



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2023-1073



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Tångvägen område för
verksamhet/industri

Träslövsläge, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-02-22 (§ 28)

Laga kraft 2024-03-21

Sammanfattning av ändring

Ändring avser *Detaljplan för Tångvägen område för verksamhet/industri – del av Tvååkers-Ås 1:86, 2:8 m fl (1383K-P99/5)*. Gällande detaljplan antogs av kommunstyrelsen den 23 februari 1999 (§ 38) och vann laga kraft den 23 mars 1999.

Planområdet ligger i den östra delen av Träslövsläge. Området avgränsas av Västkustvägen i öst, Tångvägen i söder, Fiskebåtsvägen i väst och är drygt 6 hektar (60 000 kvadratmeter) stort.

Ändringen syftar till att pröva lämpligheten av att häva den bestämmelse som reglerar högsta byggnadshöjd till 6 meter och i stället införa en bestämmelse högsta nockhöjd om 12 meter. Syftet med ändringen är att aktualisera planen och möjliggöra för en effektivare markanvändning inom området.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-01-31

Plankarta, 2024-01-31

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2023-10-16

Undersökning, 2023-08-25

Samrådsredogörelse, 2023-11-23

Granskningsutlåtande, 2024-01-31

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2023-06-26 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna för ändring av detaljplan har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av ändring.....	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Ändring av detaljplan	5
Avsikt med ändring	5
Motiv till ändring	5
Befintligt.....	6
Kvartersmark.....	6
Genomförandetid tillhörande ändring	8
Planbestämmelser tillhörande ändring	9
Genomförandefrågor tillhörande ändring	10
Ekonomiska frågor.....	10
Planeekonomisk bedömning	10
Konsekvenser av ändring	11
Fastigheter och rättigheter.....	11
Miljö	11
Hälsa och säkerhet	11
Natur.....	14
Riksintresse	14
Planeringsunderlag tillhörande ändring	15
Kommunala planeringsunderlag	15
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	17
Kommunala planeringsförutsättningar.....	17
Riksintressen	18
Fysisk miljö	18

Ändring av detaljplan

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av motivet och avsikten med ändring av detaljplan. I avsnittet beskrivs också de överväganden som legat till grund för planförslaget, samt vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen har vunnit laga kraft.

Avsikt med ändring

Denna ändring av detaljplan syftar till att pröva lämpligheten av att häva den bestämmelse som reglerar högsta byggnadshöjd till 6 meter och i stället införa en bestämmelse högsta nockhöjd om 12 meter. Avsikten med ändringen är att aktualisera planen och möjliggöra för en effektivare markanvändning inom området. En förändring av reglering av bebyggelsens höjd från byggnadshöjd till nockhöjd görs för att uppnå en modernare reglering i enlighet gällande praxis och med intilliggande detaljplan, för en god helhetsverkan i området.

Motiv till ändring

Gällande detaljplan antogs av kommunstyrelsen den 23 februari 1999 (§ 38) och vann laga kraft den 23 mars 1999. Detaljplanens syfte är att tillskapa område för verksamhet/industri i huvudsaklig överstämme med då gällande översiktsplan. En ansökan om planbesked för fastigheten Tvååkers-Ås 1:163 inkom till stadsbyggnadskontoret den 26 juni 2023. Ansökan avsåg en förfrågan om att tillåta en nockhöjd om 12 meter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förfrågan är möjlig att pröva som en ändring då den är förenlig med gällande detaljplans syfte och tillräckligt avgränsad för att tydlighetskravet ska vara möjligt att uppfylla.

En ny detaljplan (TR100) vann laga kraft år 2020 för fastigheten Tvååkers-Ås 1:103 öst om planområdet, vilken då ersatte del av nu aktuell detaljplan. I den nya detaljplanen (TR100) har högsta tillåtna nockhöjd reglerats till 12 meter. I planprogram för Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge anges att tillkommande bebyggelse väster om Fiskebåtsvägen ska utgöras av flerbostadshus. Planprogrammet anger inte något exakt höjd på tillkommande bebyggelse i detta område men för kategorin flerbostadshus har cirka 4 våningar varit vägledande vid beräkningar. En förändring av högsta tillåtna höjd på bebyggelsen inom verksamhetsområdet norr om Tångvägen bedöms därför vara i linje med kommunens intention för området på långsikt.

Gällande detaljplan reglerar bebyggelsens höjd med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd. Begreppet byggnadshöjd har tolkats långtgående genom omfattande rättspraxis och kan därför leda till svårförutsedda resultat samt försvåra lovprövningen. Boverket rekommenderar därför att bestämmelser som reglerar byggnadshöjd inte används, i stället bör begreppen nock- eller totalhöjd användas. Detta möjliggör också en digital sökbarhet i enlighet med Boverkets föreskrifter om digital detaljplan (BFS 2020:5).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ändring enligt förfrågan för samtliga fastigheter berörda av bestämmelsen inom planområdet skulle innebära att detaljplanen hålls aktuell och anpassas till nu rådande förhållanden. En ändring av gällande detaljplan möjliggör för en effektivare användning av redan ianspråktagen mark och innebär därmed en god hushållning av resurser.

