

Detaljplan för

Förskola och bostäder norr om Pilgatan

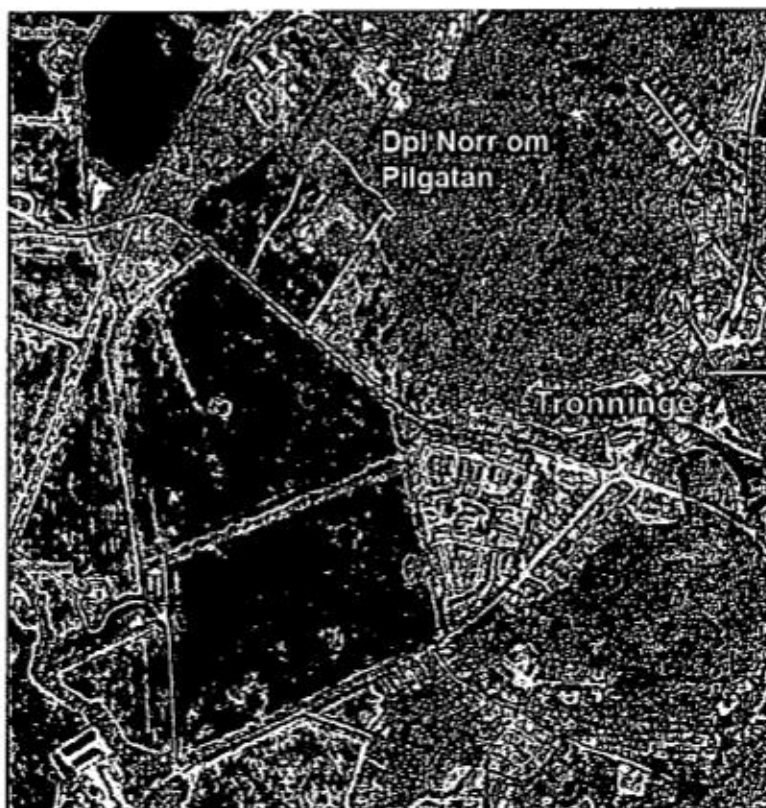
Del av Göingegården 1:13

Varbergs kommun

Sammanfattning

Detaljplaneområdet ligger väster om Trönninge, inom fastigheten Göingegården 1:13. Derome mark & bostad AB planerar att uppföra en förskola samt ett antal bostadshus. Inom samma detaljplan vill kommunen uppföra ytterligare en förskola. Området omfattas av fördjupad översiktsplan för Trönninge, 15 juni 2010. Denna pekar ut området norr om Pilgatan samt ett större område söder om Pilgatan som utbyggnadsområde för bostäder, verksamheter och service. Aktuell detaljplan är den första i området, då bristen på förskoleplatser i kommunen är stor, men kommer att följas av flera. Ett program för området söder om Pilgatan har påbörjats.

De två förskolorna kommer tillsammans att omfatta tolv avdelningar och totalt ca 200 barn. Genom detaljplaneområdet planeras ett grönstråk öster om förskolebyggnaderna så att tillgången till grönområdet i norr säkerställs. I slutningen upp mot grönområdet planeras ca 13 tomter för bostadshus. Tillfarten sker via Pilgatan, längs områdets västra sida.



Orienteringskarta

Planprocessen

Planen upprättas med enkelt förfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas antagandehandlingar som efter granskning förs till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.

Planhandlingar

- Plankarta, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1 000
- Behovsbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning samrådsrets

Utredningar

- Bullerutredning, Ramböll Akustik, 2012-09-07, komplettering 12-10-02
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2012-09-17, komplettering 2012-11-09

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av två förskolor och ett antal bostäder inom fastigheten Göingegården 1:13 norr om Pilgatan i Trönninge. Detta är den första av flera kommande detaljplaner i området. Kommunen har idag brist på förskoleplatser i området, vilket kommer att förvärras ytterligare i samband med ny bebyggelse och en ökad inflyttning.

Plandata

Detaljplanområdet ligger strax väster om Trönninge samhälle och gränsar i sydväst till Pilgatan och i öster till grönområdet Trönningebjär. Fastigheten ägs idag av Drome Mark & Bostad AB. Detaljplaneområdet är ca 43 100 m² stort. Den föreslagna bebyggelsen, enligt illustrationen, upptar en bruttoarea på 2 900 m².

