



Plankarta skala 1:1000

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD
1 juni 2008

Benny Antonsson
Benny Antonsson
Ingenjör

Måtklass II
Koordinatsystem 5 Gon W 1938
Höjdsystem RH 70

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50m

	Fastighetsgräns
	Traktsgräns
	Reg nr för fastighet
	Byggnad, husiv
	Byggnad, takkontur
	Väg
	Mur, stödmur
	Staket, häck
	Ågestaggräns
	Höjdkurva
	Mät höjdpunkt

Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas



Godkänd för samråd 2008-11-06 § 447
Antagen KS 2010-05-25 § 101
Laga kraft 2010-06-22

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Gällande användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

LÅGFARTSGATA Trafik på fotgängarnas villkor

NATUR Naturområde

Kvartersmark

B Bostäder: Kontor eller annan icke störande verksamhet får inredas till max 25% av byggnadsarean.

S Förskola

E Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- Lekområde med bollplan
- Befintlig stengärdesgård skall bevaras
- Gångstig
- Gång- och cykelväg

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea är 800 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m. och högsta nockhöjd är 7 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 4,5 m.

Fril. hus₁ Friliggande hus får uppföras. Minsta tomstorlek är 1100 m². Största byggnadsarea är 250 m². Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad med sadeltak är 4 m. och högsta nockhöjd är 7 m. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad med mansardtak är 5,5 m. och högsta nockhöjd är 8 meter. Största husbredd är 8,5 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 4,5 m. Största husbredd för uthus är 6 m.

Fril. hus₂ Friliggande hus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Minsta tomstorlek är 1100 m². Största byggnadsarea är 220 m². Minsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m. och högsta byggnadshöjd är 5,5 m. Högsta nockhöjd är 8 m. Största husbredd är 8 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 4,5 m. Största husbredd för uthus är 6 m.

Parhus Parhus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Minsta tomstorlek är 500 m². Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m². Därutöver får 30 m² garage/uthus uppföras per bostadsenhet. Minsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 m. och högsta byggnadshöjd är 5 m. Högsta nockhöjd är 8 m. Största husbredd är 8 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 4,5 m. Största husbredd för uthus är 6 m.

Radhus Radhus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Största byggnadsarea är 100 m². Därutöver får 30 m² uthus/garage uppföras per bostadsenhet. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 m. och högsta nockhöjd är 9 meter. Största sammanlagda hustängd är 30 meter. Största husbredd är 8,5 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 4,5 m. Största husbredd för uthus är 6 m.

Flerbostadshus Flerbostadshus får uppföras. Då gäller följande bestämmelser: Högst 1/4 av fastigheten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 m. och högsta nockhöjd är 9 meter. Största hustängd är 38 meter och största husbredd är 10 m. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 m. och högsta nockhöjd är 5,5 m.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus.
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Lek** Lekplats skall finnas
- Lek 000** Lekplats skall finnas. Minsta yta för lekplats är angiven i m².
- Befintlig stengärdesgård skall bevaras. Befintliga träd i anslutning till stengärdesgården skall bevaras.
- n₁** Befintliga träd skall bevaras
- n₂** Befintlig åkerholme/berg i dagen och vegetation/träd skall bevaras
- Körbar förbindelse får inte anordnas
- Utöver byggnaderna får högst 15% av tomterna hårdgöras.
- Dagvatten skall så långt som möjligt infiltreras på tomtmark. Se planbeskrivningen under rubriken Dagvatten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p₁** Huvudbyggnad eller uthus skall placeras i förgårdslinje (2 meter från gata). Där huvudbyggnad inte placeras i förgårdslinjen skall denna placeras minst 10 meter från gata så att en gård bildas. Vinkelutbyggnader får dock placeras närmare gatan. (Se principskiss i planbeskrivningen)
- Huvudbyggnadens långfasad skall placeras parallellt med gatan

- Bilupställningsplats skall kunna anordnas framför garageport.

- Huvudbyggnad som inte sammanbyggs i fastighetsgräns skall placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt. Uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.

- Endast mätta sadeltak eller mansardtak med en minsta taklutning på 27 grader är tillåtet.

- Fasader och tak skall utföras i lantliga färger eller i färger som harmonierar med naturmiljön. För fasader är vitt, gult, och rött tillåtet, liksom dova gråa, bruna, svarta och gröna kulörer. Tak skall vara röda, orange, gula, svarta eller grå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglov krävs för omfärgning av tak och fasader.

Marklov krävs för trädffällning inom områden markerade med n₁.

Genomförandetiden slutar 2020-12-31

Kommunen är huvudman för allmän plats

Detaljplan Stenen, område B och C

Varbergs kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2008-11-06
Reviderad 2009-03-05 och 2009-10-08

Claes Grunditz
Claes Grunditz

Jonna Kignell
Jonna Kignell

T87



Illustration skala 1:1000

1383K-P2010/20

Detaljplan Stenen, område B och C

Varbergs Kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2008-11-06

Reviderad 2009-05-03 och 2009-10-08

Claes Grunditz
Claes Grunditz

Jonna Kignell
Jonna Kignell

T87
BLAD 3 (3)



Akt nr:
1383K-P2010/20

AU\$1383K-P2010/20

Lantmäterimyndigheten

HANDLINGAR

Upplättade år	Dnr
Ärende	
Kommun	
Län	

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriaktt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... 1 band

..... 21 nummerade sidor

..... - inneliggande karta

..... 3 st A1 annan karta

1383K-P2010/20

KUNGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR STENEN – OMRÅDE B OCH C - TVÅÅKER, VARBERGS KOMMUN.

Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2010, att anta detaljplan för Stenen – område B och C - Tvååker, Varbergs kommun. Beslutet vann laga kraft den 22 juni 2010.

