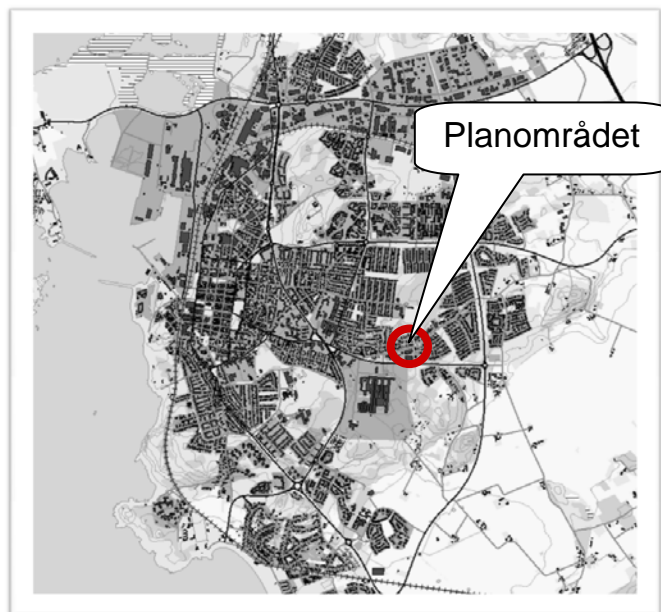




Detaljplan för
Bostäder vid Träslövsvägen
- Mandarinen 1 och 2 m.fl.-
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planeringens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i kvarteret Mandarinen som idag är planlagt för småindustri. Industriverksamheten på fastigheten Mandarinen 1 (Stures bröd) är avslutad sedan flera år tillbaka. På fastigheten Mandarinen 2, som ägs av kommunen, bedriver socialförvaltningen dagverksamhet för personer med olika funktionshinder. Denna verksamhet skall för närvarande fortgå. Detta innebär att området skall kunna byggas ut etappvis. Planen möjliggör flerbostadshus i 3-4 våningar, vilket innebär ca 70-80 lägenheter beroende på storleksfördelningen.



Orienteringskarta. Planområdet ligger i de östra delarna av Varberg, i stadsdelen Lilla Träslöv.

I den sydöstra delen av planområdet ligger en föreningslokal för en orienteringsklubb. Enligt den tidigare planen är marken där avsatt som skyddszon för industriområdet. Då detta inte längre är aktuellt planläggs området för föreningslokaler och orienteringsklubben ges en byggrätt med möjlighet till ytterligare utbyggnad på ca 80 m² (totalt 300 m²). I nordost ligger en äldre bostadsgård vars fastighetsgräns inte stämmer överrens med den ianspråktagna tomten. Detaljplanen för detta område ändras därför så att det blir möjligt att justera fastighetsindelningen i enlighet med de verkliga förhållandena. I den nordvästra delen av planområdet ligger en villa på mark där det idag saknas detaljplan. Denna bostadsfastighet ges en byggrätt på 220 m², vilket motsvarar vad man får bygga på övriga villatomter i kvarteret.

Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, illustrationskartor, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. Planprogram, behovsbedömning av miljöbedömning samt bullerutredning finns att läsa som separata handlingar.

Planens syfte

Kvarteret Mandarinen är idag planlagt för småindustri. Planeringens syfte är att istället möjliggöra ny bostadsbebyggelse i 3-4 våningar. Syftet är även att inom tidigare skyddszoner för industrin ge befintligt bostadshus samt föreningslokal byggrätt. En privatägd bostadsfastighet ges också möjlighet att köpa till och justera fastighetsindelningen efter de verkliga förhållandena.

Plandata

Planområdet ligger i de östra delarna av Varberg, i stadsdelen Lilla Träslöv. Avståndet till Varbergs centrum är ca två kilometer. I söder avgränsas området av Österängsvägen och i norr och öster av Träslövsvägen.

Fastigheten Mandarinen 1 är ca 5660 m² stor och ägs privat. Mandarinen 2 är ca 5610 m² stor och ägs av kommunen. I den nordöstra delen av planområdet ingår en privatägd bostadstomt, Getakärr 6:1. Övrig mark som ingår i planområdet (Getakärr 6:2 samt delar av Getakärr 6:17) ägs av kommunen.



