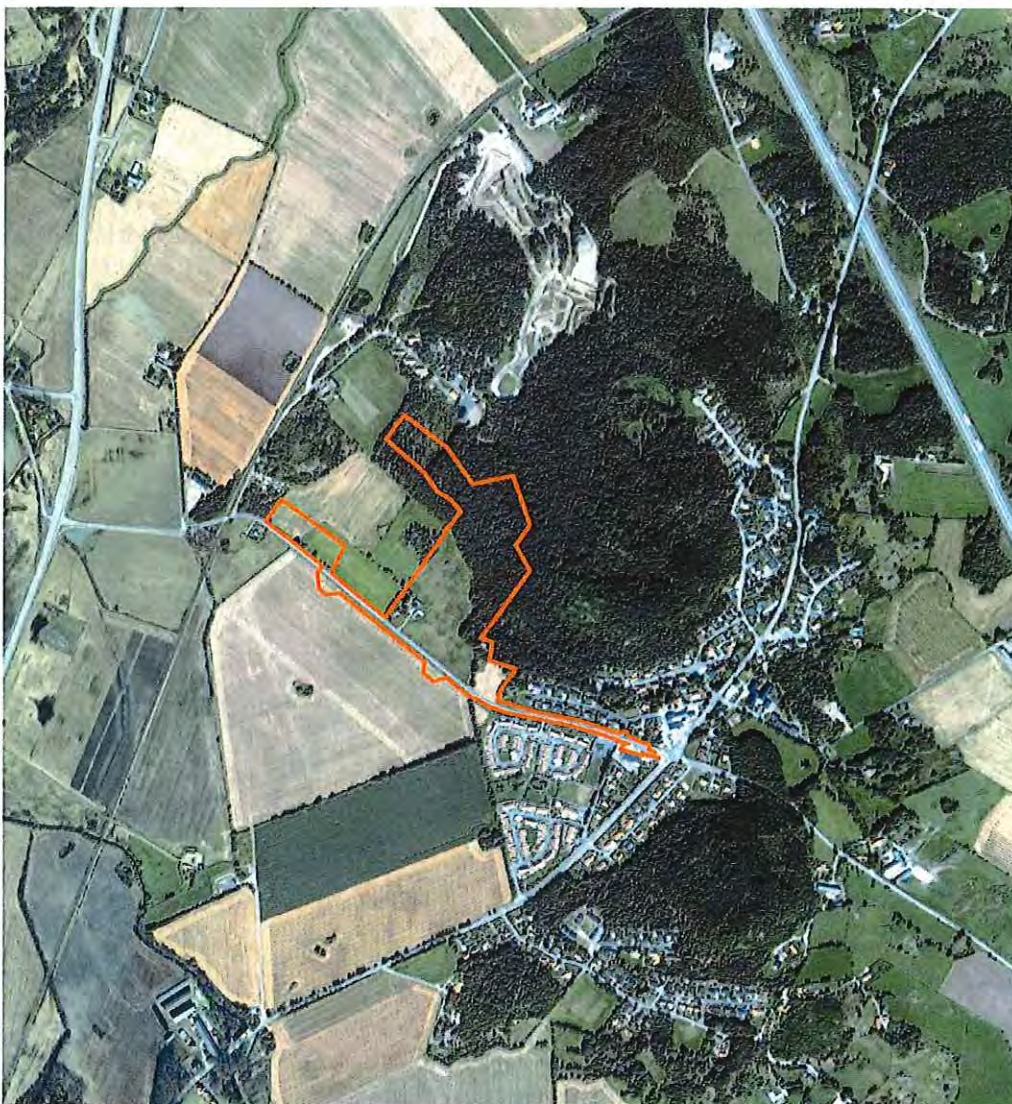




Varbergs
kommun

Dnr: 2013/424



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan Pilgatan etapp 2 (bostäder)
del av Göingegården 1:13 m fl
Varbergs kommun

Upprättad 2013-10-03 reviderad
2014-06-18 samt 2016-10-27
Laga kraft 2017-08-31

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av blandad bostadsbebyggelse på Göingegården, strax väster om Trönninge samhälle, i linje med planerad utbyggnadsriktning för Varbergs stad enligt översiktsplanen. Bostadsbebyggelsen är placerad på de öppna ytorna i en till två våningar i form av villor, par- och radhus och föreslagna flerbostadshus i upp till 6 våningar med förankring i skogsbrynet och höjdryggen i nordost.

Denna planläggning (etapp 2) angränsar till tidigare etapp 1 av Göingegården som innehåller tomter för två förskolor. Befintliga två bostadsfastigheter Trönninge 14:6 och Trönninge 6:9 ingår i planläggningen liksom planlagt område för ytterligare två bostadstomter som ännu inte bebyggts. Dessa fastigheter får förändrade in- och utfarter för att öka trafiksäkerheten mot Pilgatan. Cirkulationsplats planeras vid bostadsområdets entré.

Planen möjliggör också för en gång- och cykelbana utefter Pilgatans södra sida vilken kommer att förbinda bebyggelseområdet med Trönninge samhälle. På längre sikt kommer Trönninge med Göingegården sammanlänkas med Varbergs tätort och utvecklas med service (centrum) och skolor. Inom utvecklingen av hela området planeras grönstråk samt gång- och cykelstråk där planerat grönsläpp mellan etapp 1 och 2 utgör ett värdefullt grönstråk upp till befintligt naturområde i norr. I samband med planens genomförande föreslås Pilgatans väghållaransvar övergå från Trafikverket till kommunen.

Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.



Planprocessen

Planen upprättas med Normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler. Normalt förfarande används när en föreslagen detaljplan är av allmänt intresse.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter granskning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2013
Granskning	2 kvartalet 2014
Antagande	3 kvartalet 2016
Laga kraft	tidigast 4 kvartalet 2016

Planhandlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser (plankarta 1 och 2)

Illustrationskarta (1 och 2)

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning av miljöbedömning, 2013-09-11.

Övriga handlingar

Naturvärdesinventering, Pro Natura, 2013

Bullerutredningar, Ramböll, 2007-09-25, 2012-09-07 och 2013-09-04 rev 2013-09-09.

Geoteknisk utredning, WSP 2013-03-01

Dagvattenutredning för etapp 1 och 2, Norconsult, 2012-11-09

Beslut om biotopskyddsdispens, Länsstyrelsen Halland 2014-04-10 (521-1175-2014).

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	8
Planförslag	19
Konsekvenser	24
Genomförande av projektet	27
Medverkande	32
Referenser	32

Inledning

Plandata

Planområdet ansluter i väster till Trönninge, cirka 5 km norr om Varbergs centrum. Planområdet ägs till största del av Derome Hus AB och är ca 10,8 ha. Planområdet utgör den andra och tredje etappen av fyra etapper norr om Pilgatan enligt givet planbesked. Den första etappen innehållande 2 tomter för förskolor och ett antal bostäder vann laga kraft 2013-01-14. Utbyggnaden av förskolorna har påbörjats. Planområdet berör del av fastigheten Göingegården 1:13, Trönninge 14:6, Trönninge 6:9, Trönninge 1:18, Göingegården 7:47 (Pilgatan) samt Trönninge 7:11 och Trönninge 7:14.

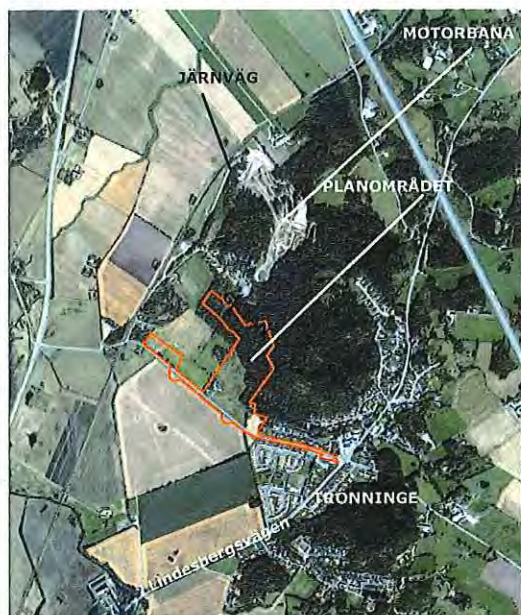


Fig. 1, Kartan visar planområdets läge och närheten till Trönninge.

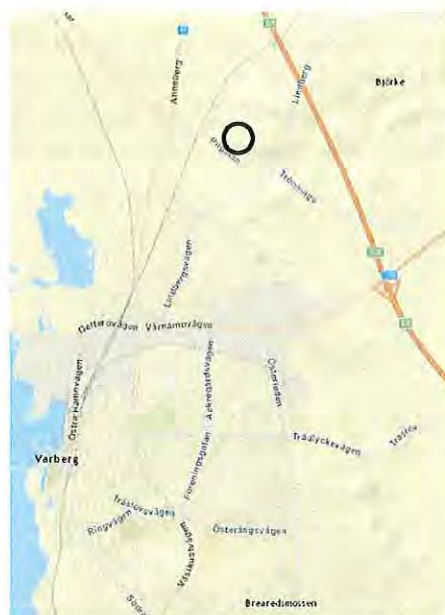


Fig. 2, orienteringskarta, planområdet markerat med svart.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av blandad bostadsbebyggelse i Trönninge, strax väster om Trönninge samhälle, i linje med planerad utbyggnadsriktning för Varbergs stad enligt översiktsplanen. Bostadsbebyggelsen är placerad på de öppna ytorna samt med förankring i skogsbrynet och höjdryggen i nordost. Planen möjliggör för en gång- och cykelbana utefter Pilgatans södra sida som förbinder bebyggelseområdet med Trönninge samhälle.

Uppdrag

KSau beslutade 2012-05-22 att tillstyrka en planprövning för del av Göingegården 1:13 m.fl. I beslutet anges att området norr om Pilgatan kan planläggning påbörjas med normalt planförfarande och delas in i två detaljplaner. Förutsatt att arbetet kan påbörjas inom tre månader bedömdes detaljplanen kunna färdigställas under kvartal 4, 2013. Innan planarbetet påbörjas ska ett planavtal upprättas mellan den sökande och stadsbyggnadskontoret.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ingår i områden vilka av regeringen utpekats som riksintresse enligt 4 kap 4 § MB¹, riksintresse för Hallands kustområde. Planområdet ingår även i riksintresse för rörligt friluftsliv, 4 kap 2 § MB¹. Riksintressenas syften påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Inom eller angränsande till planområdet finns inget Natura 2000-område. Närmaste Natura 2000-område finns ca 2,5 km väster om planområdet, Getteröns fågelreservat².

Översiktsplan

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Trönninge, 2010. I FÖP Trönninge föreslås att det norra området, norr om Pilgatan³, ska utvecklas med bostäder, icke störande verksamheter och förskola. Bostäder kan bestå i flerbostadshus, radhus, parhus och/eller villabebyggelse. Buller från järnväg och motorbana ska utredas i vidare planläggning.



Fig. 3, Planområdet omfattar del av riktlinjeområde 4, enligt FÖP Trönninge

Planprogram

Ett pågående programarbete för södra Trönninge pågår.

Detaljplan (fig 4,5,6)

Huvuddelen av området är inte tidigare planlagt. I den mellersta delen av planområdet finns en detaljplan för 2 bostäder och intilliggande natur, laga kraft 2006-04-27 med en genomförandetid till 2014-12-31, som inte heller blivit utbyggd. Angränsande i väster till planområdet finns en detaljplan för förskola och bostäder, laga kraft 2013-01-14, planen håller på att byggas ut. Denna detaljplan berör ett mindre område (planlagd vändplats) av denna detaljplan, vars genomförandetid pågår t o m 2023-01-01. För Pilgatan och all bebyggelse söder om denna finns en gällande detaljplan laga kraftvunnen 1992-10-06 med en genomförandetid som gått ut.

