



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2018-000114



Planbeskrivning

Detaljplan för Södra Trönninge etapp 1

Varbergs kommun

Lagakraft 2025-05-07

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet omfattas av del av fastigheterna Göingegården 1:13 och Trönninge 7:47, är beläget cirka 4 km nordöst om Varbergs centrum. Planområdet utgörs idag främst av jordbruksmark samt naturmark längs Himleån.

Området är beläget söder om Lindbergsvägen mitt emot Trönningeskolan. Nordost om området ligger Trönninge och Trönninge by, och sydväst om planområdet ligger bostadsområdet Göingegården.

Fastighetsägaren till Göingegården 1:13 har inkommit med ansökan om planbesked för en exploatering med bostäder. I planbeskedet lyfts det även fram en utbyggnad av en stadsdelspark samt ny trafikföring i form av Östergatan från befintlig cirkulationsplats vid Lindbergsvägen och söder ut, samt att området är utpekad som en lämplig plats för etablering av förskola och äldreboende. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för dessa funktioner.

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 Södra Trönninge etapp 1
Kommunens diarienummer	SBK 2018-000114
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-04-08 KF §74
Detaljplan påbörjad	2019-11-11 (planavtal undertecknat)
Detaljplan laga kraft	2025-05-07

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-02-13

Plankarta, 2025-02-13

Grundkarta, 2024-09-02

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-09-02

Illustrationskarta, 2025-02-13

Samrådsredogörelse, 2024-09-12

Granskningsutlåtande, 2025-02-13

Undersökning, 2025-02-13

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 2019-11-11 och upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Utökat förfarande

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

Detaljplanen är förenlig med den kommunomfattande översiktsplanen, där området pekas ut som randzon. Aktuell detaljplans utbredning skiljer sig dock något åt jämfört med det föreslagna utbyggnadsområdet i den fördjupade översiktsplanen för staden. Detaljplanen tas därför fram med ett utökat förfarande.

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
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande.....	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid	7
Befintligt.....	8
Allmän plats	8
Kvartersmark.....	18
Vattenområde	21
Planbestämmelser	22
Användning av mark	22
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats.....	23
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	23
Egenskapsbestämmelser för all quartersmark inom planområdet	24
Egenskapsbestämmelser för quartersmark.....	25
Egenskapsbestämmelser för vattenområde	31
Genomförandefrågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Mark- och utrymmesförvärv	37
Organisatoriska frågor	38
Tekniska frågor.....	39
Ekonomiska frågor	39
Planekonomisk bedömning.....	40
Prövning enligt annan lagstiftning	41
Konsekvenser	43
Fastigheter och rättigheter	43
Kulturmiljö	43

Natur	43
Miljö	44
Miljökvalitetsnormer.....	47
Hälsa och säkerhet	48
Sociala	51
Riksintresse	52
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	54
Trafik	55
Planeringsunderlag.....	56
Kommunala planeringsunderlag	56
Utredningar.....	57
Planeringsförutsättningar	59
Kommunala planeringsförutsättningar	59
Regionala planeringsförutsättningar	64
Riksintressen	64
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	65
Miljökvalitetsnormer.....	65
Geotekniska förhållanden	66
Hydrologiska förhållanden	66
Fysisk miljö	67
Trafik	68
Service	69
Kulturmiljö	70
Miljö	71
Hälsa och säkerhet	73
Sociala	75
Teknik.....	76

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra den första etappen av en utbyggnad i enlighet med planprogram för Södra Trönninge, godkänt av kommunfullmäktige 19 december 2017. Detaljplanen ska möjliggöra en exploatering av planområdet med omkring 160 bostäder i blandade former, så som lägenheter i flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus och villor. Detaljplanen ska även möjliggöra för kommunal service i form av förskola och äldreboende samt utbyggnad av en stadsdelspark med lekplats. Ett rekreationsstråk längs Himleån skapas, och planen möjliggör för en framtida gångbro över ån. Inom planen ingår en etapp av förlängningen av Österleden som blir en ny genomfartsgata genom området.

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 är beläget ca 4 kilometer nordöst om Varbergs centrum.

Norr om planområdet ligger Trönningeskolan, nordost Trönninge och i sydväst ligger bostadsområdet Göingegården.

Planområdet omfattar del av fastigheten Göingegården 1:13 och del av Trönninge 7:47.

Totalt är planområdet 14,7 hektar. 5,9 hektar av dessa planläggs som kvartersmark, 8,2 hektar planläggs som allmän plats samt drygt 0,6 ha som vattenområde.

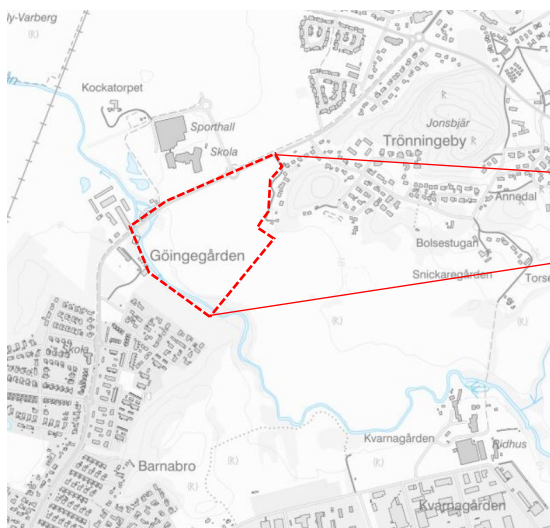


Bild 1. En karta som visar aktuell fastighetsläge.

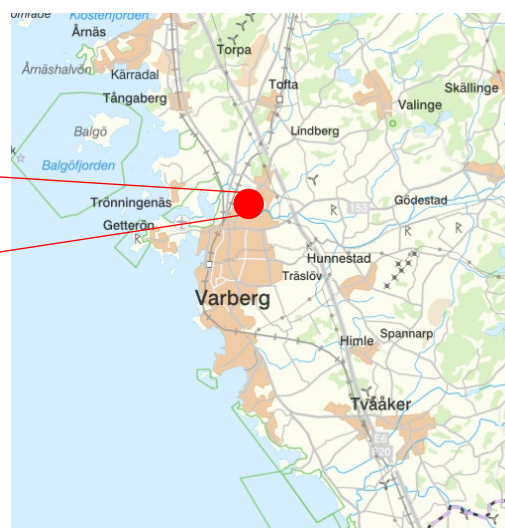


Bild 2. En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.

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

Trönninge 1:13 utgörs idag av jordbruksmark, Himleån samt naturmark längs ån. Fastigheten Trönninge 7:47 är del av Lindbergsvägen.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Himleån utgör ett grönbliitt stråk som är ett viktigt ekologiskt- och rekreativt stråk i denna del av Varberg.

Närmast den nya bebyggelsen, föreslås en stadsdelspark och en stadsdelslekplats anläggas, på det som idag är jordbruksmark. Parken ska fungera som ett rekreativt komplement till Himleån. Stadsdelsparken ska ge förutsättningar för flera olika aktiviteter såsom lek, motion, utblick, vila, picknick etcetera. Parken ska ha en genomgående god gestaltning med genomtänkt färgsättning och möblering. Belysning ska minimeras och styras så att området kan förbli mörk en längre sammanhängande tid nattetid för att inte bidra till ljusförorening som påverkar växt-, men framför allt djurlivet.

I stadsdelsparken anläggs en stadsdelslekplats som utformas utifrån kommunens lekplatsriktlinje. På lekplatsen ska det finnas en variation av lekvärden med möjligheter för både gammal och ung att röra på sig. Stor vikt ska läggas vid att utforma lekplatsen med hänsyn till närheten till Himleån. Materialval ska harmoniera med naturmiljön kring Himleån. Lekplatsen ska utformas som en mötesplats för alla åldrar, där alla besökare ska känna sig välkomna.

Öppen dagvattenhantering från allmän platsmark integreras i parkstrukturen och ges en naturlig utformning som ökar de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden. Genom grönområdet i nord-sydlig riktning leds vid ihållande regn och skyfall vattnet i svackdiken. I en bred grönkil i öst-västlig riktning mitt i planområdet leds dagvatten från områdets östra delar samt från Östergatan. Med god marginal från Himleån ansamlas dagvattnet till sist i en dagvattendamm.

Himleåns naturstråk, stadsdelspark och stadsdelslekplats är till för såväl det nya utbyggnadsområdet som för befintliga bostäder på båda sidor av ån. Rekreationsytorna ska fungera som mötesplatser för området som helhet och är en viktig beståndsdel för områdets sociala hållbarhet, genom att knyta samman de nya bostadsområdena med befintliga. För att öka tillgängligheten för fler planläggs för en framtida gångbro över Himleån i de södra delarna av planområdet.

De rekreativa värdena föreslås även stärkas genom att naturlika gångvägar och sittplatser anläggs i den tillkommande naturzonen en bit från ån. Närmast Himleån bör det inte tillkomma vare sig sittplatser eller gångvägar, för att inte störa ekosystemet närmast vattendraget.



Bild 3. En illustration som visar planområdet och dess föreslagna grönstruktur.

Natur

Området används idag av fåglar och fladdermöss, huvudsakligen för passage till andra naturområden. För att minska påverkan på främst djurlivet i form av ljusföroreningar kommer belysning inom den del av planområdet som är beläget närmast Himleån undvikas. Inom de bebyggda delarna ska till exempel gatubelysning som minimerar ljusföroreningar installeras.

De ekologiska värdena skyddas genom att den befintliga trädbevuxna strandzonen längs med ån bevaras och ytterligare breddas, och fungerar som spridningskorridorer för djur och växter.

Naturkaraktären längs med ån kan utvecklas och stärkas ytterligare genom anläggning av exempelvis våtmarksängar, ängsytor, bryn och sandmarker där det idag är jordbruksmark. Dessa naturtyper bidrar till att stärka områdets ekosystem genom att tillskapa habitat för djur och växter men även som en rekreativ miljö för boende och besökare.

I planområdets nordvästra gräns finns längs Lindbergsvägen stenmurar samt en allé. Dessa omfattas av biotopskydd. Stenmurarna och allén är belägen inom område som

föreslås planläggas för gång- och cykelväg respektive gata. Planförslaget påverkar inte dessa strukturer, utan de ska kvarstå i sin helhet. I planens östra gräns finns ett odlingsröse vilket omfattas av biotopskydd. Röset ligger företrädesvis utanför planområdet. Den del av odlingsröset som är belägen inom planområdet är inom mark som planläggs för gata och kan komma att behövas tas bort eller flyttas. Röset omfattas av biotopskydd. I de fall skyddade biotoper inte kan sparas sökes dispens hos länsstyrelsen för flytt eller rivning.

Ekosystemtjänster

Vid en exploatering är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt. Planförslaget medger dessutom en tillkomst av nya ekosystemtjänster inom området.

Östergatan blir den nya stadsdelens huvudgata och föreslås utformas med en dubbelsidig allé som kan bidra med viktiga ekosystemtjänster i gatumiljö. Träd längs gator bidrar till ett bra mikroklimat, gynnar den biologiska mångfalden, fungerar som spridningskorridorer för djur och växter samt bidrar till dagvattenhanteringen i området. Allén bidrar även till områdets identitet och orientering. Vegetation längs Östergatan ger dessutom ett skydd mellan bilvägen och gång-och cykelvägen, och på sikt ge en lummig stadsgata genom området.

Utvecklingen och utvidgningen av naturområdet längs Himleån med en tillkommande stadsdelspark bidrar med ekosystemtjänster för området. Blåa och gröna strukturer bidrar till ökad biologisk mångfald och är viktiga källor för kunskap och utbildning samt återhämtning och ökad folkhälsa. Att vara ute i naturen kan medföra en rad positiva effekter för hälsan. Stadsdelsparken och naturområdet kan fylla denna funktion och tillskapa miljöer där människor kan umgås, interagera, motionera och slappna av.

Grön- och vattenområden i närhet av förskolor och grundskolor har ett stort värde som pedagogisk resurs. De är platser där kulturella ekosystemtjänster så som naturförståelse kan grundläggas och utvecklas. Här är det befintliga Himleåstråket, men även den tillkommande stadsdelsparken ett tillskott för befintliga Trönningeskolan, och för den nya förskola som föreslås inom planområdet. Nya vattenmiljöer inom området utformas säkert för barn, gällande till exempel släntlutning i dagvattendamm.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går förlorad genom att ytan som numera används för matproduktion inom lantbruket istället kommer att användas för bostäder.

Ett antal kompensationsåtgärder föreslås i planprogrammet för Södra Trönninge. För denna detaljplan kan ängsytor, bryn och sandmarker, för att skapa nya biotoper för en mångfald av arter, bli aktuella att anlägga i naturzonen, på det som idag är åkermark.

Gräsmarker och ängsytor är ytor med mager sandmark och skötsel där gräset slås en gång per år. Förutom att bidra med habitat för fjärilar, insekter och fåglar kan karaktären även tillföra spännande lekmiljöer för barn.

Bryn med inslag av vikar och variation i artval kan bidra till att stärka den biologiska mångfalden och djurens möjlighet att röra sig längs med Himleån. Även upplevelse och lekvärden för såväl vuxna som barn skapas på detta sätt.

Sandmarker i söderläge kan ingå som en del av ett bryn och ge en värdefull biotop för till exempel bin.

Parken och naturens utformning regleras inte i detaljplanen utan sker mer i detalj i ett kommande skede.

Strandskydd

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken, och i 4 kap. plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis inte försämra möjligheten att tillgodose strandskyddets syften. Planens utformning inom idag strandskyddat område hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Bild 4. Karta som visar var strandskydd idag råder inom aktuellt planområde.

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Syftet är att inom allmän platsmark möjliggöra för anläggande av dagvattendammar och diken, stadsdelslekplats och gångbro, samt inom kvartersmark möjliggöra för pumpstation.

Den befintliga trädbevuxna zonen längs med åns nordöstra sida föreslås bevaras och utvecklas, och strandskyddet ska till övervägande del här bibehållas. Området planläggs med användningen Natur. Även sydväst om ån kvarstår strandskyddet till övervägande del. Området planläggs med användningen Natur.



Bild 5. Karta som visar var strandskyddet föreslås upphävas inom aktuellt planområde. Områden med föreslaget upphävande av strandskydd markeras med röd linje. Tonad yta markerar område där strandskyddet kvarstår.

För följande områden föreslås strandskyddet upphävas:

- (1) En smal remsa över ån och på de bägge strandkanterna planläggs för att möjliggöra en gångbro, och strandskyddet föreslås där i planen upphävas. Den marken omfattar idag naturmark, åkermark och vattenområde. En inventering av särskilt skyddsvärda träd samt träd med stamdiameter på över 100 cm har gjorts inom området för att säkerställa att inga sådana påverkas av uppförandet av en gångbro. Även träd med äldre ålder med en stamdiameter under 100 cm

har inventerats för att inte påverkas av gångbron. Ytan föreslås planläggas som Vattenområde som får överbryggas av allmän gångtrafik, samt som Allmän plats med användningen natur.

Intresset att ta platsen i anspråk för en gångbro och därmed upphäva strandskyddet bedöms inte motverka strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på platsen, utan ger ökade förutsättningar för djur- och växtlivet närmast vattnet då bron ger fler tillgång till alternativa rekreativa miljöer på bägge sidor av Himleån, och därmed avlastar miljön närmast ån. Tillkomsten av bron hindrar inte heller den allemansrättsliga tillgången till strandområdet.

- (2) Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas för del av åkermarken för att möjliggöra för stadsdelslekplats och dagvattenanläggning. Ytan föreslås planläggas som allmän plats med användningen park respektive natur.

För stadsdelslekplats i stadsdelsparken behöver strandskyddet i detaljplan upphävas för en enklare hantering och skötsel. Området i sig kommer att öka tillgängligheten för allmänheten och tillföra ekologiska värden i form av olika planteringar, bryn och träd. I dagsläget finns det varken ekologiska värden eller tillgänglighet för allmänheten på åkermarken. Tillkomsten av stadsdelsparken bedöms öka både den allemansrättsliga tillgången till området, jämfört med dagens åkermark, samt ge ökade förutsättningar för djur- och växtlivet, då den skapar nya livsmiljöer för olika arter genom plantering av vegetation, och blir en alternativ plats för rekreation och därmed avlastar området närmast ån.

För hantering av dag- och skyfallsvatten i form av en damm med tillhörande diken behöver strandskyddet i detaljplan upphävas för en enklare hantering och skötsel. Ytan möjliggör rening av dagvatten genom anläggande av dagvattendammar vilket är avgörande för att minska områdets påverkan på Himleån, och bedöms därmed ge ån och djur- och växtlivet i vattnet bättre förutsättningar.

- (3) Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas för del av åkermarken för att möjliggöra för en pumpstation. Ytan föreslås planläggas som kvartersmark med användningen E, Teknisk anläggning.

Då pumpstationen behöver förläggas i denna placering, och ingen annan placering är möjlig utifrån de tekniska aspekter som krävs, behöver strandskyddet upphävas inom E-området.

Trafik

Förutsättningarna för hållbara transporter är goda inom området. Planförslaget ger goda förutsättningar för transporter till fots, per cykel och med kollektivtrafik. Från

området finns goda cykelmöjligheter längs med belysta cykelvägar till både till skolor och till centrum med tågstation, handel och arbetsplatser. Det är även god kollektivtrafikförsörjning med tät busstrafik och korta restider. Planförslaget medger trygga och gena gångvägar för fotgängare till kollektivtrafikens befintliga och föreslagna hållplatslägen. Med en bilpool som komplement till gång, cykel och kollektivtrafik, skulle området kunna ge förutsättningar för boende och besökare att leva utan en egen bil.

Gång- och cykel

Trygga, gena och attraktiva kopplingar för fotgängare och cyklister har varit en utgångspunkt vid utformningen av planområdet. De nya bostadskvarteren kopplas för fotgängare och cyklister tydligt samman med varandra. Även kopplingar till befintliga bostäder, till den nya stadsdelsparken och mellan bostäder, förskola och Trönningeskolan skapas.

