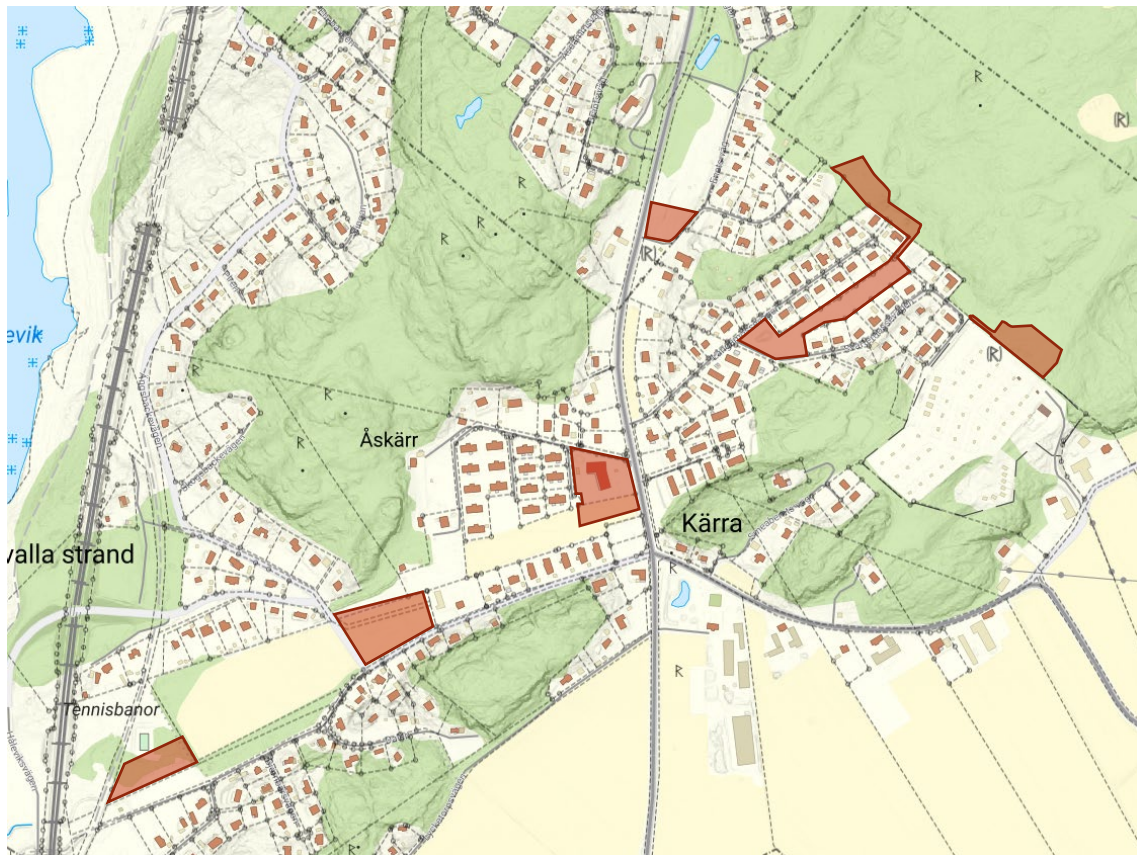




**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2019-1001



Planbeskrivning

Detaljplan för Stråvalla-Kärra 2:56 m fl. samt del av Löftaskog 9:1

Stråvalla, Varbergs kommun

Laga kraft 2025-05-07

Sammanfattning av detaljplanen

Planförslaget omfattar några olika områden i Stråvalla som föreslås bli allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för skola. Syftet är att skapa förutsättningar för ett genomförande av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i Stråvalla. Införandet av verksamhetsområdet är resultatet av en längre tids problematik föranlett av den bristfälliga dagvattenhanteringen i de aktuella delarna i Stråvalla. För förskolan i Stråvalla möjliggörs en utveckling med tillkommande avdelningar tillsammans med utökad utemiljö.

Konsekvenserna av planförslaget blir att ett antal områden i Stråvalla med enskilda fastighetsägare tas i anspråk för anläggande av dammar och diken som införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten med kommunalt huvudmannaskap. Områdena utgör naturmark i dagsläget och syftet är att bevara befintliga naturvärden i så stor utsträckning som möjligt men även skapa mervärde i form av ekosystemtjänster.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Stråvalla-Kärre 2:56 m fl samt del av Löftaskog 9:1
Kommunens diarienummer	SBK 2019-1001
Hänvisning till beslutsprotokoll	KF § 41, 19 mars 2024
Datum detaljplan påbörjad	2020-11-27
Datum detaljplan laga kraft	2025-05-07

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-09-26

Plankarta, 2023-09-26

Grundkarta, 2023-04-28

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2023-04-28

Samrådsredogörelse, 2023-05-03

Granskningsutlåtande, 2023-09-26

Undersökning, 2020-12-02

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2020-11-27 och upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.

Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt.....	8
Allmän plats	8
Kvartersmark.....	13
Planbestämmelser.....	16
Användning av mark.....	16
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Genomförandefrågor.....	19
Upplysningar	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Mark- och utrymmesförvärv.....	23
Organisatoriska frågor	24
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor.....	26
Planeekonomisk bedömning	26
Prövning enligt annan lagstiftning	27
Konsekvenser	29
Fastigheter och rättigheter.....	29
Kulturmiljö	30
Natur.....	30
Miljö	30

Miljö kvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet	31
Sociala.....	32
Riksintresse	32
Trafik.....	32
Planeringsunderlag.....	34
Kommunala planeringsunderlag	34
Utredningar	34
Planeringsförutsättningar.....	36
Kommunala planeringsförutsättningar.....	36
Riksintressen	38
Miljö kvalitetsnormer.....	38
Geotekniska förhållanden.....	39
Hydrologiska förhållanden	39
Fysisk miljö	40
Trafik.....	42
Service.....	43
Kulturmiljö	44
Miljö	44
Hälsa och säkerhet	45
Sociala.....	48
Teknik	49

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för införandet av verksamhetsområde för dagvatten i Stråvalla. Huvudmannaskapet för ytor med allmän plats Natur föreslås överföras till kommunen genom detaljplanen. Att stärka, utveckla och bevara befintliga naturvärden är av stor vikt för planförslaget. Detaljplanen omfattar även Stråvallas befintliga förskola med syfte att möjliggöra en utveckling för ytterligare avdelningar med tillhörande utemiljö.

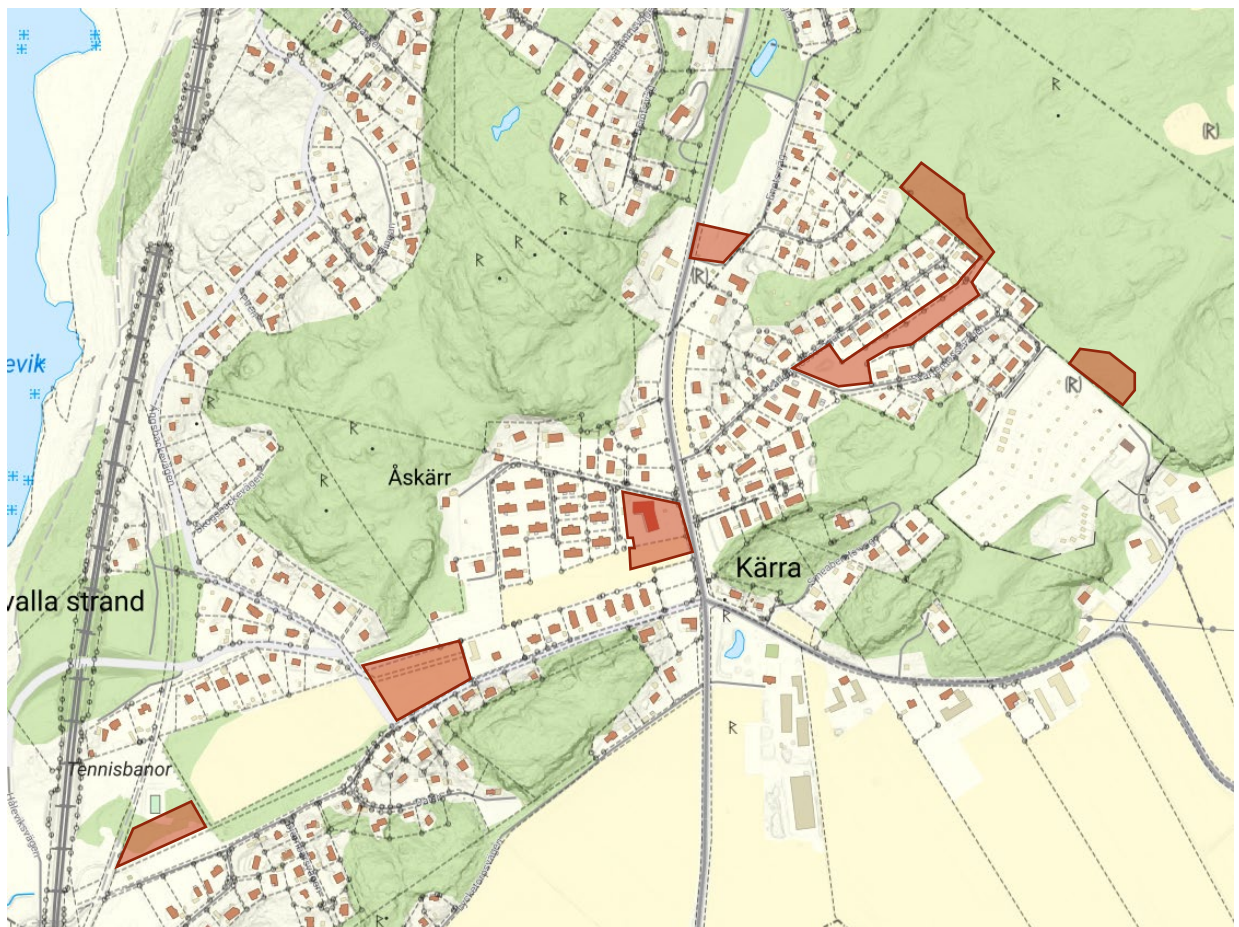
Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Stråvalla, i de nordvästra delarna av Varbergs kommun.

Planområdet omfattar Stråvalla-Kärre 2:56, 1:10, S:2, S:4, 1:94, 1:4, 1:5, 3:2, 3:56 samt Löftaskog 9:1. Detaljplanen är uppdelad i flera olika områden då hanteringen av dagvatten, i samband med införandet av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i Stråvalla, berör flera olika delar.