1 Miljöbalken
2 Naturvärdesinventering, 2013 Pro Natura
3 I FÖP:en kallad riktlinjeområde 4



Fig. 4, Gällande detaljplan inom planområdet för fastigheten Trönninge 1:18, 2006-04-27

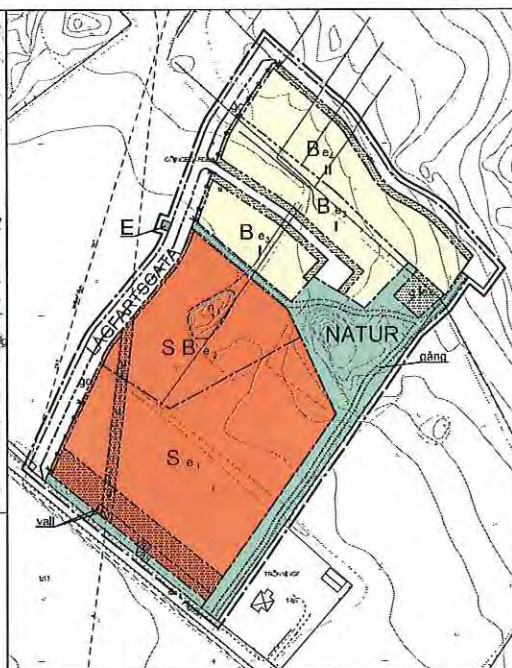


Fig. 5, Gällande detaljplan angränsande väster om planområdet, 2013-01-14



Fig. 6, Gällande detaljplan inom delar av planområdet för Pigulan samt Trönninge 7:14, 1992-10-06

MKB

Kommunen har gjort en behovsbedömning 2013-09-11 i enlighet med 4 kap. 34 § PBL⁴ och 6 kap. 11 § MB⁵ för den aktuella detaljplanen. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

I upprättad behovsbedömning gör kommunen ställningstagandet att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms ge betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte tagits fram för detaljplanen. Ställningstagandet grundar sig på att inga riksintressen, Natura 2000-områden, eller andra kända natur- och kulturvärden bedöms påverkas av föreslagna exploatering. Landskapsbilden förändras men anpassning sker då bebyggelseutformningen tar stöd i nuvarande nivåskillnader.

Planeringsförutsättningar

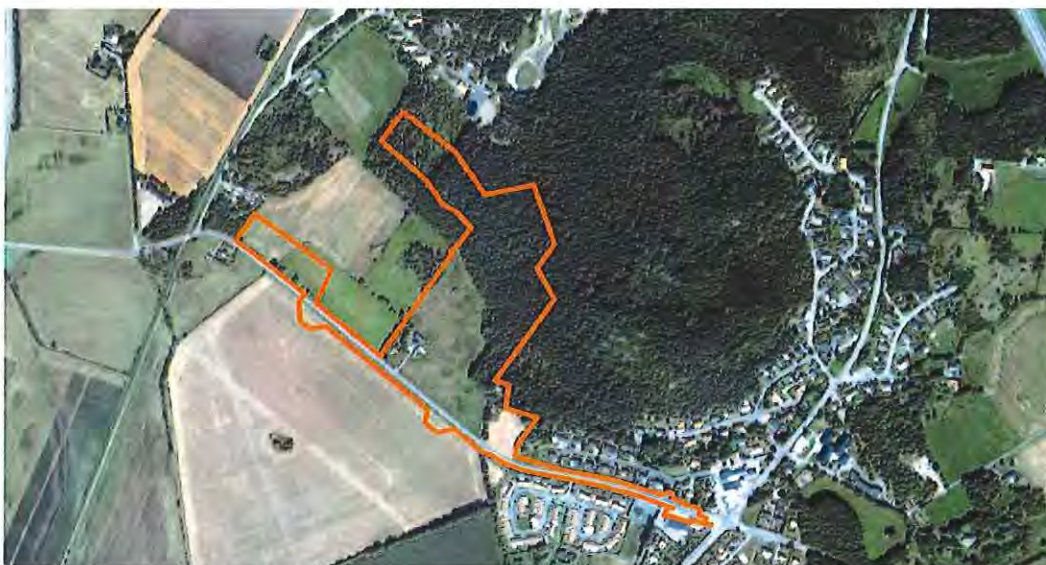


Fig 7, Flygfoto med planområdet markerat.

Mark och vegetation

I den norrdvästra delen av planområdet, närmast det stora höjdpartiet i riktning mot motorbanan, är området skogsbevuxet och sankt. Marken är bitvis utdikad. Berg i dagen förekommer inom stora områden. Markytan lutar brant mot söder inom vissa delar. Marknivåerna varierar mellan ca +20 till ca +10 m ö h (meter över havet).

Inom områdets nordöstra del är marken skogs- och slybevuxen. Här stiger marknivåerna åt öster och berg i dagen förekommer. Berg i dagen förekommer även inom mindre partier i områdets norra del. Marknivån faller från norr från ca + 9,5 m till ca+ 5,5 m närmast Pilgatan.

Den mellersta delen av planområdet utgörs till största delen av fd åker/ängsmark. I dess norra och östra del löper en längre stengårdsgård varierande i skogsbrynet som inne i skogen. Längs befintlig fastighetsgräns för Trönninge 6:9 och 1:18 i öster sträcker sig ytterligare en stengårdsgård. Marken är bitvis sank, speciellt närmast Pilgatan samt norr om den sydvästra bostadsfastigheten Trönninge 14:6.

Den del som utgör jordbruksmark inom Göingegårdens ägor och som är klassificerad anges vara av medelkvalitet (klass 5)⁶. Dessa ytor ligger i huvudsak söder om Pilgatan. I FÖP Trönninge anges att ianspråktagande av jordbruksmarken motiveras av att en utbyggnad runt Trönninge med omnejd anses bidra till en hållbar stadsutveckling med förtätning i stadsnära områden och utökat underlag för service, kollektivtrafik mm.

Natur

En naturvärdesinventering⁷ är genomförd som omfattar delar av planområdet liksom områden som omfattas av redan planlagd mark i väster (etapp 1). Naturvärdesinventeringen beskriver undersökningsområdet som ett område med ”unga till mogna skogar samt öppen aktivt brukad jordbruksmark eller nyligen övergiven odlingsmark”. Ett av tolv delområden i Naturvärdesinventeringen (delområde 6) hyser påtagliga naturvärden och utgörs av en äldre tallskog. Ytterligare sex delområden bedöms hysa vissa naturvärden. Resterande fem delområden bedöms inte hysa förhöjda naturvärden.

6

FÖP Trönninge med omnejd, laga kraft 2010-06-15
7 Naturvärdesinventering, maj 2013, Pro Natura, Ola Bengtsson

Planområdets föreslagna byggrätter omfattar inte delområde 6, som säkerställs som NATUR i detaljplanen. Särskilt skyddsvärda träd saknas enligt artportalen och inventeringen bekräftar förhållandet.

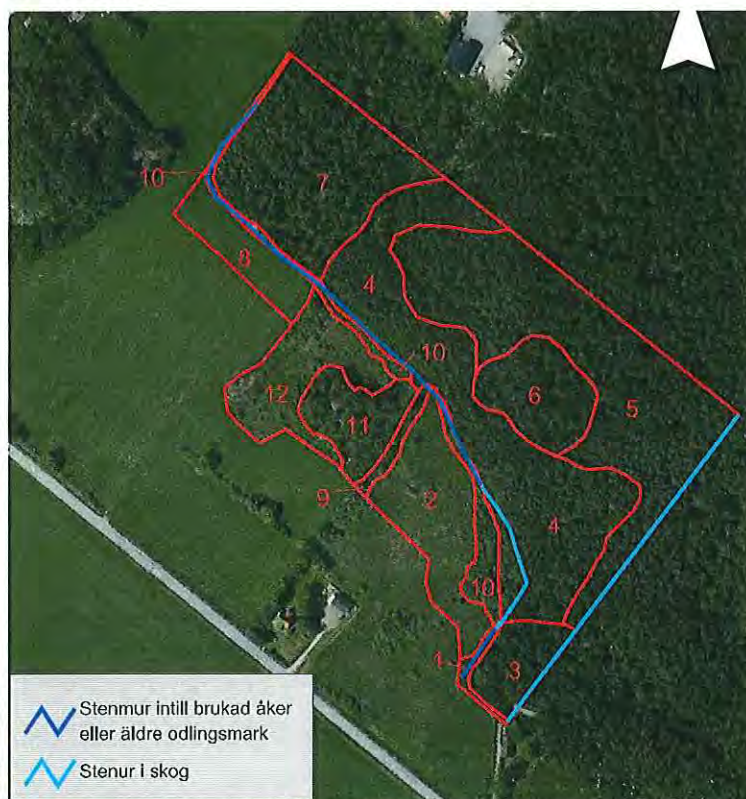


Fig 8 Delområden samt stengärdsgårdar enligt naturvärdesbedömningen.

Stenmurar

Inom planområdet förekommer stenmurar. Kommunen har bedömt att de stenmurar som enligt naturvärdesinventeringen är markerade mörkblå (se fig 8) omfattas av biotopskydd. Biotopskyddsdispens⁸ har sökts 2014-02-06 och beviljats⁹ 2014-04-10. De särskilda skäl som åberopas i biotopskyddsdispensansökan var främst kommunens planeringsinriktning kring tätortsutveckling för Varbergs stad, runt Trönninge/Göingegården med planerad service och skola i syfte att tillgodose bostadsefterfrågan i staden. Se vidare under rubrik Planförslag samt Konsekvenser Natur).

Arter

250 meter i radie från en angiven punkt i planområdets centrala del visar inte på några rödlistade arter, växter eller djur, och inte heller några observationer¹⁰ (fig 9). I ett område 500 meter i radie från samma punkt finns 16 rödlistade fåglar med 81 observationer samt 15 rödlistade växter med 72 observationer (fig 10). Enligt naturvärdesinventeringen¹¹ finns en mindre nyckelbiotop (som inte berörs av planläggningen) strax sydost om inventeringsområdet. Fynd av rovfåglar såsom ormvråk, bivråk och fiskgjuse finns rapporterade i artportalen. Ormvråken häckar möjligen i eller intill det inventerade området medan övriga noteringar gäller överflygande fåglar. I närheten har den rödlistade fjärilen sexfläcklig bastardsvärmare noterats.

8 Ansökan om dispens från biotopskyddet omfattande Göingegården 1:13 m fl, undertecknad 2014-02-07 med komplettering 2014-03-26.

9 Beslut om biotopskyddsdispens, Länsstyrelsen Halland 2014-04-10 (521-1175-2014).

10 Artportalen, hemsida läst 2013-05-15

11 Naturvärdesinventering, maj 2013, Pro Natura, Ola Bengtsson

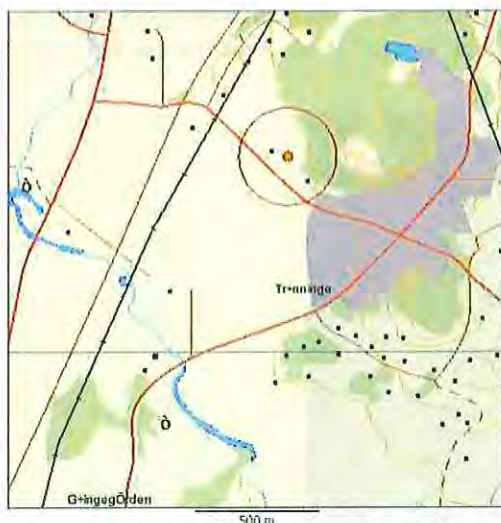


Fig. 9, Karta från artportalen som visar en radie av 250 m från en punkt inom planområdet.

