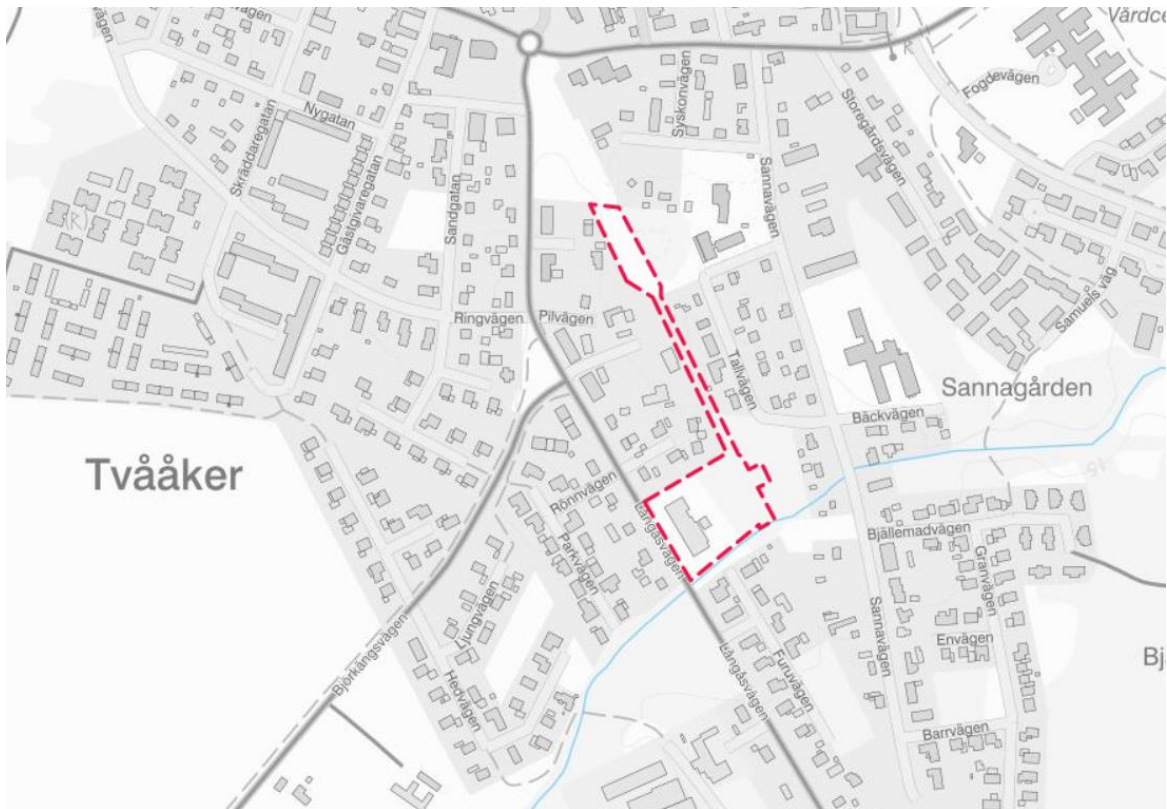




**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2017-227

Datum: 2023-01-12



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Munkagård 1:59 m.fl
Tvååker, Varbergs kommun

Samrådshandling
Upprättad 2023-01-12

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Tvååker, söder om centrum. På fastigheten finns idag en större enplansbyggnad som inrymmer två verksamheter, en bilverkstad och en distributionsverksamhet. Östra delen av fastigheten utgörs av skogbevuxen mark och den gamla banvallen. Fastigheterna gränsar till villabebyggelse på norra sidan, Långåsvägen i väster och mot Sandabäcken i söder. Planområdet är 15000 m² stort.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och möjliggöra gång- och cykelväg på gamla banvallen mot centrum. Planen syftar även till att möjliggöra gång- och cykelväg längs med Sandabäcken som en del i det utpekade rekreativstråket från Munkagårdsskolan till Höråsen samt att upphäva strandskyddet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-01-12

Plankarta, 2023-01-12

Illustrationskarta, 2023-01-12

Undersökning, 2022-12-14

Utredningar

Buller, Ramboll 2022-12-19 (utkast)

Dagsljus och skugga, Varbergs kommun 2022-12-08

Dagvattenutredning, Sweco 2022-06-30

Naturvärdesbedömning och Ekosystemkartläggning, Varbergs kommun 2022-04-04

Geoteknisk utredning, Sweco 2021-03-26

Miljöteknisk markundersökning, Breccia 2021-06-24

Trafik PM, Varbergs kommun 2022-12-12

Social- och Barnkonsekvensanalys, Varbergs kommun 2022-12-15

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, stadsbyggnadskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Martina Wihäll
Planarkitekt

Innehåll

.....	1
Sammanfattning	2
Medverkande.....	2
Innehåll	3
Detaljplanens syfte	4
Planförslag.....	5
Planbestämmelser	13
Genomförandefrågor.....	17
Planeringsunderlag	21
Planeringsförutsättningar	23
Konsekvenser	35

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och möjliggöra gång- och cykelväg på gamla banvallen mot centrum. Planen syftar även till att möjliggöra gång- och cykelväg längs med Sandabäcken som en del i det utpekade rekreationsstråket från Munkagårdsskolan till Höråsen samt att upphäva strandskyddet.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Denna detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) och planbeskrivning (2020:8).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Planförslag

Detta avsnitt beskriver vilka förändringar som möjliggörs när detaljplanen har vunnit lagakraft.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i Tvååker, söder om centrum. På fastigheten finns idag en större enplansbyggnad som inrymmer två verksamheter, en bilverkstad och en distributionsverksamhet. Östra delen av fastigheten utgörs av skogbevuxen mark och den gamla banvallen. Fastigheterna gränsar till villabebyggelse på norra sidan, Långåsvägen i väster och mot Sandabäcken i söder. Planområdet är 15 000 m² stort och planeras för flerbostadshus och allmän plats för GC-väg och dagvattenhantering.



Bild 1. Plankarta.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Inom allmän plats kommer sträckan för gång- och cykelvägen på den gamla banvallen planläggas som natur med inriktningen att bevara den vegetation som idag är uppväxt längs med banvallen. Längs med banvallen finns en bredare sträcka där det tidigare kan ha funnits någon funktion för järnvägen, denna yta blir kvar inom fastigheten och blir planlagd som natur.

Längs med Sandabäcken kommer kvartersmark att tas i anspråk för att skapa ett rekreativt stråk och dagvattenhantering på allmän plats. Denna yta tillskapar nya naturvärden inom planen då den nu är belagd med asfalt.

Tillförsel av ekosystemtjänster

Utifrån ekosystemanalys framgår att det inom planområde idag inte finns några kulturella ekosystemtjänster, men genom att skapa ett gång- och cykelstråk längs med bäcken och på banvallen som samtidigt kopplar ihop flera rekreationsområden, skapas nya kulturella ekosystemtjänster.

Nytt anläggande av ett svackdike ökar områdets flödes- och näringsreglerande samt vattenrenande ekosystemtjänster.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs för allmän platsmark vilket möjliggör att anlägga gång- och cykelväg samt svackdike på Munkagård 1:59 och Fastarp 2:193. Samt för Långåsvägen.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms området för gång- och cykelväg samt svackdike tillfalla skälet:

- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gång- och cykelvägen kommer att fungera som rekreationsstråk för allmänheten och möjliggör hållbara transporter och en bättre folkhälsa och anses därför vara av stort allmänt intresse: Åtgärderna motverkar inte strandskyddets syften, då området såsom triviallövskogen inte hyser några höga naturvärden.

Trafik

Gång- och cykel

Planområdets läge i Tvååker med närhet till både kollektivtrafik, skola och service kan ge goda förutsättning för aktivt resande inom tätorten. Idag saknar planområdet kopplingar till gång och cykelvägnätet. För att ge förutsättningar för ett hållbart resande krävs därför att kopplingar byggs ut så man på ett trafiksäkert sätt kan röra sig mellan planområdet och hållplatser, service och skola.

Trafikutredningen förespråkar att både gång- och cykelväg byggas ut längs Långåsvägen och på den gamla banvallen för en ökad finmaskighet i gång- och cykelnätet. Minst ett av alternativen behöver dock byggas ut för att säkerställa goda förutsättningar att gå, cykla och åka kollektivt för de boende inom planområdet.

Planförslaget visar på en utbyggnad av gång- och cykelväg på gamla banvallen för att säkerställa ett hållbart resande för barn och vuxna och koppla stråket vidare söder ut.

Att avsätta mark för ett rekreativt stråk utmed Sandabäcken är en förutsättning för att möjliggöra ett rekreativt stråk mellan Höråsen i norr och Munkagårdsgymnasiet i söder.