Den som lider skada p.g.a. 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 p.g.a. detaljplanen måste väcka talan om det vid Halmstads tingsrätt, Fastighetsdomstolen, Box 193, 301 05 Halmstad, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Kommunledningsstaben

2010-07-01

Britt-Marie Pettersson

0340-881 04



Varbergs
kommun
STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2008-11-06

Reviderad 2009-03-05 och 2009-10-08

Antagandehandling

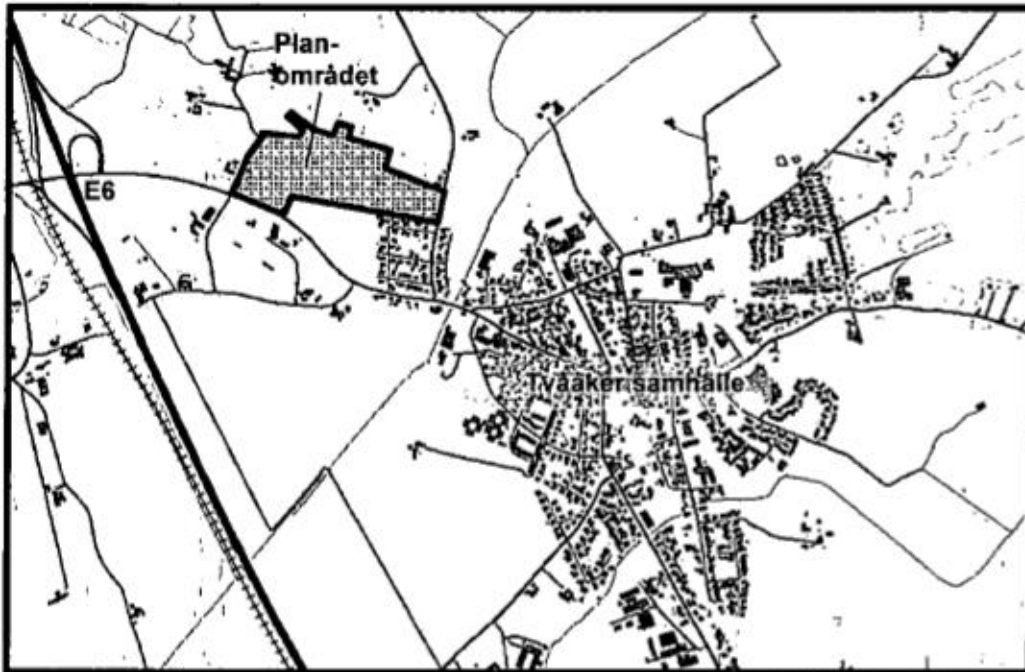
1(12)

Detaljplan

Stenen – område B och C

- Tvååker 14:48 -

Varbergs kommun



Översiktskarta – Planområdets läge i Tvååker

Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt fastighetsförteckning. En geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet. Tidigare har ett planprogram samt en behovsbedömning av miljöbedömning tagits fram. Parallellt med detta planarbete har även ett gestaltungsprogram för hela Stenenområdet utarbetats. Samtliga dessa dokument finns att läsa som separata handlingar.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse med lantlig karaktär. Totalt rymmer drygt 40 villor och cirka 30-40 bostäder i radhus/ flerbostadshus. I vissa delar av området kan parhus uppföras istället för villor, vilket innebär att det totala antalet bostäder då ökar. Inom området planeras även en förskola. Bevarandevärda grönområden planläggs som naturmark och skall utvecklas för rekreation.

Plandata

Planområdet är cirka 17 hektar stort och ligger i nordvästra Tvååker. Från planområdet är det cirka 1-1,5 kilometer till Tvååkers centrum, 17 kilometer till Varbergs centrum och 1 kilometer till motorvägspåfarten som ligger utmed Fastarpsvägen (väg 760). All mark inom planområdet ägs av kommunen.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Stenenområdet är enligt översiktsplanen det största utbyggnadsområdet i anslutning till Tvååker.

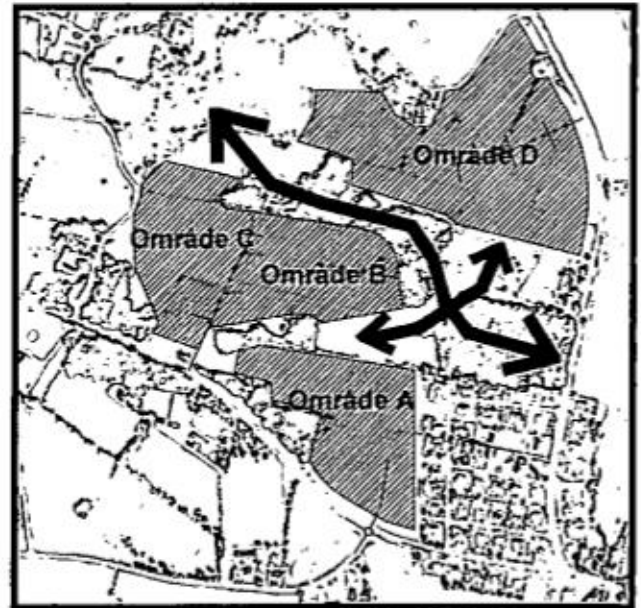
Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Program och gestaltungsprogram

Planområdet utgör en del av Stenenområdet, för vilket det tidigare tagits fram ett planprogram (godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2007-11-13). Planen omfattar områdena B och C i programmet. I programmet föreslås att område B bebyggs med cirka 20-25 villor och område C med cirka 20 villor och 20-25 bostäder i flerbostadshus. Vid behov föreslås även en förskola inom något av områdena, i anslutning till infartsvägen. Genom hela området redovisar programmet två viktiga grönstråk som skall bevaras och iordningställas för rekreation.

I syfte att ta till vara den lantliga och natursköna karaktären i Stenenområdet har även ett gestaltungsprogram tagits fram. Gestaltungsprogrammet lyfter fram och betonar de grundkvaliteter som är viktiga för att Stenen skall upplevas som ett trivsamt bostadsområde med lantlig, naturnära prägel. Där ges exempel och riktlinjer för hur både de allmänna platserna och de privata tomterna och husen bör utformas. Gestaltungsprogrammet följs upp med bestämmelser i efterföljande detaljplaner där det är möjligt, men kan i övrigt ses som en inspiration och vägledning vid byggnation i Stenenområdet.



Programskiss



Sammanfattande skiss ur gestaltungsprogrammet

Förutsättningar

Service

Planområdet ligger ca 1,5 kilometer från livsmedelsbutik, skola och förskola i Tvååker. Där finns även vårdcentral och tandläkare. Söder om Fastarpsvägen ligger Tvååkers idrottsplats.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I väster och norr finns viss gårdsbebyggelse. I övrigt gränsar planområdet till obebyggda naturområden samt ett idrottsområde. I sydost finns ett befintligt villaområde.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till Fastarpsvägen. I öster gränsar området även till Spannarpsvägen.

Natur och landskap

Större delen av planområdet består av öppna hag- och åkermarker med vackra vegetationsstråk och stenmurar som avgränsningar. I anslutning till stengärdesgårdarna finns på flera ställen stora, vidkroniga ekar.

I öster ligger en vegetationsklädd höjd som kallas Skålaberget. Från Skålaberget och mot nordväst fortsätter sedan ett sammanhängande vegetationsstråk upp mot mer öppna, betade områden med berg i dagen. Genom hela grönstråket finns en gammal samfällighet som följer landskapet på ett naturligt sätt.