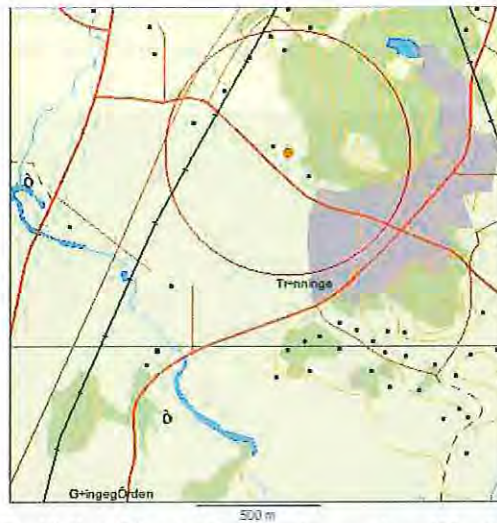


Fig. 10, Karta från artportalen som visar en radie av 500 m från en punkt inom planområdet.

Naturvärdesinventeringen konstaterar att ”inga ytor finns vars naturvärden är av sådan kvalitet att åtgärder från naturvårdande myndigheter skulle bli aktuella. Däremot är det flera av ytorna som hyser något förhöjda naturvärden jämfört med vardagslandskapet runtomkring och som därmed är av betydelse för naturvärdet i det lokala perspektivet.” Dvs en byggnation på delar av inventeringsområdet kan leda till att befintliga naturvärden reduceras och naturvärdesinventeringen ger därför förslag på lämpliga åtgärder att minimera negativa effekter;

- att försöka behålla så mycket av bryn- och buskvegetation som möjligt eller att anlägga nya buskage efter avslutad bebyggelse.
- att spara äldre träd och död ved så långt som möjligt, eller om möjligt skapa faunadepåer (staplar av avverkade trädstammar värdefulla för biodiversiteten).
- att försöka spara eller återskapa blomrika miljöer med växter viktiga för insektslivet.
- att nyanlägga stenmurar med material från äldre stengårdsgårdar som kommer att behöva tas bort.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts för ett större område norr om Pilgatan där aktuellt planområde ingår¹² (fig 11).

Jordlager

Inom område B1 (fig 11) består jordlagren i undersökningspunkterna, under vegetations-skikt, huvudsakligen av siltig sand ovan ett skiktat material bestående av sandig lerig silt/sandig siltig lera som vilar på morän på berg.

Djupet till fast botten varierar mellan 5 till 8 meter. Den siltiga sanden underlagras av ett mycket skiktat lager bestående av sand, lera och silt. Jordlagret har en tjocklek på upp till 3 meter.

Inom område B2 (fig 11) består jordlagren i undersökningspunkterna, under vegetations-skikt, huvudsakligen av siltig sand ovan ett skiktat material bestående av sandig lerig silt/sandig siltig lera som vilar på morän på berg. Djupet till fast botten varierar mellan 8 till 10 meter. Den siltiga sanden underlagras av ett mycket skiktat lager bestående av sand, lera och silt. Jordlagret har en tjocklek mellan 3 till 8 meter.

¹² PM 1 Geoteknik - Planeringsunderlag, WSP, 2013-03-01

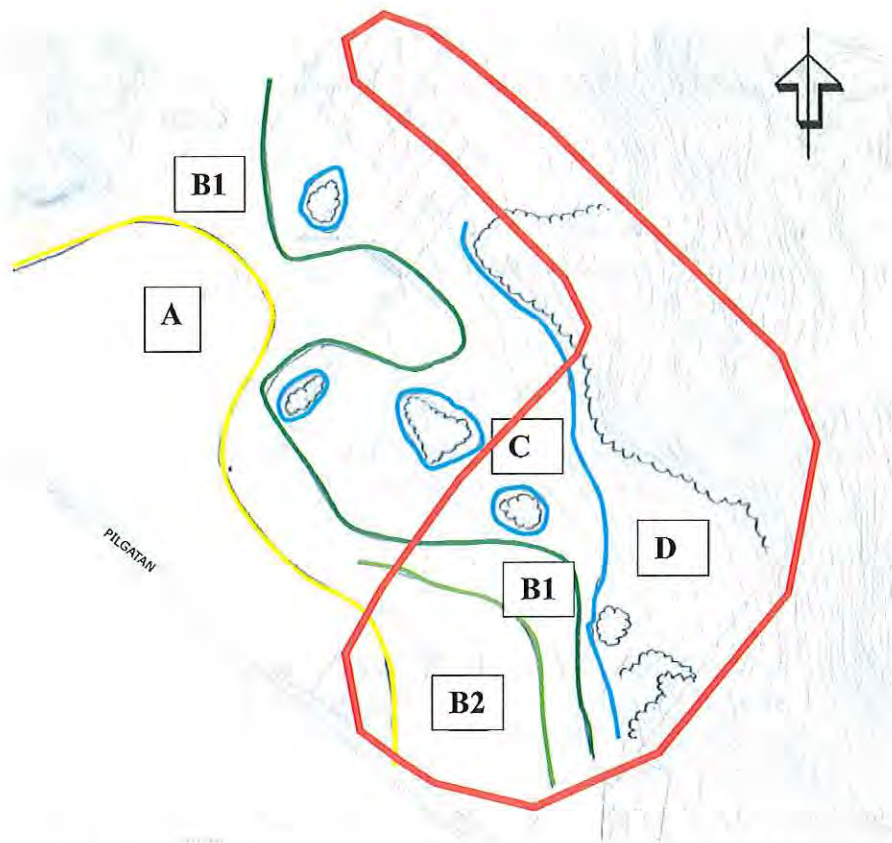


Fig. 11 Den ungefärliga områdesindelningen i de geotekniska undersökningarna som utförts. Föreslagna byggrätter är i huvudsak placerade inom markerad röd form. Inom blåa områden bedöms jorddjupet vara mindre än 1 meter.

I område C (fig 11) består jordlagren i undersökningspunkterna, under vegetationsskikt, huvudsakligen av siltig sand och eller sandig silt, ställvis förekommer lerskikt, på morän till måttliga djup, mellan 0 och 5 meter. De övre jordlagren ovan moränen har enligt utförda sonderingar en låg relativ fasthet.

Jordlagren inom område D (fig 11) är små, mindre än 1 m och består till största delen, under muljorden, av grusig siltig sand, troligvis morän.

Hydrogeologi

Hela området är tidvis mycket sankt och grundvattenytan ligger i nivå med markytan eller strax under. Vattennivån vid grundvattenobservationsrör låg vid undersökningstillfällena ca 0,7- 0,9 meter under markytan. Vattenytan i öppna skruvprovtagningshål har vid undersökningstillfället avlästs till mellan 0 till 0,5 meter under markytan där de gick att avläsa. Många provtagningshål rasade igen innan en vattenyta hunnit observeras.

Sättningar

Inom område B1 och B2 förekommer sandig lerig silt under den översta metern siltig sand. Detta jordlager är av större mäktighet än 3 meter, som det är inom delområde B2, kan sättningarna bli märkbara.

Markradon

Enligt den kommuntäckande radonkartläggningen finns inga tänkbara riskområden inom Trönninge samhälle. Ett tänkbart riskområde finns utpekade kring Bolsestugan i Trönninge, cirka 1 km ifrån planområdet. Med hänsyn till ovanstående bedöms inget fortsatt hänsynstagande till radon krävas.

Markföroreningar

Inga indikationer på markföroreningar finns inom eller intill planområdet¹³. Den öppna marken har brukats för grödor och i skogen har skogsbruk bedrivits på traditionellt vis. Vidare miljötekniska markundersökningar bedöms därför inte krävas.

Fornlämningar och kulturhistoria

En särskild arkeologisk utredning genomfördes av området år 2004 där inga anläggningar eller fynd påträffades. En kompletterande arkeologisk utredning är beställd för delar av planområdet som föreslås för bostäder.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett bostadshus i två våningar med träpanel och sadeltak med röda takpannor (Trönninge 14:6) samt två bostadshus i 1,5 våning med träpanel och sadeltak i röd och brun färg (Trönninge 6:9). I övrigt är planområdet obebyggt. Längs Pilgatans östra del finns befintlig villabebyggelse i 1,5 våningsplan.

Trafik

Planområdet omfattar Pilgatan (allmän väg 805) och en möjlig breddning av vägområdet i söder. Väghållare för Pilgatan är Trafikverket. Pilgatans förväntade trafikmängd har uppskattats till 6600 fordon/dygn¹⁴. Vägens hastighetsbegränsning är 70 km/h förbi föreslagen ny exploatering men 50 km/h genom Trönninge samhälle.

Cirka 250-400 m väster om föreslagen bostadsbebyggelse sträcker sig järnvägen, Viskadalsbanan, som trafikeras med 28 tåg/dygn varav 4 st är godståg enligt Trafikverkets prognos för år 2020. Biltrafiken korsar järnvägen i plan.

Närmaste busshållplats ligger ca 650 meter från planområdet (se fig 12).

Idag har Trönninge 14:6 och Trönninge 6:9 in- och utfarter direkt mot Pilgatan. Även planlagda bostäder (2st) på Trönninge 18:1, som ej ännu är byggda, ska enligt gällande detaljplan anslutas mot Pilgatan.



Fig. 12, Kartan visar närmaste busshållplatser markerade med orange cirklar. Planområdet är illustrerat med orange linje.

¹³ Markteknisk undersökningsrapport 2013-02-19 WSP
¹⁴ FÖP Trönninge

Trafikbuller

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller. Dessa bör tillämpas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur, samt vid nybyggnad av bostäder (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Följande riktvärden gäller för permanentbostäder, fritidsbostäder, samt vårdlokaler där vårdtagare vistas under bostadsliknande förhållanden:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst 5 ggr/natt 22-06)
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus frifältsvärde vid fasad (gäller enbart för buller från vägtrafik)
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus frifältsvärde vid fasad (gäller enbart för buller från spårburen trafik)
- 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad (gäller enbart för buller från spårburen trafik)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas högst 5 ggr/timme dagtid)

Område	Lmax, dBA (Fast)		
	Helgfri mån-lör 07-19	19-22, sön- och helgdagar 07- 19	22-07
Bostäder för permanent boende och fritidshus (vid fasad)	60	55	Nattetid bör inte bullrande verksamhet förekomma vid motorsportbana
Vårdlokaler (vid fasad)	55	50	
Undervisningslokaler (vid fasad)	55	50	
Friluftsområden*	55	50	

En bullerutredning för Trönninge är framtagen där planområdet ingår¹⁵. Följande bullerkällor är medtagna i beräkningen:

- Pilgatan – buller från vägtrafik
- Väg 41 – buller från vägtrafik
- Viskadalsbanan – buller från spårtrafik
- Annebergsbanan – buller från motorsportbana

Buller från vägtrafik på väg E6 är inte medtaget i beräkningarna för Trönninge⁶ men finns däremot medtagna i en senare beräkning och visar på att planområdet inte påverkas av buller från E6¹⁶. Bullerberäkningarna har utgått från trafikscenario 2015 för bil och 2020 för tåg.

Väg	ÅDT, f/d	Andel tung trafik, %	Hastighet, km/h
Pilgatan	6 600	7	60-70
Väg 41 söder Lindhovsrondellen	19 600	6	70-90
Väg 41 norr Lindhovsrondellen	10 000	9	70-90

Tågtyp	Antal/dygn	Längd/tågset, m	Hastighet, km/h
Persontåg X12	24	50	110
Godståg	4	650	50

¹⁵ Bullerutredning Trönninge, Ramböll, 2012-09-07

¹⁶ Översiktligt buller- och vibrationsutredning, Ramböll, 2007-09-25

Från cirka 0-20 meter från Pilgatans vägkant överskrider riktvärden för ekvivalentnivå för vägtrafik vid fasad för bostäder (fig 13).

På ett avstånd av 0-15 meter från Pilgatan överskrider riktvärden för maxnivå från vägtrafik för uteplats tillhörande bostäder (fig 14).

Bullerutredningen för Trönninge¹⁷ visar att riktvärden för trafikbuller inte överskrider från järnvägen eller motorbanan (fig 13-17) inom planområdet. Buller från motorbanan är beräknad utefter motorcrossbuller, som låter mer än folkrace. Beräkningen är även framtagen utefter ett värsta fall scenario som innebär att 30 st motorcrossfordon befinner sig på banan samtidigt, vilket i praktiken aldrig inträffar. Beräknat ljud är därmed det högsta tänkbara överallt på banan och i detta kan ekvivalent nivå jämföras med maxnivå¹⁶.