Flygfoto över planområdet

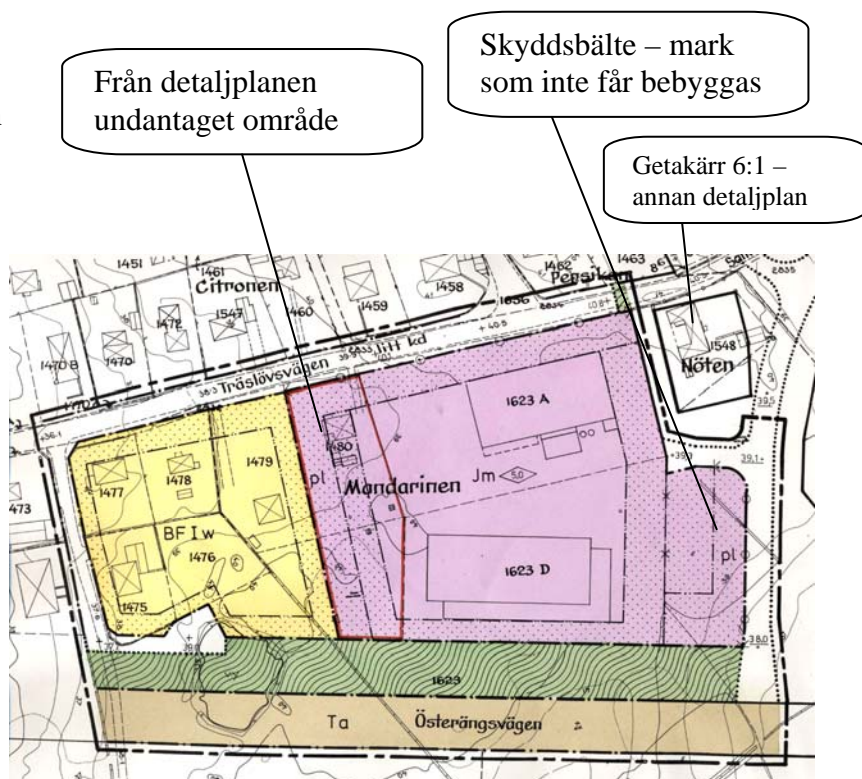
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan skall inom området Lilla Träslöv, där kvarteret Mandarinen ingår, skapas möjligheter för att på stora fastigheter komplettera med fler bostäder.

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan från 1977 skall området användas för småindustri. Den östra delen av planområdet är utlagt som skyddsbälte. En föreningslokal för en orienteringsklubb ligger idag inom det område som inte får bebyggas. Den västra delen av planområdet undantogs från fastställelse på grund av närheten till de intilliggande bostäderna. Där ligger idag en bostadsvilla.

