



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: 2015/1413



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Lindhov 1:22, C1 etapp 2

Varbergs kommun

Upprättad 2019-04-25

Laga kraft 2019-05-17

Sammanfattning

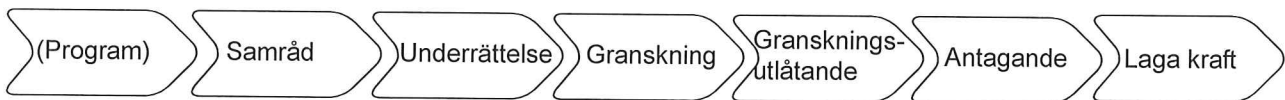
Planområdet ligger i Trönningenäs ca 7 km norr om Varberg och syftar till att möjliggöra 13 st villor.

Planprocessen

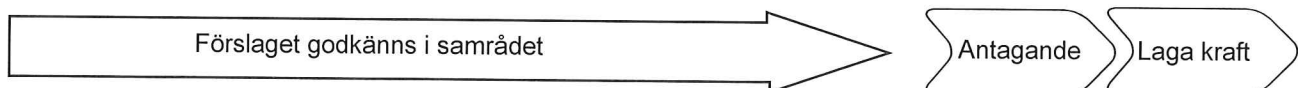
Detaljplanen ställdes ut för samråd under tiden 27 december 2018 - 24 januari 2019. Planen bedömdes vara av ringa intresse för allmänheten och angränsande fastigheter, därför kunde planprocessen påbörjas med begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap § 18.

Eftersom samtliga sakägare ej godkände planen i samrådsskedet övergick planprocessen till standardförfarande. Detaljplanen ställdes ut för granskning 4 april-17 april 2019. Byggnadsnämnden antog detaljplanen den 25 april 2019 § 131. Detaljplanen vann laga kraft den 17 maj 2019.

Standardförfarande



Begränsat standardförfarande



Tidplan

4 kv 2018: Samråd

2 kv 2019: Granskning

2 kv 2019: Antagande

Planhandlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning av miljökonsekvenser (behovsbedömning)

Övriga handlingar

Bullerutredning, Akustikverkstan, 2018-10-26

VA-utredning, Norconsult, VIVAB, 2016-04-12

Översiktlig geoteknisk utredning, WSP 2003-08-27

Natura 2000-tillstånd, Länsstyrelsen, 2015-02-04

Sammanställning av biotopskyddade objekt, Varbergs kommun, 2018-12-04

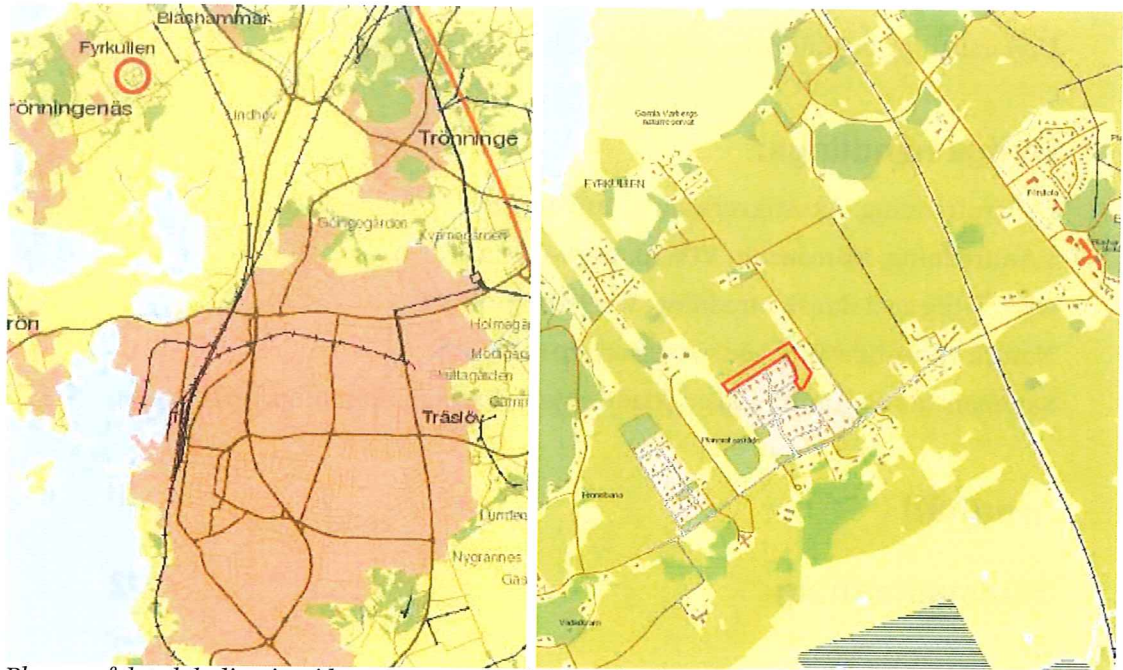
Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	7
Planförslag	12
Konsekvenser	16
Genomförande av projektet	17
Medverkande	20

Inledning

Plandata

Planområdet ligger i Trönningenäs, ca 7 km norr om centrala Varberg. Området är ca 2 hektar stort och fastigheten Lindhov 1:22 är i privat ägo.