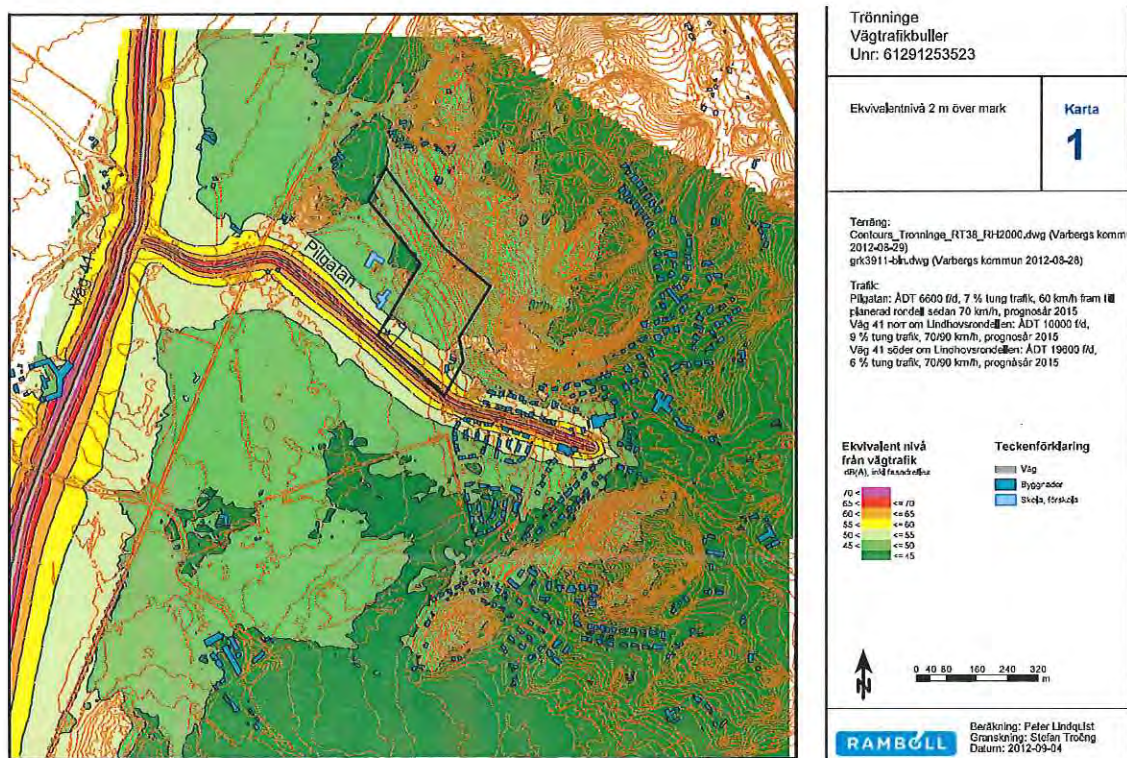


Fig. 13, kartan visar vägtrafikbuller i ekvivalent nivå. Aktuellt område för bostäder är ungefärligt utritat med svart.

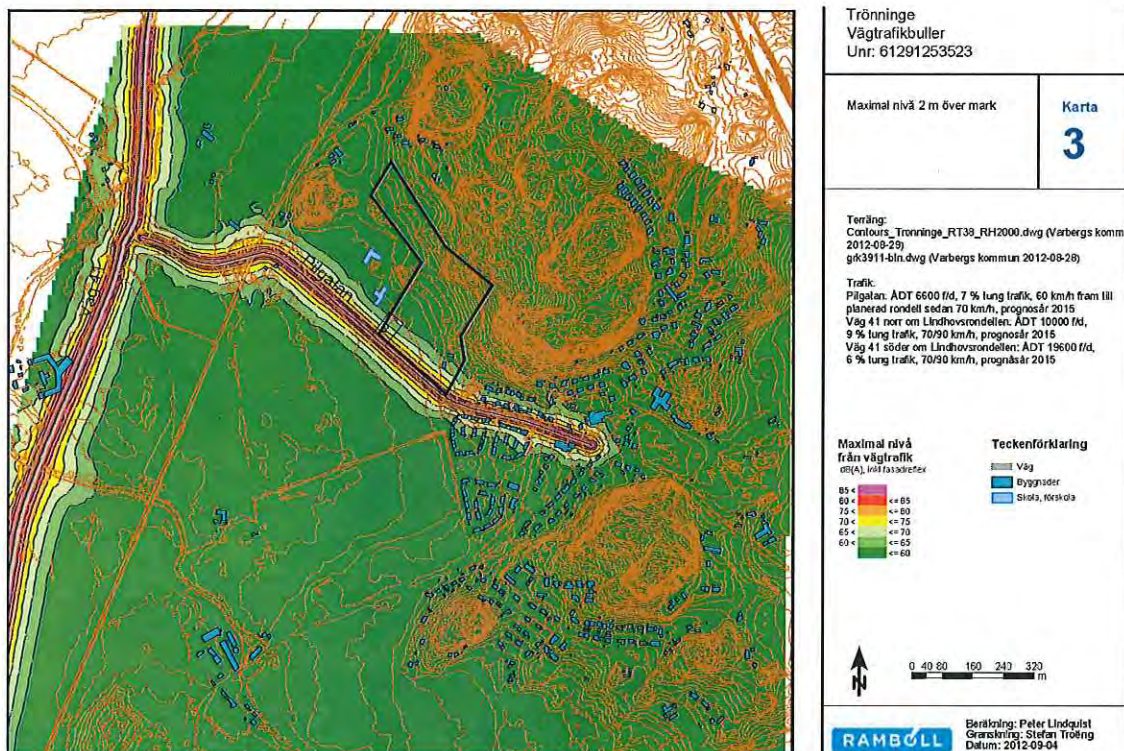


Fig. 14, kartan visar vägtrafikbuller i maxnivå. Aktuellt område för bostäder är ungefärligt utritat med svart.

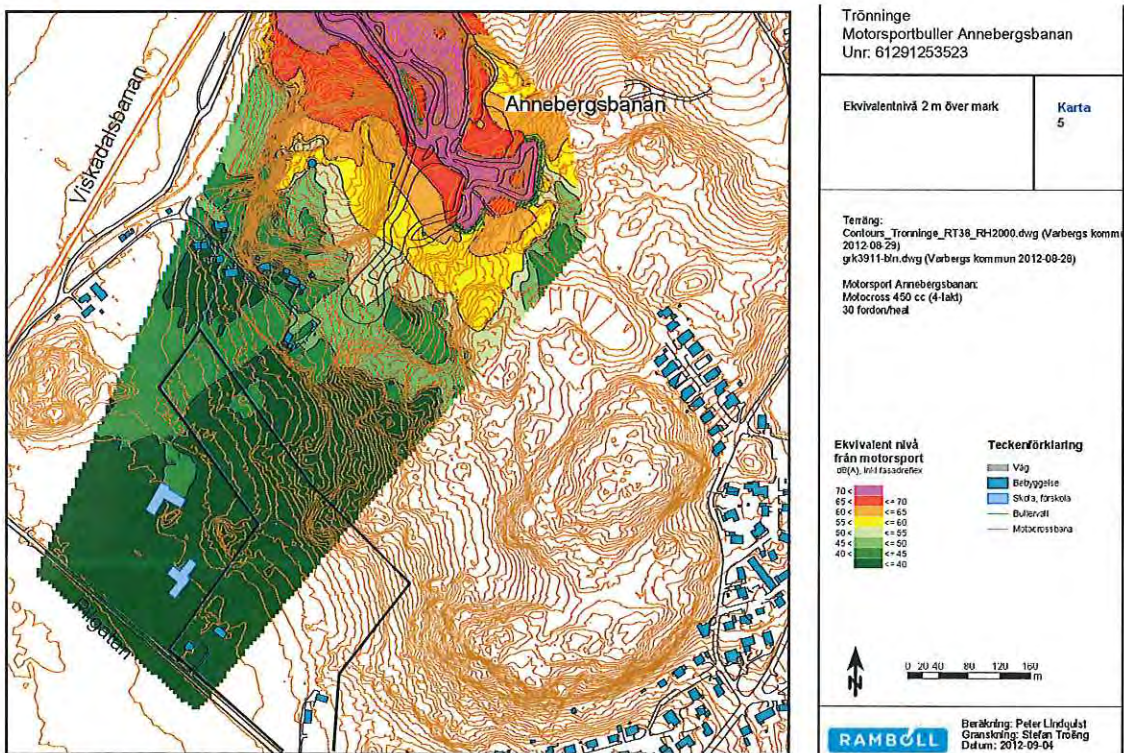


Fig. 15, Kartan visar ekvivalent bullernivå från motorbanan (Annebergsbanan) 2 meter ovan mark. Aktuellt område för bostäder är ungefärligt utritat med svart.

Bullerutredningen för folkracebanan¹⁸, i den södra bansträckningen, visar att gällande riktvärden för buller från motorsportbana på 2 respektive 17 meter mottagarhöjd innehålls på ca 150 m avstånd söderut (fig 16 och 17).

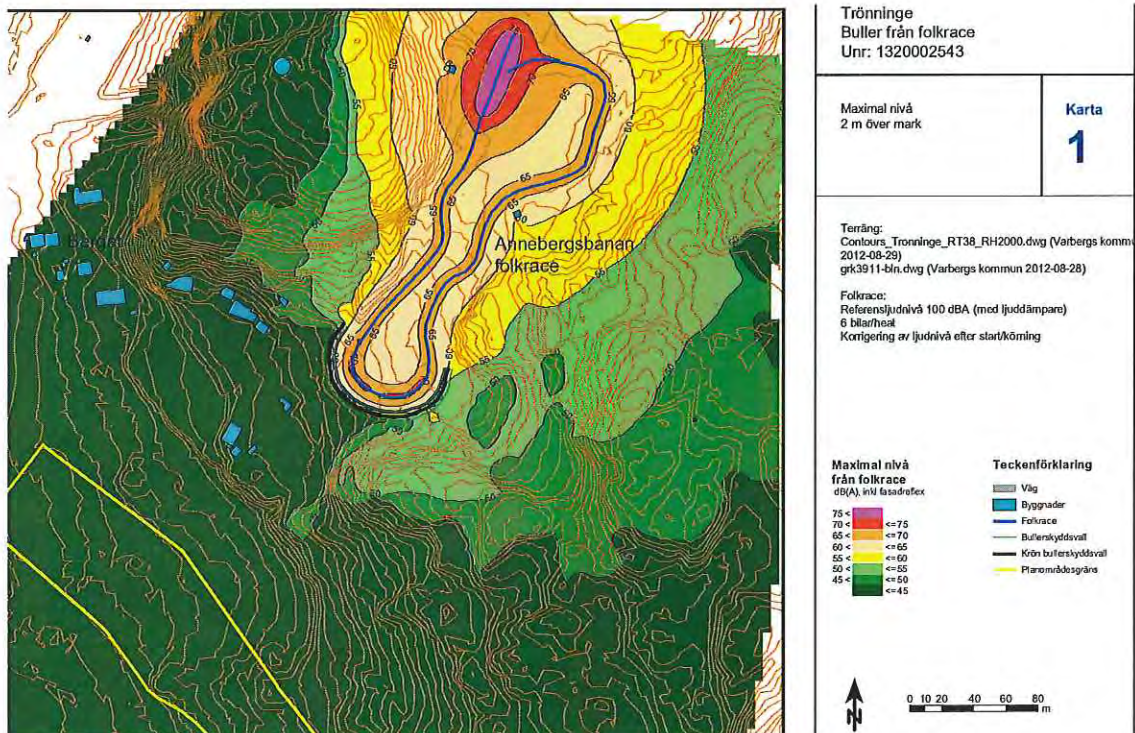


Fig 16 Kartan visar maximal nivå 2 meter över mark, bullerutbredning från folkrace. Planområdesgräns, gul linje.