Utmed Fastarpsvägen i söder finns fina lövskogsdungar. I planområdets sydvästra hörn finns ett höjdparti med gamla, fina lövträd.

Riksintressen

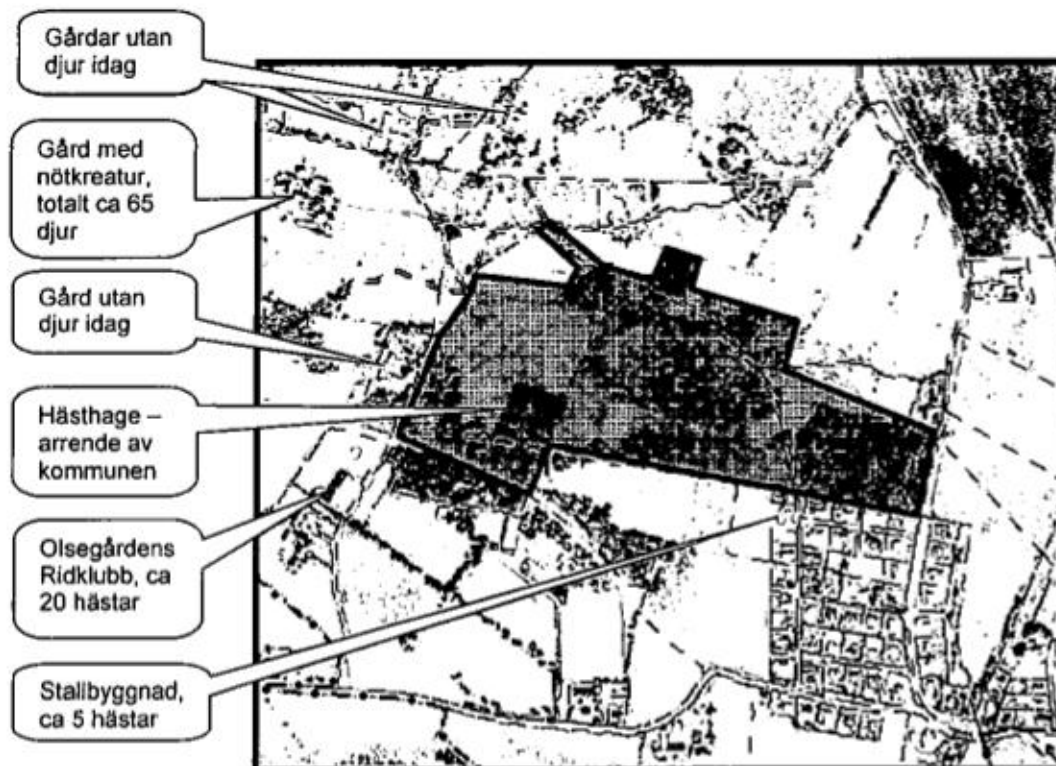
Planen ligger inte inom område som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintresse, naturreservat eller Natura 2000-område.

Fornlämningar

I anslutning till Skålaberget har fyra fornlämningar påträffats. En av dessa utgörs av en mäktig gravhög som ligger på krönet av höjden och en annan består av en häll med ca 50 skålgropar. Den större gravhögen på höjden bör vårdas och röjas samt förses med skyltar. Vid Skålaberget finns även lämningar från en kvarn där det skall ha förekommit både kvarn- och spånhyvelverksamhet. Skålaberget planläggs som naturområde och kommer inte att bebyggas.

Inom planområdet finns även två andra fornlämningsområden i form av stenåldersboplatser där flera olika flintaföremål har påträffats. En arkeologisk undersökning skall göras i samband med det fortsatta planarbetet.

Djurhållning



Befintlig och potentiell djurhållning i anslutning till planområdet.

Miljö- och räddningsnämnden i Varbergs kommun rekommenderar ett avstånd på 200-500 meter mellan nya detaljplanlagda bostadsområden och större hästhållningsanläggningar, 200 meter till enskild hästgård och 50 meter till hagar och ridstigar. I Skåne län har länsstyrelsen gett ut skriften "Hästar och bebyggelse". Utifrån den senaste forskningen har man där konstaterat att halterna av allergener i utomhusluften avtar relativt dramatiskt med avståndet, i synnerhet mellan 50 och 100 meter. Faktorer som antal hästar, vindriktning, hagar och ridstigars läge osv. har också stor betydelse för hur långa avstånden bör vara. För mindre anläggningar på under 10 hästar rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 meter till stall och gödselhantering och minst 50 meter till område där hästar vistas. För medelstora anläggningar på 10-30 hästar rekommenderas ett skyddsavstånd på 100-200 meter till stall och gödselhantering och 50-100 meter till område där hästar vistas. Större anläggningar på 30-100 hästar kräver enligt skriften ett skyddsavstånd på 200 meter till stall och gödselhantering och 100-200 meter till område där hästar vistas. För ännu större anläggningar rekommenderas ett avstånd på 200-500 meter.

Inom planområdet bedrivs idag hästhållning på kommunens mark genom arrende. Innan området byggs ut kommer arrendet att avslutas.

I anslutning till planområdet finns några gårdar med pågående djurhållning, samt gårdar där det tidigare funnits djur, men där verksamheten för närvarande är nedlagd.

Söder om Fastarpvägen finns ett stall som drivs av Olsegårdens ridklubb (Tvååker 21:3). Detta stall är dimensionerat för cirka 20 hästar. Varken bete eller ridning sker

norr om Fastarpsvägen utan på den egna fastigheten samt på marker söderut. Avståndet mellan de närmaste föreslagna bostadstomterna och stallet är cirka 175 meter och till fastighetsgräns drygt 100 meter.

Väster om planområdet finns en större jordbruksfastighet som håller nötkreatur (Tvååker 21:1). På gården finns plats för cirka 65 djur. Avståndet mellan planområdet och stallbyggnaden är cirka 220 meter. Mellan fastighetsgränserna är avståndet som kortast cirka 20 meter. Allergi mot nötkreatur är emellertid mycket sällsynt. I framtiden kommer gårdens verksamhet även att omfatta hästhållning i mindre omfattning (max 5 st.) Hästbete finns väster om gården och kommer inte att påverka de boende i området. Den största konfliktrisken mellan djurhållningen på gården och de planerade bostäderna är sannolikt vägen väster om planområdet som används för transporter av till exempel djur, foder och gödsel. För att undvika en eventuell konflikt finns möjlighet att i framtiden flytta vägen cirka 40 meter västerut inom kommunens mark om det skulle behövas. Nya tomter planeras inte inom denna zon.