Befintligt

Denna ändring av detaljplan berör endast den bestämmelse som reglerar bebyggelsens höjd. Övriga planbestämmelser kvarstår enligt gällande detaljplan.

Kvartersmark

Bebyggelse

Bestämmelse om högsta byggnadshöjd hävs. Denna bestämmelse har varit gällande inom hela planområdet. I stället förs en bestämmelse om högstanockhöjd in för de egenskapsområden som fortfarande har byggrätt. Undantaget är det östra området för handelsträdgård som har hävts genom antagandet av detaljplan för *Tvååkers-Ås 1:103, del av Tvååkers-Ås 2:8 och Tvååkers-Ås 1:86 (1383K-P2020/9)* som vann laga kraft den 24 september 2020.

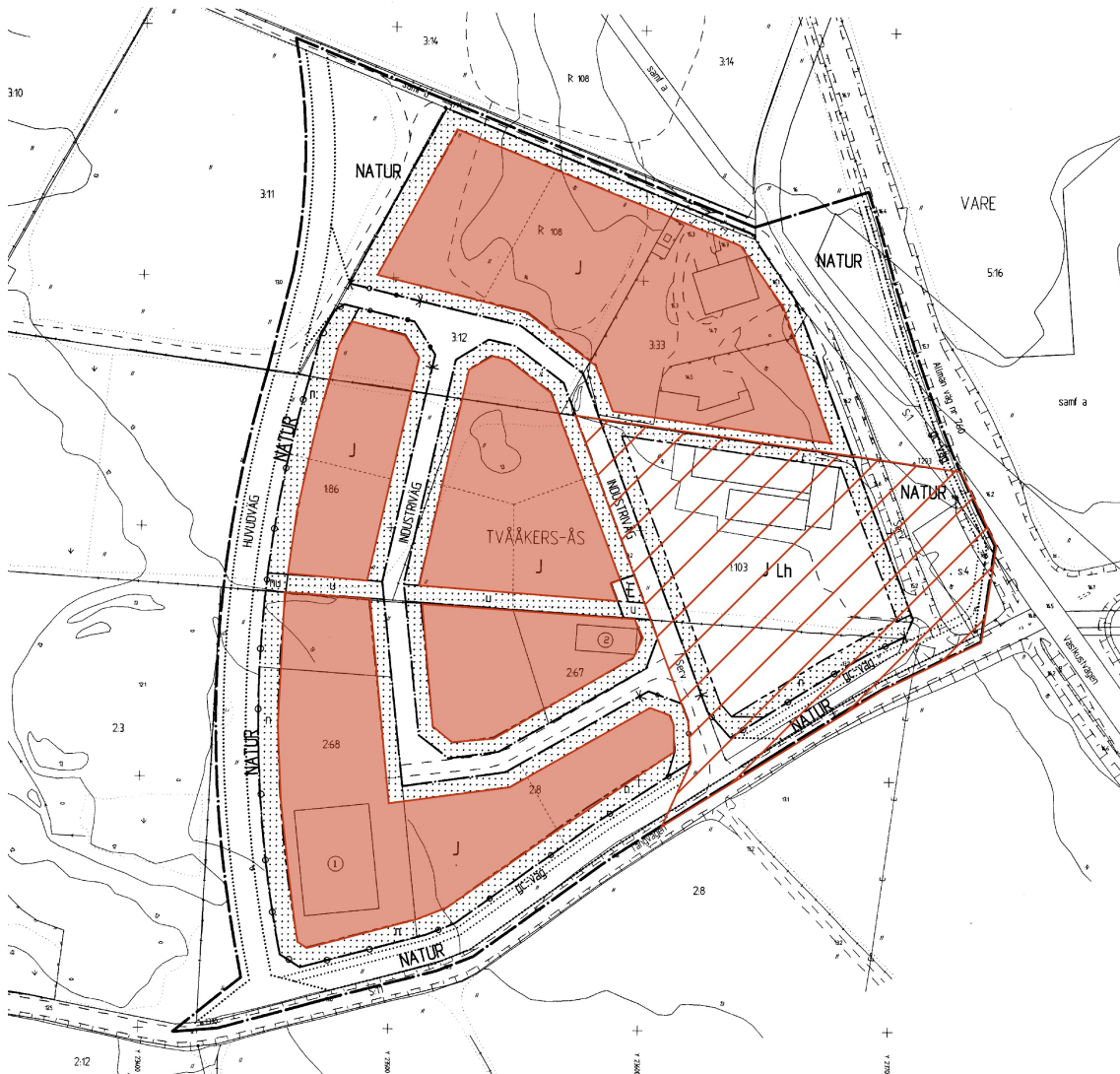
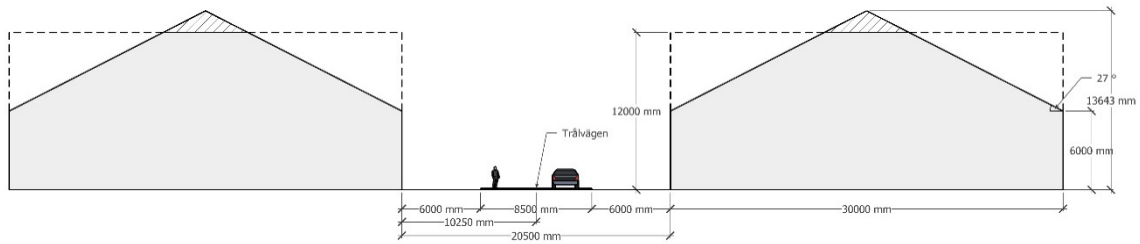
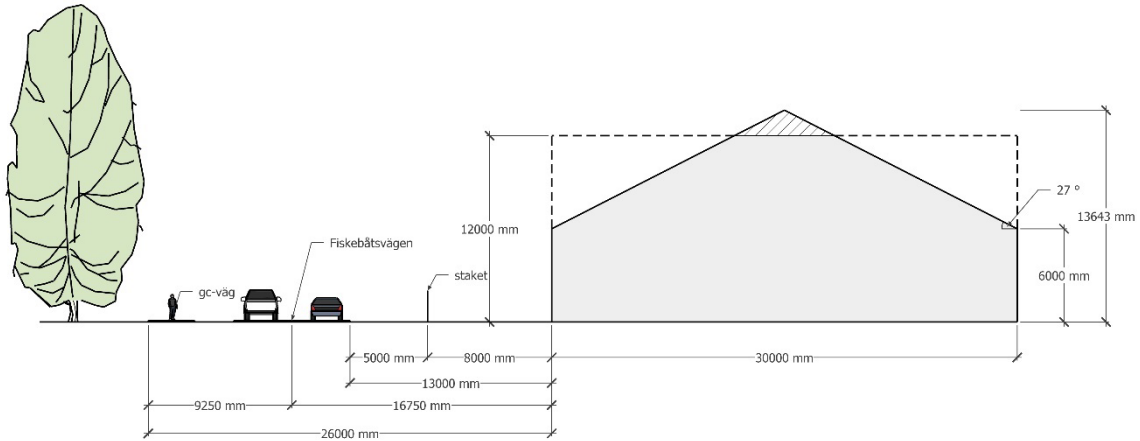


