän plats/gata.
- Överlåtelse av allmän platsmark/kvartersmark.
- Kostnadsfördelning/ansvar
- Ansvar för ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning

Avtal som reglerar ändrad utfart mot Fastarpsvägen, väg 760, ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket innan planen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Mark som i planen redovisas som lokalgata, gång- och cykelväg och naturmark ska exploatören överlåta för allmän användning, vilket innebär att marken övergår till kommunens ägo.

Samtliga tillkommande tomter och gemensamhetsanläggning avstyckas från fastigheten Fastarp 3:69. Detta fastställs vid lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

De tillkommande fastigheterna ska bilda gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av lekplats och gemensamma grönytor och gångstråk.

Servitut/ledningsrätt

Framtida ledningsdragning – el, tele, bredband och va – förutsätts kunna ske i vägmark. Inga särskilda u-områden krävs.

Övriga servitut inom planområdet påverkas ej av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för alla kostnader förenade med planläggningen. Kommunen debiterar sitt arbete enligt gällande taxa / planavtal.

Åtgärder på allmän mark eller på allmänna ledningar, till exempel anläggning av gator, gång- och cykelväg, flytt av ledningar bekostas av exploatören. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Flytt av underjordiska ledningar beskostas av Skanova enligt kontrakt daterat

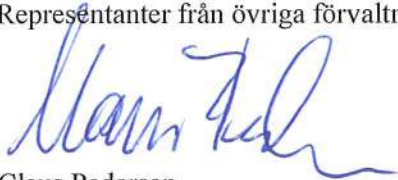
den 15 februari 1971.

Detaljplanens genomförande kommer att medföra ekonomiska åtaganden för kommunen, genom underhåll av naturmark och annan allmän platsmark.

Avgifter för vatten, avlopp, bygglov mm regleras enligt kommunens taxor.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av Åsa Fall, arkitekt SAR/MSA på Studio Åsa Fall och Anna-Karin Jeppson, planeringsarkitekt på Stadsbyggnadskontorets planavdelning. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.



Claus Pedersen
Planchef, Stadsbyggnadskontoret