Planområdets lokalisering i kommunen respektive Trönningenäs.

Ursprunglig ansökan och uppdrag

Denna detaljplan grundas på planbesked 2015/1413. Ansökan avsåg enbostadshus samt eventuellt par- och radhus på resterande delar av område C1 samt område C6 i Program för Trönningenäs inre. Byggnadsnämnden gav positivt planbesked 160526 (§240).

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 13 villor.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsregler enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Området omfattas även av riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010, antagen 100615, anges att Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder.

Program

Program för Trönningenäs inre antogs av kommunen 050614 . Programmet anger bl.a. att bebyggelsen i hela området kan uppgå till ca 250 bostäder. Villatomterna bör vara relativt stora, ca 1200-1400 m², samt förläggas i medvetna grupperingar för att ge utrymme för gemenskap, sol och ljus samt egna odlingar.

Trafik till området ska ske från ett antal uppsamlande lokalgator från Trönningenäs-vägen.

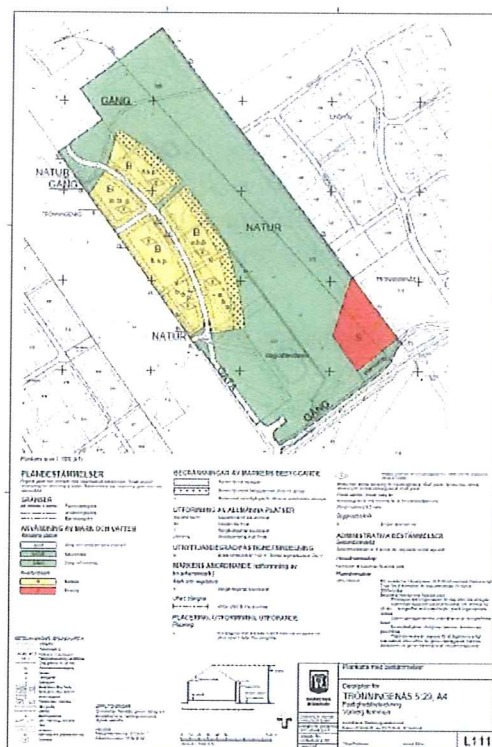
Detaljplan

Programmet för Trönningenäs inre ligger till grund för flera detaljplaner i området. I direkt anslutning till det aktuella planområdet slutförs under 2018/2019 en detaljplan (L107, antagen 150625) för ca 50 villor. Det område som denna detaljplan innefattar var ursprungligen med i detaljplan L107, men uteslöts pga av närheten till pågående hästhållning. Hästhållning bedrivs endast i mycket begränsad omfattning, och kommer att fasas ut vilket möjliggör planering för det aktuella området. Denna detaljplan kan därför ses som en sista etapp av L107. Flera utredningar som gjordes inför L107 har utgjort underlag för denna plan.



Detaljplan L107.

Väster om planområdet finns ytterligare en detaljplan antagen (L111, antagen 180524). Den medger bl.a. ca 15 friliggande villor, en dagvattenanläggning, samt ett större naturområde.



Detaljplan L111

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Tillstånd Natura 2000-område

Länsstyrelsen meddelade 150204 tillstånd enligt 7 kap 28a§ till dagvattenutsläpp till Natura 2000-område Getteröns fågelreservat (Diarienummer:KS2011/0578-36).

Beslutet är förenligt med följande villkor:

- Föreslagna utjämningsmagasin för dagvatten ska anläggas.
- Utjämningsmagasinen ska dimensioneras och utformas så att den reningseffekt som presenterats i ansökningsmaterialet uppnås.
- Utjämningsmagasinen ska underhållas så att reningseffekten består.
- De skyddsåtgärder i övrigt som beskrivs i ansökan ska genomföras.

- Tillståndsinnehavaren ansvarar för att åtgärderna enligt ovanstående villkor utförs, t.ex. fastläggande i berörda detaljplaner och genom särskilda avtal med behövliga parter.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Det aktuella området består av flack åkermark vilken delvis är bevuxen. Marken utanför planområdet består till stor del av åkermark omgiven av höjdområden där berget går i dagen. Planområdet ligger ca 1,5 km öster om havet.

I anslutning till planområdets norra finns en trädrad bestående bl.a. av asp, björk och sälg. Träden sträcker sig hela vägen från planområdets västra till östra sida och är ca 280 meter lång. I väster är vegetationen tät med en höjd på mellan 8-10 meter, medan den östra delen är glesare med en höjd på 4-9 meter. Mellan träden växer även buskar samt yngre småvuxna träd.