Illustration som redovisar områden berörda av ändringen av detaljplan. Röd yta visar de områden som berörs av ändringen. Röd skrafferad yta visar del av detaljplanen som hävts genom antagandet av nyare detaljplan (T100).

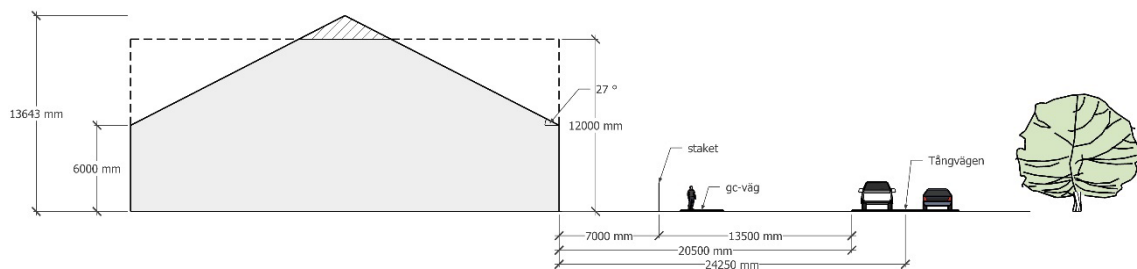
Sektioner på följande sida redovisar en framtida situation med en tillåten nockhöjd om 12 meter i förhållande till vad gällande detaljplan tillåter innan ändring. Streckad linje illustrerar den tillkommande byggrätt som en högsta tillåten nockhöjd om 12 meter innebär. Streckad yta illustrerar gällande byggrätt som går förlorad till följd av en högsta tillåten nockhöjd om 12 meter i fallet med en byggnad som är 30 meter bred och nyttjar den största tillåtna taklutningen om 27 grader. Träd i sektioner är illustrerade med korrekt höjd, men inte bredd eller utseende.



Gatusektion Trålvägen



Gatusektion Fiskebåtsvägen



Gatusektion Tångvägen

En ändring till högsta tillåtna nockhöjd om 12 meter innebär att byggnaders fasad kan få dubbel höjd om de utförs med helt flackt tak jämfört med 6 meters byggnadshöjd i ursprunglig detaljplan. Detta innebär en påtaglig förändring av gaturummens karaktär men bedöms ändå som hanterbar då regleringen av bebyggelsens placering och markanvändning innebär att stora avstånd säkerställs. Störst påverkan bedöms bli på Trålvägen som är en lokalgata.

