



Detaljplan

## Tvååker del av 12:66

Varbergs kommun

### Sammanfattning

Planområdet ligger i den västra delen av Tvååker, öster om Övrevi idrottsplats. 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 både för detta planområde och för bostadsområdet Stenen som ligger norr om Fastarp svägen.



*Planområdet ligger väster om Tvååker samhälle och öster om Övrevi idrottsplats.*

### 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 nytt verksamhetsområde med möjlighet för en ny brandstation i Tvååker, lösa dagvattenfrågan för detta planområde och för bostadsområdet Stenen.

## **Plandata**

Planområdet ligger i den västra delen av Tvååker och gränsar till Fastarpsvägen i norr, Övrevidrottsp plats i väster samt till bostäder både väster och söder ut. Området omfattar del av fastigheten Tvååker 12:66, som är i kommunal ägo och utgör en yta på ca 24000 m<sup>2</sup>. Planområdet består av två delar, en för brandstation, små industri samt lager med tillhörande kontor, och en del för dagvattendamm. Terrängen inom planområdet består av flack jordbruksmark som lutar svagt mot Tvååkers kanal.

## **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 m<sup>2</sup> samt en tomtarea på 3500 m<sup>2</sup>.

## **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**

Området är inte detaljplanelagt.

### **Fornlämningar**

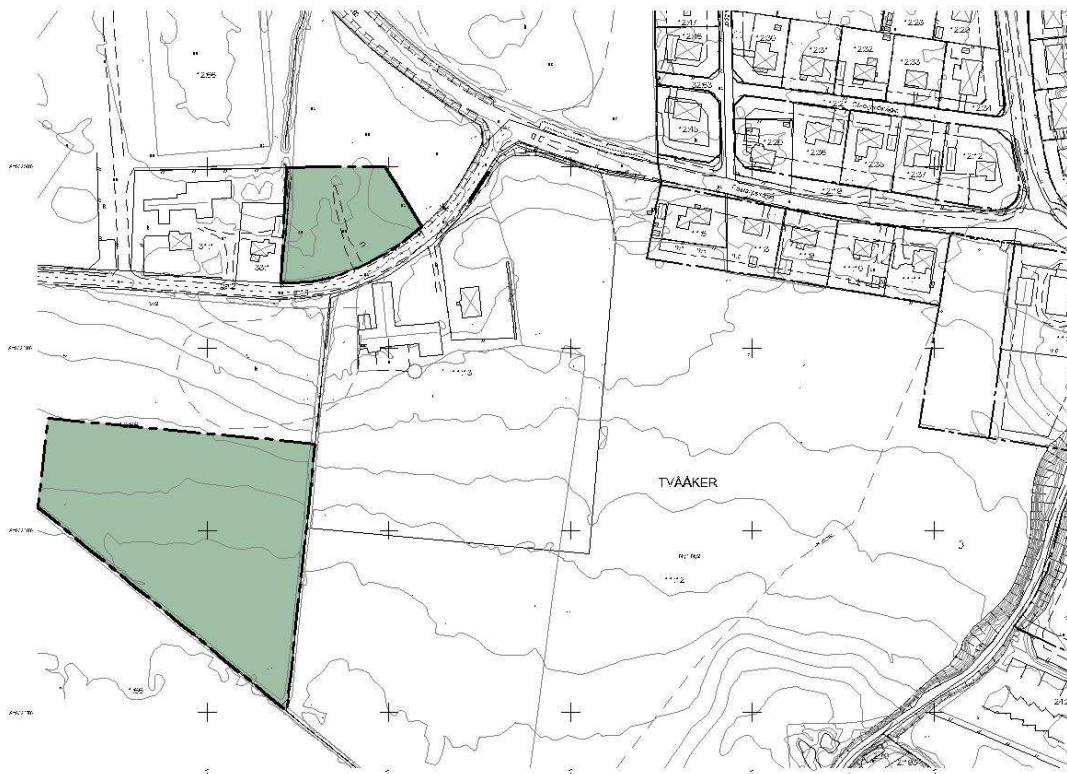
Inom planområdet finns ett stort fornminnesområde som sträcker sig både norr och söder om infartsvägen. Fornlämningen består av en stenåldersboplats där det har påträffats ett stort flintmaterial. Med anledning av detta utfördes en arkeologisk förundersökning och utredning "Tvååker 97-arkeologisk förundersökning",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

#### *Sammanfattning och bedömning*

Med anledning av detaljplanarbeten 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 områdena som undersöktes 2009.*

### **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.

### **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 Tvååkerskanal.

### Biotopskydd

I områdets västra del, på gränsen mot idrottsplatsen finns en trädrad som är biotop-skyddad.

