

Bn § 117

Dnr: SBK-2020-571

Detaljplan för del av Träslöv 5:36

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt granskningsutlåtande den *12 april 2022*.
2. anta detaljplan för del av Träslöv 5:36, upprättad den *17 augusti 2021*, reviderad den *4 januari 2022 samt den 12 april 2022*.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten Träslöv 5:36 är belägen i den östra delen av Varberg intill bostadsområdet Borgasgård. Fastigheten ligger inom utpekat utvecklingsområde för blandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Väganslutning till området sker via Borgasgatan som i sin tur nås från Trädlyckevägen.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för användningen skola. Planen syftar till att bevara kultur- och naturvärden inom området för att främja lekmiljöer och ekosystemtjänster, samt möjliggöra gång- och cykelanslutningar till framtida utbyggnadsområden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen för del av Träslöv 5:36 för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Martina Wihäll.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Skäl för beslut

Byggnadsnämnden beslutade om samråd för detaljplan för del av Träslöv 5:36 den 26 augusti 2021. Föreslagen förändring är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet och är utpekat som utvecklingsområde för blandad bebyggelse. En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4–6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheten bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 2022-04-27
---	--	---------------------

Bn § 117 (forts)

Dnr: SBK-2020-571

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling av skolverksamhet på del av Träslöv 5:36 är lämplig.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Bakgrund till ärendet är ett beslut om positivt planbesked av byggnadsnämnden den 28 maj 2020 §179. Ursprunglig ansökan avser uppförande av ny förskola inom fastigheten Träslöv 5:36. Bebyggelseförslaget är en förskola för 160 barn fördelat på 8 avdelningar i två våningar om 2000 m2 bruttototal area (BTA).

Beskrivning av förslaget

Träslöv 5:36 ligger i direkt anslutning till befintligt bostadsområde, Borgasgård, vilket utgör goda förutsättningar för att bygga vidare på en befintlig struktur. Till grund för byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ligger uppfattningen att marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet även om den föregår det tilltänkta planprogrammet eftersom kommunen är stort behov av nya förskoleplatser. Området Borgasgård är beläget i utkanten av stadens östra randzon och planeras bli en fortsatt utbyggnad av befintlig struktur.

Syftet är att pröva lämpligheten för skolverksamhet. Bebyggelseförslaget är en förskola för 160 barn fördelat på 8 avdelningar i två våningar om 2000 m2 bruttototal area (BTA). Detaljplanen har en nockhöjd på 12 meter och BTA på 3500 m2 vilket tillåter en högre exploateringsgrad för att möjliggöra omställningsbar verksamhet. Detaljplanen bevarar till stora delar kulturvärden i jordbrukslandskapet och biotopskyddade naturvärden inom området för att främja lekmiljö och ekosystemtjänster. Gång- och cykelanslutningar till framtida utbyggnadsområde har tagits hänsyn till. Planen uppförs enligt standardförfarande och bedöms inte inbära någon betydande miljöpåverkan. Alla utredningar visar att detaljplanens förslag är genomförbart.

Granskningsskedet

Förslaget har varit på samråd under tiden *9 september 2021* till och med *4 november 2021*. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden *10 februari 2022* till och med *3 mars 2022*.

Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den *12 april 2022* redovisat inkomna yttranden.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum <i>220427</i>
---	--	------------------------

Bn § 117 (forts)

Dnr: SBK-2020-571

Efter granskningen upptäcktes en felaktighet i plankartan för bestämmelse om största takvinkel. Denna har justerats till minsta takvinkel. Att reglera minsta takvinkel har under granskningen varit syftet till planbestämmelsen och anges i både planbeskrivningen och i samrådsredogörelsen. Motiv till minsta takvinkel 14 grader är för att skapa likhet till omkringliggande villakvarter som har både pulpet och sadeltak.

Avsnittet för ekonomiska frågor har förtydligat. Räddningstjänstens behov av delaktighet i genomförandet har förtydligats. Annars bara redaktionella ändringar.

Förslag till ändringar

- I plankartan har en felaktig bestämmelse om största takvinkel justerats till minsta takvinkel.
- Avsnittet som beskriver ekonomiska konsekvenser för kommunen är förtydligat.
- Under genomförandedelen har det förtydligats att räddningstjänsten ska ta del av underlag vid projektering.
- Under konsekvenser rutin för släckvatten påpekats.
- Andra redaktionella ändringar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag, daterat den 10 mars 2022

30. Plankarta, daterad 2021-08-17, reviderad 2022-01-04 samt 2022-04-12

40. Illustrationskarta, daterad 2021-08-21, reviderad 2021-12-10

50. Planbeskrivning, daterad 2021-08-17, reviderad 2022-01-04, samt 2022-04-12

60.1. Dagvattenutredning, daterad 2021-05-17

60.2. Arkeologi slutmedelande, daterad 2021-02-08

60.2.1. Arkeologiskutredning, daterad 2021-01-25

60.3. Bullerutredning, daterad 2021-03-29

60.3.1. Bilaga 1 buller, daterad 2021-03-29

60.3.2. Bilaga 2 buller, daterad 2021-03-29

60.3.3. Bilaga 3 buller, daterad 2021-03-29

60.3.4. Bilaga 4 buller, daterad 2021-03-29

60.4. Geotekniskundersökning, daterad 2020-12-11

60.4.1. Geotekniskutredning MUR, daterad 2020-12-11

60.5. Naturinventering, daterad 2020-09-30

60.6. Lokaliseringsstudie, 2021-12-09

60.7. Trafikutredning, 2021-05-26, reviderad 2021-12-08

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 220427
---	--	-----------------

Bn § 117 (forts)

Dnr: SBK-2020-571

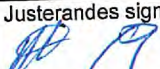
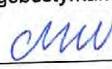
70. Granskningsutlåtande, daterad 2022-04-12

80. Undersökning, daterad 2021-03-25

90.1. Barnkonsekvensanalys, daterad 2021-12-20

90.2. Beslut om bifall för dispens, daterad 2022-01-18

Protokollsutdrag: Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
		220427