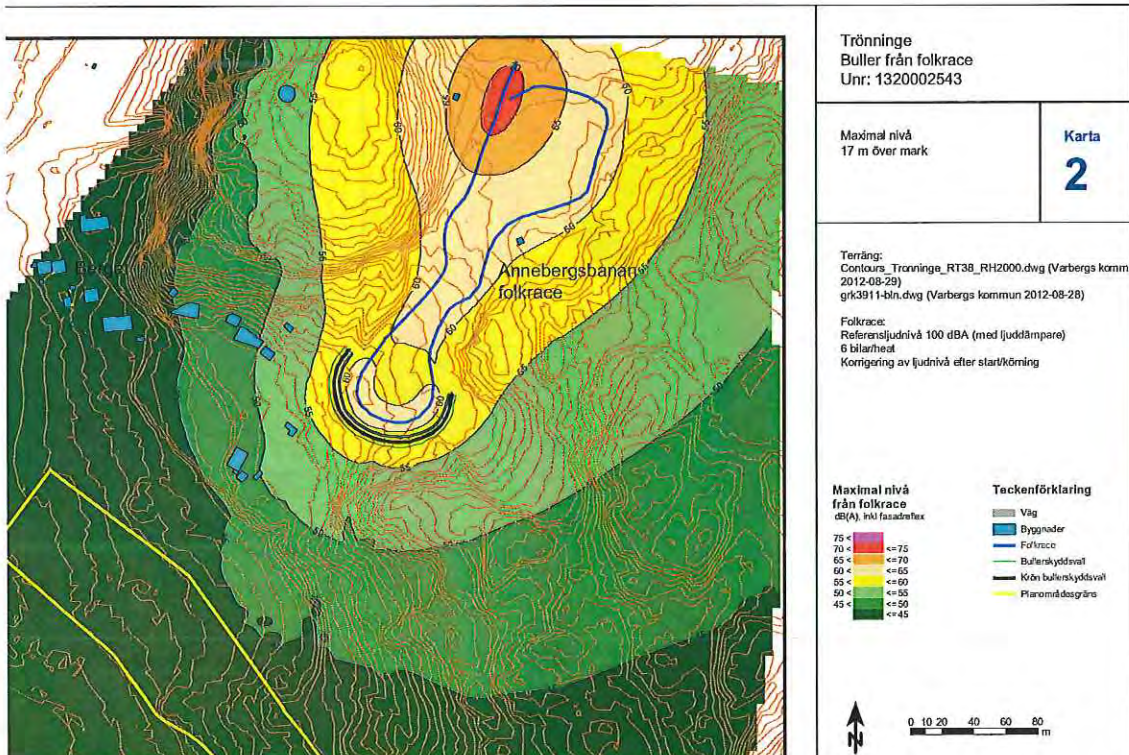


Fig 17, Kartan visar maximal nivå 17 meter över mark, bullerutbredning från folkrace. Planområdesgräns, gul linje.

Vibrationer

Framtagen buller- och vibrationsutredning visar att planområdet ej påverkas av vibrationer¹⁹ (tabell nedan och fig 18).

Byggnadstyp	Grundläggning	Skyddsavstånd (m)	
		Till järnvägen	Till E6
Träbjälklag	Platta på mark	250	110
Träbjälklag	Pålad platta på mark	180	90
Betongbjälklag	Platta på mark	135	50
Betongbjälklag	Pålad platta på mark	85	30

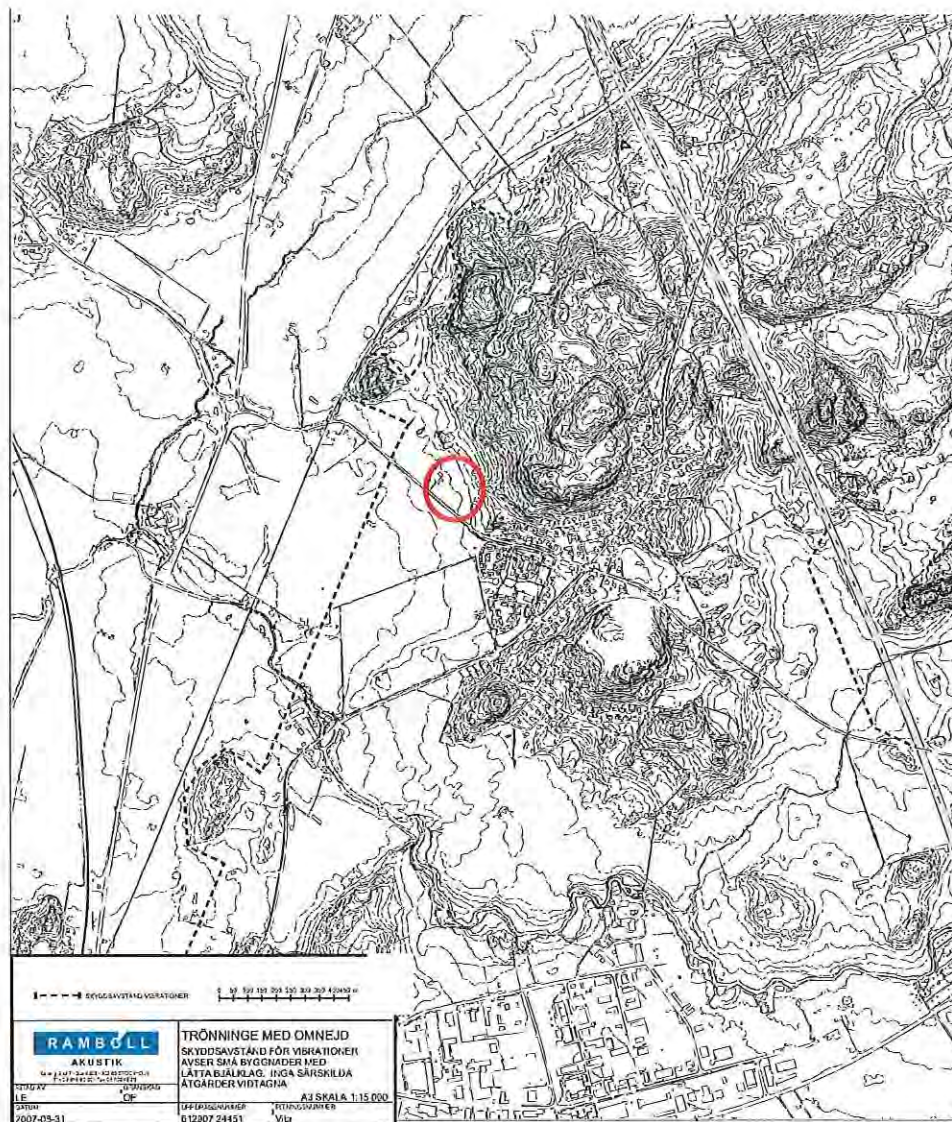


Fig. 18. Kartan visar spridningen av vibrationer. Planområdet är markerad med en röd cirkel.

Service

Närmaste grundskola förskola - årskurs 9 finns i Lindberg, Lindbergs skola. Gymnasieskola finns i Varberg stad. Ny skola planeras i pågående programområde. En av två förskolor i angränsande gällande detaljplan i öster har uppförts.

Närmaste vårdcentral finns i centrala Varberg liksom det mesta av annan service.

I arbetet med framtagandet av planprogram för södra Trönninge föreslås service i form av skola, handel, vårdcentral och verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Varberg Vatten AB är ledningshållare i planområdet. Ledningar finns både öster och väster om planområdet. Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Befintliga fastigheter Trönninge 6:9 och 14:6 ingår idag inte i verksamhetsområdet.

Dagvatten²⁰

Varberg Vatten AB är ledningshållare i planområdet. I dagsläget leds ytvattnet inom området naturligt åt sydväst via åkermarken mot Pilgatan. Därifrån avleds vattnet vidare via en trumma av dimension 500 mm (BTG) under Pilgatan. Trumman mynnar i ett dike, i vilket vattnet var helt stillastående vid inventeringstillfället. Diket leder i sin tur till en kulvert och vidare västerut under järnvägen och väg 41 mot Munkån. Utredningsområdet innefattas av ett avrinningsområde om ca 44 ha avrinner mot Pilgatan, och vidare till ovan nämnt dike.

Dagvattenutredningen är framtagen för ett större område norr om Pilgatan där planområdet ingår. Totalt förväntas framtida dagvattenflöden inom hela det aktuella avrinningsområdet uppgå till ca 1 190 l/s vid ett 10-årsregn. Enligt ovan omfattar avrinningsområdet ca 44 ha, vilket medför att högsta tillåtna utflöde till Himleån uppgår till 44 l/s. Bakgrunden är att avledning till recipienten Himleån har att ta hänsyn till befintlig vattendom med krav på en avbördning av maximalt 1 l/s, ha.

Enligt dagvattenutredningen löstes avledningen av dagvattnet för etapp 1 genom avvattning till Munkån efter fördröjning i dagvattendamm i väntan på att planområdet och fortsatta utbyggnader söder om Pilgatan avvattnas direkt mot Himleån genom nya ledningar. Detta gäller utöver fördröjning inom respektive fastighet. Även detta planområde planeras att lösas på detta sätt.

El och värme

Varbergsortens elkraft är ledningshållare av el-nätet. Ingen fjärrvärme finns utbyggd till planområdet.

En utbyggnad enligt planförslaget förutsätter en transformatorstation inom planområdet.

Tele

Skanovas har anläggningar runt och inom aktuellt planområde. Ett större kabelstråk ligger utefter Pilgatan och kablar finns till befintliga fastigheter inom planområdet. Ledningsrätt och skrivet avtal saknas för befintliga ledningar inom planområdet vilket innebär att exploatören inte åläggs att bekosta ev flytt av ledningar i detta fall.

Genomförandet av planläggningen innebär att luftledningen till Trönninge 6:9 tas bort. Önskemål om fiber finns för befintliga fastigheter inom planområdet vilket innebär nya kablar till dessa fastigheter.

Avfall

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med kommunens/VIVAB:s riktlinjer.

I detaljplanen säkerställs ”släpp” mellan bebyggelsen inom kvartersmarken som är avsedda för gång- och cykeltrafik. Syftet är att skapa gena förbindelser inom området och till intilliggande grönområde. Planläggning av befintlig skog/naturmark norr om flerbostadshusen i väster sker inte i denna detaljplan utan tas med i kommande planläggning då det är lättare att ta ett helhetsgrepp kring grönstråkets/grönområdets avgränsning.

Stenmur

Planförslaget innebär att befintliga stenmurar som omfattas av biotopskyddsdispens påverkas. Ansökan om dispens har gjorts och beslut om biotopskyddsdispens har givits²¹ för borttagande av högst 30 meter stenmur vid lekytan, för högst 160 meter utefter LOKALGATAN längs södra byggrätten för flerbostadshus samt för 35 meter strax väster om Trönninge 6:9.

Övriga befintliga stenmurar i planområdesgräns mot etapp 1 samt utefter nuvarande tillfart till Trönninge 6:9 bevaras. (planbestämmelsen n₁).

Lek

Föreslagen lekyta i mellersta delen av planområdet är ca 500 kvm och tänkt som en småbarnslekplats. Tillsammans med planlagt naturområde i etapp 1, inklusive planlagd ”kulle” (se gröna områden/ytor på illustrationskartan) ger detta goda förutsättningar till lek.

Service

Ingen service föreslås inom planområdet.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs via en ny anslutning från Pilgatan i form av en cirkulationsplats. En lokalgata löper igenom området och kopplas samman med gatan i gällande detaljplan för etapp 1. Planområdet förväntas generera cirka 700 fordonsrörelser/dygn²². På plankartan anges gatorna inom området för bostadsbebyggelse som LOKALGATA vilka föreslås en utformning som lågfartsgator. Den nya anslutningen från Pilgatan till området för etapp 1 varierar från 6-10 meter i bredd, med den smalaste delen i norr.