Förskolan är placerad så att gena och säkra kopplingar för fotgängare och cyklister kan skapas mellan förskola och Trönningeskolan respektive mellan förskolan och parkområdet med stadsdelslekplats. Dessutom har både förskola och äldreboendet placerats i anslutning till befintliga och tillkommande hållplatslägen för kollektivtrafik.

För att binda samman det tillkommande gång- och cykelvägnätet med befintligt nät utanför planområdet, föreslås separata gång- och cykelbanor utmed Östergatan, samt en förlängning av gång- och cykelbanan söder om Lindbergsvägen. Även nya gång- och cykelbanor inne i området och i stadsdelsparken kopplas ihop med befintligt nät längs Lindbergsvägen.

Passager för gång- och cykeltrafik förläggs i samband med cirkulationsplatsen på Östergatan för att dra nytta av den fartdämpning en cirkulationsplats ger.

Grönstråk och gator som ansluter till cirkulationsplatsen anläggs så att det blir naturligt för fotgängare och cyklister att följa dessa stråk mot passage över Östergatan. Även bebyggelsestruktur, målpunkter och övriga grönstråk placeras så att det blir naturligt att passera Östergatan vid cirkulationsplatserna. Allt för att minimera behovet för gående och cyklande att korsa Östergatan i oskyddade lägen mellan cirkulationsplatserna.

Längs Lindbergsvägen förlängs befintlig gång- och cykelbana längs gatans södra sida ytterligare väster ut. Över Lindbergsvägen leds fotgängare och cyklister mot befintliga (samt föreslagna ny) säkra övergångar. För att stärka och säkra kopplingen för fotgängare och cyklister som rör sig längs grönområdet utmed Himleån, och sedan ska vidare väster ut på befintlig cykelväg mot centrum, är intentionen att det utanför planområdet tillskapas en säker passage över Lindbergsvägen.



Bild 6. En illustration som visar planområdets föreslagna och befintliga hållplatslägen samt gång- och cykelvägar.

För att öka tillgängligheten för fler till Himleåns rekreativa miljöer, samt för att knyta samman nya bostadskvarter med befintliga föreslås i detaljplanen en gångbro över Himleån. Bron ansluts till befintlig gångstig på åns sydvästra sida.

Brons placering är föreslagen med tanke på omgivande markhöjder för att få den kortaste vägen över Himleån vid högsta högvatten. Placeringen är även anpassad utifrån en inventering av naturmiljön och skyddsvärda träd.

Vid en uppskattning utifrån terrängen, tidigare utredningar, samt högvattennivåer bedöms brons längd behöva vara 60 meter, för att inte riskera en dämning av vattenflödet. Kortare längd skulle innebära att anslutande gångvägar skapar en barriär så att vattenflödet i ån begränsas och åns möjlighet att meandra minskar. Den södra sidan har en brantare slänt än den norra sidan ner mot Himleån, vilket gör att brofästet kommer längre ifrån vattendraget på den norra sidan. Gångbron föreslås utföras som en hängbro i trä, vilket är en lämplig konstruktionsprincip för en bro med ca 60 meters

spännvidd. Pylonerna vid brons landfästen kommer att resa sig omkring 10 meter ovan mark, vilket visuellt för landskapsbilden fungerar väl ihop med träden och växtligheten omkring ån.



Bild 7. Illustration som visar gångbron över Himleån.

Kollektivtrafik

Området planeras med tydliga och gena vägar för fotgängare och cyklister mellan bostäderna, förskolan och äldreboendet mot befintliga- och föreslagna hållplatser.

Längs Östergatan föreslås i förstudien totalt fyra hållplatser. En av dessa är belägen inom aktuellt detaljplaneområde.

Utformningen av hållplatser på sträckor med hastighetsgräns 30 eller 40 km/tim föreslås i förstudien för Östergatan vara av typen enkel stopphållplats, likt de befintliga på Lindbergsvägen och vid Göingegården. Enkla stopphållplatser bidrar till låg hastighet och hög trafiksäkerhet, vilket passar bra i en stadsmiljö där buss och oskyddade trafikanter prioriteras.

Biltrafik

Föreslagen utbyggnad i planprogrammet för Södra Trönningeger ger behov av en ny trafikmatning i form av en ny huvudgata genom området.

Östergatans förlängning kommer att sträcka sig från Österleden i söder till Lindhovs rondellen i norr.

En kortare sträcka av den nya Östergatan sträcker sig genom aktuellt planområde.

Planområdet trafikmatas från en ny cirkulationsplats på Östergatan och vidare ut på infartsgator och kvartersgator. Vid utformning av gaturummen används teknisk

handbok som är en sammanställning av Varbergs Hamn- och gatuförvaltnings riktlinjer.

Infartsgatorna i området föreslås vara 5,75 meter belagd yta och med ett vägområde på 6,25 meter.

Kvartersgatorna i bostadsområdena föreslås vara 5 meter belagd yta och med ett vägområde på 6 meter.

Östergatan har ett vägområde på 21 meter, inom vilket det ska rymmas en dubbelsidig allé och gång- och cykelbana på båda sidor om vägen.

Den föreslagna cirkulationsplatsen utformas utifrån teknisk handbok.

Innan hela Östergatan byggs ut kan en mindre utbyggnad av infrastruktur accepteras. Detta kan exempelvis innebära att infartsvägen till bostadsområdena byggs ut i en enklare standard och att cirkulationsplatsen byggs först senare. Planerad busshållplats kan också vänta då denna inte kommer trafikeras förrän hela Östergatan är utbyggd.

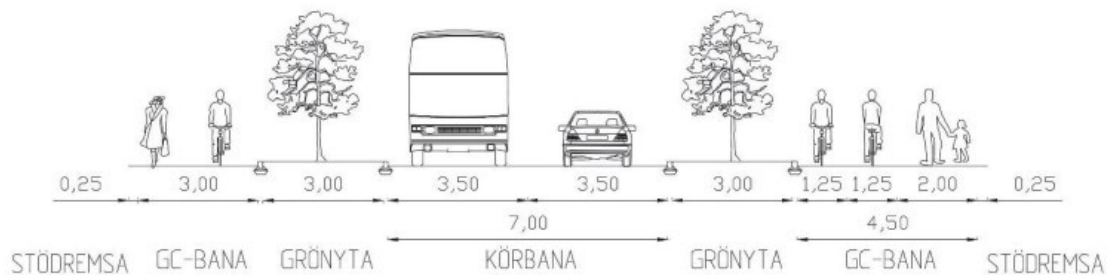


Bild 8. Sektion som visar Östergatans vägområde.

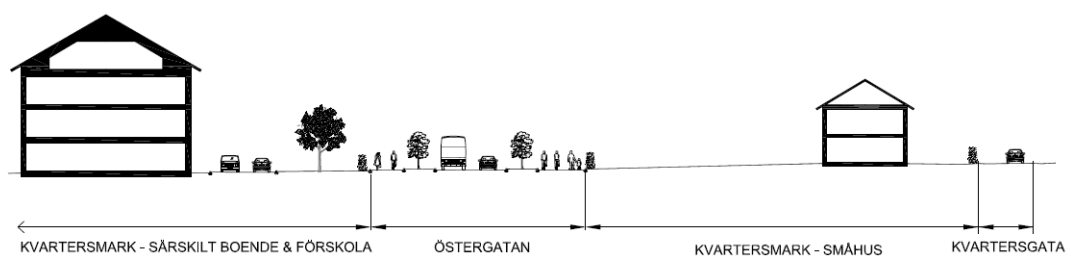


Bild 9. Sektion som visar Östergatans vägområde med angränsande kvartersmark för förskola och äldreboende respektive bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Vattenledningssystemet i området ansluts till befintliga vattenledningar i området. Ledningssystemet anpassas för att tillgodose brandvattenbehov, med brandposter i respektive delområde.

Spillvatten från planområdet leds till en pumpstation i planområdets nordvästra del, invid Lindbergsvägen. Härifrån pumpas spillvattnet i en tryckledning som planeras anläggas fram till Trönninge pumpstation, belägen norr om Trönningeskolan.

Ledningsdraging är möjlig i de mindre gröna släpp på allmän platsmark som skapats mellan bostadskvarter.

Ett dagvattensystem för detaljplaneområdet har förprojekterats med en kapacitet för ett framtida 10-årsregn (klimatfaktor 1,25). Förprojekteringen har utförts i förhållande till framtida VA-flöden som uppkommer i samband med den aktuella exploateringen. Förslag på fördröjning- och reningsanläggningar för dagvatten ges för att ej riskera den kvalitativa eller kvantitativa statusen i recipienten Himleån, samt Getteröns naturreservat. Föroreningsberäkningar har utförts för att klargöra vilken föroreningskoncentration och föroreningsbelastning som kan förväntas transporteras till recipienten.

Dagvatten från området öster om den föreslagna Östergatan, samt från det södra området föreslås i framtiden VA-utredning avledas till svackdike med makadambotten som vid uppdämning kommer att fungera som torrdamm. Svackdiket är beläget i öst-västlig riktning i den grönkil som sträcker sig från Östergatan till stadsdelsparken.

Dagvattnet från det nordvästra området, där bland annat förskola och äldreboende är placerade, föreslås avledas till ett svackdike beläget i nord-sydlig riktning i stadsdelparken/naturområdet.

Dagvatten från svackdiken leds till en dagvattendamm centralt placerad i stadsdelsparken. Dammens syften är att rena vatten och ge en tillräcklig fördröjningsvolym.

Brandvatten

Vattenledningssystemet anpassas för att tillgodose brandvattenbehov, med brandposter i respektive delområde.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för omkring 160 bostäder med en variation av olika typer av bostäder, vilka kompletterar redan befintliga bostadsområden i planens närhet. I illustrationen till planen (vilken visar intentionen och ett nära på maximalt utnyttjat planförslag för området och kompletterar plankartan för att öka dess läsbarhet) redovisas ca 160 nya bostäder fördelade på knappt 90 lägenheter i flerbostadshus i

tänkta fyra våningar, 12 bostäder i radhus i två plan, 53 bostäder i kedjehus eller parhus i upp till två plan samt 8 villatomter för villor i upp till två plan.

I planområdets norra del, utmed Lindbergsvägen och Östergatan planläggs kvartersmark för användningen vård och skola, för att möjliggöra för en kombinerad förskola och särskilt boende/äldreboende i upp till tre våningar. Byggnaden kan fungera som två separata enheter men med möjlighet till samutnyttjande av storkök, administrativa delar och teknikutrymmen.

Bruttoarean för användningen skola rymmer omkring 120 förskolebarn. Förskolan planeras för 80 barn fördelat på två sektioner dagtid. På förskolan ska det även finnas möjlighet till nattis med plats för 40 barn kvälls- och nattetid.

Det särskilda boendet omfattar cirka 60 boendeplatser där även en hemtjänstlokal kan inrymmas.



Bild 10. 3D-illustration över planförslaget.

Gestaltning

Föreslagen struktur för området har formats efter den planerade Östergatan och det befintliga landskapsrummet med den högre topografin i öster, Himleån med tillhörande vegetationsridåer i väster och åkerlandskapet där i mellan. Strukturen föreslås tätare mot Lindbergsvägen och Östergatan, medan den öppnar upp sig mot naturen och den planerade stadsdelsparken i väster.

Vid Lindbergsvägen, mitt emot Trönningeskolan, placeras den högre bebyggelsen med förskola och äldreboende i upp till tre våningar och flerbostadshus i föreslagna fyra våningar. Lägre bebyggelse i form av radhus, parhus, kedjehus och villor är belägna i de

östra och södra delarna av området och möter den befintliga låga bebyggelsen i Trönninge by samt naturen utmed Himleån.

Ambitionen för området är att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär. Exploatörens ambition är träbebyggelse i en eller två till fyra våningar. Byggnadsskalan och byggnaders placering är anpassad, såväl i höjd som i bredd, för att gynna interaktionen mellan öppna platser, byggnader, gator och gårdsrum, för att säkerställa sammanhållenhets inom respektive kvarter samt att undvika skuggpåverkan på närliggande byggnader.

Planen reglerar hur byggnader placeras i relation till varandra, till gata och till utomhusmiljöer. Genom att reglera byggnaders-, och komplementbyggnaders placering kan gaturummens och rörelsestråkens rumslighet och upplevelse säkerställas. Planen reglerar även bebyggelsens höjder samt att taken ska uppföras som sadeltak. Att reglera sadeltak och en minsta takvinkel på de högre byggnaderna utmed Lindbergsvägen syftar till att harmoniera med de äldre kulturbyggnader som är knutna till den gamla gårdsmiljön.

Friyta

Gården tillhörande förskola respektive det särskilda boendet är tänkt att delas upp i två delar - en för förskolan och en för boendet.

Det särskilda boendets gårdsyta är inte definierad i en specifik storlek på yta. Bedömningen är att det krävs cirka 1500 kvadratmeter för att klara av dess behov.

På förskolegården ska det finnas 40 kvm gårdsyta per barn. Utnyttjandegraden för fastigheten är anpassad för att kunna uppfylla detta. För 80 till 120 barn behöver en förskolegård på 3 200 – 4 800 kvadratmeter tillskapas. Förskolan och dess gård är placerade så att det kan skapas trygga och enkla kopplingar mot den planerade stadsdelsparken. För att få en bullerskyddad utemiljö, vilken uppnår uppsatta bullerkrav, ska förskolans gård lokaliseras med byggnaden som avskärmande skydd, vänd mot parkmiljö och intilliggande bostäder. Detta säkras med bestämmelser om hur huvudbyggnaden får placeras på fastigheten samt med en skyddsbestämmelse om högsta tillåtna bullernivå i enlighet med gällande riktvärdena för skol- eller förskolegårdar.

Om användningen skulle bli grundskola istället för förskola är friytan per barn 30 kvadratmeter. Samma principer för att klara buller, samt med kopplingar mot stadsdelsparken, gäller även vid en eventuell skolbyggnation istället för förskola.

En maximalt utnyttjad bruttoarea för användningen Skola ska säkerställa att en friyta på 40 kvm per barn för förskola eller 30 kvm per barn för grundskola uppnås.

För de olika bostadskvarteren finns både privata och gemensamma vistelseytor utomhus. För grupphusbebyggelsen i det nordöstra kvarteret finns inom kvartersmarken plats för gemensam vistelseyta med möjlighet till bland annat småbarnslek. Samtliga bostäder inom området samt befintliga bostäder utanför planområdet får genom planområdet trygga och gena kopplingar för oskyddade trafikanter till stadsdelsparken och miljön kring Himleån.

Trafik

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark och ske inom den egna fastigheten alternativt på gemensamma parkeringar vid grupphusbebyggelse.

Verksamheterna skola/förskola, särskilt boende samt hemtjänst samlokaliserar sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. För verksamheterna som planeras uppskattas det behövas 70-80 parkeringsplatser.

Cykelparkeringar för boende och anställda inom området bör lösas med trygga och attraktiva parkeringslösningar nära entréer för att främja användandet av cykel. För den kombinerade förskolan och särskilda boendet har det i framtagna förstudierapport bedömts ett behov om cirka 100 parkeringsplatser för cykel inom fastigheten. 1/3 av dessa platser föreslås i rapporten utformas med tak.

Teknisk försörjning

Inom kvartersmarken reglerar planen med så kallade u-områden, markreservat för allmännyttiga ändamål. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa. Allmänna ledningar kan även placeras inom allmän platsmark, då utan att ett u-område behöver pekas ut i plan.

En pumpstation för spillvatten placeras i planområdets nordvästra delar, med åtkomst från Lindbergsvägen. En trycksatt spillvattenledning föreslås från ny föreslagen pumpstation inom planområdet till befintlig pumpstation norr om planområdet.

Två transformatorstationer med åtkomst från lokalgator placeras inom planområdet - en öster om Östergatan och en väster om.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att dagvatten fördröjs på tomtmark till motsvarande 50% av flödet från ett tiominuters tioårsregn.

Avfallshantering

De nya bostäderna kommer ge upphov till hushållsavfall. VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med gällande riktlinjer.

Vattenområde

Genom planområdets sydvästra delar sträcker sig Himleån. Ån planläggs som vattenområde med möjligheten att förlägga gångbro över ån på del av sträckan.

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 avser områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god och säkert tillgänglighet till området.

Inom planområdet planläggs för olika typer av gaturum. I Varbergs kommuns tekniska handbok benämns de olika typerna av gator som förekommer inom planområdet som genomfartsgata, infartsgata och kvartersgata.

Inom det planlagda gaturummet för Östergatan (genomfartsgata) ska körbanor, cirkulationsplats, dubbelsidig gång- och cykelväg, hållplats för kollektivtrafiken samt diken/grönremsor och trädallé inrymmas.

GCVÄG - Användningen gång- och cykelväg avser områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. Motivet till användningen är att säkerställa framkomlighet för fotgängare och cyklister genom det östra bostadskvarteret.

NATUR - Användningen natur avser friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att dessa områden inom planområdet ska ha en fortsatt naturkaraktär där ekologiska värden är något överordnade rekreativa värden. Inom delar av området för natur föreslås gång- och cykelvägar och stigar samt till dagvattenhanteringen tillhörande diken.

PARK - Användningen park avser grönområden som kräver annan skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Inom planområdet regleras stadsdelsparken med tillhörande lekplats, samt det gröna stråket i öst-västlig riktning som park. Genom parkområdet sträcker sig även gång- och cykelvägar som kopplar ihop de olika bostadskvarteren. Dagvattendamm och del av tillhörande diken är lokaliserad inom området för park.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för olika typer av bostäder inom planområdet.

E (TEKNISKA ANLÄGGNINGAR) - Användningen E avser områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för en pumpstation med tillfart från Lindbergsvägen samt för två transformatorstationer med tillfarter från lokalgata.