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2012-05-22 att tillstyrka planprövning för aktuell detaljplan. Derome Mark och Bostad AB har inkommit med ansökan om planbesked. Fastighetsägaren önskar planlägga del av aktuellt område för bostäder och förskola med 4 avdelningar. Kommunen vill även inom samma detaljplaneområde planlägga för en kommunal förskola om 8 avdelningar. Det råder akut brist på förskoleplatser i området varför detaljplanen genomförs med högsta prioritet. Detaljplaneområdet är en del av ett större område som kommunen på sikt vill exploatera för bostäder, verksamheter och service. Både öster och väster om detaljplaneområdet avser kommunen exploatera. Ett program för området söder om Pilgatan pågår och även här planeras på sikt för nya bostäder, verksamheter och service.

Riksintressen och förordnanden

Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållningsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap Miljöbalken. Detaljplaneområdet omfattas av detta område. Viskadalsbanan, ca 300 meter väster om planområdet, är av riksintresse för omledning av godstrafik vid planerade avbrott och akuta företeelser. E6 och Riksväg 41, öster respektive väster om planområdet, utgör riksintresse för väg.

Översiktsplan

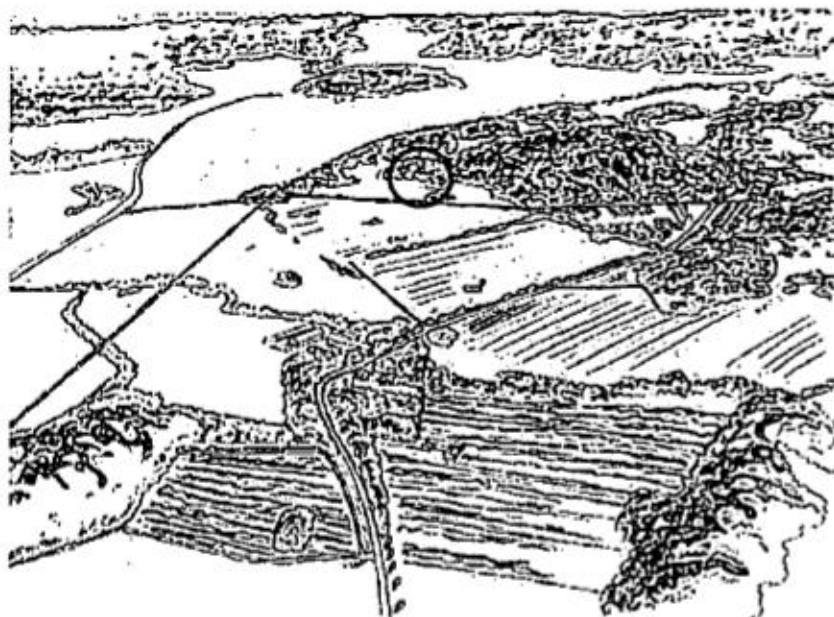
Området omfattas av fördjupad översiktsplan (FÖP) för Trönninge, 15 juni 2010. Här föreslås aktuellt område, *riktlinjeområde 4*, som utbyggnadsområde för bostäder, ickestörande verksamheter och förskola. FÖP:en pekar ut ett större område väster och söder om Trönninge för bebyggelse. Delvis ny dragning av Pilgatan samt nya trafikanslutningar norr och söder ut föreslås.

Detaljplan

Området omfattas idag inte av någon gällande detaljplan.

Program

Ett program för området söder om Pilgatan, "Program för södra Trönninge", har påbörjats för att vidare studera det utbyggnadsområde som pekades ut i FÖP Trönninge. Även området öster om planområdet pekas ut som utbyggnadsområde men omfattas inte av programmet. Inom arbetet med programmet föreslås en ny dragning av Pilgatan. För aktuellt planområde innebär detta att Pilgatan med planerad cirkulation kommer att flyttas ca 50 meter söder ut från befintligt läge i den västra delen.



Vy över programområdet med planområdet markerat med rött.

Miljöbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning enligt kraven i plan- och bygglagen 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § har genomförts och bifogas planförslaget. Behovsbedömningen resulterade i att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte påverkar natur- och kulturvärden negativt. Genomförandet av planen kommer inte att leda till att någon miljö kvalitetsnorm överträds. Miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Detaljplanen anses även vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Det aktuella området norr om Pilgatan utgörs idag till största delen av brukad åkermark, en större och en mindre åkerholme med inslag av berg i dagen och stenpartier. Skogsområdet i den norra delen av planområdet har tidigare varit betesmark som vuxit igen och gett ett bestånd av björk nedanför sluttningen upp mot naturområdet. Denna del av planområdet är mycket sank. En stengärdesgård passerar genom detaljplaneområdet men omfattas ej av biotopskydd då den står i den skogsklädda delen av området.

