



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2018-971



Planbeskrivning

Detaljplan för Träslövsläge 2:33
Träslövsläge, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-08-29
Laga kraft 2025-03-31

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger cirka 6 kilometer söder om Varbergs centrum i anslutning till Vårdkasvägen i Träslövsläge. Detaljplanläggningen syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder inom fastigheten Träslövsläge 2:33. Planområdet utgör en yta om ungefär 3300 m² och består av fastigheterna Träslövsläge 2:33 och del av Träslövsläge 2:7.

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 Träslövsläge 2:33
Kommunens diarienummer	SBK 2018–971
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-08-29 BN § 150 (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2023-03-01
Detaljplan laga kraft	2025-03-31

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-08-15

Plankarta, 2024-08-15

Grundkarta, 2024-03-27

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-03-27

Illustrationskarta, 2024-08-15

Undersökning, 2023-08-30

Samrådsredogörelse, 2024-04-04

Granskningsutlåtande, 2024-08-15

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 2023-03-01 och upprättas med standardförfarande 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).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendesinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Kvartersmark.....	10
Planbestämmelser.....	13
Användning av mark.....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
Genomförandefrågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Mark- och utrymmesförvärv	17
Organisatoriska frågor	18
Tekniska frågor.....	18
Ekonomiska frågor.....	18
Planeekonomisk bedömning	19
Prövning enligt annan lagstiftning.....	19
Miljö	19
Konsekvenser	20
Fastigheter och rättigheter.....	20
Kulturmiljö.....	20
Natur	20
Miljökvalitetsnormer.....	21
Hälsa och säkerhet	22
Sociala	22

Riksintresse	23
Trafik.....	23
Planeringsunderlag.....	25
Kommunala planeringsunderlag	25
Utredningar	25
Planeringsförutsättningar.....	27
Kommunala planeringsförutsättningar	27
Riksintressen.....	30
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	31
Miljökvalitetsnormer.....	31
Geotekniska förhållanden.....	32
Hydrologiska förhållanden	33
Fysisk miljö.....	34
Trafik.....	35
Service	36
Kulturmiljö.....	36
Miljö	37
Hälsa och säkerhet	39
Sociala	40
Teknik.....	41

Detaljplanens syfte

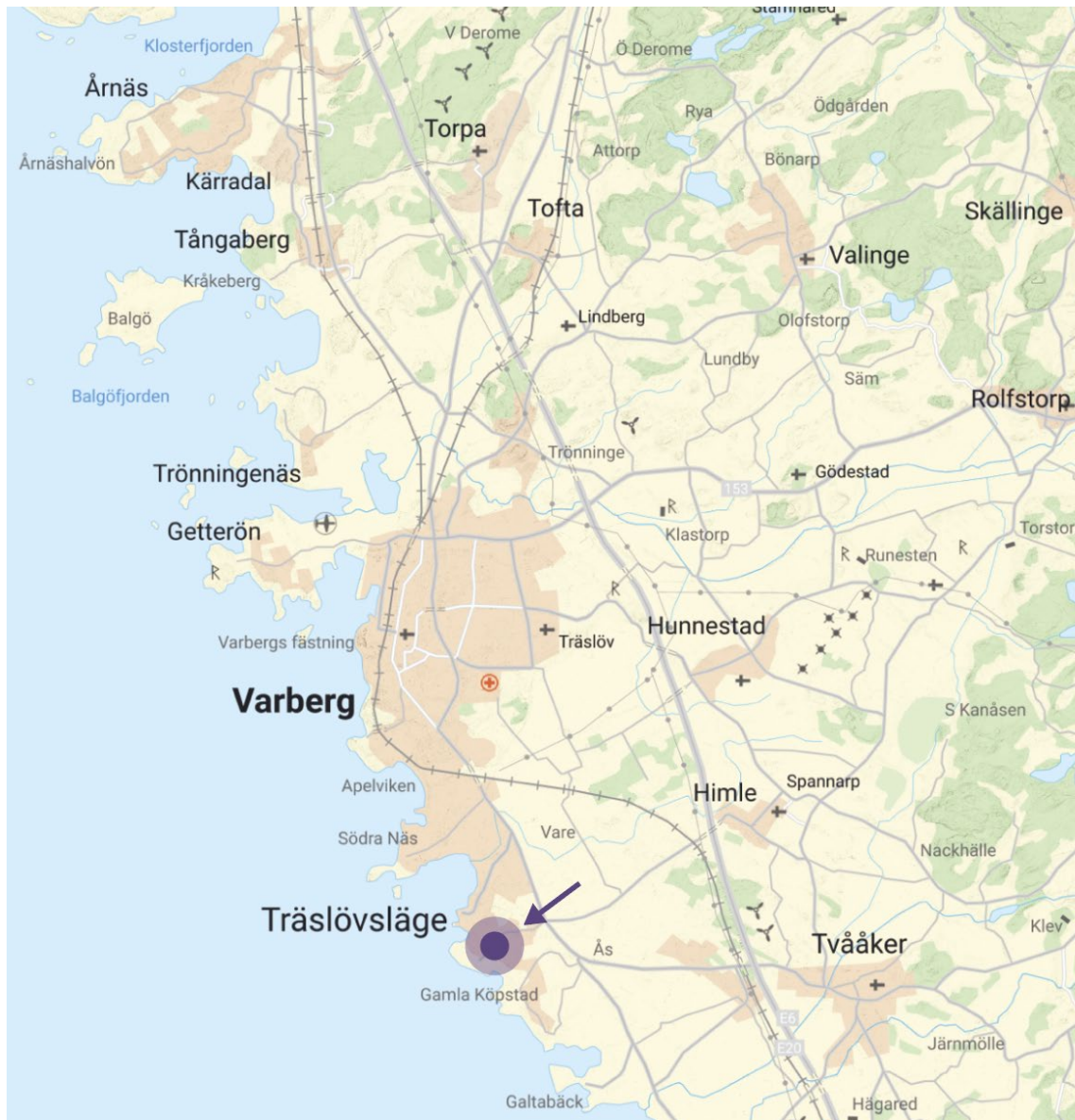
Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Träslövsläge 2:33 samt möjliggöra för utfartsförbud utmed Vårdkasvägen genom att planlägga del av fastigheten Träslövsläge 2:7 för allmän plats GATA samt enskilt huvudmannaskap. Syftet är även att anpassa tänkt bostadsbebyggelse till befintlig struktur genom att reglera takvinkel, sadeltak och med hjälp av prickmark styra placering av huskroppar. Syftet är även att, eftersom området är kuperat, möjliggöra för uppförande av bostadsbebyggelse med en högsta nockhöjd över angivet nollplan.

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 cirka 6 kilometer söder om Varbergs centrum, cirka 700 meter från småbåtshamnen i Träslövsläge. Planområdet är kuperat och sluttar från sydväst till nordöst. Planområdet är till ytan cirka 3300 m² stort. Området gränsar i väst och öst till befintlig bebyggelse och i norr till ett område med tätbevuxen skog.



Planområdets lokalisering i kommunen.



Karta över närområdet med planområdet markerat i lila.