S (SKOLA) - Användningen S avser områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlik verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Motivet till användningen är en flexibel plan som medger olika typer av användning inom skola. Ambitionen i dagsläget är att möjliggöra för en förskola med tillhörande nattis inom planområdet.

D (VÅRD) - Användningen D avser områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för ett särskilt boende för äldre med tillhörande hemtjänstlokaler inom planområdet.

Vattenområde

W (VATTENOMRÅDE) - Användningen W avser öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Motivet till användningen är att planlägga Himleån som oförändrad jämfört med idag.

W₁ (ÖPPET VATTEN SOM FÅR ÖVERBRYGGAS FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK) - Användningen W₁ avser öppet vatten och vatten som får överbryggas för allmän gångtrafik. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en framtida gångbro över Himleån. Bron ska knyta samman befintliga och föreslagna fotgängarkopplingar i närområdet.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Utformning av allmän plats

Belysningsarmaturer ska undvikas alternativt utformas och styrs så att ljusföroreningar minskar - Motivet till bestämmelsen är att minska ljusföroreningar/spilljus till omgivningen på grund av känsligt djurliv.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen med syftet att möjliggöra ett anläggande av en gångbro, en stadsdelspark med stadsdelslekplats samt dagvattendamm.

Utformning av allmän plats

cplats₁ (Cirkulationsplats) - Motivet till bestämmelsen är placering av en cirkulationsplats inom användningsområdet för gata.

damm₁ (Damm) - Motivet till bestämmelsen är placering av en dagvattendamm inom användningsområdet för park.

dike₁ (Dagvattendike) - Motivet till bestämmelsen är placering av dagvattendiken sammankopplade med dagvattendammen inom användningsområdet för natur respektive park.

Även längs Lindbergsvägen i den nordöstra delen av planområdet ska dagvattendike komma till inom användningsområdet för gata.

gc-väg₁ (Gång och cykelväg) - Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av gång- och cykelvägar inom allmän plats.

Längs Östergatan planeras för en dubbelsidig gång- och cykelväg.

Längs Lindbergsvägens sydvästra sträckning inom planområdet ska befintlig gång- och cykelväg förlängas väster ut.

Inom området föreslås ytterligare gång- och cykelvägar. Sträckningarna framgår av illustrationsplanen.

lek₁ (Lekplats) - Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av en stadsdelslekplats inom användningsområdet för park.

stenmur₁ (Stenmur ska bevaras) - Motivet till bestämmelsen är bevarande av stenmur inom allmän plats, längs med Lindbergsvägen, som i och med planläggningen förlorar sitt biotopskydd. Ingrepp för allmännyttiga åtgärder kan medges.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark inom planområdet

Skydd mot störningar

Lägsta golvhöjd är +6,25 meter över nollplanet. Under +5,75 meter ska grundkonstruktion utföras vattentätt - Motivet till bestämmelsen är att skydda områdets byggnation från eventuell översvämning av Himleån.

Lägsta golvhöjd för tillkommande bebyggelse är +6,25 meter över nollplanet. Under +5,75 meter ska grundkonstruktion för tillkommande bebyggelse utföras vattentät. Således ska grundläggningsnivån placeras ovan +5,75 meter eller så ska byggnaden konstrueras så den klarar en översvämning upp till +5,75 meter. Grundläggningsnivå avser lägsta nivå för underkant på grundsula eller platta, grundpålar avses inte.

Belysningsarmaturer ska undvikas alternativt utformas och styras så att ljusföroreningar minskar - Motivet till bestämmelsen är att minska ljusföroreningar/spilljus till omgivningen på grund av känsligt djurliv.

Utformning

Endast sadeltak på huvudbyggnad - Sadeltaketsnock skall vara centrerad på byggnadskroppen. Bestämmelsen syftar till att skapa ett enhetligt taklandskap för området.

Inom fastigheten för förskola och säbo ska taklandskapet ut mot Linbergsvägen och Östergatan uppfattas som traditionella sadeltak med brant taklutning. In mot gården kan flackare tak och utskjutande takdelar uppföras.

Utförande

Källare får inte finnas - På grund av den generellt flacka marken med höga grundvattennivåer bedöms inte källare vara lämpliga inom området.

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 byggnad. Motivet till bestämmelsen är att få en viss distans mellan bebyggelse och allmän platsmark.

För prickmark mot gata har en bredd på 4,0 meter bedömt som lämpligt utifrån upplevelse och sikt.

För prickmark mot park och natur har en bredd på 2,0 meter bedömt som lämpligt utifrån upplevelse, insyn och möjligheten att sköta sin fasad från den egna fastigheten. För den högre bebyggelsen i form av flerbostadshus och skola/vård kompletteras prickmarken med en korsprickad mark på ytterligare 8 meter mot den park och natur som är belägen mellan dessa två områden.

För fastigheten med användningen skola och vård motiveras prickmarken, tillsammans med den korsprickade marken och en placeringsbestämmelse, med att reglera hur byggnad hamnar på fastigheten. Regleringarna bidrar till att skapa ett tydligt gaturum ut mot Lindbergsvägen och Östergatan samt skapar en skyddad gård.

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.

För fastigheten med användningen skola och vård motiveras den korsprickade marken, tillsammans med den prickmarken och en placeringsbestämmelse, med att reglera hur byggnad hamnar på fastigheten. Regleringarna bidrar till att skapa ett tydligt gaturum ut mot Lindbergsvägen och Östergatan samt skapar en skyddad gård. Inom den korsprickade marken möjliggörs för ett uppförande av mindre komplementbyggnader.

Fastighetsstorlek

d₁ (Minsta fastighetsstorlek är på plankartan angivet i kvadratmeter) - Motivet till bestämmelsen är att reglera en fastighets minsta storlek och fungerar tillsammans med bestämmelser om exploateringsgrad, placeringsbestämmelser samt prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger platsen, samt hur mycket yta för vistelse som medges. Med hjälp av fastighetsstorlek tillsammans med bestämmelser om typ av bostäder regleras även vilken typ av byggnation som kommer vara möjlig att uppföra inom ett visst område.

För radhusen regleras en minsta tomtstorlek på 160 kvadratmeter.

För de kvarter som möjliggör för radhus, kedjehus eller parhus regleras en minsta tomtstorlek på mellan 290 - 450 kvadratmeter.

För villabebyggelsen regleras en minsta tomtstorlek på 600 kvadratmeter.

Höjd på byggnad

h₁ (Högsta nockhöjd är på plankartan angivet i meter) - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta nockhöjd är inom planområdet 18,5, 17 meter, 10 meter respektive 8,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjder på tillkommande bebyggelse för att styra skalan inom området och minimera skuggpåverkan.

Den högre bebyggelsen är placerad i planområdets nordvästra delar ut mot Lindbergsvägen och befintlig skola. Den lägre bebyggelsen är placerad mot befintlig bostadsbebyggelse och mot naturområdet.

h₂ (Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är på plankartan angivet i meter) - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att höjden är satt för att möjliggöra för garage, carports och andra typer av komplementbyggnader i en våning. Höjden medger att komplementbyggnader uppförs med sadeltak.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

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

I u-områdena i det nordöstra bostadskvarteret ges möjligheten för ledningar för VA samt fjärrvärme att förläggas.

I u-områdena i norra delarna av området för flerbostadshus respektive vård/skola ligger befintliga ledningar för VA respektive el till gatubelysning.

Ledningar är även möjliga att förläggas inom allmän platsmark.

u₂ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) - Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

I u-områdena i det nordöstra bostadskvarteret ges möjligheten för ledningar för VA samt fjärrvärme att förläggas.

Ledningar är även möjliga att förläggas inom allmän platsmark.

Egenskapen avgränsas via sekundär gräns.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av gemensam parkering. Även samlade brevlådor kan komma till inom gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning behöver endast komma till om de aktuella bostadskvarteren avstyckas med enskilda tomter. Om bostadsrättsförening eller hyresrätter bildas inom de aktuella områdena behöver inte tänkta gemensamhetsanläggning bildas.

g₂ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av gemensam parkering och gångväg. Även miljöhus och samlade brevlådor kan komma till inom gemensamhetsanläggningarna.

En gemensamhetsanläggning behöver endast komma till om de aktuella bostadskvarteren avstyckas med enskilda tomter. Om bostadsrättsförening eller hyresrätter bildas inom de aktuella områdena behöver inte tänkta gemensamhetsanläggning bildas.

Egenskapen avgränsas via sekundär gräns.

Placering

p₁ (Infartssida till garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän plats gata) – Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders/carports infart inte placeras närmare än 6 meter från gatan, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

p₂ (Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns) – Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som huvudbyggnaden kan hamna. Bestämmelsen gäller för villabyggnationen och motiveras med att ett avstånd mellan huvudbyggnaderna som hindrar direkt insyn.

p₃ (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns) – Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som villabebyggelsens komplementbyggnader kan hamna och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

p₄ (Huvudbyggnad ska placeras med långsidor mot angränsande genomfartsgator) – Motivet till bestämmelsen är att reglera placering av huvudbyggnad inom användningsområdet för vård och skola. Att placera huvudbyggnad med långsidor ut mot Lindbergsvägen respektive Östergatan medverkar dels till att stärka gaturummen, dels till att ge en skyddad gård på tomtens inre delar. Som komplement för att säkerställa en bullerskyddad gårdsmiljö finns en skyddsbestämmelse om maximal ekvivalent ljudnivå inom delar av gården (m₂).

Bestämmelsen hindrar inte ytterligare långsidor på byggnaden.

Skydd mot störningar

m₁ (På minst 50% av skolgården (ytor för lek och vila) ska ekvivalent ljudnivå på 50 dBA uppfyllas. För övriga vistelseytor inom skolgården ska ekvivalent ljudnivå på 55 dBA uppfyllas.) – Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en ostörd vistelsemiljö utomhus för förskola eller skola.

Med skolgård avses en öppen plats utomhus vid en skola, förskola eller fritidshem, ofta inhägnad av staket eller stängsel, där eleverna vanligen tillbringar sina raster eller där pedagogisk verksamhet bedrivs. Övriga vistelseytor är i första hand annat än vistelseytor som till exempel förråd och liknande. Delar av mer livliga aktiviteter som ytor för bollspel och annan idrott kan också ingå.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelsen används för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att trafiken inte ska gå direkt från kvartersmarken ut på Östergatan eller Lindbergsvägen, utan matas via lokalgatorna vilka ansluter till cirkulationsplats. Även utfartsförbud är reglerat på en av lokalgatorna för att styra på vilken sidan av en hörntomt som utfart skall ske. Utfartsförbud är även satt för att hindra utfart från flerbostadshusen ut i vändplats.

Takvinkel

o₁ (Minsta takvinkel för huvudbyggnads huvudvolym är 20 grader) - Minsta takvinkel för huvudbyggnads huvudvolym är 20 grader. Minsta takvinkel avser här det som uppfattas som huvudbyggnadens huvudvolym. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet.

Inom användningsområde för vård och skola kan utbyggnader från huvudvolym tillåtas med en lägre takvinkel. In mot gård samt för mindre utstickande delar kan

betydligt flackare taklutning vara lämplig. Motivet till att reglera sadeltak samt en minsta takvinkel på huvudbyggnadens huvudvolym syftar till att ge bebyggelsen en reslighet och volymmässigt harmoniera med de äldre kulturbyggnader som är knutna till den gamla gårdsmiljön strax väster om planområdet.

Inom användningsområden för bostäder syftar bestämmelsen till att tillåta komplementbyggnader som är sammanbyggda med huvudbyggnaden att ha en flackare taklutning.

o₂ (Största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader) - Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet. Största takvinkel för huvudbyggnader är 45 grader.

Upphävande av strandskydd

a₁ (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen med syftet att möjliggöra uppförande av pumpstation inom område reglerat med användningen E.

Utformning

f₂ (Endast radhus, parhus eller kedjehus) - Motivet till bestämmelsen är att reglera var bebyggelse med en sammanhållen utformning, och skala ska placeras. Dessa lägen är främst ut mot Östergatan och mot den genomgående grönkilen genom området, för att skapa ett sammanhållet uttryck längs områdets olika huvudstråk. Att reglera att endast radhus, parhus eller kedjehus får placeras inom stora delar av planområdet medger även en täthet och ett effektivt markutnyttjande.

f₂ (Endast flerbostadshus) - Motivet till bestämmelsen är att reglera att det uppförs flerbostadshus i kvarteret närmast Lindbergsvägen, för en något högre exploateringsgrad närmast kollektivtrafikläge.

f₃ (Endast radhus) - Motivet till bestämmelsen är att reglera var bebyggelse med en sammanhållen utformning, och skala ska placeras. På Östergatans västra sida placeras stadsradhus för att bidra till ett sammanhållet gaturum. Radhusen bidrar även en täthet och ett effektivt markutnyttjande.

f₄ (Endast friliggande villor) - Motivet till regleringen endast friliggande villor medger en variation av bostadstyper inom planområdet. Denna lite glesare byggnation möter det område som planläggs för Natur.

f₅ (Endast radhus, parhus, kedjehus eller villor) - Motivet till regleringen är att i det inre sydvästra kvarteret möjliggöra ett uppförande av alternativa typer av småhus.

Utnyttjandegrad

e₁ (Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet är angivet i % på plankartan) - Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Regleringen fungerar även tillsammans med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, placering och prickmark vilket intryck bebyggelsen ger platsen. Tillsammans med bestämmelser om typ av regleras även vilken typ av byggnation som kommer vara möjlig att uppföra inom ett visst område. Tillsammans med högsta nockhöjd regleras storlek och skala på bebyggelsen.

För skola och vård samt för flerbostadshusen är byggnadsarean 30%. Detta för att säkerställa tillräckligt med yta för utevistelse, angöring och parkering.

För kvarter som möjliggör radhus, parhus eller kedjehus är byggnadsarean 45% (med minsta fastighetsstorlek på 300 kvm), 40% (med minsta fastighetsstorlek på 400 kvm) respektive 35% ((med minsta fastighetsstorlek på 450 kvm).

För de kvarter som medger villabebyggelse är byggnadsarean 35% (med en minsta fastighetsstorlek på 600 kvm).

e₂ (Största byggnadsarea av fastighetsarean inom egenskapsområdet är angivet i % på plankartan) - Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom den delen av en fastighet som ligger inom egenskapsområdet. Syftet med att reglera det i förhållande till egenskapsområdet är för att angränsande gemensamhetsanläggning inte ska kunna ingå i en bostadsfastighet och räknas med i byggbar procentsats av fastigheten.

För radhusen ut mot Östergatan är byggnadsarean 60% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

För radhusen/parhusen/kedjehusen i det nordöstra kvarteret är byggnadsarean för den del som angränsar till gemensamhetsområde reglerad till 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

e₃ (Största bruttoarea är 1750 kvadratmeter för användningen Skola) - Med bruttoarea avses den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Motivet till bestämmelsen är att i planen reglera maximal bruttoarea för användningen Skola. Detta för att säkerställa att tillräckligt med friyta för förskole- eller skolgård får plats inom fastigheten.

En maximalt utnyttjad bruttoarea för användningen Skola ska säkerställa att en friyta på 40 kvm per barn för förskola eller 30 kvm per barn för grundskola uppnås.

Egenskapsbestämmelser för vattenområde

Upphävande av strandskydd

a₁ (Strandskyddet är upphävt) - Motivet till bestämmelsen är att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen med syftet att möjliggöra för en gångbro över Himleån.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Göingegården 1:13	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt för skola (S), vård (D) och teknisk anläggning (E). Utöver detta planläggs även delar av fastigheten som allmän platsmark gata (GATA), gång- och cykelväg (GCVÄG), park (PARK) och natur (NATUR) samt som vattenområde (W). Avstår cirka 78 800 kvm till Trönninge 7:47 för kommunal allmän platsmark. Den mark som omfattar allmän platsmark kommer att överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för allmänt ändamål (skola och vård), cirka 14 670 kvm ska även avstyckas för att utgöra en ny egen fastighet. Delar av fastigheten som kommer att utgöra kvartersmark (B) kommer även att avstyckas för att bilda flera nya fastigheter för bostadsändamål. Mark som ingår i kvartersmark för E-område, cirka 500 kvm ska överföras till kommunal fastighet. Därefter kan marken upplåtas med ledningsrätt eller servitut, alternativt avstyckas för att utgöra en egen fastighet. Avstår cirka 32 kvm kvartersmark (B) till Göingegården 4:1. Marken är prickad och får inte förses med byggnad.
Trönninge 7:47	Erhåller cirka 78 800 kvm mark för kommunal allmän platsmark från Göingegården 1:13. Kan komma att erhålla kvartersmark för E-område.

Göingegården ga:4 med deltagande fastigheter: Göingegården 1:12, Göingegården 1:13, Göingegården 1:30, Göingegården 4:1, Göingegården 4:2, Trönninge 15:4.	Gemensamhetsanläggningen omprövas och förslaget innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs i sin helhet vilket sker genom en anläggningsåtgärd när detaljplanen vunnit laga kraft.
Göingegården 4:1	Erhåller cirka 32 kvm kvartersmark (B) från Göingegården 1:13. Marken är prickad och får inte förses med byggnad.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser.

