



**VARBERGS
KOMMUN**



Plan- och genomförandebeskrivning

Ändring av detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA, Lindhov 1:22
Trönningenäs, Varbergs kommun

Ändring antagen i byggnadsnämnden 2022-02-24 § 44
Laga kraft 2022-08-29
Varbergs kommun

Sammanfattning

Denna ändring av detaljplan syftar till att justera de bestämmelser som reglerar markens anordnande inom del av planområdet. Bakgrunden till denna ändring av detaljplan är att den planerade nya förskolan inom planområdet har ett behov av högre andel hårdgjord yta på friytorna än vad som tillåts enligt gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ärendet kan hanteras som en ändring då det är förenligt med nu gällande detaljplans syfte som är att skapa ett område med cirka 50 småhus inom utbyggnadsområdet Trönningenäs och skapa utrymme för en förskola.

Tidplan



Planprocessen

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. En ändring av en detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom redan detaljplanlagt område. Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Denna ändring av detaljplan upprättas med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande

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

Planprocessen inleds oftast med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till detaljplanläggning. Först upprättas samrådshandlingar som skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Berörda har under samrådet möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras sen utifrån synpunkterna och det bearbetade planförslaget ställs ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och bemöts i ett granskningsutlåtande som skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre

veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut.

Planhandlingar tillhörande ändring av detaljplan

- Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan (denna handling), ursprunglig planbeskrivning upprättad 2008-04-10 samt reviderad 2015-06-25, ändring upprättad 2021-11-24, reviderad 2022-01-26
- Plankarta med bestämmelser, ursprungligen upprättad 2008-04-10 samt lagakraftvunnen 2015-06-25, ändring upprättad 2021-11-24, reviderad 2022-01-26

Övriga handlingar

- Undersökning Ändring av detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA Linshov 1:22, 2021-11-24
- Kompletterande beräkning dagvatten, JHS, 2021-11-23
- Trafikbuller med ny formgivning av skärm, Akustikverkstan, 2021-10-25
- Trafikutredning Trönningenäsvägen, Sigma civil, 2021-04-15
- PM Trafikanalys, Sigma civil, 2021-04-15

Innehåll

Sammanfattning	2
Tidplan	2
Planprocessen.....	2
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Innehåll	5
Inledning	6
Plandata	6
Bakgrund	6
Syfte.....	6
Planeringsförutsättningar	6
Gällande detaljplan	6
Bebyggelse	8
Planförslag	10
Bebyggelse	10
Konsekvenser	11
Undersökning	13
Bebyggelse	13
Nollalternativ	14
Medverkande	14

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget i Trönningenäs, cirka 7 kilometer norr om Varbergs tätort, längs trönningenäsvägen som leder bläshammars skola ner till havet. Gällande detaljplan omfattar idag en yta om cirka 90 000 m² och av denna utgör markanvändning för förskolverksamhet cirka 8 000 m². Inom planområdet rymms även användning av kvartersmark bostäder samt tekniska anläggningar. Planområdets användning av allmän plats omfattar natur samt lokalgata, lågfartsgata och gång- och cykelväg.

Bakgrund

Bakgrunden till ändring av detaljplan är att förskoleverksamheten inom planområdet kräver en större andel hårdgjorda ytor än vad som tillåts inom nu gällande detaljplans bestämmelser avseende markens anordnande. Det finns även plantekniskt behov av att omformulera egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad. Detta har inneburit att bygglovprövning av förskolefastigheten krävt planändring för att bygglovsansökan ska bedömmas planenlig.

En förfrågan om ändring av gällande detaljplan har därför initierats av bygglovsavdelningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förfrågan går att hanteras som ändring av detaljplan då åtgärden är förenlig med nu gällande detaljplans syfte, vilket är att skapa ett område med cirka 50 småhus inom utbyggnadsområdet Trönningenäs och skapa utrymme för en förskola. En justering av nu gällande detaljplan som vann laga kraft år 2015 ses som en god hushållning med resurser då det innebär att redan lämplighetsprövad markanvändning för förskoleverksamhet kan exploateras. Förskoleverksamheten pekas ut som en av tre större förskolor som behövs för att trygga behovet av förskoleplatser som redovisas i gällande utbyggnadsplan för bostäder i Varbergs kommun 2020. Ändring av nu gällande detaljplan bidrar därför till måluppfyllelse i enlighet med kommunens strategiska dokument.

Syfte

Syftet med detaljplanen är oförändrat. Ändringen av detaljplan syftar till att justera planbestämmelse om markens anordnande samt om utnyttjandegrad, utformning inom delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en praktisk användning av användningsområde för förskola inom planområdet.

Planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Nu gällande detaljplan är upprättad 10 april 2008, samt reviderad 25 juni 2015. Detaljplanen vann laga kraft 25 juni 2015. Genomförandetiden har inte gått ut. Gällande detaljplans syfte är att skapa ett område med cirka 50 småhus inom utbyggnadsområdet Trönningenäs och skapa utrymme för en förskola. I gällande detaljplan regleras markens anordnande med

planbestämmelserna e1, e2, och e3

högst 25% av tomtytan får vara hårdgjord. Som hårdgjord yta räknas även de tak, som inte utförts med vegetationstak.

Planbestämmelserna e¹, e² och e³ reglerar även utnyttjandegrad, utformning enligt utdrag ur plankarta här till höger.

e₁

Minsta tomtstorlek 1200 m².
Största byggnadsarea 250 m², varav 50 m² inom streckmarkerad yta ().
Inom streckmarkerad yta får husbredden vara högst 5 meter

Inom samma egenskapsytor regleras därmed flera egenskaper med samma bestämmelser.

e₂

Området får inte delas i flera fastigheter, största bruttoarea 1000 m²

Bebyggelsen inom användningsområde S, förskola, regleras med planbestämmelse

e₃

Minsta tomtstorlek 1500 m²,
största byggnadsarea 1/6 av tomtarea dock max 500 m², varav bostad max 250 m²



Ortofoto över planområdet från år 2020 redovisar befintlig bebyggelses omfattning. Utbredning av gällande detaljplan inom vit linje. Användningsområde för förskola inom röd linje.

om utnyttjandegrad, utformning e2 om förbud mot indelning i flera fastigheter och största tillåtna bruttoarea.

Bebyggelse

Förutom tillåten exploatering av förskola är planområdet helt utbyggt enligt nu gällande detaljplans syfte och regleringar. Marken inom planområdet är plan med undantag för en kulle i södra hörnet där användningsområde förskola och allmän plats natur samt gång- och cykelväg regleras. I planområdets södra del, vid kullen, har marken en höjd om cirka +16 meter över angivet nollplan, i norra delen ligger höjden på cirka +7 meter över angivet nollplan.

Befintlig bebyggelses volym och karaktär inom området utgörs i huvudsak av frilligande enbostadshus. med en högsta nockhöjd om 8 meter. Det finns även ett par mindre byggnader som inrymmer tekniska anläggningar av olika slag vilka har en nockhöjd omkring 3 meter.



Flygbild som visar befintlig bebyggelse inom planområdet som ändringen avser. Flygfoto av Slagboom en Peeters under juni 2020 över västra kommunen på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret.