Trönningebjårs grönområde, norr och öster om planområdet, ska vara tillgängligt för besökare och kunna nås med gång- och cykel. Motionsslinga finns öster om detaljplaneområdet, uppe på kullen. Denna ska gå att nå på ett enkelt sätt. Inom ramen för Program för Södra Trönninge (söder om planområdet) ska en övergripande idé om grönstråken tas fram. Detta bör även omfatta hur Trönningebjårs grönområde kopplas söder ut. Detaljplaneområdet inkräktar, i den norra delen, på grönområdet men

denna del bedöms inte omfatta några höga naturvärden varför bostadsbebyggelse kan prövas här.



Planområdet sett från Pilgatan. Åkerholmarnas vegetation syns framför Trönningebjårs grönområde på höjden.

Geotekniska förhållanden

I samband med FÖP Trönninge genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för hela fastigheten Göingegården 1:13, WSP 2004. Baserad på cves-mätningar utförda i april 2004. Enligt denna har större delen av detaljplaneområdet goda geotekniska förutsättningar för exploatering och bebyggelse. Den sydvästra delen av planområdet bedöms dock vara en övergångszon mellan fastjordsområde och områden med lös lera till stora djup. För byggnader eller större belastningar i denna del måste beaktas att sättningar liksom bärighetsproblem kan uppstå. Mindre byggnader, såsom enbostadshus, bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Schaktning kräver välstuderat genomförande. Uppfyllnader inom detta område bör begränsas till ca 35 kPa (ca 2,0 meter jord).

Markradon

På grund av att berget går i dagen inom området och djupen till berg generellt är små, bedöms strålningen från berggrunden utgöra den huvudsakliga markradonkällan. Aktuellt område bedöms till normalradonmark. Förskolor och bostäder ska utformas radonsäkert.

Fornlämningar och kulturhistoria

UV Väst Rapport 2004:27 Undersökning har gjorts för hela fastigheten Göingegården 1:13, undantaget de områden som förväntades bli grönområden (bl.a. Trönningebjär). Inga undersökningsområden av intresse påträffades inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom detaljplaneområdet finns idag ingen bebyggelse. På östra sidan gränsar planområdet till en bostadsfastighet med en befintlig bostadsbyggnad.

Service

Kollektivtrafik

Området saknar idag tillgång till kollektivtrafik då området inte är bebyggt. Kommunen har dock som målsättning är att styra så mycket som möjligt av trafiken till buss och cykel varför närhet till busshållplats samt gång- och cykelbanor är viktigt i planeringen av området.

Skola

Det finns ingen skola eller fritidsverksamhet i Trönninge. Istället skjutsas barnen till Lindberga skola nordost om planområdet.

Trafik

Pilgatan är idag utfartsväg mot Lindhovscirkulationen samt infart mot Trönninge. Detta förutsätter en fortsatt god framkomlighet förbi detaljplaneområdet samt buss-hållplats i ficka. Idag är hastigheten förbi planområdet 50 km/tim. Pilgatan har idag både dålig framkomlighet och flera trafikfarliga utfarter varför en ny sträckning studeras i programmet för södra Trönninge.

Teknisk försörjning*Vatten- och avloppshantering*

En översiktlig VA-utredning har genomförts i samband med FÖP Trönninge. Området berörs idag av en ledningsrätt. Denna vatten- och avloppsledning som ägs av Varberg kommun passerar genom planområdets västra hörn. Längre väster ut passerar en vattenledning (Trönninge gå:1) som tangerar planområdet i väster och försörjer befintligt bostadsområde norr om planområdet.

Dagvatten

Planområdet sluttar mot söder med högre stigningar och berg i dagen längs planområdets norra gräns. Skogsmarken längst i norr är mycket sank. Idag avvattnas området i söder längs det dike som löper längs Pilgatans norra sida. Vattnet passerar i kulvert under gatan och fortsätter söder ut i befintligt dike vidare mot Himleån. Flödet i ån regleras genom vattendom varför fördröjning av dagvattnet kan bli aktuellt. Principen från FÖP Trönninges övergripande utredning, om att 50 % ska omhändertas inom kvartersmark gäller för området.

Energi

För eldistribution svarar Varberg Energi.

Säkerhet

Lindbergsvägen, som korsar Pilgatan i öster, är idag med de åtgärder som genomförts, omöjlig att använda som utryckningsväg. Man använder sig därför av Klas-torpsvägen för att nå Trönninge och Lindberg m.m. Inom pågående programarbete studeras förbättrade utryckningsvägar. Pilgatans ombyggnad är en del av detta.

Störningar*Buller*

Buller och vibrationer från järnväg och riksväg 41 liksom från motorbanan har utretts översiktligt i samband med översiktsplanarbetet. Bulleråtgärder för störningar från motorbanan gjordes efter utredning och mätningar 2006. En fördjupning har nu gjorts i samband med detaljplanarbetet norr om Pilgatan. Utredningen baseras på följande uppgifter om vägtrafik år 2015.

