



Varbergs
kommun

Dnr: 2011/281



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Fastarp 3:126, Medborgarhuset i Tvååker
Samrådshandling, upprättad 2015-06-25
Varbergs kommun

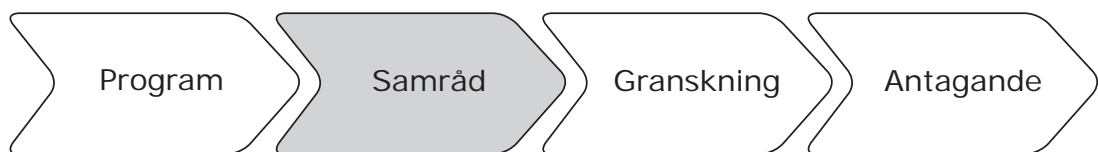
Sammanfattning

Planområdet är beläget i centrala Tvååker, utmed Fastarpsvägen och omfattar fastigheten Fastarp 3:126 där Medborgarhuset är beläget. Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra en avstyckning för bostadshuset som ligger inom samma fastighet som Medborgarhuset. Samtidigt ändras användningen från allmänt ändamål (A) till bostad (B) för bostadshuset respektive centrum (C) för Medborgarhuset.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler. Standardförfarande används när en föreslagen detaljplan är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter granskning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Planhandlingar

Plan och genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	6
Planförslag	9
Konsekvenser	12
Genomförande av projektet	13
Medverkande	15

Inledning

Uppdrag

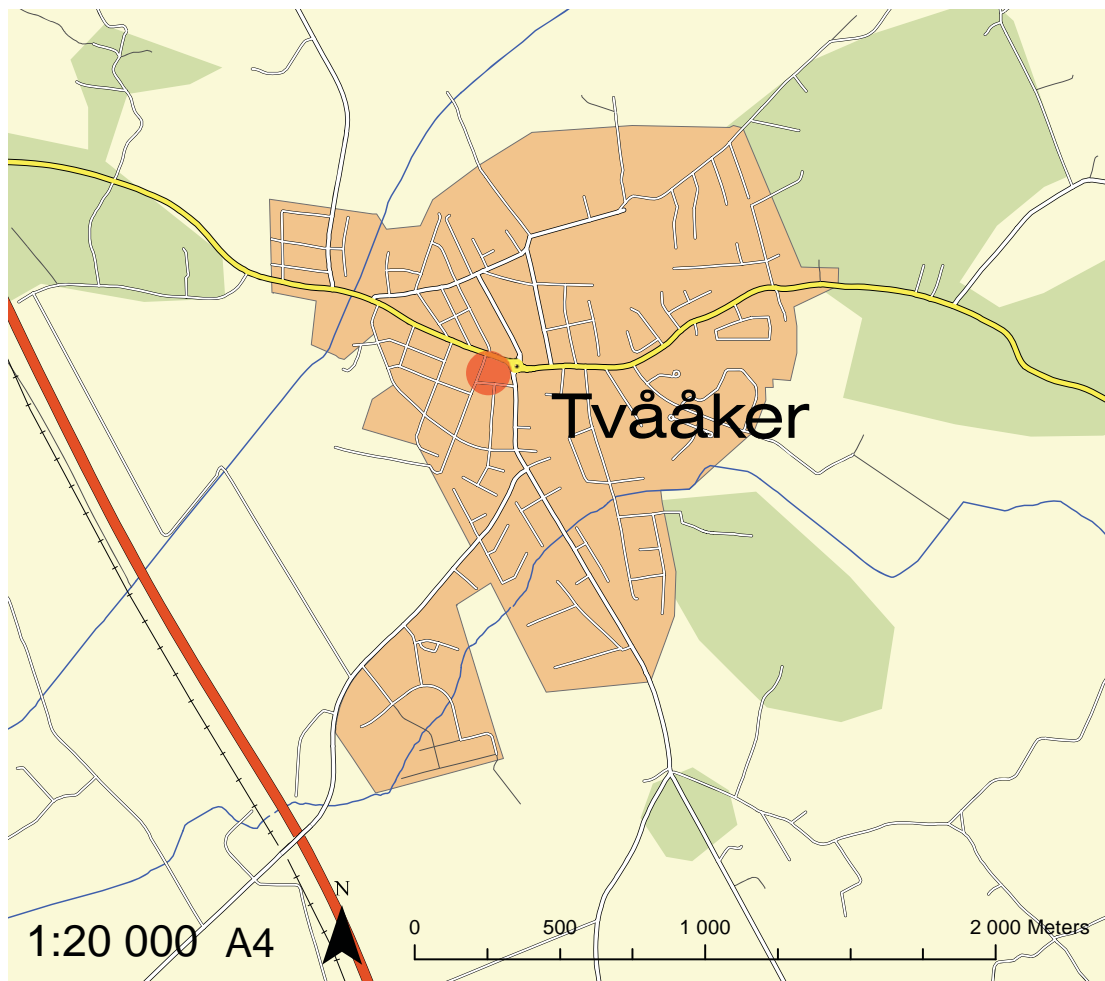
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 3 januari 2011 att tillstyrka ansökan om planprövning från allmänt ändamål till bostadsändamål inom del av Fastarp 3:126, med syfte att möjliggöra avstyckning av enbostadshuset som är belägen i hörnet Gästgivaregatan och Medborgargatan.

Syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra avstyckning av bostadshuset som ligger utmed Medborgargatan/Gästgivaregatan inom samma fastighet som Medborgarhuset i Tvååker. Huset används redan idag som bostad. Gällande detaljplan anger allmänt ändamål, denna bestämmelse är föråldrad och därmed ersätts med annan användning anpassad efter dagens förhållanden.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Tvååker och avgränsas av Fastarpsvägen, Gästgivaregatan, Medborgargatan samt två enskilda fastigheter Fastarp 3:3 och Fastarp 3:6. Planområdet omfattar Fastarp 3:126 och är ca 4000 m². Fastigheten ägs av Byggnadsföreningen Folkets Hus u.p.a i Tvååker.



Planområdets lokalisering i Tvååker.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller andra förordnanden.

Översiktsplan

Aktuellt planområde omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Tvååker och Södra kusten som antogs av kommunfullmäktige 2001-09-18. Planområdet pekas i den fördjupade översiktsplanen ut som befintlig bebyggelse. Området är även en del av en värdefull kulturmiljö som finns utpekad i kommunens program för kulturmiljövård, läs mer om detta under *Fornlämningar och kulturhistoria*. Generella riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen som planområdet omfattas av anger att kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas tillvara och förstärkas. Den småskaliga bebyggelsen och blandningen av bostäder, service och verksamheter är viktig att bevara och utveckla. Mindre, inte störande verksamheter kan efter prövning tillåtas framförallt i de centralare delarna.

Detaljplan

För det aktuella planområdet gäller en byggnadsplan för Tvååkers stationssamhälle upprättad den 31 maj 1958. För planområdet gäller A-ändamål vilket är en gammal beteckning som fanns innan Plan- och bygglagen kom 1987. Denna bestämmelse innefattade då all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman. Detaljplanen anger även två våningar med en byggnadshöjd om 7,6 meter. Delar av marken är punktprickad, det gäller marken som ligger utmed omgivande gator samt marken mot grannfastigheten.

Program

Aktuellt planområde omfattas inte av något program.