Genomförandetid tillhörande ändring

Genomförandetiden för aktuell ändring i detaljplan är 5 år från den dag då ändringen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. 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.

Planbestämmelser tillhörande ändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark - Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är 12 meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektivare markanvändning och därmed utveckling av befintliga verksamhet på platsen. En förändring av högsta tillåtna nockhöjd innebär att detaljplanen hålls aktuell och anpassas till nu rådande höjdförhållanden i området.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för ändring är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 5 år för bestämmelsen som ändringen berör.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas ut vid bygglov.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda fastighetsägare. Planarbetet bekostas av Varbergs kommun och planavgifter tas ut vid bygglov.

Konsekvenser av ändring

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av ändring av detaljplanen kan innebära.

Fastigheter och rättigheter

Ändringen innebär inte några fastighetsindelningsrättsliga konsekvenser och påverkar inte heller fastigheternas befintliga rättigheter.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning vilket redovisas i en studie på följande sidor. Studien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolstånd 20 juni (sommartid) infinner sig. Studien redovisar ett exempel på bebyggelse enligt ett maximalt utbyggt förslag med 12 meters nockhöjd och där största byggnadsarean utgör 50 % av fastighetsarean. Även bebyggelsen på fastigheten Tvååkers-Ås 1:103 sydost om planområdet är redovisat enligt ett exempel på fullt utbyggt förslag med 12 meters nockhöjd och största tillåtna byggnadsarea per befintlig fastighet. Förslaget bedöms inte medföra skuggning som bidrar till olägenhet för omgivningen. Befintlig bebyggelse utom planområdet är i huvudsak belägen i söder och bedöms därför påverkas i liten omfattning eller inte alls av skuggning som konsekvens av planförslaget.

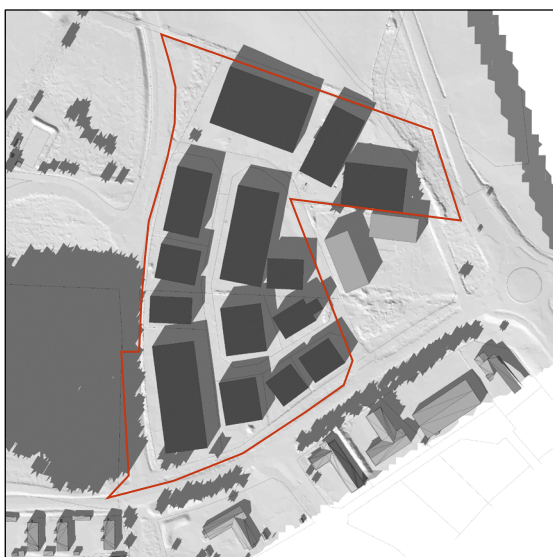
Vårdagjämnung 20 mars



20 mars kl. 09:00, vintertid



20 mars kl. 12:00, vintertid



20 mars kl. 15:00, vintertid



20 mars kl. 18:00, vintertid

Sommarsolstånd 20 juni



20 juni kl. 09:00, sommartid



20 juni kl. 12:00, sommartid



20 juni kl. 15:00, sommartid

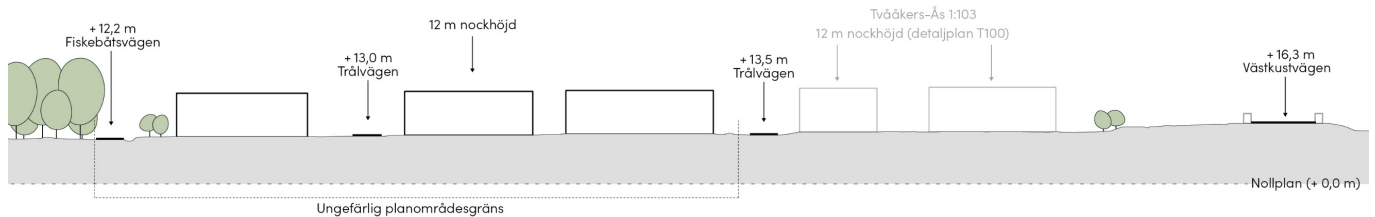


20 juni kl. 18:00, sommartid

Natur

Landskapsbild

Sektion nedan redovisar en profil av landskapet inom planområdet sedd från söder. Bebyggelsen i sektionen redovisas med 12 meters nockhöjd och i förhållande till den gällande byggrätt som finns i detaljplan T100 på fastigheten Tvååkers-Ås 1:103. Befintlig bebyggelse inom planområdet har idag nockhöjder som är cirka 7-8 meter höga. Området är som mest synligt från Västkustvägen i öst vilken ligger cirka 4 meter högre än planområdets lägre delar. Betraktat från Västkustvägen hamnar området i huvudsak framför den bakgrund av högre vegetation som finns väster om Fiskebåtsvägen. Från norr ses aktuellt planområde även i sammanhang med Ankarskolan och idrottshallen som har sina högsta höjder på cirka 12 respektive 10 meter. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom planområdet bedöms kunna placeras och utformas med hänsyn till platsens förutsättningar i form av landskapsbild.