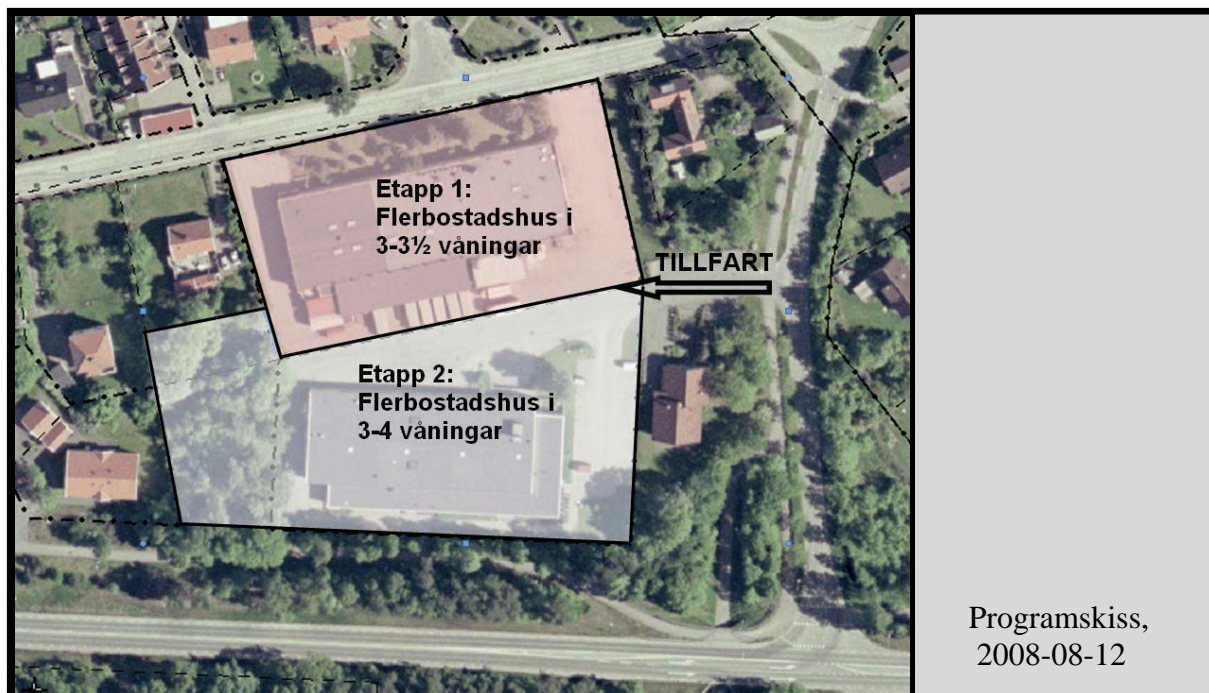


Gällande detaljplan från 1977.

Fastigheten Getakärr 6:1 ingår i en annan detaljplan (från 1975). Fastigheten är till större delen planlagd för bostadsändamål. Befintligt uthus ligger dock på naturmark samt mark som inte får bebyggas.

Planprogram

För området finns ett planprogram, godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2008-08-12. I planprogrammet har riktlinjerna för denna detaljplan angivits. På fastigheten Mandarinen 1 föreslås en utbyggnad med flerbostadshus i 3-3½ våningar. På Mandarinen 2 föreslås en utbyggnad med flerbostadshus i 3-4 våningar. Tillfart till båda fastigheterna skall i första hand anordnas via den befintliga tillfarten i öster. Eventuellt kan ett mindre antal parkeringsplatser nås via Träslövsvägen i norr. Parkeringsytorna bör delas upp på mindre enheter. Planen skall säkerställa byggrätter åt de två befintliga byggnaderna inom området; villan i väster och orienteringsklubben i öster.



Riksintressen

Väster om väg E6 i Halland gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel med hänsyn till natur- och kulturvärden. Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploatering eller andra ingrepp i miljön. En ändrad användning av planområdet från småindustri till bostäder bedöms inte inverka negativt på dessa intressen.

Planområdets förutsättningar

Bebyggelse

På fastigheten Mandarinen 1 ligger idag en industrilokal för företaget Stures bröd. Verksamheten har upphört och fastighetsägaren önskar istället att bebygga området med bostäder. På fastigheten Mandarinen 2, som ägs av kommunen, bedriver socialförvaltningen dagverksamhet för personer med olika funktionshinder. Där finns även lokaler för hjälpmedelsservice och en servicegrupp för hembesök. Denna verksamhet skall för närvarande fortgå. Om verksamheten i framtiden skulle upphöra/flytta vill kommunen

omvandla området för bostadsändamål. Delar av den kommunalt ägda fastigheten Getakärr 6:17 ingår i programområdet. Där ligger idag en samlingslokal för orienteringsklubben FK Friskus. Även den kommunalt ägda fastigheten Getakärr 6:2 ingår i detaljplanen. Där finns idag ett bostadshus som kommunen arrenderar ut. Klubblokalen ligger på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas och bostadshuset ligger inom icke detaljplanelagt område. I den nordöstra delen av planområdet ligger en bostadsvilla i form av ett vinkelhus från början av 1900-talet. Denna, före detta lantgård, har ett traditionellt utseende med fasader av stående, rödmålad träpanel och brant, tegeltäckt sadeltak. Byggnaden finns beskriven i kommunens bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fastighetens gränser stämmer idag inte överrens med den ianspråktagna tomten.



Socialförvaltningens dagverksamhet



Industribyggnad för Stures bröd



Värdefull bostadsgård i nordost



Orienteringsklubben FK Friskus



Befintligt bostadshus i väster.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen som ligger i områdena runt omkring planområdet består till största delen av friliggande villor i 1-2 våningar. På ett par platser finns också inslag av radhus och parhus.



Större delen av bebyggelsen i närområdet utgörs av villor i 1-2 våningar.



Radhus utmed Träslövsvägen norr om planområdet.

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i byggnaderna på både Mandarinen 1 och 2. Vid en exploatering av området skall respektive fastighetsägare ansöka om avveckling av skyddsrummen. Detta görs hos Myndigheten för samhällsberedskap.

Trafik

Planområdet ligger mellan Träslövsvägen och Österängsvägen. Tillfart sker idag via Träslövsvägen österifrån. Trots utfartsförbud enligt gällande detaljplan finns idag också möjlighet att köra in och ut från Träslövsvägen i norr.