Genomförandetid

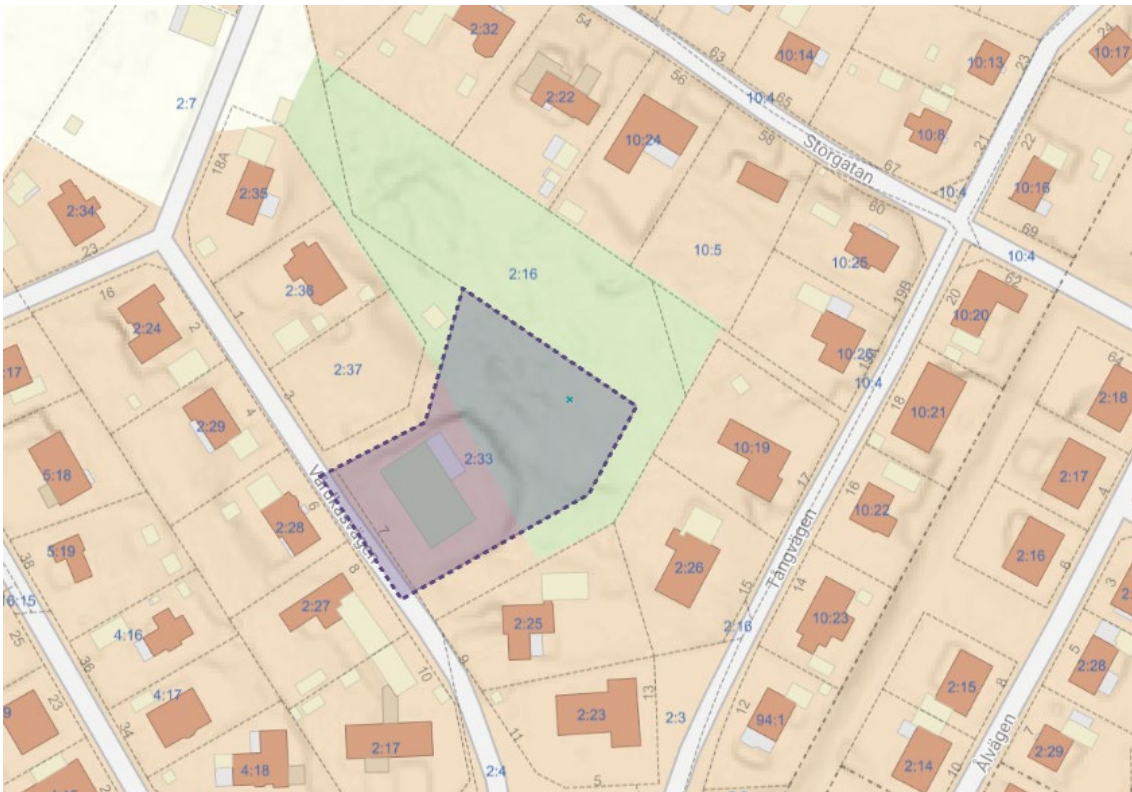
Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen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

Befintligt

Planområdet ligger längs med Vårdkasvägen i Träslövsläge. Inom fastigheten Träslövsläge 2:33 finns idag en verksamhetsbyggnad där tidigare verksamhet är nerlagd. Bebyggelsen i närområdet utgörs främst av friliggande villabebyggelse, uppförd under varierade tidsåldrar. Ett friväxande skogsområde som sköts med begränsat underhåll ligger direkt norr om fastigheten Träslövsläge 2:33. Området är kuperat och trädbevuxet. Del av Träslövsläge 2:7 som planläggs som allmän plats GATA är idag angöringsgata för befintlig bebyggelse.

Allmän plats

Planområdet omfattar delvis allmän platsmark då del av Vårdkasvägen (fastigheten Träslövsläge 2:7) är planlagd som allmän plats GATA. Med bestämmelse a₁ syftas att den allmänna platsen fortsatt ska ha enskilt huvudmannaskap.



Översiktsbild som visar aktuellt planområde.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet (del av Vårdkasvägen som planläggs som GATA) är huvudmannaskapet enskilt.

Grönstruktur

Planförslaget möjliggör för radhus med friyta på egen tomt. Planförslaget innebär en förändring för befintlig grönstruktur då exploatering innebär att större delen av aktuell fastighet (Träslövsläge 2:33) tas i anspråk. Planområdet kommer fortsatt ha goda kopplingar till övrig grönstruktur i närområdet.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget utgörs till största del av kvartersmark med användning B (bostäder) inom vilken det är möjligt att uppföra intern gata för angöring. Planen styr inte exakt placering av gata inom kvartersmarken men styr in- och utfart genom utfartsförbud längs med del av Vårdkasvägen. Del av Vårdkasvägen är planlagd som allmän plats GATA i syfte att förlägga utfartsförbud som inte kan läggas i planområdesgräns. Biltrafik inom området kommer i huvudsak ske för att försörja boende, dock kan det antas att diverse leveranser och liknande kommer ske till hushåll inom det nya bostadsområdet. Utöver detta ska lämplig yta för angöring för utryckningsfordon anordnas. Planområdet möjliggör inte för rundkörning men backning inom området. I planförslaget finns möjlighet till vändplats på armerat gräs.

Gång- och cykel

Det föreligger inte något syfte att kunna röra sig genom området för allmän gång- och cykeltrafik, då grönområdet norr om fastigheten är kuperat och svårframkomligt, men ska vara möjligt att kunna gå och cykla med bostadsområdet som målpunkt. Längs med Vårdkasvägen och i övriga delar av Träslövsläge är möjligheten till gång- och cykeltrafik god.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Planförslaget innebär inga åtgärder för VA på allmän plats.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse inom kvartersmark. Fullt utbyggt förslag möjliggör för ca 11 bostäder i form av rad- eller kedjehus. Inom kvartersmarken ska även cykel- och bilparkering/besöksparkering lösas, dagvatten tas om hand och lämplig fri/grönyta anläggas. Det fullt utbyggda förslaget förutsätter att befintlig bebyggelse (lagerbyggnad) ersätts i sin helhet.

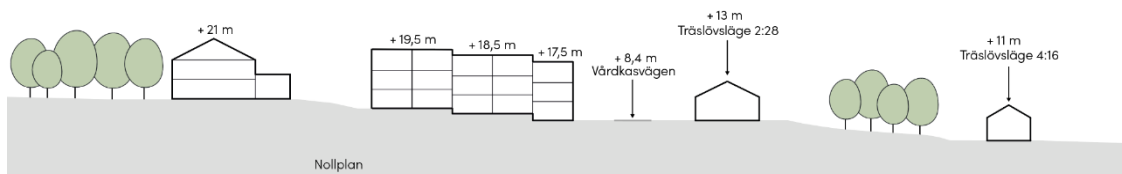


Illustration över föreslagen bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Gestaltning

Planförslaget innebär en förändring av områdets karaktär genom ny bebyggelse och struktur i området. Fullt utbyggt förslag möjliggör för två huskroppar/volymer med sammanlagt 11 rad- eller kedjehus. Det finns idag en byggnad inom planområdet men det fullt utbyggda planförslaget förutsätter att befintlig byggnad ersätts i sin helhet. En förutsättning för placering av bebyggelsen utgår från befintliga höjdskillnader.

Planområdet är kuperat från ca + 9 m i söder till ca + 13 m i norr. Utformningen av huskropparna utgår från de två platåer som formar planområdet. Föreslagen utformning av huskropparna är i kedje- eller radhusform med egen trädgård/uteplats. Ett möjligt utförande av planens bestämmelser ger sex rad- eller kedjehus i den norra huskroppen och fem i den södra. Den södra huskroppen möter Vårdkasvägen med gaveln. Huskroppen trappas sedan upp på platån. Planförslaget styr med prickmark (mark som inte får bebyggas) placering av bebyggelse till en specifik plats med begränsad möjlighet till flexibilitet. Detta eftersom marken sluttar och det bedöms lämpligt att dela upp bebyggelsen i två huskroppar som trappas i den kuperade terrängen.



Schematisk sektion över trappning, framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Grönstruktur

Inom kvartersmarken utgörs planförslagets grönstruktur av den privata tomtmark som utgör rad- eller kedjehusens trädgårdar och uteplatser samt växtlighet som finns vid besöksparkering och komplementbyggnad.

Ekosystemtjänster

Få ekosystemtjänster har vid inventering identifieras inom planområdet. Detta eftersom den mesta av träd- och buskvegetationen var avverkad vid platsbesök som skedde i maj 2023. Tillförsel av funktioner för kulturella ekosystemtjänster kan ske i form av sociala miljöer för återhämtning samt träd för temperaturreglering.

Trafik

Parkering

Parkering sker på kvartersmark. Planförslaget möjliggör även för besöksparkering. Gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas. Varbergs kommuns parkeringsnorm (godkänd av byggnadsnämnden 2012-05-16) anger en parkering per lägenhet för övriga kommunen som Träslövsläge är en del av.

Angöring

Planområdet angörs från Vårdkasvägen. Utfartsförbud är lagt utmed Vårdkasvägen för att styra infarten till en specifik lokalisering. Syftet med utfartsförbudet är även att det inte ska gå att anlägga utfarter från rad- eller kedjehus med möjlighet att backa ut i Vårdkasvägen. En förutsättning för angöring av exempelvis utryckningsfordon eller leveranser av olika slag är att det är möjligt att backa inom området.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Inom planområdet ska 21 m³ tillgänglig fördröjningsvolym tillgodoses. Föreslagna dagvattenanläggningar enligt dagvattenutredning (SWECO, 2023-06-22) är makadammagasin och genomsläppliga beläggningar. Lokalt omhändertagande av dagvatten och att se dagvatten som en resurs ska eftersträvas i området. Hälften av takytorna rekommenderas hanteras inom respektive tomt med regnvattentunnor och infiltration i gräsytor. Resterande takytor avleds till makadammagasin innan det avrinner till dagvattennätet. Generellt rekommenderas att befintliga lågpunkter ska bevaras inom området.