Planförslaget visar ett gång- och cykelstråk längs Sandabäcken som öppnar upp befintlig barriär och möjliggör en anslutning förbi planområdet upp till den planerade utbyggnaden av gång- och cykelstråket på gamla banvallen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Vid anläggning måste hänsyn tas till skredrisk och befintliga ledningar. Fördelen med svackdiken är att de både ger hög rening och flödesutjämning. De kan även anpassas för att avleda hög mängd nederbörd. Dikena kan även bidra till viss grundvattenbildning genom infiltration och biologisk mångfald. Utredningsområdet bedöms med utredningens föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar vara lämpligt för planerad bebyggelse. Avrinningskoefficienten minskar från 0,53 till 0,44 med föreslagen exploatering.

En noggrann höjdsättning av markytorna behövs för att leda dagvattnet till reningsanläggningarna men även för att inte vatten ska bli stående på ytorna. Diken kan utformas med olika djup och släntlutningar. För nuvarande scenario har släntlutningen beräknats som 1:4.

Två principförslag har tagits fram för följande förutsättning:

1. Det första randvillkoret baseras på Vivabs krav på att dagvattensystemet skall dimensioneras för 10-års återkomsttid vid fylld ledning och 30-års återkomsttid för trycklinje i marknivå (centrum- och affärsområden, Svenskt Vatten P110). Utloppsflöde från planområdet ska motsvara 50% av befintligt dimensionerande flöde med 10-års återkomsttid.
2. Det andra randvillkoret baseras på ett utsläppsflöde enligt dikningsföretaget Munkagårds dikningsföretag år 1959 med avrinning på 2,00 l/s km².

Total fördröjningsvolym för de olika alternativen:

1. 65 m³ för fördröjning enligt randvillkor 1, en yta om ca 275 m² (0,3 m djupt, 5 m brett och 55 m långt) behöver avsättas för svackdike om dikningsföretaget omprövas.
2. 200 m³ för fördröjning enligt randvillkor 2, en yta om ca 520 m² (0,5 m djupt, 7 m brett och 75 m långt), behöver avsättas för svackdike om dikningsföretaget kvarstår. Vid en släntlutning på 1:4 behövs en yta av ca 560 m².

Dagvattenutlopp förläggs företrädesvis i nuvarande rör eller befintlig placering av dagvattenutlopp för att undvika eller minska grävarbeten i anslutning till vattenförekomsten. Grävarbeten i vattenområde är anmälningspliktigt enligt 11 kap. Miljöbalken. Eventuell anmälan görs till Länsstyrelsen i Halland och arbetena får inte påbörjas inom 8 veckor från det att anmälan gjorts eller att beslut erhållits. Anmälan ska innehålla beskrivning av verksamheten samt förslag på försiktighetsåtgärder för att undvika framför allt grumling. Anmälan behövs inte om det är uppenbart att vattenmiljön inte kommer påverkas negativt. Ny utloppspunkt kan behövas i nordöstra delen av diket.

Kvartersmark



Bild 2. Illustration av planförslag.

Bebyggelse

Det som föreslås byggas är ca 55 lägenheter i flerbostadshus.

Fullt utbyggt förslag tillåter en exploateringsgrad om ca 25% av fastigheten. Byggnadsarea är 2000 m² för bostäder.

Gestaltning

Flerbostadshusens placering ska bidra till en god utemiljö där det finns kopplingar till omgivande struktur och friyta för barn och vuxna. Viktigt att ta hänsyn till är barnperspektivet, hur entréer möter gården, vad det finns det för träffpunkter och sociala mötesplatser. Kopplingar till gång- och cykelstråk samt grönytor är viktiga att ta hänsyn till i placeringen.

Planområdet angränsar idag mot högre vegetation i öster vilket ger stöd till en högre nockhöjd om 15 meter i det östra delen av kvartersmarken. För att möta den befintliga bebyggelsen är nockhöjden på byggrätten längs med parkering och gata 9 meter vilket är likvärdig nockhöjd med befintlig bebyggelse. Området har sedan tidigare främst hus med sadeltak. Planen reglerar minsta takvinkel om 25° vilket möjliggör sadeltak alternativ pulpettak. I norr gränsar fastigheten till villor som kommer få viss del av trädgården skuggad av byggrätten med 15 meter i nockhöjd.

Det är viktigt att det inom kvartersmarken skapas kopplingar till omgivande gång- och cykelstråk likt de som visas i illustrationen.

Grönstruktur

Kvartersmarken är delvis bevuxet med vegetation. Vegetationen består av trivial lövskog såsom tall och björk. Den har fått mer och mindre utrymme på fastigheten över tid och är därför av olika ålder. Den uppvuxna delen av vegetationen dvs. merparten av skogen kommer regleras med prickmark med parkeringsförbud.

Tillförsel av ekosystemtjänster

Om det utförs naturvårdshöjande insatser såsom gallring av skogen samt uppsättning av olika fågelholkar, ökar den biologiska mångfalden av området samtidigt som områdets attraktivitet för de närboende för återhämtning och sociala interaktioner. Både ekologiska och kulturella ekosystemtjänster ökar därmed genom genomförande av planen.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs för kvartersmark inom fastigheterna Munkagård 1:59, 1:83 och 1:84.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms området för kvartersmark med bestämmelsen bostad tillfalla skälet:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Denna asfalterade industritomt har redan tagit marken i anspråk. Fastighetens har till viss del uppvuxen natur som också upphävs för att möjliggöra fastighetsreglering inom fastigheterna. För att bevara vegetationen reglerats ytan med prickmark och parkeringsförbud. Ytan är idag inte tillgänglig för allmänheten.

Trafik

Biltrafik

Trafikverkets alstringsverktyg visar på en trafikallstring som ligger nära RVU 2014. Man kan anta att alstringen kommer att ligga någonstans emellan 120-130 fordon/dygn.

Trafikmängden på Långåsvägen söder om planområdet var 1520 fordon/dygn år 2013. Om trafiken räknas upp med hjälp av Trafikverkets trafikuppräkningsstal (1,09% per år 2017–2040) blir trafikmängden år 2045 cirka 2150 fordon/dygn.

Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i angränsning bedöms kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra.

Parkering

Enligt Varbergs kommuns parkeringsnorm behövs minst 2 cykelparkeringsplatser/lägenhet. Cykelparkeringen ska vara lättillgänglig nära entréer och helst väderskyddad och kunna användas av både boende och gäster. Det ska även vara möjligt att vid behov kunna låsa in sin cykel i ett förråd. Totalt ger det för planförslaget 110 cykelplatser.

Enligt Varbergs kommuns parkeringsnorm behövs minst 10 bilparkeringsplatser per 1000m² BTA eller 1 bilparkeringsplats per lägenhet för boende samt 1 bilparkeringsplats per 1000m²

BTA eller 0,1 bilparkeringsplats per lägenhet för gäster. Totalt ger det för planförslaget 55 parkeringsplatser. Bebyggelseförslaget visar på 56 parkeringsplatser.

En cykelpalts tar cirka 4 m² i anspråk inklusive trafikytor. Detta ger ett totalt ytanspråk på 440 m².

En bilplats tar cirka 25 m² i anspråk inklusive trafikytor. Detta ger ett totalt ytanspråk på 1525 m².

Angöring

Idag har fastigheterna inom planområdet två utfarter mot Långåsvägen. Dessa kan med fördel användas även för det nya planområdet för att möjliggöra rundkörning för att undvika stora vändytor inom kvartersmark. Det är dock viktigt att sikten vid utfarterna är fortsatt god.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet från planområdet fördröjs och renas via svackdike för att uppfylla kommunens riktlinjer. Det är viktigt att dagvattenanläggningarna samordnas med höjdsättning en så att vattnen rinner till anläggningen med självfall. Ytanspråk för svackdike måste fastställas på allmänplatsmark då dikningsföretagets randvillkor måste kunna hanteras av det kommunala VA-bolaget. Vid fler än 30 parkeringar ska vattnet först ledas till oljeavskiljare och sen vidare till svackdiket. Detta minskar belastningen och underhållsbehovet i svackdiket. Att sätta oljeavskiljaren efter svackdiket beräknas ge sämre effekt.

Skyfall

Vid skyfall passerar två rinnvägar utredningsområdet. Skyfallsstråk bör säkras genom att rinnvägarna styrs om genom höjdsättning, detta för att rikta rinnvägen bort från byggnader.

Skyfallsytor med kapacitet motsvarande befintliga lågpunkter (400 m³) behöver fortsatt finnas inom kvartersmarken efter exploatering för att inte försämra skyfallssituationen nedströms. Det befintliga lågpunkterna inom strandskyddad kvartersmark kommer fortsatt vara viktiga lågpunkter vid skyfall.