Trädraden är sannolikt inte planterad, utan naturligt uppkommen. Detta baseras på att träden växer direkt i ett dike, vilket tyder på att träden vuxit upp spontant längs en ej brukbar del av jordbruksmarken. Inslaget av buskar och mindre träd är stort, både framför och i trädraden. Avstånden mellan träden är ojämna, särskilt i den östra delen av trädraden där stora luckor (endast bevuxna med buskar) finns mellan träden. Det är osannolikt att luckorna beror på nedtagning av träd, då inga spår av stubbar etc. kunde observeras vid genomförda fältbesök (fyra st., aug-dec 2018) samt att luckorna i trädraden syns på ortofoton från 1996 och framåt.

Trädraden verkar inte heller ha skötts för att skapa en allé. Många av träden är ojämna och flerstammiga samt saknar spår av skötselåtgärder som t.ex. hamling eller kapning av grenar, vilket tyder på att träden fått utvecklas fritt.

Det dike som trädraden växer i är 0,2- 0,4 m djupt och löper längs hela trädraden. På ett ställe grenar diket ut i två fåror, där det ena försvinner efter några tiotals meter. Diket var lätt fuktigt på botten vid samtliga fältbesök men saknade markfukt i öppnare partier. Troligtvis begränsar trädskärmen avdunstning. Diket ansluter inte (ovan jord) till något annat dike eller vattendrag.

Några meter söder om trädstammarna finns ytterligare ett dike som löper parallellt med hela trädraden. Diket är ca 0,1-0,2 meter djupt, bevuxet med gräs och håller ingen markfukt.

Två mindre, torra diken sträcker löper i rät vinkel ut från trädraden mot söder. Det ena är beläget vid korsningen Puritanvägen/Potatisvägen och böjer av i en krok där en anslutning till ett utloppsrör finns. Diket har troligtvis anlagts i samband med byggnation på marken söderut (detaljplan L107).

Det andra diket ligger i höjd med den östligaste delen av Puritanvägen. Utmed diket finns enstaka slyuppslag av björk och vide, som vuxit upp under de senaste åren efter att jordbruksmarken lagts i träda. Båda diken är ca 0,1-0,3 meter djupa. Vid

samtliga fältbesök har de ej hållit varken vatten eller markfukt.

Ett femte dike finns utmed en stenmur i den västra delen av planområdet. Diket har haft en fuktig botten vid fältbesöken, men inga fuktkrävande arter eller vattenväxter har observerats. Markfukten beror sannolikt på begränsad avdunstning, då dikesbotten är täckt med löv och skuggas av lövverket från omkringliggande buskage. Dikets djup varierar mellan 0,0-0,3 m.

Kommunens bedömning är att trädraden inte utgör en allé och omfattas därför ej av biotopskydd. Dikena inom planområdet bedöms heller inte omfattas av biotopskydd (Se "Sammanställning av biotopskyddade objekt inför planläggning av fastigheten Lindhov 1:22 (SBK 2015/1413)").

Oavsett biotopskydd utgör trädraden en livsmiljö och spridningskorridor för vilda djur och växter i landskapet och en del av landskapens gröna infrastruktur. Träden kan bidra med flera ekosystemtjänster för närboende, såsom vattenrening, vindskydd för närliggande hus, positiva hälsoeffekter för närboende, etc. För att bevara dessa värden har en planbestämmelse (a1) om krav om marklov för trädfällning införts för trädraden. Bestämmelsen gäller för träd med en stamdiameter över 20 cm vid en stamhöjd på 1,3 meter. Syftet med bestämmelsen är att bevara en tät rad med vuxna träd, vilket ska beaktas vid handläggning av marklov för trädfällning. En mindre del av trädraden som kan komma att tas i anspråk för Potatisvägens framtida sträckning norrut, omfattas inte av bestämmelsen.

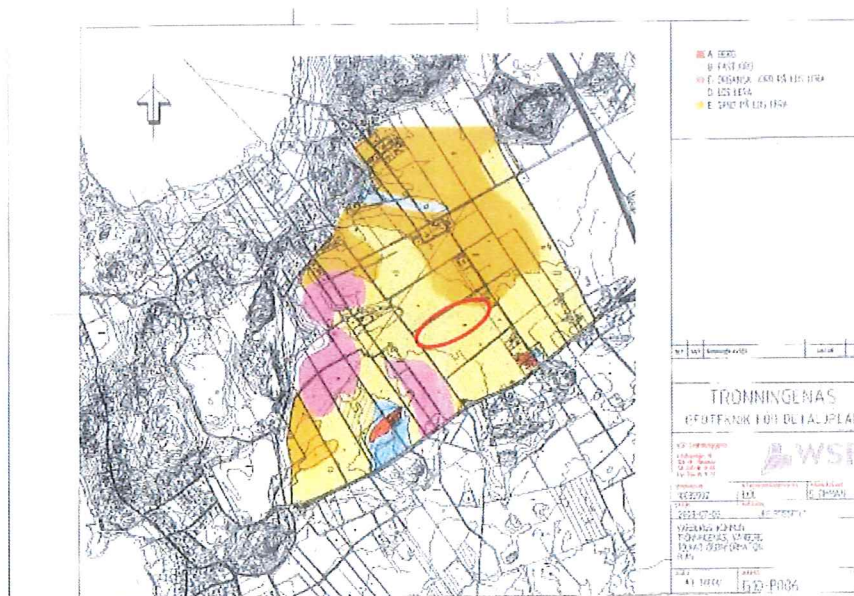
I den västra delen av planområdet finns en ovan nämnd stenmur, vilken löper i nord-sydlig riktning. Denna omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken. En bestämmelse (q1) som innebär att stenmuren ska bevaras har införts på plankartan.