Pilgatan anges på plankartan som HUVUDGATA. Området för HUVUDGATA är 20 meter brett från väster fram till Trönninge 7:47/Göingegården 1:7 i öster, där den anpassats utefter gällande fastighetsgränser. Området HUVUDGATA inkluderar Pilgatan, plantering, gång-cykelväg och diken (se fig 20 samt illustrationskartorna).

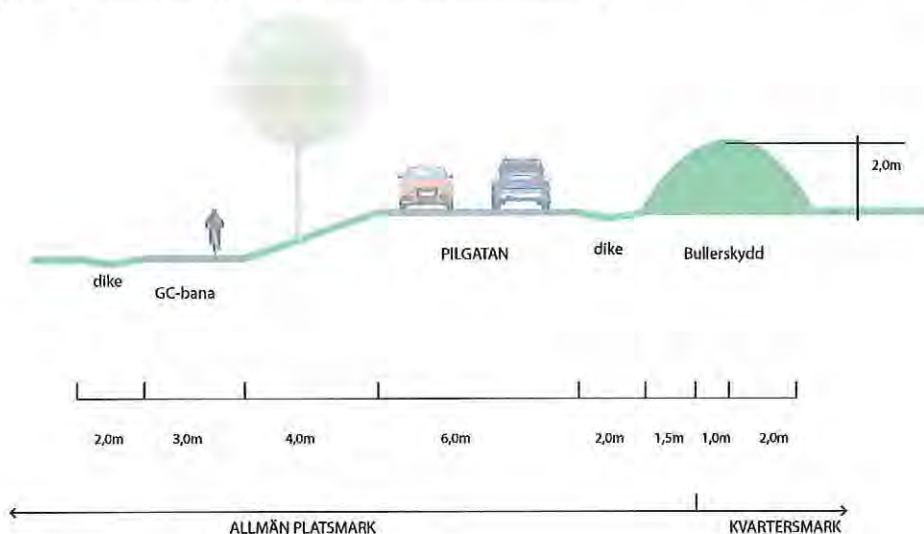


Fig 20, Principsektion för Pilgatan söder om föreslagna bostäder.

Längst i öster är Pilgatans nuvarande vägområde drygt 9 meter brett. I gällande detaljplan för fastigheten Trönninge 7:14 ligger ett x-område (marken ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik) rakt över befintliga parkeringsplatser på fastigheten. x-området utgår och istället ges plats för en gång- cykelväg genom breddning av vägområdet HUVUDGATA vid fastigheten 7:14, läs mer under genomförande av projektet. Breddningen av Pilgatan/ HUVUDGATA förutsätter en omgestaltning av parkeringsplatserna på 7:14 för att antalet bilplatser ska kunna bibehållas. För att åstadkomma en sammanhängande gång- och cykelväg behöver även diken i den östra delen kulverteras. Även befintlig planlagd kommunal mark, som tagits i anspråk av intilliggande fastighetsägare, i strid mot gällande detaljplan, behövs för att få plats med planerad gång- och cykelväg. I vägområdets västra del inryms gång- och cykelväg på den södra sidan och i en del av den norra sidan samt en busshållplats, se illustrationskartan. Utformningen och gestaltningen av Pilgatan samt föreslagen gång- och cykelväg studeras vidare i en pågående projektering.

Väghållaransvaret för Pilgatan har övergått från Trafikverket till Varbergs kommun genom avtal (dat 2016-06-04).

Förändrade in- och utfarter

Fastigheten Trönninge 14:6, Trönninge 6:9 samt Trönninge 18:1 får nya in- och utfarter mot LOKALGATA inom planområdet. På detta vis ökas trafiksäkerheten då nuvarande delvis skymda in- och utfarter försvinner.

Utfartsförbud läggs utefter Pilgatan för att förhindra in/utfarter från kvartersmark och öppningar genom föreslaget bullerskydd. Utfartsförbud läggs även på den del av stenmur där utfart från Trönninge 18:1 inte kan ske pga biotopskydd.

Trafikbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Pilgatan, ett bullerskydd på allmän platsmark samt kvartersmark säkerställs i detaljplanen längs Pilgatan till en höjd av minst 2 meter ovan Pilgatans gatunivå. Bullerutredningarna visar att med denna höjd på bullerdämpande åtgärd kan riktvärdena för bostadsbebyggelse gällande ekvivalent nivå och maximal nivå klaras med 5 meter i byggnadshöjd, dvs för två bostadsvåningar. Detta under förutsättning att minsta avstånd från Pilgatans vägmitt är minst 25 meter²³. Planförslaget säkerställer att bullervall och/eller bullerplank blir sammanhängande utefter Pilgatan. Det område som ligger 25 meter från vägmitt korsprickas och där tillåts endast förråd och garage. För Trönninge 14:6 innebär detta att bullerförhållandena förbättras. För att minimera risken att ljud "smiter in" vid föreslagna öppningar för lokalgata, natur etc reglerar planen en vinkling av bullerskydd vid entrégatan och Trönninge 14:6. Bullerskyddet sträcker sig förbi fastigheten Trönninge 18:1, för att skydda kommande bostäder.

Bullerskydden uppförs i form av oeftergivliga föremål på ett sådant avstånd och med en sådan utformning att trafiksäkerheten inte försämras. Bullerskyddet utformas med hänsyn till skötsel av vägen, t ex med tanke på snöröjning och snövallar.

Ett förslag till utformning av bullerskydd längs med Pilgatan finns illustrerat i figur 20, bullervallens ena slänt placeras på allmänplatsmark mot Pilgatan medan resterande vall och bullerplank läggs på kvartersmark. Skötsel av bullerplanket sker från kvartersmarken (1 meter bred zon). Denna lösning ansluter till planerad bullervall i etapp 1.

Teknisk försörjning

VA

Vatten- och avlopp finns redan utbyggt intill planområdet (etapp 1) och projekteringen har förberetts med anslutningar till etapp 2 vid ett genomförande av detaljplanen.

Även kommunens obebyggda planlagda område för två bostadstomter föreslås VA- anslutningar mot nya ledningar i planområdet.

Dagvatten

I samband med detaljplanearbetet för etapp 1 togs en dagvattenutredning fram för hela området norr om Pilgatan²⁴. Dagvattenutredningen föreslog en damm som fördröjer dagvatten och är dimensionerad för hela området norr om Pilgatan dvs inklusive detta planområde. Denna fördröjningsdamm är utbyggd och i drift. Området som utrymmesmässigt omfattar dammen, har tagits med i denna detaljplan och planläggs som NATUR.

Enligt dagvattenutredningen löstes avledningen av dagvattnet för etapp 1 genom avvattning till Munkån efter fördröjning i dagvattendamm. Detta gäller utöver fördröjning inom respektive fastighet. Även denna etapp 2 kommer provisoriskt avvattnas till Munkån på samma vis, men på sikt ska hela området avvattnas direkt till Himleån.²⁵ I likhet med etapp 1 anges att fördröjning ska ske på respektive fastighet, minst 50% av den totala mängden dagvatten bör fördröjas på respektive fastighet. Detta föreslås ske genom fördröjningsmagasin med 0,8 kubikmeter effektiv magasinvolym per 100kvm hårdgjord yta²⁶.

Planlagt område för dagvattendamm ska ses som ett grönt område närmast Pilgatan och har utformats med flacka slänter utan staket. Dagvattendammen säkrar en hantering av dagvattnet från planområdet, och angränsande områden norr om Pilgatan. Verksamhetsområdet för dagvatten utökas med planområdet.

På plankartan finns en upplysning om att dagvattenanläggningen är dimensionerad för att hantera minst 50% av det dagvatten som genereras inom planområdet. Minst 50% av den totala mängden dagvatten bör därför fördröjas på respektive tomt. En lösning är fördröjning genom fördröjningsmagasin med 0,8 kubikmeter effektiv magasinvolym per 100kvm hårdgjord yta.

Avfall

Avfallsutrymmen ska i kommande projektering placeras lättillgängligt för hämtning och byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfall i fraktionerna matavfall och brännbart. I flerbostadshusen ska utrymme för källsortering finnas och dimensionering för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtidens behov.

Geoteknik²⁷

Ett uppförande av byggnader inom planområdet bör förhålla sig till den framtagna geotekniska utredningen för området. Se delområdenas avgränsning (fig 11 under förutsättningar - geotekniska förhållanden)

Grundläggning av bebyggelse

Inom område B1 kan flerbostadshus i max 3 plan grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder under förutsättningar att jordlagren är homogena samt att andra belastningar i form av uppfyllnader mm begränsas. Skulle belastningarna bli större kan förbelastning av jorden användas som förstärkningsmetod alternativt lättfyllning. All jord och fyllning med organiskt innehåll utskiftas under byggnader. Jord i schaktbotten ska förutsättas vara tjälfarliga (tjälfarlighetsklass 2). De övre jordlagren utgörs av eroderingskänsligt och flytbenäget material. Därför skall förutsättas att arbetstekniska problem uppstår vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. T ex kan det vara svårt att packa detta material på ett korrekt sätt. Det kan t ex även vara problem med schakter som flyter igen.

24 Översiktlig dagvattenutredning, Norconsult, 2012-11-09
25 E-post 2013-09-20 från VIVAB
26 Översiktlig dagvattenutredning, Norconsult, 2012-11-09
27 PM 1 Geoteknik - Planeringsunderlag, WSP, 2013-03-01

Inom område B2 kan en- och tvåplanshus uppföras utan grundförstärkning under förutsättning att andra belastningar i form av uppfyllnader mm begränsas. Skulle belastningarna bli större kan förbelastning av jorden användas som förstärkningsmetod men då erfordras en längre tidsperiod eftersom de sättningsskänsliga jordlagren tjocklek är större än vid område B1. Alternativ kan lättfyllning eller pålgrundläggning erfordras. All jord och fyllning med organiskt innehåll utskiftas under byggnader. Jord i schaktbotten ska förutsättas vara tjälfarliga (tjälfarlighetsklass 2). De övre jordlagren utgörs av eroderingskänsligt och flytbenäget material. Därför skall förutsättas att arbetstekniska problem uppstår vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Tex kan det vara svårt att packa detta material på ett korrekt sätt. Det kan t ex även vara problem med schakter som flyter igen. Inom område B2 består jordlagren av mellan ca 3 till 8 m sättningsskänslig jord. Inom detta område kan därför sättningar upp till 10 cm utbildas vid större belastningar. Vid belastningar mindre än 35 kPa blir sättningarna maximalt 5 cm.

Schaktning

Inom område B1 och B2 gäller att schaktarbeten ska utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred och följa Arbetsmiljöverkets handbok "Schakta säkert". Schakt kommer att utföras i ställvis lösa och flytbenägna jordlager med svårbedömda egenskaper vad gäller exempelvis lämplig släntlutning.

Fyllningar, bullervall och tillfälliga upplag

Inom område B1 bör tillfälliga upplag, högre än 2 m ej utföras med hänsyn till att dessa upplag fungerar som förbelastning. Tillfälliga upplag högre än 2 m får ej heller läggas över befintliga sättningsskänsliga ledningar då de kan orsaka sättningar under dessa.

Inom område B2 bör tillfälliga upplag, högre än 1,5 m ej utföras med hänsyn till att dessa upplag fungerar som förbelastning. Tillfälliga upplag högre än 1,5 m får ej heller läggas över befintliga sättningsskänsliga ledningar då de kan orsaka sättningar under dessa. Eventuella andra uppfyllnader i form av tex bullervallen skall planeras i samråd med geotekniker.