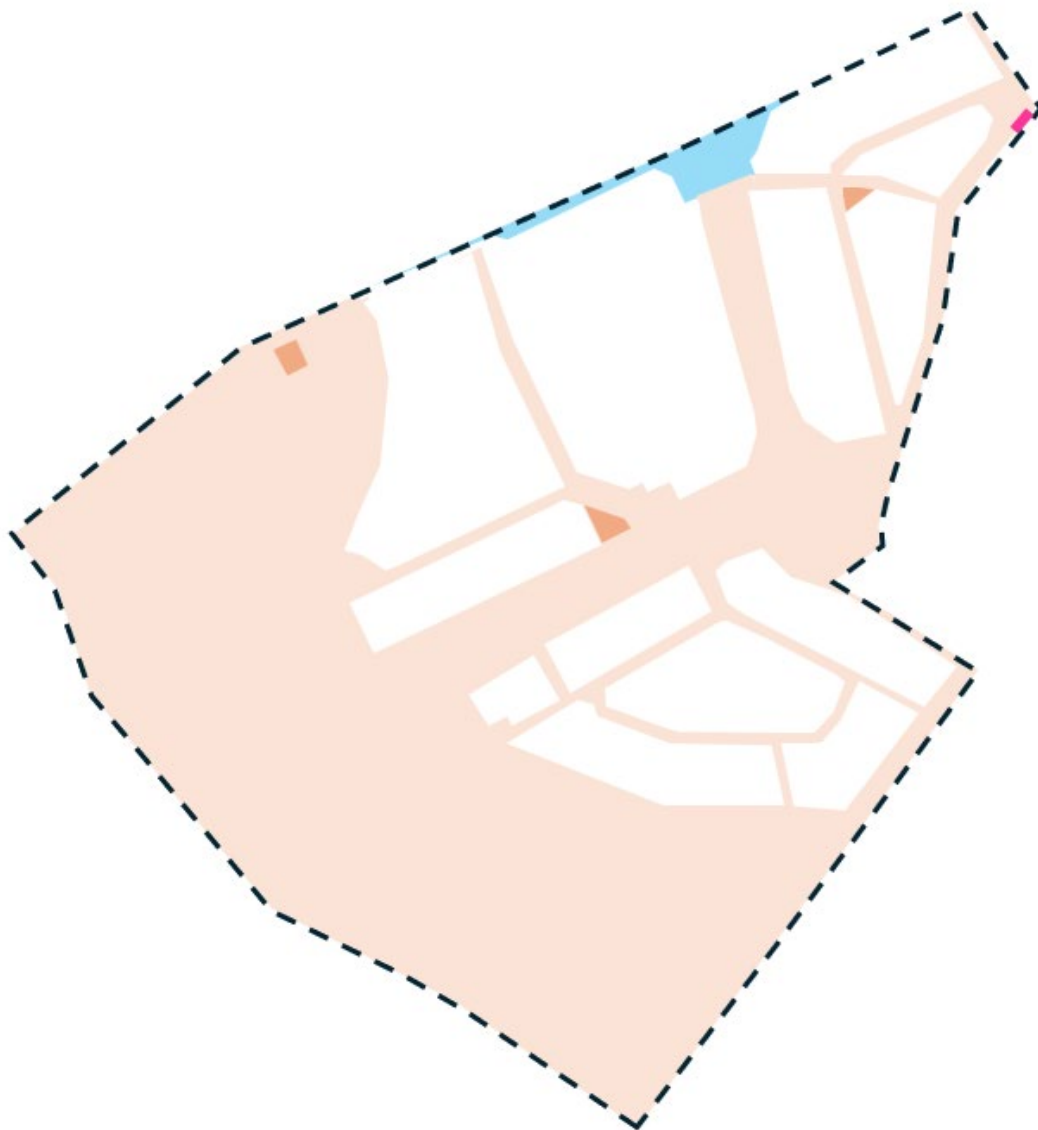


Bild 11. Bilden visar fastighetsrättsliga konsekvenser. Ljusorange område omfattar den allmänna platsmark och vattenområde på fastigheten Göingegården 1:13 som ska tillföras fastigheten Trönninge 7:47. Mörkorange områden omfattar den kvartersmark för tekniska anläggningar som kan komma att tillföras fastigheten Trönninge 7:47. Cerise område omfattar den kvartersmark för bostad (prickad) som ska tillföras fastigheten Göingegården 4:1. Blått område visar de delar av fastigheten Trönninge 7:47 som är belägna inom planområdet idag. Svart streckat område visar plangränsen.

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

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

Fastighetsbildning

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

Genomförandet av detaljplanen innebär att flera nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas och bildas från nuvarande fastigheten Göingegården 1:13.

Avstyckning för kombinerad förskola/äldreboende blir också aktuell och genomförs genom en lantmäteriförrättning.

Den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till kommunens fastighet, Trönninge 7:47, genom fastighetsreglering.

Mark som ingår i kvartersmark för E-område ska överföras till kommunal fastighet. Därefter kan marken upplåtas med ledningsrätt eller servitut, alternativt avstyckas för att utgöra en egen fastighet.

Mark som planläggs för B i anslutning till Göingegården 4:1 ska tillföras denna genom en lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar förrättningen.

Område inom kvartersmark som föreslås upplåtas till gemensamhetsanläggning bör utgöra marksamfällighet att ägas gemensamt av samma krets av fastigheter som ingår i den planerade gemensamhetsanläggningen.

Privat exploatör ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning gällande fastighetsbildning för bostäder samt bekostar del av förrättningen för allmän plats. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för fastighetsbildning av förskola och särskilt boende samt ansöker om förrättningen för allmän plats.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Göingegården ga:4 är en gemensamhetsanläggning som avser väg för sex deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas och upphävas med anledning av ändrat huvudmannaskap, från enskilt till kommunalt. Exploatören har andel i gemensamhetsanläggningen genom ägandet av Göingegården 1:13 och har därmed möjlighet att ansöka om omprövningen. Exploatören står för förrättningens kostnader. Upphävandet av gemensamhetsanläggningen kommer att ske i samband med fastighetsregleringen som avser allmänplatsmark från Göingegården 1:13 till Trönninge 7:47.

För de ytor som ingår i allmän plats upphävs gemensamhetsanläggningen. I övriga delar inom kvartersmarken blir gemensamhetsanläggningen olämplig i sin utbredning och föreslås att upphävas i sin helhet. Vissa delar av gemensamhetsanläggningen är belägna utanför den aktuella detaljplanen. Om det finns ett fortsatt behov för de aktuella deltagande fastigheterna till ett gemensamt nyttjande av dessa delar av anläggningen, får det vid den kommande lantmäteriförrättningen prövas huruvida gemensamhetsanläggningen ska bestå i den berörda marken.

När en gemensamhetsanläggning upphävs uppstår en ersättningssituation på så sätt att ägaren till fastigheten där anläggningen upphävs behöver betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen för deras förlorade värde, som ska motsvara markägarens återvunna värde av att inte längre vara belastad av en gemensamhetsanläggning. Ersättningen ska beräknas enligt 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen och värderingen utförs i samband med anläggningsförrättningen. I vissa fall ska en vinstfördelning ske mellan berörda fastighetsägare, exempelvis när en befintlig väganläggning upphävs och marken istället ska utgöra kvartersmark för bebyggelse i detaljplan.

Inom kvartersmarken kan gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma ytor som parkering, lekplats och övriga gemensamma ändamål. Förslaget innebär att samtliga bostadsfastigheter inom närliggande kvarter som nybildas får andelstal i respektive gemensamhetsanläggning, främst för lek och parkering. Exploatören ansöker om och bekostar anläggningarna.

För framtida drift och skötsel av gemensamhetsanläggningarna föreslås att samfällighetsföreningar bildas. För delägande fastighet i respektive gemensamhetsanläggning regleras ansvaret för skötsel och underhåll med grund i det andelstal som fastigheten givits i anläggningsförrättning. Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga gemensamhetsanläggningar och överlämnar dem i godkänt skick till samfällighetsförening då den är bildad. Exploatören står ansvarig för anläggningarna till dess samfällighetsförening har bildats och anläggningen har överlämnats till föreningen. Efter föreningsbildning och överlämnande av anläggning förvaltas gemensamhetsanläggningen av samfällighetsförening.

Ledningsrätter

Varbergs kommun är ledningsägare till befintlig vattenledning som löper genom ny planerad rondell söderut genom planområdet. Parallellt med denna befintliga vattenledning finns ledningar för gas och tele.

Befintlig vattenledning som är upplåten med ledningsrätt 1383-88/33.1 till förmån för Varbergs kommun är tagen ur bruk. Varbergs kommun ansöker om och bekostar upphävande av ledningsrätten. Kostnad för borttagande av den fysiska ledningen regleras i exploateringsavtalet.

Befintliga ledningsrätter 1383K-2001/36.1 gällande gas till förmån för Varbergs energi, samt 1383 K-2001/36.2 gällande tele till förmån för Varbergs energi behöver upphävas alternativt omprövas till att gälla i nytt läge gällande Östergatan.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp 1383K-2001/68.2 som sträcker sig i nordöstra delen inom planområdet kan ligga kvar i befintligt läge.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp 1383K-2019/57.1 som sträcker sig i södra delen av planområdet kan ligga kvar i befintligt läge.

Befintlig ledningsrätt för vatten 1383K-2005/117.1 som sträcker sig i nordöstra delen inom planområdet behöver omprövas och flyttas i de delar den är lokaliserad under planerad kvartersmark för att gälla i nytt läge i lokalgatan.

Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp 1383K-2009/94.1 som sträcker sig i gc-vägen längs Lindbergsvägen kan ligga kvar i befintligt läge.

Ledningsrätt säkerställs i detaljplanen genom u-område på kvartersmark. Respektive exploatör bekostar samtliga ledningsflyttar som krävs p.g.a. exploateringen.

Eventuella nya ledningar läggs i möjligaste mån inom u-område eller område för allmän platsmark, Gata eller Gång- och cykelväg.

Transformatorstationerna inom E-område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt om annan överenskommelse inte träffas. Anläggningens ägare ansvarar för att tillskapa nyttjanderätten till marken.

Pumpstationerna inom E-område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt om annan överenskommelse inte träffas. Anläggningens ägare ansvarar för att tillskapa nyttjanderätten till marken.

Befintlig vattenledning är belägen längs med Lindbergsvägen inom kvartersmark för bostäder, skola och vård. Ledningsägare ansvarar och bekostar upprättande av ledningsrätt.

Officialservitut

För bostäder i form av kedjehus kan behov finnas av underhållsservitut inom grannfastighet för underhåll av den egna byggnaden. Dessa servitut bör tillskapas vid avstyckning. Exploatör ansvarar för ansökan och bekostar tillskapande av servitut.

Övriga rättigheter

Befintligt servitut 1383K-2015/156.3 till förmån för Göingegården ga:4 omprövas och upphävs i samband med omprövning av Göingegården ga:4.

Himelån omfattas inte av dikningsföretag för sträckan genom planområdet.

Det finns arrendatorer inom planområdet, då marken inom fastigheten Göingegården 1:13 är utarrenderad. Fastighetsägaren ansvarar för hanteringen av arrendena i samband med planens genomförande.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in mark från Göingegården 1:13, på deras begäran, se tabell 1 ovan för omfattning.

Kommunen är även skyldig att lösa in allmän kvartersmark. Det vill säga mark som inte används för enskilt byggande och som i detaljplanen omfattar vård och skola, enligt PBL 14 kap 14 §, 2 st.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in mark från Göingegården 1:13, se tabell 1 ovan för omfattning.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det en rättighet till inlösen av gemensamhetsanläggningen Göingegården ga:4 som planläggs som allmän plats Gata och Natur med kommunalt huvudmannaskap.

Ersättning redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägarna till Göingegården 1:13 (även kallad exploatören) innan detaljplanens antagande. Kommunens exploatering genomförs under motsvarande förutsättningar som för de nu nämnda fastighetsägarna, men kommunen tecknar inget exploateringsavtal med sig självt.

Tidplan

Genomförandetiden är 10 år. Utbyggnad av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kommer att beställas vid planens laga kraft. I ett första skede byggs allmän plats och allmänna ledningar ut, inklusive dagvattenanläggning, med början vid Östergatan. Därefter anläggs natur- och parkområden inklusive lekplats.

Förskola/äldreboende avses byggas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft samt när bygglov har beviljats. Utbyggnad av bostäderna inom detaljplanen planeras att ske etappindelad, med ett genomförande av cirka 20-30 bostäder/år.

Hela området bedöms vara utbyggt inom 7 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Övriga avtal

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering avseende åtkomsten av mark för allmän platsmark med fastighetsägaren till Göingegården 1:13.

Köpeavtal för del av Göingegårdens 1:13 som planläggs för Skola och Vård har tecknats mellan exploatören och kommunen. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Överenskommelse om ledningsrätter ska tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare.

Avtal för överförande av 32 kvm kvartersmark från Göingegården 1:13 till Göingegården 4:1 är tecknat. Marken ska tillföras denna fastighet genom en lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar förrättningen.

Avtal för överförande av mark utanför detaljplanen från Göingegården 1:13 till Göingegården 1:30 och 1:12 är tecknas för att bostadsfastigheterna utanför planen ska anslutas till lokalgata inom planen. Marken ska tillföras dessa fastigheter genom en lantmäteriförrättning. Exploatören bekostar förrättningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Varberg vatten AB ansvarar för vatten, spill och dagvatten.

Varbergsortens elkraft ansvarar för el.

Varberg Energi AB ansvarar för tele och bredband.

Varberg Energi AB ansvarar för fjärrvärme, vilket finns fram till Trönningeskolan.

Planområdet är utformat för att kunna kopplas på fjärrvärmenätet.

Varbergs kommuns befintliga vattenledning som löper i nordsydlig riktning genom planområdet bör fysiskt tas bort då den inte längre är i bruk.

Befintliga ledningar för VA, gas och tele behöver flyttas och förläggas i nytt läge.

Befintliga ledningar för VA kommer delvis ligga kvar.

Nya ledningar kommer anläggas för VA, el och fiber samt fjärrvärme. Dessa planeras att anläggas inom u-område och i gata eller i gång- och cykelväg. Två fördröjningsytor i form av torrdammar/svackdiken kommer att anläggas i planområdets centrala och västra del, där även en dagvattendamm ska anläggas.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark i enlighet med teknisk handbok.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA- huvudmannen (Varberg vatten AB) är ansvarig för utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten.

Planområdet ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Verksamhetsområdet för VA-nätet kommer att utökas i motsvarande omfattning som planområdet.

Förbindelsepunkt för nya fastigheter kommer att uppföras i fastighetsgräns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gata finansieras genom exploateringsavtalet.

Exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad

Detaljplanen ingår i Södra Trönninges planprogramområde. För programområdet finns beslut om exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad.

Detaljplanen ska vara med och bekosta den infrastruktur som kommer hela planprogramområdet till nytta. Exploateringsbidraget innebär att varje exploatör debiteras en summa, utifrån respektives byggrätt, vilken ska bekosta utbyggnaden av planprogrammets gemensamma allmänna anläggningar. Fördelningen regleras genom avtal med exploatören.

Detaljplanen ska genom medfinansieringsersättning vara med och bekosta utbyggnad av planskild korsning med Viskadalsbanan inom planprogramområde för södra Trönninge. Ersättningen ska debiteras utifrån respektive exploatörs byggrätt inom detaljplanen. Fördelningen regleras genom avtal med exploatören.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

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

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Göingegården 1:13 (exploatör)	Exploatören får kostnader för planarbete med tillhörande utredningar, projektering, utbyggnad av kvartersmark, allmän platsmark samt förrättningskostnader (omprövning av ga:4, avstyckningar, fastighetsregleringar och ledningsrätter). Exploatören får kostnader för exploateringsbidrag för etappvis utbyggnad av allmän platsmark enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal gällande Södra Trönninge. Exploatören får kostnader för medfinansieringsersättning för statlig infrastruktur enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal gällande Södra Trönninge. Exploatören får kostnader för anslutning till VA, el, tele/fiber vilket debiteras vid varje anslutningstillfälle enligt gällande taxa för respektive anslutning och tillfälle. Exploatören bekostar även

	ledningsflytt och uppdimensionering av brandvatten eller anläggande av brandvattenpost, om det krävs till följd av exploateringen. Exploatören får kostnader för flytt av ledningar där ledningsrätt finns. Exploatören ersätter deltagande fastighetsägare i Göingegården ga:4 enligt framtida ersättningsbeslut i anläggningsförrättning gällande upphävandet av gemensamhetsanläggningen. Exploatören ersätts inte för att avstå mark för allmän platsmark och vattenområde, inte heller för avstående av mark för tekniska anläggningar (E). Exploatören erhåller flertalet byggrätter och får intäkter genom försäljning av bostäder.
Trönninge 7:47	Erhåller allmänplatsmark vilken innebär en ökad driftskostnad för kommunen.
Trönninge GA:4	Erhåller eventuellt ekonomisk ersättning för minskad utbredning.

Tabell 2. Ekonomiska konsekvenser.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Om planens genomförande är beroende av att strandskydd upphävs görs detta oftast genom en planbestämmelse. I vissa områden får kommunen inte upphäva strandskydd genom en planbestämmelse, utan där är det länsstyrelsen som gör denna prövning enligt miljöbalken. Om så är fallet behöver detta redovisas i planbeskrivningen. I undantagsfall kan det också vara aktuellt att låta strandskyddet ligga kvar i detaljplanen, till exempel om strandskyddet endast i begränsad omfattning påverkar genomförandet. Om de åtgärder som planen då möjliggör kräver strandskyddsdispens behöver detta beskrivas samt vilka förutsättningar som finns för att få dispens, samt en redogörelse för möjligheten att få sådan dispens enligt miljöbalken.

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

Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd inom planområdet redovisas i kapitlet Planförslag. Konsekvenser av ett upphävande av strandskyddet redovisas i kapitel Konsekvenser.

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap MB bedöms inte behövas för gångbron över Himleån, då brostöden placeras utanför vattenområdet. Med vattenområdet avses det område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd.

Stenröset i anslutning till den föreslagna cirkulationsplatsen är biotopskyddad enligt 7 kapitel miljöbalken och kräver dispens för att rivas eller flyttas. Fastighetsägare som behöver dispensen ansvar för att söka dispens.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Omprövningar av befintliga ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

Prövning enligt anläggningslagen (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

För konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet hänvisas till kapitlet för *Genomförandefrågor*.