Bild 3. Lågpunkter vid skyfall.

Pumpstation

Fastighet Munkagård 1:84 kommer justeras och anpassas till driftbehov av minst 2,5 m runt om byggnaden för tekniskanläggning och gemensam infart och vändyta för fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83. Avstånd till ny bebyggelse är 20 meter för att minska påverkan av lukt vilket är mindre än rekommenderat vid nybyggnation, men eftersom pumpstationen är befintlig anpassas avståndet till vad befintliga bostäder har idag.

Brandvatten och släckvatten

Brandvatten kan tas från Sandabäcken och inom Tvååker finns stegbil, höjd för räddning med steg är begränsad till 11 meter till fönsterkant.

Swackdiken för dagvatten ska förses med stoppventil för att i större uträkning hindra släckvatten att rinna ut i Sandabäcken.

Energiförsörjning och bredband

Varbergs energi tillhandahåller både el och fiber som finns tillgängligt i fastighetsgräns.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns tillgängligt ... m från fastigheten?

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom fastigheten. Vivab ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området, viktigt att planförslaget möjliggör hämtning utan att skapa backrörelser för sopbilen.

Befintligt



Bild 4. Nuvarande bebyggelse.

Byggnaden på fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 rymmer flera verksamheter så som bilverkstad, kontor, butik och distributionsverksamhet. På baksidan av byggnaden finns en lastplats. På Fastarp 2:193 finns en gammal banvall. Fastigheterna gränsar till villabebyggelse på norra sidan, Långåsvägen i väster och i söder mot Sandabäcken. Utmärkande för området i stort är villabebyggelse blandat med några fastigheter bebyggda med verksamheter. Befintlig byggnad kommer rivas i övrigt kommer vegetationen till stor del vara kvar då den

marken kommer förbli strandskyddad, inom strandskyddat område finns lågpunkter som idag tar fungerar som skyfallsytor. Omkringliggande bebyggelse är idag villor 6-8 meter i nockhöjd. Inom planområdet finns en pumpstation för avloppsvatten denna kan medföra viss dålig lukt och ett avstånd om 50 m är rekommenderat men för att möjliggöra bebyggelse har samma avstånd som nuvarande bebyggelse reglerats.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

Gata

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra utfartsförbud i fastighetsgräns.

Natur

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Motivet till bestämmelsen är att skapa fri passage för allmänheten med ett rekreativstråk som sammanlänkar rekreativsområden i Tvååker. Samt för att frigöra markyta för dagvattenhantering på allmän platsmark.

Kvartersmark

B

Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till bestämmelsen är att marken är lämplig för bostäder.

Tekniskanläggning

E₁

Användningen transformatorstation ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra befintlig användning för transformatorstation.

E₂

Användningen pumpstation ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra befintlig användning för pumphus för avloppsvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Gång- och cykelväg Utformning av allmän plats för gång och cykel. Motiv till bestämmelsen är att inom natur får gång- och cykelväg anläggas för att minska barriärer och bidra till fripassage och säkra och hållbara transportalternativ.

Dike₁ Utformning av områden för dagvatten. Motiv till bestämmelsen är att inom användningen natur får dike för dagvatten anläggas. Markyta för dagvatten hanteringen måste avsättas på allmän platsmark så länge randvillkor för Munkagårds dikningsföretag för år 1959 är gällande.

Upphävande av strandskydd

a² Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på allmän plats för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motiv till bestämmelsen är att det är av stort allmänt intresse att anlägga GC-väg och diken. Strandskyddet är upphävt på användning natur där det ska anläggas gång – och cykelväg samt dagvattendike och på allmän plats gata.

Utformning av allmän plats

Placering₁ Balkonger får ej kraga ut över allmän plats. Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Motiv till bestämmelsen är att inte hindra skötsel av svackdike.

Placering₂ Anläggning ska placeras med hänsyn till att bevara vegetation och släntstabilitet mot Sandabäcken. Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Motiv till bestämmelsen är att bevara vegetation vid eventuella åtgärder för släntstabilitet för GC-vägen.

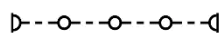
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens avstånd till allmän plats och tekniska anläggningar samt att bevara befintlig vegetation som friyta.

Stängsel, utfart och annan utgång



Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att hindra från olämplig placering av utfart mot Långåsvägen.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att förhindra ohälsosam skuggning av grannars hus och att gestaltningsmässigt anpassa bebyggelsen till omgivningen.

h_2

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att förhindra ohälsosam skuggning av grannars hus och att gestaltningsmässigt anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Upphävande av strandskydd

a^1

Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på kvartersmark för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motiv till bestämmelsen är att marken redan är ianspråktagen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1

Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Takvinkel

α_x 25°

Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Utnyttjandegrad

e_1

Största byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra byggrätt på lämpliga markytor. Samt säkerställa yta för friyta, parkering och angöring.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Motivet till bestämmelsen är att ange den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. För att genomföra detaljplanen behövs påbörjad utbyggnad av VA-kapacitet, beräknas färdigställs 2026.

Genomförandefrågor

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

Berörda fastigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Munkagård 1:59	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 215 m ² kvartersmark från Munkagård 1:84. Planen bereder att Munkagård 1:83 och 1:59 ska bilda en gemensam fastighet.
Munkagård 1:83	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 1400 m ² kvartersmark till Fastarp 2:193 som allmän platsmark. Planen bereder att Munkagård 1:83 och 1:59 ska bilda en gemensam fastighet.
Fastarp 2:193	Ändras från järnväg till allmän platsmark. Planen bereder för att reglera ett område om cirka 1400 m ² allmän platsmark från Munkagård 1:83.
Munkagård 1:84	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 215 m ² kvartersmark till Munkagård 1:59.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Allmän platsmark om ca 1400 m² av Munkagård 1:83.

Rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt till allmänplats om 1400 m² av Munkagård 1:83.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen har för avsikt att fastighetsregla cirka 1400 m² från exploatörens fastighet Munkagård 1:83, till kommunens intilliggande fastighet Fastarp 2:193.

Exploatören har för avsikt att fastighetsreglera cirka 215 m² från kommunens fastighet Munkagård 1:84, till sin fastighet Munkagård 1:59.

Munkagård 1:59 och 1:83 kan ombildas genom fastighetsreglering.

Alla framtida fastighetsåtgärder hanteras genom lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Ledningsrätter

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt ledningsrättslagen.

Ledningar för Varberg Vatten AB kan vara kvar och skyddas med u-område för underjordiska ledningar på kvartersmark. Ledningsrätt för VVAB bildas.

Ledningar för el och fiber placeras inom allmän plats och behöver ingen ledningsrätt.

Övriga rättigheter

Inga servitut, arrenden, dikningsföretag eller nyttjanderätter inom planområdet behöver tillskapas/upphävas/omprövas.



Bild5. Röd streckad linje visar planområdet, rosa - servitut, grönt - samfällighet, röd heldragen linje - dikningsföretag, gul - ledningsrätt.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan exploatör och kommunen. Exploateringsavtal ska vara underskrivet innan planen vinner laga kraft. Exploateringsavtal berör bland annat exploatörens bidrag till utbyggnad av allmän plats.

Övriga avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan exploatör och kommunen.

Överenskommelse om skötselavtal för dagvattenlösning tecknas mellan Vivab och Hamn- och gatuförvaltningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar

Befintliga ledningar finns i gatan och kommer vara kvar. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för bostadsexploatering bekostas av exploatör.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Detta inkluderar bland annat anläggning av gång- och cykelvägar och omhändertagande av dagvatten. Exploatör lämnar exploateringsbidrag för iordningsställande av allmän platsmark i enlighet med exploateringsavtalet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inlösen

Kommunen får kostnader för markinlösen.

Drift allmän plats

Kommunen genom Hamn- och gatuförvaltningen får ökande kostnader för drift av allmänplats. Kommunen får även kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Mark och exploateringskontoret reglerar kostnader i hamn- och gatuförvaltningens budget.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen genererar inga ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1998:808)

Bestämmelser om kommunens möjligheter att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan finns i 4 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Ansökan om vattenverksamhet för dagvattenutlopp i Sandabäcken enligt 11 kapitlet Miljöbalken 1998:808. Exploatör ansvarar för ansökan.

Planeringsunderlag

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Buller

Bullerkartläggning i Trafik PM visar att en mer fördjupad bullerkartläggning behöver tas fram. Utkast av pågående bullerutredning, Ramboll, 2022-12-19 finns som underlag till samråd.