Behovsbedömning

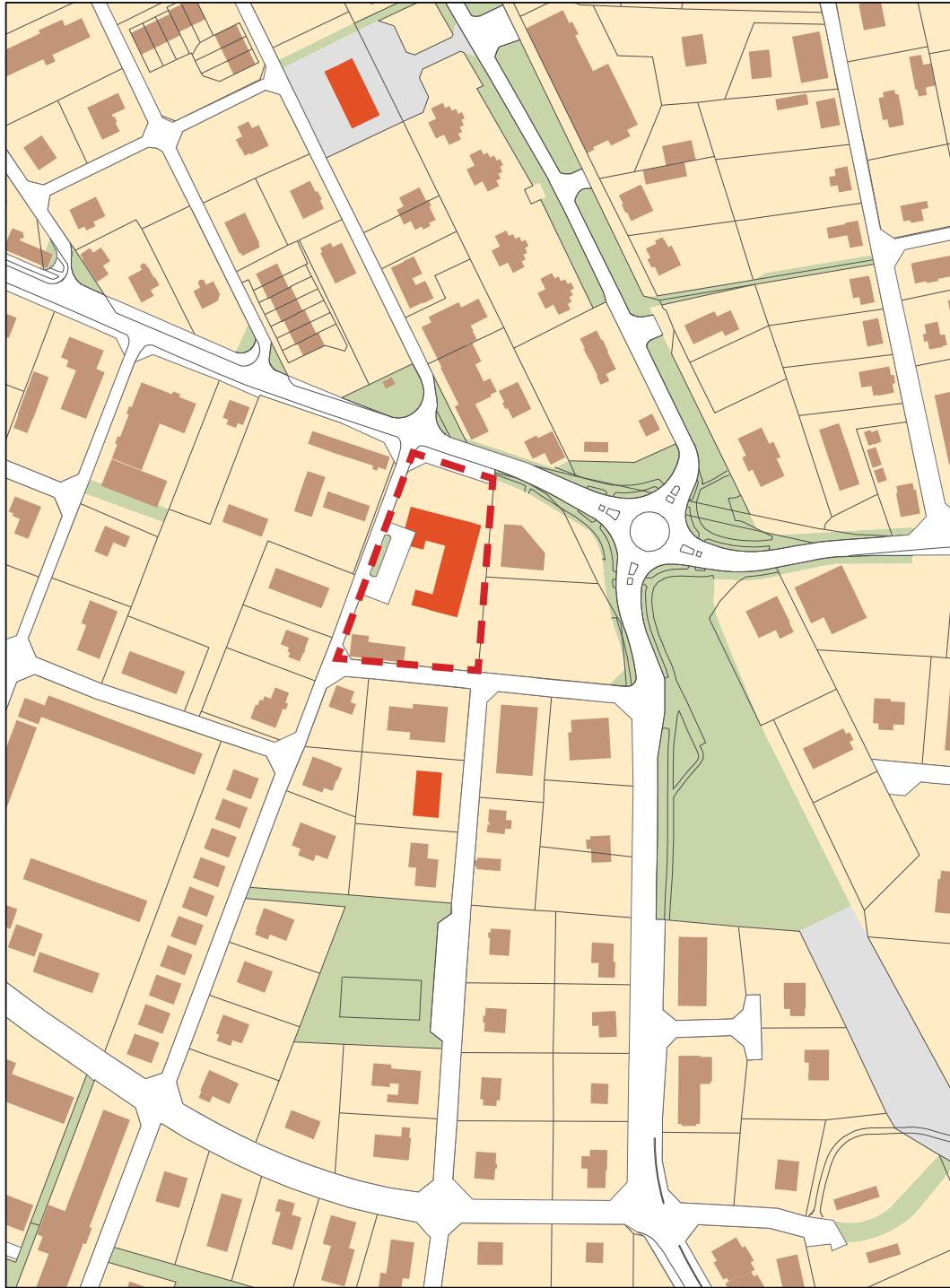
Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § plan-och bygglagen(PBL) och 6 kap 11 § miljöbalken(MB) för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

I den framtagna behovsbedömningen lyfts fram att planområdet ligger inom en värdefull kulturmiljö enligt kommunens program för kulturmiljövård samt att Medborgarhuset har klassificerats enligt klass C, läs mer under *Fornlämningar och kulturhistoria*. Även närheten till Fastarpsvägen ska utredas i detaljplaneskedet med hänsyn till eventuell bullerproblematik, läs mer under rubriken *Störningar*.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet

Planområdet ligger i centrala Tvååker och gränsar till Fastarpsvägen norrut, Gästgivaregatan västerut, Medborgargatan söderut och fastigheterna Fastarp 3:3 och 3:6 österut. Planområdet omfattar enbart fastigheten Fastarp 3:126.