Geotekniska förhållanden

Inom området utgörs den underliggande jordarten inom området i helt av postglacial finsand och grundlagret av fyllningar enligt SGU:s översiktliga kartering av jordarter. En utökning av hårdgjord yta på fastigheten Trönningenäs 5:75 kan beroende på omfattning eventuellt innebära en påverkan på marken avseende instabilitet, sättningar, ras och skred. Flera geotekniska undersökningar har utförts. En översiktlig geoteknisk utredning daterad 2004-05-06 har utförts av WSP för det större planprogramområdet Trönningenäs. Den visade att marksättningar och börighetsproblem kan komma att uppstå lokalt. Endast mycket begränsad utfyllnad bör förekomma, då marken består av sättningskänslig lös jord.

Sweco har utfört Geoteknisk utredning för nybyggnation av förskola åt Varbergs Fastighets AB, daterad 2020-05-14. Utredningen har studerat förutsättningarna för planerad markanvändning på fastigheten Trönningenäs 5:75 och provborrningar har utförts. Inom den del av undersökningsområdet som benämns område A (bild 1) utgörs jordlagren överst av mulljord/sandig mulljord som följs av ett sandlager. Under sanden följer siltig lera av torrskorpekaraktär som mot djupet övergår i siltig lera. Mot djupet förekommer sandskikt i leran. Under den den siltiga leran följer en fastlagrad friktionsjord på berg. I det avgränsande område B förekommer ett ytligt gyttjelager.

Utredningen bedömer att området har goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse med undantag av de områden i som innehåller gyttjelager där sättningskänsligheten ska beaktas. Siltig lera innebär även att krypsättningar skall undvikas och högsta last för lerlagret inom område A (bild 1). För större laster erfordras någon form av förstärkningsåtgärd såsom:

- Pålgrundläggning
- Kompensationsgrundläggning med lättfyllning

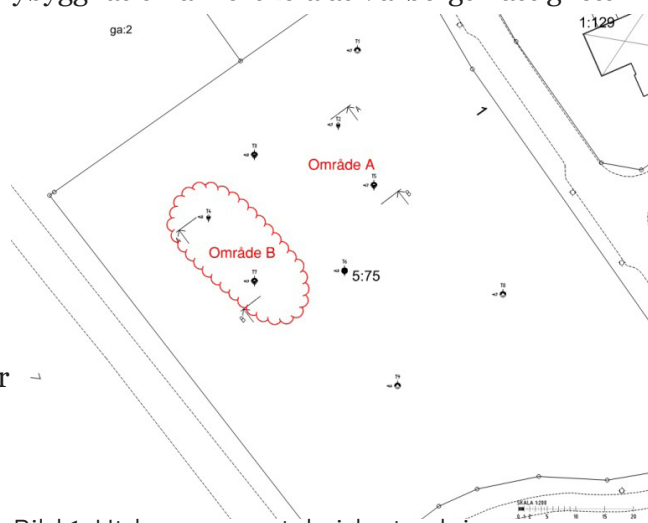


Bild 1. Utdrag ur geoteknisk utredning av nybyggnation av förskola, Sweco. Område A och B illustrerar förekomst av gyttja.

Planförslag

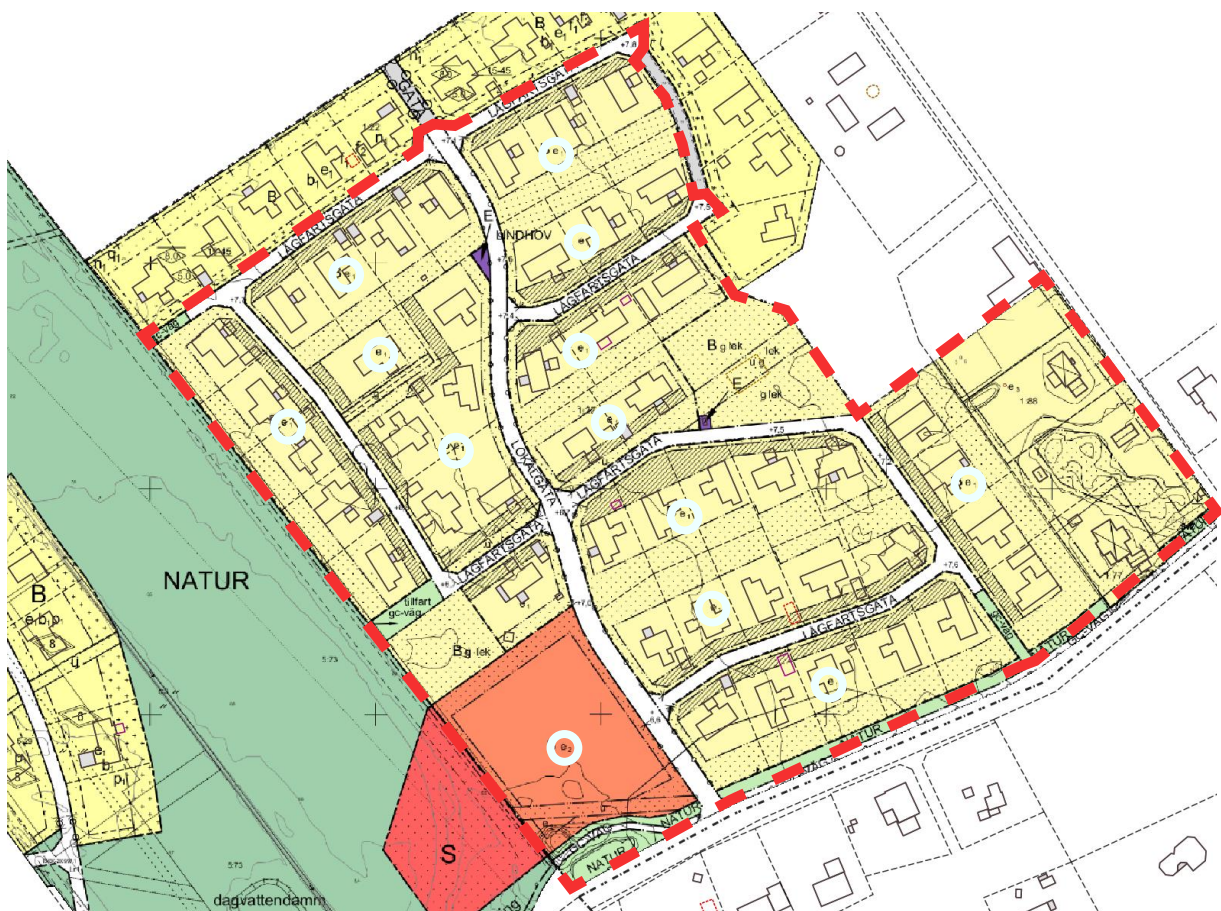
Bebyggelse

Denna ändring av detaljplan innebär att utbredning och innebörd för planbestämmelserna e¹, e², e³ ändras. Därmed ändras både bestämmelser om markens anordnande, största tillåtna yta som får hårdgöras inom egenskapsområden, och de individuella regleringar som bestämmelserna getts om utnyttjandegrad, utformning.

Bestämmelse e¹ - e³ ändras så att den ges en generell bestämmelsestatus. Den generella bestämmelsen lyder istället:

Högst 25 % av tomtytan får vara hårdgjord. Som hårdgjord yta räknas även de tak, som inte utförts som vegetationstak. Gäller inom egenskapsområden e¹ och e³.

Inom den del av planområdet där markanvändning för förskola möjliggörs försvinner därmed den del av bestämmelse e² som tidigare reglerat markens anordnande. Ändringen möjliggör att det inom egenskapsområdet tillåts en högre andel hårdgjord yta, vilka delar av exploateringen som ska räknas in i hårdgjord yta samt hur delar av exploateringen ska



Del av planområdet som berörs av denna ändring markerat med rött. Planbestämmelser påverkade av denna ändring markerade med vit cirkel. Se plankarta.

utföras.