Sektion som redovisar en profil av landskapet sedd från söder mellan Fiskebåtsvägen i väst och Västkustvägen i öst.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av ändring av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av ändring av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Aktuell ändring av detaljplan avser följande detaljplan:

- *Detaljplan för Tångvägen område för verksamhet/industri - del av Tvååkers-Ås 1:86, 2:8 m fl (1383K-P99/5, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Tvååkers Ås 1:103, del av Tvååkers-Ås 2:8 och Tvååkers-Ås 1:86 (1383K-P2020/9, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för Ankarskolan och Ankarvallen (1383K-P2013/14, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för verksamhetsområde söder om Tångvägen (1383K-P2007/59, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för förskola vid Tångvägen (1383K-P2007/46, Lantmäteriets beteckning)*

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Planprogram

Planprogram för Gamla Köpstad och östra Träslövsläge godkänt av byggnadsnämnden/kommunfullmäktige 2021-04-29 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Översiktsplan för Varbergs kommun fördjupning för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-08-25. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 21 september 2023 (§ 176) för fastigheten Tvååkers-Ås 1:163. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten till en ändring av gällande detaljplans bestämmelse om största tillåtna höjd från en byggnadshöjd om 6 meter till en nockhöjd om 12 meter. Detta för att möjliggöra uppförandet av en byggnad i två våningar och därmed expansion av verksamheten i befintligt läge.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anger att utbyggnad främst ska ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Den bästa jordbruksmarken ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas från exploatering. Aktuell fastighet ligger i Träslövsläge som är utpekad som *stad och serviceort*.

I fördjupningen av översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anges ett antal utvecklingsinriktningar för bostäder, verksamheter och service. Nya bostäder och verksamheter ska tillkomma antingen som kompletteringsbebyggelse eller som nya områden i nära anslutning till staden eller övriga samhällen. Aktuell fastighet ligger inom riktlinjeområde 19, *Träslövsläge med omnejd* där det aktuella området vid Tångvägen föreslås utvecklas vidare succesivt. Fördjupningen av översiktsplan anger för aktuell fastighet markanvändningen *verksamhetsområden*, vilket överensstämmer med avsikten för aktuell planändring.

Planprogram

Planområdet omfattas av planprogram för del av Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge antaget av byggnadsnämnden den 29 april 2021. Planprogrammet ska fungera som underlag för en utbyggnad av ett långsiktigt hållbart område med goda boendemiljöer i samklang med på platsen befintliga natur- och kulturvärden. Aktuell planområdet ligger inom område som är utpekad som befintlig bebyggelse och strax norr om det lokala centrumstråk som föreslagits längs Tångvägen. Befintligt

verksamhetsområde längst ut mot Västkustvägen föreslås finnas kvar med möjlighet till kompletteringar.

Detaljplan

Ändring avser *Detaljplan för Tångvägen område för verksamhet/industri – del av Tvååker-Ås 1:86, 2:8 m.fl (1383K-P99/5)*. Detaljplanen antogs av kommunstyrelsen den 23 februari 1999 (§ 38) och vann laga kraft den 23 mars 1999. Detaljplanens syfte är att tillskapa område för verksamhet/industri i huvudsaklig överstämmelse med då gällande översiktsplan. Detaljplanen reglerar huvudsakligen markanvändningen småindustri som inte vållar närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Detaljplanen tillåter en högsta byggnadshöjd på 6 meter med en största taklutning om 27 grader och största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av ett glest bebyggt verksamhetsområde innehållande industrier och handel. Byggnader har en storskalig karaktär är och glest placerade i det tidigare jordbrukslandskapet. Spår av jordbrukslandskapet finns delvis kvar mellan byggnaderna med mindre åkrar, stenmurar och vegetation.

Landskapsbild

Planområdet avgränsas av Västkustvägen i öst, Tångvägen i söder och Fiskebåtsvägen i väst. I norr möter området ett öppet jordbrukslandskap. Området är flackt och markhöjderna varierar i huvudsak mellan +12 - 14 meter över havet, med något högre höjder i den nordöstra delen med en högsta punkt på cirka +16 meter över havet.

Från Västkustvägen syns verksamhetsområdet tydligt i landskapet. I söder avgränsas området med en trädridå längs med Tångvägen och i väst av ett skogsparti. Bebyggelsens inom området är storskalig och glest placerad. Söder om Tångvägen ligger ett verksamhetsområde med liknande karaktär. Även Ankarskolans och idrottshallens siluetter präglar landskapet tydligt.