Ljudutbredning för dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå på 2 meters höjd ovan mark. Ljudnivåer vid fasad visas för samtliga våningsplan i beräkningspunkter. Samtliga byggnader underskrider 60 dBA vid fasad. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad beräknas vara maximalt 56 dBA vid den västra sidan av det hus A år 2022 och 57 dBA år 2045.

Dagsljus och skugga

Sol- och skuggstudie, Varbergs kommun 2022-12-08, har genomförts genom 3D-modelering av maximalt utbyggt förslag av planområdet.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning, Sweco 2022-06-30. Utredningsområdet har undersökts ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv och bedöms med utredningens föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar vara lämpligt för planerad bebyggelse.

Naturvärdesbedömning

Naturvärdesbedömning, Varbergs kommun 2022-04-04. Området hyser få naturvärden på grund av frånvaro av naturvårdsarter. Idegranen har bedömts av expert som trädgårdsrymling. Inom nordostliga delen av planområdet förekommer den invasiva arten Parkslide. Vegetationen har fått mer och mindre utrymme på fastigheten över tid och är därför av olika ålder.

Ekosystemkartläggning

Ekosystemtjänster har kartlagts, Varbergs kommun 2022-04-04. inom planområdet utifrån temperaturreglering, luftrening och kolbindning, vattenrening och flödes- samt näringsreglering. Bullerdämpning och visuell barriär samt rekreation och hälsa.

Geoteknisk utredning

Den geotekniska utredningen, Sweco 2021-03-26 visar att jordlagerförhållandena inom fastigheterna varierar något. Västra/sydvästra delen av området är asfalterat, under asfalten utgörs översta jordlagret av fyllning som består av grusig och siltig sand som ställvis är mullhaltig, Under fyllningen följer en naurligt lagrad siltig sand som underlagrats av en siltig lera. I områdets västra delar har ett tunnare torvlager påträffats mellan den siltiga sanden och leran.

Miljöteknisk markundersökning

Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, Berrecia 2021-06-24, har utförts på fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 samt för banvallen på del av Fastarp 2:193.

Undersökningen visar att det i ytjorden vid en borrhpunkt påträffats överstigande riktvärde för känslig markanvändning avseende arsenik. Halten överskrider riktvärdet marginellt och är avgränsat på djupet. Bedöms inte utgöra en risk och inga åtgärdsbehov föreligger.

Trafik PM

Trafik PM, Varbergs kommun 2022-12-12. För att uppnå det övergripande målet i Varbergs trafikstrategi om ett hållbart transportsystem måste andelen hållbara transportsätt (gång, cykel och kollektivtrafik) öka samtidigt som vi behöver ett förändrat resande med minskat bilberoende. Förutsättningarna för att de boende på platsen kan använda sig av hållbara transportmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) för sina vardagstransporter är relativt goda.

Social- och Barnkonsekvensanalys

Social- och barnkonsekvensanalys har tagits fram till planförslaget, Varbergs kommun 2022-12-15.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 24 maj 2017. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att uppföra fyra flerbostadshus i fem våningar.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av gällande byggnadsplan för Tvååkers stationssamhälle, upprättad 1956.

För fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 är markanvändningen reglerad endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter, med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt, där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål. Planen medger byggnation i 1 våning med vindsinredning med max höjd om 5,6 meter och med en byggnadsarea om 5700 m².

Fastigheten Fastarp 2:193 är inom planområdet reglerad för användningen järnvägsändamål.

Befintlig detaljplan reglerar verksamhetsmark med möjlighet till bostäder för låg och ytkrävande bebyggelse. Nuvarande detaljplan vann laga kraft innan strandskyddet trädde i kraft.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplanen för Tvååker, antagen år 2020, anges att aktuellt planområdet som verksamhetsmark. Den strategiska intentionen för Tvååker är att förtäta inom befintlig blandad bebyggelse vilket denna detaljplan möjliggör inom område som redan tidigare prövats som lämpligt för bostad. Förtättningsprojekt uppmanas bidra till en stärkt närmiljö genom nya kvaliteter i det offentliga rummet.

I den fördjupade översiktsplanen för Tvååker, antagen 2020, är den gamla banvallen som angränsar till planområdet utpekad som framtida cykelstråk från centrum till kommande utbyggnadsområde B1 i FÖP. Delar av den gamla banvallen är idag cykelväg och inom denna

detaljplan kompletteras sträckan för att bidra till ett stråk mellan planområdet och den nya lekplatsen "parken på spåret" i centrum.

I FÖP Tvååker föreslås två rekreativstråk samt två rekreativområden. Ett av de föreslagna stråken sträcker sig längs med Sandabäcken och genom planområdet. Den del som går genom planområdet är betydelsefull för att öppna upp barriärer i öst-västlig riktning. Rekreativa områden och stråk blir både ekologiskt och socialt betydelsefulla. Rätt utformade kan det vara betydelsefulla spridningskorridorer, ge ortens invånare rekreativa värden och även möjliggöra säkra färdvägar genom orterna.

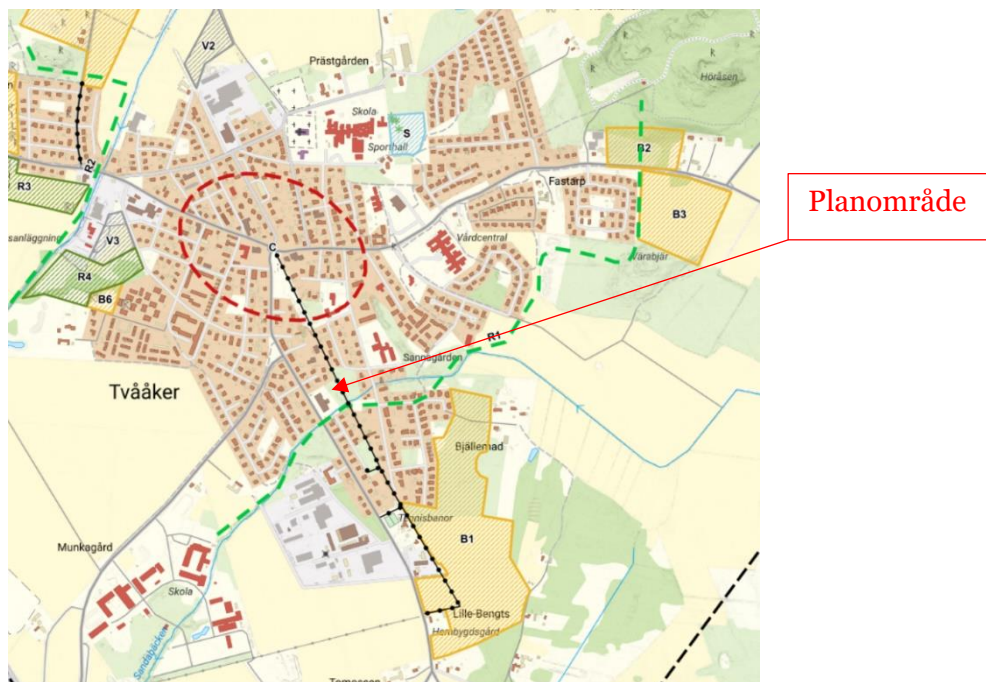


Bild 6. Fördjupad översiktsplan Tvååker. Grönstreckad linje - rekreativstråk, svart punktad linje - framtida gång- och cykelstråk, gul skrafferat område framtida utbyggnadsområde, röd streckad linje - centrum

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 2021, beskrivs följande planerings principer, utveckling av hela kommunen genom förtätning intill befintlig bebyggelse i serviceorterna. Det är angeläget att det finns en variation i bostadsbeståndet som tillgodoser olika behov och kan bidra till flyttkedjor.

Trafikstrategi

Trafikstrategin, antagen av kommunfullmäktige 2015, pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030.

Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden som utgör beslut om vad vi vill åstadkomma för att nå dit. Till varje ställningstagande kopplas strategier som svarar på hur vi ska uppnå våra ställningstaganden. Dessa förutsättningar ska vara styrande vid planering av ny bebyggelse inom kommunen.

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2019, visar på att kapaciteten för kommunalt vatten och avlopp måste byggas ut innan fler bostäder kan ansluta.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Tre vattenförekomster finns nedströms utredningsområdet: Sandabäcken, Törlan och Norra mellersta Hallands kustvatten. Med anledning av att Sandabäcken ligger i direkt anslutning till utredningsområdet, och att nedströms vattenförekomster inte bedöms påverkas av planens genomförande, beskrivs Sandabäcken mer utförligt. Sandabäckens miljökvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska nå god ekologisk status 2027 .