Energiförsörjning

Bebyggelse avses anslutas till befintligt elnät som ägs av Varberg Energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i området.

Bredband

Bebyggelse avses anslutas till befintligt fibernät i området.

Avfallshantering

Hushållsavfall ska hanteras genom miljörum med utrymme för de antal bostäder som möjliggörs. Miljörum bör placeras nära Vårdkasvägen inom område förlagt med korsmark (endast komplementbyggnad får uppföras). Placeringen av miljörum ska säkerställa att hanteringen ska kunna ske med god åtkomst för arbetsfordon och i enlighet med de riktlinjer för avfallshantering som finns inom Varbergs kommun.

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

GATA - Användningen GATA används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att möjliggöra ett utfartsförbud mot del av Vårdkasvägen. Utfartsförbud kan inte förläggas i planområdesgräns och därför måste del av vägen planläggas.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B (bostäder) avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom fastigheten Träslövsläge 2:33.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så acceptabla föroreningsnivåer avseende på tillåten markanvändning uppnåtts. Egenskapsbestämmelser om villkor för lov eller för startbesked används för att reglera att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd först har genomförts. Villkor för lov gällande markföroreningar och skydds- eller säkerhetsåtgärder syftar till att säkerställa markens lämplighet. Motivet är att säkerställa att avhjälpandeåtgärder har genomförts så att acceptabla föroreningsnivåer för bostäder har uppnåtts innan bygglov ges.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

α₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet med bestämmelsen är att kunna möjliggöra för utfartsförbud (som inte kan förläggas längs med planområdesgräns). Motivet till bestämmelsen är att upprätthålla det enskilda huvudmannaskapet som råder på platsen. Det bedöms inte som lämpligt för kommunen att ta över huvudmannaskapet för en liten andel av Vårdkasvägen.

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 bland annat att skapa en lämplig byggrätt inom fastigheten sett utifrån dess ringa storlek. Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga samt för att upprätthålla avstånd mellan byggnader, andra fastigheter och till Vårdkasvägen. Motivet är även att säkerställa friyta samt ytor för dagvattenhantering inom planområdet.

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 möjliggöra för uppförande av komplementbyggnad till övrig bebyggelse, exempelvis miljöhus, förråd eller carports.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högstanockhöjd på huvudbyggnader över angivet nollplan. 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 begränsa bebyggelsens höjd över nollplanet för att anpassa den till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området. Nockhöjden skiljer sig då marken är kuperad och möjliggör för bebyggelsen att trappas och därmed anpassas till terrängen. Planförslaget utgår från att fastigheten exploateras med lika hög bebyggelse i alla områden, det vill säga samma nockhöjd men utifrån olika marknivåer.

h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter. Komplementbyggnad, exempelvis miljöhus, får uppföras till en maximal höjd om 3,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en lämplig höjd för komplementbyggnad utmed Vårdkasvägen, för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse och skapa en god helhetsverkan i området. Motivet är även att möjliggöra en lämplig höjd för komplementbyggnad i anslutning till huvudbyggnad.

Skydd mot störningar

m₁ – Täckande skydd mot ljus från bilstrålkastare ska finnas med minst 1 meters höjd. Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa skydd gällande påverkan av bilstrålkastare mot intilliggande fastigheter.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten genom att säkerställa lägen som är lämpliga och trafiksäkra för in- och utfart till fastigheterna inom planområdet samt motverka backning ut mot Vårdkasvägen.

Takvinkel

o₁ – Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera största takvinkel på taken för att anpassa dem till omgivande bebyggelse.

o₂ – Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera minst takvinkel på taken för att anpassa dem till omgivande bebyggelse.

Utformning

f₁ – *Endast sadeltak på huvudbyggnad.* Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att endast tillåta sadeltak på huvudbyggnader för att harmoniera med omgivande bebyggelse. Sadeltak avser attnock i längdriktning blir placerad i mitten av byggnadens bredd.

f₂ – *Takkupor och frontespiser får inte finnas.* Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att inte tillåta takkupor och frontespiser på huvudbyggnader vilka kan påverka intrycket av höjden på byggnader.

Fastighetsstorlek

d₁ – *Minsta fastighetsstorlek är 3300 m².* Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen syftar till att befintlig fastighet Träslövsläge 2:33 inte ska indelas i flera fastigheter. Motivet är att fastigheten inte ska kunna avstyckas till enskilda fastigheter, bebyggelsen ska uppföras som flerbostadshus i radhusform. Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet (B) som motsvarar hela fastighetens omfattning.

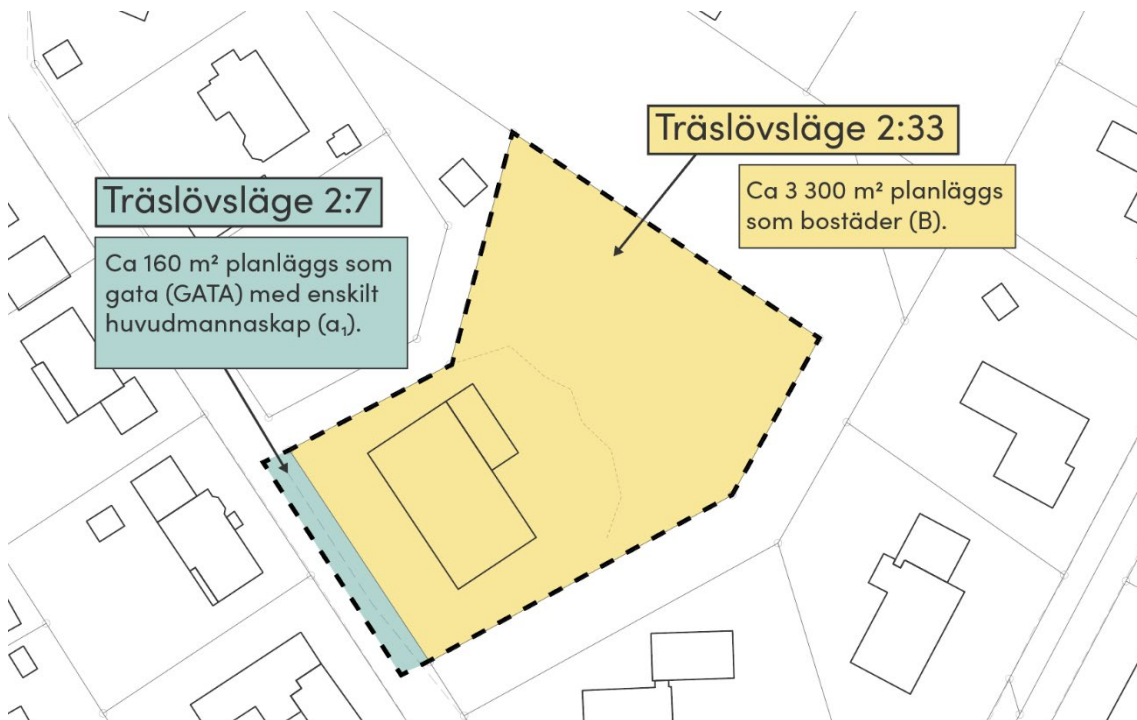
Genomförandefrågor

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 genomförande-beskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.



Fastigheter som berörs och dess konsekvenser av planförslaget.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Träslövsläge 2:33	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B).
Träslövsläge 2:7	Planläggs som allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap (a ₁).

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För

ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek begränsar i sin helhet uppdelning av fastigheten Träslövsläge 2:33. Det finns inte några fastighetsindelningsbestämmelser men indelningen av fastigheter styrs istället med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Eventuellt framtida uppdelning av fastigheten kräver omprövning av detaljplanen. Ingen fastighetsbildning anses behövas för genomförandet eftersom tanken är att gemensamma anläggningar ska driftas av framtida bostadsrättsförening. Någon form av uppdelning av Träslövsläge 2:33 skulle strida emot detaljplanens syfte och dess bestämmelse om minsta fastighetsstorlek enligt FBL 3 kap. 2 §.

