



Varbergs
kommun

Dnr: 2013/306



Plan- och genomförandebeskrivning

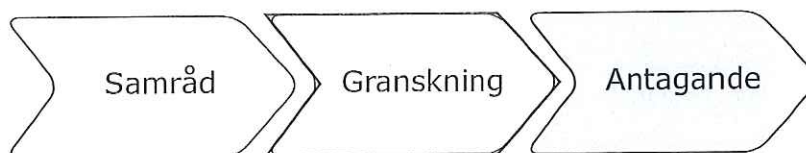
Detaljplan för skola och idrottshall i Trönninge
på Göingegården 1:13 och 3:1
Upprättad 2013-12-12, reviderad 2014-12-11,
2015-04-01

Sammanfattning

Planprocessen

Planen upprättas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter utställning resulterar i ett utställningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Tidplan

Detaljplanearbetet sker med normalt planförfarande och följande tidplan gäller:

Samråd under första kvartalet 2014,

Granskning första kvartalet 2015,

Antagande andra kvartalet 2015.

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning av miljöbedömning

Övriga handlingar

Geoteknisk utredning, 2013-08-27

VA-utredning, Trönninge skola, 2014-12-10

Dagvattenutredning inför Natura 2000-prövning, Program södra Trönninge, 2014-08-07

Trafikutredning, Södra Trönninge, 2013-11-06

PM Trafikförslag för gator runt Södra Trönninge nya skola, 2014-10-31

Naturvärdesinventering Södra Trönninge, 2015-03-13

Trafikbulerutredning, 2015-04-10

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
<i>Planprocessens gång, tidplan, planhandlingar, övriga handlingar</i>	
Inledning	4
<i>Plandata, syfte, uppdrag, tidigare ställningstagande</i>	
Planeringsförutsättningar	6
<i>Karta över planområdet, markägoförhållanden, mark och vegetation, geotekniska förhållanden, markradon, fornlämningar och kulturhistoria, buller, befintlig bebyggelse, service, teknisk försörjning</i>	
Planförslag	9
<i>Bebyggelse, grönsstruktur, service, trafik, teknisk försörjning</i>	
Konsekvenser	10
<i>Hushållning med mark- och vattenområden m.m., behovsbedömning, jordbruksmark, strandskydd, kulturmiljö, naturmiljö, biotopskyddade objekt, påverkan på luft och vatten, trafik, stads- och landskapsbild</i>	
Genomförande av projektet	14
<i>Organisatoriska frågor, fastighetsrättsliga frågor/fastighetskonsekvensbeskrivning, ekonomiska frågor, tekniska frågor</i>	
Medverkande	17

Inledning

Plandata

Planområdet ligger i Trönninge, 3 km norr om Varbergs stadskärna. Området är ca 12 ha.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av skola och idrottshall i Trönninge, samt säkerställa driften av vatten, avlopp och dagvatten för denna planen och för Trönninge samhälle. Planen syftar också till att säkerställa tillgängligheten för allmänheten till Himleån och dess strandområde.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav uppdraget att utforma detaljplan för skola i Trönninge i planbesked den 5 maj 2013.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Ekologiskt särskilt känsliga områden (3 kap 3 § Miljöbalken)

Himleån är ett ekologiskt känsligt område. Dessa är mark- och vattenområden som är viktiga att skydda mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Ekologiskt känsliga områden är på grund av sina mark- och vattenförhållanden instabila. Dessa områden kan vara svårt påverkade eller innehålla hotade växt- och djurarter.

Område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap Miljöbalken

Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållningsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enl 4 kap Miljöbalken. Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Området begränsas i öster av väg E6. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Behovet av närekreationsområden och naturlandskap för de som bor i staden är också viktigt att tillgodose.

Övriga riksintressen

Riksväg 41 som ligger i anslutning till planområdet är en viktig regional väg. Detsamma gäller för E6an som ligger öster om planområdet. Viskadalsbanan är av riksintresse för omledning av godstrafik vid planerade avbrott och akuta företeelser.

Strandskydd

Området närmast Himleån, 100m, omfattas av strandskydd.

Biotopskydd

Åkerholmarna och stengårdsgårdar inom planområdet omfattas av biotopskydd.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Trönninge med omnejd antogs av Kommunfullmäktige 2010-06-15. I den Fördjupade Översiktsplanen anges att förslaget innebär en större utbyggnad av framförallt bostäder i Trönninge med omnejd.