Miljökvalitetsnormen för kemisk status är god kemisk status med undantag för kvicksilver och PBDE som har fått undantag för att det anses tekniskt omöjligt att minska halterna av dessa ämnen i fisk oavsett vilka åtgärder som vidtas.

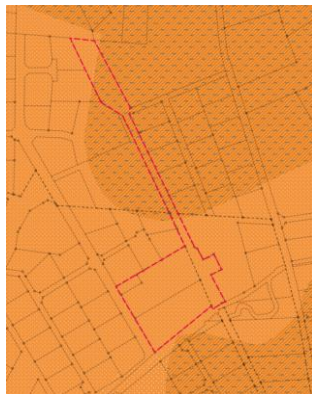
Förslag till ny MKN för ekologisk status är att god status ska uppnås 2033. Anledningen till den framskjutna tidsfristen är att det krävs lång tid för ett vattendrag att återhämta sig även om åtgärder för att minska näringsämnen genomförs snart. Även om åtgärder genomförs innan 2027 kommer det ta lång tid för vattendragets biologiska värden att återhämta sig. Störst mängd fosfor beräknas härstamma från jordbruksmark.


Buller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnad fasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m² och 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

redovisas

Geotekniska förhållanden



 Underliggande jordart postglacial finsand, jordart flygsand.

 Jordart postglacial finsand.

Bild 7. Jordartskartan med planområdet markerat med röd streckad linje.

Detaljplaneområdet består främst av jordart postglacial finsand. Uppmätta marknivåer i anslutning till undersökningspunkterna varierar mellan +15,1 och +13,6. I befintlig slänt mot diket i söder har släntkrön mätts in på nivå +13,8 och vattenyta i diket på nivå +11,4, vattendjupet var enligt observationer från fältundersökning ca 0,1 meter. Slänthlutningen är ca 1:2,5.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Befintliga ytavrinningsvägar och lågpunkter inom detaljplanområdet rymmer ca 400 m³. De största lågpunkterna är lokaliserade i planområdets östra del. Detaljplanområdet avrinner söderut och mynnar i Sandabäcken. De största skyfallsvolymer bedöms kunna magasineras i naturstråket längs banvallen som sträcker sig nordost om utredningsområdet. Dessa bör bevaras i möjligaste mån.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Byggnaden på fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 rymmer flera verksamheter så som bilverkstad, kontor, butik och distributionsverksamhet. På baksidan av byggnaden finns en lastplats. På Fastarp 2:193 finns en gammal banvall. Fastigheterna gränsar till villabebyggelse på norra sidan, Långåsvägen i väster och i söder mot Sandabäcken. Utmärkande för området i stort är villabebyggelse blandat med några fastigheter bebyggda med verksamheter.

Grönstruktur

Grönområdet består av trivallövskog av björk samt klibbal, men även tall, gran och idegran förekommer. Inom fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 har flera bestånd med idegran observerats. Analys av 12 olika objekt av idegran har utförts och visar att de är förvildade trädgårdsexemplar och tillmäts därför inte något större naturvärde som hindrar exploatering

av fastigheterna. Övrig vegetation består av träd av yngre till måttlig ålder med få naturvärden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger. Ekosystemtjänster synliggör vårt beroende av fungerande ekosystem. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

För större planområden görs ibland en GIS-baserad ekosystemtjänstanalys. En sådan har inte bedömts vara nödvändig i denna detaljplan.

Ekosystemtjänster delas ofta in i fyra kategorier:

1. **Försörjande ekosystemtjänster:** ger mat, energi, vatten och råvaror som vi behöver för att överleva och för att leva ett gott liv.
2. **Reglerande ekosystemtjänster:** bidrar till att förbättra vår livsmiljö genom att till exempel rena luften, pollinera, förbättra klimatet eller skydda mot extremväder.
3. **Kulturella ekosystemtjänster:** att ekosystemen tillhandahåller naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation och pedagogik. Naturen ger oss attraktiva rekreativmiljöer, som bidrar till förbättrad hälsa och välbefinnande, och är en plats för inspiration, lärande och underhållning.
4. **Stödjande ekosystemtjänster:** är förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes, jordmånsbildning och geokemiska kretslopp dvs. ekosystemens grundläggande funktioner

Kartläggning ekosystemtjänster – sammanställning

**) 3 = Högt värde, 2 = Värde, 1 = Visst värde*

Ekosystemtjänst	Finns tjänsten i planområdet? (ja/nej)	Värde (1-3) *)	Beskrivning/sammanfattning
biologisk mångfald	ja	1	Skog av yngre till måttlig ålder som hyser få naturvärden.
pollinering	nej		
matproduktion	nej		
Luftrening, kolbindning och temperatur-reglering	ja	1-2	Träden inom skogsområdet har en luftrenande och kolbindande effekt samt sänker omgivningens temperatur.
Bullerdämpning och visuell barriär	ja	1-2	Träden inom området dämpar spridning av ljud mellan fastigheterna

			och från vägen. Träden fungerar även som visuell barriär mellan områden.
Vattenrening och flödes- samt näringsreglering	ja	2-3	Träden tar upp vatten och näringsämnen samt minskar flöden av ytvatten vid skyfall inom området. Bäckens har en stor flödes- och näringsreglerande samt vattenrenade effekt.
Rekreation och hälsa	nej		Inga värden idag
Naturpedagogik och kulturarv	nej	1	Inga värden idag

Landskapsbild

Fastarp 2:193 har varit ianspråktagen för järnvägsändamål sen 1800-talet denna struktur är Tvååker uppbyggd kring och sen många år har järnvägen lagt ner. Spårområdet ligger idag kvar som en barriär i Tvååker. Fastigheterna Munkagård 1:59 och 1:83 har varit ianspråktaget sen början av 70-talet som småindustri, platsen och landskapsbilden har sen dess inte förändrats i större omfattning.