En översiktskarta över planområdets olika delar i Stråvalla.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen fått laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

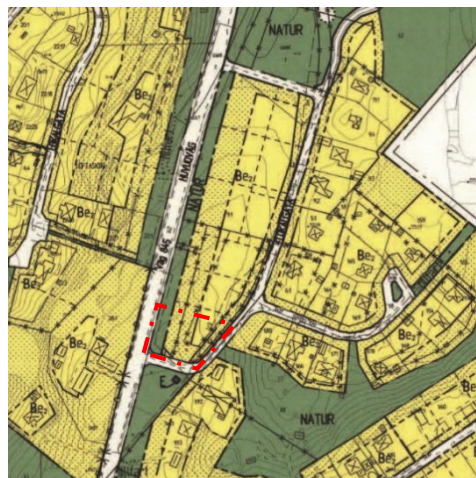
Stora delar av planområdena utgör redan idag naturområden då de antingen är planlagda som detta i gällande detaljplaner eller inte är ianspråktagna i enlighet med detaljplanen. Planområdet omfattar även en mindre del icke planlagd mark samt den planlagda förskolan. Terrängen i området är kuperad med en variation av berg och dalar. Väg 845 som går mellan de olika planområdena går i en svacka mellan två höjdparter. Det finns en dalgång som sträcker sig från Stråvalla strand vid havet i östlig riktning. Höjderna varierar från +50 ner till nära havsnivå kring +0.

Allmän plats

Planförslaget omfattar flera områden med naturmark i Stråvalla för att skapa förutsättningar för införandet av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom delar av Stråvalla har dagvattenhanteringen varit bristfällig och det har funnits problem med för långsam avvattning samt större flöden från uppströms naturmarksområden. För att komma tillrätta med problemen har kommunen beslutat att inrätta kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Genom planförslaget ges förutsättningar för den utbyggnad som krävs för att införa det kommunala verksamhetsområdet i form av markområden som överförs till kommunalt huvudmannaskap med användningen Natur och möjlighet att anlägga dammar samt vallar för att styra och fördröja vatten. Mellan dammar och fördröjningsmagasin kommer förbindelsen ske genom ledningar, som möjliggörs genom bland annat ledningsrätt.

För Löftaskog 9:1 finns det enligt gällande detaljplan VÄ90 kvartersmark för bostad som ännu inte tagits i anspråk (se bild till höger). Delar av fastigheten, motsvarande en tomtplats i storlek samt en del prickmark, föreslås ersättas med Naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Området utgör en lågpunkt, och marken bedöms vara lämplig för den samlade hanteringen av dagvattnet.



Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Natur

Planförslaget innebär att befintlig natur inom kvartersmark med enskilt huvudmannaskap får kommunalt huvudmannaskap istället och övergår till allmän plats. En del i planförslaget utgör icke planlagd mark som genom planförslaget säkerställs som naturmark med kommunalt huvudmannaskap. Inom naturmarken möjliggörs för både dammar och våtmark som en del i hanteringen av dagvattnet från verksamhetsområdet.

Ekosystemtjänster

Inom samtliga områden där det möjliggörs för dammar ökar generellt områdets biologiska mångfald då dammar fungerar som reproduktionslokal, födokälla och habitat för många olika insekter, andra växt- och djurarter samt för rening av dagvatten. All växtlighet har en vattenrenande och flödesreglerande funktion. En vacker utformning av dammarna ökar även de sociala ekosystemtjänsterna genom att skapa utrymme för återhämtning för boende och pedagogisk lek för barn. Läs mer om naturvärden och ekosystemtjänster för dessa delar under Planeringsförutsättningar – Fysisk miljö – Ekosystemtjänster.

Trafik

Biltrafik

Förslaget innebär ingen tillkommande mark för allmän plats Gata.

Gång- och cykel

Inom naturområdet utmed väg 845 anges egenskapen gång- och cykelväg. Syftet är att tydliggöra att marken vid behov kan nyttjas för den planerade gång- och cykelvägen utmed väg 845 i enlighet med den åtgärdsvalsstudie som tagits fram av Trafikverket.

Teknisk försörjning

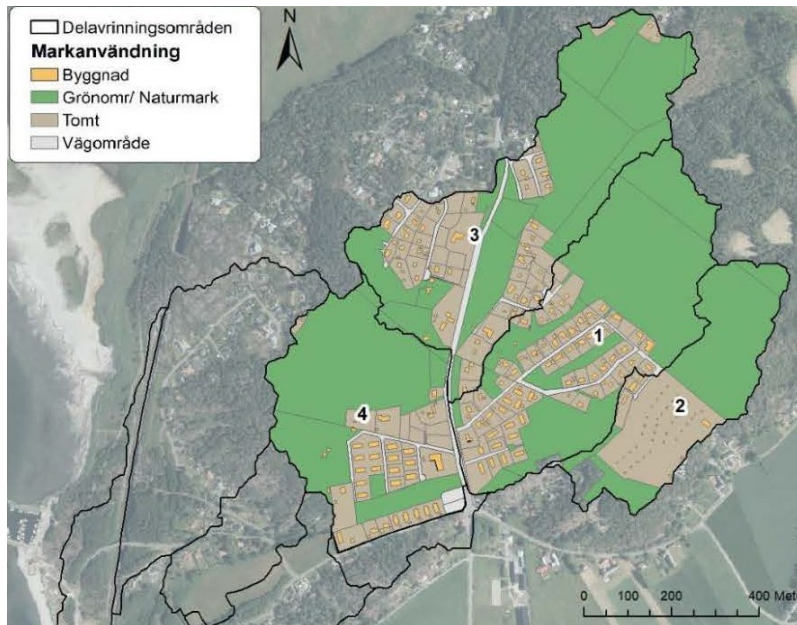
Vatten, spill- och dagvatten

Det finns kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten i Stråvalla. Varbergs kommun har även tagit beslut att införliva delar av Stråvalla i ett verksamhetsområde för dagvatten. Inrättandet av verksamhetsområdet kommer ske i etapper och aktuellt förslag omfattar de delar som bedömts prioriterade utifrån en prioriteringsordning som ingår i den bedömningsmodell som AFRY tagit fram på uppdrag av VIVAB.

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för genomförandet av införandet av verksamhetsområdet för dagvatten. Planförslaget möjliggör därför för allmän plats Natur med ytor för dammar, vallar och fördröjning i enlighet med framtagna dagvattenutredningen och efterföljande projektering. För dessa delar övergår då

huvudmannaskap från enskilt till kommunalt, vilket innebär att kommunen har rådighet över marken och är ansvarig för drift och skötsel.

I dagvattenutredningen har det tagits fram ett förslag till framtida dagvattenhantering inom Stråvalla. Området har delats in i fyra delområden utifrån avrinningsförhållandena. Den dimensionerande återkomsttiden för området är ett 10-årsregn. De pågående klimatförändringarna innebär en framtid med intensivare regn och risk för höga vattennivåer. För att dagvattensystemet ska vara rätt dimensionerat även i framtiden görs en så kallad klimatkompensation genom att multiplicera nuvarande regnintensitet med en faktor större än 1. I den här utredningen har det använts ett påslag med klimatfaktor 1,25 vilket medför en kapacitetsökning med 25% motsvarande ett 20-årsregn.



Avrinningsområden enligt dagvattenutredningen.

Dagvattnet i området föreslås i första hand hanteras i öppna dagvattenlösningar så som dammar av olika karaktär i enlighet med Varbergs dagvattenanvisningar. Där dammar inte är lämpliga föreslås dagvattenledningar med tillhörande vägtrummor. Samtliga avrinningsområden rinner via område 4 mot befintliga trummor under den gamla banvallen och nya järnvägen ut mot havet. Detaljplanen omfattar de områden som kommer utgöra dagvattendammar, vallar eller andra funktioner för dagvattensystemet och därmed kräver ett kommunalt huvudmannaskap. Dagvattensystemet binds samman med ledningar.

De problem som förekommer i områdets östra delar idag kommer kunna hanteras i och med att en helhetslösning tas fram för dagvattenhanteringen.

Då 100-årsregn inträffar och dagvattensystemet når sin maxkapacitet ska vattnet främst ledas via grönytor och i andra hand via vägnätet från området utan risk för skada på fastigheter. För att säkerställa detta krävs det främst anpassningar inom AO1 där det föreslås åtgärder så som att den tänkta dammen ska klara av att hantera en större mängd vatten än vad som är dimensionerande för verksamhetsområdet. Vidare ska vattnet som rinner ytligt ledas från området via Långamossevägen till väg 845 för att inte riskera skada på de fastigheterna som är mellan Svartmossevägen och väg 845.

Det går idag ett lågstråk mellan fastigheterna som bör avlastas från områdena uppströms.

Avrinningsområde 1

Inom avrinningsområde 1 (AO1) föreslås att dagvatten genererat inom verksamhetsområdet (bebyggda fastigheter och allmän platsmark) i största möjliga mån fördröjs inom delområdet. De volymer som inte får plats fördröjs nedströms i AO4. Idag finns det problem i området eftersom naturvatten ifrån kringliggande områden inte har en naturlig rinnväg förbi bebyggelsen. Då det finns begränsat med utrymme att låta naturvattnet ledas förbi verksamhetsområdet föreslås att en kontrollerad mängd vatten från områden utanför verksamhetsområdet (VO) tillåts ledas in i ledningsnätet. Eftersom det är svårberäknat hur mycket vatten som kan komma från naturmarken, behövs, vid kraftigare flöden, en yttlig vattenväg som inte medför risk för skada på bebyggelsen för att på ett kontrollerat sätt låta vattnet passera genom området under en begränsad tid. Inom AO1 ger beräkningarna ett behov av fördröjningsanläggningar som rymmer ca 1400 m³, för att fördröja dagvattnet från verksamhetsområdet. Denna volym innebär att ingen fördröjning av uppströms naturområden sker i dagvattenssystemet. För att tillgodose naturmarkens belastning krävs en total volym om ca 2700 m³. Dagvattenledningar föreslås läggas i båda vägarna för att avvattna fastigheterna. En dagvattendamm placeras centralt vid grönytan där Långamossevägen och Svartmossevägen möts tillsammans med en serie torrdammar uppströms i grönområdet. Inom fastigheten Stråvalla-Kärre 3:2 anläggs vallar för att hantera vatten som kommer uppströms från naturmarken. I samband med nederbörd fördröjs dagvatten från naturmarken vid vallarna för att minska översvämningsrisken och belastningen av nedströms system.