0 50 100 200 Meters

1:2 000 A4



Mark och vegetation

Planområdet omfattar fastigheten där Tvååkers Medborgarhus är beläget och i det sydvästra hörnet finns ett bostadshus. Då fastigheten främst används av allmänheten är i princip all mark asfaltsbelagd och endast mindre planteringar finns runt Medborgarhuset. Intill bostadshuset finns en mindre trädgård med lite mer grönska.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består av ett underliggande lager av jordarten postglacial finsand och ett grundlager av jordarten flygsand³. Inom planområdet finns befintliga fastigheter och det föreslås inte några nya byggrätter förutom ett mindre garage för det befintliga bostadshuset, därför bedöms det inte finnas något behov av någon geoteknisk utredning som underlag för planförslaget.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område som är utpekade som normal radonmark i en kartläggning från 1988 utförd av VIAK AB. Rekommendationer är att byggnader inom område utpekade som normal radonmark ska uppföras radonskyddade. Aktuellt planområde omfattar befintliga byggnader och ger inga nya byggrätter.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet ligger inom ett område som har pekats ut som en värdefull kulturmiljö i kommunens program för kulturmiljövård. I programmet för kulturmiljövård pekas framförallt kyrkan och dess omgivning samt det invid järnvägen framväxta stationsområdet ut. Även om det aktuella planområdet hamnar inom den utpekade miljön, är ingen av byggnaderna närmare omnämnda i programmet för kulturmiljövård utan det är främst kyrkan, stationen och omgivande gårdsbyggnader.

Inom Hallands län har det även genomförts en bebyggelseinventering vars syfte var att identifiera den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Utgångspunkten har varit miljömålet "God bebyggd miljö" och syftar till att värna och långsiktigt förvalta värdefull bebyggelse. Inom inventeringen har det funnits tre olika klassificeringar, klass A, B och C där A är högsta klass. Medborgarhuset i Tvååker har pekats ut som värdefull bebyggelse med klass C, vilket innebär att byggnaden har ett miljövärde och ett lokalt intresse. Byggnaden skyddas genom PBL 8:14 och 8:17 vilket som omfattar underhållskrav och varsamhet där man tar tillvara byggnadens tekniska, historiska,



³ SGU (Sveriges geologiska institut) jordartskarta, hemsida läst 2015-06-03

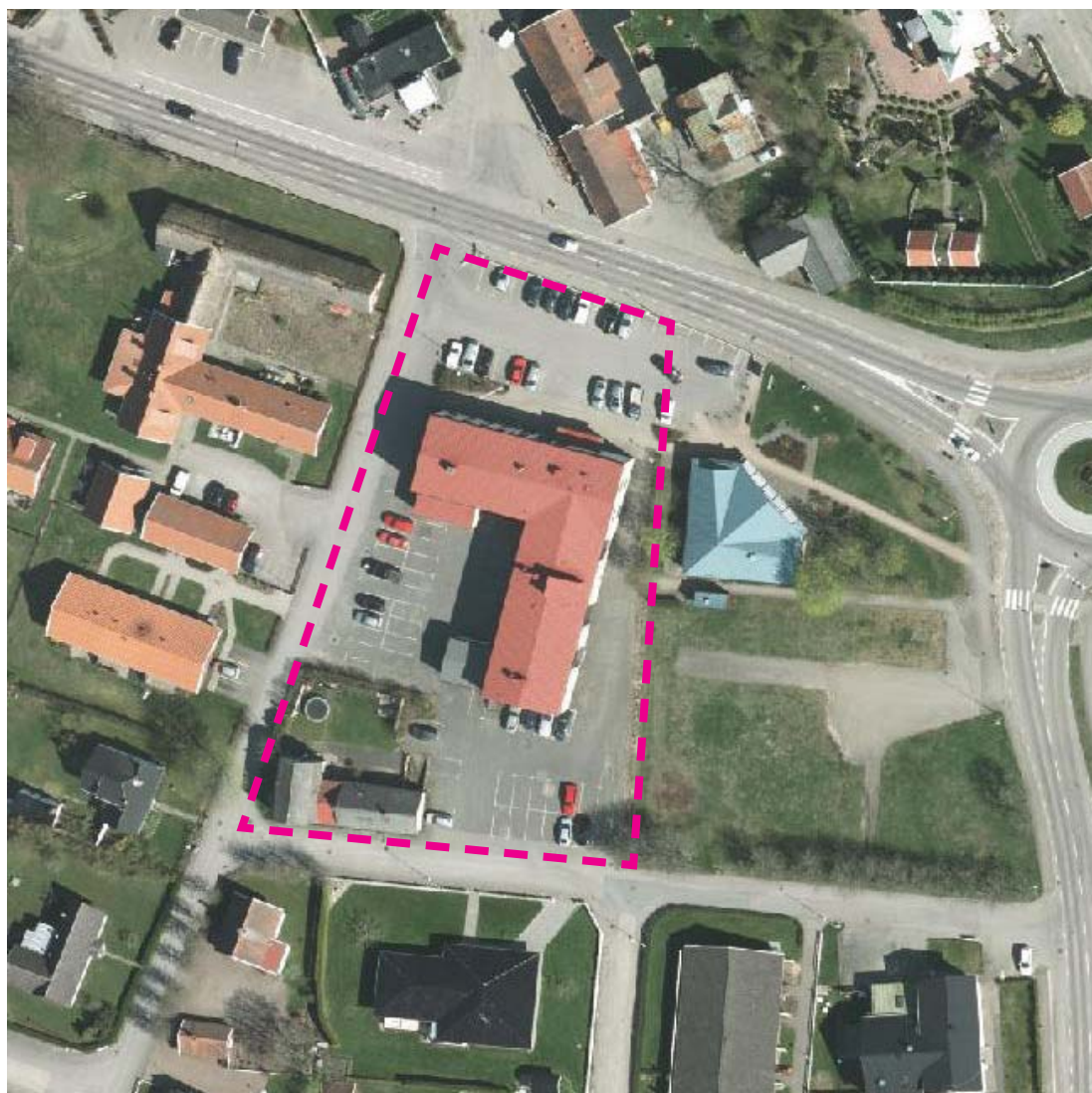
kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Befintlig bebyggelse