I väster och norr finns tre gårdar som inte håller djur idag. Stallbyggnaden i väster ligger cirka 80 meter från närmaste föreslagna bostadstomt. Storleken på fastigheten är cirka 6 800 m², vilket innebär att endast någon enstaka häst skulle kunna hållas på gården. De två gårdarna norr om planområdet har tidigare haft djurhållning med bland annat grisar och nötkreatur, men har idag inga djur. Dessa gårdar ligger cirka 200 meter från planområdet.

Söder om planområdet finns ett stall med cirka 3 hästar inom en bostadsfastighet. Avståndet mellan närmaste föreslagna bostadstomt och stallbyggnaden är cirka 120 meter och till hästhagen är avståndet cirka 60 meter. Stallet ligger betydligt närmare befintlig bostadsbebyggelse än de planerade bostäderna.

De angränsade gårdarna bedöms ligga på sådana avstånd att större konflikter mellan bostäder och djurhållning inte uppstår. En utbyggnad enligt planförslaget kan inte anses hindra pågående djurhållning i omkringliggande gårdar.

Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts för området. Där konstateras att stabiliteten för planområdet är tillfredställande och att ingen sättningsrisk förekommer. Planerad byggnation kräver inte någon grundförstärkning. Den geotekniska undersökningen finns att läsa som en separat handling.

Planens innehåll

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse bestående av villor, parhus, radhus samt flerbostadshus. Ut mot naturområdena föreslås en bebyggelse med enbart villor i högst 1½ våning. Tomterna skall vara minst 1100 m² och största byggnadsarea är 250 m². I de centrala delarna av området kan bebyggelsen vara något högre. Både villor och parhus i högst 1½ våning med s.k. förhöjt väggliv tillåts i denna del. Största byggnadsarea för villorna är då 220 m² och tomterna skall vara minst 1100 m². I de fall parhus byggs istället för villor är minsta tomtstorlek 500 m² och största byggnadsarea 120 m². Därutöver får 30 m² uthus/garage uppföras per bostadsenhet. Ut mot Fastarpsvägen och i anslutning till infartsvägen i väster föreslås en tätare bebyggelse med radhus eller flerbostadshus i högst två våningar. Genom att dessa områden ligger centralt i området kan trafiken begränsas längre in i området. Största byggnadsarea vid byggnation av radhus är 100 m². Därutöver får 30 m² uthus/garage byggas per bostadsenhet. Vid byggnation av flerbostadshus får en fjärdedel av tomten bebyggas. För att även de områden som bebyggs med radhus och flerbostadshus skall upplevas som luftiga med mycket grönska bör husen inte tillåtas att bli allt för långa och sammanhängande. Den maximala längden för radhus begränsas därför till 30 m. och flerbostadshusen till 38 m.

Totalt i hela området ryms drygt 40 villor och cirka 30-40 bostäder i radhus/ flerbostadshus. Vid uppförande av parhus istället för villor kan det totala antalet bostäder öka något. Inom området planeras även en förskola. Denna placeras i anslutning till infartsvägen i öster. På så sätt kan onödigt trafik inne i bostadsområdet undvikas och förskolan får samtidigt ett trevligt läge direkt angränsande till ett av de större grönområdena.

Lantlig karaktär

Till planprogrammet för Stenenområdet hör även ett gestaltungsprogram med riktlinjer för hur husen bör utformas i syfte att bevara områdets naturnära och lantliga karaktär. Riktlinjerna har följts upp i denna detaljplan på olika sätt.

Bostadsbebyggelsen skall vara låg i 1-2 våningar. Endast sadeltak och mansardtak är tillåtet och taken skall ha en lutning på minst 27 grader. Taken får inte valmas.

Husen i Stenenområdet skall också vara smala för att ge ett nätt och lantligt intryck. De lägre villorna ut mot naturområdena får som högst vara 8,5 meter medan de något högre villorna och parhusen i de "inre delarna" får ha en högsta bredd på 8 meter. Radhusen och flerbostadshusen får vara 8,5 respektive 10 meter breda. Uthusen får ha en maximal bredd på 6 meter.

Husen får uppföras i valfritt material även om träfasader och röda tegelpannor på taken rekommenderas eftersom det är mest vanligt förekommande på landsbygden. Taken skall emellertid vara matta för att inte ge bländande ljusreflexer. När det gäller färgsättning så skall riktlinjerna i gestaltungsprogrammet följas; husens fasader skall ges färger som är vanliga på landsbygden såsom falurött, vitt och gult, eller färger som harmonierar med naturmiljön såsom dova gråa, bruna och gröna nyanser. Även

PLANBESKRIVNING

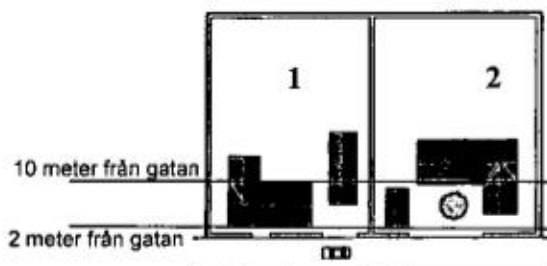
7(12)

Upprättad 2008-11-06

Reviderad 2009-03-05 och 2009-10-08

Antagandehandling

taken skall ges en färgsättning som är karaktäristisk för landbygden såsom rött/orange, svart, grått eller gult. Bygglov krävs för omfärgning av fasader och tak. Husens placering på tomten har stor betydelse för att ge området en lantlig karaktär. Huvudbyggnaderna och uthusen/garagen tydliggör gaturummen och är därför mycket viktiga. På varje villa- /parhustomt skall antingen uthus/garage eller huvudbyggnad placeras två meter från gatan för att skapa ett intimt gaturum. På så sätt bildas också större gröna ytor inne i kvarteren. I de fall en garagebyggnad placeras i tvåmetersgränsen från gatan skall biluppställningsplats kunna anordnas framför garageporten. Ett annat karaktäristiskt drag i den lantliga bebyggelsen är gårdsbildningar. Om huvudbyggnaden inte placeras i tvåmetersgränsen från gatan skall den istället placeras minst 10 meter från gatan så att en förgård skapas. Vinkelutbyggnader får dock byggas närmare eftersom dessa ytterligare bidrar till att rama in förgården. Båda dessa alternativa placeringar är karaktäristiska för lantliga miljöer. Byggnaderna bidrar antingen till att ge stöd åt gaturummet eller till att skapa mindre gårdsrum i anslutning till gatan. Samtidigt innebär valfriheten att det skapas en variation i gaturummet. Skisserna nedan redovisar principen i plan respektive gatuvy.