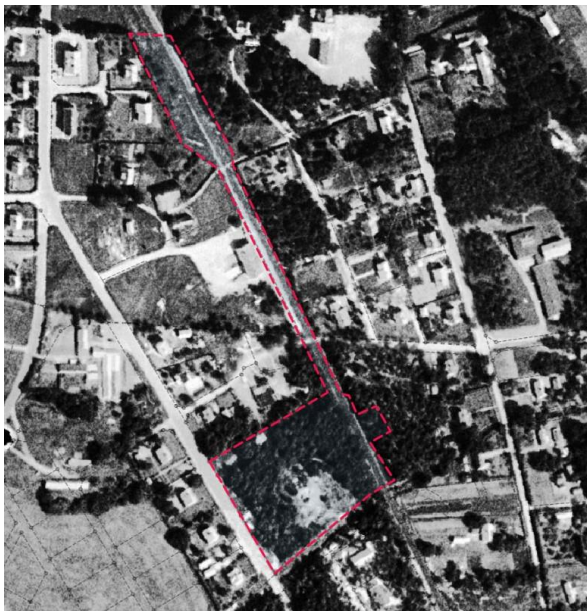


Bild 8. 1963

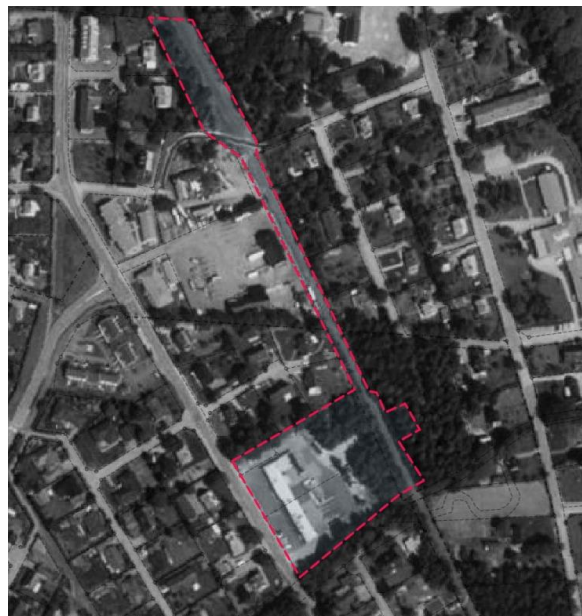


Bild 9. 1976

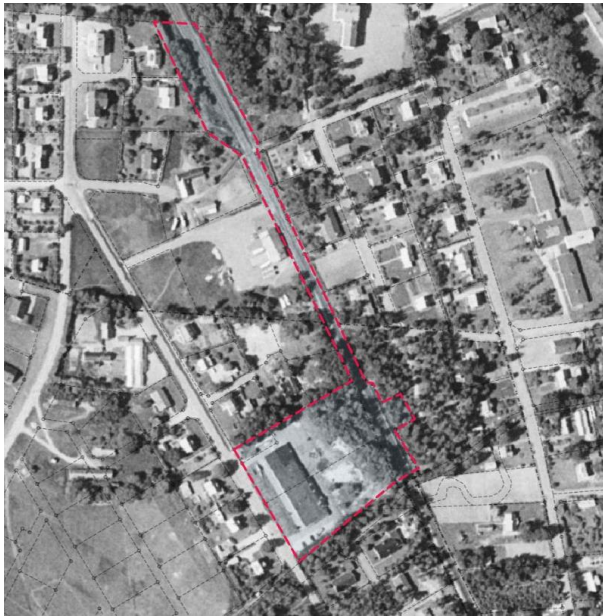


Bild 10. 1996

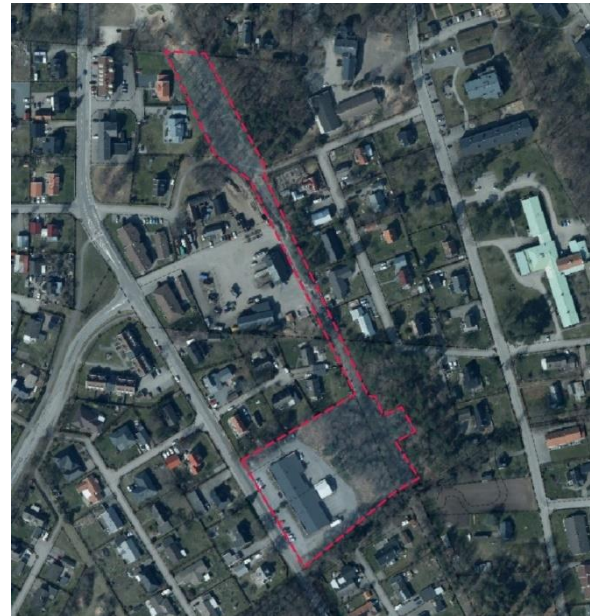


Bild 11. 2021

Trafik

Gång- och cykel

Det finns ingen gång- och cykelväg längs med Långåsvägen i direkt anslutning till planområdet utan de oskyddade trafikanterna rör sig i blandtrafik upp till Björkängsvägen där det finns en gång- och cykelväg som stäcker sig upp till Tvååker centrum och busstationen. Öster om planområdet ligger Västkustbanans gamla banvall som lämnades när banans nya sträckning byggdes utmed väg E6 år 1993. I norr från "Parken på spåret" ner till Tallvägen har en gång- och cykelväg byggts ut. På resterande del av sträckan ner genom Tvååker är underbyggnaden kvar och på den en upptrampad stig.



Bild 12. Blåa linjer är befintliga cykelstråk. Planområdet markerat med rött. A och B visar alternativ för GC och C visar rekreativt stråk.

Trafikutredningen visar att en av dessa två sträckningar behöver byggas ut för gång- och cykeltrafik för att möjliggöra hållbart resande.

Gång- och cykelväg utmed Långåsvägen, cirka 230 meter lång (A). Denna sträcka skulle ge en gen väg mot Tvååker centrum. Utformningen av gång- och cykelvägen kan följa den som finns längre norr ut längs med Björkängsvägen. Infrastrukturen bedöms rymmas inom vägområdet men idag sker parkering på västra sidan av vägen vilket kan bli en omöjlighet vid utbyggnad. Långåsvägen är en statlig väg och åtgärder utmed vägen måste godkännas av Trafikverket genom avtal.

Gång- och cykelväg på banvallen, cirka 270 meter lång (B). Denna sträcka skulle ge en gen väg mot Tvååker centrum. Utformningen av gång- och cykelvägen kan följa den som finns längre norr ut mellan ”Parken på spåret” och Tallvägen. Gång- och cykelvägen kan anläggas på banvallen och det bedöms att ingen mer yta behöver tas i anspråk dock verkar lastbilscentralen använda del av ytan idag vilket kan behöva regleras. Banvallen ligger på kommunal mark.

Ett tredje stråk av mer rekreativ karaktär är en gångstig utmed Sandabäcken som binder samman A och B (C). Det rekreativa stråket är utpekad i FÖP Tvååker och skulle binda ihop en framtida gång- och cykelbanan utmed Långåsvägen men gång- och cykelvägen på banvallen och på så vis minska maskvidden i gång- och cykelnätet. Ett fullt utbyggt rekreativstråk ger en förbindelse mellan Munkagårdsgymnasiet och Höråsen vilket skulle bidra till att minska den nord-sydliga barriären som finns utmed Långåsvägen och gamla banvallen i Tvååker idag.

Vilken väg man väljer av alternativ A och B spelar ingen större roll för planområdets del eftersom båda sträckningar i stort sett löser samma uppgift. Sträcka B på banvallen är dock en mer rekreativ sträckning men kan upplevas som otrygg framför allt kvällstid då de flesta fastigheterna utmed banvallen vänder sig från den. Det finns idag också få kopplingar till omkringliggande gatustruktur. Sträckan är utpekad i FÖP för Tvååker som framtida cykelstråk fram till utvecklingsområde B1 som ligger en bit söder ut från planområdets sett vilket trycker på sträckans betydelse för kommande bebyggelseområden. Sträcka A längs med Långåsvägen skapar en säker väg till den närmsta hållplatsen Tvååker Grusvägen och binder ihop området med gång- och cykelvägen mot Munkagårdsgymnasiet.

Kollektivtrafik

Tvååker trafikeras av bussar i linjetrafik och stråket är utpekad som ett starkt kollektivtrafikstråk i Regionalt Trafikförsörjningsprogram för Halland 2021 – 2025. Närmsta busshållplats är Tvååker Grusvägen som ligger 250 meter väster om planområdet. Från hållplatsen går det bussar till Varberg/Falkenberg varje timme. Från Tvååker centrum, drygt 400 meter norr om planområdet, går det bussar till Varberg varje halvtimme i högtrafik.

Tåg – Närmsta station är Varbergs station 14,5 km nord väst om planområdet (tåg till (Köpenhamn)Malmö/Göteborg på Väst kustbanan, tåg till Borås på Viskadalsbanan)

Buss – 250–400 m (Linje 652, Varberg-Tvååker-(Falkenberg), 30-minuterstrafik under högtrafik.

Biltrafik

Långåsvägen, väg 752, är en statlig väg där Trafikverket är väghållare. Vägen är asfalterad och 6 meter bred med breda vägrenar. På sträckan utanför planområdet saknas idag infrastruktur för oskyddade trafikanter. Vägen är belyst. Hastighetsgränsen är 40km/h. Vägen är rak och utan fartdämpande åtgärder vilket förmodligen innebär att den verkliga hastigheten är högre än den skyltade.

Trafikmängden söder om planområdet var 1520 fordon/dygn (2013) varav lastbilar utgör 120 fordon/dygn. Medelhastigheten var 54–56 km/h för personbilar och 52-55km/h för lastbilar. Fordon med släp håller generellt en något lägre hastighet. Trafikmätningen genomfördes när hastighetsgränsen på vägen var 50km/h.

Parkering

Det finns ingen allmän parkering i inom planområdet idag utan all parkering sker på kvartersmark. Närmsta offentliga parkering ligger vid lekplatsen ”Parken på spåret” norr om planområdet.

Service

Offentlig service	Kommersiell service
• Skola & förskola – 1/0,5 km	• Tvååker centrum – 0,5 km
• Vårdcentral – 1,2 km	• Varberg centrum – 14,5 km
• Träning/idrott – 0,4/ 1,8 km	• Matbutik – 1 km

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet gäller inte de strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan om det inte bestäms något annat, se 10 § Lag om införande av miljöbalken.

Sedan 2009 gäller att om en plan ersätts av en ny detaljplan ska strandskyddet prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen, se 7 kap. 18 g § miljöbalken.

Förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt de gällande bestämmelserna om strandskydd. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Eftersom de flesta små vattendrag och små sjöar inte omfattades av strandskydd innan miljöbalken trädde i kraft 1999, finns det en hel del områden inom detaljplaner som ligger inom strandskydd nu och där strandskyddet alltså aldrig upphävdes i samband med att planen togs fram.

Strandskydd gäller inte inom planen idag då den vann laga kraft 1965. Om detaljplanen genomförs inträder strandskydd. Kommunen kan pröva att upphäva strandskyddet under förutsättning att det finns särskilda skäl.