Inom aktuellt planområde finns två befintliga byggnader, det ena är Tvååkers Medborgarhus och det andra är ett friliggande bostadshus. Bostadshuset tillhör föreningen för Medborgarhuset men hyrs i dagsläget ut, bostadshuset har tidigare varit en vaktmästarbostad. Planförslaget ska ge möjlighet för föreningen att stycka av och sälja bostadshuset då det inte används av föreningen och därmed inte behöver vara en del av deras verksamhet.

Service

Medborgarhuset är en plats för alla invånare i Tvååker och en central samlingspunkt. Flera företag och föreningar har sin verksamhet i byggnaden. Utöver möjligheten att hyra en lokal i huset så erbjuds även olika aktiviteter i form av kurser, bingo, dans och en träningslokal. Planförslaget innebär ingen ändring av användningen av Medborgarhuset utan ger snarare möjlighet till en bred användning av byggnaden.



Ortofoto över planområdet markerat med röd streckad linje.

Teknisk försörjning

Planområdet omfattar enbart befintliga byggnader som redan är anslutna till det allmänna VA-nätet. Medborgarhuset är anslutet till dagvatten och spillvatten. Bostadshuset är anslutet till spillvatten men inte till dagvatten. Båda husen försörjs med El och Fiber från Varbergs Energi. Medborgarhuset är anslutet till fjärrvärme men bostadshuset är inte anslutet till fjärrvärme.