Avrinningsområde 2

Avrinningsområde 2 hanteras separat då det är ett instängt område. Det finns ingen naturlig yttlig rinnväg ifrån området. För att kunna koppla på det allmänna nätet krävs det en fördröjning inom området.

Avrinningsområde 3

Inom avrinningsområde 3 (AO3) föreslås dagvattnet avledas till en damm och sedan vidare söderut till avrinningsområde 4 (AO4). Enligt beräkningarna behövs en fördröjningsanläggning som rymmer ca 1460 m³. Den volymen innebär ingen fördröjning av uppströms naturområden, för att tillgodose detta krävs totalt 1700 m³. Föreslagen utformning av fördröjningsdamm är 3350 m², med ett djup på 0,5 m kan dammen fördröja just ca 1700 m³. Idag nyttjas ytan som tänkt för dagvattenhantering som hästhage, det finns även en befintlig byggrätt i gällande detaljplan. Vattnet föreslås sedan ledas via ledning bredvid väg 845 ned till AO4.

Avrinningsområde 4

Inom avrinningsområde 4 (AO4) föreslås dagvattnet avledas till en damm som planeras norr om Stråvalla strandväg. De volymer som återstår att fördröja från AO1 föreslås omhändertas här. Inom detta avrinningsområde behövs enligt beräkningarna fördröjningsanläggningar som rymmer 1100 m³ för AO4s verksamhetsområde och ytterligare 150 m³ för att hantera naturmarken i området. Utöver belastningen från AO4 föreslås även de kvarvarande 900 m³ från AO1 hanteras inom detta område.

För möjlighet att hantera större flöden från naturmarken ökar behovet till 2000 m³, totalt ska då mellan 2000 och 3040 m³ hanteras i området. Vattnet leds söderut via ledningar till dagvattendamm på Stråvalla-Kärre 1:10. Därefter leds vattnet i ledningar västerut mot havet till befintligt dike intill tennisbanan. Diket kommer i samband med utbyggnaden av dagvattensystemet erfordra skötsel och marken föreslås därför som allmän plats natur. Diket avrinner därefter genom befintliga dagvattentrummor mot havet. I framtiden ökar inte flödena genom trummorna då fördröjning sker uppströms.



Lösningförslag för dagvattnet med dammar, diken och ledningar.



Exempelbilder på våt- och torrdamm.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget föreslår en utveckling av den befintliga förskolan men i övrigt ingen tillkommande bebyggelse. Befintlig bebyggelse påverkas dock av planförslaget genom att det möjliggörs för en ordnad dagvattenhantering genom införandet av ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Några enskilda fastighetsägare påverkas genom att mark tas i anspråk för dagvattenhanteringen då kommunen inte äger mark i Stråvalla. Syftet är att lösa problematiken med dagvatten i området som utifrån nuvarande situation riskerar att skada befintlig bebyggelse.

Förskolan inrymmer idag 3 avdelningar och våren 2020 gick där sammanlagt 57 barn. Då förskolan är avsedd för ca 17 barn per avdelning med en total kapacitet på 51 barn ligger man för närvarande strax över den totala kapaciteten. Behovet av förskolor i kommunen är stort och därmed ses möjligheten att bygga ut den befintliga förskolan över i samband med detta planförslag.

Föreslagen byggrätt är 1500 m² vilket möjliggör för en utbyggnad av förskolan, därutöver finns 80 m² + 80 m² för komplementbyggnader i form av förråd och miljöhus.

Gällande detaljplan möjliggör idag för 650 m² så planförslaget innebär mer än en fördubbling av den byggbara ytan. Utökningen möjliggör för en utbyggnad av ytterligare två avdelningar för 40 barn.

Gestaltning

Planförslaget styr inte gestaltningen av byggnaden mer än att det finns ennockhöjd på 8 meter och minsta (18°) takvinkel. Placeringen av byggnaden har betydelse utifrån ett bullerperspektiv där byggnaden kan utgöra avskärmning mot vägen, alternativt krävs bullerskydd i form av plank. Placeringen är i övrigt fri inom byggrättsområdet. För komplementbyggnader gäller 4 meter som maximalnockhöjd och samt 80 m² byggnadsarea.

Friyta

För utemiljön gäller att varje barn ska ha en yta om ca 40 m² per barn inom förskola (30 m² för skola). Utegården utgör enligt förslaget strax över ca 3700 m² vilket ger tillräckligt med ytor för att möjliggöra en utemiljö om ca 40 m² per barn (90 barn ger behov på sammanlagt 3640 m²).

Grönstruktur

Tillförseln av quartersmark för förskola sker genom att befintlig naturmark med enskilt huvudmannaskap tas i anspråk. Syftet är att tillgodose tillräckligt med friytor när förskolan får en möjlighet att bygga ut genom planförslaget.

Strandskydd

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken. och i 4 kap. plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose

strandskyddets syften. Byggrätt i föreslagna lägen försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark teknisk anläggning och särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt nedan:

- Angeläget allmänt intresse. Detta omfattar åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Intresset kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

Trafik

Förskolan ligger utmed väg 845 och har en angöring via Åskärsvägen som är en samfärdig väg. Vägen är en del av Stråvalla-Kärre S:4 som är en samfällighet som ägs av flera fastigheter gemensamt. Vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Stråvalla-Kärre GA:8 som förvaltas av Åskärsvägens samfällighetsförening. Den kommunalt ägda fastigheten Stråvalla-Kärre 2:56 har andel i GA:8.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att få fram antalet bilresor som den planerade utbyggnaden av förskolan genererar. Indata av en yta av 650 kvm (BTA) förskola har använts i uträkningen. Förskolan ger en trafikstring på cirka 150 bilar/dygn (ÅDT).

Vägområdet för Åskärsvägen ingår inte i detaljplaneområdet. Vid en utbyggnad av befintlig förskola kan det komma att krävas en breddning av befintlig väg. Denna åtgärd ryms inom den befintliga gällande detaljplanen för vägen. Förslaget innebär att kommunen som exploatör står samtliga kostnader för en eventuell ombyggnad av vägen.

Eventuell ändring av väganläggningen utförs inom ramen för det gällande upplåtta utrymmet inom gällande detaljplan och behov av omprövningsförrättning saknas i detta fall.

Föreningen övertar efter tecknande av överenskommelse den ändrade väganläggningen och kan förvalta det inom ramen för det pågående anläggningsbeslutet.

I nuläget är möjligheterna för oskyddade att ta sig tryggt och säkert till och från förskolan undermålig men med planerade åtgärder från Trafikverkets åtgärdsvalsstudie kommer förutsättningar för denna trafikantgrupp vara mycket bättre.

Parkering

Parkeringsbehovet för förskolan ska lösas inom fastigheten. I parkeringsnormen för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden 15 maj 2015, anges inget minsta

antal parkeringsplatser för skola, varken för bil eller cykel. Vid dimensionering av lämpligt antal parkeringsplatser har därför förskole- och grundskoleförvaltningens parkeringstal som ingår i Rumsfunktionsprogrammet använts som grund.

Behov av parkering för cykel finns för både personal och lämnande/hämtande föräldrar. Förskolans plats ligger i "övriga kommunen" varför dessa parkeringstal används. Uträkning ger 11 cykelplatser ($17 \cdot 650 / 1000$) samt 10 bilplatser ($16 \cdot 650 / 1000$) som har ett utrymmesbehov av cirka 275 m². Behovet bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Angöring

Angöring till förskolan sker via Åskärsvägen som är en samfälld väg.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Förskolan är redan påkopplad på det kommunala VA-nätet. Utvecklingen av förskolan innebär tillkommande hårdgjorda ytor och fastigheten kommer ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Tillkommande hårdgjorda ytor ska fördröja 20 mm regn. Enligt beräkningar i dagvattenutredningen finns det ett behov av fördröjning för ca 50 m³ och då det sedan tidigare bedömts fördröja ca 12 m³ så behöver ytterligare 38 m³ fördröjas i samband med exploateringen av förskolan.

Planförslaget innehåller ett område med användningen E – teknisk anläggning med plats för VIVAB's befintliga pumpstation i den västra delen av planområdet.

Energiförsörjning

Planförslaget innebär att en befintlig ledning inom Stråvalla-Kärre 2:56 kan behöva flyttas för att möjliggöra en utbyggnad av förskolan, beroende på hur byggnaden placeras.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

NATUR - Användningen **Natur** används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Syftet med användningen **Natur** är att marken säkerställs som naturmark och därmed inte kan bebyggas. Marken tillgängliggörs för framförallt dagvattenhantering med möjlighet till rekreation. Motivet är även att markområdena överförs till ett kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

E (TEKNISKA ANLÄGGNING) - Användningen **Teknisk anläggning** används för områden för tekniskt ändamål där även komplement till den tekniska anläggningen ingår. Det kan handla om teknisk anläggning för en va-anläggning, energiproduktion eller liknande. Syftet är att säkerställa marken för behovet av den tekniska anläggningen pumpstation.

S (SKOLA) - Användningen **Skola** används för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen. Syftet med användningen är att säkerställa möjligheten till en utveckling av förskolan i området. Någon precisering av användningen bedöms inte nödvändig då det skapar en flexibilitet vid eventuellt behov av kombinerade eller alternativ undervisningslokal inom byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd av kulturvärden

q1 - Egenskapsbestämmelsen **q1** används för att reglera hur befintliga miljöer som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Motivet till bestämmelsen är att skydda befintlig stenmur inom området så att den bevaras.

Utformning av allmän plats

Damm₁ - Egenskapsbestämmelsen **damm₁** innebär att området ska göras tillgängligt för damm med fördröjning av dagvatten. Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa den avsedda funktionen damm för fördröjning av dagvatten inom naturområdet.

dike₁ - Egenskapsbestämmelsen **dike₁** anger att marken ska vara tillgänglig för dike för avledning av dagvatten och skyfall. Motivet till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa den avsedda funktionen dike för avledning av dagvatten inom naturområdet.

gc-väg₁ - Egenskapsbestämmelsen **gc-väg₁** anger att det får finnas gång- och cykelväg inom det angivna området. Motivet till egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra en eventuell framtida dragning av gång- och cykelväg utmed väg 845.

vall₁ – Egenskapsbestämmelsen **vall₁** anger att det får finnas en vall inom det angivna området. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för funktionen vall inom naturområdet med syfte att fördröja och dämna upp naturvatten och leda det kontrollerat förbi befintliga fastigheter och vidare nedströms mot kommunens dagvattensystem.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa byggnadsfritt områden utmed väg och intill fastighetsgräns för att upprätthålla ett avstånd samt möjliggöra utrymme för ledningsdragning.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att begränsa placeringen av huvudbyggnaden, säkerställa friyta för skola och samtidigt ange vilket område som är lämpligt för komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd i förhållande till sin omgivning och möjliggöra för byggnadens aktuella behov och funktion.

h₂ - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders höjd i förhållande till sin omgivning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Skydd mot störningar

m₁ – Bestämmelse om skydd mot störning används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka exempelvis markföroreningar, olyckor, översvämning eller andra störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Inom det aktuella området regleras högsta tillåtna bullernivå på skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet till 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa marken för den pedagogiska verksamhetens krav på bullernivåer. Framtagen bullerutredning visar på vilka alternativ som finns för att säkerställa bullernivåerna.