Program

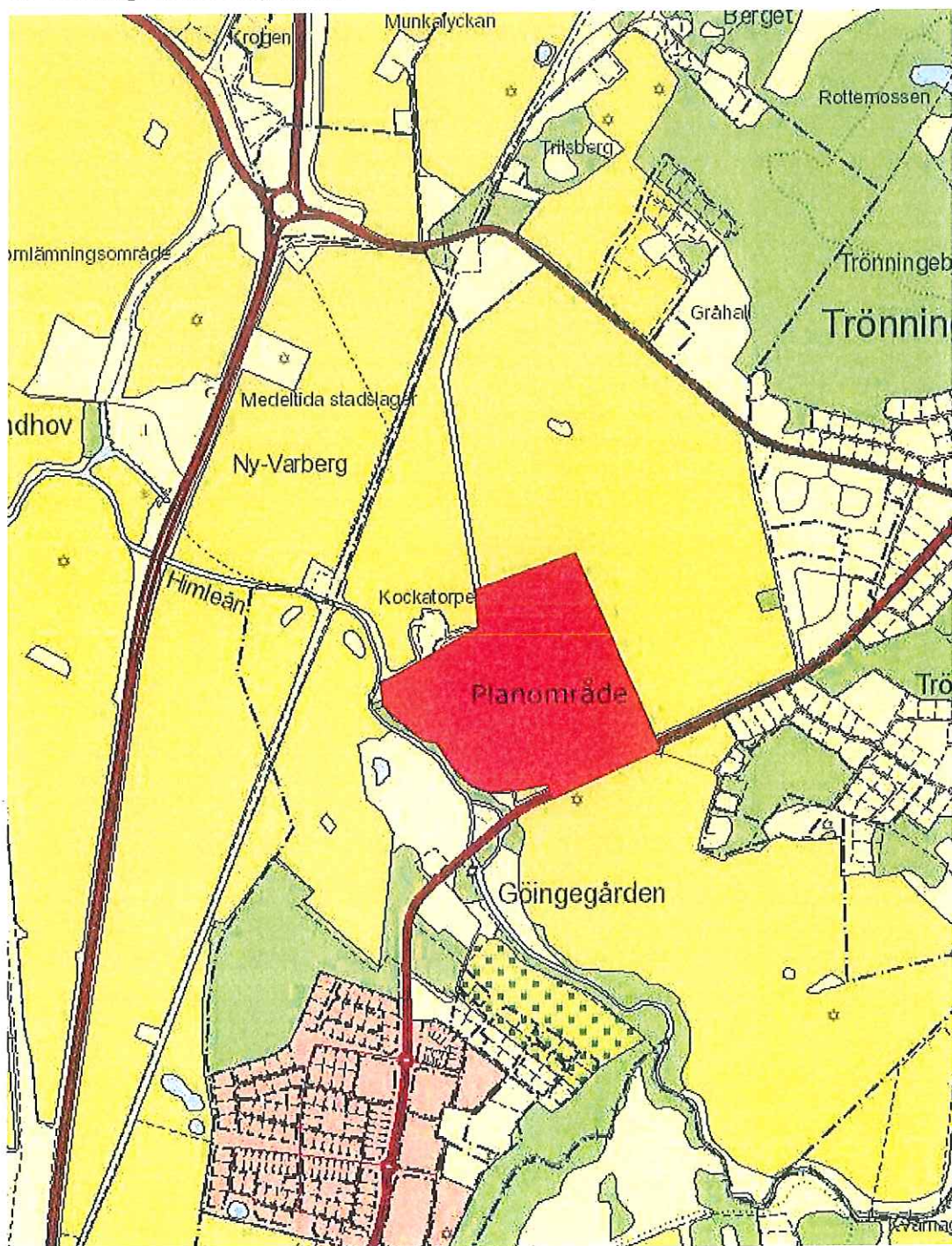
Det är upprättat ett programförslag för Södra Trönninge 2013-11-07 som var skickat på samråd 2013-11-21 till 2014-01-31.

Detaljplan

Området omfattas idag inte av detaljplan.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats tillhörande den Fördjupade översiktsplanen för Trönninge med omnejd antagen 2010.



Karta över planområdet

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av åkermark med inslag av tätare vegetation ner mot Himleån. I den norra delen av planområdet finns ett dike med angränsande stenmur och växtlighet. Här finns också det gamla reningsverket i Trönninge. Reningsverket är inte längre i bruk men det finns en pumpstation för avloppsvatten. Inom området hanteras också sand från gator, vägar och rännstensbrunnar. Sugbilen tömmer sand och sandblandat vatten från dagvattenssystemet i den gamla ringkanalen som fungerar som en avvattning. När sanden vattnats av pumpas vatten vidare till Getteröverket via pumpstationen. Det finns viss risk för lukt, speciellt varma sommar dagar. Inom planområdet finns även ett par åkerholmar. Längs Lindbergsvägen finns från Himleån och upp till Trönningeängs bostadsområde en till stora delar intakt dubbelsidig allé med väl bevarade stenmur på båda sidor om vägen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med framtagandet av denna detaljplan. Uppmätta jorddjup inom detaljplaneområdet varierar från ett tunt jordtäckje på berg, intill partier med berg i dagen, till omkring 20 m. I den södra delen av området, närmast Lindbergsvägen, vittnar tre lokala partier med berg i dagen om ett grundare fastmarksparti som sträcker i nordöstlig riktning. Jorddjupen varierar omkring 0-3 m närmast partierna med berg i dagen. I områdets sydöstra hörn varierar uppmätta jorddjup omkring 7-10 m. Jorddjupet ökar därefter åt norr och är som mest uppmätt till ca 22 m.