Planförslag

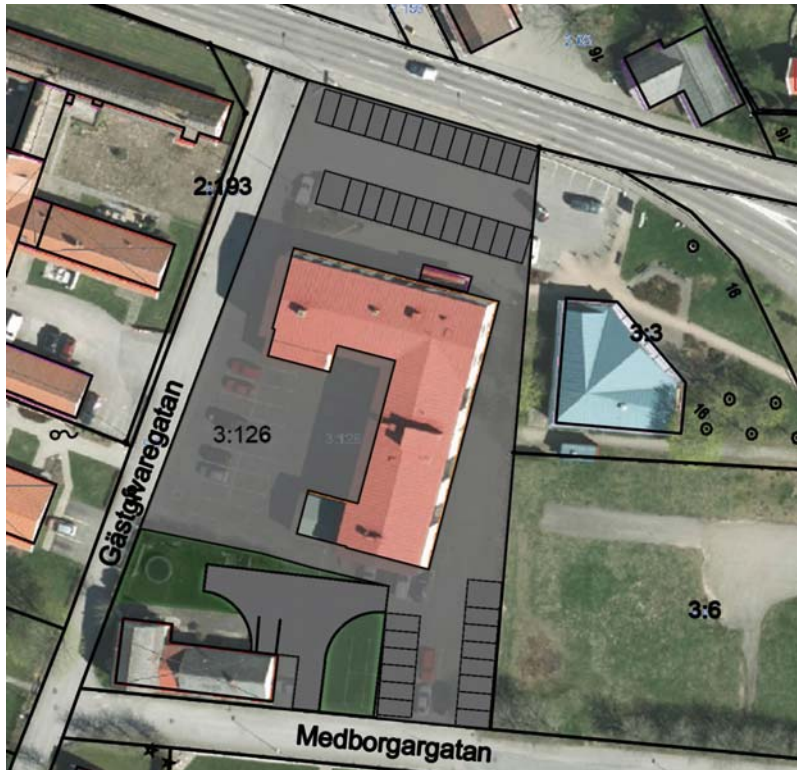
Bebyggelse

Planförslaget omfattar två befintliga byggnader, ett bostadshus och Tvååkers Medborgarhus, och det föreslås inga nya byggrätter. Gällande detaljplan regleras med A-ändamål vilket är en användning som inte används i nya detaljplaner. Syftet är att möjliggöra en avstyckning inom fastigheten så det friliggande bostadshuset kan säljas då det inte längre är en del av Medborgarhusets verksamhet. I samband med detta ersätts också den föråldrade bestämmelsen A-ändamål med ett B för bostadsändamål och ett C för centrumändamål gällande Medborgarhuset. Ändamålet B "bostäder" omfattar område där boende är verksamhetens huvudsyfte och den ska dessutom ha varaktig karaktär. Med ändamålet C "centrum" menas all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för människor. Det kan vara allt från service, butiker, kontor, teater och samlingslokaler. I C ändamålet ingår även hotell och vandrarhem, men övernattnings är inte tillåten i medborgarhusets befintliga hus. Det är framförallt p.g.a brandsäkerhets frågor. Å andra sidan är det inte lämpligt att riva och bygga om Medborgarhuset för hotell verksamhet på grund av dess kulturhistoriska värden. Medborgarhusets centrala placering i Tvååker och byggnadens förutsättningar möjliggör för en bred användning. Detta säkerställer även byggnadens fortsatta möjlighet att bedriva sin verksamhet samtidigt som det skapar möjligheter för nya lösningar i framtiden.

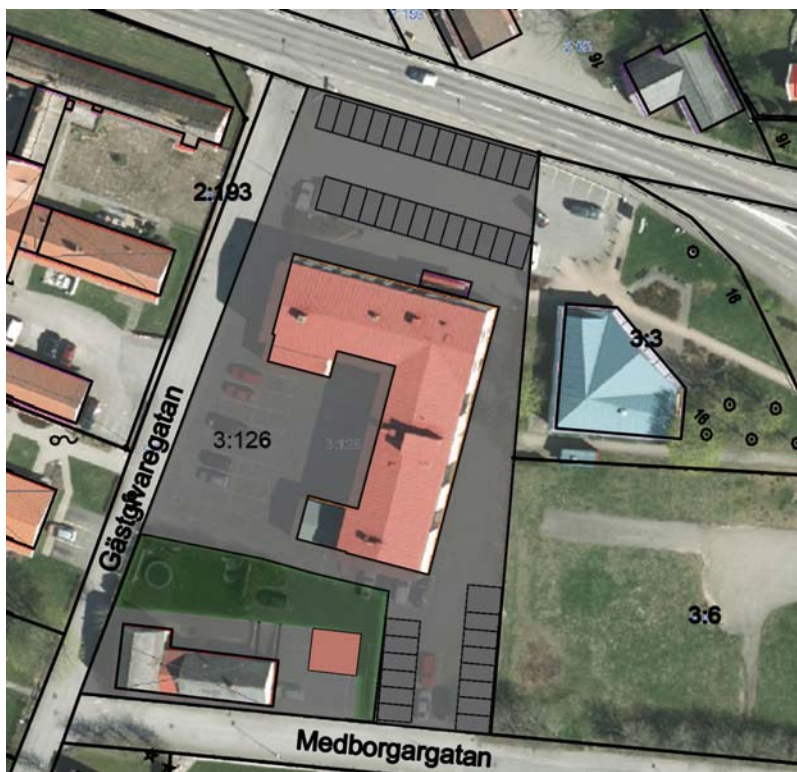
För att dela planområdet till två självständiga fastigheter, föreslås att tomten styckas av vid dagens naturliga gräns, där det går en häck mot parkeringen i norr. För att kunna utnyttja det befintliga garaget, läggs en vändplan med infart från söder (medborgargatan) i anslutning till bostadshuset. Den nya fastighetsgränsen läggs ca 17,25 m ut från planområdets östra gräns. Den möjliggör en infart med parkeringar på båda sidor på medborgarhusets tomt och den kommer att finnas plats för en infart med vändplan på bostadshusets framtida fastighet, så att det befintliga garaget kan utnyttjas. Förslaget möjliggör alternativt en infart från Medborgargatan och ett nytt garage på bostadshusets framtida fastighet.