Bestämmelse e² justeras så att tillåten byggrätt uppgår till 1020 kvm. Justeringen görs i syfte att inrymma ursprunglig ritning av förskola, som tidigare rymts inom bygglovsmässig avvikelse.



Illustration av föreslagen placering av byggnad inom Trönningenäs 5:75 samt utomhusytorna tillhörande förskolan.

Genomförandetiden för bestämmelser berörda av ändringen är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. I detta fall avses en praktisk förändring enbart av de planbestämmelser som reglerar markens anordnande inom egenskapsområde e².

Övriga berörda egenskapsområden, e¹ och e³, omfattas enbart av en förändring av planteknisk natur och påverkar därför inte exploateringen genomförande. De ändringar som genomförs bedöms innebära en förändring av visuell karaktär och en begränsad förändring för geotekniska aspekter genom marginellt ökad last samt VA-aspekter avseende marginellt förändring av avrinning på berörd fastighet. Ändring av byggrätt är minimal och i linje med tidigare ritningar, varför den inte bedöms ge konsekvenser på övriga sakfrågor.

Dagvattenavrinningen från planområdet har recipient i Natura 2000-området Getteröns fågelreservat och detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 omfattas därför av tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken. Länsstyrelsen beslutade 2015-02-04 att ge Varbergs kommun tillstånd för dagvattenutsläpp från programområdet för Trönningenäs, där planområdet ingår. Planändringen påverkar bestämmelse om markens anordnande, e¹ - e³, som omfattas av tillståndet. Villkoren för tillståndet nämner restriktioner i vilka material som får användas för anläggningsändamål. Bestämmelse e¹ - e³ reglerar att hårdgjord yta även ska räknas som de tak som inte anläggs som vegetationstak. Inom ramen för planändringen har en genomlysning av detaljplanens utredningsunderlag angående dagvattenhantering utförts. dagvattenhanteringen två gånger, samt berördes även av miljökonsekvensbeskrivning som togs fram och även låg som underlag för tillståndsprövning enligt Miljöbalken 7 kap 28a §. Underlagsutredningen VA-utredning för nytt bostadsområde Trönningenäs, inre delen, WSP, 2006-09-19, har som utgångspunkt ett icke ökat dagvattenutflöde mot befintligt dike utanför området. Det ska uppnås genom reglering med flödesregulator efter anlagda dammar. Om lokal dagvattenhantering tas följande åtgärder upp:

- Långsam avrinning från kvartersmark ska utnyttjas
- Hårdgjorda ytor ska anläggas med fall mot gröna ytor
- Var tomt reglerar sitt dagvatten via magasin eller perkolation genom makadamdiken innan utlopp på huvudledningen/diket
- Rännstensbrunnar i gata förses med makadamvolym på utsida för extra perkolation/fördröjning.

Utredningen bedömer även att areorna för planerade dammar är väl tilltagna, samt att dammar och fördröjningsmagasin ska dimensioneras närmare i kommande projektering.

Programområdet utreddes vidare och Trönningenäs - dagvattenutredning, Ramböll, 2014-02-07, togs fram. Här redovisas bland annat dagvattenåtgärder och dimensionering på dagvattenmagasin. Utredningen har slutsatsen att under förutsättning att det dagvatten som avleds inte har tillförts några skadliga ämnen bedöms ingen påverkan av betydelse uppkomma i Natura 2000-området.

Trönningenäs - dagvattenutredning, Ramböll, 2014-02-07 redovisa redovisades sedan i miljökonsekvensbeskrivning Trönningenäs 7:28a ansökan, Ramböll, 2014-09-18. Här görs gällande att åtgärder dimensioneras så att de totala maximala flödena från området inte överskrider de flöden som förekom innan planerade exploatering, vilket uppgick till 130 l/s. Denna siffra överskrider alltså ej i detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 och i syfte att säkerställa att samma resultat nås efter genomförande av planändringen har en uppdaterad beräkning av dagvattenavrinningen genomförts, JHS, 2021-11-23. De utförda dagvattenberäkningarna framgår av bifogade tabeller.

För att beräkna dagvattenfördröjningen har beräknat flöde från befintlig markanvändning använts för att identifiera tillåten avbördning av dagvatten från området.

Dagvattenberäkningar har sedan utförts på fastigheterna för att identifiera flöde efter exploatering. Fördröjningsåtgärder har sedan identifierats för att säkerställa att flöde från exploaterat område inte överstiger det flöde som uppkommer efter exploatering. För beräkningar har ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet använts, samt en infiltrationsfaktor på naturmarksyta på 30 mm. Utloppet från fördröjningsåtgärderna regleras med en flödesregulator som begränsar flödet till framräknat flöde innan exploatering.

Konsekvensen av exploateringen hanteras via fördröjning av 40 m³ dagvatten så att flöde efter exploatering motsvarar flödet före exploateringen. Flödet efter exploatering ökar med 7 l/s. Detta flöde ska hanteras i dagvattenåtgärder inom planområdet och bedöms rymmas inom planområdet. Slutsatsen är att ökningen av hårdgjord yta inte får några konsekvenser för dagvattenflödet.

Bedömningen kan därför göras att slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 inte påverkas negativt av planändringen. Som konsekvens innebär de här slutsatserna att de villkor som tillståndet enligt Miljöbalken 7 kap 28a § satt upp fortsatt är möjliga att uppfylla. Föreslagna åtgärder utesluter helt ett förändrat flöde jämförelsevis med dagens.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av en ändring detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planändringens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av ändringen av detaljplanen;

- påverkar Natura 2000-område men inte bedöms ge mer än marginell påverkan på dagvattenflöde till området och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Bebyggelse

Konsekvensen av genomförande av den här ändringen blir att markens anordnande inte längre regleras inom egenskapsområde e2. Inom egenskapsområdet möjliggörs därför fri andel hårdgjord yta och tak ska inte räknas in i andelen hårdgjord yta oavsett material. Alla övriga byggrätter kvarstår i övrigt oförändrade enligt nu gällande plankarta med dess tillhörande bestämmelser. Justering av storleken på byggrätten ger ingen praktisk konsekvens, då byggrätten sedan tidigare möjliggjort bygglovsmässig avvikelse till den

storlek som nu regleras i planbestämmelse e². Planändringen ger inga övriga konsekvenser för bebyggelsen.

Då detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 fortfarande har genomförandetid kvar har en bedömning i enlighet med PBL 14 kap 9 § gjorts. Planändringen medför ingen skada för berörda fastighetsägare. Bedömningen är att de fastighetsägare som påverkas av planändringen inte ska ersättas, då ändringen enbart innebär en planteknisk fråga vilket inte medför en reell påverkan på reglering av markanvändning eller andra fastighetsrättsliga frågor.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det redovisade förslagen i ändringen av detaljplanen genomförs. Det betyder att alla byggrätter som berörs av antingen bestämmelse om markens anordnande e¹ - e³ eller bestämmelse om utnyttjandegrad, utformning e¹, e², e³ förblir oförändrade. Andelen hårdgjord yta inom användningsområde för förskola är fortsatt reglerad av bestämmelse e² och som konsekvens av regleringen i bestämmelse om markens anordnande e¹ - e³ förblir förskolans friytor omöjliga att anpassa efter de byggregler som finns för bl.a. storlek på och antal parkeringsplatser. Förskolors utemiljö är föremål för ett stort antal regler och lagar, sammanfattningsvis kräver de tillsammans stora ytor hårdgjorda ytor, bl.a. för tillgänglighetsanpassning av lokalerna. Vidare innebär ett nollalternativ att befintlig bostadsbebyggelse och eventuella nybyggda bostäder inom planområdet förhåller sig till samma regleringar som de gör idag, den enda skillnaden är planteknisk och ger alltså ingen praktisk konsekvens för byggrätterna.