En större parkeringsplats finns i den sydöstra delen av planområdet i anslutning till socialförvaltningens dagverksamhet. Orienteringsklubben har enligt gällande arrendeavtal rätt att iordningställa 10 parkeringsplatser norr om infarten. Dessa skall enligt avtalet förläggas så att infarten till Mandarinen 1 inte försvåras. Det område som i gällande detaljplan är angivet som skyddszon får inte användas för parkeringsändamål. Orienteringsklubben har idag cirka 10 parkeringsplatser norr om infarten och ett par söder om infarten. Parkeringarna utgörs av 90-gradigt vinklade parkeringsfickor med direktutfart mot infartsgatan. Sannolikt används även den större parkeringsplatsen av föreningens besökare.

Från planområdet finns goda gång- och cykelförbindelser till omkringliggande områden och målpunkter som skola, förskola, sjukhuset, livsmedelsbutik och naturområdet i söder.

Närmaste busshållplatser finns vid Snickaregatan samt vid Österängsvägen, cirka 100-200 meter från området.

Natur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av två större rekreationsområden. I söder ligger ett stort sammanhängande natur- och friluftsområde som nås via en gång- och cykelväg under Österängsvägen. Cirka 400-500 meter norrut ligger Östervi idrottsplats och Furubergsskogen.

Närmaste kommunala lekplats ligger cirka 150 meter öster om planområdet, på andra sidan av Träslövsvägen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten.

Närhet till service

Cirka 400 meter norrut ligger Furubergsskolan för årskurs F-9. Inom ett avstånd på cirka 200-300 meter finns två förskolor.

Avståndet till närmaste livsmedelsbutik är cirka en kilometer. Övrig service finns i Varbergs centrum, cirka 2 kilometer väster om planområdet.

Geotekniska förutsättningar

Ingen kommunal grundundersökning har gjorts i området. Enligt den jordartskarta som SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, tagit fram utgörs marken huvudsakligen av grus samt i nordöst av urberg. Enligt kommunens kartläggning av markradonförhållanden klassas marken vid planområdet som normal radonmark.

Markföroreningar

Inom fastigheten Mandarinen 1 finns en oljecistern i marken. Köldmedia har också använts inom den verksamhet som bedrivits på fastigheten. I samband med planarbetet har eventuella markföroreningar studerats och diskuterats. Oljecisternen har grävts upp och marprovtagningar har gjorts som visar på att det inte föreligger någon risk för markföroreningar.

Vatten och avlopp

Vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar finns utbyggt i området.

Planens innehåll

Etapper

Utbyggnaden av planområdet förutsätts ske i olika etapper (se programskiss, sid.3). På den privatägda fastigheten, Mandarinen 1, är industriverksamheten redan nedlagd. På kommunens fastighet, Mandarinen 2, kommer socialförvaltningens verksamhet att fortgå tillsvidare.

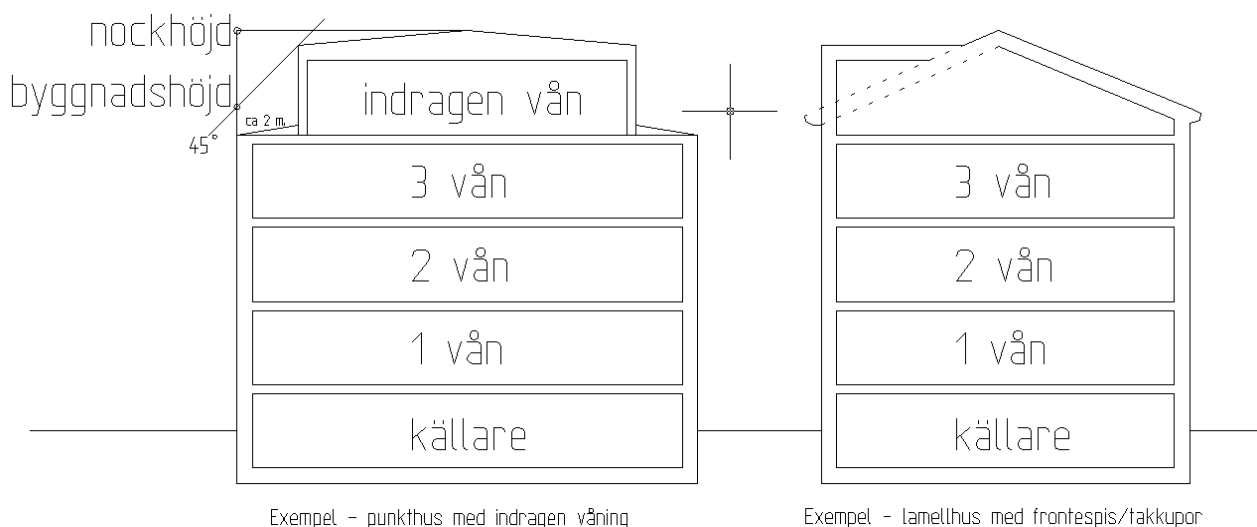
Denna verksamhet är emellertid inte störande på ett sådant sätt att den förhindrar en utbyggnad av Mandarinen 1 med bostäder redan idag. En utbyggnad av orienteringsklubben kan, liksom tidigare, fungera parallellt med övrig verksamhet.