Jordprofilen består i huvudsak av ett tunt lager mulljord underlagrat av sand, på lera via friktionsjord på berg. Inom de grundare partierna i söder utgörs jordprofilen i huvudsak endast av friktionsjord bestående av sand, lokalt även skikt med lera.

Mäktigheten på sanden varierar mellan omkring 0,5 m till 1 m med större mäktigheten i den södra delen av området. Lerans mäktighet varierar mellan 1-22 m och har i de översta 0,5-1,5 m utbildats till torrskorpa och i området närmare Himleån är torrskorpan ca 2 m.

Detaljplaneområdet är relativt plant och några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga. Med hänsyn till lerans konsolideringsgrad bör det i detaljprojekteringen mer noggrant studeras hur projekterade tillskottslaster från byggnader och/eller uppfyllningar påverkar spänningssituationen och risken för sättningar i leran. Grundläggningsmetod kan komma att variera mellan yttlig grundläggning med platta på mark till grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten.

Inom den södra delen, närmast Lindbergsvägen, är de geotekniska förhållandena gynnsamma. Jordprofilen består av berg i dagen, fastmarkspartier och friktionsjord med sand, vilket normalt innebär att yttlig grundläggning med platta på mark kan komma i fråga.

Inom den norra delen av området består jordprofilen av lera. Preliminärt kan lätta byggnader grundläggas med platta på mark. För tyngre byggnader kan grundläggning istället komma att utföras med spetsbärande pålar till fast botten.

Markradon

Generellt visar uppmätta värden på låg- till normalradonmark. Nybyggnation på lågradonmark erfordrar inte åtgärder för radonskydd. Vid normalradonmark utförs nybyggnation radonskyddat.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det aktuella planområdet är ca 120 000 kvadratmeter stort och ligger i låglänt åkermark ca

5 meter över havet. I april 2004 genomförde Riksantikvarieämbetet UV Väst en arkeologisk utredning över en stor areal, där nu aktuellt planområde ingick (Jfr. Istn Dnr 431-1677-04). Vid provschaktsgrävning inom detta område påträffades inga arkeologiska lämningar som påkallade ytterligare antikvariska åtgärder. Söder om Lindbergsvägen påträffades en boplats (RAÄ Lindberg 205 / Fu-omr. 1). Denna berörs ej av nu aktuell plan.

I november 2000 genomförde Riksantikvarieämbetet en arkeologisk utredning för en gasledning, vars sträckning löper i aktuellt planområdes östra kant (Jfr. Istn Dnr 220-7273-00). Vid provschaktsgrävning påträffades enstaka flintavslag (RAÄ Lindberg 201). Bedömningen efter detta var att inga ytterligare antikvariska åtgärder är nödvändiga.

Med utgångspunkt från resultat av tidigare genomförda arkeologiska utredningar och en bedömning av terrängläget, bedömer Länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga eller motiverade inför fortsatt detaljplanläggning av aktuellt område.

Buller

Viskadalsbanan

Viskadalsbanan trafikeras av regionaltrafik med ca 11 turer per dag (i vardera riktning) i aktuell trafik, godstrafik förekommer med ca 1 tåg i vardera riktning per dag mellan Strängbetong i Veddige och Varbergs station.

Järnvägen är av riksintresse för omledning av godstrafik, vilken kan innebära att mängden godståg tillfälligt kan öka betydligt på sträckan. Trafikverkets framtidsprognos för år 2020 pekar mot en utvecklad trafik på Viskadalsbanan och scenariot är att det går 24 persontåg/dygn och ca 4 godståg/dygn (uppgifter från 2010). Skyddsavstånd enligt genomförd buller och vibrationsutredning är 350 m om inga åtgärder görs. Vid enbart persontrafik på Viskadalsbanan behöver skyddsavståndet vara ca 100 meter. Rekommenderat maxvärde för buller får överstigas max fem ggr/dag. För att undvika olyckor då ett tåg spårar ur bör bebyggelse eller personintensiva ytor inte ligga närmare än 30 meter från spårmittpunkt. Banans underbyggnad är av äldre modell och en nyare banvall skulle med största sannolikhet skapa lägre ljudnivåer. Enligt Boverket får maximalvärdet för buller överskridas 5 ggr per max trafiktimme, här säger prognosen endast 4 godståg per dygn. Därför är persontågen dimensionerande.