PLANBESKRIVNING

1(5)

Upprättad 1998-05-14

Reviderad 1998-11-05

Detaljplan

Tångvägen, område för verksamhet/industri

-del av Tvååkers-Ås 1:86, 2:8 m fl-

Träslövsläge

Varbergs kommun

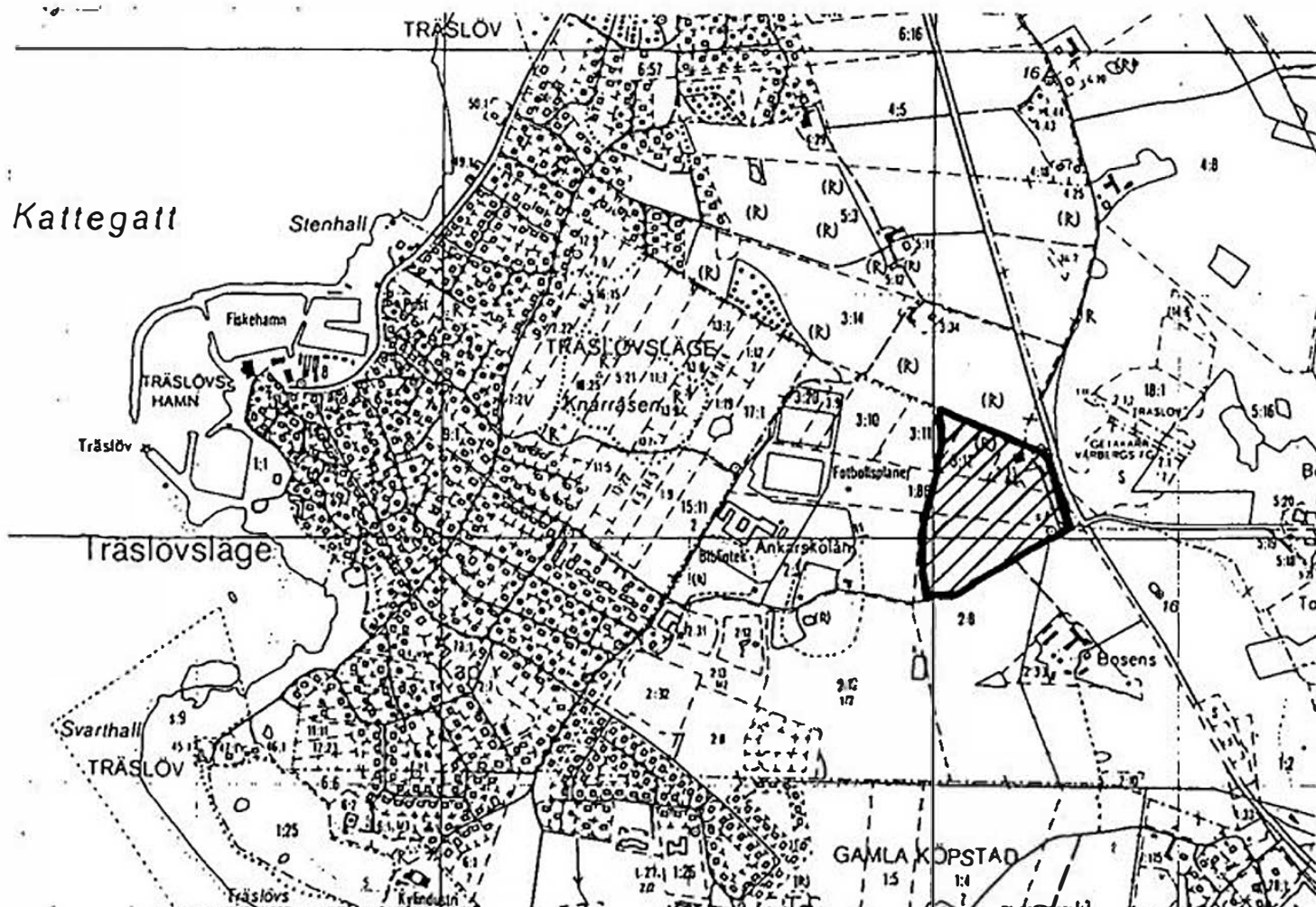
SAMMANFATTNING

Område för verksamhet/industri i östra Träslövsläge vid korsningen Västkustvägen-Tångvägen. En tomt för handelsträdgård. Tomtstorlek varierar mellan 1500-6000 m². Befintliga verksamheter väster om Västkustvägen regleras i detaljplanen.

Område för ny huvudväg norrut mot blivande bostäder ingår i planområdet. Vagnätet inom området byggs ut successivt. Gång- och cykelväg norr om Tångvägen ingår i detaljplanen.

Anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Fördröjningsmagasin för dagvatten utföres utanför planområdet i väster.