Fastigheterna består av en hårdgjord del bebyggd med industrilokal/lager och en skogsbevuxen del som är sammankopplad med ett större grönområde.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Sandabäcken som omfattas av Munkagård dikningsföretag av år 1959. Sandabäcken mynnar i Törlan. Sammanvägd ekologisk status av Törlan klassificeras som otillfredsställande baserad på kiselalger, fisk och näringsämnen. Påverkan på morfologi och hydrologisk regim, genom till exempel rensningar, kanaliseringar och/eller fördjupningar, kan väsentligt påverka de naturliga livsmiljöerna för växter och djur. Fisk är därför klassad till måttlig status.

Markföroreningar

Inom detaljplaneområdet bedrivs idag bilverkstad och distribution och historiskt har fastigheterna används för små industri och järnvägsspår. Varför en miljöteknisk markundersökning behövs för att säkerställa platsens lämplighet.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred

Släntens totalstabiliteten mot Sandabäcken är ej godkänd. Aktuella åtgärder är exempelvis urgrävning och ompackning av befintliga massor, alternativt återfyllnad med nya massor samt utflackning av släntens geometri. Utan åtgärd behöver slänten hållas under uppsikt och ingen väg eller byggnad som motsvarar laster större än 15 kN/m³ får anläggas närmare än 5 meter respektive 10 m från släntkrön. Förutsättningarna för planerad exploatering varierar inom området men bedöms generellt som goda.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/utfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även

gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Att bygga flerbostadshus och att tillskapa kopplingar för gång- och cykel i detta läge i Tvååker bidrar till minskade barriärer. Platsen kommer att få en ny karaktär och platsidentitet och till viss del bli tillgänglig för allmänheten längs med Sandabäcken. Att öppna upp möjligheten att till trygg och genare väg till olika målpunkter i Tvååker ökar den sociala hållbarheten.

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys tagits fram.

Platsen idag är inte alls tillgänglig för barn och omkringliggande närområde har ingen tillgång till platsen. Planförslaget möjliggör en större tillgänglighet till fastigheterna inom planen både för boende och närmiljön och hela Tvååker. Utbyggnad av GC-väg och minskade barriärer kommer leda till tryggare och hållbara färdsätt. Hur den allmänna platsen utformas blir viktig för barns säkerhet vid öppet vatten. Planförslaget bidrar med att platsen, närmiljön och Tvååker förbättrar kommunikationer till olika målpunkter för barn och unga.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Det är också viktigt att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, förskolor och grundskolor. Genom att integrera kulturen och grönområden i samhällsbyggandet skapas en attraktiv livsmiljö och Tvååkers karaktär och historia bli tydlig för boende och besökare.

Med en tätare bebyggelse med varierande funktioner där service, handel och bostäder är blandat, kan bidra till en ökad trygghetskänsla och mer tillgänglig närmiljö.

Naturen, gröna- och blåa-stråk är viktiga som rekreations- och mötesplatser. I Varbergs kommun ska alla ha tillgång till bra livsmiljöer oavsett exempelvis ålder, kön, etnicitet och sexualitet och planförslaget ger förutsättningar för att bidra till jämlikhet i Tvååker.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs energi.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns på Ringvägen i Tvååker 1km från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Munkagård 1:59	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 215 m ² kvartersmark från Munkagård 1:84. Planen bereder att Munkagård 1:83 och 1:59 ska bilda en gemensam fastighet.
Munkagård 1:83	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 1400 m ² kvartersmark till Fastarp 2:193 som allmän platsmark. Planen bereder att Munkagård 1:83 och 1:59 ska bilda en gemensam fastighet.
Fastarp 2:193	Ändras från järnväg till allmän platsmark. Planen bereder för att reglera ett område om cirka 1400 m ² allmän platsmark från Munkagård 1:83.
Munkagård 1:84	Planen bereder för att reglera ett område om cirka 215 m ² kvartersmark till Munkagård 1:59.

Kulturmiljö

Ingen påverkan.

Natur

Grönområde

Genom planläggningen kommer mark med användning för järnväg och kvartersmark att säkras som naturområden. Befintlig vegetation i form av trivallövskog kommer då att bevaras.

Den största delen av planområdets grönområde kommer inte att planläggas som natur då den finns på kvartersmark.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras då platsen under många år varit bebyggd och använd som småindustri med en lägre bebyggelse. Planförslaget har utifrån platsens andra

karaktärer med uppvuxen natur försökt möta befintlig bebyggelse. Planförslaget föreslår en effektivare markanvändning än befintlig detaljplan.

Ekosystemtjänster

Inga ekosystemtjänster påverkas negativt genom exploateringen genom att skogsområdet inom planområdet planeras att bevaras.

Anläggande av gång- och cykelstråk längs med bäcken och på banvallen, som även kopplar ihop flera grönområden inom samhället skapar nya kulturella ekosystemtjänster. Bäckens och områdets tillgänglighet ökar och därmed även dess sociala ekosystemtjänster för naturpedagogik, rekreation och hälsa.

Nytt anläggande av ett svackdike ökar områdets flödes- och näringsreglerande samt vattenrenande ekosystemtjänster.

Om det utförs naturvårdshöjande insatser såsom gallring av skogen samt uppsättning av olika fågelholkar, ökar den biologiska mångfalden av området samtidigt som områdets attraktivitet för de närboende för återhämtning och sociala interaktioner.

Miljö

Miljöbedömning

I markmiljöbedömningen redovisas att halter överstigande riktvärden för känslig markanvändning (KM) med avseende arsenik påträffades i en punkt i ytjorden. Halten överskrider riktvärdet marginellt och är avgränsad på djupet. Inget åtgärdsbehov föreligger.

Uppmätta och beräknade halter i grundvattnet visar på förhöjda halter av mangan och aluminium vilket innebär att det inte lämpar sig för dricksvatten. Då inget dricksvattenuttag sker lokalt bedöms det inte som risk. Inget åtgärdsbehov föreligger utifrån grundvattnet.

Den asfalt som finns på området ska återanvändas eller bortforslas och måste innan detta sker analyseras. Asfalten har lagts i flera omgångar och åldern varierar. Inget läckage från asfalt till jord misstänks i de punkter som provtagits utifrån analys.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen,

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Längs med Sandabäcken frigörs en 10 meter bred sträcka för allmänplats. Åtgärder på allmänplats bedöms inte ha en betydande negativ påverkan på strandskyddets intressen. Åtgärder för gångstråk längs med Sandabäcken bidrar till ökad tillgänglighet och rekreation för hela samhället. Svackdiket kommer att tillföra vissa ekologiska värden. Trädvegetationen längs med ån och ån närmaste naturmiljö kommer inte påverkas negativt av exploateringen.

Kvartersmarken bestående av en asfalterade industritomt har redan tagit marken i anspråk.

Dagvatten

Ekologisk och kemisk status kommer att förbättras i samband med planens genomförande före och efter rening. Därmed bedöms statusen och MKN inte påverkas negativt av planförslaget. För att ytterligare bidra till uppnåendet av ekologisk och kemisk status bör inerta byggmaterial användas som inte riskerar att läcka föroreningar. Asfalt bör vara genomsläpplig för att medge infiltration. Parkeringsytor med plats för fler än 30 bilar ska enligt riktlinje förses med oljeavskiljare. Parkeringsytor som inte har tak ska ledas till oljeavskiljare som leds ut till dagvattennät (inte spillvattennät) eller till recipient för att inte belasta reningsverket med stora vattenmängder då effekten i avloppsreningsverket kan minska.

Dagvattnen för planområdet fördröjs på allmän plats, för detta behöver kvartersmark från Munkagård 1:83 regleras till Fastarp 2:193.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Ekologisk och kemisk status kommer att förbättras i samband med planens genomförande före och efter rening. Därmed bedöms statusen och MKN inte påverkas negativt av planförslaget. För att ytterligare bidra till uppnåendet av ekologisk och kemisk status bör inerta byggmaterial användas som inte riskerar att läcka föroreningar. Asfalt bör vara genomsläpplig för att medge infiltration. Parkeringsytor med plats för fler än 30 bilar ska enligt riktlinje förses med oljeavskiljare. Parkeringsytor som inte har tak ska ledas till oljeavskiljare som leds ut till dagvattennät (inte spillvattennät) eller till recipient för att inte belasta reningsverket med stora vattenmängder då effekten i avloppsreningsverket kan minska.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Enligt sol- och skuggstudie blir fastigheter, norr om planområdet, under vårdagjämning delvis skuggade under förmiddagen. Förslaget bedöms inte medföra skuggning som bidrar till ohälsa för omgivningen.

Sol- och skuggstudie redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig. I modellen visas inte befintliga träd som idag är placerade mellan planområdet och bebyggelse i nordväst samt i nordöst och längs med Sandabäcken.