Takvinkel

O₁ – Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att ange takets lutning och därmed ge byggnaden en viss karaktär.

Upphävande av strandskydd

α₁ – Strandskyddet är upphävt. För kvartersmark. Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på kvartersmark för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motiv till bestämmelsen är att området är ianspråktaget för ett angeläget allmänt intresse och därmed saknar betydelse för strandskyddets syften, läs mer under Kvartersmark – Strandskydd.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera största byggnadsarea för att skapa en byggrätt anpassad för den aktuella fastigheten och samtidigt bevara tillräckligt med friyta för barnen i förskolan.

Genomförandefrågor

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

Upplysningar

Kommunen kontakter berörda markägare för överenskommelser om markköp för att säkerställa detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

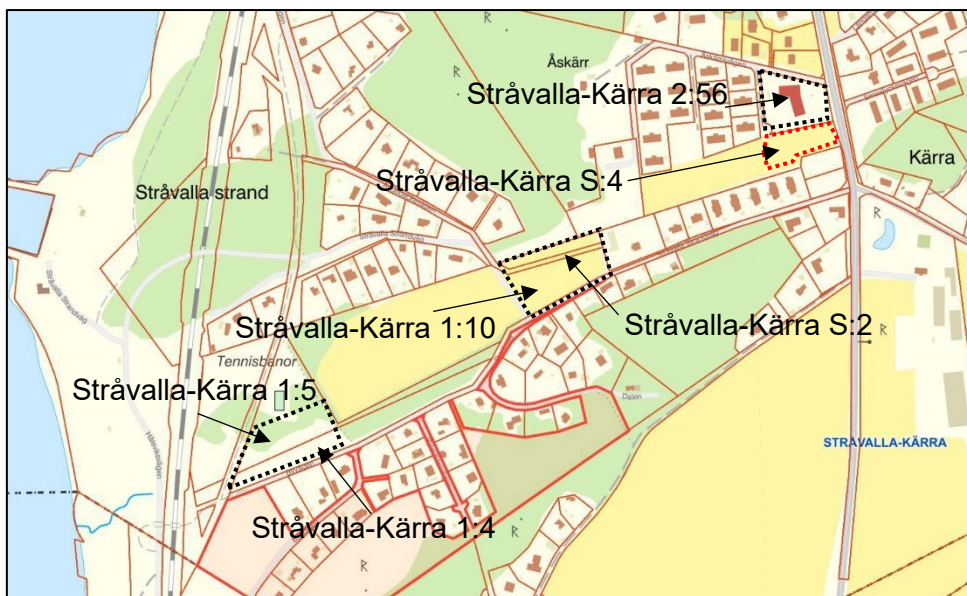
Förändrad fastighetsindelning

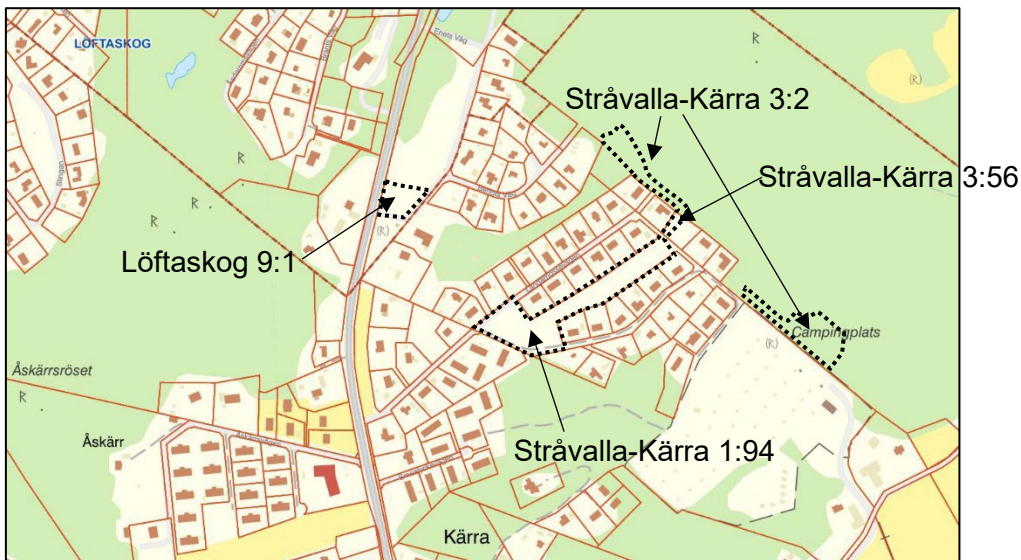
I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär. Samtliga fastigheter avstår mark mot ersättning genom markköp av kommunen förutom Stråvalla-Kärra 2:56, som tillförs mark i samband med markköp.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Stråvalla-Kärra 1:10	Avstår mark (ca 6 730 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärra S:4	Avstår mark (ca 2 455 m ²) till kvartersmark för Skola.
Stråvalla-Kärra S:2	Avstår mark (ca 785 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärra 1:4	Avstår mark (ca 3 410 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärra 1:5	Avstår mark (ca 2 135 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärra 1:94	Avstår mark (ca 7 770 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärra 3:56	Avstår mark (ca 195 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.

Stråvalla-Kärre 2:56	Tillförs mark (ca 2 455 m ²) till kvartersmark för Skola från Stråvalla-Kärre S:4.
Stråvalla -Kärre 3:2	Avstår mark (ca 3 485 m ² + 4 915 m ² = ca 8400 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Löftaskog 9:1	Avstår mark (ca 2320 m ²) till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre ga:7 Deläggande fastigheter: Stråvalla-Kärre 2:58 Stråvalla-Kärre 2:59 Stråvalla-Kärre 2:60 Stråvalla-Kärre 2:61 Stråvalla-Kärre 2:62 Stråvalla-Kärre 2:63 Stråvalla-Kärre 2:64 Stråvalla-Kärre 2:65	Gemensamhetsanläggningen omprövas och förslaget innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs inom den del som istället ska utgöra kvartersmark för skola.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.





Kartor över berörda fastigheter och vilka delar som avses i tabellen ovan. Svartstreckad linje är mark som kommunen övertar genom markköp, rödstreckad är mark som tillförs Stråvalla-Kärra 2:56 från S:4 efter markköp.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas. I tabellen ovan under berörda fastigheter redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Det är berörd fastighetsägare som har ansvar för att ansöka om aktuell åtgärd hos Lantmäterimyndigheten, det kan handla om fastighetsbildning, ledningsrätt eller upphävande av samfällighet. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Som en konsekvens av planen ska fastighetsbildning ske för att skapa ändamålsenliga fastigheter. Varbergs kommun ansöker om fastighetsbildning samt bekostar förrättningskostnader.

Följande åtgärder bedöms bli aktuella enligt fastighetsbildningslagen för planens genomförande. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till en kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Då kommunen inom området saknar lämplig fastighet att fastighetsreglera till kommer initialt ny kommunal fastighet att bildas genom

avstyckning från en av detaljplanens berörda fastigheter. Därefter överförs övrig mark, allmän plats, till den avstyckade fastigheten.

Kvartersmark som planläggs som E-område ska upplåtas med ledningsrätt alternativt avstyckas och överförs till en kommunal fastighet.

Samfälligheterna Stråvalla-Kärre S:2 och S:4 berörs av fastighetsreglering som en följd av detaljplanens genomförande. S:2 utgör en samfälld väg som ägs av ett större skifteslag från laga skiftetiden som genom detaljplaneförslaget planläggs för naturmark.

S:4 utgör natur- och vägmark och ägs av Stråvalla-Kärre 2:58 - 2:65. Berörd del av samfälligheten överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet Stråvalla-Kärre 2:56.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för natur m.m. Stråvalla-Kärre GA:7, behöver omprövas och delvis upphävas med anledning av ändrad markanvändning, kvartersmark Skola.

Upphävandet av gemensamhetsanläggningen kommer att ske i samband med fastighetsregleringen berörande Stråvalla-Kärre S:4 och Stråvalla-Kärre 2:56.

När en gemensamhetsanläggning upphävs uppstår en ersättningssituation på så sätt att fastigheten där anläggningen upphävs behöver betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen för deras förlorade värde, som ska motsvara markägarens återvunna värde av att inte längre vara belastad av en gemensamhetsanläggning.

Ersättningen ska beräknas enligt 5 kap 10-12 § fastighetsbildningslagen och värderingen utförs i samband med anläggningsförrättningen. I vissa fall ska en vinstfördelning ske mellan berörda fastighetsägare, exempelvis när en befintlig anläggning upphävs och marken istället ska utgöra kvartersmark för bebyggelse i detaljplanen.

Omprövningsförrättning för gemensamhetsanläggningen Stråvalla-Kärre ga:5 avseende vägar är vilandeförklarad hos Lantmäterimyndigheten. Ärendet avvaktar utfallet av nu aktuell detaljplan. Planförslaget redovisar ett skifte med allmän plats Natur inom nuvarande Stråvalla-Kärre 3:2. För åtkomst till skiftet finns behov av att använda vägarna som ingår i ga:5. Vid en kommande aktualisering av förrättningsärendet kan den blivande kommunala fastigheten tilldelas ett andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

Det kommer inte bli aktuellt med ledningsrätter inom detaljplaneområdet då all mark övergår i kommunalt huvudmannaskap. Det kommer dock bli aktuellt att söka om ledningsrätt för områden utanför planområdet där man behöver komma fram med ledningar över enskilda fastigheter eller vägområde för att koppla ihop

verksamhetsområdet för dagvatten. För ansökan om ledningsrätt ansvarar ledningshavaren.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt PBL 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

I den aktuella detaljplanen innebär det att fastigheter som enligt ovan tabell planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att lösa in. Detta kan ske i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Ersättning utgår, läs mer under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

Kommunen har rätt att lösa in mark eller ett tredimensionellt utrymme inom en fastighet för att genomföra en detaljplan i fyra olika fall:

- Det första fallet - allmän plats
- Det andra fallet - kvartersmark för allmänt ändamål
- Det tredje fallet - kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser
- Det fjärde fallet - kvartersmark som inte har bebyggts

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att Stråvalla-Kärre 1:5, 1:4, 1:10, S:4, S:2, 1:94, 3:56 samt 3:2 och Löftaskog 9:1 avstår mark till kommunen, se tabell ovan. Ersättning utgår, läs mer under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Enligt PBL 6 kap. 16 § har kommunen rätt att lösa in rättigheter på mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, i samband med att marken löses in.