Genomförandetiden slutar 2009-12-31.



PLANBESKRIVNING

2(5)

Upprättad 1998-05-14

Reviderad 1998-11-05

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, samt illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att tillskapa område för verksamhet/industri i huvudsaklig överensstämmelse med ÖP 90.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra Träslövsläge vid korsningen Västkustvägen-Tångvägen. Den totala arealen uppgår till ca 7,6 hektar. Den obebyggda marken ägs av Varbergs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplanen redovisar området för bostäder och verksamheter. En ny huvudväg från Tångvägen och norrut redovisas strax öster om Ankarskolan. I riktlinjerna sägs att endast mindre kompletteringar vid Ankarskolan kan ske innan detaljplaner antagits.

En dispositionsskiss har gjorts under senare delen av 1996 som redovisar en mindre avvikelse beträffande bostädernas placering i förhållande till ÖP 90. Huvudvägen har fått en något östligare sträckning. Bostäderna har flyttats till ett läge mellan befintlig idrottsplats och den nya huvudvägen. Öster om denna avsättes området för verksamheter.

Byggnadsnämnden har givit lov till byggnation av växthus vid Tångvägen-Västkustvägen i anslutning till befintlig verksamhet med dispositionsskissen som grund. Två ytterligare verksamheter har tillkommit under senare tid.

Ett planprogram för området har godkänts av kommunstyrelsen 1998-02-10. Detta följer intentionerna enligt den framtagna skissen.

Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen och naturresurslagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och topografi

Den obebyggda marken består av åkermark. Området genomkorsas av stengärdesgårdar med växtlighet kring dessa. Utanför planområdet i sydväst finns en skogsdunge med i huvudsak björk.

Undergrunden består av grus och sand enligt en jordartskarta från SGU.

PLANBESKRIVNING

3(5)

Upprättad 1998-05-14

Reviderad 1998-11-05

Fornlämningar

I den norra delen av Tvååkers-Ås 3:12 finns en stenåldersboplatz. Strax väster om planområdet finns ytterligare en förhistorisk boplatz. En arkeologisk förundersökning har genomförts. En slutundersökning krävs för att få ta i anspråk den norra delen av området.

VA

Anslutning till vatten och spillavlopp kan ske från Ankarvägen. Dagvatten kan efter fördröjning anslutas till Tångvägen strax sydväst om planområdet.

En befintlig dräneringsledning tillhörig Ås dikningsförestag nr 2 och 3 av år 1957, genomkorsar området i öst-västlig riktning och berör bl a Tvååkers-Ås 1:103.

PLANENS INNEHÅLL**Industri**

Planområdet ska inrymma tomter för verksamheter/industrier. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Skydds- och riskavstånd till bostäder måste beaktas. De nya tomternas storlek varierar mellan 1500-6000 m². Byggnadshöjden föreslås till 6 meter och 50 % av tomtens area får bebyggas. Även befintliga verksamheter regleras. Inom fastigheten Tvååkers-Ås 1:103 har det nyligen uppförts ett växthus. Tomten planlägges för handelsträdgårdsändamål samt möjlighet till verksamhet/industri. Planteringar ska utföras på tomtmarken, mot Tångvägen och den nya vägen väster om industrierna.

Gator och trafik

Plats för en ny huvudväg från Tångvägen och norrut mot blivande bostäder, reserveras i planen. Denna erfordras för tillkommande bebyggelse norr om detta planområde och som en förbindelselänk mellan de södra och norra delarna av Träslövsläge. Huvudvägen kommer att byggas ut när så erfordras.

Ny industriväg ska byggas från Tångvägen fram till den nya huvudvägen. Denna kan byggas ut successivt som området ianspråkstages. Direktutfart får dock inte ske mot Tångvägen eller den nya huvudvägen.

På sikt bör den befintliga samfälliga vägen, vilken idag är tillfart till befintliga verksamheter och belägen endast ca 30 m från Västkustvägen, tas bort och tillfart till dessa ske från den nya industrivägen. Området utlägges som naturmark i detaljplanen.

Detta nya verksamhetsområde och tillkommande bostäder inom Träslövsläge medför ökad trafik och åtgärder behöver därför på sikt utföras på Västkustvägen. Rondell kan då anläggas på Västkustvägen.

Mycket god kollektivtrafik finns idag på Västkustvägen. Busshållplatser finns på Västkustvägen i anslutning till korsningen med Tångvägen.

PLANBESKRIVNING

4(5)

Upprättad 1998-05-14

Reviderad 1998-11-05

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Planområdet anslutes till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Fördröjningsmagasin för dagvatten

För att kunna omhänderta dagvatten från planområdet, måste dagvattenflödet fördröjas genom ordnandet av magasin inom det planerade området för "Natur" väster om planområdet.