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

Samt på följande uppgifter om tågtrafik på Viskadalsbanan år 2020.

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

Verksamheten på Annebergsbanan består av motocross och folkrace. Den mest bullrande källan av dessa är motocross. Beräkning utförs därför för motocross som bullerkälla. Buller från motocrossen är modellerad som en linjekälla. Detta innebär ett värsta falletscenario som betyder att 30 motocrosscyklar befinner sig överallt på banan *samtidig* vilket aldrig inträffar i verkligheten. Ljudet från motorcyklarna är därmed alltid det högsta tänkbara överallt på banan. I detta fall blir därför ekvivalent ljudnivå den samma som maximal ljudnivå. Orsaken till denna ansättning är att förenkla beräkningen; om ett realistiskt värsta fall understiger riktvärdena understiger också den situation som uppstår i verkligheten riktvärdena.

Sammanlagd ljudnivå från vägtrafik, spårtrafik och motorsport kan inte kopplas mot något riktvärde. Dock görs ändå en bedömning av ljudmiljön när dessa tre bullerkällor uppkommer samtidigt. Bedömningen utförs med avseende på planerad exploateringsarea enligt dokument

"Underlag_utredningar_struktur_Trönninge201207.pdf", daterad 2012-07-06.

Ekvivalent ljudnivå

Buller från vägtrafik, spårtrafik och motorsportbana bedöms för planerat exploateringsområde inte överstiga gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå förutom nära Pilgatan och Viskadalsbanan.

Maximal ljudnivå

Maximala ljudnivåer från godståg utbreder sig långt och är den ljudparameter som mest påverkar planerade exploateringsplaner. Gränsen för 70 dBA går ca 200 m från spårmittpunkt om landskapet är flackt, se bilaga 4. Resterande bullerkällor uppvisar maximala ljudnivåer som överstiger gällande riktvärden endast nära respektive bullerkälla.

Den kompletterande utredningen redovisar på vilket avstånd som en förskola närmast kan anläggas om en 2 m hög bullervall parallellt med Pilgatan utförs. Endast vägtrafikbuller från Pilgatan är medtaget i beräkningarna. Buller från spårtrafik på Viskadalsbanan är så lågt att det inte behövs ta med i beräkningarna. I beräkningarna har en bullervall med följande utseende använts:

- 73 m lång vall placerad parallellt med Pilgatan
- Mitten på vällen sammanfaller med mitten på förskolans gavel mot Pilgatan
- 2 m hög med 0,5 m bred topp

- Lutning 1:2
- Vallens släntfot närmast Pilgatan infinner sig ca 4 m från vägmitt

Beräkningarna visar att dimensionerande riktvärde för vägtrafikbuller är ekvivalent ljudnivå 55 dBA utomhus (frifältsvärde vid fasad) på 5 m höjd. För att inte detta riktvärde ska överskridas måste förskolan placeras på ett avstånd av minst 22 m från Pilgatan. Avståndet avser från vägmitt Pilgatan till närmsta gaveln. På angivet avstånd med antagen bullervall beräknas riktvärdena vid fasad uppfyllas. Fasaden på förskolan måste utformas så att riktvärden inomhus uppfylls.

För befintlig bostadsfastighet öster om planområdet, Trönninge 14:6, överstigs riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå. För att klara gällande riktvärden på 2 m höjd föreslås en lösning med en 2 m hög bullerskyddsskärm parallellt med Pilgatan som vinklas bort från vägen ca 90 grader längs med fastighetsgräns. Skärmen är förlagd 4,5 m från vägmitt och totalt 46 m lång.

Farligt gods

Avståndet som lagts i FÖP Trönninge täcker in farligt gods som kan transporteras på Viskadalsbanan och berör ej detaljplaneområdet.

Planförslag

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen omfattar två förskolebyggnader. En kommunal förskola om 8 avdelningar samt en privat förskola om 4 avdelningar. Planen omfattar även ett antal bostadstomter i den norra delen samt ett mindre naturområde i öster.

Den kommunala förskolan föreslås bebyggas i två våningar för att frigöra så stor grönyta som möjligt för utomhusvistelse. På de åtta avdelningarna kommer ca 140 barn att vistas vilket ställer krav på att både inne och utomhusmiljön går att dela av för olika åldrar och aktiviteter. Förskolan bör planeras så att den delvis kan konverteras till F-3-skola. Detta ger kommunen möjlighet att låta barnen gå kvar i samma lokaler ytterligare ett antal år vid en eventuell försening av utbyggnadsområdet med skola söder om Pilgatan.