Fastighetsbildning

Ingen nybildning eller ombildning av fastigheter kommer ske.

Gemensamhetsanläggningar

Träslövsläge 2:33 har sin utfart till Vårdkasvägen som idag formellt förvaltas av Träslövsläge GA:8. Aktuell gemensamhetsanläggning har inaktuella andelstal i form av taxeringsvärde och Träslövsläge 2:33 kan därför inte anslutas dit i nuläget. Träslövsläge 2:33 får i stället vid en eventuellt framtida anläggningsförrättning/omprövning ansluta till gemensamhetsanläggning för väg.

Ledningsrätter

Inga åtgärder krävs inom ledningsrättslagen.

Officialservitut

Inga servitut behöver tillskapas.

Övriga rättigheter

Inga övriga rättigheter behöver tillskapas.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Ingen markinlösen kommer att ske genom aktuell detaljplan.

Rätt till inlösen, kommun

Ingen markinlösen kommer att ske genom aktuell detaljplan.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Ingen inlösen av rättighet kommer att ske genom aktuell detaljplan.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska inte tecknas då ingen allmän plats ska tillskapas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget ställer krav på täckande skydd mot störningar från bilstrålkastare, exploatören är ansvarig för genomförandet. Eventuell flytt av ledningar inom planområdet som krävs vid genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Utbyggnad allmän plats

Planen omfattar ingen utbyggnad för allmän platsmark.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VIVAB ansvarar för utbyggnaden av vatten, spill- och dagvatten. Kostnaden för dagvattenanslutning tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Brandvattenförsörjning utifrån ett konventionellt system enligt standard VAV P114 behöver anläggas inom fastigheten. Räddningstjänsten i Väst vill ta del av underlag för projektering av brandskyddet vid framtida/kommande detaljprojektering.

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren. Åtgärder ska redovisas i samband med tekniskt samråd för byggnation.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Planen utgör ingen åtgärd för drift av allmän platsmark.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten inom allmän plats. Vid anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Planekonomisk bedömning

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

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Träslövsläge 2:33	Fastighetsägaren får ekonomiska konsekvenser för planläggning samt utbyggnad av kvartersmarken. Fastighetsägaren erhåller ekonomisk ersättning vid försäljning av bostäder inom fastigheten.
Träslövsläge 2:7	Ingen ekonomisk konsekvens.

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.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen.

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 hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubriken *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Träslövsläge 2:33	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B).
Träslövsläge 2:7	Planläggs som allmän plats GATA med enskilt huvudmannaskap (a ₁).

Kulturmiljö

Planen omfattas inte av några kulturmiljövärden. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950).

Natur

Grönområde

Planen bedöms inte påverka befintliga grönområden utanför planområdet negativt. Ett genomförande av planen innebär att en större del av fastigheten Träslövsläge 2:33 bebyggs jämfört med hur det ser ut idag, då befintlig grönstruktur inom planområdet tas i anspråk för bebyggelse.

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör för bebyggelse i en annan struktur än den som finns inom planområdet idag. En konsekvens av planförslaget är att landskapsbilden påverkas genom att fastigheten bebyggs i delar som idag varit obebyggda. Bedömningen är att bebyggelsen är reglerad och konsekvensen av påverkan i sammanhanget är acceptabel.



Volymstudie framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Ekosystemtjänster

Inga identifierade konsekvenser för ekosystemtjänster, få eller inga ekosystemtjänster finns inom planområdet. Eftersom i stort sett den största träd- och buskvegetationen inom planområdet hade avverkats innan platsbesök i maj 2023 fanns få ekosystemtjänster kvar. En bedömning är att området eventuellt hade gynnats utifrån ekosystemtjänster om övriga träd och buskar inom planområdet hade bevarats.

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

Skuggning och dagsljus

Planförslaget påverkar skuggbilden delvis inom grannfastigheter och ger upphov till en större påverkan av skuggning än befintlig situation, vilket redovisas i en solstudie (*Dagsljus och skugga*) som stadsbyggnadskontoret tagit fram. Solstudien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolstånd 20 juni (sommartid) infinner sig. Förslaget bedöms inte medföra skuggning som bidrar till olägenhet för omgivningen. Skuggpåverkan bedöms främst beröra den egna fastigheten och bedöms inte påverka intilliggande uteplatser eller trädgårdar.

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt en enklare bullerberäkning framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Trivectors program *Buller väg II* bedöms en ekvivalent ljudnivå om 50 dBA vid ett avstånd om 7,2 meter från vägmitt (Vårdkasvägen) och fasad. Detta bygger på ett uppskattat värde om antal fordon/dygn (400) då ingen mätning utförts precis på Vårdkasvägen utan i närheten. Storgatan som går parallellt med Vårdkasvägen har i nuläget uppmätt 860 fordon/dygn. Prognos 2040 enligt *Planprogram för Gamla Köpstad och östra Träslövsläge* (scenario D) är 872 fordon per dygn vilket innebär en ökning på 1,4 %.

Översvämning

Konsekvenser gällande översvämning beskrivs i framtagen dagvattenutredning som bedömer att omsorgsfull höjdsättning och utformning av hus och entréer är viktigt för att kunna säkerställa att översvämning inte sker. Området bör höjdsättas så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri 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. Ansvar för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är främst positiva med utveckling av fler bostäder på ett läge nära befintliga skolor och förskolor.

Däremot kommer planförslaget innebära en ökning av trafik inom området. Planförslaget medger dock bostäder i en befintlig miljö, med låga hastigheter och nästan uteslutande bostadsbebyggelse där möjligheten att själv röra sig i området för barn och unga är stor.

Jämlikhet och trygghet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet och trygghet vid ett genomförande av detaljplanen är främst positiva för en utveckling av orten. Beroende på vilka upplåtelseformer som uppförs påverkar det vilken målgrupp som har möjlighet att ta del av de nya bostäderna. Planförslaget möjliggör för ett uppförande av rad- eller kedjehus som inte är en upplåtelseform som finns i så stor utsträckning i Träslövsläge idag. Konsekvensen kan därmed bli, om det uppförs bostäder i en upplåtelseform som inte återkommer frekvent inom området, att en mer blandad bebyggelse tillkommer.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Träslövsläge beskrivs som ett fiskeläge vid skyddad naturhamn. Ursprungligen oplanerad bebyggelsestruktur med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och trähusbebyggelse från 1800- och 1900-talen. Planområdet tangerar endast det utpekade området för riksintresset i norr och planförslaget kan ses som en komplettering i befintlig struktur. Planförslaget innebär en kompletterande bebyggelse i en redan existerande kvartersstruktur där fastigheten redan till viss del är bebyggd. Planförslaget innebär dessutom kompletterande bebyggelse inne i ett kvarter och inte ett nytt sammanhang längs med den för området karaktäristiska gatustrukturen.

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.

Trafik

Motortrafik

Identifierade konsekvenser för motortrafiken vid ett genomförande av detaljplanen är att det utökade antalet bostäder alstrar fler bilresor inom och i anslutning till planområdet. Befintligt vägnät bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken utan påtaglig påverkan eller störningar.

Gång- och cykeltrafik

Identifierade konsekvenser för gång- och cykeltrafiken vid ett genomförande av detaljplanen är att det utökade antalet bostäder alstrar fler resor med cykel inom och i

anslutning till planområdet. Det finns dock goda förutsättningar för transport med gång och cykel i och omkring planområdet.

Angöring

Identifierade konsekvenser för angöring inom området är att ett förmodat högre antal fordon kommer angöra fastigheten genom planförslaget. Dock är in- och utfartsgata planerad där befintlig byggnad angörs i dagsläget, så konsekvenser för lokalisering av angöring är densamma. In- och utfarternas placering säkras genom utfartsförbud, för att det inte ska gå att backa rakt ut från uppfart till Vårdkasvägen.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet. Planförslaget möjliggör även för besöksparkering. Konsekvenserna av planförslaget är något mer biltrafik i och med att fler flyttar in i området. Planförslagets identifierade konsekvenser för parkering blir därför att andelen hårdgjord kvartersmark utökas, för att tillskapa det antal parkeringsplatser krävs enligt parkeringsnormen.