Kulturmiljö

De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i Göingegården, strax nordväst om planområdet, är inbäddade i en lummig grönska som naturligt skärmar av området. Ett respektavstånd mellan den kulturhistoriska bebyggelsen och planområdets kvartersmark iakttas med 125 meter till kvarnen, cirka 100 meter till smedjan och som minst 165 meter till de äldre ekonomibyggnaderna. Den grönska som sträcker sig längs Himleån inom planområdet bevaras och utökas.

Stenmurar och allé längs Lindbergsvägen bevaras i sin helhet. Linbergsvägens historiska sträckning bibehålls i och med planförslaget.

Odlingsröset i den östra delen av planområdet ligger företrädesvis utanför planområdet. Den del av odlingsröset som är belägen inom planområdet är inom mark som planläggs för gata och kan komma att behövas tas bort eller flyttas. Röset omfattas av biotopskydd. I de fall skyddade biotoper inte kan sparas sökes dispens hos länsstyrelsen för flytt eller rivning.

Natur

Grönområde

Planförslagets utformning med genomgående gång- och cykelkopplingar, samt föreslagen gångbro över Himleån stärker kopplingarna mellan bostadsområden och befintliga grönområden. I planförslaget föreslås på Himleåns norra sida en park- och naturzon på 100 meter från strandkanten. Himleån och dess strandzon påverkas inte av exploateringen. En utökad naturzon med olika naturtyper och stadsdelspark med natur- och rekreationsvärden tillskapas inom det som idag är strandskyddat område med åkermark.

Planförslaget stärker och utvecklar därmed både kopplingar till befintliga grönområden och den biologiska mångfalden inom planområdet.

Inom planområdet kommer det att finnas flera nya grönstråk och grönområden efter exploatering. Det bör därför fortsatt finnas möjlighet för fladdermössen att röra sig genom och jaga i området. Den stora andelen nya grönytor som skapas genom detaljplanen kommer troligtvis att öka områdets värden för växt- och djurlivet.

För att planområdet fortsatt ska fungera för fladdermössen i praktiken, krävs dels att det fortsatt finns ett rikt insektsliv vilket kan skapas genom plantering av pollinerande växter och buskar i stadsdelsparken och naturzonerna, dels att dessa ytor inte blir allt för påverkade av artificiellt ljus. Det ska även finnas spridningskorridorer i form av trädtrader och sammanhängande vegetation genom hela planområdet.

En planbestämmelse för minskning av ljusföroreningar och anpassad ”djurvänlig” belysning i detaljplanen samt att belysning helt undviks längs med Himle ån kommer att möjliggöra detta. Det är viktigt att minska ljusföroreningar t.ex. med anpassad och reglerbar gatu- och parkbelysning inom hela planområdet och undvika den helt och hållet i de nyskapade naturområdena.

Landskapsbild

Områdets idag flacka jordbrukslandskap med långa siktlinjer över landskapet får ett nytt utseende i och med en byggnation. Genomgående grönstråk i nord-sydlig respektive östvästlig riktning ger delvis bibehållna siktlinjer genom området. Himleåns lummighet bevaras och utökas ytterligare.

Naturreservat

Planförslaget bedöms inte påverka Getteröns naturreservat, vilket är beläget drygt en kilometer väster om planområdet.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen ökar antal reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster inom området genom anläggning av en naturzon bestående av en mosaik av olika naturtyper närmast Himleån och en stadsdelspark med flera ekologiska och sociala värden.

Vid en exploatering är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt. Det planeras även för tillskapande av nya ekosystemtjänster vid planeringen av området. Antalet reglerande och kulturella ekosystemtjänster kommer att öka nämnvärt genom anläggande av stadsdelsparken.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går dock förlorad genom att ytan som numera används för matproduktion inom lantbruket istället kommer att användas för bostäder.

Samtliga biotopskyddade objekt, så som allé, stenmurar och stenröse, inom eller i direkt anslutning till planområdet kommer att kvarstå i sin helhet och påverkas ej av planens genomförande. Stenmuren längs Lindbergsvägen får inom planområdet en skyddsbestämmelse.

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.

Den aktuella detaljplanen bedöms kunna utgöra ”annat stadsbyggnadsprojekt” i enlighet med 4 kap 34 § PBL. I undersökning om betydande miljöpåverkan har ställning därför tagits till såväl 5§ MBF (miljöbalksförordningen) som 10-13§§ MBF.

En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket PBL, ska skälen för bedömningen i den frågan anges.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- 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
- Planförslaget har i ett tidigare skede bedömts av Länsstyrelsen kunna påverka ett Natura 2000-område och därmed kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken. Det finns ett Natura 2000-tillstånd med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för hantering av dagvatten från planprogrammet Södra Trönninge. Natura 2000-området, Getterön, bedöms inte påverkas av planens genomförande genom att särskilda försiktighetsåtgärder för fördröjning och rening av dagvatten vidtas.
- Planförslaget bedöms kunna omfattas av annat stadsbyggnadsprojekt enligt 4 kap 34 § PBL. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån planförslagets utmärkande egenskaper, planförslagets lokalisering samt de möjliga miljöeffekternas typ och utmärkande egenskaper.

Miljökonsekvensbeskrivning

För programområdet, inom vilket denna detaljplan omfattas, finns en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) framtagen. MKBn för programområdet är avgränsad till att omfatta aspekterna; naturmiljö, människors hälsa, tillgänglighet och friluftsliv, jordbruksmark, mark och vatten, klimatfaktorer, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och andra kulturarv samt risker och säkerheter. MKBn har sedan koncentrerats till de viktigaste miljöaspekterna, vilka bedöms vara påverkan på naturmiljön längs Himleån samt trafikbuller till följd av förlängningen av Österleden genom programområdet.

Området utgörs av ett åkerlandskap där Himleån korsar programområdets södra delar. Himleån rinner ut i Natura 2000-området Getteröns fågelreservat. Även inom programområdet har ett stort antal fågelarter noterats, i synnerhet i anslutning till Himleån, som även har höga värden för bland annat vandrande fisk. Den åkermark som tas i anspråk är rastlokal för vissa fågelarter. Åkermarken kommer att förlora sin

funktion som livsmiljö och födosöksområde för flera rödlistade fågelarter. Konsekvenserna för fågelarters populationer bedöms i MKBn dock bli liten, då sträckor med miljöer finns kvar längs Himleån, samt att ytterligare arealer av åkermark finns i närområdet.

Under programskedet var förlängningen av Österleden tänkt att utformas som en trafikled, och buller från trafik både för bostäder och naturområdet närmast Himleån riskerade att störa. Sedan dess har beslut tagits om att Östergatan ska utformas som en gata och regleras med maximalt 40 km/h genom områden bebyggda med bostäder.

Avseende påverkan på Himleån och i förlängningen Natura 2000-området från dagvatten bedöms det i MKNn att halterna av föroreningar och gödningsämnen vara låga genom planerade åtgärder som anläggandet av fördröjningsdammar.

MKBn redovisar påverkan på Natura 2000-området Getteröns fågelreservat på ett övergripande sätt. En särskild process har genomförts avseende ansökan om tillstånd enligt 7 kap 28a§ miljöbalken för påverkan på Natura 2000-området. Konsekvenser för Natura 2000-området beskrivs i detalj i den MKB som upprättas i samband med tillståndsansökan.

I den behovsbedömning för miljöbedömning som togs fram för programmet för Södra Trönninge görs bedömningen att det endast är den detaljplan som innehåller bilbro över Himleån som kan anses innebära betydande miljöpåverkan.

För konsekvenser för Natura 2000-området läs nedan under rubriken Riksintressen, Natura 2000.

Strandskydd

Strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bedöms inte negativt påverkas av att strandskyddet upphävs inom tre områden i planen.

Konsekvenserna för Himleån och dess djur- och växtliv bedöms blir positiva om stadsdelsparken, dagvattenrening och gångbro kan komma till:

- Stadsdelsparken hjälper till att avlasta stråken längs med Himleån genom att skapa nya vistelsezoner för rekreation och minskar därmed slitage och störningar för djur- och växtliv i Himleåns strandzon.
- Inom parken möjliggörs för rening av dagvatten genom anläggande av dagvattendammar, vilket är avgörande för att minska områdets påverkan på Himleån.
- Gångbron över Himleån bidrar till att avlasta Himleåns känsliga naturvärden genom att ge fler närhet till naturområdet Hammers kulle på andra sidan ån, respektive stadsdelsparken inom det nya området.
- De föreslagna strukturerna inom område där strandskyddet föreslås upphävas kommer att öka områdets ekologiska värden och kulturella ekosystemtjänster.

Konsekvenserna för den allemansrättsliga tillgången till området som helhet bedöms bli positiva om stadsdelsparken, dagvattenrening och gångbro kan komma till:

- Planförslaget hindrar inte allmänhetens tillgång till strandskyddat område. Tillgången till strandskyddat område som idag utgörs av åkermark ökar vid uppförande av en stadsdelspark med lekplats på platsen.
- Gångbron medverkar till att avlasta den känsligaste miljön närmast vattnet genom att ge en ökad tillgänglighet för allmänheten till flera rekreativa områden på bägge sidor av ån.

Dagvatten

Det finns goda förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet, i både allmänna anläggningar samt inne på tomtmark.

Marken har svag lutning mot Himleån och tillsammans med gatustrukturen ges goda ytliga avrinningsvägar för extrema regn. Översvämningsytor finns mellan planerade kvarter och intill Himleån.

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.

Planförslaget uppfyller rekommendationer enligt Svenskt Vattens publikationer och Varbergs kommuns dagvattenriktlinjer.

Enligt utförda föroreningsberäkningar i verktyget StormTac kommer, för merparten av de studerade ämnena, föroreningsbelastningen efter exploatering och rening via föreslagna dagvattensystem att minska såväl i halt som i mängd jämfört med den befintliga föroreningsbelastningen. Halten fosfor som är avgörande för recipientens ekologiska status angående näringsämnen bedöms minska från ca 140 µg/l till ca 43 µg/l och mängden från ca 1,1 kg per år till 0,9 kg per år. Trots att anläggningarna som ingår i föroreningsberäkningarna ej uppnår önskad fosforhalt om 37 µg/l kommer planområdet bidra till en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN.

För merdelen av de studerade ämnena kommer föroreningsbelastningen för framtida situation, efter rening via föreslagna dagvattensystem, att minska såväl i halt som i mängd jämfört med den befintliga föroreningsbelastningen, med undantag för nickel, kvicksilver, PAH16 och BaP där mängderna (kg/år) ökar marginellt. Det är endast kvicksilver som ökar marginellt i föroreningshalt (µg/l).

Inget av ämnena överskrider riktvärdena för utsläpp av dagvatten till recipient i kommunens vägledning Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

Utslagsgivande för den måttliga ekologiska statusen i Himleån är fisk och näringsämnen. Den fysikaliskkemiska kvalitetsfaktorn *Näringsämnen* är klassad med otillfredsställande status och beror på förhöjda halter av fosfor i vattendraget på grund av utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp. Genom att rena dagvattnet med föreslagna åtgärder i form av torra dammar och våta dammar bidrar inte planområdet till en ökad föroreningsbelastning av näringsämnen till recipienten Himleån. Halten fosfor bedöms minska från ca 140 µg/l till ca 43 µg/l och mängden från ca 1,1 kg per år till 0,9 kg per år. Trots att anläggningarna som ingår i föroreningsberäkningarna ej uppnår önskad fosforhalt om 37 µg/l bedöms planområdet bidra till en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN.

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.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

En skuggstudie, som visar att befintliga angränsande bebyggelse inte negativt påverkas av den tillkommande exploateringen, finns framtagen.

Beräkning av omgivningsbuller

De gällande riktvärdena för bostadsbyggnation avseende buller från spårtrafik och vägar anger att värdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte bör överskridas. Resultatet av framtagen bullerutredning visar att samtliga byggnader för bostäder, samt äldreboende beräknats till ≤ 60 dBA och klarar således ställda krav.

Där en uteplats anordnas gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa riktvärden överskrids för flertalet av bostäderna som ligger längs med Lindbergsvägen och Östergatan. Planförslaget medger att uteplatser vid dessa bostäder även kan anläggas på icke bullrig sida av bostaden, som klarar ställda krav. Uteplats kan även vara en gemensam attraktiv uteplats i bostadens direkta närhet. Vid alla bostadsbyggnader och äldreboende finns områden där riktvärden klaras och möjlighet till uteplats finns. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärden klaras.

Vad gäller de närliggande befintliga bostäderna öster om planområdet beräknas ljudnivåer från trafik vara klart under riktvärdena.

Planförslaget är utformat så att gällande trafikbullerförordningens riktvärden för vägtrafikbuller uppfylls.

Naturvårdsverkets Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar anger riktvärden för skolgårdar, riktvärdena innefattar både förskole- och skolgård.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta. (De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila.)	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

Enligt vägledningen ska de åtgärder som behövs, vidtas för att förebygga olägenhet för människors hälsa. Kravet på att vidta skyddsåtgärder gäller i den utsträckning det inte kan anses ekonomiskt orimligt. Riktvärdet 50 dBA bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de fasader som vetter mot skolgården och ljudskyddad sida. Vägledningen anger också att ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50-55 dBA i många sammanhang kan vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på delar av en skolgård. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras. Ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör inte förekomma någonstans på skolgårdens vistelseytor. Naturvårdsverket betonar att en samlad bedömning bör göras i varje enskilt fall.

Aktuell detaljplan regleras inom användningsområdet för skola med en skyddsbestämmelse (m_1) att det på minst 50% av skolgården (ytor för lek och vila) ska ekvivalent ljudnivå 50 dBA uppfyllas. För övriga vistelseytor inom skolgården ska ekvivalent ljudnivå 55 dBA uppfyllas. Även placeringsbestämmelsen (p_4 Huvudbyggnad ska placeras med långsidor mot angränsande genomfartsgator) syftar till att skapa en skyddad innergård inom användningsområdet för skola.

Resultatet i framtagna bullerutredning visar att beräknad ekvivalent ljudnivå är ≤ 50 dBA och skolgården och klarar således ställda krav.

Översvämning

Resultatet av en framtagna översvänningskartering (2008) vilken har kompletterats med klimatpåverkade flöden på 50% (2009) visar att den beräknade vattennivån i Himleån vid ett 100-års flödepotentiellt kan stiga upp till 0,5 m på grund av klimatförändringar. Detta innebär en högsta vattennivå på upp till 5,75 meter i planområdets sydvästra delar.

Inom planområdet rekommenderas att marknivån inte understiger +6,0 meter och lägsta golvnivå rekommenderas uppgå till 0,5 m över marknivå vid förbindelsepunkt, dock lägst +6,25 för att säkras mot översvämning från Himleån.

I detaljplanen regleras lägsta golvhöjd till + 6,25 meter, samt att konstruktioner under den högsta beräknade vattennivån ska utformas vattentäta.

Olyckor

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor. Säkerhet för barn ska beaktas vid utformning av dagvattendamm, gällande släntlutningar.

Erosion

För att bedöma påverkan på stabiliteten av eventuell erosion har en känslighetsanalys utförts. Erosionen har modellerats genom att förändra åns geometri, där 0,5 meter material har antagits eroderats bort i hela fåran.

Då markanvändningen upp till 100 meter från ån inte innebär att byggnation kommer att uppföras där, kan det naturliga erosionsförloppet fortgå utan att det innebär risker för planändamålet.

Området nära ån ska behålla sin naturliga vegetation vilket ger skydd mot erosion. I områdena där större vattenflöden kan uppträda, till exempel i området nära dammen, så ska dessa skyddas med lämpligt erosionsskydd i form av grus- och stenfyllningar.

Skred

Stabiliteten har undersökts i en sektion central i öst-västlig riktning genom området. Sektionen omfattar Himleån. Samtliga utförda beräkningar visar att stabiliteten är betryggande, det vill säga säkerhetsfaktorn är större än 1,0 (SK2, se TRVINFRA-00230, kap. 7.1.2.1). Stabiliteten har även undersökts i brantare slänt i planområdets sydöstra del, vilken kan anses vara den mest kritiska sektionen för stabilitetsberäkning.

Utifrån observationer så har även olika variationer studerats för att säkerställa en betryggande stabilitet även vid ofördelaktigare förhållanden.

Undersökningen i ett av borrhålen (i ungefär samma läge som gångbro över Himleån på nordöstra stranden) visar att finsandskiktet avtar mot sydost. Därför har en kombinerad analys utförts där både en hög vattennivå och ett tunnare sandskikt har studerats. Denna analys visar att sandens mäktighet eller läge inte påverkar stabiliteten i och med att den avgörande glidyta är så pass ytligt att sandskiktet inte nås.

Enligt utförda stabilitetsanalyser finns inga risker för skred i naturlig slänt.

Markradon

I framtaget PM för Geoteknik rekommenderas att marken klassas som högradonmark vilket kräver att nybyggnation ska uppföras radonskyddande enligt Statens planverk Rapport 59:1982. 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

Barnperspektiv och jämlikhet

Den fysiska miljön ska fungera för alla människor som använder den och inte skapa barriärer eller exkludera. Att analysera konsekvenserna av ett planförslag i ett tidigt skede utifrån sociala aspekter syftar till att stärka arbetet med sociala aspekter i samhällsplaneringen. En analys av sociala konsekvenser och barnkonsekvenser har tagits fram parallellt med framtagandet av planförslaget.

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga samt bidra till social hållbarhet genom att:

- Tillskapa en variation av bostäder,
- Ge god tillgång till grönska av olika former och i stor omfattning, samt en god tillgång till olika typer av vistelsezoner för barn och unga,
- Medge gena och trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter, vilka kopplar ihop med befintliga cykelstråk och till hållplatslägen för kollektivtrafiken, förskola, skola och stadsdelspark,
- Förskola planeras för inom planområdet och grundskola finns i dess direkta närhet.