Den kommunala förskoletomten omfattar ca 13 500 m² varav ca 2 850 m² föreslås användas som gemensam parkeringsyta. Den privata förskolan byggs i ett plan om ca 700 m². På de fyra avdelningarna kommer ca 60 barn att vistas. Tomten omfattar ca 6 180 m² med möjlighet till parkering längs entrégatan.

De båda förskoletomterna disponeras så att de båda får direktkontakt med naturområdet inom planområdet och så att de kan samutnyttja parkeringsytor och angöring. I den norra delen av planområdet föreslås en bebyggelse med 13 fristående bostadshus. Tomternas storlek varierar mellan 750 och 1 000 m². Planen tillåter en stor variation i bebyggelsen vad gäller höjd och byggnadsarea. För villatomterna närmast grönområdet i norr tillåter planen två våningar medan en våning gäller för övriga

tomter. För att få ett mer sammanhållet intryck tillåter planen endast mörkt färgade, matta sadeltak.

Grönstruktur

Naturområdet inom detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap och skall tillgängliggöra Trönningebjäs grönområde nordost om planområdet. Ett grönstråk sträcker sig från Pilgatan och nordväst ut mot friluftsområdet. Detta möjliggör ett framtida grönstråk söder ut och säkerställer tillgänglighet för planerad bostadsbebyggelse söder om Pilgatan. Ett mindre grönstråk sträcker sig även i östvästlig riktning för att möjliggöra passage mellan entrégatan och grönytan på östra sidan av planområdet. En gemensamhetsanläggning för lekplats föreslås även i anslutning till bostadshusen i grönstråket norr ut. Tankar finns på att bostadsområdet på sikt ska växa, genom ytterligare en eller flera detaljplaner för bostadsändamål och att ytterligare en lekplats då kommer anläggas i anslutning till den nu aktuella. Inom "Program för södra Trönninge" studeras den övergripande grönstrukturen för området mellan Trönninge och Lugnet.

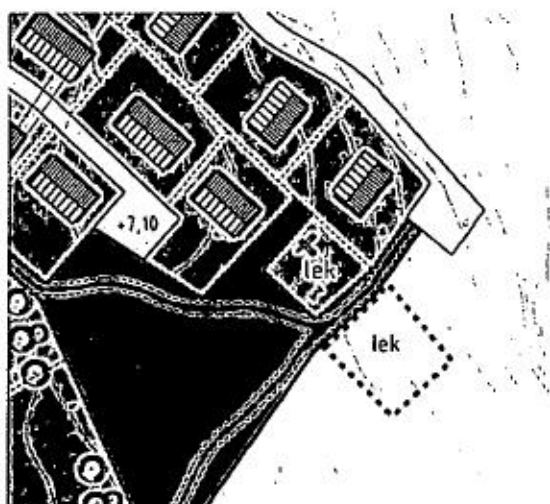


Illustration över tänkbar utbyggnad av lekplatsen vid en utbyggnad av bostadsområdet intill.

Närmast Pilgatan föreslås en bullervall uppföras för att minska bullerstörningar från bil- och busstrafik. Denna kommer att gränsa till förskoletomten i söder och kan även utnyttjas för lek och fungera som pulkabacke under vintern.

Service

Kollektivtrafik

Målet är att styra så mycket som möjligt av biltrafiken till buss och cykel. En buss-hållplats föreslås längs Pilgatan, i anslutning till planområdet, för att kollektivtrafik-försörja området.

Skola

Närmsta skola är Lindbergs skola nordost om planområdet.

Service

Närmsta dagligvarubutik finns i Lugnet.