Medverkande

Ändring av detaljplan har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.

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

Claus Pedersen
Planchef

Carl-Johan Hjalmers
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
TRÖNNINGENÄS INRE C1 och CA
LINDHOV 1:22
VARBERGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Bilagor:

- fastighetsförteckning
- illustrationskarta i skala 1:1000
- MKB för detaljplan 2015-04-19

För Trönningenäsområdet har Länsstyrelsen meddelat tillstånd till dagvattenutsläpp 2015-02-04 grundat på ansökningshandling benämnd "Miljökonsekvensbeskrivning Trönningenäs 7:28a ansökan",

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen är en förutsättning för att kunna bebygga planområdet med ca 45 villor samt en förskola.

PLANDATA

Trönningenäs inre ligger ca 7 km norr om Varbergs stad, längs Trönningenäsvägen, som leder från Bläshammars skola ner till havet. Marken är i enskild ägo.

Planområdet är drygt 9 hektar. Det gränsar i söder till Trönningenäsvägen, i väster till öppen naturmark (tidigare träningstravbana), i öster till befintlig bebyggelse resp Fyrstrandsvägen och i norr till jordbruksmark, där bostadsbebyggelse av mindre omfattning planeras.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens ÖVERSIKTSPLAN ÖP 2000 anges att Trönningenäs Inre kan bli aktuellt för bostadsbebyggelse. I ÖVERSIKTSPLAN ÖP 2010 sägs, att Inre Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder.



Detaljplaner, tillstånd

Detaljplan saknas för planområdet.

För det första delområdet i Trönningenäs Inre finns detaljplan. Delområdet ligger ett par hundra meter väster om detta planområde.

Länsstyrelsen har godkänt miljökonsekvensbeskrivning och har meddelat tillstånd enligt 7 kap 28a § Miljöbalken för dagvattenutsläpp till Natura 2000-området Getteröns fågelreservat i beslut 2015-02-04. Tillståndet gäller utbyggnad av bostadsområden i Trönningenäs och är förenat med villkor.

Program för planområdet

PLANPROGRAM 2005-06-01 för hela Trönningenäs Inre-området har godkänts av kommunstyrelsen.

I programmet ingår även en miljökonsekvensanalys. Ärendet har senare kompletterats med en miljökonsekvensbeskrivning 2014-09-18, vilket utgjort underlag för Länsstyrelsens beslut 2015-02-04 gällande tillstånd enligt 7 kap 28a § Miljöbalken.

I planprogrammet sägs bl a att området får bebyggas med villor på relativt stora tomter, ca 1200 – 1400 m². Tomterna ska förläggas i medvetna grupperingar, som ger utrymme för gemenskap, mycket sol och ljus och egna odlingar. En tomt ska reserveras för t ex daghem.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

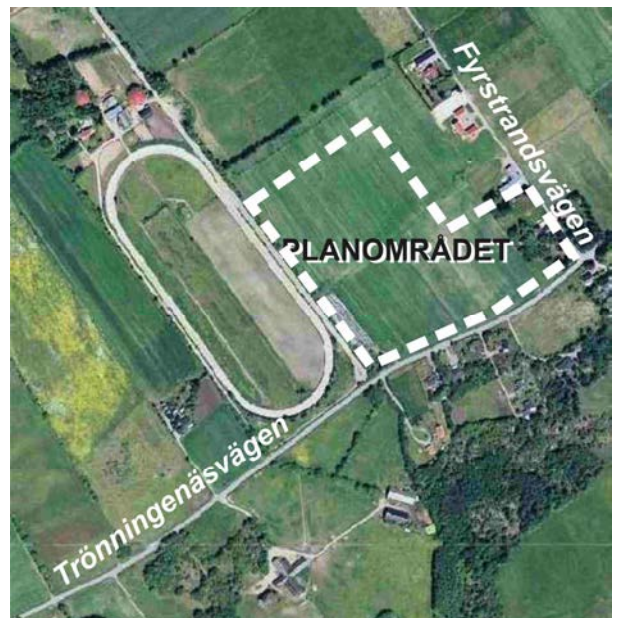
Längs Fyrstrandsvägen i öster ligger en villa på avstyckad tomt samt ett tidigare brukningscentrum med bostadshus och uthus.

Terräng

Planområdet består av åkermark. Marken är plan med undantag för en liten kulle i södra hörnet.

I det sydvästra hörnet finns också en damm, som tillsammans med djupborrad brunn har utgjort en bevattningsanläggning för grönsaksodling, som numera har upphört. Dammen är skapad på 1970-talet genom att man grävt ur och utvidgat en tidigare mangelgrav.

I områdets västgräns finns en stengårdsgård, som ska bevaras. Längs norra gränsen finns busk- och trädvegetation.



Geoteknik

Enligt år 2003 utförd översiktlig geoteknisk undersökning består marken huvudsakligen av lös till halvfast lera till mellan 8 och 35 meters djup under ett 1 - 2 meter tjockt lager av huvudsakligen sand. Marken är känslig för höga, lokala belastningar från ex.vis uppfyllnader. Marksättningar och bärighetsproblem kan komma att uppstå.

Service

Grundskola och förskola finns i Bläshammar, ca 1,5 km österut från planområdet.

Livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i Varbergs stad.

Rekreation, friluftsliv

Trönningenäs Inre har god tillgång till strövområden. I omgivningarna finns naturområden av varierande beskaffenhet. Badplats vid havet finns på ca 1,5 km avstånd.

Djurhållning

På ca 300 meters avstånd, söder om Trönningenäsvägen, finns ett stall för travhästar. Här finns som mest 30 hästar.

Strax öster om planområdet finns ett stall, där det finns två hästar. I byggnaden finns fyra hästboxar. Avståndet till närmaste villatomt är ca 80 meter.

På Trönningenäs 5:29 uppges, att marken tidvis används som betesmark för hästar. Avstånd till närmaste villatomt är knappt 50 meter.

FÖRÄNDRINGAR

Planområdet inrymmer ett nytt bostadsområde med ca 45 villatomter och en förskola. Dessutom ingår en zon med befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen i öster.

Nytt bostadsområde

De flesta nya tomterna är mellan 1200 m² och 1300 m². De får bebyggas med villor i 1 till 1½ plan. Byggnadshöjden är högst 5 meter ochnockhöjden högst 8 meter. Detta innebär att tomterna får bebyggas med hus med s k förhöjt fasadliv. Höjderna är samordnade med det tidigare västerut planlagda området. Husen ska ha matta sadeltak.

Förskola

Inom området planeras en förskola med tre avdelningar. Den kommer att ligga vid infarten till området med en tomt på knappt 7 000 m².

Befintlig bebyggelse

För bebyggelsen längs Fyrstrandsvägen införs planbestämmelser, som är anpassade till befintliga förhållanden. Det innebär bl a att tillåten byggnadsarea relateras till fastighetsarea, dock begränsad med en maximal byggnadsarea och bostadsarea. Ett litet bergparti ska sparas och får inte bebyggas.