Medskick till efterföljande skeden:

- Efterföljande skeden reglerar upplåtelseformer och säkerställer en variation av boendemöjligheter.
- Utformningen av stadsdelsparken säkrar att parken attraherar en bred åldersstruktur.
- Element från det gamla jordbrukslandskapet och den gamla gården kan lyftas fram vid den fortsatta utformningen av bostadsområdet och stadsdelsparken.
- I den fortsatt utformningen av bostadsenklaverna finns stora möjligheten att jobba vidare med identitet och hemkänsla.

Demografi

Närområdena till planområdet har en stor andel barn och unga. Planområdet bedöms få en likartad befolkningssammansättning som omkringliggande områden.

Trygghet

Planområdet har tydliga och säkra kopplingar för oskyddade trafikanter, mot olika målpunkter och mot hållplatslägen för kollektivtrafiken.

Med placering av förskola och äldreboende samt bostäder ut mot både befintligt och föreslaget läge för hållplats får dessa "ögon" på sig under flera av dygnets timmar, och kan upplevas som trygga att vänta på bussen även efter mörkrets inbrott.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Varbergs kommun har erhållit Natura 2000-tillstånd för exploatering av Södra Trönninge vilken avser en exploateringsgrad på totalt 900 bostäder (2016-08-29). I samband med tillståndsansökan genomfördes en separat miljökonsekvensbeskrivning för påverkan på Natura 2000-området Getterön.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är påverkan på Natura 2000-området minimalt genom att utsläppen via dagvattnet beräknas innehålla låga halter av näringsämnen och föroreningar. Detta tack vare lokalt omhändertagande av dagvatten inom programområdet genom anläggande av dammar, samt diken där flödena fördröjs. I dammar och diken kommer en stor del av de föroreningar som finns i dagvattnet att avsättas. Kumulativa effekter till följd av dagvattenutsläppet till Natura 2000-området bedöms inte uppkomma. Både halter och totala mängder av föroreningar per år är låga och försumbara i förhållande till annan tillrinning till Natura 2000-området.

Vid lokalisering och utformning av diken och dammar tas hänsyn till risk för översvämning. Därmed bedöms inte den planerade dagvattenavrinningen att påverkas av eventuellt höjda havsnivåer och intensivare nederbörd. Dagvattenutsläppet bedöms sammanfattningsvis inte skada de livsmiljöer (habitat) som avses skyddas i Natura 2000-området, eller medföra att de i Natura 2000-området utpekade fågelarterna utsätts för en störning som på ett betydande sätt försvårar bevarandet av dessa arter.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Åkermarkerna har sannolikt en viktig funktion som korridor för spridning av arter i nord-sydlig riktning inom kommunen. Åkermarkerna utgör födosöksområde för trana och vitkindad gås, som är utpekade arter i det närliggande Natura 2000-området. Området nyttjas även som livsmiljö och rastlokal av

flera andra rödlistade arter som kan kopplas till åkermarksmiljöerna inom programområdet. Stora arealer jordbruksmark kommer dock att finnas kvar i närområdet, framför allt sydöst om Varberg som kompenserar för förlusten. Även anläggande av nytt naturstråk längs med Himleån skapar nya spridningskorridorer för fåglar och minskar påverkan. Genom anläggande av bryn ökar bland annat naturmiljöerna för en mångfald mindre fågelarter.

Beslutet för Natura 2000-tillståndet är förenat med följande villkor:

1. Föreslagna utjämningsmagasin för dagvatten ska anläggas och dess utgående vattenflöden ska vara mätbara.
2. Utjämningsmagasinen ska dimensioneras och utformas så att den reningseffekt som har presenterats i ansökningsmaterialet uppnås.
3. Utjämningsmagasinen ska underhållas så att reningseffekten består.
4. De skyddsåtgärder i övrigt som beskrivs i ansökan ska genomföras.
5. Tillståndsinnehavaren ansvarar för att åtgärderna enligt ovanstående villkor utförs, t.ex. genom fastläggande i berörda detaljplaner och genom särskilda avtal med behövliga parter.
6. Förslag till kontrollprogram avseende påverkan på naturmiljön i Getteröns fågelreservat ska inlämnas till Länsstyrelsen senast 3 månader efter att tillståndet vunnit laga kraft.

Detaljplaneområdet kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det kommunala VA-bolaget kommer att bygga ut ett dagvattensystem som fungerar i enlighet med det som utretts i detaljplanen. Att dagvatten fördröjs och renas styrs utifrån MB.

Plankartan visar på att tillräckliga ytor finns för att möjliggöra den rening som krävs för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna. I detaljplanen regleras det att dagvattendamm ska komma till genom egenskapen ”damm” inom användningen Park. Även öppna dagvattendiken ska komma till och regleras i detaljplanen genom egenskapen ”dike” inom användningen Park respektive Natur.

Utredningarna som ligger till grund för planen visar att det går att uppfylla de riktvärden som tillåts enligt tillståndet att släppa vatten till Natura 2000. Dagvattensystemet ska byggas ut enligt de villkor och skyddsåtgärder som anges i tillståndet respektive tillståndets ansökan. Hur systemet utformas i detalj, skötsel samt uppföljningen av krav och riktlinjer avseende utsläpp till Natura 2000-området, regleras inte i detaljplan.

Trafik kommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

I lokaliseringsstudien för detaljplanen lyfts det fram att det inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts. ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Det aktuella områdets lämplighet för bostadsändamål har därmed redan prövats i och med antagandet av kommunomfattande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för stadsområdet samt programhandlingarna för Södra Trönninge.

Ur en allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till staden och tätorterna, med till exempel närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Utvidgning och komplettering av redan befintliga stadsdelar och orter är ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter ofta det mest hållbara.

Utveckling av det aktuella området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i nära anslutning till staden. Området kan på grund av sitt geografiska läge bidra till att öka andelen hållbara transporter. Platsen är lämpad som tillväxtort genom sitt läge mellan staden och Trönninge.

Stora delar av Varbergs kommun består av jordbruksmark. Flera av de studerade alternativa lokaliseringarna ligger i ett liknande jordbrukslandskap, och bedöms ur den aspekten varken vara bättre eller sämre lämpad för en exploatering. Utifrån aspekterna med en sammanhållen stad, vilken uppmuntrar till hållbara transporter, är det viktigt att bygga ”inifrån och ut” och planförslagets aktuella lokalisering bedöms här, tillsammans med ytterligare ett redovisat alternativ vara det bästa.

Den slutliga bedömningen, baserat på i lokaliseringsutredningen redovisad sammanställning, är att utveckling av det aktuella planområdet bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i nära anslutning till staden. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Planförslaget innebär att flera väsentliga samhällsintressen uppfylls eller tas tillvara, såsom bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse, förskola och särskilda boenden samt tekniska försörjningssystem. Genom att detaljplaneförslaget medger en tät och yteffektiv exploatering där relativt stora delar av planområdet utgörs av natur och grönska, rekreation och lek längs med Himleån, bedöms ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark som motiverad. Att ta marken i anspråk för bostadsutbyggnad bedöms i detta fall vara ett större samhällsintresse än ett bevarande av jordbruksmarken.

Trafik

Motortrafik

Med nu gällande beslut innebär den föreslagna Östergatan med koppling till Österleden och väg 41 en ökad robusthet i trafiknätet då Östergatan erbjuder en alternativ väg i staden med tillräcklig framkomlighet för exempelvis räddningstjänsten.

En ny väg med cirkulationsplats genom planområdet innebär både minskade barriärer utmed vägens sträckning och ökade barriärer tvärs vägen. Östergatans barriäreffekt motverkas av måttliga trafikflöden, låga hastigheter där korsningsbehovet är som störst och trygga passagemöjligheter i samband med cirkulationsplatserna. Inom planområdet kopplar gång- och cykelvägar mot säkra passager i anslutning till cirkulationsplatserna på Östergatan och Lindbergsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Genom att planförslaget tillför nya genåkopplingar för fotgängare och cyklister, vilka kopplas till befintligt gång- och cykelvägnät, medger planen en god framkomlighet för oskyddade trafikanter både inom och genom området. En ny gångbro över Himleån skapar nya rörelsemöjligheter för redan befintliga bostadsområden på bägge sidor av ån, mot naturområde och stadsdelspark längs ån samt till andra målpunkter inom närområdet.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas för mindre del av Lindbergsvägen av detaljplan:

- *Detaljplan för skola och idrottshall i Trönninge, Göingegården 1:13 (1383K-P2015/11, Lantmäteriets beteckning).*

Detaljplanen är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Planprogram

Planprogram för Södra Trönninge godkänt av kommunfullmäktige 2017-12-19 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Göingegården etapp 1 daterad 2024-09-02. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

Fördjupad översiktsplan för Stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-09-12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut (Bn§340 2022-12-15) om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem. Ytterligare beslut tas i samband med beslut om granskning.

Utredningar

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

Arkeologisk utredning

Arkeologisk förundersökning Lindberg 205:1. Framtagen av Arkeologerna Statens historiska museer och daterad 2020. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Meddelande Resultat av arkeologisk förundersökning Raä 205. Framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län och daterad 2020-03-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Bullerutredning

PM Trafikbuller DP Södra Trönninge – etapp 1. Framtagen av Efterklang och daterad 2024-05-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga Göingegården. Framtagen av Liljewall och daterad 2024-07-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

VA-utredning med dagvattenfokus. Framtagen av Norconsult och daterad 2023-09-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Ekosystemtjänstkartläggning

Enkel Ekosystemtjänstkartläggning för del av Göingegården 1:13 etapp 1. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2021-02-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik. Framtagen av wsp och daterad 2023-10-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR). Framtagen av wsp och daterad 2023-10-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Geoteknik Stabilitetsutredning Himleån. Framtagen av wsp och daterad 2023-07-13, reviderad 2024-12-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

MUR Geoteknik Stabilitetsutredning Himleån. Framtagen av wsp och daterad 2023-07-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöbeskrivning Södra Trönninge. Framtagen av SWECO och daterad 2021-05-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Lokaliseringsutredning

Lokaliseringsstudie Södra Trönninge etapp 1. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-05-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning Planprogram för södra Trönninge. Framtagen av Ramböll och daterad 2016-05-12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Miljökonsekvensbeskrivning Södra Trönninge 7:28a-ansökan. Framtagen av Ramböll och daterad 2016-04-12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturinventering

Naturvärdesinventering Södra Trönninge. Framtagen av Calluna och daterad 2015-08-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM fladdermusinventering Södra Trönninge. Framtaget av Varbergs kommun och daterad 2024-12-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Riskutredning

Skyfallskartering. Framtagen av Norconsult och daterad 2020-09-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översvämningsmodellering av Himleån avseende Trönninge. Framtagen av Norconsult och daterad 2008-10-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kompletterande VA-utredning, FÖP- Trönninge området. (Omfattar uppdaterad översvämningsanalys). Framtagen av Norconsult och daterad 2009-10-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys

Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys Södra Trönninge etapp 1. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-05-31.

Trafikutredning

Trafikutredning för Södra Trönninge etapp 1. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-12-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar 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 planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 28 februari 2019. I ansökan om planbesked redovisades en föreslagen exploatering med cirka 100 bostäder, en utbyggnad av en stadsdelspark samt ny trafikföring i form av Östergatan från befintlig cirkulationsplats vid Lindbergsvägen och söder ut. I planbeskedet lyfts det även fram att området är utpekat som en lämplig plats för etablering av förskola och äldreboende.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun (ÖP) antagen av kommunfullmäktige år 2010 pekar ut hela det aktuella detaljplanområdet som randzon där ny bebyggelse ska föregås av detaljplan.

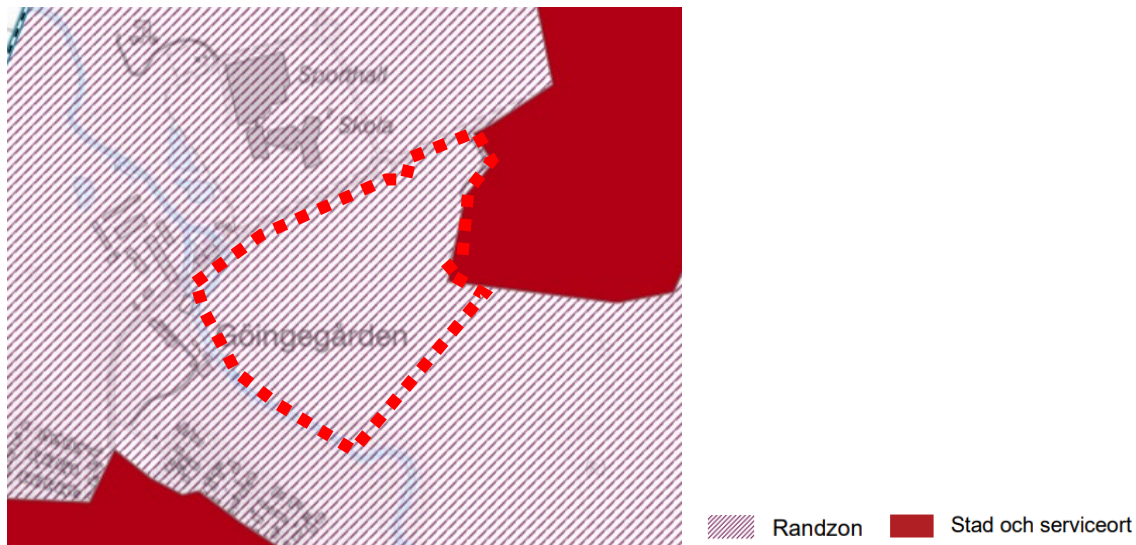
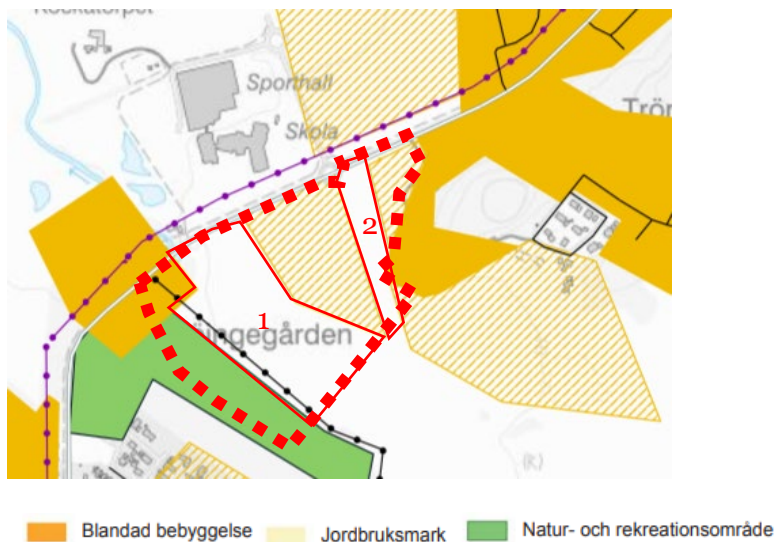


Bild 12. Urklipp ur plankarta för ÖP. Ungefärlig avgränsning på aktuellt detaljplanområde med röd streckad linje.

Stora delar av det aktuella planområdet finns utpekat som *Förändrad markanvändning - föreslagen blandad bebyggelse* i *Fördjupad översiktsplanen för Stadsområdet* (FÖP) antagen av kommunfullmäktige 2010. *Föreslagen blandad bebyggelse* innebär ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse med främst bostäder. Inslag av service i form av förskola och mindre störande verksamheter kan även förekomma inom området. Den geografiska avgränsningen av utbyggnadsområdet

har en något snävare utbredning i FÖP än i det aktuella detaljplaneförslaget. De delar av detaljplanen som föreslås planläggas som Natur, Park respektive Gata (Östergatan) är i FÖP utpekade som *Pågående användning -jordbruksmark*, och har ingen annan föreslagen framtida markanvändning. Av den anledningen tas detaljplanen fram med utökat förfarande.

De ytorna i FÖP som pekas ut för *Pågående markanvändning - jordbruksmark* är smala remsor i direkt anslutning till utpekade ny bostadsbebyggelse och bedöms inte kunna brukas vid en utbyggnad i enlighet med föpen. Området närmast Himleån (på kartan nedan markerat 1) föreslås i denna detaljplan istället för att vara jordbruksmark planläggas för Park och Natur innehållande stadsdelspark med lekplats och dagvattendamm. Den smala remsan mellan de två utpekade utbyggnadsområdena för bostäder (på kartan nedan markerat 2) föreslås i denna detaljplan istället för att vara jordbruksmark planläggas som Gata för att på trafiksäkert sätt kunna trafikmata de nya bostadskvarteren.



Planprogram

Aktuellt planområde omfattas av program för Södra Trönninge, godkänt av kommunfullmäktige 19 december 2017. Aktuell detaljplan omfattar en av flera etapper av en utbyggnad av området.

Planprogrammets område sträcker sig från Pilgatan och Viskadalsbanan i norr, Göingegården och Himleån i väster till Bolsevägen i öster och industriområdet Kvarnagården i söder.

Programområdet bedöms kunna innehålla minst 900 bostäder i blandad upplåtelseform och storlek. Bebyggelsen föreslås variera i höjd från småhus i en våning till flerbostadshus i fem till sju våningar. Centralt inom området, öster om

Trönningeskolan, föreslås centrumbebyggelse med samlingslokal och vårdcentral. Kopplat till denna service möjliggörs även för kommersiell service och kontor.

Himleåns natur- och rekreationsområde är en stor tillgång i området och föreslås i planprogrammet vara en central del av exploateringen i södra Trönninge.

Naturområdet föreslås bevaras och utvecklas med natur- och rekreationsvärden.

Utvecklingen av en stadsdelspark föreslås i anslutning till naturområdet längs med Himleån.

Sammanhängande grönstråk och en öppen dagvattenhantering, vilka ger biologiska- och rekreativa värden, är viktiga delar av programområdets gestaltning av området.