Trafik

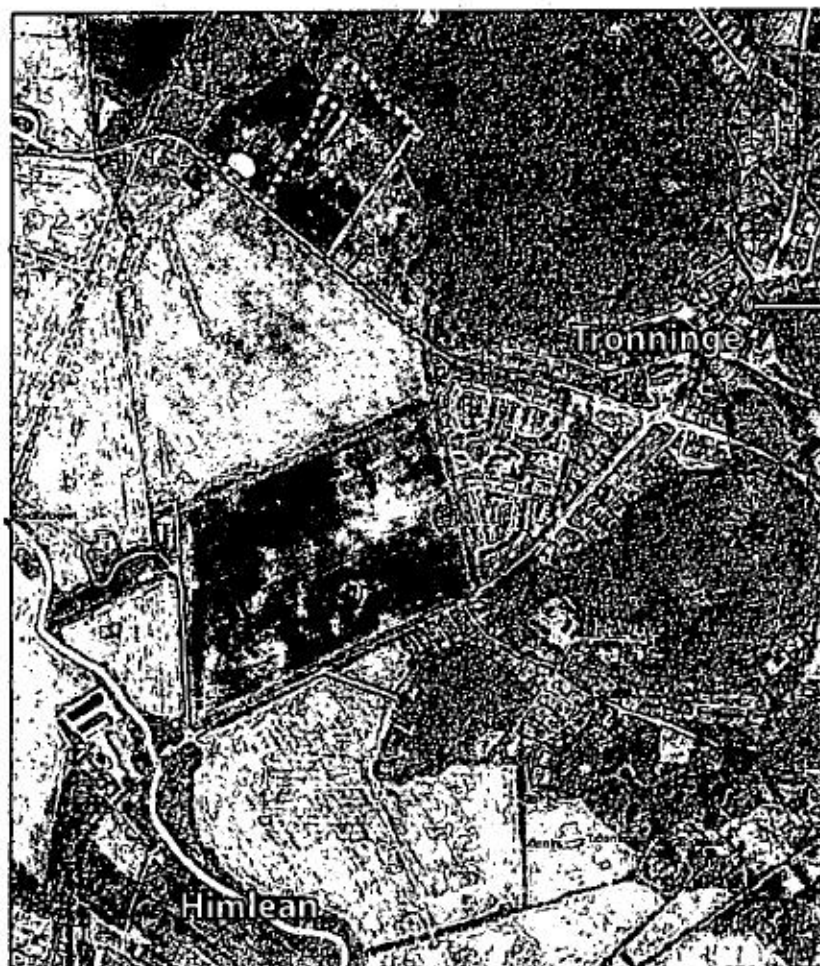
Pilgatan passerar söder om planområdet. Pilgatan är idag utfartsväg mot Lindhovs-cirkulationen vilket förutsätter en fortsatt god framkomlighet förbi detaljplaneområdet samt busshållplats i ficka. På sikt föreslås Pilgatan flyttas söder ut för att rätas ut och passera järnvägen strax söder om befintligt läge och vidare mot Lindhovsrondellen. Strax söder om detaljplaneområdet föreslås en cirkulation med anslutning till entrégatan längs detaljplanens västra sida. Detta innebär att busshållplats och gång- och cykelbana kan placeras på befintlig väg. Föreslagen hastighet mellan cirkulationen och korsningen Pilgatan/Lindbergsvägen är 60 km/tim. Väster ut mot Lindhovsrondellen föreslås 70 km/tim. Gång- och cykelväg föreslås längs Pilgatans södra sida med passage i anslutning till cirkulationen. Busshållplatsen på gatans norra sida ansluts också med gång- och cykelstråk mot entrégatan.



Framtida vägsträckning med cirkulation och angöring till planområdet. Orange linje illustrerar gång och cykelväg, röd linje gångväg.

Entrégatan in i området ansluts till föreslagen cirkulation och sträcker sig längs planområdets västra sida och markeras som "låg fartsgata". Längs gatans östra sida löper en separat gång- och cykelväg, åtskild från gatan av en trädrad. Gatubredd inom området är 6 m för den genomgående gatan och 5 m för den mindre återvändsgatan. Föreslagen bostadsbebyggelse i norr angörs via denna mindre återvändsgata samt via entrégatans förlängning öster ut som också utgör gräns för detaljplaneområdet i norr.

Parkering och angöring till förskolorna sker i det sydvästra hörnet av planområdet. Parkeringsytan disponeras som en "rundkörning" för att öka trafiksäkerheten och för att få en samlad in- och utfart. I den norra delen av parkeringen föreslås cykelparkering och angöring för servicefordon. Illustrationen visar ca 45 p-platser. Behovet av dessa kan i framtiden komma att minska när området byggs ut och fler bor i anslutning till förskolorna. Man kan därför tänka sig att på sikt minska parkeringsytan till förmån för den kommunala förskolegården.