Ny bebyggelse

Området Lilla Träslöv består idag till största delen av villor med inslag av parhus och radhus. Genom en utbyggnad med flerbostadshus får området ett bredare utbud av bostadstyper. Detta är positivt inte minst ur social synvinkel då det kan bidra till en mer varierad befolkningssammansättning och skapa möjligheter för människor att lättare byta boende inom sitt närområde.

Höjder

Fastigheten Mandarinen 1 ligger närmast den befintliga bostadsbebyggelsen, och får bebyggas med flerbostadshus i högst 3 våningar. Därutöver får en indragen våning uppföras. En indragen våning får uppta en yta om max 50 % av byggnadsarean. Mot Träslösvägen i norr skall en indragen våning ligga minst 3 meter från ytterfasaden. För att även möjliggöra byggnation av smalare lamellhus med inredd vindsvåning finns en bestämmelse i detaljplanen om att takkupor/frontespiser på maximalt 1/3 av fasadens längd får uppföras utan att beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantalet skall påverkas. Inom den tillåtna byggnadshöjden finns även möjlighet att uppföra en förhöjd källarvåning.



Exempel på tillåtna byggnadsvolymer inom Mandarinen 1.

Fastigheten Mandarinerna 2 samt del av Getakärr 6:17, som ligger längre söderut mot Österängsvägen får bebyggas med flerbostadshus i högst 4 våningar. Inom den tillåtna byggnadshöjden finns även möjlighet att uppföra en förhöjd källarvåning.

Byggrätter

Byggnadsarean har begränsats till 1000 m² inom vardera etappområde. Etapp 2-området är större, men har ett högre tillåtet våningsantal, vilket innebär att exploateringen är högre där trots att den tillåtna byggnadsarean är densamma. Utöver den tillåtna byggnadsarean får garage och uthus uppföras

Det är viktigt att husen utformas på ett smäckert sätt. För att undvika att byggnaderna får allt för stora och, för området, avvikande volymer har byggrätten för varje byggnadsenhet begränsats till maximalt 300 m² respektive 330 m². Beroende på hur den tillåtna byggnadsarean fördelas rymmer området ca 6-8 byggnader. Antalet lägenheter beräknas kunna bli ca 70-80 st. beroende på storleksfördelningen.

Hustyper, placering och övrig utformning av byggnaderna

Planen har en hög grad av flexibilitet vad gäller hustyper och placering av husen. På plankartan illustreras två olika exempel på hur området skulle kunna utformas inom ramen för planbestämmelserna. Det är viktigt att byggnaderna placeras på ett lämpligt sätt så att uteplatserna inom planområdet samt de intilliggande fastigheterna skuggas så lite som möjligt. Placeringen av husen bör också bidra till att skapa trivsamma gårdsytor för de boende samt ett trevligt gaturum både mot Träslövsvägen och Österängsvägen. För att inte komma för nära befintlig bebyggelse i väster och öster finns en zon på ca 10 meter som inte får bebyggas. Det innebär att avståndet mellan de nya bostadshusen/uthus/garage och befintliga hus som närmast blir ca 15 meter.

För att den nya bebyggelsen skall vända sig ut mot gatan/ övriga området och inte ”vända baksidan till” är det viktigt att entréer placeras i de fasader som vetter mot Träslövsvägen.

Bebyggelsen i Lilla Träslöv är varierad när det gäller material, färger och utformning i övrigt. Några bestämmelser gällande de nya byggnadernas material och färgsättning har därför inte införts.