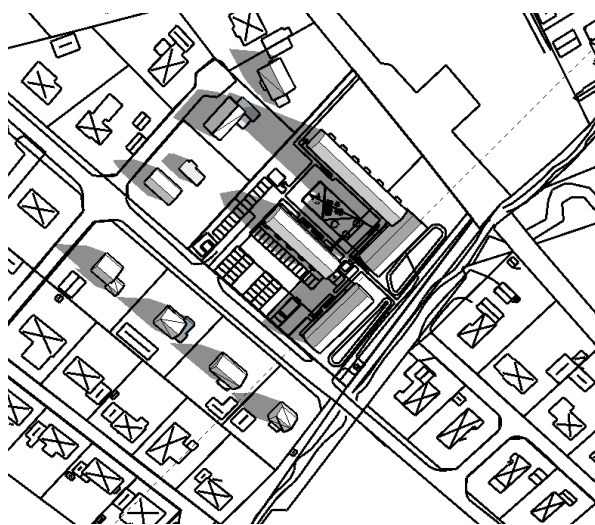


Bild 13. Skuggförhållanden 20 mars kl 09.00.

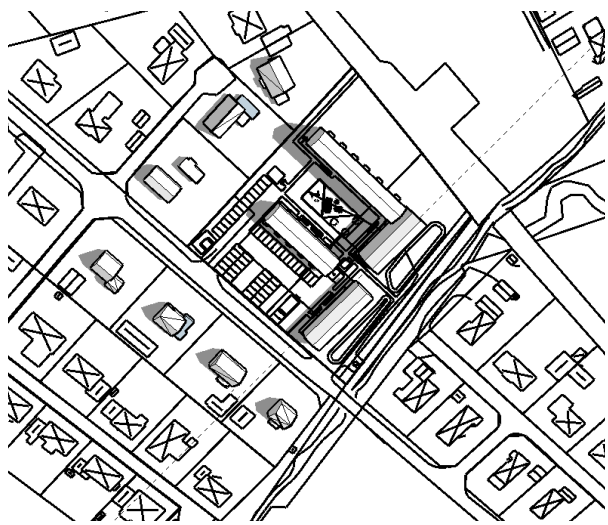


Bild 14. Skuggförhållanden 20 juni kl 09.00.

Beräkning av omgivningsbuller

Planerad bebyggelse vid Munkagård beräknas få ljudnivåer från trafiken på närliggande vägar som klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå (Förordning 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359). Det innebär att planerade bostäder inte behöver utformas eller anpassas för att klara riktvärdet. Som högst beräknas ekvivalenta ljudnivåer till 57 dBA vid fasad.

För uteplats vid balkong överskrider riktvärden på den västra sidan på hus A. Överskridande av riktvärdet vid balkong innebär att det ska finnas en gemensam uteplats som är bullerskyddad. Utifrån beräkningarna bedöms att det finns goda förutsättningar att anordna gemensam uteplats där riktvärden innehålls.



Bild 15. Ekvivalent ljudnivå år 2022.

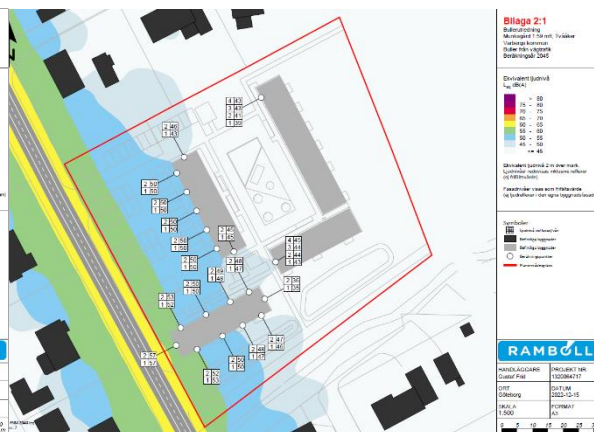


Bild 16. Ekvivalent ljudnivå år 2022.

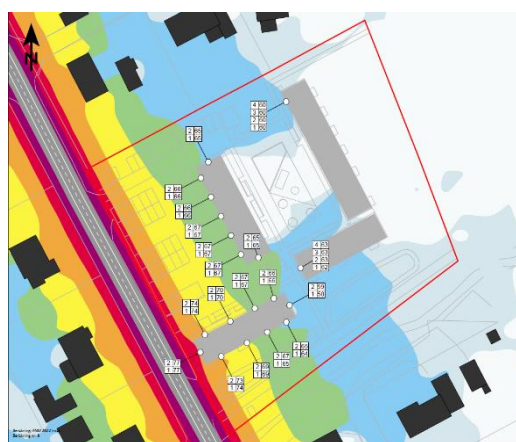


Bild 17. Maximal ljudnivå år 2022.

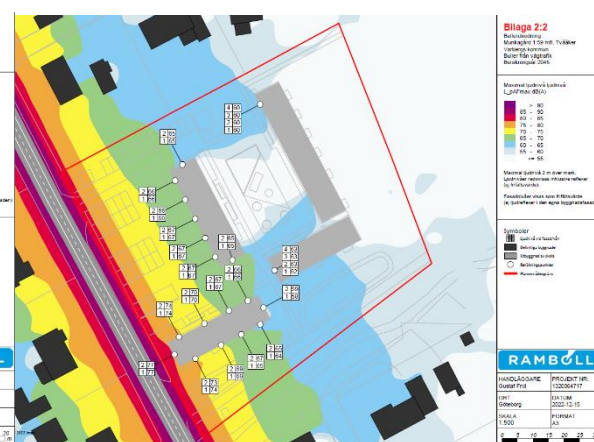


Bild 18. Maximal ljudnivå år 2045.

Översvämning

Befintliga ytavrinningsvägar och lågpunkter inom detaljplanområdet rymmer ca 400 m³. Dessa bör bevaras i möjligaste mån.

Geoteknik

Baserat på denna översiktliga geotekniska undersökning bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor. Det skall beaktas att det krävs urgrävning av befintliga fyllnadsmassor, dels med hänsyn till varierande lagringstäthet och dels på grund av förekomst av organiskt innehåll. Urgrävning skall ske under samtliga planerade byggnader och hårdgjorda ytor. Detta skall dock utredas närmare i samband med en detaljprojektering.

Totalstabiliteten mot befintligt dike är ej godkänd. Aktuella åtgärder är exempelvis urgrävning och ompackning av befintliga massor, alternativt återfyllnad med nya massor samt utflackning av släntens geometri. Utan åtgärd behöver slänten hållas under uppsikt och ingen väg eller byggnad som motsvarar laster större än 15 kN/m³ får anläggas närmare än 5 meter respektive 10 m från släntkrön.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är behov av skötselavtal för svackdiken - multifunktionella ytor ger en god bostadsmiljö.

Det är viktigt att den nya GC-vägen genom skogen blir belyst för att skapa trygghet. men också att bebyggelseförslaget skapar vistelseytor som är skyddade från Långåsvägens trafik.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämnlighet vid ett genomförande av detaljplanen är att det bidrar till att platsen får en ökad tillgänglighet och att det öppnar upp allmänhetens tillgång till gröna- och blåa-strukturer.

Riksintresse

Friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ingen jordbruksmark.

Skogsbruk

Ett genomförande av detaljplanen påverkar inget skogsbruk.

Trafik

Motortrafik

Den samlade bedömningen är att det går att bebygga området med upp till 55 bostäder enligt planförslaget. Det omkringliggande vägnätet bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken från exploateringen, men det är viktigt att se helheten av pågående och planerade exploaterings påverkan på hela trafiksystemet.

Gång- och cykeltrafik

För att säkerställa goda möjligheter till aktivt resande för både barn och vuxna behöver planområdet kopplas till gång- och cykelvägnätet. Det finns två möjligheter att göra detta, dels genom att anlägga en gång- och cykelväg längs med Långåsvägen på den sträcka där infrastruktur idag saknas (A) dels på den gamla banvallen (B).

Att avsätta mark för ett rekreativt stråk utmed Sandabäcken är en förutsättning för att möjliggöra ett rekreativt stråk mellan Höråsen i norr och Munkagårdsgymnasiet i söder varför det anses viktigt att säkerställa ett allmänt tillgängligt stråk i planen. En stig utmed bäcken skulle koppla samman Långåsvägen och den gamla banvallen och på så vis minska maskvidden i gång- och cykelnätet.

Angöring

Angöring till planområdet kommer fortsatt vara ut mot Långåsvägen.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att nuvarande detaljplan kvarstår och att inga hus högre än en våning med vind byggs för bostäder eller småindustri, vilket inte skulle vara ett hållbart utnyttjande av marken. Banvallen som barriär skulle vara kvar och inget nytt gång- och cykelstråk skulle öppnas upp längs med Sandabäcken.