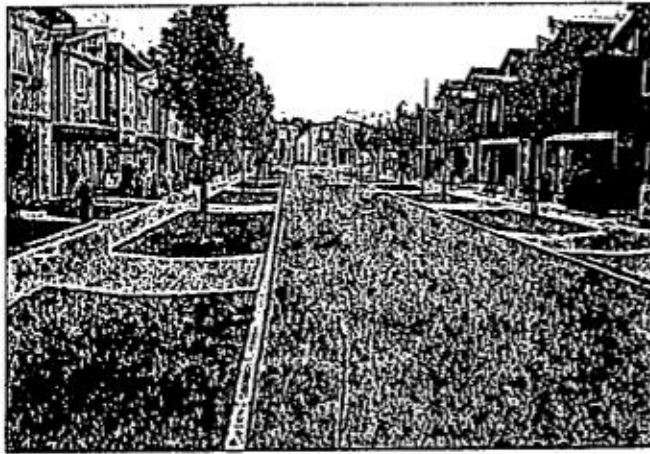


Dagvattnets väg från planområdet via dagvattendamm och befintliga diken till Munkån i väster och vidare ut i Himleån.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet föreslås ledas under entrégatan och vidare ut i befintligt dike längs Pilgatan. Därefter passerar vattnet under gatan i kulvert och vidare i befintliga diken väster ut mot Munkån för att slutligen rinna ut i Himleån och Fareviken som är ett Natura 2000-område. Ån är idag känslig för ökade flöden, som regleras genom vattendom, varför fördröjning av vattnet måste ske innan vattnet når hit. En övergripande dagvattenutredning för området både norr och söder om planområdet har genomförts. Här föreslås en dagvattendamm väster om planområdet. Vid ytterligare exploatering kan det bli aktuellt med fler dagvattendammar på fältet söder om Pilgatan. Dagvatten ska omhändertas lokalt och anläggningarna är dimensionerade för att 50 % ska fördröjas inom kvartersmark.



Figur 9.37 Gångbanan är försedd med plattor och infiltrationsstråket är försett med gräsyta och träd, Biskopshagen, Växjö.

Exempel på utformningar inom området är magasin med silbrunn under uppfarter till enskilda fastigheter, gräsarmering med underliggande magasin inom parkeringsytor på förskoletomter samt öppen dagvattenhantering inom grönyta mellan gång- och cykelbana och vägbana inom allmän platsmark.

Exempel på dagvattenhantering inom grönområde mellan gång- och cykelbana och vägbana ur dagvattenhandboken Svenskt Vatten P105.

Vatten- och avloppshantering

Fastigheterna ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

Genom bestämmelse i planen har säkerställts att mark inom kvarter hålls tillgänglig för den underjordiska ledning som passerar genom planområdet.

El och tele

Fastigheterna ska anslutas till det allmänna el- och telenätet. För eldistribution svarar Varberg energi och för tele svarar Skanova.

Uppvärmning

Låg energiförbrukning eftersträvas.

Säkerhet

Bostadsbebyggelse över fyra våningar och byggnader med serviceanläggningar, skolor och dylikt förutsätter att brandvattenförsörjningen säkerställs med att det kommunala vattenledningsnätet dimensioneras med markförlagda brandposter med en kapacitet på 20 liter/s och med ett avstånd mellan brandposter på 150 meter. En befintlig pumpstation finns längs Pilgatan, nära entrégatan. En ytterligare pumpstation föreslås längst i norr vid anslutningen till villabebyggelsen.

Avfallshantering

Utsorterade avfallsslag hämtas vid fastigheten eller lämnas på plats som anvisas. Kompostering av trädgårdsavfall får ske på fastigheten. Kompostering av förmultningsbart köksavfall på fastigheten får ske om det görs på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Soprum och transportvägar fram till hämningsfordonets uppställningsplats skall vara utförda enligt kommunens anvis-

ningar. Som krav på vägar för hämtningsfordon anges en körbanebredd på minst 3,0 m. Vändning skall ske vid vändplan, 8 m radie.

Störningar

Buller

Enligt den bullerutredning som genomförts krävs inga bulleråtgärder för placering av förskolorna enligt illustrationen. För en närmare placering av den kommunala förskolan och för att skapa en skyddad utemiljö krävs det däremot bullerskydd. Därför föreslås en bullervall längs Pilgatan till en höjd av minst 2.0 m. Dessutom prickas marken 22 m närmast Pilgatan för att förhindra en placering av förskolan närmare gatan. Vallen utformas som en grön vall och kan delvis utnyttjas som lektyta inom förskoletomten.

Luftföroreningar

Trafiken och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för hälsan. Förordningar om miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft. Översiktliga beräkningar av kvävedioxid och partiklar i en punkt 20 meter från Lindbergsvägen vid Lugnet (3600 fordon/dygn), enligt Vägverkets beräkningsmodell, visade att halterna är hälften eller mindre av motsvarande miljö kvalitetsnorm. Erfarenhetsmässigt kan man då förutsätta att även de övriga miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft underskrids med stor marginal.

Lindbergsvägen	Årsmedelvärde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Vägens bidrag	Bakgrundshalt	MKN ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Kvävedioxid	21	6	15	40
Partiklar (PM10)	15	2	13	40

Trafikökningen på Pilgatan medför en ökning av vägens haltbidrag. I MKB för Fördjupad Översiktplan för Trönninge anges att vid en trafikmängd på 7 400 fordon/dygn på Lindbergsvägen (ökning med 3 800 fordon; förväntat enl. Vägverkets nollscenario 2015) är vägens bidrag av kvävedioxid 11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och av partiklar PM10 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ utgående från dagens emissionsmönster och bakgrundshalt. Årsmedelhalten av kvävedioxid och partiklar blir 26 resp. 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, dvs. miljö kvalitetsnormen underskrids. Vid 10 000 fordon/dygn blir halten av kvävedioxid och partiklar 27 resp. 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Förhållanden är mycket likvärdiga inom området norr om Pilgatan, och Pilgatans förväntade framtida trafikmängd har uppskattats till 6600 fordon/dygn i FÖP.

Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade. Planområdet omfattas inte av skydd enligt naturvårdslagen och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Föreslagen bebyggelse sker delvis på jordbruksmark.

Bebyggelsen medför en relativt stor ökning av trafiken då de båda förskolorna kommer att omfatta totalt tolv avdelningar och ca 200 barn. Trafiken bedöms dock mins-

ka något inom aktuellt detaljplaneområde i samband med en utbyggnad av de omkringliggande områdena då fler boende får gång- eller cykelavstånd till förskolorna. Totalt sett i området kommer dock trafiken stadigt att öka i samband med utbyggnaden. Utbyggnad av kollektivtrafik kommer naturligtvis att ske inom planerna för utbyggnad och kommunens mål är att styra så mycket trafik som möjligt till buss och cykel.

Sociala konsekvenser

Planförslaget är det första av flera kommande detaljplaner inom området. Planförslaget kommer på sikt att vara en del av ett varierat bostadsområde med god tillgång på förskoleplatser. Planförslaget bedöms därför ge positiva sociala konsekvenser.

Genomförande av projektet

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Byggnation av allmänna anläggningar ska påbörjas när planen vunnit laga kraft. Byggstart för den privata förskolan beräknas till 2013, och för den kommunala 2014. Byggnation av dagvattendamm görs i samband med vägbyggnation.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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. Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning / Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän plats	Kommunen
Vatten och avlopp	VIVAB
Energiförsörjning	Varbergs Energi AB
Kvartersmark	Respektive markägare/exploatör

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att Kommunen är ansvarig för utförande och drift av lokalgata och natur inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark inom sin fastighet. För gemensamhetsanläggningar ansvarar ägarna till de fastigheter som har andelar i anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägare/exploatörer som reglerar parternas skyldigheter i fråga:

- VA-utbyggnad med dagvattenhantering
- Allmän platsmarkutbyggnad
- Ägandet av allmän platsmark
- Lekplats
- Skyddsanordningar, plank mm

Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet är en del av fastigheten Trönninge 1:13 och ägs av Derome mark & bostad AB. Marköverföringar genom fastighetsreglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner samt i enlighet med vad som överenskommits i exploateringsavtal mellan berörda parter. Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen görs i samband med att planen vinner laga kraft. Exploatörerna ansöker om och bekostar avstyckning av nya tomter. Avstyckning kan ske så att fastighetsgränserna överensstämmer med användningsgränser.

Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartermark som betecknas g (lekplats). Exploatören anlägger lekplatsen som enligt planförslaget ska utgöra gemensamhetsanläggning. Den färdiga lekplatsen överlämnas till för ändamålet bildad samfällighetsförening. Föreningen svarar därefter för drift och underhåll av lekplatserna och har rätt att utdebitera årliga avgifter från de berörda fastighetsägarna. De nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet kommer att få andelar i anläggningen och fastigheternas ägare kommer gemensamt att svara för anläggningens drift och underhåll. Tankar finns på att bostadsområdet på sikt ska växa, genom ytterligare en eller flera detaljplaner för bostadsändamål och att ytterligare en lekplats då kommer anläggas i anslutning till den nu aktuella. Om så sker kommer det bli aktuellt med omprövning av den inrättade gemensamhetsanläggningen. Fastigheterna i den nu aktuella detaljplanen kommer då även få andelar i den framtida lekplatsen. På motsvarande sätt kommer fastigheter i nästa detaljplan få andelar i båda lekplatserna.

Ekonomiska frågor

För samtliga exploaterings- och fastighetsbildningskostnader svarar markägare/exploatör. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal.

Kommunen kommer finansiera framtida drift och underhåll av gatan och naturområdet. Den samfällighetsförening som ska bildas för lekplatsen kommer finansiera drift och underhåll av denna.

Tekniska frågor

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen. Geoteknisk och/eller radonundersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av fastighetsägaren.

Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Två brandposter planeras inom området. En befintlig vid Pilgatan samt ytterligare en som planeras till entrégatans norra del i anslutning till planerade villatomter.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Kristina Hellerström, planarkitekt i Varbergs kommun samt Eva Tenow, Radar arkitektur & planering AB. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.



Sten Hedelin
1:e planarkitekt



Kristina Hellerström
Planarkitekt

Stadsbyggnadskontoret

Tillhör beslut om antagande BN 2012-12-13 § 462
Beslutet vann laga kraft 2013-01-14