Bebyggelse av lantlig karaktär

Villaområdet Trönningenäs Inre ligger i en lantlig omgivning med åkrar, ängar och jordbruksfastigheter i grannskapet. Ett villaområde med ett femtiotal bostäder kan aldrig ge samma intryck som det tidigare kulturlandskapet och dess under lång tid framväxande bebyggelse. Bara ett så pass stort antal villor på ungefär lika stora tomter och med samma bestämmelser om yta och volym innebär en sorts likformighet som inte har motsvarighet i tidigare byggnadskultur. Samtidigt innebär dagens utbud av byggmaterial och stilblandningar en variation som går utöver vad som fanns i den äldre bebyggelsen.

Men det nya villaområdet ska harmoniera med sin omgivning och ges prägel som inspireras av den lantliga karaktären. De särdrag som särskilt betonas i området gäller tomternas storlek och form samt bebyggelsens storlek och utformning.

Tomterna är grupperade kring gatuslingor, utformade med riktningsförändringar och svaga krökningar för att ge variation.

Tomterna är relativt stora, över 1200 m² och har i möjligaste mån getts en långsmal form. Detta ger kortare gatulängd i förhållande till antalet tomter än i områden med mera kvadratiske tomter. Formen ger också rymd och god plats för grönska mellan husraderna och möjlighet att dela upp tomterna i flera funktioner i djupled – en aktiv sida mot gata, privat sida på husets andra sida. På den privata sidan finns normalt en uteplats närmast huset, sedan kan det finnas trädgård med prydnadsväxter och längst bort kanske grönsaksland. Där det förekommer mindre tomtdjup betingas detta av att hänsyn måste tas till den huvudavloppsledning som ska byggas genom området samt till trafiksystemet.



bebyggelse i landsbygdssamhälle med gårdar mot gatan

Bebyggelsen i Trönningenäs Inre ska ges en lantlig karaktär. Med lantlig karaktär i detta sammanhang menas inte att husen ska utformas som gårdarnas brukningscentra på ren landsbygd. Snarare bör bebyggelsen inspireras av byggnadssätt som vuxit fram i mindre landsbygdssamhällen längs kusten. Men inte ens här är begreppet "lantlig karaktär" entydigt, utan bebyggelsen varierar både geografiskt och genom tiden. Även inom ett givet område i en bestämd tid kan variationerna vara stora. Traditionellt har det ändå varit så, att variation har skett inom vissa ramar, där villkoren oftast ställts utifrån ekonomi, tillgång på byggmaterial och byggnadernas funktion. Men också under tidigare epoker har påverkan av olika "moden" haft betydelse inom byggnadskulturen.

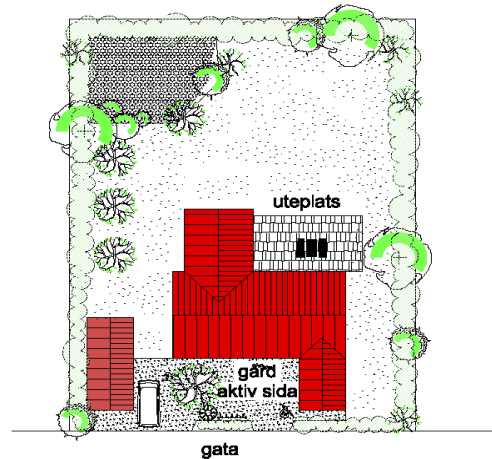
Traditionellt hade man i landsbygdssamhällen behov av minst ett uthus på tomten. Här kunde man ha ved och annan förvaring. Man behövde också rum för att förvara hand- och trädgårdsredskap, någonstans där man kunde laga hushållets cyklar, verktyg m m. Kanske hade man lite redskap för fiske och en motor till båten. In på 60-talet kunde även husdjur förekomma, ofta höns - ibland kunde man till och med hitta en husbehovsgris i uthuset. I våra nutida uthus tar väl garaget den största platsen men ett förråd och ett litet hobbyrum vill nog de flesta också ha.

En traditionell tomtdisposition, som man fortfarande kan se exempel på är den med bostadshus och uthus placerade i vinkel mot varann. Uthuset ligger ofta nära eller med ena långfasaden i tomtgränsen mot grannen. Ibland är både bostadshuset och uthuset i ett plan ibland är bostadshuset högre än uthuset. Husen inramar en aktiv gård mot gatan. Här kunde man stå utomhus på sommaren med reparationer och andra aktiviteter. Gården på husets framsida fungerade ofta också som lekplats och träffpunkt. Om det gällde en mindre fastighet var gården ofta grusad. Var fastigheten större kunde man ha gräsmatta med grusgångar och kanske ett träd mitt på gården. Husen skärmade av mot den privata trädgården på baksidan.

Tomten var ofta relativt djup och på trädgårdssidan var fruktträd och grönsaksland vanliga inslag.

Denna tomtdisposition har varit förebild för utformningen av detta område. De stora, långsmala tomterna ger utrymme för att användas med en gård med vinkelställt uthus mot gatan och en avskärmad privat trädgård på husets baksida. Bostadsbyggnaden kan utformas med en vinkel såväl mot trädgårdssida som mot gata. På illustrationskartan visas hur bebyggelsen är tänkt.

Det här redovisade byggnadssättet har också bildat underlag för planbestämmelsernas utformning. För att undvika massiva byggkroppar mot gatan och ge utrymme för gårdsbildning, finns här en zon, där bebyggelsen inte får vara kompakt. På tomternas trädgårdssida finns en bred, byggfri zon, som ska garantera en öppenhet mellan tomtraderna.



principskiss till tomtdisposition

Friytor

Friyta inom området finns i form av två platser för lek och samvaro. I den östra delen ligger lekplatsen centralt i bostadsgruppen och den kan utvidgas österut när det blir aktuellt med en utvidgning av bostadsområdet häråt. I den västra delen ligger den i planområdets västgräns, strax norr om området förskola och i väster gränsande till ett område som enligt det översiktliga planprogrammet ska detaljplanläggas som natur.

Längs Trönningenäsvägen i söder finns en zon med plats för en öst-västlig gång- och cykelled. Friytan begränsas till vad som behövs för cykelvägen och dess skötsel, då en större frizon mot väg saknar funktion och värde för bostadsområdet, ytan är mer användbar inne i området. (se under Buller nedan). Gång- och cykelvägen förses med en böj, så att vattenytan i områdets västra hörn kan behållas.

Trafik och parkering

Området har tillfart från Trönningenäsvägen via en ny lokalgata. Den ska hårdgöras till sex meters bredd och förses med en sidoremsa på en och en halv meter, som kan användas som gångväg/trottoar. Förbi förskolan i söder är gångbanan tre meter bred. Lokalgatan kan dras vidare när det blir aktuellt med en utbyggnad norrut.

Från lokalgatan ansluter lågfartsgator. Även dessa ska ha sidoremsa men hårdgöras endast till fyra meters bredd. Lokalgatan ska förses med hastighetsbegränsande åtgärder.

Den befintliga bebyggelsen strax öster om planområdet har sin utfart till Fyrstrandsvägen och ska behålla den som utfart. Enligt planprogram för TRÖNNINGENÄS INRE DELEN kommer själva anslutningen till Trönningenäsvägen att ändras.

Parkering ska ske på tomtmark.

Öst-västlig gång- och cykelväg ska byggas ut längs Trönningenäsvägen. Dammen i planområdet sydvästra hörn behålls, varför gång- och cykelvägen dras i en böj förbi denna. Inom

området för den gång- och cykelvägen ligger avloppsanläggning, som tillhör Lindhov 1:77. Fastigheten ansluts i stället till det kommunala avloppsnätet.