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 detaljplan:

- *Byggnadsplan för vissa fastigheter inom södra delen av Träslövsläge (TR20).*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Träslövsläge 2:7 (TR83).*

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

Planprogram

Planområdet omfattas inte av men gränsar till område som omfattas av *Planprogram för Gamla Köpstad och östra Träslövsläge*, godkänt av byggnadsnämnden den 29 april 2021. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Träslövsläge 2:33, daterad 2024-03-27. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av gällande översiktsplan för Varbergs kommun (antagen av kommunfullmäktige i juni 2010) samt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet (antagen av kommunfullmäktige i juni 2010). Översiktsplan med fördjupning finns tillgängliga på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-08-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-03-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvatten och skyfallsutredning Träslövsläge 2:33. Framtagen av SWECO och daterad 2023-06-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik/miljö/LOD. Framtagen av WSP och daterad 2022-06-23, reviderad den 2 februari 2024. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markmiljöutredning

Rapport miljöteknisk markundersökning Träslövsläge 2:33. Framtagen av SWECO och daterad 2023-06-08. Kompletterande PM Gasmätning, framtagen av SWECO och daterad 2024-02-07. Dokumenten är lagrade i stadsbyggnadskontorets 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.

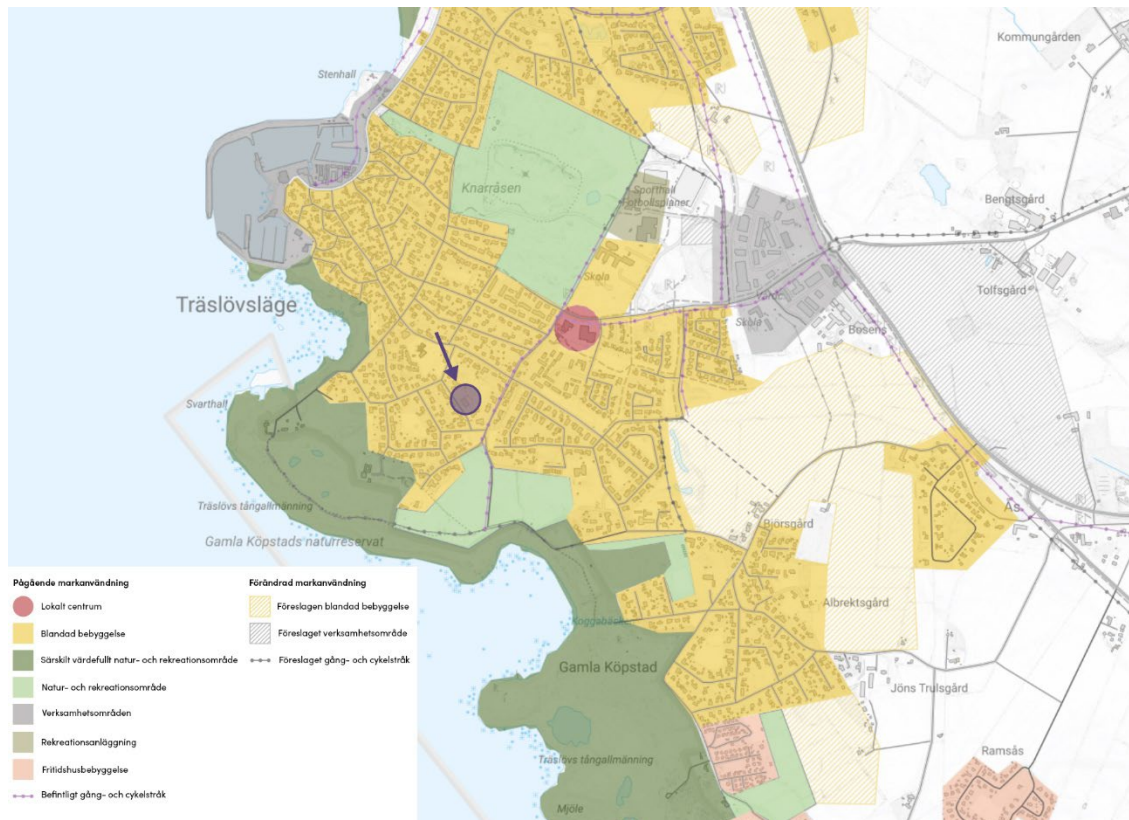
Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 27 september 2018 § 252. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att tillskapa bostadsändamål där gällande detaljplan reglerar lagerändamål.

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, är aktuellt planområde utpekat som befintlig blandad bebyggelse inom aktuellt riktlinjeområde 21, *Träslövsläge med omnejd*. Träslövsläge är ett gammalt kustsamhälle med stark identitet som successivt vuxit genom att nya bostäder och verksamheter har tillkommit. I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet anges riktlinjer för utvecklingen av Träslövsläge. Aktuellt planområde är utpekat som



Utsnitt från fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet. Planområdet markerat i lila.

blandad bebyggelse i fördjupning av översiktsplanen. Längs med Tångvägen anges befintligt gång- och cykelstråk. Fördjupning av översiktsplanen pekar även ut lokalt centrum cirka 400 meter nordost om planområdet. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Planområdet omfattas inte men gränsar till område som omfattas av *Planprogram för Gamla Köpstad och östra Träslövsläge*, godkänt av byggnadsnämnden den 29 april 2021. Planprogrammet syftar till att ange ramarna för en utbyggnad inom det utpekade programområdet. Förslaget omfattar bostäder, parker och naturområden, gång- och cykelvägar och gator, en ny skola samt förskola och service som tillsammans ska skapa flera nya attraktiva bostadsområden i Varbergs kommun.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av *Byggnadsplan för vissa fastigheter inom södra delen av Träslövsläge* (TR20), laga kraftvunnen år 1961. Aktuell fastighet Träslövsläge 2:33 regleras som upplagsändamål med bestämmelse U. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

De angränsande fastigheterna Träslövsläge 2:35, 2:36 och 2:37 omfattas av *Detaljplan för Träslövsläge 2:7* (TR83), laga kraftvunnen år 2000. Detaljplanen reglerar användningen till bostäder och naturområde. Detaljplanen reglerar del av Träslövsläge 2:7 till allmän plats - *naturområde*. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper; skapa föresättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer. Strategierna är nedbrutna i planeringsprinciper där bland annat följande berör det aktuella planområdet. Kommunen ska skapa föresättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut, där huvudinriktningen är förtätning, utbyggnad ska ske i huvudsak intill befintlig bebyggelse för att ge föresättningar för ett sammanhållet samhälle med förstärkt underlag för såväl kommunal som kommersiell service. Kommunen ska verka för en variation bostadsutbudet i hela kommunen där det är angeläget att det finns en variation i bostadsbeståndet som tillgodoser olika behov och kan bidra till flyttkedjor.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas inte direkt av men ligger i närheten av utpekat område (Träslövsläge) i *Kulturmiljöprogram för landsbygden i Varbergs kommun*, framtaget av Länsstyrelsen Halland, Varbergs kommun och Kulturmiljö Halland år 2017. Programmet anger att det är av stor vikt att det äldre vägnätet i Träslövsläge bevaras, att tomternas växtlighet har stor betydelse för helhetsmiljön och att större hårdgjorda ytor bör undvikas. Programmet är inte ett politiskt styrdokument men kan användas för att förstå omkringliggande byggnadsstruktur som aktuellt planområdet gränsar till. Planförslaget innebär en kompletterande bebyggelse i en redan existerande

kvartersstruktur där fastigheten redan till viss del är bebyggd. Planförslaget innebär dessutom kompletterande bebyggelse inne i ett kvarter och inte ett nytt sammanhang längs med den för området karaktäristiska gatustrukturen.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagna 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. Målet *välmående samhälle* innebär att Varbergs kommun erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in. Genom att planera för bostäder i ett redan existerande sammanhang uppfylls delvis målet *hållbar resursanvändning*.