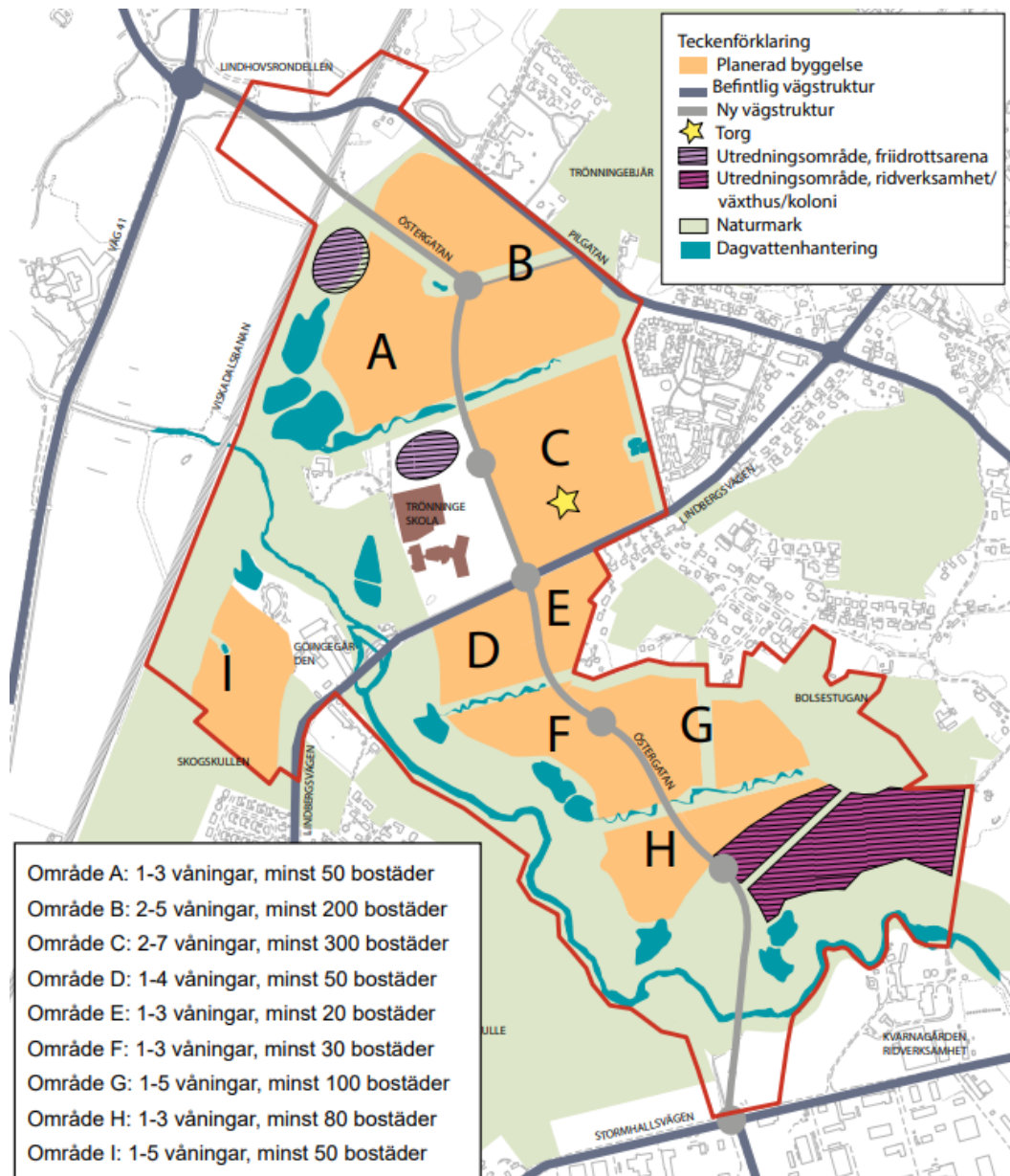


Bild 14. Plankarta från planprogram för Södra Trönninge. Ungefärlig avgränsning på av aktuellt planområde i röd streckad linje.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag till en mindre del i norr av *Detaljplan för skola och idrottshall i Trönninge, Göingegården 1:13 (1383K-P2015/11, Lantmäteriets beteckning)*. Området omfattar mindre del av Lindbergsvägen som i gällande detaljplan är planlagd med användningen huvudgata. I aktuell detaljplan planläggs området som gata och är endast med i planen för att möjliggöra att sätta utfartsförbud mellan kvartersmark och Lindbergsvägen.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper: skapa förutsättningar 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 ha en god planerings- och markberedskap.
- Kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut.
- Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ekonomiskt hållbar utbyggnad.
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder

Hållbarhetsmål

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

Nedan lyfts några av de målbilder som berör just denna detaljpaneläggning fram.

En målbild under inriktningen *Hållbar resursanvändning* innebär att Varberg ska minimera klimatpåverkan från resor och transporter. Ett långsiktigt hållbart transportsystem förutsätter förändrade beteenden och minskad biltrafik. Dit kan vi nå genom en medveten samhällsplanering som erbjuder fler och lättillgängliga möjligheter att transportera sig med hjälp av mer hållbara transportslag, så som gång, cykel och kollektivtrafik.

En annan målbild under samma inriktning innebär att Varberg bevarar och utvecklar ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. Att utveckla och säkra tillgången till naturens ekosystemtjänster är ett grundläggande långsiktigt samhällsintresse. Ekosystems förmåga att leverera olika tjänster måste beaktas i samhällsplaneringen.

Framförallt då flertalet av ekosystemens tjänster kan betraktas som helt oundgängliga, då de i många fall inte kan ersättas med andra resurser eller teknik.

Under inriktningen *Välmående samhälle* återfinns målbilden *Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in*. Att kunna hitta en bostad som passar den aktuella livssituationen är en central faktor när vi väljer bostadsort. Att lätt kunna hitta en annan bostad då situationen förändras gör det lättare att stanna kvar. En ort där det finns en mångfald av boendeformer som matchar olika preferenser, olika skeden i livet och olika plånböcker gör det lätt att flytta in och bo kvar.

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.

Området kring Himleån, vilken sträcker sig genom planområdet, ingår i *Brynstråket*.

Brynstråket går i gränsen mellan stad och landsbygd. I norr underlättar stråket havskontakt för boende i Göingegården och Trönninge. Stråket går vidare längs Himleån och Hammerkulle för att sedan fortsätta genom verksamhetsområdet Holmagärde. I söder avslutas stråket längs Vrångabäcken och fram till Apelviken. Brynstråket skapar en offentlig och upplevelserik utemiljö i stadsgränsen med utblick över jordbrukslandskapet. Idag är stråket väletablerat i vissa delar, men behöver på många sträckor utvecklas i takt med att staden expanderar.

Under framtagande är *Varbergs kommuns riktlinje för tillgång på bostadsnära natur och parkmark*.

Riktlinjen ska säkerställa en god tillgång på natur och parkmark i kommunen. Grönyttorna ska vara jämnt fördelade i den bostadsnära miljön och erbjuda en variation av storlek och aktiviteter för både varbergare och besökare. Tre grönytekategorier har definierats: närpark, stadsdelspark och rekreationsområden.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 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.

För det aktuella planområdet ska utgångspunkten vara att goda förutsättningar för ett nyttjande av hållbara transporter ges. Inne i det nya bostadsområdet ska företräde ges för fotgängare och cyklister, framför bilens framkomlighet.

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 27 juni 2023, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in.

I Södra Trönninge kan bostäder i etapp 1 byggas ut 2025 och framåt. Utbyggnad av ytterligare bostäder är beroende av att Östergatan byggs ut med framtida bro över Himleån och underfart under Viskadalsbanan. Den planskilda korsningen vid Viskadalsbanan är i sin tur beroende av Västlänken i Göteborg och behöver samplaneras med Trafikverket. Den föreslås byggas mellan 2032 och 2034, vilket medför att byggnation av kommande etapper med bostäder kan starta först 2034.

Regionala planeringsförutsättningar

Planområdet bedöms inte påverkas direkt av de regionala program och planer som finns framtagna i form av Trafikförsörjningsprogram 2021-2025, Regional cykelplan 2020-2029 samt Regional infrastrukturplan 2022-2033.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Natura 2000

Planområdet är beläget drygt en kilometer öster om riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Getteröns fågelreservat är ett av Sveriges mest värdefulla fågelområden. Syftet med Natura 2000-området 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 § MB. 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. Varbergs kommun har erhållit tillstånd för exploatering av Södra Trönninge vilken avser en exploateringsgrad på 900 bostäder (2016-08-29). I samband med tillståndsansökan genomfördes en separat miljökonsekvensbeskrivning för påverkan på Natura 2000-området. (Läs mer under kapitlet för konsekvenser).

Trafikommunikation

Planområdet ligger med närhet till riksintressen för kommunikationer. Riksväg 41 ligger cirka 650 meter väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer och ska skyddas enligt 3 kap 8 § MB. Viskadalsbanan, belägen drygt 400 meter väster om planområdet är av riksintresse för järnväg och är av vikt för omledning av godstrafik vid planerade avbrott och akuta företeelser. Exploatering får ej leda till att riksintressena för väg 41 och Viskadalsbanan påtagligt skadas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Större delen av planområdet består av flack jordbruksmark.

Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts, och ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Det aktuella områdets lämplighet för bostadsändamål har prövats i och med antagandet av kommunomfattande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för stadsområdet samt programhandlingarna för Södra Trönninge.

En lokaliseringsutredning med motiv till ianspråktagandet av jordbruksmarken inom planområdet finns framtagen. I lokaliseringsutredningen finns även en alternativvalsstudie som jämför olika alternativa utbyggnadsområdet med den i planen föreslagna exploateringen.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några ekologiska särskilt 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/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.

Den ekologiska statusen i Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) är klassad som måttlig och målet är att uppnå god ekologisk status i hela recipienten 2027. För att detta ska kunna ske behöver vattenkvaliteten i utlopp till recipienten uppnå god ekologisk status till 2021. Planens genomförande bedöms enligt framtagna Va-utredning inte påverka statusen.

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.

En bullerutredning har tagits fram som underlag för planförslaget.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för det aktuella planområdet med syftet att redovisa de geotekniska och hydrologiska förutsättningarna inom området.

Enligt utförda undersökningar består jordlagerföljden av ett tunt lager mulljord ovan finsand som underlagras av lera som vilar på sand. Torrskorpelera förekommer ställvis under finsand. Med hänsyn till geotekniska förutsättningar bedöms det föreligga risk för långtidsättningar på grund av den sättningsbenägna siltiga leran. Marken är dock relativt homogen och det bedöms inte finnas risk för stora differentiella sättningar.

För småhus rekommenderas grundläggning utföras med platta på mark. För flerbostadshusen och förskola/säbo rekommenderas grundläggningen utföras med pålar till fast botten. Gångbron över Himleån föreslås grundläggas med pålar på grund av den stora lermäktigheten.

Som komplement till den geotekniska undersökningen har även en stabilitetsundersökning tagits fram. *Se mer under rubriken Hälsa och säkerhet - Risk för erosion, skred och ras.*

Hydrologiska förhållanden

En skyfallskartering är framtagen för ett större område vilket inkluderar aktuellt planområde.

Modellen har byggts upp och simulerats i ArcMap 10.7 och MIKE 21 och MIKE URBAN (Norconsult, 2020). Skyfallsmodellen har simulerats med klimatanpassade CDS-regn (klimatfaktor 1,25) med 100 och 200 års återkomsttid. Regnvaraktigheten är 4 timmar. Höjdmodellen har 2 m upplösning. Modellen tar hänsyn till topografiska förhållanden samt infiltration och friktion i förhållande till mängd nederbörd.

I de östra delarna av planområdet, öster om befintlig cirkulationsplats och intill Lindbergsvägen, finns idag ett låglänt område som vid ett 100-årsregn, under befintliga förhållanden, riskerar vattennivåer upp mot ca 0,3 m.

I samband med jordprovtagning för den geotekniska utredningen lodades alla skruvprovtagningshål där grundvattenrör ej installerades för att notera fritt vatten. Fri vattenyta kunde registreras i 3 av 10 borrhål och varierade mellan ca 1,0 och 2,0 m djup under markytan. I övriga skruvprovtagningshål var det ej mätbart pga att hålen föll igen. De tre grundvattenrören som installerades visar på en grundvattenyta som ligger på mellan 0,6 och 0,9 m djup, detta motsvarar nivåer på mellan +4,5 och +6,6. Grundvattenmätningar har enbart utförts vid ett tillfälle och det ska noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och kan således påträffas på högre (såväl som lägre) nivåer vid andra tidpunkter på året än vad som registrerats under fältundersökningen. Grundvattenytan ligger generellt som lägst i september och oktober i södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag ingen befintlig bebyggelse.

Strax nordost och öster om detaljplaneområdet ligger stadsdelen Trönninge med drygt 1000 invånare. Byggnationen i Trönninge består företrädesvis av villor, utbyggda i etapper, främst från 1960-talet till 2000.

I Göingegården, strax sydväst om planområdet, på andra sidan Himleån, började de gamla fälten och äppelodlingarna bebyggas med bostäder under 2000-talet. De drygt 350 uppförda bostäderna är av olika utformning och typer - fristående villor i en eller två våningar, radhus, kedjehus, samt flerbostadshus i 4 - 7 våningar. Gemensamt för området är den arkitektoniska nyfunktionella stilen.

Grönstruktur

Himleån och tillhörande naturområde utgör en unik miljö för Varberg ur rekreationssynpunkt. På södra sidan av ån finns det både gångvägar och upptrampade stigar som används till rekreation. Sydväst om ån finns även ett större rekreativt område, Hammers kulle, med öppna gräsmarker, blandskog och bryn. För det nya bostadsområdet norr om Himleån kommer Hammers kulle fylla en viktig funktion som rekreativt område, förutsatt att en gångbro över ån byggs.

Norr om Lindbergsvägen ligger Trönningeskolan med tillhörande skolgård och grönområde med planteringar, sittplatser och ett stort trädäck vid dagvattendammen som är en viktig pusselbit i att skapa ett sammanhängande gångstråk på norra sidan av ån.

I området Göingegården, söder om Himleån, finns en nyanlagd närpark med utegym och lekmöjligheter, särskilt för lite äldre barn. Här ligger även äppelsortimentet, en

äppelodling som alla får besöka och plocka äpplen under hösten. I planområdets närhet finns även ett antal kvarterslekplatser med fokus på yngre barn.

Knappt en kilometer sydost om planområdet ligger Kvarnagårdens ridcenter. Området är planlagt för ridverksamhet med anlagda ridvägar. För att hästverksamheten ska kunna fortgå i området tydliggörs det i planprogrammet för Södra Trönninge att det är viktigt att ta hänsyn och värna om verksamhetens behov. I de södra delarna av programområdet föreslås ridstigar anläggas i anslutning till Himleåns blågröna stråk.

Landskapsbild

Planområdet utgörs av åkermark med inslag av tätare vegetation ner mot Himleån.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänster synliggör vårt beroende av fungerande ekosystem. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Planområdet levererar ett stort antal av stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Inom området är det både träden längs med Himleån och Lindbergsvägens allé samt vattendraget Himleån som står för de flesta ekosystemtjänsterna. De uppvuxna träden i området står för ekosystemtjänster så som luftrening, jordmånsbildning, reglering av temperatur, bullerdämpning- och visuell barriär. Både träden och vattenområdet står för ekosystemtjänsterna flödesreglering, vattenrening och näringsreglering, samt bidrar till den biologiska mångfalden och skapar livsmiljöer för djur.

För mer information om ekosystemtjänster hänvisas till framtagna ekosystemtjänstkartläggning.

Trafik

Gång- och cykel

En gång- och cykelbana, som binder samman Trönninge och Varbergs tätort, löper längs Lindbergsvägen förbi planområdet och ansluter till gång- och cykelvägen utmed Värnamovägen (väg 153) i söder och upp till korsningen med Pilgatan i norr. Förbi planområdet ligger gång- och cykelbanan längs norra sidan och är separerad från vägen med en gammal stengärdesgård och trädallé. I samband med busshållplatserna vid Trönningeskolan finns även en sträcka med gång- och cykelbana längs Lindbergsvägens södra sida. Denna sträcka fortsätter längs/i planområdet väster ut och kopplar mot föreslagen ny säker passage över Lindbergsvägen (utanför planområdet).

Kollektivtrafik

Planområdets närmsta tågstation är Varbergs station, fyra till fem kilometer bort beroende på färdväg. Med cykel tar det cirka 15 minuter.

Befintliga busshållplatser finns på bägge sidor av Lindbergsvägen mitt emot Trönningeskolan. Hållplatserna trafikeras av linje 2 och 620.

Regionbusslinjer 620 (Varberg–Espevik) trafikerar på Lindbergsvägen med ett par turer per vardag.

Stadsbusslinje 2 (Trönninge–Varbergs station–Sjukhuset–Erlandsgården) trafikerar Lindbergsvägen med kvartstrafik morgon och eftermiddag, halvtimmetrafik övrig tid på dagtid.

Biltrafik

Det övergripande motortrafiknätet kring området är väg 41 i nordväst, Pilgatan (väg 805) i nordöst och Värnamovägen (väg 153) i söder. I direkt anslutning till planområdet, norr om, sträcker sig Lindbergsvägen (väg 804) i sydväst-nordöstlig riktning och ansluter Värnamovägen i söder och Pilgatan i norr.

Förbi planområdet är hastighetsgränsen på Lindbergsvägen 40 km/h. Hastighetsdämpande åtgärder i form av upphöjda övergångsställen, busskuddar, cirkulationsplatser, busshållplatser med mera, är utförda på sträckan mellan väg 153 och det nybyggda bostadsområdet Göingegården, strax sydväst om det aktuella planområdet.