Norr om planområdet planeras också en öst-västlig gång- och cykelförbindelse, vilken ska byggas ut när ytterligare exploatering så kräver. Väster om planområdet, planeras en nord-sydlig gång- och cykelväg.

Bussförbindelse finns på Trönningenäsvägen.

Tekniska frågor

Planområdet ska anslutas till det kommunala ren- och spillvattennätet.

En översiktlig VA- och dagvattenutredning har utförts för ett större område. Ledningar för dag- och dräneringsvatten ska byggas ut inom området och anslutas till utjämningsmagasin i form av en öppen damm, som ligger inom naturområdet på planområdets västra sida. När planområdet ansluts behöver dammen förstöras alternativt kompletteras med ytterligare en damm.

Enligt utredningen ligger lågvattenytan i dammen på +4,4 m och högvattenytan på +4,9 m. Utredningen visar en lutning på dagvattenledningarna på 3 promille. Detta skulle ge en vattengångsnivå på ca +6,6 m i de delar, som ligger längst bort från dammen. Markytans nivå ligger här, enligt grundkartan, på ca +7,5 – 7,8 m. Förhållandet till dagvattenledningen ska uppmärksammas vid höjdsättning av husens golvnivå i dessa delar. Eventuell utfyllnad av marken ska begränsas, då jorden är sättningskänslig.

I detaljplanen föreskrivs minsta markhöjd i bestämda lägen. Avsikten är att garantera tillräcklig täckning av vatten- och avloppsledningarna i kritiska punkter. Då marken är känslig för lokala belastningar ska uppfyllnader undvikas så långt möjligt.

Tvärs genom området anläggs huvudledningar för vatten- och avlopp. Läget för dessa har vinklats något jämfört med den översiktliga utredningen. Vinklingen har gjorts för att huvudledningarna ska kunna förläggas på stamfastigheten, så att man kan undvika intrång på angränsande fastighet.

Pumpstation för avloppsledningen ska byggas på angränsande fastighet, ca 45 meter väster om planområdet. Pumpstationen ska ha tillfart från lokalgata inom planområdet.

MILJÖASPEKTER

En miljökonsekvensanalys har utarbetats i samband med programarbetet. I den redovisas de samlade miljökonsekvenserna av en utbyggnad inom Trönningenäs Inre. För detaljplanen har utförts behovsbedömning av miljöbedömning. Detaljplanens genomförande har inte bedömts medföra betydande påverkan på miljön.

Miljökonsekvensbeskrivning med avseende på Natura 2000-påverkan har upprättats. En Natura 2000-prövning har utförts för det planprogramområde (Trönningenäs Inre) inom vilket detta planområde ligger. Länsstyrelsen har beviljat tillstånd enligt 7 kap 28a § Miljöbalken.

Med anledning av Natura 2000-prövningen har miljökonsekvensbeskrivning upprättats för denna detaljplan.

De miljöfrågor som har identifierats för detaljplaneområdet är naturmiljö, landskapsbild, rekreation, buller, djurhållning och dagvatten.

All exploatering innebär dock en viss omgivningspåverkan. Utbyggnad av planområdet innebär en större aktivitet i närområdet än tidigare. Samtidigt innebär denna utbyggnad att ett antal nya bostäder får förskola inom gångavstånd, vilket innebär mindre trafikrörelser till just dessa funktioner.

Naturmiljö

Planområdet utgörs idag av plan, öppen åkermark, vilken kommer att tas ur bruk.

Delar av området reserveras för naturmark och friytor inom bostadsgrupperna. Bebyggelsen kommer till övervägande del att bestå av villor på stora tomter. Sammantaget innebär detta att mesta delen av planområdet liksom tidigare kommer att utgöras av bevuxen mark i olika former.

Planområdet ligger inom Hallands kustområde och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken, varför exploateringsföretag inte påtagligt får skada natur- och kulturvärdena. Bestämmelserna utgör emellertid inte något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. I kommunens fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet från 2001 – liksom i motsvarande fördjupning i översiktsplanen från 2010 - utgör utbyggnaden av Trönningenäs Inre en utveckling av stadsområdet för Varberg.

Närmaste avstånd till Natura 2000-områdena Gamla Varberg och Getteröns naturreservat (fågelskyddsområde) är 700 respektive 400-500 meter, betydligt längre än erforderliga skyddsavstånd för vadarfåglar. Avstånden bedöms betryggande för att undvika betydande påverkan på Natura 2000-områdena. Dagvattnets påverkan på Natura 2000-området redovisas i kap **Dagvatten** nedan. Den del av Natura 2000-området, som ligger sydväst om Trönningenäsvägen, består av åker och ängsmark, vilket hindrar människor att ta sig in i Natura 2000-området.

Landskapsbild

Landskapsbilden med öppen åkermark förändras i och med bebyggelsen. Det är därför att föredra att ny bebyggelse ges en traditionell karaktär, som är naturligt för den lantliga miljön.

Den lantliga miljön har inspirerat till planutformningen med varierande vägdragningar och stora, djupa tomter. Detta gör att byggnadernas placering blir omväxlande och att en stel, uppradad bebyggelsestruktur kan undvikas. Befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen kan bevaras.

Rekreation

Idag finns inga rekreationsområden inom området. I och med planerad exploatering kommer friytorna med planerade lekplatser att bli tillgängliga för lek och rekreation.

Buller

Vägtrafikbuller från Trönningenäsvägen

Riktvärden

De riktlinjer för trafikbuller som tillämpas, härrör sig från Infrastrukturpropositionen 1996/97:53:

Inomhus	ekvivalent ljudnivå	30 dBA	
	maximal ljudnivå	45 dBA	
Utomhus, frifältsvärde vid fasad	ekvivalent ljudnivå	55 dBA	

Utomhus, frifältsvärde på uteplats maximal ljudnivå 70 dBA

Riktvärdena bör normalt inte överskridas i samband med nybyggnad av bostäder eller trafikleder. I riksdagsbeslutet angavs dock att hänsyn bör tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt och att i de fall riktvärdena för utomhusnivån inte kan nås, så bör inriktningen i första hand vara att klara inomhusnivåerna.

När det gäller uteplats finns endast riktvärde betr maximal ljudnivå. Det ekvivalenta värde på 55 dBA som gäller framför fasad bör dock även tillämpas på bostadens uteplats, vilket också anges i Naturvårdsverkets rekommendationer från 1991.

Beräkning

I programskedet utfördes Miljökonsekvensanalys 2005-05-26 av Varbergs kommuns planeringskontor. Enligt denna bedöms trafikintensiteten nu vara 1500-2000 fordon/årsmedeldygn och den förväntas öka till det dubbla då hela området är utbyggt. Uppgift om andel tunga fordon saknas. I jämförelse med andra områden har antagits att andelen är som högst 1 %.

Ekvivalentnivån utomhus har beräknats för yttersta tomtraden mot Trönningenäsvägen i ett antal punkter.

Friytan mot Trönningenäsvägen har minimerats, då en frizon mot väg saknar funktion och värde för bostadsområdet och ytan gör större nytta inne i området. Enligt planprogrammet ska bullervallar o dyl undvikas. Skälet är i första hand att de är främmande för landskapsbilden och att det är mer tilltalande att bebyggelsen exponerar sig mot vägen och omgivningen.