Grönstrategi

I grönstrategin ”Simma, 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. Enligt grönstrategin ska förtätning ske så att bebyggelsestrukturen kan bidra med att klara den ökade användningen av befintlig grönstruktur. Vid skada på befintliga natur- och rekreationsvärden bör de ersättas.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med horisont mot år 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: *hållbart resande*, *hållbara godstransporter* och *hållbart stadsrum*. Några strategier som berör det aktuella planområdet är att det ska vara enkelt att resa hållbart vid nya bostadsområden, planeringen ska rikta in sig på att minska transportbehoven samt bidra till ett hållbart stadsrum som tar hänsyn till miljö och människors hälsa. Gällande FÖP för stadsområdet pekar ut ett befintligt gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet. Planförslaget är en naturlig komplettering med bostäder i en befintlig struktur med bostadsområden och bidrar därför i högre utsträckning till möjligheten att välja hållbara transporter eftersom kopplingar och sammanhang redan existerar.

Utbyggnadsplan för bostäder

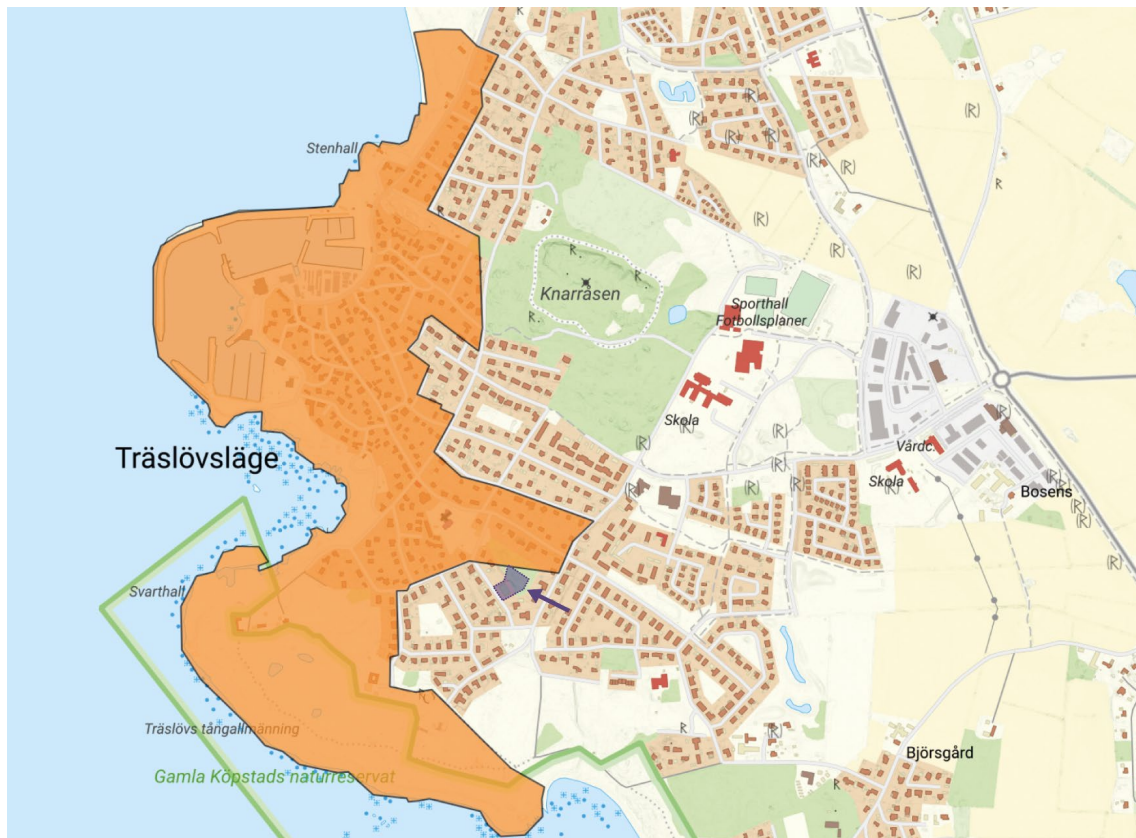
I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 30 april 2019, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de föresättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in. Det aktuella planområdet finns med i ett större område (Gamla Köpstad/Östra Träslövsläge) som anges som prioriterat område för kommunens tillväxt och där mark bidrar till kommunens planberedskap både i närtid och på lång sikt, i linje med strategiska dokument som bidrar till

bostadsförsörjning under lång tid samt tar tillvara de investeringar för samhällsviktig service som görs i kommunen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet gränsar till del av Träslövsläge som är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Träslövsläge är Hallands största och ännu levande fiskeläge. Naturligt framvuxen byggnadsstruktur med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och traditionell trähusbebyggelse. Planområdet tangerar gräns för riksintresse och hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär en kompletterande bebyggelse i en redan existerande kvartersstruktur där fastigheten redan till viss del är bebyggd. Riksintresset för kulturmiljövård bedöms därför ej påverkas. Planförslaget innebär dessutom kompletterande bebyggelse inne i ett kvarter och inte ett nytt sammanhang längs med den för området karaktäristiska gatustrukturen.



Område för riksintresse för kulturmiljövård i orange. Planområdet markerat i lila.

Natura 2000

Planområdet ligger cirka 300 meter norr om Gamla Köpstad som omfattas av riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet (4 kap. 1, 8 §§ MB). Syftet med Natura 2000-områden är att ge ett långsiktigt skydd åt de arter och naturtyper som finns inom området. Verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken. Tillstånd får endast lämnas om verksamheten eller åtgärden,

ensam eller tillsammans med andra pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder, inte skadar livsmiljön eller utpekade arter inom området. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka Natura 2000-området Gamla Köpstad. Förslag till skyddsåtgärder har tagits fram i samband med planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge. Eftersom planområdet är relativt litet bedöms inte en framtida utveckling av området påverka Natura 2000-området. Det har gjorts en översyn kopplat till planprogrammet som även lett till förslag till skyddsåtgärder. Dagvatten från området släpps ut i diket som leder till havet norr om Natura 2000-området. Föroreningshalterna påverkar inte MKN och påverkar inte Natura 2000.

Naturvård

Planområdet ligger även cirka 300 meter norr om riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB. Här finns vidsträckta sandängar, ljunghed, klapperstensfält och ett rikt fågelliv. Då planområdet ligger med ett avstånd om 300 meter norr om riksintresset bedöms det inte påverkas genom aktuellt planförslag.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av ekologiskt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen 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

Miljökvalitetsnormen 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. Föroreningsberäkningar har i

samband med dagvattenutredning (SWECO, 2023-06-22) utförts före och efter planerad exploatering med och utan rening för planområdet. Föreslagen reningsanläggning är makadammagasin och genomsläppliga beläggningar. Med föreslagna reningsåtgärder beräknas samtliga studerade föroreningar (halter och mängder) vara lägre än befintligt. Detaljplanens exploatering bedöms, med anledning av ovanstående, inte påverka recipients möjlighet att uppnå god status.

Buller

Miljö kvalitetsnormen 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.

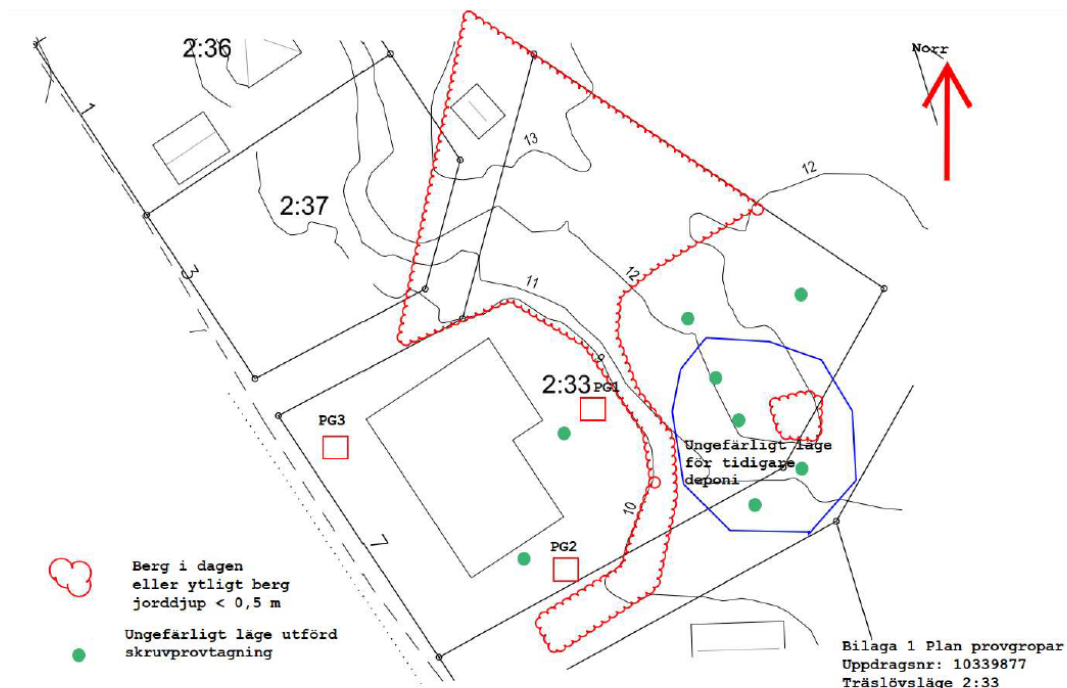
Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden beskrivs i framtagna utredning (WSP, 2022-06-23, reviderad 2024-02-02).