Bilden visar planområdets norra del sett från öster med allén i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Enligt utförd översiktlig geoteknisk undersökning (WSP, 030827) består marken huvudsakligen av lös till halvfast lera till mellan 8 och 35 meters djup under ett 1-2 meter tjockt lager av huvudsakligen sand. En mindre del av planområdet, i nordost, består av ett upp till 6 meter tjockt jordlager med huvudsakligen sand och därunder lös lera. Djupet till fast botten varierar mellan ca 7 och 45 meter. Marken är känslig för höga, lokala belastningar från exempelvis uppfyllnader. Marksättningar och bärighetsproblem kan komma att uppstå.



Utdrag ur översiktlig geoteknisk utredning. Planområdet inringat i rött.

Markradon

Kommunen har översiktligt karterat förekomsten av radon. Undersökningen visar att inga markradonproblem föreligger inom området.

Fornlämningar och kulturhistoria

Enligt Riksantikvarieämbetets sökfunktion "Fornsök" finns inga fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i ett odlingslandskap där den omgivande bebyggelsen huvudsakligen utgörs av ett fåtal äldre gårdar. Söder och sydväst om planområdet slutförs under 2018/2019 en detaljplan (L107) med ca 50 villor.



Bild från pågående genomförande av detaljplan L107.

Service

Grundskola och förskola finns i Bläshammar, ca 1,5 km öster om planområdet. Övrig service finns i Varberg. Detaljplan L107 medger en förskola strax norr om Trönningensvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Bläshammar skola där bl.a. buss 615 trafikerar sträckan Varberg - Frillesås.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

VA-ledningar ansluts till befintlig vattenledning i Ulstervägen/Puritanvägen. Serviser är sedan tidigare framdragna i området.

Dagvatten

En VA-utredning har gjorts för Trönningenäs, inre delen där även aktuellt planområde ingår (Norconsult, VIVAB, 160412).

Dagvattnet förslås ledas till en dagvattendamm utanför planområdet. För denna dagvattendamm finns planstöd i och med detaljplan L111. Dammen fungerar som utjämningsmagasin. Avrinningen från området bedöms bli i stort samma omfattning som före exploateringen.

Efter det att dagvattnet passerat dagvattendammen, släpps det vidare ut i Natura 2000-området genom kulvertering samt slutligen ett befintligt dike. Vattenkvaliteten i Farehammarsviken bedöms ej bli negativt påverkad av dagvattnet. Föroreningar från dagvattnet kommer att minska jämfört med dagens situation. Föroreningar från exploaterings dagvatten ska hanteras enligt de skyddsåtgärder som redovisas i Länsstyrelsens beslut från 150204.

I samband med exploateringen ökar dagvattenflödet från området, till följd av att fler ytor hårdgörs och avrinningen sker snabbare. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med VA-policy, VA-strategi, VA-riktlinje (2015) samt Dagvattenanvisningar för Falkenberg och Varberg (2017). I första hand ska dagvattnet omhändertas lokalt och infiltreras i marken där nederbörden faller. En planbestämmelse om att endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras (inkl. byggnader) har införts. För avvattning av hårdgjorda ytor ska vattnet avledas till lämpligt närområde där infiltrering kan ske, eller genom uppsamling i underjordiska magasin. Dagvatten ska fördröjas minst 50% inom kvartersmarken innan det når det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten som släpps till det kommunala dagvattennätet ska hålla god kvalitet. De riktvärden för föroreningar som anges i Dagvattenanvisningar för Falkenberg och Varberg (2017) ska vara vägledande för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Vid byggnation etc. ska materialval för ytor som kommer i kontakt med dagvatten göras utifrån detta perspektiv.

El och tele

Ledningar för el och telekommunikation finns framdraget till planområdet resp. Fyrstrandsvägen. Ev. befintliga ledningar inom området som behöver flyttas på grund av föreslagen exploatering bekostas av exploatören.

Avfall

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Räddningstjänst

Vägarna i området klarar räddningstjänstens krav på framkomlighet. Flera brandvattenposter finns i området.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget innebär att området i förtätas med bostadsbebyggelse enligt intentionerna i Program för Trönningenäs inre. Bebyggelsen ges en likartad karaktär och uttryck som i den första detaljplanen för området (L107). Det innebär att planbestämmelser för bl.a. skala och exploateringsgrad i stort bibehålls.

