



Detaljplan

Tvååker Brandstation

- Del av Tvååker 11:7, 11:12, 11:13 och 12:66 -
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger i den västra delen av Tvååker, öster om Övrevidrottsp plats. Detaljplanen möjliggör uppförande av en ny brandstation med ett bra läge nära E6:an och kommunens expansion söderut. Planområdet är idag obebyggt och består av en gräsyta. Planområdet innefattar också område för en dagvattendamm och dess ledningar både för detta planområde och för bostadsområdet Stenen som ligger norr om Fastarpsvägen. Även ett stråk med natur längst med Tvååkerskanal planläggs för att tillgängliggöra området för dagvattendammen ifrån Fastarpsvägen.



Planområdet ligger väster om Tvååker samhälle och öster om Övrevidrottsp plats

Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, samt illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, behovsbedömning av miljöbedömning samt utredningar för dagvatten, geoteknik och markteknik.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga mark för en ny brandstation i Tvååker, lösa dagvattenfrågan för detta planområde och för bostadsområdet Stenen, samt tillgängliggöra området för dagvattendammen med en gångväg ifrån Fastarpsvägen.

Plandata

Planområdet består av en del som möjliggör byggnation av brandstation, en del för dagvattendamm, samt mellan dessa ett stråk för befintliga och tillkommande tekniska ledningar. Brandstationedelen gränsar till Fastarpsvägen i norr, Övrevidrottsp plats i väster samt till bostäder både väster och söder ut. Dagvattendammen gränsar till planlagd industrimark i norr, Tvååkers kanal i öster, jordbruksmark i söder och väster ut. Området som är aktuellt för ny detaljplan utgör en yta på ca 30000 m². Terrängen inom planområdet består av flack jordbruksmark som lutar svagt mot Tvååkers kanal.

Området omfattar delar av fastigheterna Tvååker 11:7, 11:12, 11:13 och 12:66. Varbergs kommun är ägare till Tvååker 12:66, övriga fastigheter är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Miljö- och räddningstjänsten har den 31 mars 2008 förordat att en ny brandstation ska lokaliseras öster om Övrevidrottsp plats. Nämnden anser att nybyggnation vid Övrevidrottsp plats är ett långsiktigt bättre alternativ än ombyggnad av befintlig station, med motivering att Tvååkers samhälle förväntas växa västerut, bättre närhet till E6:an och kommunens expansion söderut. Den obebyggda s.k. kilen, öster om Övrevidrottsp plats förordas därför som lokalisering.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 12 augusti 2008 beslutat att ge planeringskontoret i uppgift att ta fram detaljplan för ny brandstation och idrottsp plats öster om Övrevidrottsp plats i Tvååker. Enligt lokalprogrammet, upprättat av räddningstjänsten, ska detaljplanen omfatta en lokalarea på 480 m² samt en tomtarea på 3500 m².

Förutsättningar

Översiktsplan

Planområdet ingår i ÖP 2000, Översiktsplan Varbergs kommun, fördjupning för Tvååker och södra kusten. Området för brandstationen är i översiktsplanen angett som idrottsändamål och ligger som en del av Övrevidrottsp plats. Området för dagvattendamm är markerat som jordbruksändamål. Riktlinjerna säger att Tvååker ska bestå och utvecklas som serviceort för den södra delen av kommunen. Samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas. Hänsyn ska tas till den värdefulla kulturmiljön.

Detaljplan

Den östra delen av planområdet längst med Tvååkerskanal ingår i T13 som är upprättad 1958-05-31. Planbestämmelserna för T13 är bl. a natur samt industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet,

brandsäkerhet och trevnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter. Planområdet där brandstationen och dagvattendammen ska ligga är inte detaljplanlagt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett stort fornminnesområde som sträcker sig både norr och söder om infartsvägen. Fornlämningen består av en stenåldersboplats där det har påträffats ett stort flintmaterial. Med anledning av detta utfördes en arkeologisk förundersökning och utredning "Tvååker 97-arkeologisk förundersökning", den genomfördes enligt lässtyrelsens beslut 2009-03-11.

Sammanfattning och bedömning

Med anledning av detaljplanearbeten utfördes en kompletterande arkeologisk förundersökning av den norra delen av stenåldersboplatsen Tvååker 97. Dessutom genomfördes utredningsgrävning i ett område direkt söder om den registrerade boplatsen. Den undersökta delen av den registrerade boplatsen karaktäriseras av ett sparsamt flintmaterial av senmesolitisk karaktär samt utspridda sot- och torvlager med enstaka inslag av skörbrända stenar. Dessutom iaktogs ålderspår. Inom utredningsområdet påträffades en härd samt ett ytterst litet antal bearbetade flintor.

Då flintmaterialet inte låg på ursprunglig plats utan var kringstrött i matjorden och då inga boplatserstrukturer observerades, ansågs inga ytterligare antikvariska åtgärder vara motiverade inom de berörda områdena.



Karta över de undersökta områdena.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom planområdet består av sand.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Planområdet ligger i anslutning till en gård i väst och till en gård på andra sidan lokalgatan, sydöst om området för brandstationen. Nordväst om planområdet ligger Övre idrottsplats med fotbollsplaner, klubblokaler och en stor grusplan som bland annat används som parkeringsplats. Grusplanen avgränsas av en trädrad som även går ner mot vägen längs med gården i väst. Ledningsstråket mellan brandstationen och dagvattendammen gränsar i norr mot villa bebyggelse. Dagvattendammen gränsar i norr mot planlagd industriverksamhet och i öster mot Tvååkers kanal.