Inom den sydvästra delen av fastigheten där marken är plan kring nivån +9 finns berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte < 1 m. Utifrån utförd provgroppsgrävning består jordlagren under ett tunt mulljordlager av fyllningsmaterial bestående av sand, grus, sten och sprängsten.

Inom den norra delen av området som ligger lite högre kring +11 till +12 finns under ett ytligt mulljordlager berg i dagen.

Inom områdets nordöstra del har det historiskt legat en deponi. Enligt utförd miljöundersökning består jordlagren av fyllning av mull, sand, grus, sten uppblandat med rester av tegel, metall, plast, textil och glas. Utförda skruvprovtagningar har



stoppat på förmodat berg på ca 0,6 till 4,2 m djup. De djupare delarna ligger utförd aktuellt planområde.

Berggrunden inom området för planerad byggnation består av granitisk gnejs. Gnejsen är av god kvalitet och berget storblockigt söndersprucket.

Risk för sättningar föreligger ej då planerad byggnation kommer grundläggas på packad fyllning på berg.

Det föreligger ej risk för stabilitetsbrott. Dels eftersom planerad byggnation kommer grundläggas på packad fyllning på berg, dels att de bergskärningar som är blottade idag har en sådan låg vinkel att de är naturligt stabila.

Höjdskillnaden inom fastigheten planeras till som mest 2,5 m. Höjdskillnaden kommer dels tas upp via planerad infart, dels via en stödmur. Stödmuren samt väg och slänt kommer grundläggas på packad fyllning på berg. Stödmuren dimensioneras i detaljprojektering för att klara angiven höjdskillnad.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Inom stora delar av fastigheten finns berg i dagen eller berg med tunt jordtäck. I utförda provgropar noterades att vatten rann kraftig in i nivå med underkant mulljord. Inom fastighetens lägre del, mot Vårdkasvägen, kan det antas att grundvattennivån under stora delar av året ligger högt, i nivå med markytan. Inom fastighetens högre del förekommer berg i dagen med små jordsvackor där det lokalt kan ansamlas en mindre mängd vatten. I installerade grundvattenrör inom området med deponimassor låg grundvattennivån i januari 2023 mellan 1,2 m och 2,4 m under markytan.

Grundvattenytan varierar med årstiden och nederbörd. Vid tidpunkten för utförd undersökning har nederbörden varit ovanligt liten vilket kan innebära att grundvattenytan kan ligga högre.

Då jordlagrens mäktighet är begränsad fylls snabbt akviferen med vatten vid nederbörd och vid torrare perioder förekommer väldigt lite grundvatten. Då marken inom de nedre delarna kommer höjas med 0,5 till 2 meter ökar volymen jord som finns tillgänglig som naturligt markmagasin.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom Träslövsläge 2:33 finns idag en befintlig verksamhetsbyggnad där tidigare verksamhet funnits. Byggnaden är cirka 400 m² stor. Till byggnaden hör en uppställningsplats för den tidigare verksamheten. Byggnaden har för avsikt att rivas för att kunna möjliggöra för ny bebyggelse enligt bestämmelser för aktuellt planförslag.



Befintlig lagerbyggnad inom fastigheten Träslövsläge 2:33, bild från platsbesök i maj 2023.

Grönområde

Planområdet har goda kopplingar till och ligger i anslutning till flertalet grön-, natur- och rekreationsområden däribland Träslövsläges hamn, grön- och rekreationsområdet Knarråsen och även till badplatser, strandpromenad och grönområden.

Landskapsbild

En utveckling av planförslagets bestämmelser innebär en förändring av landskapsbilden för omkringliggande område. Planförslaget förutsätter att befintlig bebyggelse inom fastigheten ersätts.

Trafik

Gång- och cykel

Träslövsläge är ett område med goda förutsättningar för kopplingar med gång- och cykel.

Kollektivtrafik

Planområdet har kopplingar till befintlig kollektivtrafik. Närmsta busshållplats, Träslövsläge Älvägen, ligger ca 300 meter från planområdet och trafikeras bland annat av busslinje 1 (Träslövsläge – Borgasgård) med avgångar på halvtimmesintervall under vardagar. Till Varbergs bussterminal tar en bussresa 25 minuter och från Varbergs station går det att åka vidare med tåg och buss.



Planområdets kopplingar till kollektivtrafik.

Biltrafik

Planområdet angörs från Vårdkasvägen som även utgör planområdets gräns i sydväst. Vårdkasvägen är sammankopplad med övrigt vägnät i Träslövsläge och ut mot Västkustvägen.

Parkering

Inom planområdets direkta närhet finns ingen allmän parkering utan parkering sker i närområdet främst på privat kvartersmark. I Träslövsläges hamn ca 1 kilometer från planområdet finns möjlighet till allmän parkering inklusive tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser.

Service

Planområdet har goda kopplingar till befintlig service, såväl kommersiell som samhällsservice. Mataffär ligger ca 1 kilometer från planområdet, Träslövsläges hamn med mindre kommersiell service såsom glasskaféer och liknande ligger även det 1 kilometer från planområdet. Närmsta förskola, Hajvägens förskola, ligger ca 400 meter från planområdet och Knarråsens förskola ca 1 kilometer från planområdet. Närmsta grundskola, Ankarskolan, är en nybyggd F-9-skola med ca 600 elever. Skolan ligger längs med Tångvägen, 700 meter från planområdet. I Träslövsläge finns goda förutsättningar att röra sig till servicepunkter med hållbara transportmedel, gång och cykel.



Omkringliggande befintlig service och målpunkter.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar inom eller i direkt angränsning till planområdet. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 § (1988:950).

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

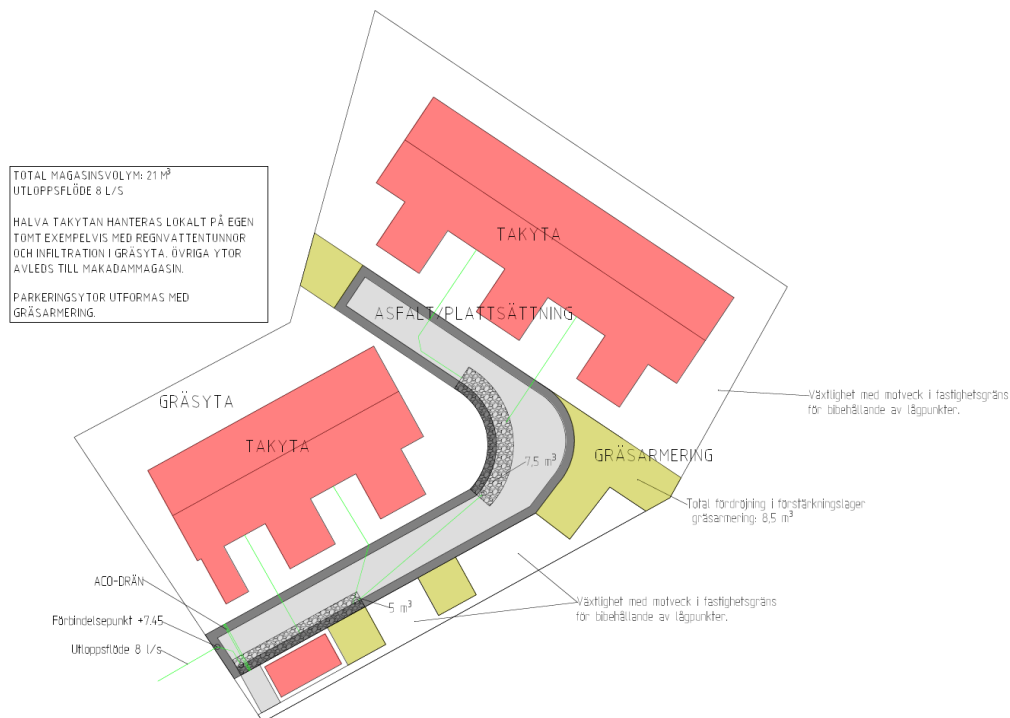
Miljö

Natur

Naturvärdesbedömning har genomförts av kommunekolog genom platsbesök och inventering i maj 2023. De flesta träd inom planområdet var vid platsbesöket nyligen avverkade. Det som fanns kvar var kirska, brännässlor, björnbär, och olika kulturväxter. Området hyser låga naturvärden på grund av frånvaro av naturvårdsarter och stor förekomst av trädgårdsväxter. I artportalen finns inga arter rapporterade för fastigheten. I södra delen av fastigheten fanns vid platsbesök verksamhetsbyggnad som undersöktes för förekomst eller spår av fladdermöss. Inga spår hittades som tydde på att byggnaden använts eller besökts av fladdermöss.