Dräneringsledningar

De dräneringsledningar som genomkorsar området i öst/västlig riktning och som avvattnar jordbruksmarken i öster bör ingå i det kommunala dagvattensystemet för att blivande industri-
tomter ska kunna nyttjas.

Energi, m m

Varberg Energi AB är eldistributör inom området. Område för transformatorstation redovisas inom området som ersättning för befintlig vid växthustomten. I detaljplanen redovisas ett område där blivande ledningar kan förläggas.

Telia har kablar längs med Västkustvägen. Dessa kommer att ligga inom naturmark.

Övrigt

Eventuell geoteknisk undersökning samt radonundersökning utföres av byggherren.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

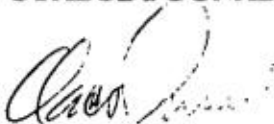
Genomförandetiden slutar 2009-12-31 eftersom exploatering kommer att ske i långsam takt.

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Fastighetsbildning

Tomter kommer att bildas genom avstyckning.

STADSBYGGNADSKONTORET

 Claes Gründitz


 Jeanette Dahlman

PLANBESKRIVNING

5(5)

Upprättad 1998-05-14

Reviderad 1998-11-05

Revidering 1998-11-05

Planförslaget revideras avseende korsningen Tångvägen - den nya industrivägen för att underlätta framkomligheten för stora fordon.

Planbeskrivningen har kompletterats med att arkeologisk slutundersökning erfordras i den norra delen samt att en dräneringsledning, tillhörande ett dikningsföretag, genomkorsar området i öst - västlig riktning.

STADSBYGGNADSKONTORET



Claes Grunditz



Jeanette Dahlman

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs beslut om antagande

1999-02-23 § 38

Beslutet vann laga kraft 1999-03-23



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1998-05-14, reviderad 1998-11-05

Detaljplan

TÅNGVÄGEN

område för verksamhet/industri
- del av Tvååkers-Ås 1:86, 2:8 m fl

Träslövsläge
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen i december 1998.

Vatten och avlopp, huvudgata samt industrigator inom planområdet är ej utbyggda. Anläggande av vatten och avlopp fram till och inom området samt industrigator inom området beräknas påbörjas under första kvartalet 1999. Huvudgatan byggs när den erfordras för tillkommande bebyggelse norr om planområdet. Gång- och cykelvägen anläggs i ett senare skede.

Genomförandetid

Med hänsyn till att efterfrågan på industritomter i området är måttlig har genomförandetiden satts till drygt elva år och slutar den 31 december 2009.

Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän plats

Träslövsläge vägförening

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp
Energiförsörjning
Kvartersmark

Kommunen
Varberg Energi AB
Resp fastighetsägare

Träslövsläge vägförening ska ombildas enligt anläggningslagen samt utökas att omfatta planområdet.



Avtal

All mark inom planområdet är i kommunens ägo, med undantag av fastigheterna Tvååkers-Ås 1:103, 2:67, 2:68, 3:33 och Vare 5:16.

Överenskommelse ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Tvååkers-Ås 1:103 rörande mark som behöver tas i anspråk för anläggande av industrigata samt gång- och cykelväg. Överenskommelse ska även träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Tvååkers-Ås 3:33 rörande byte av mark som enligt planförslaget dels ska utgöra allmän plats dels kvartersmark.

Servitutsavtal ska upprättas mellan kommunen och Varberg Energi AB rörande mark för transformatorstation och underjordiska elkablar på kvartersmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska göras för att anpassa fastigheterna Tvååkers-Ås 1:103 och 3:33 till planen. Nya industritomter bildas genom avstyckning.

Servitut på naturområde till förmån för bl a Tvååkers-Ås 1:103 ska upphävas när fastigheterna blir tillgängliga från industrigata enligt planförslaget.

Kommunala vatten- och avloppsledningar på kvartersmark tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

För samtliga exploateringskostnader som berör allmän platsmark och va-försörjning svarar kommunen. Varberg Energi AB svarar för energiförsörjningen.

Tomtpriset ska fastställas av kommunstyrelsen.

Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark. Anläggningsavgifter för vatten, avlopp och energi utgår enligt gällande taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskartor tillhandahålls av kommunen. Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av respektive fastighetsägare.

Dräneringsledning, tillhörig Ås dikningsföretag nr 2 och 3 av år 1957, berörande bl a fastigheten Tvååkers-Ås 1:103 ska läggas om när område som berörs av ledningen ska bebyggas, med annan byggnad än växthus.

PLANERINGSKONTORET

Tord Martinson

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs
beslut om antagande 1999-02-23 § 38
Beslutet vann laga kraft 1999-03-23

POSTADRESS
Varbergs kommun
432 80 Varberg

BESÖKSADRESS
Engelbrektsgatan 15

TELEFON
0340-880 00 växel

TELEFAX
0340-697060

ORGANISATIONSNR
212000-1249

POSTGIRO
1 02 47-5
BANKGIR
262-4716