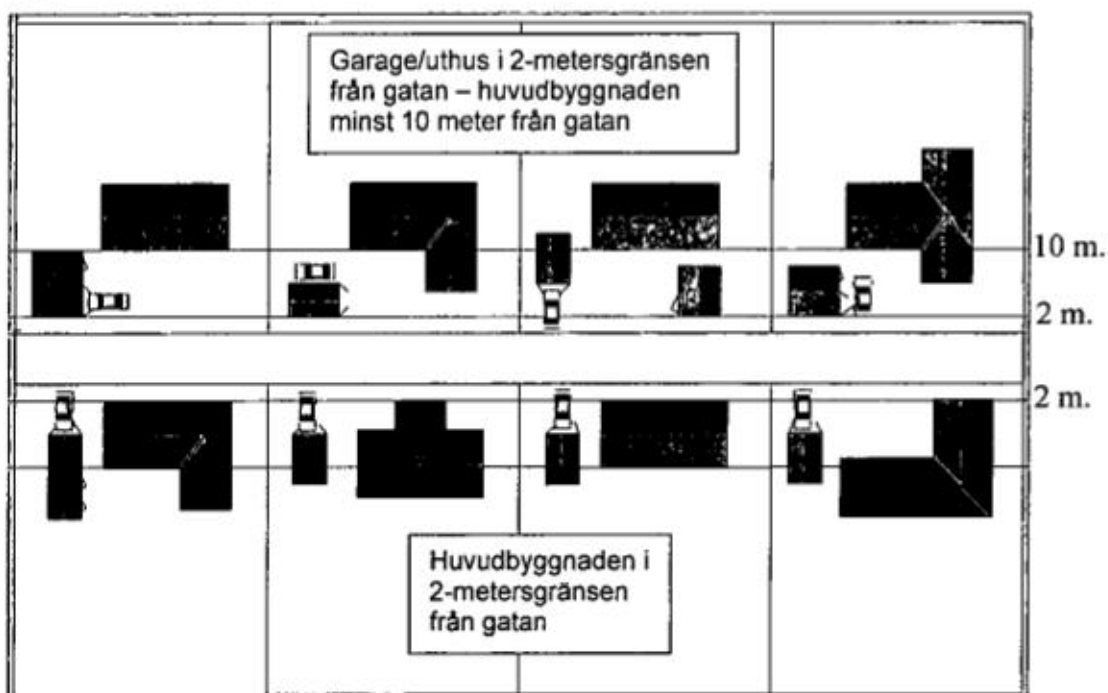
Alt. 1

Huvudbyggnaden placeras 2 m. från gatan för att ge stöd åt gaturummet. Uthus/ garage kan då placeras i ett läge längre bak på tomten.



Alt. 2

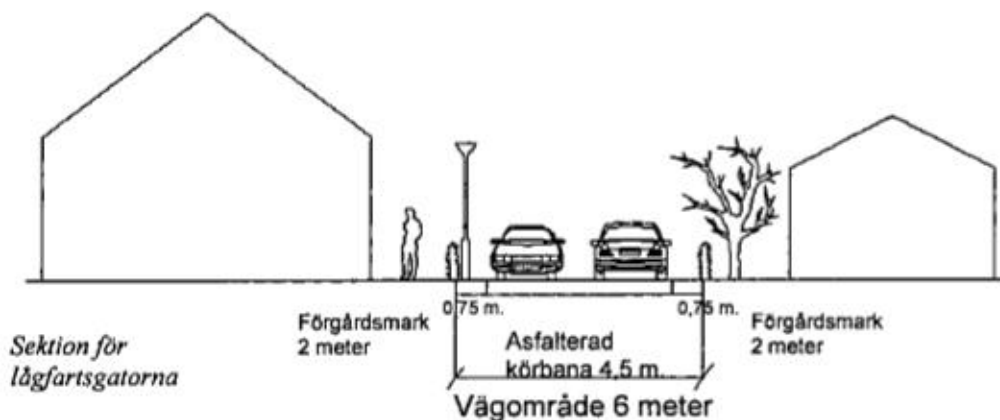
Uthuset placeras 2 m. från gatan. Huvudbyggnaden placeras 10 meter från gatan så att en förgård bildas. En vinkelutbyggnad på huset bidrar till att ytterligare rama in gården.



Exempel på hur byggnaderna kan placeras på tomterna.

Trafik

Planområdet har sin tillfart från Fastarpsvägen. Korsningen skall iordningställas på ett trafiksäkert sätt genom separat körfält i Fastarpsvägen för vänstersvängande trafik från väster. På östra sidan om korsningen anläggs en kantstensrefug med smala körfält på vardera sidan. En gc-passage anläggs över refugen och ansluts söderut till befintligt idrottsområde så att en attraktiv förbindelse åstadkoms från planområdet. Hastigheten på Fastarpsvägen bör sänkas till 50 km/h förbi planområdet. Från korsningen leder en lokalgata in till områdets två lågfartsslingor, från vilka de nya bostäderna kommer att ha sina in- och utfarter. Lågfartsgatorna skall utformas enligt de principer som finns angivna i gestaltungsprogrammet, se skissen nedan. Lokalgatan är bredare för att även kunna rymma en trottoar/gc-bana på den östra sidan fram till förskolan.



Belysningsarmaturen utmed vägarna bör placeras relativt glest och ge ett mjukt, icke-bländande sken. I viktiga punkter, till exempel i korsningar, kan belysningen placeras tätare.

Trafiken på Fastarpsvägen innebär att bebyggelse inte bör tillskapas för nära vägen för att klara rekommenderade bullernivåer. För att klara riktvärdena för buller på uteplatser/balkonger mot Fastarpsvägen krävs ett avstånd på cirka 40 meter för uteplatser på marken och cirka 50 meter för eventuella balkonger på andra våningen. Avstånden förutsätter emellertid en sänkning av hastigheten från 70 till 50 km/h förbi planområdet. Detaljplanen medger inte någon byggrätt för huvudbyggnader närmare vägen än 50 meter. Bullervallar/plank skall inte uppföras eftersom detta motverkar en lantlig karaktär.

Avståndet till E6:an är, som närmast, cirka 600 meter. Detta är ett tillräckligt avstånd för att gällande riktvärden för trafikbuller inte skall överskridas.

Gång- och cykelvägar

Från planområdet skall gång- och cykelvägar finnas vidare mot de framtida bostadsområdena i norr och söder. En gång- och cykelväg planeras också söder om Skåla-berget som på sikt skulle kunna förlängas vidare österut mot Bosgårdsskolan och Tvååker samhälle.