Det föreslås grön yta utmed gränsen mellan två fastigheterna på bostadshusets mark. Avskärmningsplank till en höjd av 1.00 meter skall anordnas utmed gränsen mellan de två fastigheterna så att besvärande ljus inte når bostadshuset.

Exploateringsgrad på båda fastigheterna är begränsad till 25% av hela fastighets yta, detta möjliggör byggande av ett mindre garage på bostadshusets fastighet.



Förslag 1: Infart från Medborgargatan till det befintliga garaget, med vändplan på bostadshusets tomt



Förslag 2: Nytt garage på bostadshusets tomt med infart från Medborgargatan

Grönstruktur

Inom planområdet finns ingen grönstruktur mer än tillhörande mindre trädgård till bostadshuset. Marken kring Medborgarhuset är asfaltsbelagd parkering med några mindre planteringar. Det nya förslaget innebär grön yta på gränsen mellan de två nya fastigheterna.

Service

Med en bredare användning genom centrumändamålet så finns det möjlighet för ny service eller andra verksamheter att etablera sig på sikt. Dock finns det inte möjlighet för hotell eller övernattnig.

Trafik

Majoriteten av marken kring Medborgarhuset är asfaltsbelagd och består av parkeringsyta. Fastigheten angörs från Gästgivaregatan på den västra sidan om tomt. Fastigheten har dels parkering i den norra delen ut mot Fastarpsvägen som delas med banken (27 st samt 1 HKP), sedan finns det även parkering längs den västra sidan utmed Gästgivaregatan (18 st) och ytterligare några parkeringar i söder mot Medborgargatan (24 st). Parkeringarna i söder utmed Medborgargatan kan även angöras från denna gatan. Sammanlagt finns det ca 69 parkeringsplatser. Av dessa förslås minst 11 st i den södra delen att tas bort för att möjliggöra avstyckningen av bostadshuset. På södra delen av planområdet öster om bostadshuset, läggs den nya fastighetsgränsen ca 17,25 m ut från planområdets östra gräns. Den möjliggör en infart med parkeringar på båda sidor på medborgarhusets tomt. Parkeringsplatser på västra sidan av Medborgarhuset norr om bostadshusets nås via Gästgivaregatan.

Teknisk försörjning

Planområdet omfattar enbart befintliga byggnader som redan är anslutna till VA-nätet och annan teknisk försörjning. Det finns separat el-och fiber anslutning för de två befintliga husen från Varbergs Energi. Bostadshuset kan anslutas till fjärrvärme via Gästgivaregatan.

Medborgarhuset är anslutet till dagvatten och spillvatten. Bostadshuset är anslutet till spillvatten och ska anslutas till dagvatten via Gästgivaregatan.

Störningar

Fastigheten som planområdet omfattas av ligger utmed Fastarpsvägen som är en stor genomfartsled i Tvååker. Medborgarhuset ligger ca 30 meter från vägmitt.