Föreslagen fortsättning i projekteringsskedet

Kompletterande geotekniska undersökningar för planerade hus rekommenderas i projekteringsskedet för att utreda om jordlagrens tjocklek varierar inom byggnaden. För lättare villor där uppfyllningen är mindre än 0,3 m bedöms att inga kompletterande geotekniska undersökningar erfordras. Däremot bör ett projekteringsunderlag för Geoteknik tas fram.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Behovsbedömning

I den behovsbedömning som finns framtagen för planområdet framgår att konsekvenser i ett genomförande av detaljplanen uppstår genom:

- ökad trafik och bullernivåer
- viss påverkan på grund- och ytvattenivåer.
- viss påverkan på växt- och djurliv samt påverkan av stadsbild/landskapsbild.
- en ökad användning av icke förnyelsebar energi och avfall som ej återanvänds genom fordonstransporter och uppvärmning
- behov av följdinvesteringar i form av VA, vägar, samt gång- och cykelvägar

Förslaget av detaljplan har beaktat ovanstående punkter.

Naturmiljö

I samband med detaljplanen har en naturvärdesinventering genomförts (se rubrik Planeringsföresättningar-Natur). Delområde 6 som utpekats innehålla de främsta naturvärdena undantas helt från planläggning för byggrätt och säkerställs istället som NATUR-område. Inventeringen redovisar övriga naturvärden i planområdet som lokala i relation till omkringliggande vardagslandskap dvs betydelse i det lokala perspektivet. Enligt inventeringen kan kompensatoriska värden vara lämpliga åtgärder för att minimera negativa effekter om dessa områden tas i anspråk, vilket planförslaget innebär. Kompensatoriska åtgärder såsom;

- att träd som avverkas föreslås bilda faunadepåar för att gynna biologisk diversitet.
- att skogsbrynsföresättningarna i de fall skogsbrynet "förskjuts" återskapas
- att blomrika miljöer för att gynna insektslivet återskapas

Skyddsvärda träd saknas enligt artportalen och inventeringen bekräftar förhållandet.

Stenmurar biotopskydd

Länsstyrelsen beviljade 2014-04-10 biotopskyddsdispens för att ta bort och flytta stenmurar inom planområdet som inte kan kvarstå vid en exploatering.

I beslut om biotopskyddsdispensansökan anges att för att begränsa skadorna på naturmiljön och kvarvarande biotopskyddsområden samt för att kompensera för de borttagna biotoperna förenas beslutet med villkor.

"De stenar som tas bort ska användas till att uppföra nya stenmurar. Kompensationsen ska utföras till minst motsvarande längd och yta som de borttagna delarna. Nya murar ska byggas upp i närområdet. De stenar som tas bort får inte läggas på befintliga stenmurar". Länsstyrelsen anger i sin bedömning att det i samband med att stenmurar ska återuppföras även är viktigt att stenarna är fria från jord- och växtdelar samt att moss och lavbeklädda stenar inte placeras i botten.

Omfattande återuppförande/flytt av stenmur i närområdet till i första hand planerade bostadskvarter för flerbostadshus där de återuppbbyggs mot föreslagen LOKALGATA alternativt i terrassutformade uteplatser mot söder. Befintlig stenmur inom föreslagen yta för lek flyttas, till föreslagen tomtgräns för föreslagen villabebyggelse. Vid ett överskott av stenar kan även stenmur skapas vid dammen. De flyttade stenmurarna kommer att uppföras i mer solbelysta lägen än de befintliga murarna. Ingen ytterligare öppning tillåts i stenmuren i fastighetsgräns mot Trönninge 18:1.



Fig 21, illustrationen visar vilka stenmurar inom planområdet som kvarstår i sin helhet, vilka som omfattas av beviljad dispens, vilka som inte krävde dispens och vilka som kommer att flyttas i nytt läge inom planområdet.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN²⁸ för luft överskrids. Detta i enlighet med tidigare förda resonemang från gällande detaljplan etapp 1²⁹,

Påverkan på vatten³⁰

Ett genomförande av planen kan komma att ge en viss påverkan på grund- och ytvattennivåer inom området. Ett överskridande av MKN för vatten (Himleån) bedöms inte ske i samband med ett genomförande av planen.

Dagvattnet ingår i Himleåns avrinningsområde med recipient Balgöarkipelagen. Balgöarkipelagen har måttlig ekologisk status och god kemisk status (kvikksilver undantaget). Det bedöms inte att miljökvalitetsnormerna överskrids för recipienten år 2015 med undantag från kvikksilver som har fått en tidsfrist till år 2021.

Störningar

I samband med ett genomförande av planen ökar trafiken på Pilgatan med ca 700 fordonsrörelser/dygn³¹. Planområdet närmast Pilgatan berörs av trafikbuller både före och efter ett genomförande, detta avhjälpas med ett bullerskydd längs Pilgatan som uppförs till en höjd av 2 meter, ovan Pilgatans gatunivå. Detta bullerskydd sträcker sig även förbi befintlig fastighet Trönninge 14:6 och del av Trönninge 18:1.

Genomförd bullerutredning²⁹ visar att buller från motocrossbanan i norr inte ger någon påverkan på föreslagna flerbostadshus i planområdets norra del, eftersom nivåer ligger under 40 dBA respektive upp till 45 dBA³².

28 Miljökvalitetsnormer
29 Behovsbedömning av miljöbedömning
30 Översiktlig dagvattenutredning, Norconsult, 2012-11-09
31 Uppgift från Hamn- och Gatuförvaltningen, 2013-06-18
32 Bullerutredning Trönninge, Ramböll, 2012-09-07

Beräknade bullernivåer för den södra slingan³³ som endast används för folkrace redovisas att maximal nivå inkl fasadreflektion inte överstiger 45 dBA, varken 2 meter över mark eller 17 meter över mark, dvs upp till den höjd planförslaget tillåter nya flerbostadshus (6 våningar). Detta räknat från en skillnad i marknivå på 19,5 meter från kanten av motorbanan (+31 m) till en medelmarknivå för ytan avsedd för flerbostadshus (+11,5 m). Skillnaden i höjd i marknivå kan jämföras med ett 6-våningshus.

Anläggandet av en gång- och cykelbana liksom borttagandet av direktutfarter mot Pilgatan ökar trafiksäkerheten. På sikt bidrar även planerad hastighetssänkning till en förbättrad trafiksituation.

Sociala konsekvenser

I samband med ett genomförande av detaljplanen erbjuds fler bostäder i blandad form vilket breddar valmöjligheten av bostad för olika generationer, i olika skeenden i livet, vilket i sin tur kan gynna en blandad befolkningssammansättning med de fördelar detta oftast innebär.

Planområdets geografiska lokalisering innebär ett större bilbehov inledningsvis men i takt med utbyggnadsplanerna för Trönninge/Göingegården kommer kollektivtrafik och anläggandet av sammanhängande gång- och cykelbanor gynna grupper utan bil.

Föreslagen gång- och cykelväg till Trönninge samhälle ökar trafiksäkerheten då trafikslagen separeras. Förutsatt att denna även förses med belysning ökar tryggheten nattetid.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet fortsättningsvis utgörs av ängs- och skogsmark. Det innebär även att den lagakraftvunna detaljplanen, innehållande förskola och bostäder, väster om aktuellt planområde inte länkas ihop med befintlig bebyggelse i Trönninge. Serviceunderlaget begränsas och planerad gång- och cykelf trafik som kan öka trafiksäkerheten kommer inte till stånd. De två in- och utfarterna från Pilgatan för totalt sett 4 fastighetsägare (då kommunens tomter bebyggs) kvarstår.

³³ Bullerutredning folkrace Trönninge, Ramböll 2013-09-04 rev 2013-09-09

Genomförande av projektet

Organisatoriska frågor

Samarbete mellan kommun och exploatör kring allmän platsmark, bulleråtgärder samt kommunala ledningar sker lämpligen i samband med projekterings- och utförandefas för att optimera/ effektivisera processen.

Anläggandet av bullerdämpande åtgärder i form av bullervall/bullerplank utefter Pilgatan gällande fastigheterna Trönninge 14:6; Trönninge 1:18 och Göingegården 1:13 ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmän plats.

Verksamhetsområde för VA- och dagvatten

Verksamhetsområdet utökas i motsvarande omfattning som planområdet.

Ansvarsfördelning

Anläggning	Drift/skötsel
Allmänt VA-nät och dagvattendamm	VIVAB
El, bredband	Varbergsortens elkraft
Tele	Skanova
Allmän platsmark, naturmark, gata och gång- och cykelvägar	Hamn- och Gatuförvaltningen
Småbarnslekplats	Fastighetsägaren
Kvartermark inkl bullerskydd utefter Pilgatan	gemensamhetsanläggning

Kommunen ansvarar för att anlägga allmän platsmark, gator och gång- och cykelvägar. Åtgärder krävs där gång- och cykelvägen passerar över Pilgatan liksom där planerad gång- och cykelväg passerar över lokalgatan inom planområdet för att nå grönområdet i norr.

VIVAB ansvarar för anläggandet av ledningar för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Ledningarna föreslås i första hand ligga i allmänna gator.

Skanova ansvarar för flytt av befintlig ledning inom planområdet.

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2013
Granskning	2 kvartalet 2014
Antagande	3 kvartalet 2016
Laga kraft	tidigast 4 kvartalet 2016

Fastighetsrättsliga frågor (se fig 22 - 25)

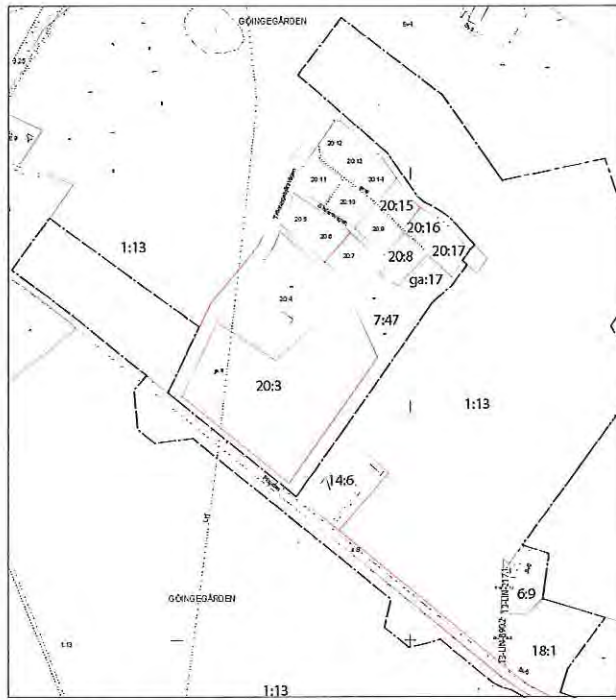


Fig 22 Kartan visar befintliga fastigheter (röd linje) inom och intill planområdet (svart linje).

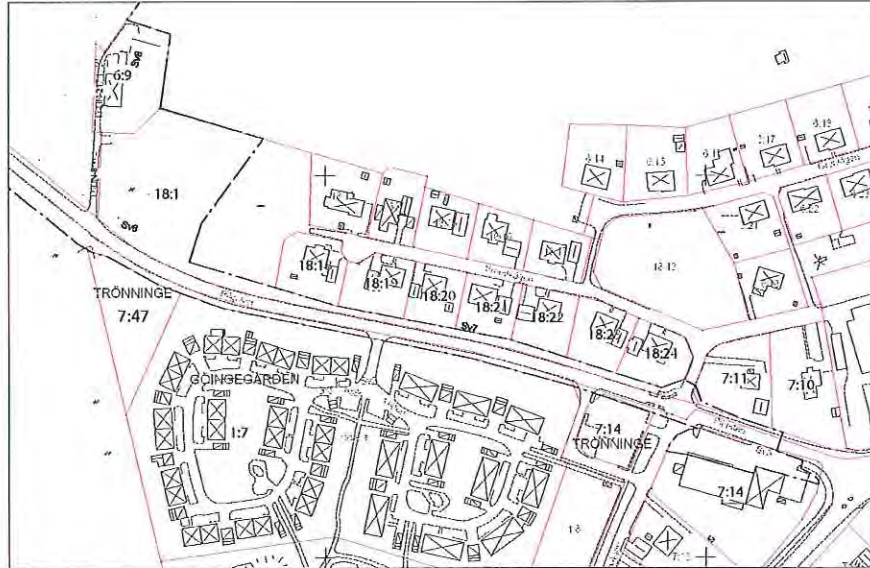


Fig 23, Kartan visar befintliga fastigheter (röd linje) inom och intill planområdet (svart linje)

Fastighetsbildning/reglering

Tabellen nedan redovisar hur mark föreslås överföras mellan fastigheter.