Dagvatten

Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuns principer ska tillämpas så långt det är möjligt. Dagvattenhantering i kommunen ska även utformas så att den



naturliga vattenbalansen och grund- och ytvatten-nivåer bibehålls. En målsättning är

Förslag på dagvattenhantering från utredning (SWEKO, 2023-06-22).

att dagvattenavrinningen (l/s, ha) inte ska öka till följd av exploateringen.

Dagvattensystem ska dimensioneras för 10-årsregn med varaktighet 10 minuter och klimatfaktor 1,25 vid fylld ledning. Erforderlig fördröjningsvolym fastställs av servicens kapacitet vid dimensionerande regn eller fördröjning av minst 50% av detaljplanens hårdgjorda yta. Den beräkningsmetod som resulterar i störst fördröjningsvolym blir dimensionerande. Recipient är Hallands kustvatten. Inga befintliga dagvattenledningar återfinns inom planområdet. Intill planområdet i Vårdkasvägen återfinns en

dagvattenledning till vilken en ny dagvattenservis från planområdet kan anslutas. Teoretisk kapacitet beräknas till 12 l/s vid fylld ledning antaget 5 promilles lutning.

Markföroreningar

En gammal deponi finns inom planområdet. Utifrån det underlag som påträffats vid tidigare inventering (*Inventering av nedlagda deponier i Varbergs kommun*, Länsstyrelsen Halland 2016-12-08) har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för fastigheten i samband med planarbete. Länsstyrelsens inventering från 2016 anger att deponin innehåller främst industriavfall. Deponin var aktiv under 1940–1950-talet. Utsortering av avfall gjordes inte vid tiden när deponin var aktiv och därför var föroreningarnas klassificering oklar inför markundersökning. Utifrån denna bakgrund har en miljöteknisk markundersökning genomförts.



Provtagningspunkter vid fältbesök i samband med markundersökning (SWEKO, 2023-06-03).

Framtagen rapport (SWEKO, 2023-06-08) anger att förorenade fyllnadsmassor konstaterats inom och nordväst om den yta som angetts som tidigare deponi. Inom deponiområdet har fyllnadsmassorna haft ett avfallsinnehåll av bland annat trä, metall, glas och porslin. Tre provpunkter överstiger uppmätta halter Naturvårdsverkets riktvärde för MKM. Förhöjda halter har i huvudsak utgjorts av metaller (främst zink) och PAH. Konstaterade halter överskrider i majoriteten av provpunkterna de generella riktvärdena för såväl nuvarande som planerad markanvändning. Punkterna med förhöjda halter ligger inom eller i närheten för planerad byggnation. Uppmätta halter bedöms kunna utgöra en potentiell risk för människors hälsa och miljön. Uppmätta

halter av metaller i grundvattnet bedöms i dagsläget inte utgöra någon akut risk. Föroreningar som påträffats i jorden bedöms kunna utgöra en risk för människors hälsa och miljön. Riskminimerande åtgärder kan bli nödvändiga. Ytterligare provtagning kan vara nödvändigt i syfte att avgränsa påträffad förorening samt den yta som kan komma att omfattas av en eventuell efterbehandlingsåtgärd då föroreningarna inte är helt avgränsande i sidled. Föroreningar av metaller har uppmätts i grundvattnet i bedömt nedströms läge för deponin och halter i jord har ställvis påträffats under inmätt grundvattennivå. Uppmätta halter i grundvattnet kan tyda på att det sker en viss spridning av föroreningar via grundvattnet. Åtgärder i form av grävsanering där jordmassor med icke acceptabla föroreningshalter grävs bort rekommenderas utföras inför eventuell byggnation. Något direkt åtgärdsbehov kopplat till grundvattnet bedöms inte föreligga i dagsläget. Avlägsnas föroreningar i jorden minskar även spridningen via grundvattnet då föroreningsvolymen reduceras. Eventuell omfattning av de riskminimerande åtgärderna och eventuella ytterligare undersökningar som kan vara nödvändiga kan utredas i en mer fördjupad riskbedömning.

En uppdaterad undersökning gällande gasmätning genomfördes i januari 2024. Deponin på aktuell fastighet kommer schaktas bort, men på angränsande fastighet kommer delar av deponin finnas kvar. Med anledning av risk för deponigas i mark har gasmätning utförts. Metangas utgör en risk om den förekommer i intervallet 5–15% och riskerar ta sig in i byggnader eller andra slutna utrymmen. Undersökningen utfördes genom att gas mättes i fyra porgassonder om 1 meter vardera som installerades i marken minst en halvtimme innan mätning utfördes. Inga så kallade hot spots hittades i området. I både porgassonder och grundvattenrör uppmättes $\leq 0,01$ % metan. Koldioxidhalten var $\leq 1\%$ och syrgashalten 21 %. Det avfall som deponerats på området föreföll i första hand utgöras av schaktmassor. Baserat på resultat från mätningar, områdets litenhet, avsaknad av lukt samt de deponerade massornas upplevda beskaffenhet bedöms risken för att deponigas skulle utgöra ett problem för de planerade bostäderna som liten enligt framtagna kompletterande gasmätning (Sweco, 2024-02-07).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Risk för översvämning

Skyfall är ett ovanligt regn av hög intensitet som överskrider ledningsnätets avledande kapacitet och markens förmåga att infiltrera. Vatten avrinner då på markytan, följer lågstråk i terrängen och ansamlas i terrängens lågpunkter. Planområdet delas in i två avrinningsområden där båda avrinner ut mot Vårdkasvägen. Vid händelse av skyfall uppstår en ytlig rinnväg sydost om befintlig byggnad. En översiktlig lågpunktsanalys har utförts för att skapa en uppfattning om var det finns risk för ståendes vatten i

händelse av ett kraftigt regn. Vid 55 mm belastande regnvolym har en mindre lågpunkt identifierats inom planområdet. Lågpunkten anges ha en total volym om ca 3 m³. Befintliga dagvattenflöden för 10- och 100-årsregn uppgår till ca 17 och 36 l/s respektive.



Avrinningsområden enligt SCALGO-analys från dagvattenutredning (SWEKO, 2023-06-22).

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Enligt gällande anvisningar från Boverket skall byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande, vilket innebär att särskilda krav ställs på byggnadens täthet mot läckage av luft. Detta innebär att särskilda åtgärder måste vidtas för att skydda byggnaden mot inträngning av markradon.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys inte tagits fram. Planområdet är relativt litet och omfattar inte någon allmän platsmark. Det är därför upp till fastighetsägare eller bostadsrättsförening att se till barnets bästa i utformningen av exempelvis friyta som

påverkar barns utemiljöer inom planområdet. Det går även att konstatera att befintliga kopplingar till rekreativa miljöer, lekplatser, skolor och förskolor är god.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Trygghet

Förutsättningarna för trygghet i planområdets närhet är god. Kopplingar är trafiksäkra och möjligheten till grönområden är god.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i antaget verksamhetsområde för spill- dag- och dricksvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området är inte utbyggt.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Tvååker, ca 7 kilometer från planområdet. Närmsta återvinningsstation finns vid ICA Ankaret, ca 400 meter från planområdet.