Utsikt och insyn

Dagens utsikt för omkringliggande fastigheter består av en kompakt industribyggnad med liten andel yta för fönster och dörrar. En bostadsbyggnation inom planområdet torde innebära en förbättrad utsikt ur den synvinkeln. När det gäller siktlinjer blir dessa till viss del begränsade för omkringliggande fastigheter i jämförelse med dagens situation. På vilket sätt sikten påverkas beror till stor del på husens placering och utformning. En byggnation av bostäder inom planområdet kommer att innebära en viss ökad insyn för omkringliggande fastigheter.

Skuggning

Enligt Boverkets rekommendationer ska man ha minst fem timmar sol mellan kl. 9.00-17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor. I samband med planarbetet har skuggeffekterna av den planerade bebyggelsen studerats. Skuggningen beror naturligtvis till stor del på hur husen placeras, men exploateringen kommer inte innebära att något

befintligt hus skuggas mer än tre timmar mellan 09.00 och 17.00. De hus som riskerar att skuggas mest är de två husen i öster; bostadsgården på Getakärr 6:1 och orienteringsklubben. Beroende på hur husen placeras kan dessa byggnader/tomter komma att skuggas från ca kl. 14.00 på eftermiddagen.

Orienteringsklubben i öster

Orienteringsklubbens föreningslokal ges en byggrätt på 300 m². Byggnaden är idag cirka 220 m², vilket ger möjlighet att utöka befintlig byggnad med cirka 80 m². Området där lokalen ligger planläggs för föreningslokal. Klubbens nuvarande parkeringsplatser norr om infarten måste flyttas eller byggas om eftersom backande bilar direkt ut mot infartsvägen inte är lämpligt när den nu kommer att trafikeras betydligt mer. Orienteringsklubbens 10 parkeringsplatser ska säkras genom ett nytt avtal med kommunen. Detta kan antingen ske genom markerade platser på den större, befintliga parkeringen eller genom att bygga om parkeringsplatsen norr om infarten så att denna blir mer trafiksäker med en samlad tillfart mot infarten. När Mandarinen 2 på sikt exploateras skall minst 10 parkeringsplatser samt säkrad tillfart till dessa kunna redovisas. Detta skall regleras i avtal.

Befintlig bostadsvilla i väster

Den befintliga, kommunalt ägda, villan i nordvästra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål. Den södra delen av tomten kommer att styckas av och istället ingå i den större nyexploateringen. Villatomten kommer därefter att omfatta cirka 1400 m² och ges, i likhet med övrig villabebyggelse i kvarteret, en byggrätt på 220 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter och högsta nockhöjd är 7 meter.

Befintlig, äldre bostadsvilla i öster

I den nordöstra delen av planområdet ligger en bostadsvilla i form av ett vinkelhus från ca 1920-talet. Fastighetens gränser stämmer idag inte överrens med den ianspråktagna tomten. Ca 250 m² mark i söder och ytterligare ca 100 m² i norr utgörs av ianspråktagen mark som inte tillhör fastigheten enligt gällande fastighetsindelning. Gällande detaljplan medger inte heller bebyggelse på den plats där befintligt uthus är placerat. Detaljplanen för detta område ändras därför så att det blir möjligt att köpa till mark från kommunens fastighet Getakärr 6:17 och justera fastighetsindelningen i enlighet med de verkliga förhållandena. Det befintliga uthuset ges också byggrätt. Huvudbyggnaden på tomten ingår i Varberg kommuns bebyggelseinventering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Särskilda varsamhetsbestämmelser har därför införts för byggnaden. Husets tillåtna höjder har reglerats efter befintliga förhållanden.

Trafik

Tillfart till båda etappområdena skall i huvudsak anordnas via den befintliga tillfarten i öster från Träslövsvägen. Eventuellt kan ett mindre antal parkeringsplatser nås via Träslövsvägen i norr. Enligt den nu gällande detaljplanen från 1978 skall Träslövsvägen stängas av i höjd med Mandelgatan. Detta har ännu inte genomförts, men kan komma att realiseras i framtiden. Avstängningen kommer i så fall att göras på norra delen av Träslövsvägen. Tillfart till Getakärr 6:1 kommer att ske mot öster medan husen norr om vägen får tillfart från väster. För att undvika smittrafik genom planområdet vid en sådan avstängning reglerar planen ett utfartsförbud mot Träslövsvägen i nordost.