Med stora utbyggnadsplaner inom det område som omfattas av planprogrammet för Södra Trönninge bedöms väg 41 och Lassabackarondellen strax norr om Varberg stad påverkas negativt belastningsmässigt av en ökad bebyggelse norr om staden. Även Lindbergsvägen lokalt i området behöver avlastas vid en tillkommande byggnation. Därför föreslås en alternativ förbindelse till Södra Trönninge, i form av en ny gata som kopplar på den befintliga Österleden. Österleden har i dagsläget en hastighetsbegränsning på 40-60 km/h.

Parkering

Närmsta allmänna parkering finns vid Trönningeskolan.

All parkering till den tillkommande exploateringen ska det ges plats för inom planområdets kvartersmark.

Service

Skola & förskola – 0- 1 km

Vårdcentral – 1 km

Träning/idrott – 0 km

Trönninge centrum – 0,5 km

Varberg centrum – 4,5 km

Matbutik –1 km

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till den gamla gården, Göingegården och omfattar gårdens gamla ägor. Göingegården är ett område som bedöms vara av ett högt värde för traktens kulturhistoriska prägel och identitet.

Gårdens byggnader är utförda i flera olika stilar som satt sin prägel på området, troligen sedan tidigt 1800-tal. Här återfinns allt från kvarn till smedja och ett flertal ekonomibyggnader, många i utmärkt skick.

Byggnaderna kopplat till Göingegården är inte byggnadsminnesförklarade och således inte skyddade enligt kulturmiljölagen men enligt en inventering utförd år 2009 har de tillmätts särskilt kulturhistoriskt värde. Kvarnen, mejeribyggnaden, arbetarbostaden och smedjan faller in under värdeklass B genom sina samhälls- och byggnadshistoriska, miljöskapande och pedagogiska värden.

Ekonomibyggnader och brännvinsbränneriet med tillhörande magasinslokal har klassats på samma värdegrund som ovan nämnda byggnader men även genom patina och ett högt arkitektoniskt värde, varför de faller in under värdeklass A.

De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna är inbäddade i en lummig grönska som naturligt skärmar av området mot omgivande bebyggelse. Denna lummighet bör enligt framtagna kulturmiljöbeskrivning för Södra Trönninge bevaras, och även åt väster bör ett respektavstånd iakttas så att tillkommande bebyggelse inte hamnar för nära miljön.

Genom Göingegårdens närhet till Himleån och Lindbergsvägen har troligen denna storskaliga jordbruksfastighet sedan första delen av 1800-talet gjort avtryck på landskapsbilden i södra Trönninge.

Även Himleån är karaktäriserande för området ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Det historiska nyttjandet av Himleån kan påvisas genom en kvarn och en kvarnlämning samt ett flertal tegelbruk och fiskeanläggningar, samtliga belägna utanför aktuellt detaljplanområde.

Den historiska vägsträckningen längs Lindbergsvägen har identifierats som intakt än idag. Gatan har moderniserats genom asfaltsbeläggning och breddning men linjeföringen är i stort samma som under 1800-talet. På den ekonomiska kartan från år 1965 kan Lindbergsvägen urskiljas som en alléväg, ett signum för vägen även idag. Allén är delvis föryngrad och stenmurarna som kantar vägen likaså. Den historiska linjeföringen är obruten även om en gång- och cykelväg tillkommit. En kortare stäcka av Lindbergsvägen ingår i aktuellt detaljplaneområde.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts på fornlämningen RAÄ Lindberg 205:1 inom fastigheten Göingegården 1:13. Lindberg 205:1 är ett 4 000 kvadratmeter stort område registrerat som boplats. Vid förundersökningen dokumenterades ett sparsamt antal lämningar; en härd, några gropar och ett fåtal stolpfärgningar. Samtliga undersöktes vid förundersökningen. Inga fynd påträffades, ej heller fanns material för ¹⁴C-analys. Dokumenterade fornlämningsspår inom Lindberg 205:1 efter

förundersökningen kan inte beskrivas som spår efter bosättning i traditionell mening, med hus där människor bott och verkat. Den närmast troliga tolkningen av dem är att de speglar aktiviteter inom ramen för utmarklandskapets extensiva bruk.

Länsstyrelsen och Arkeologerna-Statens Historiska Museer (Mölndal) bedömer att fornlämningen är dokumenterad och att all relevant information har tagits tillvara. Resultatet motiverar inga ytterligare arkeologiska insatser.

Länsstyrelsen meddelade 3 maj 2020 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

I samband med att *Planprogram för Södra Trönninge* togs fram, genomfördes 2015 en naturvärdesinventering för att identifiera värdefulla miljöer och generella biotopskydd inom området för planprogrammet.

Inom, eller i direkt anslutning till nu aktuellt detaljplaneområde återfinns Himleåns strandzon vilken har bedömts vara av *högsta naturvärde*, Himleån (vattendraget i sig) med *högt naturvärde* samt allé vid Lindbergsvägen med *påtagligt naturvärde*.

Himleån och tillhörande naturområde utgör en unik miljö för Varberg ur naturvårdssynpunkt. Inom planområdet och inom Himleåns strandzon förekommer alskogar, men även trädslag som pil, säl, alm, ek och asp. De flesta träden är medelgrova till grova och bildar även nya successioner av unga träd. Det finns ett antal mycket gamla träd inom området som klassas som särskilt skyddsvärda träd. Det finns även vasspartier samt öppna delvis betade fuktängar och översvämningssytor.

Himleåns strandzoner inom det aktuella planområdet uppvisar ett mycket högt biotopvärde genom den stora variationen på strukturer och värdeelement som har stor positiv betydelse för biologisk mångfald. På grund av åns naturliga flöde skapas hela tiden naturliga störningar som bland annat bildar småvatten, död ved, exponerad mark och fluktuation i fuktighet. Detta i sin tur ger naturliga eller "naturlika" bottnar, flöden och strandzoner som har goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Andra naturvårdsarter som har observerats i Himleån är ål (akut hotad), elritsa, spigg och flodkräfta (akut hotad), lax och havsöring samt strandpadda (nära hotad). Området har förutsättningar för flera artgrupper som t.ex. fåglar, fladdermöss, groddjur, mollusker och kryptogamer. För fåglar finns tidigare noteringar i området och det kan nämnas här kungsfiskare (sårbar), mindre hackspett (nära hotad) och flodsångare (nära hotad). Två signalarter för skog, vilka indikerar artrikedom i området, har observerats i området i form av glansfläck och krusig ulota. Vidare är områdena utmed Himleån av betydelse för spridning av de arter som föredra dessa miljöer. För fåglar respektive fladdermöss kan spridningen genom området och dess jordbrukslandskap

vara av högsta betydelse för bl.a födosök och spridningskorridorer med tanke på närheten till Getteröns naturreservat.

I en fladdermusinventering för planområdet bedöms sju olika arter förekomma inom området. Samtliga arter använder området som spridningskorridor eller som jaktområde i alla fall tidvis. Trädmiljöerna längs med Himleån, vilken ska bevaras och utökas, fungerar som viktig spridningskorridor, jaktområde och troligtvis även boplats för ett flertal fladdermössarter.

Forskning har visat att så kallade ljusföroreningar påverkar växt-, men framför allt djurlivet på ett allvarligt sätt genom ändrade beteenden, orienteringsproblem, sämre immunförsvar mm. Ljus från belysning skapar spilljus som sprider sig långt utanför lampans omkrets och även skapar i stora sammanhängande områden, så kallat himlaglim där stjärnorna inte syns längre. Runt lampor ansamlas insekter som fastnar hela natten i lampans sken och slutligen kan dö av utmattning, den så kallade dammsugareffekten. Både fåglar, kräldjur, insekter och fladdermöss är bland de arterna som påverkas som mest. Dessa djur behöver mörker för att kunna orientera sig efter månen och stjärnorna eller för att våga sig ut i naturen. Av denna anledning behöver belysning av området minimeras, anpassas och styras för att minska ljusföroreningarna.

Längs Lindbergsvägen finns en till stora delar intakt dubbelsidig allé med stenmurar på båda sidor om vägen. Det finns variation i levnadsmiljöer där man t.ex. mot söder har solexponerade miljöer med död ved och stenmur och mot norr mera skuggade miljöer. Detta ger förutsättningar för flera olika mikrohabitater, och därmed flera olika arter. Allén har vidare en viktig funktion som spridningskorridor. Signalarterna traslav och guldlockmossa observerades i allén. Stenmur och allé längs Lindbergsvägen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Åtgärder som kan skada naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens, som söks hos länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.

Strax öster om planområdet, dels på fastigheten Göingegården 1:13 dels på fastigheten Trönninge 15:4, finns ett stenröse vilket omfattas av biotopskydd.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken omfattas Himleån av ett generellt strandskydd på 100 meter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller att vidta åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växter (7 kap. 15 § miljöbalken).

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses

med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd (4 kap. 17 § PBL).

I dagsläget består det strandskyddade området på 100 meter nordost om Himleån av en skogsbevuxen zon på 20–50 meter närmast Himleån, samt åkermark. Sydväst om ån ingår i planområdet en skogsbevuxen zon på cirka 20 meter, vilken är strandskyddad.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning. Samtliga etapper i planprogrammet för Södra Trönninge, varav denna detaljplan benämns som etapp 1, är belägna inom avrinningsområdet till recipienten Himleån, sträckan Mynningen-Spånggårdsbäcken. Munkån ansluter till Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) ca 1 km innan utlopp till vattendraget vid naturområdet Getterön och havet.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Skyldighet finns att underrätta tillsynsmyndighet enligt Miljöbalken kap. 10 §11 i den händelse att en förorening skulle upptäckas på området. Marken inom planområdet har till övervägande delen, historiskt samt i närtid, bestått av bruksbar jordbruksmark, och bedöms ha låg risk för markföroreningar. Inte alla förorenade områden i kommunen är dock kända och inventerade.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 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.

Den befintliga gatan Lindbergsvägen och den genom planområdet planerade Östergatan, båda med en reglerad hastighet på 40 km/h, ger upphov till visst buller för planområdet. Planförslaget utformas för att trafikbullerförordningens riktvärden för vägtrafikbuller klaras.

Viskadalsbanan, som ligger mer än 700 m från närmaste byggnad, bedöms inte ha någon påverkan på trafikbullret i området.

Risk för olyckor

Inga kända risker för olyckor finns för inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för översvämning

En översvämningsmodellering av Himleån, avseende Trönninge, togs fram under 2008. En kompletterande VA-utredning för Trönningeområdet utfördes 2009. I denna kompletterades modelleringen med klimatpåverkande flöden.

Den beräknade vattennivån i Himleån vid ett 100-års flöde kan potentiellt stiga upp till 0,5 m på grund av klimatförändringar. Detta innebär en högsta vattennivå på upp till 5,75 meter i planområdets sydvästra delar.

Inom planområdet rekommenderas att marknivån inte understiger +6,0 meter och lägsta golvnivå rekommenderas uppgå till 0,5 m över marknivå vid förbindelsepunkt, dock lägst +6,25 för att säkras mot översvämning från Himleån.

Risk för erosion

Längs med detaljplaneområdet går Himleån i en relativt rak fåra, åns stränder täcks i dagsläget av vegetation. Uppströms detaljplaneområdet meandrar ån, vilket är ett tecken på pågående erosion.

Erosionsförhållandena har ej kontrollerats i fält, naturlig erosion bedöms dock att pågå. I SGI:s kartöversikt över *Ras, skred och erosion* återfinns bland annat en översikt av eroderbarhet. I översikten ses att inom detaljplaneområdet bedöms jordlagren ha viss till potentiellt hög eroderbarhet. Enligt produktbladet för kartlagret har klassificering gjorts baserat på jordartskartan: Klassificeringen avser endast materialegenskapen. Faktorer som vattnets strömningshastighet, vågpåverkan och morfologi, vilka är avgörande för de faktiska erosionsförhållandena, beaktas ej.

Risk för skred

En stabilitetsundersökning tagits fram för planområdet. Utredningen syftar till att redovisa områdets risker för skred och erosion utmed Himleån.

Marken inom området har en sluttning från nordost mot sydväst, med marknivåer som för undersökningspunkterna varierar mellan ca +4 och + 5 meter enligt utförda inmätningar av borrhålen som ligger närmast ån. Området kan beskrivas som förhållandevis platt. Generellt lutar marken mot nordöst, det vill säga från ån mot Trönninge. Åns vattenyta har inmätts till ca + 3,5 och är därmed ca 1 m lägre än den övriga ytan.

Stabiliteten har undersökts i en sektion som finns centralt inom området. Himleån omfattas av denna sektion. Sammanlagt har fem analyser utförts och samtliga analyser har utförts med dimensionerande värden och med mjukvaran slope, Geostudio 2023.1. Samtliga utförda beräkningar visar att stabiliteten är betryggande, det vill säga säkerhetsfaktorn är större än 1,0 (SK2, se TRVINFRA-00230, kap. 7.1.2.1). Stabiliteten har även undersökts i brantare slänt i planområdets sydöstra del, vilken kan anses vara den mest kritiska sektionen för stabilitetsberäkning.

Utifrån observationer så har även olika variationer studerats för att säkerställa en betryggande stabilitet även vid ofördelaktigare förhållanden. En sådan situation kan

uppstå vid höga grundvattennivåer, t.ex. efter en översvämning eller stark nederbörd, där jordmassor i området fortfarande är vattenmättade trots att ån redan har gått tillbaka i sitt ursprungsläge. En hög vattennivå i ån brukar agera p.g.a sin tyngd som en gynnsam motkraft.

Undersökningen i ett av borrhålen (23W03 i ungefär samma läge som gångbro över Himleån på nordöstra stranden) visar att finsandskiktet avtar mot sydost. Därför har en kombinerad analys utförts där både en hög vattennivå och ett tunnare sandskikt har studerats. Denna analys visar att sandens mäktighet eller läge inte påverkar stabiliteten i och med att den avgörande glidyten är så pass ytligt att sandskiktet inte nås.

Enligt utförda stabilitetsanalyser finns inga risker för skred i naturlig slänt. Beräkningar är dock utförda utan en yttre belastning, så som upplag av massor. Denna utredning ska betraktas som en *detaljerad stabilitetsutredning i enlighet med Tabell 2.1 i SGI vägledning 8, Utredning av släntstabilitet*. Detta underlag anses som tillräckligt i och med att analysernas resultat visar att stabilitetsförhållandena uppvisar en god marginal till skred.

Markradon

I samband med att en markteknisk undersökning för planområdet genomfördes i slutet av 2020 utfördes markradonundersökningar med gammaspektrometer. I *PM för Geoteknik* rekommenderas att marken klassas som högradonmark vilket kräver att nybyggnation ska uppföras radonskyddande enligt Statens planverk Rapport 59:1982.

Sociala

Barnperspektiv

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 tagits fram.

Demografi

Göingegården strax väster om planområdet har en befolkning med en stor andel barn (0-19 år) och unga (20-39 år). Trönninge och Trönningeby strax öster och nordost om planområdet har en bladad åldersstruktur men med en stor andel barn (0-19 år).

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

Befintliga hållplatslägen på Lindbergsvägen är kvällstid utan uppsikt från omkringboende. Säkra passager och avsmalning av gatan finns för oskyddade trafikanter över Lindbergsvägen mot skola och hållplatsläge i västergående riktning.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Området för kommunalt verksamhetsområde utökas för att omfatta det aktuella planområdet.

I anslutning till planområdet finns allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Genom planområdet sträcker sig ett ledningsstråk. Ledningen skyddas med hjälp av en ledningsrätt på 10 meters bredd. Ledningsstråket påverkas inte av planförslaget.

Norr om planområdet finns Trönninge-pumpstation, till vilken en trycksatt spillvattenledning föreslås från ny föreslagen pumpstation inom planområdet.

I planområdets östra del finns en spillvattenledning, till vilken ett relativt stort område med befintliga bostadsfastigheter direkt öster om planområdet är anslutna. I samma sträckning som spillvattenledningen finns även en vattenledning till vilken flera befintliga bostadsfastigheter direkt öster om planområdet är anslutna. Dessa två ledningar är i konflikt med den föreslagna planstrukturen. I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer ledningar att behöva flyttas.

Framtagen VA-utredning för planområdet har tagit hänsyn till brandvattenkapaciteten. För byggnader upp till 3 våningar erfordras ett brandvattenflöde om 10 l/s. För byggnaden med 4 våningar eller fler erfordras ett brandvattenflöde om 20 l/s (Svenskt Vatten, 2001). Vattenledningarna behöver följaktligen dimensioneras för 20 l/s i de delar av planområdet där nockhöjden medger 4 våningar.

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning. Samtliga etapper i planprogrammet för Södra Trönninge är belägna inom avrinningsområdet till recipienten Himleån, sträckan Mynningen-Spånggårdsbäcken. Munkån ansluter till Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) ca 1 km innan utlopp till vattendraget vid naturområdet Getterön och havet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergssortens elkraft.

Gas

Genom planområdet sträcker sig en gasledning till Varberg Nords industriområde. Denna ledning skyddas med hjälp av ledningsrätt. I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer gasledningen att behöva flyttas, och ny ledningsrätt sökas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska ledningen förläggas i Östergatans vägområde.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi.

I samma sträckning som den befintliga stäckningen för gasledningen ligger även optokablar för bredbandskommunikation.

I samband med utbygganden av det planerade bostadsområdet kommer dessa kablar att behöva flyttas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska kablarna förläggas i Östergatans vägområde.

Telefoni

Genom planområdet ligger en för rikstelefoni/data betydande kabelanläggning. I samband med utbygganden av det planerade bostadsområdet kommer dessa kablar att behöva flyttas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska kablarna förläggas i Östergatans vägområde.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varbergs energi. Fjärrvärmeledningar sträcker sig norr om planområdet fram till Trönningeskolan.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstation finns i Trönninge vid korsningen Pilgatan/Västervägen, cirka 600 meter från planområdet.