Ingångsvärden:

fordon per årsmedeldygn	4.000
andel tunga fordon	1 %
hastighet	50 km/h
marktyp mellan väg och mottagare	mjuk

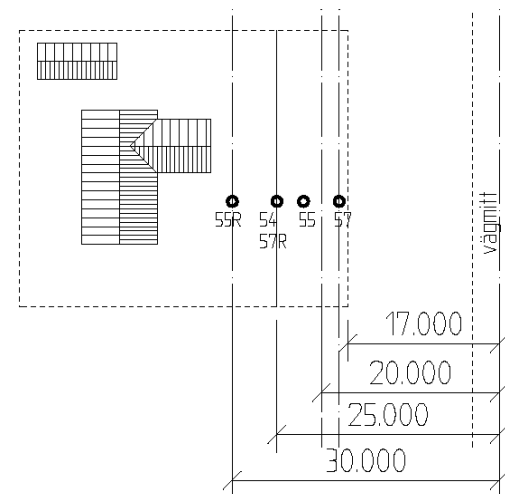


fig. Resultat bullerberäkning

Resultat

Resultat för beräkningspunkterna redovisas på fig. och anges i dBA. Då siffra följs av "R" har reflex från fasad beaktats. Figuren är ett exempel på hur tomten kan disponeras. Exemplet visar ett 8,5 m brett hus, placerat 7 meter från den interna lågfartsgatan med uteplatsen vänd mot Trönningenäsvägen. Figuren kan användas som vägledning vid planering av tomterna mot Trönningenäsvägen.

Tomterna bör planeras så, att uteplats vid bostaden placeras där ljudnivån från vägtrafikbuller understiger 55 dBA.

Djurhållning; hästar

I omgivningen finns fastigheter med hästhållning på olika avstånd.

Avståndsbedömning, underlag

Vad gäller avståndsbedömning för hästhållning finns studier gjorda under senare år, bl a från Stockholms Läns Landsting och Arbets- och miljömedicin på Akademiska Sjukhuset i Uppsala. Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum har i ett antal planärenden avgivit

yttranden, som baserats på aktuell forskning. Studier av hästallergenets spridning har utförts av Elfman/Smedje, Arbets- och miljömedicin, Akademiska sjukhuset Uppsala.

Riktlinjer om avstånd mellan bostäder och hästhållning har utarbetats av flera institutioner. Exempel på sådana riktlinjer är från Varbergs kommuns Miljö- och Räddningsnämnd, Göteborgs kommun och Länsstyrelsen i Skåne Län.

Varbergs kommuns Miljö- och Räddningsnämnd har i "Riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder" angett 200 m som riktvärde för avstånd mellan detaljplanlagt bostadsområde och stall, 100 m mellan stall och enstaka bostäder samt 50 m till hästagar. Som riktvärde mellan enstaka bostadshus och stall anger man ett avstånd på 100 meter om anläggningen omfattar upp till fem hästar och 150 meter för 5-10 hästar.

Topografi och vegetation minskar spridningen av allergen, mest effektivt är barrträd. Även stallventilation kan påverka spridningen. En viktig spridningsbärare är kläderna. I flera sammanhang har föreslagits olika åtgärder för att minska risken för spridning genom kontakt med kläder med hästallergen.

I Göteborgs Stads översiktsplan, "Miljö- och riskfaktorer" anges riktlinjer avseende allergi:

"Vid en stor anläggning med fler än 30 hästar ska ett avstånd hållas till närmaste bostad på 200 meter från stall/gödsel. Ett avstånd på 100 m ska hållas till hage etc där hästar varaktigt vistas.

Vid en mindre anläggning med 10-30 hästar ska ett avstånd hållas till närmaste bostad på 100 m från stall/gödsel. Ett avstånd på 50 m ska hållas till hage etc där hästar varaktigt vistas.

När det gäller ett litet stall får provning ske i varje enskilt fall enligt grundreglerna ovan.

Vid så små hästnära boende ska det vara 100 m till stall/gödsel. Inga skyddszoner behövs till hage etc där hästarna vistas varaktigt. Detaljplanen ska tydligt ange ändamålet."

Länsstyrelsen i Skåne Län - Samhällsplanering har i sin rapport 2004:17 "Hästar och bebyggelse. Underlag för den fysiska planeringen" tagit fram ett planeringsunderlag, som kan vara vägledning för handläggning av plan- och bygglovärenden, där det finns hästhållning i omgivningen. Rapporten redovisar Länsstyrelsens syn på hur man ska kunna ta hänsyn till hästhållning i kommunernas planering med utgångspunkt från allergifrågan.

Allergenkoncentrationen avtar kraftigt utanför stall. Den sjunker också mycket snabbt med avståndet, upp till mellan 50 till 100 meter. Spridningen kan också bero på topografi, vindriktning och vegetation.

I rapporten från Skåne län gör man en indelning av hästanläggningars storlek i fyra grupper. Indelningen utgör grund för bl a bedömning av skyddsavstånd mot anläggningarna. När det gäller mindre anläggningar (1-10 hästar) menar man att det är kommunernas sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan hästhållning och bostadsbyggelse med utgångspunkt i bedömningskriterier och lokala förutsättningar. Som regel bör man alltid upprätthålla ett skyddsavstånd på minst 100 meter från stall och gödselhantering och minst 50 meter från område där hästar vistas.

Vid bedömningen i de enskilda fallen måste hänsyn tas till lokala förhållanden. De sakförhållanden som bör belysas i samband med planläggningen kan komma att medverka till att man fastlägger ett avstånd som något understiger ovanstående rekommenderade avstånd, liksom att några av dem under ogynnsamma förutsättningar kan innebära att ett större avstånd måste tillämpas. Exempel på bedömningsgrunder i detta sammanhang kan vara:

- karaktär på området, lantlig miljö/villabebyggelse
- antal hästgårdar samt deras lokalisering

- antal hästar, lokalisering av stall, bete, paddockar och planerade ridstigar
- gödselhantering, placering och utförande
- hagar, dess lokalisering och storlek samt antal hästar och hur frekvent hagen används
- förhärskande vindriktning
- topografi samt eventuell avskärmande vegetation eller bebyggelse
- förekomst/grad av näringsverksamhet
- redovisning av närboendes uppfattning/befintliga upplevelser av olägenhet.

I anslutning till skolor, daghem o.d. är det särskilt viktigt att tillräckliga avstånd alltid upprätthålls.

Det bör också noteras de positiva kvaliteter som hästhållning och djurhållning i allmänhet ofta har för såväl landskap som människans upplevelse av omgivningens lantliga karaktär och miljö.

Projektet "Hästen i samhällsplaneringen" (samarbetsprojekt mellan Arbets- och miljömedicin och Institutionen för Folkhälsovetenskap, AMM, Karolinska Institutet pågår för närvarande. I projektet har utförts en studie över spridning av störningar och spridning av hästallergen från ett stall med 32 hästar till närbelägna arbetsplatser. En sammanställning av data från mätningarna visade, att halten hästallergen i stallet var 4 300 U/m³. Utanför staldörren var nivån 316 U/m³ och i häst Hagarna 40 U/m³, vilket snabbt sjönk under detektionsnivån (<2 U/m³) på mer än 50 meter utanför det område där hästarna vistas. I vindens riktning och vid högre vindstyrkor kunde ibland låga halter av hästallergen (2 – 4 U/m³) uppmätas på upp till 500 m. Enligt enkät tolererade personalen hästarnas närhet till arbetsplatsen väl, detta gällde även de som var hästallergiska. De anställda rapporterade inte fler symptom av astma och allergi när arbetsplatsen låg 20 – 50 m jämfört med när man flyttat bort ca 500 m från stallet.

Djurhållning i omgivningen

Den djurhållning i omgivningen som berörs gäller två anläggningar med hästar.