I den aktuella detaljplanen innebär det inlösen av gemensamhetsanläggning Stråvalla-Kärre GA:7 som planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har rätt att genom omprövning i en lantmäteriförrättning ändra dess utbredning. Stråvalla-Kärre GA:7 är en gemensamhetsanläggning för gemensamma ytor till anslutna fastigheter. För aktuella ytor tas gemensamhetsanläggningen bort och övergår i kommunalt huvudmannaskap.

Ersättning utgår, läs mer under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Inget exploateringsavtal tecknas som följd av detaljplanen.

Tidplan

Verksamhetsområdet för dagvatten är planerat att byggas ut under 2024.

I nuläget finns ingen tidplan för när behovet av att bygga ut förskolan uppstår. Däremot blir processen kortare när det finns en detaljplan som möjliggöra en utbyggnad på plats.

Övriga avtal

Överlåtelseavtal eller överenskommelse om fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark till kommunal fastighet upprättas mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

Avtal om marken som tas i anspråk för skola berör samfälligheten Stråvalla-Kärre s:4.

Berörda fastigheter redovisas i tabell ovan.

Då kommunen inom området saknar lämplig fastighet att fastighetsreglera till kommer initialt en ny kommunal fastighet att bildas genom avstyckning från en av detaljplanens berörda fastigheter. Därefter överförs övrig mark, allmän plats, till den avstyckade fastigheten.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ellevio har en ledning inom Stråvalla-Kärre 2:56 som kommer behöva flyttas vid en framtida utbyggnad av förskolan, se bild för aktuell ledning nedan. Flytt av ledning initieras och bekostas av Varbergs kommun. Ett u-området har placerats i kanten av fastigheten som möjliggör för en ny dragning.



Införandet av ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten kommer innebära att flera nya ledningar ska förläggas i området för att koppla samman systemet. VIVAB är ansvarig ledningsägare. Befintliga ledningar kan påverkas i vissa delar.

Utbyggnad allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för iordningsställande av allmän plats natur utöver de tekniska funktionerna som dammar och våtmark.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Detaljplanen skapar förutsättningar för kommunen att bygga ut ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Detta innebär att ett stort antal fastigheter kan ansluta sig till ett kommunalt dagvattensystem. Det finns redan kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten inom planområdet och i hela Stråvalla. VIVAB ansvarar för utbyggnaden av verksamhetsområdet för dagvatten.

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar eller nyanläggning som krävs för anläggandet av dagvattensystemet bekostas av VIVAB. Kostnaden för dagvattenanslutning för enskilda fastigheter tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Planekonomisk bedömning

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Stråvalla-Kärre 1:10	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Stråvalla-Kärre S:2	Samfällighetens delägande fastigheter består av en större krets, nämligen Kärre, Åkraberg, Hulegård, By och Stråvalla skifteslag. Samfällighetens delägare får på yrkande ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för. Ersättningsregler finns i 6 kap 6 § fastighetsbildningslagen.
Stråvalla-Kärre S:4	Samfällighetens delägare får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Stråvalla-Kärre 1:94	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Stråvalla-Kärre 3:56	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Löftaskog 9:1	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Stråvalla-Kärre 1:4	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.

Stråvalla-Kärre 1:5	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.
Stråvalla-Kärre 3:2	Får ersättning för mark som kommunen tar över huvudmannaskapet för.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken, och i 4 kap. plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslagna lägen försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt nedan:

- Angeläget allmänt intresse. Detta omfattar åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen. För att det ska vara angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället.

Dikningsföretaget "Kärre nr 1 och nr 2 år 1942" avses omprövas och upphävas i den del som utgör Kärre nr 1 i samband med att fastigheterna tas in i det kommunala verksamhetsområdet. En omprövning beslutas av Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen efter en så kallad omprövningsansökan. VA-huvudmannen är ansvarig för att ansöka om upphävande för del av dikningsföretag.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsregleringar prövas enligt fastighetsbildningslagen när detaljplanen ska genomföras.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget innebär inlösen för del av gemensamhetsanläggning vilket innebär att prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen är aktuella.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Planförslaget innebär omprövning för del av gemensamhetsanläggning vilket innebär att prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen är aktuella.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Markåtkomst för allmän plats, allmännyttiga anläggningar eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande ersätts enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Stråvalla-Kärre S:4	Avstår mark till kvartersmark för Skola till Stråvalla-Kärre 2:56.
Stråvalla-Kärre 1:10	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre S:2	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre 1:4	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap samt kvartersmark för teknisk anläggning.
Stråvalla-Kärre 1:5	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre 1:94	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre 3:56	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre 2:56	Tillförs mark till kvartersmark för Skola från Stråvalla-Kärre S:4.
Stråvalla -Kärre 3:2	Avstår mark till allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.
Löftaskog 9:1	Kvartersmark för bostad överförs till allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap.
Stråvalla-Kärre ga:7 Deläggande fastigheter:	Gemensamhetsanläggningen omprövas och förslaget innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs inom den del som istället ska utgöra kvartersmark för skola.

Stråvalla-Kärre 2:58	
Stråvalla-Kärre 2:59	
Stråvalla-Kärre 2:60	
Stråvalla-Kärre 2:61	
Stråvalla-Kärre 2:62	
Stråvalla-Kärre 2:63	
Stråvalla-Kärre 2:64	
Stråvalla-Kärre 2 :65	

Kulturmiljö

Det har genomförts en arkeologisk förundersökning gällande eventuell påverkan på boplat L1997:5897 inom Löftaskog 9:1. Resultatet av den arkeologiska förundersökningen är att inga lämningar som föranleder krav på ytterligare arkeologiska insatser har framkommit och inga hinder föreligger för att ta det berörda området i anspråk för avsett ändamål.

Natur

Grönområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön negativt inom planområdet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster tillförs och utvecklas genom utvecklingen av naturområden med dammar och våtmark inom planområdet.

Miljö

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

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken

- inte negativt, påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Strandskyddet upphävs för ett område med en teknisk anläggning i form av pumpstation. Pumpstationen är befintlig och konsekvensen på strandskyddet bedöms vara begränsat då all omkringliggande mark planläggs som allmän plats natur med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten

Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten kommer att förbättras i området när kommunen bygger ut kommunalt verksamhetsområde under 2024.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ett genomförande bedöms inte få några direkta negativa konsekvenser vad gäller buller då bullerutredningen har visat på åtgärder som gör det möjligt att reducera påverkan från omgivningsbuller vid förskolans fastighet.

Översvämning

Möjligheterna att begränsa negativa effekter vid händelse av översvämning bedöms få bättre förutsättning när dagvattnet tas omhand på ett samlat och strukturerat sätt.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Detaljplanen omfattar flera olika områden med syfte att planlägga för dagvattenhantering men även en utökning av befintlig förskola. För området som är tänkt till förskola finns det redan en befintlig förskola på platsen och syftet är att bygga ut denna med ytterligare 2 avdelningar. Förskolan ligger i södra Stråvalla intill väg 845 som är den stora genomfartsvägen. Trafiksäkerhetsmässigt finns det brister i området med hänsyn till att det varken finns trottoarer eller övergångsställe utmed vägen. En åtgärdsvalstudie (ÅVS) framtagen av Trafikverket visar på behovet av åtgärder för tryggare passage över vägen men även åtgärder kopplat till kollektivtrafiken samt en gång- och cykelväg. Dessa åtgärder är planerade att genomföras av Trafikverket.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Trafikkommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kommunikation gällande Västkustbanan, som ligger som närmst ca 80 meter från planområdet.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget bedöms inte ha några större konsekvenser för trafiken i området. Det blir något ökad trafik vid förskolan när denna byggs ut. Trafikverket har en plan att bygga ut ett förbättrat gång- och cykelvägnät i Stråvalla. Planförslaget har setts över så att

dess förutsättningar inte påverkas. Angöring och parkering för förskolan löses inom förskolans fastighet.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärra, Löftabro (1383K-P2009/19, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för Källstorp, Stråvalla-Kärra (1383K-P2005/9)*
- *Detaljplan för Västra Stråvalla-Kärra (1383K-P2004/4)*
- *Detaljplan för Järnvägsombyggnad mm i Löftaskog, Stråvalla (1383-P97/24)*
- *Detaljplan för Stråvalla Förskola, del av Stråvalla-Kärra 2:52 (1383K-P2008/29)*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Stråvalla-Kärra 2:56 m.fl daterad 2023-04-28. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet, antagen 14 februari 2017, gäller för det aktuella planområdet. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2020-12-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Bullerutredning

Trafikbuller, uppdaterad, Stråvalla förskola. Framtagen av Akustikverkstan och daterad 2022-04-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning. Framtagen av AFRY och daterad 2021-04-15 samt kompletterande PM framtaget 2023-04-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning Stråvalla förskola. Framtagen av Norconsult och daterad 2009-03-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Naturinventering

Enkel naturvärdesbedömning och ekosystemkartläggning. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2021-06-15, rev. 2022-05-16. Reviderad med *PM revidering av naturvärden för detaljplan Stråvalla-Kärre 2:56 m.fl. samt del av Löftaskog 9:1*, daterad 2023-09-04. Dokumenten är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikutredning

Åtgärdsvalsstudie. Framtagen av Trafikverket och daterad 2019-12-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Vidareutvecklad modell för analys av verksamhetsområde dagvatten

Vidareutvecklad modell för analys av verksamhetsområde dagvatten. Framtagen av AFRY och daterad 2020-11-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 20 juni 2019 § 231.