Utmed Fastarpsvägen skall en separat gång- och cykelväg anläggas från den nya tillfarten fram till den befintliga gång- och cykelvägen vid infarten till idrottsplatsen. En trafiksäker överfart för gång- och cykeltrafikanter mot idrottsplatsen och vidare söderut skall också anordnas.

Genom det nord-sydliga naturstråket föreslås att en promenadstig iordningställs. En målsättning bör vara att naturstråket skall upplevas som en upptrampad, bred stig genom naturen. Stigen bör inte asfalteras utan beläggas med hårt packat grus eller liknande naturmaterial som ger god tillgänglighet även för människor med nedsatt rörelseförmåga. För att kunna bevara den lantliga karaktären bör endast en låg, mjuk belysning finnas utmed stråket.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns idag en busshållplats med trafik till och från Varberg cirka 20 gånger i vardera riktningen under vardagarna. På sikt, när även området sydost om det nu aktuella området byggs ut, kan det bli aktuellt att flytta busshållplatsen något längre österut. Hållplatsen bör då handikappanpassas och förses med klimatskydd.

Natur och lek

De fina vegetationsområdena bevaras i detaljplanen och planläggs som naturmark. Från Skålaberget i öster bevaras det befintliga grönstråket upp mot höjden i väster. Vegetationen är idag svårtillgänglig och snårig till stora delar och behöver gallras ur och röjas upp för att kunna användas. Genom hela stråket finns en gammal samfällighet som följer landskapet på ett naturligt sätt. Denna sträckning skall användas för att skapa en trevlig promenadstig för rekreation genom området. Grönområdet kommer på sikt att utgöra ett centralt stråk i Stenenområdet som kan nyttjas av såväl de boende i området som av övriga invånare i Tvååker.

Söder om den planerade bebyggelsen sparas en plan, öppen yta som är lämplig för till exempel bollplaner eller andra mer platskrävande lekaktiviteter. Denna yta kommer på sikt, när hela Stenenområdet byggs ut, att ligga centralt mellan de olika delområdena och utgöra en resurs för ett stort antal hushåll.

Inom varje delområde skall det finnas en gemensam kvarterslekplats. I denna detaljplan föreslås en lekplats för det västra området och en lekplats för det östra området. I de tätare gruppbyggda områdena med radhus eller flerbostadshus skall närlekplatser uppföras i anslutning till husen. Dessa områden bör emellertid ändå ha en andel i den gemensamma kvarterslekplatsen.

För att grönområdena skall vara lättillgängliga för de boende i området finns det släpp mellan tomterna så att man enkelt kan ta sig ut i naturen.

Ut mot Fastarpsvägen i söder bevaras ett cirka 35 meter brett grönstråk med vackra lövträd och ett trevligt höjddparti. På så sätt uppnås en visuell avgränsning mellan vägen och de planerade husen samtidigt som bullervärdena hålls under de rekommenderade riktlinjerna utan att vallar eller plank behöver uppföras.

Inom området finns på flera platser vackra stengärdesgårdar, åkerholmar, berg i dagen och gamla fina solitärträd. För att bibehålla områdets karaktär är det mycket viktigt att dessa bevaras, både på allmän platsmark och på kvartersmark, när området byggs ut. Stengärdesgårdarna i området har försetts med planbestämmelser om att de skall bevaras. På några platser måste öppningar göras för vägar och gång- och cykelförbindelser, men i övrigt kan i stort sett samtliga stengärdesgårdar bevaras. Några av de största finaste solitärträden, främst ekar, har redovisats på grundkartan. I vissa fall har endast en marktypsgräns redovisats där det funnits ett flertal fina träd i gruppering. Dessa träd har skyddats genom bestämmelser i detaljplanen. Även en åkerholme samt ett fint bergsparti med vegetation har getts skyddsbestämmelser.

VA

VA-ledningar skall byggas ut till området från befintligt VA-system i sydost. De ledningar som måste dras över område A (enligt planprogrammet) bör placeras i fastighetsgräns eller annan naturlig gräns för att begränsa utbyggnadsmöjligheterna där så lite som möjligt.

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark skall fördröjas i magasin på tomtmark innan det tillsammans med dränvatten avleds till allmän dagvattenförande ledning. Högst 15% av tomterna, utöver byggnaderna, får hårdgöras. Magasinen skall, där det utifrån de geotekniska förhållandena är lämpligt, utföras så att dagvattnet i första hand infiltrerar lokalt och endast vid större nederbörds mängder leds vidare till dagvattensystemet. Den effektiva magasinvolymen bör motsvara 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

En dagvattendamm skall anläggas på kommunens mark söder om idrottsplatsen. Denna dagvattendamm skall på sikt även avvattna övriga delar av programområdet Stenen.

Schaktmassor

I Stenenområdet saknas naturliga ytor för att lägga upp de schaktmassor som uppstår vid utbyggnaden. Bullervallar skall undvikas och i övrigt finns endast en plan, icke vegetationsbevuxen yta inom området. Denna har avsatts för att kunna rymma till exempel bollplaner. Eventuellt kan en del av massorna användas i samband med iordningsställande av tomter och lekytor. I övrigt är möjligheterna att ta om hand schaktmassorna inom området mycket begränsade.

Energi

Varberg Energi ansvarar för energiförsörjningen i området. Befintlig luftledning genom området kommer att läggas om i samband med exploateringen. En trans-



formatorstation kommer att uppföras i områdets södra del i anslutning till lokalgatan. Där ledningar går över kvartersmark skyddas dessa genom s.k. u-områden.

Inverkan på miljön

En behovsbedömning av miljöbedömning har gjorts för hela Stenenområdet i programskedet. En utbyggnad av planområdet bedöms inte medföra någon betydande påverkan. En miljöbedömning kommer inte att göras. Behovsbedömningen finns att läsa som en separat handling.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31

Huvudman för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning.