Teknisk försörjning

Genom planområdet för brandstationen går ett ledningsstråk med ledningar för VA. Från lokalgatan går ett ledningsstråk med både VA och el österut mot planlagt industriområde.

Planens innehåll

Bebyggelse

Hela området mellan Fastarpsvägen, lokalgatan och Övre idrottsplats planläggs för brandstation, småindustri samt lager med tillhörande kontor. Exploateringsgraden är 25% av tomtarean. Högsta byggnadshöjd är 6,5 m och den största taklutningen är 18 grader.

Tillfart

Planområdet ansluter till Fastarpsvägen i norr och korsningen kan vid behov byggas om till en cirkulationsplats. Infarten/utfarten sker till lokalgatan, då planbestämmelserna inte möjliggör för infart/utfart till Fastarpsvägen. Lokalgatan får en bredd som möjliggör för gång- och cykelväg till idrottsplatsen.

Friytor

Eftersom brandstationen kommer att domineras av utryckningsfordon finns det behov av stora asfalterade ytor på området. Utmed brandstationens västra och norra gräns ska planteringar utföras som skydd mot den befintliga gården, idrottsplatsen och Fastarpsvägen.

Störningar

Verksamheten kring brandstationen kan medföra vissa störningar. Störningar kan uppkomma vid utryckningar, övningsverksamhet, provning av bilar, provkörning av reservkraftverk samt körning av reservkraftverk vid strömavbrott. Störningarna bedöms små då verksamheten är begränsad och tomten omgärdas av trädplanteringar som skydd mot befintliga bostäder.

Vatten och avlopp

Den nya brandstationen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvattnet fördröjs på den egna fastigheten innan det leds i befintligt dike till Tvååkerskanal.

Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att ett område planläggs för ny brandstation. En behovsbedömning av miljöbedömning har gjorts och förslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför ej behövlig.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft.

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret

Sten Hedelin

Annika Eklöv



Varbergs
kommun

Samhällsutvecklingskontoret

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2008-12-04, rev 2015-03-05

Detaljplan

Tvååker Brandstation

Omfattar; del av Tvååker 11:7, 11:12, 11:13 och 12:66.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta planen under andra kvartalet 2015.

Vägar samt vatten och avlopp är utbyggt i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner lagakraft.

Huvudmannaskap

Allmän plats Varbergs kommun

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp
Distributionsnät,
energi Kvartersmark

VIVAB
Varberg Energi AB
Varbergs kommun

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tvååker 11:7, 11:12, 11:13 och 12:66. Varbergs kommun är ägare till Tvååker 12:66, övriga fastigheter är i privat ägo.

Avtal

Befintliga ledningar som finns inom U område, skall säkras med ledningsrätt om ledningsägaren-/na begär det. Överenskommelse om ledningsrätt ska tecknas i detta fall med ägarna till Tvååker 11:12 och 11:13.

Det naturområde som i detaljplanen löper längs Tvååkers kanal, och till del berör fastigheten Tvååker 11:7, skall överföras till Varbergs kommun genom fastighetsreglering.

Fastighetsbildning

Bildande av tomter inom kvartersmark sker genom avstyckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

För samtliga exploateringskostnader vad gäller kvartersmark, allmän plats och va-försörjning svarar kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Planteringar ska utföras utmed brandstationstomtens västra och norra gräns.

Arkeologisk utredning har genomförts.

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Susanna Almqvist



Detaljplan för
Tvååker Brandstation
-Del av Tvååker 11:7, 11:12, 11:13 och 12:66 -
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 används idag som åkermark och är inte planlagd. | | | |
| 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 | Inom planområdet finns ett fornlämningsområde som sträcker sig norr och söder om infartsvägen. Fornlämningen består av en stenåldersboplats där det har påträffats ett stort flintmaterial. Vid en planläggning krävs en arkeologisk utredning och en eventuell utgrävning av området. |
| ... 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 | Verksamheten kring brandstationen kan medföra vissa störningar. Störningar kan uppkomma vid utryckningar, övningsverksamhet, provning av bilar, |

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| | | | | provkörning av reservkraftverk samt körning av reservkraftverk vid strömavbrott. Störningarna bedöms små då det är en liten brandstation och då tomten omgärdas av skyddsplanteringar i norr och väst. |
| ... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark | X | | | |
| ... Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat | X | | | |
| ... (Risk för) Överskridna miljökvalitetsnormer | X | | | |

PLANENS KARAKTÄRISTISKA EGENSKAPER

| | | | | |
|---|--|--------|----|--|
| Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning) | Syftet med detaljplanen är att planlägga mark för en ny brandstation i Tvååker samt lösa dagvattenfrågan för detta planområde och för bostadsområdet Stenen. | | | |
| 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 | Planområdet för brandstationen är i översiktsplanen angett som idrottsändamål. |
| 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 omhänderta dagvattnet | X | | | |
| Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.) | X | | | |
| Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc) | | X | | Planen minskar möjligheterna till utökning av Övre idrottsplats som ligger väster om planområdet. |
| 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 | | Antalet fordon kommer att öka i samband med utryckning. Men detta bedöms inte medföra betydande störning då utryckningarna är relativt få. |
| 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 | | Något ökade bullernivåer på grund av ökad trafik. |
| 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 | | Viss breddning av lokalgatan, utbyggnad av gc-väg samt investeringar i VA-ledningar kommer att behövas. |

STÄLLNINGSTAGANDE

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

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

Stadsbyggnadskontoret

Annika Eklöv