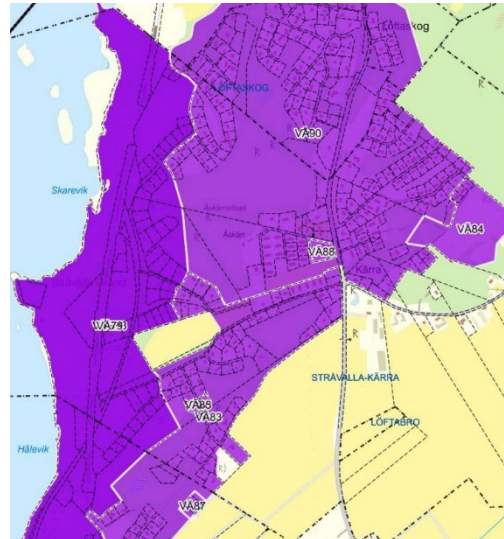
Planbeskedet omfattade en ansökan om upphävande av delar av detaljplanen för Löftaskog, Stråvalla-Kärre, Löftabro (VÅ90) som ännu inte genomförts i vissa delar. Bakgrunden är att detaljplanen inte genomförts fullt ut där ansvaret för utbyggnaden av allmän platsmark, som vägar, naturmark och dagvattenlösningar låg under enskilt huvudmannaskap. Utbyggnaden har antingen inte genomförts alls eller så har det utförts på ett felaktigt eller undermåligt sätt. Kompletterande uppgifter till planbeskedet har kommit från kommunstyrelsen i form av beslut om inrättande av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten efter beslut i kommunfullmäktige. En rapport gällande analys för verksamhetsområde utgjorde underlag. Genom underlaget fanns ett förtydligande kring vilka ytor som krävs för att hantera dagvattensituationen.

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet, antagen 14 februari 2017, gäller för det aktuella planområdet. I den fördjupade översiktsplanen finns ett område utpekade för bostadsbebyggelse vilket berör det aktuella planområdet. Föreslagen planering bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande av den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

För det aktuella planområdet är vissa delar inte planlagda medan stora delar ligger inom planlagt område. De detaljplaner som ersätts för de aktuella områdena är VÄ88, VÄ90, VÄ79, VÄ73 och VÄ83. De delar som ersätts inom VÄ90, VÄ79 och VÄ83 är i gällande detaljplaner planlagda som allmän plats Naturmark med enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark för Bostad i VÄ90. VÄ88 berör befintlig förskola och ersätts genom denna detaljplan. Se bild till höger.



Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017-2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. "Varberg visar vägen" är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. "Livskraftiga ekosystem", "hållbar resursanvändning" och "välmående samhälle" pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

En utveckling enligt planförslaget bidrar till att uppnå en målbild inom inriktningen "livskraftiga ekosystem" då vi bevarar och utvecklar ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. Det bidrar även till ett "välmående samhälle" då det innebär bidrag till en attraktiv och hållbar livsmiljö.

Grönstrategi

I grönstrategin "Samma, lek och svärma" beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder.

Delstrategi 1 "vatten, vatten, vatten" betonar vikten av att planera med vatten som en tillgång i bebyggd miljö. Delstrategi två "förtäta med grönt" behandlar flera delar som det aktuella planförslaget bidrar med. Det handlar om att förtäta med upplevelser och aktiviteter vilket naturområdena bidrar med samt förtäta med biologiska värden vilken dammarna bidrar med. Genom att säkerställa kommunala naturområden så "skyddas grönområden med höga natur- och rekreationsvärden". "Utnyttja ekosystemens tjänster" bidrar också utvecklingen med i anläggandet av dagvattendammarna. Delstrategi 5 "Till fots & i rörelse" handlar om att binda samman upplevelser och aktiviteter, bryta barriärer, göra utemiljön tillgänglig och skapa lekfulla miljöer, samtliga vilka på något sätt blir representerade i planförslaget.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Trafik kommunikation

Planområdet är beläget som närmast ca 80 meter öster om Väst kustbanan som är utpekad riksintresse för kommunikation i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 § och primärstråk för farligt gods.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Dagvattenrecipient för området är Vendelsöarkipelagen vilket är en ytvattenförekomst. Vendelsöarkipelagen är statusklassificerad av VISS. Statusklassificeringen för ekologisk och kemisk status sattes år 2017 enligt andra förvaltningscykeln (2010-2016). Den sammanvägda ekologiska statusen i recipienten är enligt VISS klassad som måttlig och den kemiska statusen som ”Uppnår ej god”. Klassningen är baserad på miljökonsekvenstypen övergödning. Bedömningen baseras på den biologiska kvalitetsfaktorn bottenfauna (mätdata från vattenförekomsten) och det saknas underlag till stödjande kvalitetsfaktor. Tillförlitligheten bedöms som låg då enbart biologisk kvalitetsfaktor finns tillgänglig och den bedömningen är osäker. Påverkansanalysen visade på betydande påverkan med avseende på övergödning. Denna bedömning kvarstår då betydande påverkan ej kan dementeras eller verifieras utifrån tillgängliga underlag. Behov av mer övervakning och eventuellt åtgärder föreligger. Miljö kvalitetsnormen är satt till ”god ekologisk status 2027”.

Recipientens kemiska status är enligt VISS, i tredje förvaltningscykeln (2017-2021), klassad som ”Uppnår ej god”. Detta är en övergripande klassificering för Prioriterade ämnen (PRIO). I samtliga kustvattenförekomster är Bromerade difenyletrar (PBDE)

och Kvicksilver (Hg) klassade till "Uppnår ej God". I kustvattenförekomsten är påverkanstrycket från båttrafik och hamnar hög och det finns analyser av tributyltenn (TBT) som tyder på att halterna är ställvist höga. Miljökvalitetsnormen för kemisk status är satt till "God kemisk ytvattenstatus 2027" med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenylterar.

Generellt kan dagvatten innehålla ämnen som har en direkt påverkan på fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer (t.ex. näringsämnen, särskilt förorenade ämnen m.m.) som är en del av den ekologiska statusen samt prioriterade ämnen som är en del av den kemiska statusen.

Föroreningsberäkningarna som är gjorda visar att belastningen är med god marginal under riktvärdena för utsläpp. De åtgärdsförslag som föreslås medför förbättringar och minskar belastningen ifrån området genom rening i de fördröjningsanläggningar som föreslås.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att området består av postglacial finsand, urberg, postglacial finlera och en mindre del består av glacial lera. Områden med postglacial sand kan vara möjliga för infiltration. Jorddjupskartan visar att det finns mycket berg i dagen i området. Åskärr som ligger i västra delarna av Stråvalla är det område med högst skattat jorddjup till berg, ca 20-30 m. Jorddjupet minskar därefter (0-20 m) ju längre från Åskärr man kommer.

För förskolan finns en geoteknisk utredning som klarlagt grundläggningsförhållandena för platsen. Det bedöms inte föreligga några geotekniska hinder för dagvattendammarna.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Grundvatten

Det har inte utförts några grundvattenmätningar inom avrinningsområdet. Däremot finns det en del borrhade brunnar med registrerade grundvattennivåer, som kan användas för att uppskatta ungefärliga nivåer. Det förekommer främst energibrunnar i området, men även dricksvattenbrunnar.

Ytligt grundvatten förekommer inte i den utsträckning att permanenta vattenspeglar förekommer. De borrhade brunnarna i området Löftaskog, har mellan ca 8-30 m till

grundvattenytan enligt SGU:s brunnregister. Två stycken energibrunnar har registrerat ca 2 m till grundvattenytan. De ligger i Åskärr.

Området är dock beläget i ett topografiskt område där avrinningen från de bergiga skogspartierna kan börja ytligt avrinna mot dalgångarna eftersom grundvattentillströmningen på bergen är begränsad. Det kan bidra till att större vattenmängder mättar marken, speciellt i flackapartier nedanför ett område där marken lutar mer.

En sådan zon finns i Långamossevägens östra ände där ett högre beläget skogsparti på jordarten urberg lutar mot en flackare dalgång. Det innebär att det är troligt att grundvattnet kan stiga kraftigt i området då regn som inte kan uppehållas i skogsområdet leds mot området för att efter bästa förmåga infiltreras i området.

Då ingen mätning av grundvattnet har utförts är det svårt att säga exakt på vilken nivå den står i området. För att få en bild av hur grundvattnet varierar i området behöver grundvattenmätningar utföras dels över året, dels mer kontinuerligt under de perioder då det förekommer mycket regn.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

I Stråvalla finns främst villabebyggelse men planområdet består främst av obebyggd mark bortsett från den befintliga förskolan.

Inom ett av områdena för planförslaget finns byggrätter inom gällande detaljplan som påverkas, läs mer under avsnittet planförslag.

Ekosystemtjänster

En naturvärdesbedömning och ekosystemanalys har genomförts 2021 av kommunekologen i Varbergs kommun. Den har reviderats efter förprojekteringen genom framtagande av *PM revidering av naturvärden för detaljplan Stråvalla-Kärre 2:56 m fl samt del av Löftaskog 9:1*. Planområdena utgör idag främst ängsmark av diverse sort och skog, omgiven av olika bostadsområden. Planförslaget bedöms inte påverka befintliga naturvärden negativt utan det finns snarare möjlighet att bevara, utveckla och förädla befintliga naturvärden.



Förprojekteringsens lösningsförslag har legat till grund för revidering av naturvärdesinventeringen, inventerad enligt bokstavsordningen.

Område A

Området är en fuktäng bestående av vass, älggräs, kirskaål, brännässlor och vide buskage. Området hyser få värden i form av flora. Den invasiva arten jättébalsamin finns inom området och måste omhändertas som farligt avfall vid grävning. I artportalen finns inga arter rapporterade för detta specifika område. Själva stenmuren och diken inom detta område bedöms inte omfattas av biotopskydd, då de inte ligger i jordbruksmark.

Område B

Området öster om Stråvalla Strandvägen består av en fuktäng. På fuktängen finns inga signalarter och örtrikedomen håller på att minska. I artportalen finns inga arter rapporterade för detta specifika område.

Stenmuren längs med områdets norra gräns ligger huvudsakligen inom skogsmark och dessa delar omfattas inte av biotopskydd. Några meter av stenmuren som ligger utanför skogsmarken i anslutning till jordbruksmarken är biotopskyddade.

Stenmuren har skyddats inom detaljplanen genom planbestämmelse och kommer inte att påverkas av några åtgärder. Vid någon form av påverkan, måste biotopskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen för de delar som ligger i anslutning till jordbruksmarken.

Område C

Området på Stråvalla-Kärre S:4 intill förskole tomten består av en torräng.

På ängens östra sida finns det enbart negativa signalarter dvs. igenväxningsarter. I artportalen finns inga arter rapporterade för detta specifika område. Det finns inga biotopskyddade objekt inom detta område.