Följande riktvärden för trafikbuller bör inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För kontorsverksamhet är riktvärdet på 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus och 50

dBA som maxnivå.

En bullerberäkning har gjorts för Medborgarhuset som ligger ca 30 meter från vägmitt. Fastarpsvägen har ett ÅDT-värde (Årsmedeldygnstrafik) på 3200 fordon/dygn. Resultatet av beräkningen visar följande värden;

- 56 dBA ekvivalentnivå utomhus
- 72 dBA maximalnivå utomhus

Planförslaget omfattar enbart befintlig bebyggelse och för Medborgarhuset som ligger närmst Fastarpsvägen föreslås centrum som användning. Området som planeras som bostad ligger en bra bit från vägen och delvis bakom Medborgarhuset som därmed skyddar lite för buller från vägen. Området som föreslås för bostadsändamål ligger inte så nära vägen att det föreligger någon risk för förhöjda värden.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Planförslaget omfattar befintlig bebyggelse inom en mindre tätort vilket hushåller med kommunens markresurser och bidrar inte till att staden växer ut över befintlig jordbruksmark.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett område utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens program för kulturmiljövård, även Medborgarhuset har i bebyggelseinventeringen pekats ut som värdefull bebyggelse med klass C, vilket innebär att byggnaden har ett miljövärde och ett lokalt intresse. Planförslaget bedöms inte påverka den värdefulla kulturmiljön och syftet med planen är att möjliggöra ett bevarande av Medborgarhuset och därmed dess miljövärde.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Planområdet ingår i Tvååkers kanalens avrinningsområde vars ekologiska status 2009 bedömdes vara måttlig. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist 2021. Den kemiska ytvattenstatusen bedömdes 2009 vara god. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på avrinningsområdet att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas.

Störningar

Planområdet ligger intill Fastarpsvägen som är en genomfartsled i Tvååkers samhälle. Planförslaget kommer inte generera någon ökad trafik då den omfattar befintlig bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen bekräftar främst pågående användning av befintlig bebyggelse inom planområdet. Den gamla A-bestämmelsen ersätts med C vilket möjliggör en bred användning av Medborgarhuset. Genom att Medborgarhuset fortsatt har möjlighet att bedriva sin verksamhet och dessutom utnyttja byggnaden på fler sätt främjar det även en fortlevnad av service och verksamheter i centrala Tvååker.

Genomförande av projektet

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Om ingen överklagar kommunens beslut och Länsstyrelsen inte har valt att över-

pröva beslutet att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet att anta detaljplanen tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av fastigheten Fastarp 3:126 och är i privat ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Vatten och Avlopp	Varbergs Vatten AB
El och tele	Varberg Energi och Skanova

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Syftet med detaljplanen har varit att möjliggöra en avstyckning för det enskilda bostadshuset i den sydvästra delen av fastigheten. En avstyckning av användningsområdet med bestämmelsen B-Bostad från fastigheten Fastarp 3:126 blir därmed aktuell i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätter

Planförslaget innebär inga nya ledningsrätter.

Det finns ett servitut för ledningar för Sparbanken utmed norra sidan av Medborgarhuset.

Den befintliga ledningsrätten för Varbergs Energi på norra delen av planområdet tillstyrks med en U bestämmelse utmed norra sidan av Medborgarhuset.

Övriga rättigheter

Planområdet omfattar inte någon allmän plats.

Varbergs sparbank och Medborgarhuset använder parkeringen på norra delen av planområdet gemensamt men något servitut finns inte och har bedömts inte behövas.

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köp

Tekniska frågor

Ledningar

Befintliga ledningar på angränsande gator kommer att ligga kvar. Exploatering förutsätter ingen ledningsflytt. Det befintliga bostadshuset kan anslutas till dagvatten och fjärrvärme via Gästgivaregatan.

Ekonomiska frågor

Planförslaget innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare: Fastarp 3:126 får inkomster vid försäljning av tomt från avstyckningen som detaljplanen möjliggör.

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret, genom Lena Johansson, planarkitekt och Azarakhsh Sadeghzade, planarkitekt i Varbergs kommun. Representeranter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef

Azarakhsh Sadeghzade

Planarkitekt