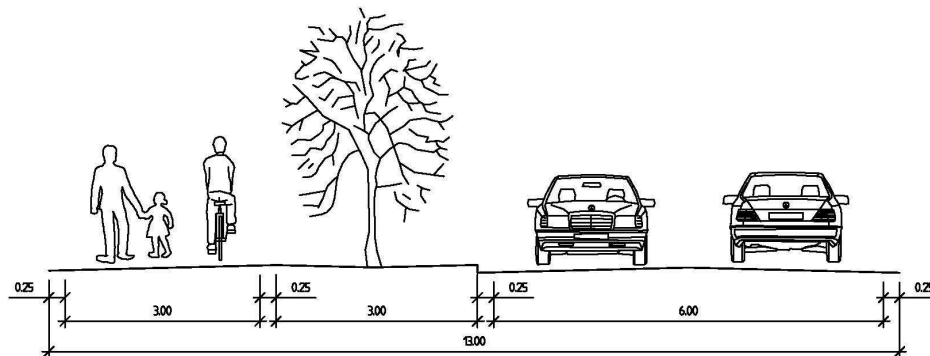
### Planens innehåll

#### Bebyggelse

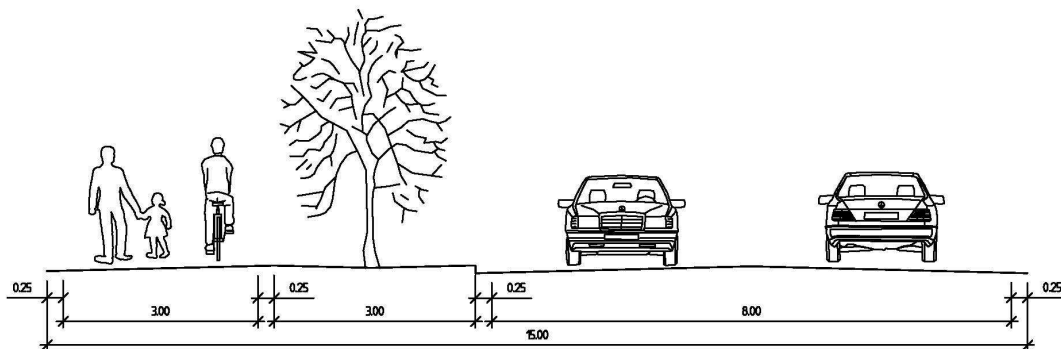
Hela området mellan Fastarpsvägen, lokalgatan och Övre idrottsplats planläggs för brandstation, småindustri samt lager med tillhörande kontor. Exploateringsgraden är 50% av tomtarean. Högsta totalhöjd är 10 m och den största taklutningen är 18 grader.

#### Tillfart

Infarten/utfarten för verksamhetsområdet med brandstationen sker till lokalgatan som i norr ansluter till Fastarpsvägen. En vägplan för Fastarpsvägen ska påbörjas under 2016, vari en trafiksäkerlösning för tillfart till planområdet är prioriterad. Lokalgatan utformas med en bredd som möjliggör för gång- och cykelväg till idrottsplatsen. *Se bild under.*



*Sektion från verksamhetsområdets infart fram till idrottsplatsen.*



*Sektion från väg 760 fram till verksamhetsområdets infart.*

#### Friytor

Syftet med naturmarken är att skapa god promenadväg runt dagvattendammen.

### **Störningar**

Störningarna bedöms små då verksamheten är begränsad, befintlig brandstation i Tvååker tar emot ca 100 larm/år. Räddningstjänsten ser inget behov av ljusreglering i dagsläget. Störningar kan uppkomma vid uttryckningar, övningsverksamhet, provning av bilar, provkörning av reservkraftverk samt körning av reservkraftverk vid strömavbrott. För att ge skydd mot störande strålkastarljus från brandstationens parkering till intilliggande fastigheter införs en bestämmelse om att skyddsplantering ska finnas mot befintlig bebyggelse. Inom brandstationens område kommer det inte att utföras ”släck-övningar” som ställer särskilda krav på omhändertagande av dagvatten.

### **Vatten och avlopp**

Det nya verksamhetsområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

### **Dagvatten**

Dagvattnet fördröjs på den egna fastigheten innan det leds till dagvattendammen för rening och fördröjning innan det släppas till recipienten, Tvååkerskanal. Vid konstruktion platta på mark behöver nivåskillnaden mellan färdigt golv och marknivå i förbindelsepunkten uppgå till ca 0,7 m. För alternativ lösning se Dagvattenutredning 2015 (Atkins).

Dagvattenflödet från exploaterat planområde samt erforderlig magasinvolym för att fördröja dagvattnet inom området är beräknade utifrån ett regn med återkomsttiden 10 år.

Dagvattendammen anläggs som en samlad fördröjning nedströms systemet i området för att fördröja och rena dagvattnet. Det strypta flödet bestäms av kapaciteten i nedströms liggande system, samt gällande förutsättningar för befintligt dikningsföretag i Tvååkerskanal, dvs ett utflöde från dagvattendammen till Tvååkerskanal på 1,5 l/s ha.

Dammen bör utformas med flacka slänter, minst 1:6, och kan med fördel utformas med varierande slänlutning, för att öka dess biologiska mångfald. Vid anvisad plats på vallens kant, bör det utformas ett erosionståligt bräddavlopp.

Utformningen av dammen utförs så att inlopp och utlopp hamnar så långt ifrån varandra som möjligt, detta för att öka sedimentationshastigheten av partiklar i dagvattnet. Då dagvattnet främst kommer ifrån tomtmark, men även större hårdgjorda ytor tex vid tänkt brandstation, utformas dammen förslagsvis med en oljefälla vid dess inlopp.

Utgångspunkten för beräkningar av rening i en dagvattendamm har varit att dagvattenhalterna ska vara under gällande riktvärdena från Göteborgs stad. Enligt beräkningar uppnås detta för en damm med permanent yta på ca 1200 m<sup>2</sup> och permanent vattenvolym på ca 800 m<sup>3</sup>, se illustration på plankartan samt Dagvattenutredning 2015 (Atkins).

### **Inverkan på miljön**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. miljöbalken för den föreslagna exploateringen. Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen

inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte.

### **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

Claus Pedersen  
Planchef

Annika Eklöv  
Planingenjör