Planbestämmelserna för byggnadernas utformning innebär bl.a att största husbredd är 8,5 meter, högsta byggnadshöjd samt nockhöjd för huvudbyggnad är 5,0 meter respektive 8,0 meter. Detta innebär att husen får uppföras i 1 1/2 plan med förhöjt husliv. Takvinkeln bestäms till 15-45 grader. Samtliga byggnader skall förses med matta sadeltak. Komplementbyggnader som är sammanbyggda med huvudbyggnaden ges en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. För fristående komplementbyggnader gäller högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Inom område e_1 får både huvudbyggnad och komplementbyggnad uppföras om sammanlagt 235 m² BYA per fastighet. Inom område e_2 får endast komplementbyggnad uppföras om sammanlagt 25 m² BYA per fastighet.

Minsta tomtstorlek bestäms till 1200 kvadratmeter och föreslås få en långsmal form. Detta ger kortare gatulängd i förhållande till antalet tomter än i områden med mera kvadratiske former. Formen ger möjlighet till att dela upp tomterna i flera funktioner i djupledd - en aktiv sida mot ut mot gatan och en privat sida på husets andra sida.

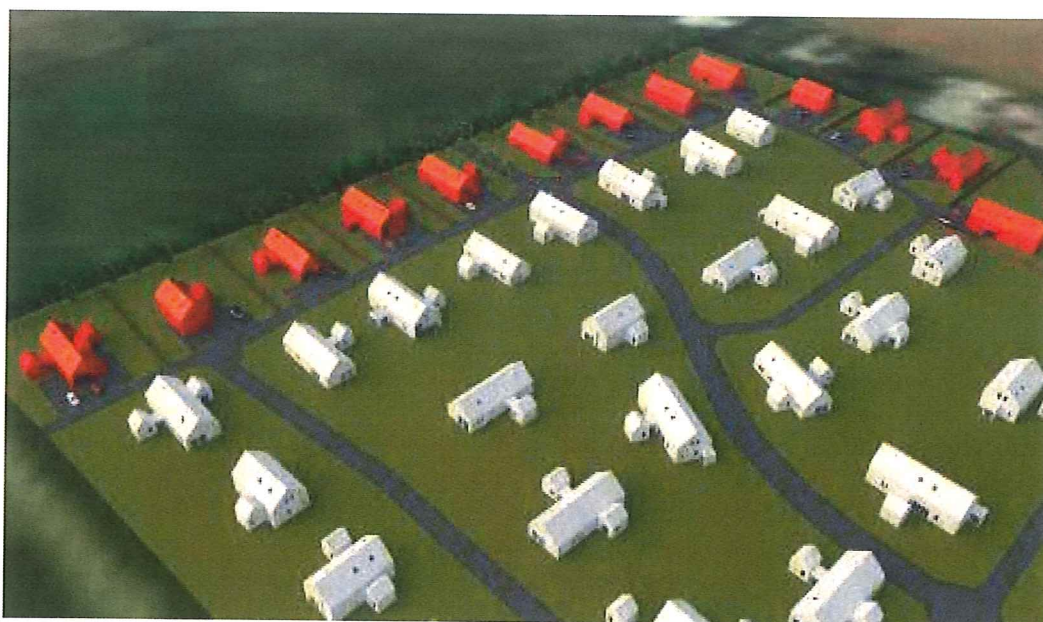


Illustration av området sett från sydväst. Befintlig bebyggelse i vitt och tillkommande i rött.

Grönstruktur

Då tomterna inte får vara mindre än 1200 m² bibehålls i viss mån den lantliga karaktären. Planbestämmelsen som reglerar att max 30% av ytan (inkl. byggnader) får vara hårdgjord innebär en stor andel grönska på fastigheterna.

Längs med Potatisvägen görs plats för kommande trädplantering på samma sida som gångbanan.

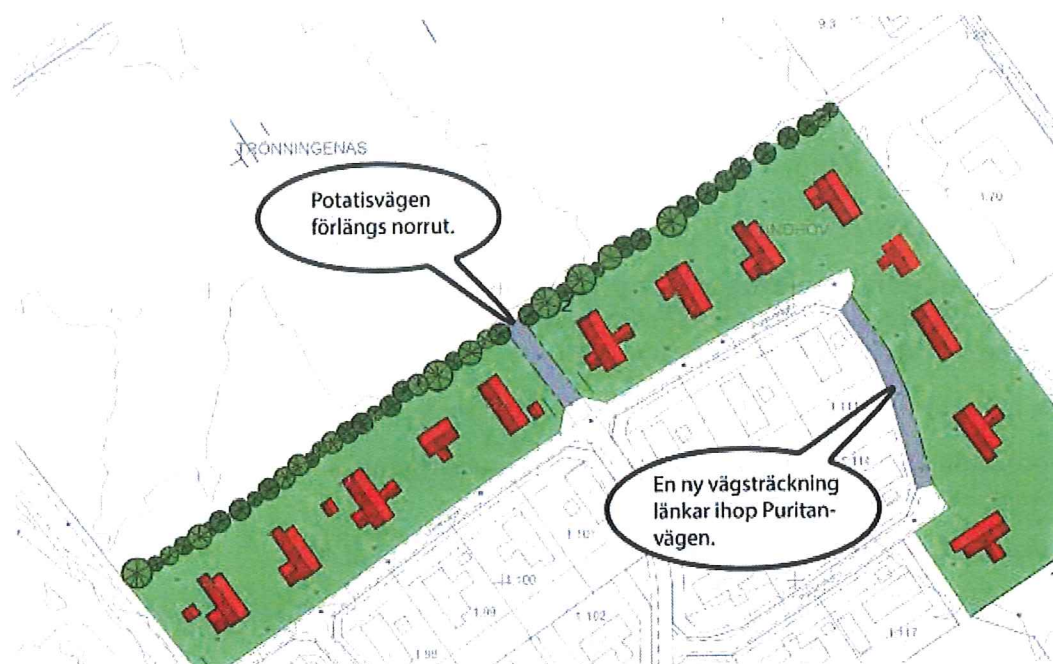
I omedelbar anslutning till planområdets västra del finns ett detaljplanelagt naturområde (detaljplan L111), vilket är ca 50000 m² stort och tillgängligt för alla boende i Trönningenäs. I naturområdet finns även en stor dagvattendamm om ca 3500 m². Dammens omgivning kommer vara delvis planterad, men samtidigt göras överblickbar. Gångvägar inom området ska inbjuda till promenader året om. Ytor har avsatts för en stor lekplats om 5000-10000 m².