Från fastighet	Till fastighet/område	Storlek
Trönninge 14:6	Trönninge 7:47/Pilgatan	ca 62 kvm
Trönninge 6:9	Ny bostadsfastighet (Göingegården 1:13)	ca 30 kvm
Trönninge 7:11	Trönninge 7:47/Pilgatan	ca 48 kvm
Trönninge 7:14	Trönninge 7:47/Pilgatan	ca 145 kvm
Göingegården 1:13	Trönninge 7:47/Pilgatan bullerskydd	ca 10 800 kvm
Göingegården 1:13	Trönninge 7:47 (lokalgator, gångvägar och naturområde)	ca 32 045 kvm
Göingegården 1:13	Ny bostadsfastighet (Trönninge 1:18)	ca 95 kvm
Göingegården 1:13	Trönninge 7:47/Transformatorstation	ca 35 kvm

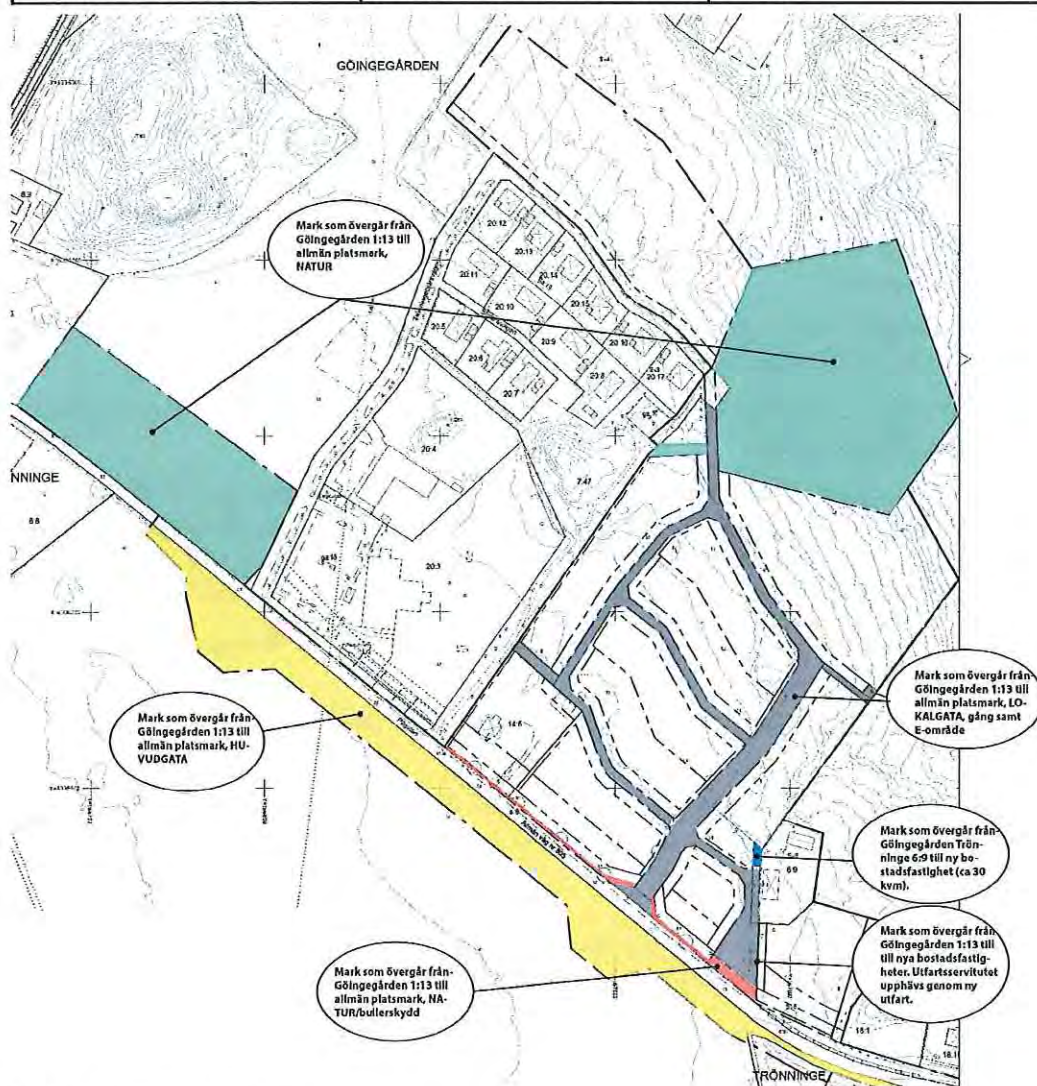


Fig. 24 Fastighetsregleringar



Fig. 25 Fastighetsregleringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att flera nya fastigheter för bostadsändamål bildas från nuvarande del av fastighet Göingegården 1:13.

Delar av Göingegården 1:13 överförs till kommunens fastighet Trönninge 7:47 som LOKALGATA och övrig allmän platsmark (NATUR) i hela planområdet liksom E-område för transformatorstation.

Befintlig fastighet Trönninge 14:6 minskas för angivet bullerskydd mot Pilgatan. På sikt tillåts fastigheten delas i ytterligare två bostadsfastigheter.

Befintlig fastighet Trönninge 6:9 minskas ca 30 kvm i det nordvästra hörnet för att samordnas med ny fastighetsgräns.

Fastighetsregleringar för Trönninge 7:14 och Trönninge 7:11 är nödvändiga för att åstadkomma en gång- och cykelväg längs Pilgatans södra sida. Ett flertal fastighetsägare utefter Pilgatan har tagit i anspråk kommunal mark utanför egen fastighet. Även dessa områden krävs för föreslagna gång- och cykelväg, men innebär inte några fastighetsförändringar.

Del av Göingegården 1:13 överförs till kommande kommunal bostadsfastighet inom nuvarande Trönninge 18:1.

Mark överförs från Trönninge 14:6, Göingegården 1:13 till Trönninge 7:47/Pilgatan för föreslaget bullerskydd.

Föreslagna kvartersmark för teknisk anläggning (E i plankarta), transformatorstation, överförs från Göingegården 1:13 till Trönninge 7:47.

Gemensamhetsanläggningar

Redovisade kvarter för flerbostadshus kan beroende på utbyggnadstakt och ägande i flera fastigheter kräva gemensamhetsanläggningar rörande tillfart, parkering, avfallshantering och gemensamma utemiljöer.

Småbarnslekplatsen läggs samman med gemensamhetsanläggningen för den intilliggande småbarnslekplatsen, Trönninge ga:17 vilken omprövas/utökas. Samtliga föreslagna fastigheter inom planområdet föreslås delta i omprövningen/utökningen.

Gemensamhetsanläggning skapas för skötsel av nödvändig bullerdämpande åtgärd utefter Pilgatan, i vilken samtliga fastigheter angränsande till bullerskyddet ska ingå.

Samfälligheter/ledningsrätter/servitut

Vägservituten (13-LIN-890.2) samt (13-LIN-217.1) berör in- utfart från Pilgatan till Trönninge 6:9 samt planlagd utfart till Trönninge 18:1. Dessa upphävs med planförslaget då angö-

ringen fortsättningsvis löses via föreslagen LOKALGATA.

Ett nytt servitut för utfart krävs för att samordna angöring till de två föreslagna bostäderna på Trönninge 18:1 genom befintlig öppning i stenmur.

Ett nytt servitut krävs för Trönninge 14:6 om fastigheten delas (se illustrationskarta 1/1).

Den samfällda vägen Trönninge s:8 ska inom planområdet överföras till Trönninge 7:47.

Ledningsrätt alternativt servitut för angöring till transformatorstation och åtkomst av tillhörande ledningar bildas/upprättas.

Ledningsrätt krävs för dagvattendamm och tillhörande ledningar.

Tekniska frågor

Faunadepåer kommer att kunna anläggas inom planlagt naturområde.

Nyanläggning av stenmurar sker enligt given biotopskyddsdispens i samband utbyggnad av allmän plats och kvartersmark.

Ekonomiska frågor och avtal

Exploatören Derome Hus AB skall bekosta planarbetet och även ansvara för projekterings- och utredningskostnader till följd av detta. Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera kostnaderna för detta.

Exploatören skall utföra och bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark till följd av exploateringen såsom småbarnslekplats och uppförande av bullerskydd mot Pilgatan.

Fördelningen av kostnader knutna till kommunens redan planlagda två fastigheter och förändringar av angöring etc kommer att klarläggas i ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Exploatören svarar även för de kostnader som uppkommer till följd av erforderlig fastighetsbildning samt inrättande av gemensamhetsanläggning/ar. Eventuella tillkommande anläggningsavgifter för vatten och avlopp kommer vid anslutningstillfället att tas ut enligt då gällande VA-taxa. Exploatören svarar för kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen Trönninge ga:17. En ersättningssituation uppstår med ändringen av utfart för Trönninge 14:6.

Fastighetsägare kan eventuellt få kostnader för tillkommande anslutningsavgifter för el och tele.

Överenskomnelse om fördelning av kostnader knutna till åtgärder så som anläggning av gång- och cykelväg, cirkulationsplatser och fastighetsregleringar m.m. knutna till ett genomförande av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatören och Varbergs kommun.

Ett exploateringsavtal ska vara upprättat mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

xxx erbjuds att delta i gemensamhetsanläggningen för lekplatsen.

Ett avtal för förändrat väghållarskap tecknas mellan kommunen och trafikverket, Varbergs kommun tar över väghållarskapet.

Övriga frågor inom planområdet

Förändrat väghållaransvar

Väghållaransvaret för Pilgatan har övergått från Trafikverket till Varbergs kommun enligt avtal (dat 2016-06-04).

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Karl Samuelsson, planarkitekt i Varbergs kommun samt Maria Carlsson och Sandra Lindahl, konsulter på WSP. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.



Karl Samuelsson
Planarkitekt

Maria Carlsson & Sandra Lindahl
Planarkitekter WSP

Tillhör beslut om antagande 2016-10-27 § 634
Beslutet vann laga kraft 2017-08-31

Referenser

- Artportalen, hemsida läst 2013-05-15, länk: <http://www.artportalen.se/>
- PM 1 Geoteknik - Planeringsunderlag, WSP, 2013-03-01, uppdragsnummer: 10175887
- Biotopskydd-bråkiga begrepp, Miljösamverkan Sverige Länsstyrelserna mars 2010
- Ansökan om dispens från biotopskyddet omfattande Göingegården 1:13 m fl, undertecknad 2014-02-07 med komplettering 2014-03-26.
- Bullerutredning Trönninge, Ramböll, 2012-09-07, Rapportnummer: 61291253523r1
- Minsta avstånd för planerad förskola vid användning av 2 m hög bullervall nära Pilgatan, Trönninge Varberg, 2012-10-02, Ramböll 61291253523pm2
- Bullerutredning folkkrace Trönninge, Ramböll, 2013-09-04, rev 2013-09-09 rapportnr 1320002543R1
- Markteknisk miljöundersökning, WSP 2013-02-19 uppdragsnr 10175881/10175887
- Naturvärdesinventering inför detaljplan av ett område invid Pilgatan, Varbergs kommun, Ola Bengtsson 2013, Pro Natura.
- Södra Trönninge, Trafikutredning, ÅF infrastructure AB, 2013-11-06, uppdragsnummer: 579998
- Översiktlig buller- och vibrationsutredning, Ramböll, 2007-09-25, Rapportnummer: 612907 24451:1rev1
- Översiktlig dagvattenutredning, Norconsult, 2012-11-09, uppdragsnummer: 102 39 93