Infarten till programområdet korsas av en nord-sydlig gång- och cykelväg som bland annat leder vidare till Furubergsskolan från bostadsområdena i söder. Det är viktigt att denna korsning utformas på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelvägen bör förhöjas och förses med annan markbeläggning. Vid behov kan även korsningen mellan Träslövsvägens södra del och den öst-västliga gång- och cykelbanan ses över i framtiden.

En samlad gång- och cykelvägsförbindelse skall anordnas mellan det nya området och den befintliga gång- och cykelvägen i söder.



Trafikkarta

Buller

Riksdagen har antagit rekommenderade riktvärden för buller inom- och utomhus. Inomhus bör bullernivåerna inte överskrida 30 dBA dagtid samt 45 dBA nattetid. Utomhus bör inte 55 dBA ekvivalentnivå överskridas vid fasad. På uteplats bör inte 70 dBA maximalnivå överskridas. I centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan avsteg från dessa värden få göras. Ekvivalentnivån skall dock vara högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet (det ska finnas vädringsmöjlighet utan att riktvärdet på 55 dBA överskrids).

I samband med framtagandet av programmet för planområdet gjordes en bullerutredning. För de fasader som riktas mot Träslövsvägen i norr och öster är det inga problem att klara riksdagens riktvärde för ekvivalent bullernivå; 55 dBA vid fasad. Däremot krävs ett avstånd mellan vägmitt och uteplatser på cirka 40-45 meter för att klara riktvärdet för maximal bullernivå på 70 dBA. Detaljplanen medger byggnation 12 meter från vägmitt. Det innebär att uteplatser/balkonger mot Träslövsvägen i norr kan komma att överskrida riktvärdet för maximalnivå. Däremot kan en gemensam uteplats, som klarar riktvärdet för maximal bullernivå, anordnas i anslutning till bostäderna. Enligt gällande detaljplan (från 1975) för Träslövsvägen skall vägen stängas av i höjd med Mandelgatan. Om detta genomförs i framtiden kommer även problemen med höga maxnivåer att elimineras.

Mot Österängsvägen i söder klarar förslaget 55 dBA ekvivalentnivå i fasad på första våningen. För våning 2-4 överskrids riktvärdet för byggnader närmare vägen än 45-50 meter. För att klara maximalnivån 70 dBA vid uteplats/balkong skulle ett avstånd på 50-55 meter krävas. Detaljplanen medger bebyggelse ca 35-40 meter från vägmitt, vilket innebär att riktvärdena kan komma att överskridas. Liksom på fastigheten Mandarinen 1 kan emellertid en gemensam uteplats, som klarar riktvärdena, anordnas i anslutning till bostäderna.

När det gäller ekvivalentnivån på vån. 2-4 så bör avsteg från riktvärdena kunna göras med hänsyn till planområdets centrala läge och korta avstånd till kollektivtrafikförbindelser. I planen finns en bestämmelse som anger att ”byggnader skall utformas så att riktlinjerna i Boverkets allmänna råd 2008:1 uppfylls. Avsteg från huvudregeln får ske enligt principer för tyst sida”. Det innebär att i det fall en byggnad placeras på ett sätt som innebär att ekvivalentnivån vid fasad/uteplats överskrider mot Österängsvägen i söder så skall minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet placeras mot tyst sida.

Parkering

Parkering skall anordnas på respektive fastighet. Där det är möjligt bör parkeringsytorna delas upp på mindre enheter. Även garagebyggnader eller sop-/uthus kan visuellt avgränsa stora parkeringsytor. Orienteringsklubbens parkeringsplatser längs med infartsvägen skall flyttas av trafiksäkerhetsskäl (se text till *Orienteringsklubben i öster* på sid. 9). Planen möjliggör emellertid att denna yta byggs om till en parkeringsyta med samlad tillfart mot infartsgatan. Denna parkering kan användas antingen som gäst-/bostadsparkering eller för orienteringsklubben. Kommunen äger marken och kommer att ta ställning till det i samband med exploateringen av Mandarinen 2.

Lek- och friytor

Lekplatser skall anordnas inom planområdet. Respektive exploatör ansvarar för att det uppförs lek- och vistelseytor av god kvalitet. Det är en fördel om lek- och vistelseytorna, liksom gångvägar inom området kan samordnas mellan de båda delområdena.