Trafik

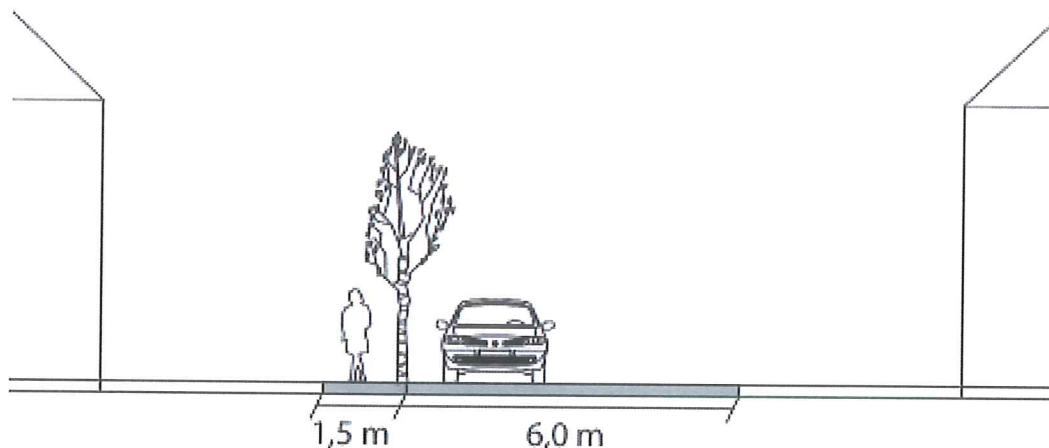
Gatunätet fortsätter efter samma princip som i detaljplan L107. Fastigheterna nås genom Ulstervägen och Puritanvägen vilka i sin tur nås genom Potatisvägen. Potatisvägen fungerar som infartsväg från Trönningenäsvägen.

Potatisvägen hårdgörs med en bredd på 6 meter samt förses med en sidoremsa på 1,5 meter.

Planförslaget innebär att Puritanvägen blir sammankopplad i planområdets östra del. Den nya, länkande delen får samma bredd som de befintliga gatorna, d.v.s. 6 meter.



Vägnätets utbyggnad inom detaljplanen.



Exempel på utformning av Potatisvägen. Körbanan blir 6 meter bred och sidoremsan för fotgängare ges en bredd på 1,5 meter.

Parkering

Parkering ska ske på egen fastighet. Varje fastighet ska rymma minst två parkeringsplatser. En planbestämmelse om utfartsförbud mot Potatisvägen har införts på plankartan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Bläshammar skola där bl.a. buss 615 trafikerar sträckan Varberg - Frillesås.