Område D

Området består i väster av en kortklippt gräsmark. Den delen av området som ligger i skogsmark består av ungskog med björk, ek och tall. Trädvegetationen är av yngre ålder med ringa naturvärden. I artportalen finns inga arter rapporterade för detta specifika område. Inga biotopskyddade objekt finns inom detta område.

Område E

Området består av en medelålders skog huvudsakligen bestående av tall, ek och björk. För själva Löftaskogen i stort finns ett antal rovfåglar samt spillkråka och kungsfiskare som förbiflygande rapporterade.

I och längs med skogsmarken löper flera stenmurar. De är inte biotopskyddade, då de ligger i skogsmark. Det finns ett dike längs med skogskanten, som inte heller är biotopskyddad, då den ligger i skogsmark. Dessa strukturer hyser dock värden för den biologiska mångfalden som habitat och spridningskorridor för framförallt mindre djurarter. De äldre träden inom området bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt vid anläggningsarbeten. I anslutning till skogen finns en äldre ek på campingområdets marker som ska skyddas från påverkan av intilliggande anläggningsarbeten.

Område F

Området består av en hästbetad fuktäng med viss trädvegetation i form av vide, tall, björk samt klibbal. I artportalen finns inga arter rapporterade för detta specifika område. Inga biotopskyddade objekt finns inom detta område i form av stenmurar eller diken. Träd- och buskvegetationen inom området bör bevaras för sina ekosystemtjänster i så stor omfattning som möjligt vid anläggning av dammar.

Trafik

Gång- och cykel

Det finns främst cykelvägar utmed kusten i Stråvalla, samt några osammanhängande delar inne i samhället men till största del är cyklister hänvisade till blandtrafik inom bostadsområdena och utmed väg 845.

Det finns en åtgärdsvalstudie (ÅVS) framtagen av Trafikverket som syftade till att klargöra vilka problem och brister som finns för gång- och cykeltrafikanter längs väg 845 mellan Enets väg i norr till Lycketorpsvägen i söder. Sammanfattningsvis har Trafikverket identifierat ett behov av gång- och cykelvägar på flera olika sträckor utmed

både östra och västra sidan av väg 845 tillsammans med en ordnad passage vid förskolan med mittrefug och kantsten. En tätortsport med refug i vägmitten vid infarten till orten söder om Lycketorpsvägen föreslås samt att hållplats Stråvalla flyttas i båda lägen för kollektivtrafiken norrut till förskolan och kompletteras med plattformar. Vidare föreslås även en flytt av hållplats Löftaskog till närheten av Himlavägens anslutning samt en ordnad passage. Samtliga åtgärder föreslås samordnas med den planerade gång- och cykelbanan mellan Löftaån och Lycketorpsvägen som finns utpekad i regional cykelplan 2020-2029 och är ett prioriterat projekt vilket i praktiken betyder att den är planerad att byggas under planperioden.

Som ett första steg kommer en vägplan krävas och i den kommer det beslutas kring exakt sträckning och på vilken sida gång- och cykelvägen kommer gå och i vissa fall kanske den behöver gå på båda sidor om väg 845.

Kollektivtrafik

Det finns två hållplatser för busstrafik inom Stråvalla utmed väg 854 som går genom orten. Den trafikeras av linje 614 och 615 som trafikerar både vardag och helg med som mest trafikering under pendlingstimmarna på morgon och eftermiddag/kväll.

Som angetts ovan finns det planer på en förflyttning av hållplatserna på sikt i samband med utbyggnad av gång- och cykelväg i Stråvalla.

Biltrafik

De flesta vägarna inom Stråvalla är enskilda, en har kommunen som väghållare och den stora vägen 854 som går genom orten har Trafikverket som väghållare. Planområdet ligger utmed den statliga vägen 845 samt de enskilda vägarna Stråvalla strandväg och Byvägen.

Trafikmätningar från 2016 visar på årsdygnstrafik på 2580 fordon/dag varav 230 tunga fordon/dag på väg 845. På det enskilda vägnätet har inga mätningar gjorts. Vägarna saknar infrastruktur för oskyddade trafikanter. Hastighetsgränsen är 60km/h på väg 845 och 30 km/h på Stråvalla strandväg och Byvägen.

Parkering

Parkering till förskolans verksamhet sker på kvartersmark och det finns idag cirka 18 platser för bilparkering och ca 10 st för cykel.

Service

Det finns idag ingen direkt service i Stråvalla. Förskolan finns medan närmsta grundskola ligger i Väröbacka. Frillesås i Kungsbacka kommun ligger direkt norr om Stråvalla och erbjuder en del service.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet berörs av forminnesområden. En begäran om arkeologisk utredning har skickats till länsstyrelsen för att få undersökt om det finns behov av arkeologiska insatser i området. Det finns ett känt boplatssområde vid Löftaskog 9:1, L1997:5897, som inte är undersökt arkeologiskt. I dialog med länsstyrelsen har en ansökan om arkeologisk förundersökning skickats in i syfte att avgränsa boplatsten. Resultatet av den arkeologiska förundersökningen är att inga lämningar som föranleder krav på ytterligare arkeologiska insatser har framkommit och inga hinder föreligger för att ta det berörda området i anspråk för avsett ändamål.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd gäller för den västra delen av planområdet inom Stråvalla-Kärre 1:4 och 1:5. Åtgärder som väsentligt påverkar djur- och växtlivet kräver därmed strandskyddsdispens inom dessa områden eller ett upphävande av strandskydd i detaljplan.

För diken som ligger inom och i anslutning till planområdet har frågan om strandskydd utretts. Vid en sådan utredning konsulteras både Naturvårdsverkets kartläggning av diken, äldre kartverk och kartor på vattnets naturliga rinnvägar som Scalgo¹. De diken som berörs av planområdet har utretts och har inte bedömts omfattas av strandskydd.

Anlagt vatten, som en dagvattendamm, kan i vissa fall komma att omfattas av strandskydd vilket i sin tur kan skapa inskränkningar på kringliggande befintlig bebyggelse. Detta omfattar enbart anlagda vatten som utgör en yta på över 1000 m². Inga föreslagna dammar bedöms vara av den omfattningen.

Dagvatten

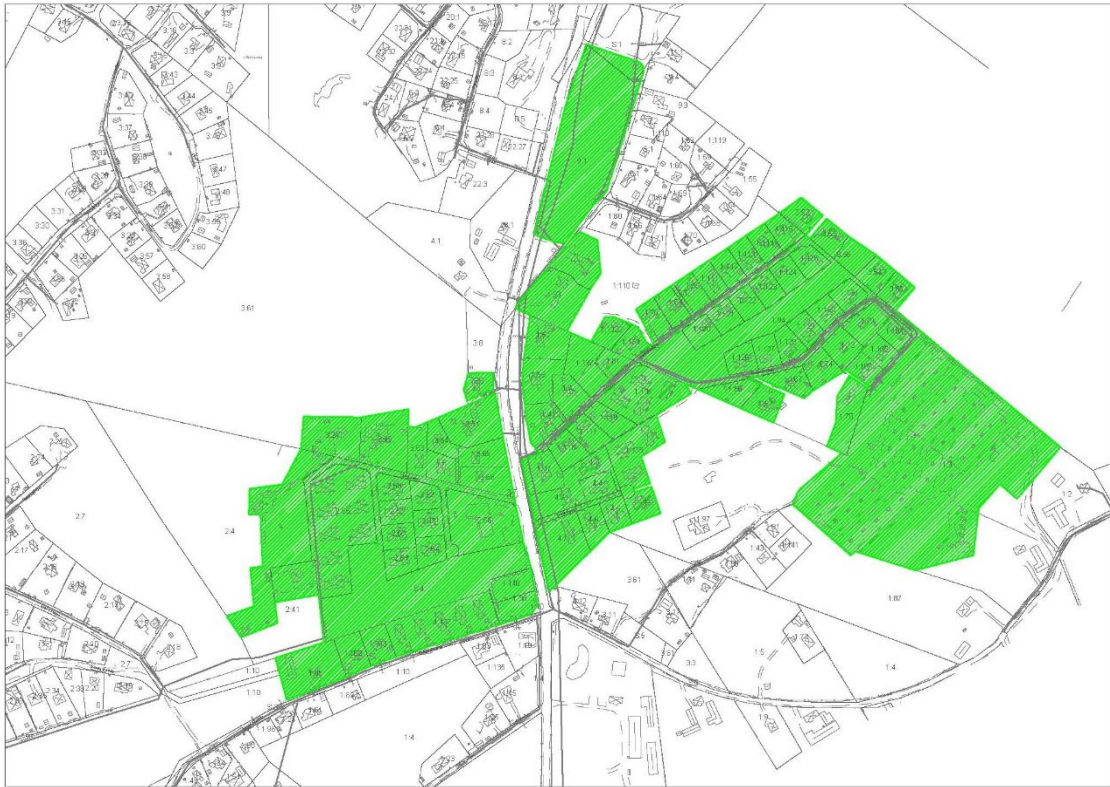
Det har tagits fram en bedömningsmodell i rapporten *”Utredning och analys av verksamhetsområde för dagvatten inom befintlig bebyggelse”*. Modellen har legat till grund för bedömning av vilka områden inom kommunen som omfattas av § 6 lagen om allmänna vattentjänster (LAV) beträffande dagvattentjänster och vilka områden som därmed ska ingå i verksamhetsområde för tjänsten. Det föreslagna områden har även delats in i delområden med olika prioritering. Delområde 1 är det som har givits prioritet och omfattas av det aktuella planförslaget.

För delområde 1 har det därmed även tagits fram en dagvattenutredning. Utredningen hade som syfte att ta fram förslag för avledning, fördröjning och rening av dagvatten för det område där man sett behov av att införa kommunalt verksamhetsområde, se bild

¹ Scalgo – Dataprogram som använder höjddata/terrängmodell för att analysera vattnets rinnvägar.

nedan. Inom utredningsområdet förekommer även problem med vatten från omgivande naturmark vilket utredningen också tar hänsyn till.

Flera fastigheter har rapporterat att de har haft problem med dagvatten som blivit stående på fastigheterna och intill byggnader. I gällande detaljplaner anges att dagvatten ska omhändertas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Det beskrivs bland annat att detta ordnas genom att dagvatten avleds till omgivande marklager genom infiltration på den egna tomten. För ett område i Stråvalla har hanteringen av dagvatten inte fungerat så som man beskrivit i planen och åtgärder som ålagts exploatör inte genomförts.