I stall, ca 120 m nordväst om planområdet har tidigare hållits hästar. Dessa har nu flyttats till ett stall för travhästar ca 300 m sydväst om planområdets sydvästra hörn. Här ska finnas maximalt 30 hästar. Tidigare övningsbana strax väster om planområdet är numera nedlagd.

Strax utanför planområdet, på fastigheten Trönningenäs 1:78, finns ett mindre stall med fyra boxar. Här håller man för närvarande två hästar. Denna mindre anläggning ligger öster om de nya bostäderna, alltså inte i den förhärskande vindriktningen. Avstånd till närmaste hörn på ny bostadstomt är 80 m.

På Trönningenäs 5:29, nordväst om planområdet, anges det, att marken tidvis används som betesmark för hästar. Avstånd till närmaste villatomt är knappt 50 meter.

I arbetet med detaljplanen har hela området fram till Fyrstrandsvägen i öster och Trönningenäs 5:29 i nordväst studerats. Detta innebär att om det blir aktuellt att lägga ner hästverksamheten på dessa fastigheter kan områdena kompletteras med bebyggelse. Villaområdet kan då kompletteras på det sätt som redovisas på illustrationskartan.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten för ett större område ska samlas i dagvattendammar, som bräddas för avledning till recipienten. Dagvattnet från detta planområde samlas till den dagvattendamm, som ligger strax väster om planområdet. Dammen fungerar som

utjämningsmagasin. Avrinningen från området bedöms bli av i stort samma omfattning som före exploateringen.

Efter det dagvattnet passerat dagvattendammen, släpps det vidare till Natura 2000 området genom ett befintligt dike. Vattenkvaliteten i Farehammarsviken bedöms ej bli negativt påverkad av dagvattnet. Halten av näringsämnen kommer att minska jämfört med nuvarande jordbruksanvändning. Föroreningar från exploaterings dagvatten ska hanteras enligt de skyddsåtgärder, som redovisas i Länsstyrelsens beslut 2015-02-04.

För vidare uppgifter om dagvattenanläggning inkl fördröjningsdammar, se Länsstyrelsens beslut 2015-02-04 om tillstånd enligt 7 kap 28a § Miljöbalken med tillhörande Miljökonsekvensbeskrivning 2014-08-09.

PRÖVNING ENLIGT MILJÖBALKEN 7 kap 28a §

Länsstyrelsens tillståndsbeslut enligt 7 kap 28a § Miljöbalken gäller de planerade bostadsområden, som i "Program för detaljplaner, Trönningenäs inre delen" benämndes område A1 – A5, CA och C1 – C6. Beslutet är förenat med vissa villkor gällande anläggning och drift av dagvattenanläggningen. De villkor, som anges i tillståndet gäller i huvudsak:

1. Föreslagna utjämningsmagasin ska anläggas.
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 övriga parter.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Varbergs kommun
Stadsbyggnadskontoret

Konsult
Öhman & Öhman AB

ÖHMAN & ÖHMAN AB



Ulla Öhman

DETALJPLAN FÖR
TRÖNNINGENÄS INRE C1 och CA
LINDHOV 1:22
VARBERGS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande tidplan:

samråd	maj - juni 2008
utställning 1	första halvåret 2009
antagande 1	början av 2013
upphävande, Mark- och miljödomstolen	2013-11-22
utställning 2	första halvåret 2015
antagande 2	första halvåret 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller till 2025-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<i>Allmän plats-mark</i>		
Natur	Varbergs kommun	Varbergs kommun
Gator	Varbergs kommun	Varbergs kommun
Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB	Vivab
<i>Kvartersmark</i>		
Bostäder, villatomter	Fastighetsägare/exploatör	Fastighetsägare
Bostäder, friytor	Exploatör	Samfällighetsförening
Förskola	Varbergs kommun	Varbergs kommun

Nätägare för el är Varbergsortens Elkraft Ekonomisk Förening, för tele TeliaSonera AB.

Befintlig avloppsanläggning för Lindhov 1:77 ska ersättas med anslutning till det allmänna avloppsnätet. Varbergs kommun ska ansvara för omläggningen.

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar genomförandet av denna detaljplan har träffats mellan exploatören och kommunen.

Genom avtal mellan ägarna till Lindhov 1:77 och Lindhov 1:22 har överenskommits om markbyte där den allmänna gång- och cykelvägen ska passera.

Varbergs kommun ska träffa avtal med ägarna till Lindhov 1:77 om anslutning till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Tillstånd

Detaljplanen medför två genombrott för gångförbindelser i stengärdesgården, som ligger i planområdets västgräns. Tillstånd erhöles 2009-10-22 från Länsstyrelsen. Arbetena ska utföras i enlighet med föreskrifterna i Länsstyrelsens beslut.

Tillstånd enligt 7 kap 28a § Miljöbalken för dagvattenutsläpp till Natura 2000-område har meddelats av Länsstyrelsen 2015-02-04.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning ska ske i överensstämmelse med denna detaljplan.

Fastighetsreglering ska ske, där en mindre del av Lindhov 1:77 tillförs Lindhov 1:22 som ersättning för den mark som ska upplåtas för gång- och cykelväg längs Trönningenäsvägen.

Ledningsrätt ska bildas till förmån för Varbergs kommun gällande huvudledningar för vatten- och avlopp.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för drift och underhåll av gemensamma friytor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Respektive exploatör/fastighetsägare svarar för samtliga exploateringskostnader på tomtmark. För el, tele, vatten- och avlopp m m utgår avgifter enligt resp taxa.

Kostnaderna för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar ska täckas via anläggningsavgifter enligt kommunens taxa.

Utöver normala driftskostnader tillkommer årsavgift till samfällighetsförening.

TEKNISKA FRÅGOR

Området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Tekniska utredningar

En översiktlig vatten- och avloppsutredning har utförts av WSP i Halmstad år 2003. Enligt denna kommer huvudledningar för vatten och avlopp att dras tvärs planområdet. Plats för ledningarna har reserverats som gatumark resp s k u-område på kvartersmark.

Ledningar för dag- och dräneringsvatten ska dras till en öppen damm inom den tidigare travträningsanläggningen på planområdets västra sida. VIVAB kommer att studera VA-anläggningen ytterligare och projektera anläggningen före utbyggnad.

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP 2004-05-06. Endast mycket begränsad utfyllnad bör förekomma, då marken består av sättningskänslig lös jord.

I samband med att byggnaderna ska uppföras utförs objektsspecifik geoteknisk undersökning enligt vad som regleras i BBR (Boverkets ByggnadsRegler).

I BBR samt i kontrollplan i samband med byggnation regleras också vad byggherren i övrigt ska utföra av undersökningar och projektering för aktuellt byggprojekt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 3(3)
2008-04-10
REVIDERAD 2009-01-29
REVIDERAD 2009-06-17
REVIDERAD 2013-02-05
REVIDERAD 2015-04-29

Övriga utredningar

Miljökonsekvensanalys avseende planprogram för inre delen av Trönningenäs har utförts av Varbergs kommuns Planeringskontor 2005-05-25.

Miljökonsekvensbeskrivning 2014-09-18 gällande dagvattenutsläpp till Getteröns fågelreservat för ansökan enligt 7 kap 28a § Miljöbalken har utförts av Ramböll i Göteborg.

Trönningenäs C1/CA - Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan har utförts av Ramböll i Göteborg 2015-04-19

Arkeologisk förundersökning har utförts och Länsstyrelsen har 2011-07-29 meddelat, att det ur arkeologisk synpunkt inte föreligger hinder för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

ÖHMAN & ÖHMAN AB



Ulla Öhman