Störningar

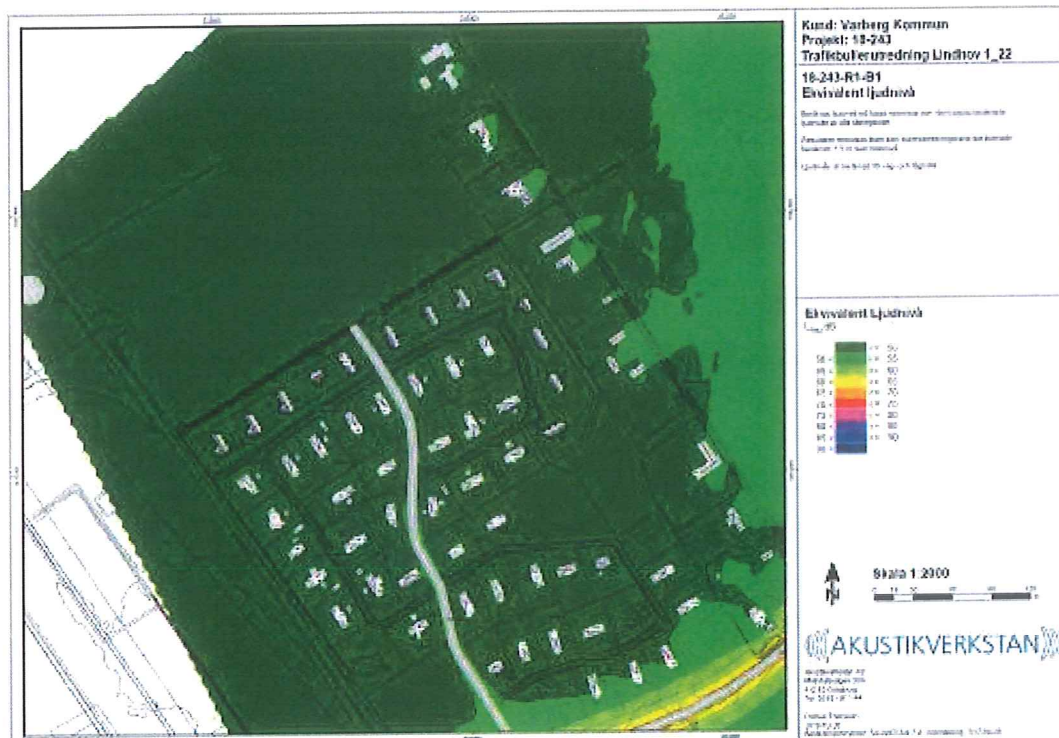
I programmet för Trönningenäs anges att trafikmängden på Trönningenäsvägen uppgår till ca 2000 fordon per årsmedeldygn. När Trönningenäs är fullt utbyggt bedöms trafikmängden vara fördubblad.

En bullerutredning (Akustikverkstan, 181026) är gjord efter 4000 ÅDT.

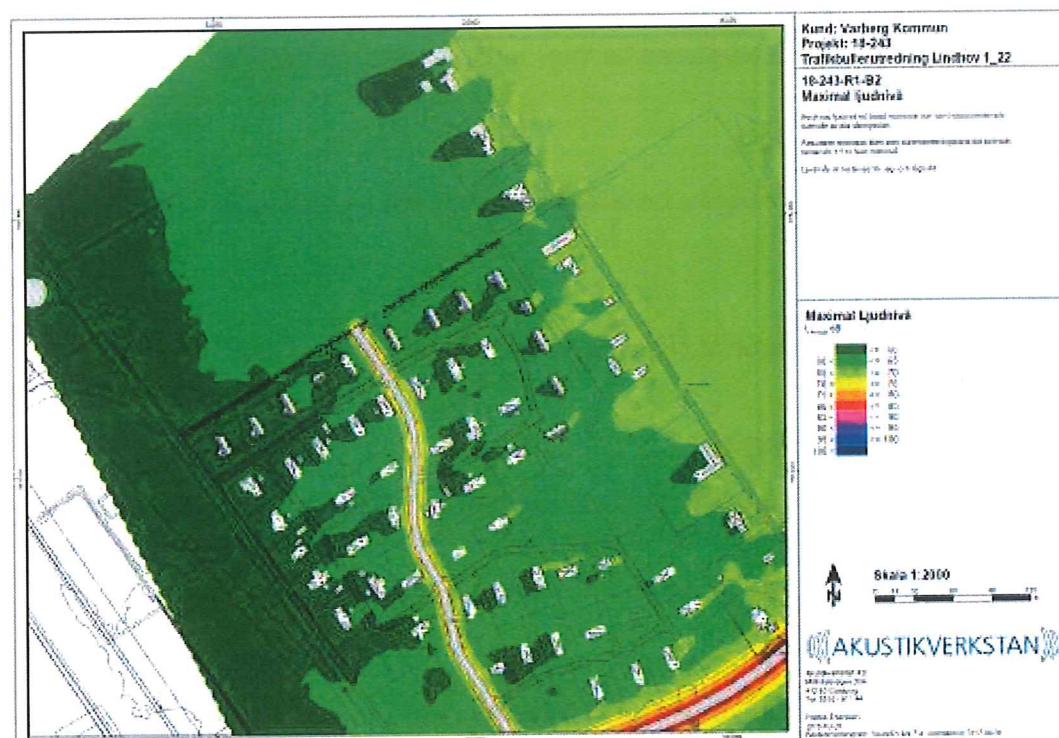
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger bl.a. att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.

Utredningen visar trafikbullernivåerna i området ligger under gällande bullernormer.



Ekvivalenta bullernivåer. Ingen bostadsfasad utsätts för mer än 60 dBA.



Maximala bullernivåer. Ingen bostadsfasad eller uteplats utsätts för mer än 50 respektive 70 dBA.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Planområdet består idag av mark avsedd för jordbruk. Omvandlingen till bostäder och allmän platsmark (gata) innebär att jordbruksmark försvinner. Området är dock endast 2 ha stort, och påverkar därför ortens jordbruk i mindre omfattning.

Behovsutredning

Se sidan 5 under MKB/Behovsbedömning.

Kulturmiljö

Inga betydande kulturvärden påverkas. Stenmuren i planområdets västra del skyddas genom planbestämmelse. Den tidigare karaktären av jordbrukslandskap förändras och får ett nytt uttryck allteftersom Trönningenäs byggs ut med bostäder.