Revideringar

Efter samrådet har följande revideringar gjorts:

- Information om att det finns möjlighet att i framtiden flytta vägen väster om planområdet cirka 40 meter västerut inom kommunens mark för att undvika en eventuell konflikt mellan boende och djurtransporter har tagits med i planbeskrivningen.
- Information om utformningen av korsningen mellan Fastarpsvägen och den nya lokalgatan har tagits med i planbeskrivningen och redovisats i illustrationen.
- För att begränsa mängden dagvatten som skall ledas till dammen har en bestämmelse införts om att högst 15% av tomten, utöver byggnaden, får hårdgöras. Information om att en geoteknisk undersökning skall göras för att klargöra vilka områden som är lämpliga för lokalt omhändertagande av dagvattnet inom tomtmark har tagits med i planbeskrivningen.
- Marklovsplikt har införts för trädfällning inom de zoner där planen anger att befintliga träd skall bevaras.
- Detaljplanen har kompletteras med en bestämmelse om att biluppställningsplats skall kunna anordnas framför garageport.
- Information om att en gc-väg utmed lokalgatan skall förläggas på östra sidan upp till förskolan har tagits med i planbeskrivningen och redovisats i illustrationen.
- Information om ägarnas framtida hästhållning på fastigheten Tvååker 21:1 har tagits med i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har ändrats angående ridskoleverksamhet på Olsegårdens ridklubb. Ridskoleverksamheten är inte nedlagd.
- Utöver sadeltak tillåts även mansardtak i detaljplanen. Högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd för dessa har tillkommit.

PLANBESKRIVNING

12(12)

Upprättad 2008-11-06

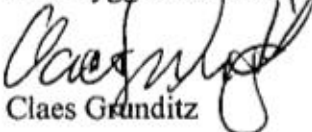
Reviderad 2009-03-05 och 2009-10-08

Antagandehandling

Efter utställningen har följande revideringar gjorts:

- Information om att en eventuell flytt av vägen i väster eller andra åtgärder för att minimera störningar skall bekostas av exploateringen har tagits med i genomförandebeskrivningen.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att det är kommunen som ombesörjer och bekostar iordningställandet av korsningen på Fastarpsvägen.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med att avtal mellan kommunen och Vägverket ska upprättas innan detaljplanen antas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att möjligheterna att ta om hand schaktmassor inom området är mycket begränsade.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ledningar över område A (enligt planprogrammet) bör placeras i fastighetsgräns eller annan naturlig gräns för att begränsa utbyggnadsmöjligheterna där så lite som möjligt.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om att samtliga fastigheter, även fastigheter som avses bebyggas med flerbostadshus, skall delta i gemensamhetsanläggning för lekplats.
- Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse om att dagvatten så långt som möjligt skall infiltreras på tomtmark. En text angående dagvattnets hantering har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med exempelskisser på hur husen kan placeras på tomterna.

Stadsbyggnadskontoret


Claes Grunditz


Jonna Kignell

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

KS 2010-05-25 § 101
2010-06-22



**Varbergs
kommun**
PLANERINGSKONTOR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2008-11-06, reviderad 2009-03-05 och 2009-10-08

Detaljplan

Stenen – område B och C

-Tvååker 14:48 -

Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen sista kvartalet 2009.

Allmänna vatten och avloppsledningar finns i befintligt bostadsområde sydost om planområdet. Anläggande av för området erforderliga vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, fördröjningsmagasin för dagvatten söder om planområdet samt gator inom planområdet, kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till drygt elva år och slutar 2020-12-31.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och avlopp

Varberg Vatten AB/VIVAB

Eldistributionsnät

Varberg Energi AB

Kvartersmark

Resp. fastighetsägare

Gemensamhetsanläggning

Samfällighetsförening

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avtal

All mark inom planområdet är i kommunens ägo med undantag för samfälligheterna s-132 och s-171.

Villatomterna ska säljas till intressenter i kommunens tomtkö för byggnation i egen regi. I tomtförsäljningsavtalen ska regleras fastigheternas skyldighet att delta i gemensamhets-

anläggning. Avtal gällande byggnation av flerbostadshus, hyresrätt alternativt bostadsrätt, ska träffas mellan exploatör/byggherre och kommunen.

Avtal rörande upplåtelse av mark för transformatorstation ska träffas mellan kommunen och Varberg Energi AB.

Avtal ska ingås mellan kommunen och Vägverket, region väst rörande anslutning av i detaljplanen föreslagen lokalgata och väg 760.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Fastighetsreglering ska ske för att överföra samfällid vägmark till kommunens exploateringsfastighet Tvååker 14:48. Samtliga nya tomter bildas genom avstyckning.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartersmark som betecknats g (lekplats). Samtliga fastigheter inom planområdet förutsätts få delaktighet i respektive gemensamhetsanläggning. Dessa utförs av kommunen, som överlämnar de färdiga anläggningarna till för ändamålet bildad samfällighetsförening/ar. Respektive förening svarar därefter för drift och underhåll av anläggningarna och har rätt att utdebitera årliga avgifter från de berörda fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för utbyggnaden av gator, inklusive anslutningen till väg 760 samt iordningställande av övrig allmän platsmark och Varberg Vatten AB svarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledning. För samtliga exploateringskostnader som berör allmän plats och va-försörjning svarar kommunen respektive Varberg Vatten AB.

Tomtpriset för kommunens tomter ska fastställas av kommunstyrelsen. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt energi utgår enligt gällande taxor

Respektive byggherre svarar för samtliga exploateringskostnader på kvartersmark.

För de fastigheter som är delaktiga i gemensamhetsanläggningen tillkommer utöver för bostadsfastigheter normala driftskostnader även årsavgift till samfällighetsförening.

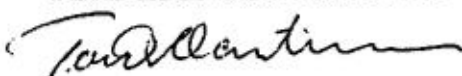
TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskartor tillhandahålls av kommunen. Geotekniska undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av respektive byggherre. Va-anslutning sker i tomtgräns.

Enligt genomförd arkeologisk utredning ska arkeologisk förundersökning göras berörande delar av planområdet.

Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om dispens enligt bestämmelserna i förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken för att kunna ta bort delar av befintliga stenmurar berörande gatumark inom planområdet.