VA och dagvatten

De nya bostäderna skall anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Det kommer att finnas skilda anslutningspunkter för respektive fastighet och ledningstyp. Den högsta dagvattenanslutningen mot Träslövsvägen slopas på fastigheten Mandarinen 1 och ny anslutning blir istället österut i samma läge som fastigheten Mandarinen 2 utnyttjar idag. Detta görs för att minska dagvattenflödet i ledningar genom Varbergs centrum.

Om källare skall kunna anordnas måste dräneringsvattnet pumpas.

Energi

Varberg Energi ansvarar för energiförsörjningen i området. I planområdets östra del finns en transformatorstation i anslutning till tillfartsvägen. Lägen för underjordiska ledningar säkras i detaljplanen genom u-områden.

Inverkan på miljön

En behovsbedömning gällande behovet av en miljöbedömning har genomförts i samband med programarbetet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och kräver därför ingen särskild miljöbedömning. Behovsbedömningen finns att läsa som en separat handling.

Planförslaget bedöms inte orsaka risker för människors hälsa eller för miljön, inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrider eller inverka negativt på riksintressen eller Natura2000-område. Planen medför inte att miljö kvalitetsnormer för luft och vatten överskrider. Enligt

ovan bedöms inte planen medföra en betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej behöver göras.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (vägar, naturmark etc.).

Stadsbyggnadskontoret

Jonna Kignell

Sten Hedelin



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2011-03-10

Detaljplan

Bostäder vid Träslövsvägen

- Mandarinen 1 och 2 m.fl-

Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av kommunstyrelsen sista kvartalet 2011.

Vatten och spillvattenavlopp ska anslutas till befintligt va-nät i området. Dagvattenanslutning för fastigheten Mandarinen 1 blir i öster, i samma läge som fastigheten Mandarinen 2.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt tio år och slutar den 31 december 2021.

Huvudmannaskap

Allmän plats Kommunen

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB
Eldistributionsnät	Varberg Energi AB
Kvartersmark	Resp. fastighetsägare

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

Marken inom planområdet är i kommunens ägo med undantag av fastigheterna Getakärr 6:1 och Mandarinen 2 som är i enskild ägo.

Avtal ska träffas mellan kommunen och Mandarinen Fastighets AB, ägare till Mandarinen 1, rörande överlåtelse av kvartersmark för bostäder i enlighet med detaljplanen samt bildande av

gemensamhetsanläggning för tillfart till fastigheterna Mandarinen 1 och 2. Avtal ska även träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Getakärr 6:1 rörande markbyte/marköverlåtelse för anpassning av fastigheten till detaljplanen.

Arrendeavtalet mellan kommunen och FK Friskus ska anpassas till detaljplanen.

Ledningsrätt ska tecknas för befintliga ledningar inom Mandarinen 1 och 2 som tillhör Varberg Energi.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Tomten för föreningslokal bildas genom avstyckning. För att anpassa fastigheterna Mandarinen 1 och 2, Getakärr 6:1, 6:2 och 6:17 till detaljplanen genomförs fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning för kvartersmark betecknad *g tillfart* ska inrättas enligt anläggningslagen, Mandarinen 1 och 2 samt tomt för föreningslokaler ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning för lekplats och kommunikationsytor inom kvartersmark ska inrättas enligt anläggningslagen, Mandarinen 1 och 2 ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning för parkering ska inrättas enligt anläggningslagen, Mandarinen 2 och tomt för föreningslokaler ska delta i gemensamhetsanläggningen. Vid behov kan Mandarinen 1 anslutas till gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

För samtliga exploateringskostnader som berör allmän plats svarar kommunen. Varberg Vatten AB svarar för va-nätet.

Respektive byggherre svarar för samtliga kostnader rörande byggnationen på kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av exploitören/byggherren. Respektive fastighetsägare svarar för att erforderliga markundersökningar utförs. Fastigheterna kan anslutas till befintligt allmänt vatten- och avlopps nät. Dagvatten ska fördröjas. VA-anmälan ska göras av ägarna till Mandarinen 1 och 2 vid förändring av verksamheten. Byggnation av källare kräver pumpning av dräneringsvatten.

Parkeringsfrågor

För byggnationen erforderliga parkeringsplatser anordnas inom respektive fastighet.

PLANERINGSKONTORET

Magnus Källström

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	TELEFAX	ORGANISATIONSNR	POSTGIRO
Varbergs kommun 432 80 Varberg	Engelbrektskatan 15	0340-880 00 växel	0340-697060	212000-1249	1 02 47-5 BANKGIRO 262-4716