Naturmiljö

Inga betydande naturvärden påverkas.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för vatten.

Störningar

Planförslaget bedöms inte innebära några allvarliga störningar inom planområdet eller dess omgivning.

Sociala konsekvenser

Planförslaget ger goda möjligheter till utevistelse och närhet till natur. Det långa avståndet till kollektivtrafik samt service innebär dock att bilberoendet ökar.

Genomförandet av planen är positivt för stadens bostadsförsörjning.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingenting byggs inom planområdet. Intentionerna i Program för Trönningenäs inre uppfylls ej. Utbyggnaden av Potatisvägen och sammankopplingen av Ulstervägen uteblir.

Genomförande av projektet

Inledning

Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen och förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då plan vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Organisatoriska frågor

Allmänt

Exploateringsavtal skall godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lindhov 1:22 ägs av Fyrstrandsbyn AB/Etikhus AB enligt köpebrev undertecknat 2017-05-10. Lagfarten avvaktar lantmäteriförrättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmänna platser i planen är gator. Exploatörerna bekostar utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, vilket regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftsansvar:

Varberg Vatten AB ansvarar för huvudledningar för vatten, spill- och dagvatten fram till anslutningspunkt.

Varbergssortens Elkraft Ekonomisk Förening är ansvarig för elledningar och elleverans.

Varberg Energi AB är ansvarig för ledningar för fiberanslutning.

Skanova AB ansvarar för huvudledningar för tele.

Utförande

Allmän plats:

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark:

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats:

Kommunen ansvarar för drift och framtida underhåll av allmän platsmark.

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

-Planavtal (klart)

- Exploateringsavtal. I avtalet regleras fördelning av kostnader för iordningställande av allmän plats, kostnader för fastighetsbildning, överlåtelse av allmän platsmark. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige/kommunstyrelsens arbetsutskott innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet villkoras med att detaljplanen vinner laga kraft.

- Överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för överföring allmän plats till kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

FASTIGHET	MARKÄNVÄNDNING	ERHÅLLER MARK	AVSTÅR MARK
Lindhov 1:22	Jordbruk/allmän plats		Avstår ca 670 m ² till fastigheten Trönningenäs 5:73
Trönningenäs 5:73	Allmän plats	Erhåller ca 670 m ² från fastigheten Lindhov 1:22	

Fastighetsbildning

Genom avstyckning skapas fastigheter för enskilda villatomter.

Mark som ingår i allmän plats regleras till fastigheten Trönningenäs 5:73, som ägs av kommunen.

Exploatören ansöker om och bekostar all fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker från Trönningenäsvägen via befintliga lokalgator. En ny gata förbinder Puritanvägens två delar. En lokalgata förbinder planområdet norrut till framtida exploateringsområde.

Parkering

Parkering ordnas inom respektive fastighet på kvartersmark.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Biotopskydd

Befintlig stenmur i den västra delen av planområdet ska bevaras och omfattas av biotopskydd.

Geoteknik

Detaljerad geoteknisk utredning utförs av exploatören i samband med byggstart.

Vatten och spillvatten

Dricks- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Anslutningspunkt anvisas vid respektive fastighetsgräns. Varberg Vatten äger och har driftsansvar för allmänna ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhantering skall följa riktlinjerna i dagvattenutredning (Norconsult, VI-VAB, 2016-04-12) samt kommunens riktlinjer m.m.

Elledningar

Varbergortens Elkraft skall äga och ha driftsansvar för matningskablar för el fram till anslutningspunkter i de enskilda fastigheterna.

Fiber

Varberg Energi skall äga och ha driftsansvar för matningskablar för fiber fram till anslutningspunkter i de enskilda fastigheterna.

Teleledningar

Skanova skall äga och ha driftsansvar för telekablar fram till första kopplingspunkt i de enskilda fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

Kommunen erhåller inkomster i form av gatukostnadsersättning för utbyggnad av

anläggningar inom allmän plats.

Framtida drift- och underhållskostnader

Förvaltningen för Hamn och Gata får ökade drift- och underhållskostnader för allmän plats till följd av utbyggnad av lokalgatan.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören får utgifter för markförvärv och betalar gatukostnadsersättning för allmän plats, gata.

Kommunens kostnader för planläggning bekostas av exploatören genom planavtal.

Exploatörens ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige innan detaljplanen antas.

Exploatörens utgifter:

- Markåtkomst
- Fastighetsbildning
- Kostnader för upprättande av detaljplan, kompletterande utredningar mm
- Åtgärder inom kvartersmark
- Kostnader för utbyggnad av allmän plats, gatukostnadsersättning
- Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, tele, fiber m.m.
- Om det finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploatören liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av plankonsult Anders Lidén i samarbete med Claus Pedersen på Stadsbyggnadskontoret i Varberg. Representanter från övriga förvaltningar har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Anders Lidén
Planarkitekt, ÅF Infrastructure AB

Tillhör beslut om antagande 2019-04-25 § 131
Beslutet vann laga kraft 2019-05-17