Föreslaget verksamhetsområde.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

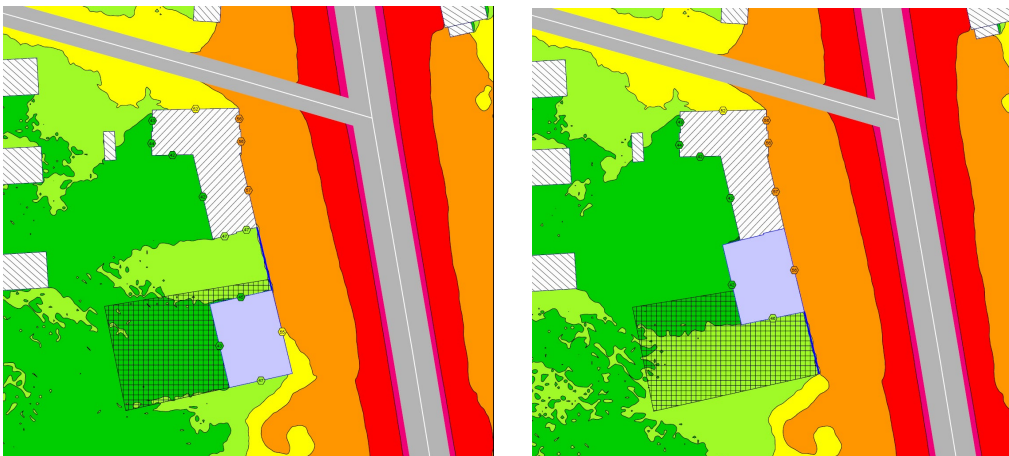
En bullerutredning har tagits fram för att undersöka hur skolgården påverkas av väg 845. Beräkningar har gjorts för både vägtrafik och järnväg med prognosår 2040 som grund. Resultaten visar att det är trafik från väg 854 som är dimensionerande för trafikbullernivåerna på skolgården. Det är den ekvivalenta ljudnivån i området som är dimensionerande och begränsar utformningen av skolgården. För att uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid skolgård krävs bullerskärmar mot väg 845. Det finns olika alternativa placeringar för bullerskärmar både som en förlängning samt mellan två huskroppar, se exempel på bild 12 och 13 nedan. Om skolgården utformas med bullerskärm enligt något av alternativen så uppfylls Naturvårdsverkets riktvärde för dygnsekvivalent ljudnivå samt högsta maximala ljudnivå vid skolgård, se bild 14. Bullerskärmarna behöver vara minst 2 m höga och

byggas enligt nedan principer. Om skärmarna byggs närmre/längre från vägen eller om den nya byggnaden utformas annorlunda kan dessa behövas bygga högre.

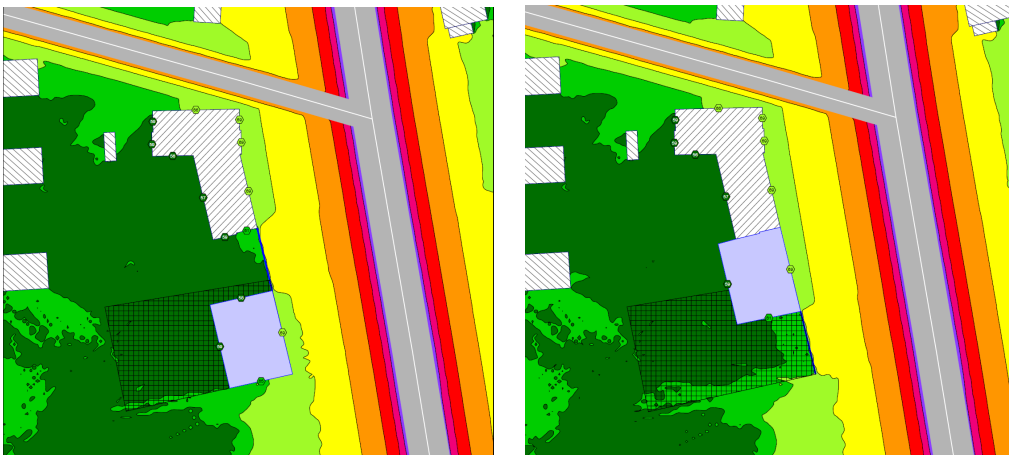
- Skärmen skall ha en ytvikt om minst 12 kg/m².
- Skärmen skall byggas tät, även med hänsyn till hur material åldras. Om skärmen till exempel byggs med träplank är det viktigt att det utförs så att det inte uppstår glipor mellan plankorna i och med att dessa torkar.
- Skärmen skall byggas tätt mot marken.

Bullerkartorna visar även att Naturvårdsverkets riktvärden uppfylls väster om nya skolgården vilket innebär att det ur bullersynpunkt är möjligt att utöka skolgården västerut.

En skyddsbestämmelse om högsta tillåtna bullernivåer införs på plankartan för att säkerställa att åtgärder genomförs.



Ekvivalent ljudnivå och två alternativa placeringar för bullerskärm.



Maximal ljudnivå och två alternativa placeringar för bullerskärm.

Risk för översvämning

Då 100-årsregn inträffar och dagvattensystemet når sin maxkapacitet ska vattnet främst ledas via grönytor och i andra hand ledas via vägnätet från området utan risk för skada på fastigheter. För att säkerställa detta krävs det främst anpassningar inom AO1 där det föreslås åtgärder så som att den tänkta dammen ska klara av att hantera en större mängd vatten än vad som är dimensionerande för verksamhetsområdet. Vidare ska vattnet som rinner ytligt ledas från området via Långamossevägen till Väg 845 för att inte riskera skada på de fastigheterna som är mellan Svartemossevägen och Väg 845. Det går idag ett lågstråk mellan fastigheterna som bör avlastas från de uppströmsområdena. De huvudstråk som finns för naturvatten och skyfallshantering visas nedan.



Skyfallsvägarna genom området visat med röda pilar.

Längs med vattens väg bör det kontinuerligt skapas platser för vattnet att bre ut sig och då bromsa upp kraftiga flöden. Det syftet finns i den tänkta naturvattendamm uppströms verksamhetsområdet i AO1 som ska motverka att det vid skyfall rinner vidare stora mängder vatten och även längs med Väg 845 bör grönområdet utformas så att vattnet bromsas upp emellanåt.

Grönområdet öster om Väg 845 bör bevaras fritt för att säkerställa att vattnet alltid har plats att rinna men det bör även utformas så att vattnet rinner så trögt som möjligt ner mot lågpunkten där vattnet rinner över till dammarna i AO4.

Placeringen av dammen i AO3 bör göra dammen till en lågpunkt i området för att vattnet naturligt ska fördröjas även vid kraftigare regn när vattnet rinner yledes. Det säkerställer att vattnet kommer bromsas upp innan det leds vidare längs Väg 845.

Samtliga dammar bör ges denna form av placering i respektive område för att ge så bra effekt som möjligt.

För eventuell framtida exploatering bör även plats beredas nedströms där vattnet kan samlas innan det leds vidare genom trummorna under den gamla och nya järnvägen. Dammens syfte är då att minska belastningen på trummorna och förhindra att det uppkommer problem med dämning när dess kapacitet överstigs.

Sociala

Barn

Detaljplanen omfattar flera olika områden med syfte att planlägga för dagvattenhantering men även en utökning av befintlig förskola och en lekplats. För området som är tänkt till förskola finns det redan en befintlig förskola på platsen och syftet är att bygga ut denna med ytterligare 2 avdelningar. Förskolan ligger i södra Stråvalla intill väg 845 som är den stora genomfartsvägen. Trafiksäkerhetsmässigt finns det brister i området med hänsyn till att det varken finns trottoarer eller övergångsställe utmed vägen. En åtgärdsvalstudie (ÅVS) framtagen av Trafikverket visar på behovet av åtgärder för tryggare passage över vägen men även åtgärder kopplat till kollektivtrafiken samt en gång- och cykelväg.

Det är viktigt att förskolans utemiljö har en väl genomtänkt utformning med så stort inslag av grönska som möjligt. Detaljplanen säkerställer att det finns utemiljö om minst 40 m² per barn. Gården ska ge möjlighet till rörelse och kreativ lek med en variation som stimulerar barnen. Det är också viktigt att tänka på säkerheten och överblickbarheten. På gården är det dessutom viktigt att skapa både soliga och skuggiga delar då barn är extra känsliga för sol. Även vindreducerande åtgärder kan vara aktuella för att främja en barnvänlig miljö. Utöver detta finns även krav på ljudmiljön och detta finns mer beskrivet ovan under rubriken buller.

Vid anläggande av dagvattendammar finns det också ett barnperspektiv att ta hänsyn till vad gäller riskperspektivet kring dagvattendammar. Det finns flera delar att tänka på vid utformningen av en dagvattenanläggning för att skapa en så säker och trygg miljö som möjligt. Att stängsla in ett område skapar oftast en falsk trygghet då staket inte kan ersätta passning av småbarn eller kunskap och regler för äldre barn. Ett staket kan ofta göra platsen ännu mer spännande då det inbjuder till lek och möjligheter till klättrande. Ett staket kan dessutom utgöra ett hinder vid behov av att nå vattnet fort om någon trillat i.

För de områden där det finns tillräckligt med yta för en grund damm ligger fokus på att genom god utformning skapa en tillgänglig, trygg och säker miljö runt vattnet. Av säkerhetsskäl ska en icke inhägnad dagvattendamm därför alltid ha flacka slänter och avsatser så att det går att ta sig upp ur vattnet utan problem. Stenar och planteringar kan tydliggöra var dammen börjar samt göra strandkanten mer svårpasserad. En damm utgör inte tvunget en konstant vattenspiegel med ett visst djup utan behovet ser olika ut i olika områden. För de områden som har en konstant vattenspiegel blir

utformningen och utbredningen viktig för att begränsa vattendjupet så långt som möjligt.

När dagvattendammen är en integrerad och tillgänglig del av landskapet skapar den ett stort mervärde som en del i en rekreativ naturmiljö, den ökar den biologiska mångfalden och utgör en plats för både vattenlek och lärande. Dagvattendammen utgör på så sätt även en viktig pedagogisk funktion i barns närmiljö.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

I Stråvalla finns kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten men ännu inte för dagvatten. Planförslaget syftar till att skapa föresättningar för införandet av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i området. I dagsläget har all allmän platsmark enskilt huvudmannaskap och enligt gällande detaljplaner ska dagvattnet hanteras genom lokalt omhändertagande.

Då det har blivit stora problem med omhändertagandet av dagvattnet på grund av bristfällig hantering har kommunen beslutat om att införa kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellevio.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Veddige och återvinningsstation finns i Limabacka 7 km från planområdet.