PLANERINGSKONTORET



Tord Martinson



**Fastighetsförteckning tillhörande förslag till detaljplan för STENEN,
område B och C, Varbergs kommun**

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Tvååker 11:12	Berit Gunilla Margareta Bengtsson Granv. 8 310 60 ULLARED	
---------------	---	--

	Ulla Gudrun Marianne Andersson Mellanvågsg. 15 421 33 VÄSTRA FRÖLUNDA	
--	---	--

	Eva Anna-Lena Andersson Blacktjärnsg. 4 E 416 78 GÖTEBORG	
--	---	--

	Erik Allan Berglund Blacktjärnsg. 4 E 416 78 GÖTEBORG	
--	---	--

Tvååker 14:48	Varbergs kommun 432 80 VARBERG	
---------------	-----------------------------------	--

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Tvååker S-132 Deläggande fastigheter Däribland: Tvååker 14:44	Se "Fastigheter utanför planområdet"	Vägar Laga skifte 1847-12-30 Akt: 13-TVÅ-132 För Tvååker nr 13-17, 20
---	--------------------------------------	--

Tvååker 21:1	Se "Fastigheter utanför planområdet"	
--------------	--------------------------------------	--

Tvååker litt j (S-132)	Se <u>Tvååker S-132</u>	Prästvägen Enskifte 1827-09-17 Akt: 13-TVÅ-76 Laga skifte 1847-12-30 Akt: 13-TVÅ-132
--------------------------------	-------------------------	--

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Tvååker S-171 <u>Samtliga delägare:</u> Tvååker 5:22	Karl Fredrik Karlsson Se Tvååker ga:2 "Anläggningssamfälligheter utanför planområdet"	Väg Hkl 1857-10-09 Akt: 13-TVÅ-171 För Tvååker 12:4-5
	Anders Mattias Lindberg Galtabäck 22 Olof Larsgård 432 76 TVÅÅKER	
Tvååker 12:14	Se "Fastigheter utanför planområdet"	
Tvååker 14:48	Se "Fastigheter inom planområdet"	
MARKSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
Tvååker s:16	Se <u>Tvååker S-132</u> "Samfälligheter inom planområdet"	Laga skifte 1847-12-30 Akt: 13-TVÅ-132 För Tvååker nr 13-17 , 20
Tvååker litt a (S-132)	Se <u>Tvååker S-132</u> "Samfälligheter inom planområdet"	Grustag Laga skifte 1847-12-30 Akt: 13-TVÅ-132 För Tvååker nr 13-17 , 20
Tvååker litt b (S-132)	-"-	Grustag Laga skifte 1847-12-30 Akt: 13-TVÅ-132 För Tvååker nr 13-17 , 20
Tvååker litt g (S-138) <u>Samtliga delägare:</u> Tvååker 11:12	Se "Fastigheter inom planområdet"	väg Hkl 1849-12-28 Akt: 13-TVÅ-138 För Tvååker 12:2-3
Tvååker 41:1	Henrik Andersson Ängarna 1 Ängagården 432 76 TVÅÅKER	
Tvååker litt i (S-138)	Se <u>Tvååker litt g (S-138)</u> "Samfälligheter inom planområdet"	Torvmosseväg Hkl 1849-12-28 Akt: 13-TVÅ-138 För Tvååker 12:2-3

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Spannarp ga:4	Himle samfällighetsförening C/o Leif Eriksson Ringv. 11 430 10 TVÅÅKER	VA-ledningar 1383-88/96
Allmän väg nr 760	Vägverket i Hallands län Box 512 303 42 HALMSTAD	

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Spannarp ga:3	Tvååker-Spannarp samf. förening C/o Thomas Alexandersson Getakulla 11 430 10 TVÅÅKER	Väg 1383-88/71
Tvååker ga:2	Ännagården-Galtabäck-Tvååker Samfällighetsförening C/o Fredrik Karlsson Galtabäck 21 Olof Larsgård 432 76 TVÅÅKER	F.d. Allmänna vägen mm 1383-87/113

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Sv 1 För Spannarp ga:4	Se "Anläggningssamfälligheter inom planområdet"	Servitut, utrymme 1383-88/96.1
Sv 2 För Strömma Kvarn 4:1	Varberg Energi AB Box 1043 432 13 VARBERG	Servitut, kraftledning 13-IM2-62/1881.1 13-IM2-63/3928.1 13-IM2-71/5213.1 13-IM2-89/35609.1
Ny1	Telia Sonera Sverige Nät och Produktion Box 299 401 24 GÖTEBORG	Servitut, tele-ledning <u>Tvååker 14:48</u> 1983-03-02/2037

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Tvååker 8:7	Lena Marianne Haverstal Tvååker 21 Lars-Torsgård 432 77 TVÅÅKER
--------------------	---

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
	Ronny Lars Erik Haverstal Tvååker 21 Lars-Torsgård 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 12:14	Stefan Öberg Lundenv. 15 432 78 TVÅÅKER	
	Jennie Svensson Lundenv. 15 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 12:23	Kent Fredrik Andersson Skålabergsv. 2 432 78 TVÅÅKER	
	Ulrika Emeli Tilleryd Skålabergsv. 2 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 12:54	Sture Lagerstedt Skålabergsv. 6 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 12:58	Doris Nylander Kanalv. 17 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 12:66	Varbergs kommun 432 80 VARBERG	
Tvååker 12:67	Se Tvååker 12:23 "Fastigheter utanför planområdet"	
Tvååker 12:70	Karl Bertil Augustsson Skålabergsv. 8 432 78 TVÅÅKER	
	Eva Carina Augustsson Skålabergsv. 8 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 13:4	Leif Håkan Ingemar Svensson Övreby 1 Stenen 432 77 TVÅÅKER	

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
	Martina Inga-Maj Svensson Övreby 1 Stenen 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 14:21, 14:44	Sonia Andersson Marsav. 17 432 78 TVÅÅKER	
	Svenne Andersson Marsav. 17 432 78 TVÅÅKER	
Tvååker 16:2	Ulf Carlsson Box 11 430 10 TVÅÅKER	
Tvååker 17:3	Jan Anders Ingvar Svensson Övreby 4 Lövgård 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 21:1	Per Erik Ludvig Andersson Övreby 2 Marsagården 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 21:2	Kjell Robert Iseborn Tvååker 45 EKELUND 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 21:3	Olsegårdens Ridklubb Olsegården 430 10 TVÅÅKER	
Tvååker 32:63	Varbergs kommun 432 80 VARBERG	
Tvååker 42:1	Bror Yngve Lennart Andersson Tvååker 43 Hästared 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 43:2	Märta Stina Rode Björck Tvååker 41 Skålaberg 432 77 TVÅÅKER	
Tvååker 43:3	Karl-Axel Dock Tvååker 42 Hästared 432 77 TVÅÅKER	

Beteckning på kartan

Ägare/Innehavare, adress

Övrigt

Lena Annika Irene Dock
Tvååker 42 Hästared
432 77 TVÅÅKER

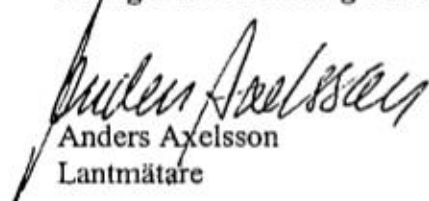
RÄTTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Inga

Fastighetsförteckningen upprättad


Klara Sekely
Karttekniker

Fastighetsförteckningen bestyrks


Anders Axelsson
Lantmätare