Väg 41

Väg 41 är den huvudsakliga infartsvägen till centrala Varberg för boende norr om stadsområdet, vilket innefattar kommande utbyggnadsområden i planeringsstadiet i Årnäs, Trönninge och Bläshammar. Trafikeringen kommer därför högst troligt öka markant i framtiden. Vägen ligger på ett sådant avstånd ifrån planområdet att dess bullernivåer inte blir dimensionerande, Viskadalsbanan är som bullerkälla av större omfattning.

Lindbergsvägen

Lindbergsvägen angränsar direkt till planområdet och trafikbuller påverkar därför planområdet. I genomförd trafikutredning för program södra Trönninge har även bullersituationen undersökts och vilket avstånd som bör vara bebyggelsefritt för att understiga riktvärdena för buller. För Lindbergsvägen blir detta avstånd utan bullerdämpande åtgärder 30 meter på marknivå och 38 meter vid andra våning.

Befintlig bebyggelse

Göingegårdens gårdsbebyggelse ligger precis söder om planområdet, och är, som beskrivits ovan, en kulturhistoriskt intressant storgårdsanläggning. På den norra sidan av Himleån, ligger "Smedjan", som är kopplad till gårdsmiljön. Nordväst om planområdet ligger Kockatorpet, en gård och mindre servicebyggnader som ligger inom det område som tidigare utgjorde Trönninge reningsverk. Denna kommunala fastighet fungerar idag som en pumpstation.

Gator och trafik

Enligt framtaget planprogram för södra Trönninge föreslås en större exploatering på åkermarken i Trönninges södra del omfattande 800-1000 nya bostäder. I detta program föreslås även Lindhovsrondellen sammanlänkas med Österleden som idag slutar vid industriområdet Kvarnagården/Stormhall. En utbyggnad av denna väg bedöms minska trafikbelastning på Lindbergsvägen som idag är den enda tillfarten till planområdet idag.

Gång- och cykelbana finns idag längs med Lindbergsvägen vilket förgrenar sig in mot Varbergs centrum samt mot norr. Norrut slutar gång- och cykelbanan idag vid Trönninge pizzeria. Gång- och cykelnätet kommer inom snar framtid att byggas ut längs med Lindbergsvägen till Lindberga skola och mot de förskolor som idag är under uppförande längs med Pilgatan. Enligt framtaget förslag till planprogram föreslås även ett nytt gång- och cykelstråk längs med en föreslagen förlängning av Österleden som sammanlänkar Lindhovsrondellen och industriområdena Kvarnagården och Stormhall.

Kollektivtrafik trafikerar Lindbergsvägen med linje 616, 664 och 662 och trafikeras med varierad turtäthet med tätast på för och eftermiddag anpassat efter kontortid, då med en turtäthet på ungefär 60 minuter. Föreslagen exploatering i området ökar förutsättningarna för en ökad turtäthet. Kommunens vilja och ambition är att på sikt skapa en effektiv och attraktiv kollektivtrafik mellan Trönninge och Varbergs centrum.

Service

Dagens skola är belägen i Lindeberga, ca 2 km norr om planområdet, detta är en F-9 skola.

Det finns idag tre förskolor i Trönninge, två kommunala och en föräldrakooperativ förskola. Söder om planområdet, i södra Göingegården, finns en personalkooperativ förskola. Detaljplan för Trönninge norr om Pilgatan antogs i december 2012 och innehåller utbyggnadsmöjligheter för 2 nya förskolor, upp till 12 avdelningar.

På Lindgården i Trönninge finns ett äldreboende samt två anläggningar med servicelägenheter för äldre och funktionshindrade.

Närmaste vårdcentral finns i Håsten, ca 5 km från planområdet.

Närmaste matvaruaffär ligger i Lugnet, ca 1,5 km ifrån planområdet.

I övrigt finns en mindre samlingslokal som drivs av Lindberga församling och en pizzeria.

I Trönninge finns idag en återvinningscentral, belägen intill korsningen Lindbergsvägen/Pilgatan.

Teknisk försörjning

Vatten, Avlopp och Dagvatten

Allmänna vatten- och avloppsledningar finns i Lindbergsvägen.

Norr om planområdet finns en pumpstation, skyddsavstånd från denna till bostadsbebyggelse är 50 m.

Planområdet avgränsas i öster av en större vattenledning som förser kommunens norra delar, inklusive Ringhals kärnkraftverk, med vatten. Enligt gällande ledningsrätt skyddas ledningen med ett skyddsavstånd på 4 meter på vardera sida enligt ledningsrätt.

I samband med långvarig nederbörd kan höga flöden uppkomma i Himleån, framförallt mellan Kvarnagården och Göingegården. Vattenståndet i Himleån strax uppströms

Munkåns utlopp kan variera med 2,3 m, vilket kan generera översvämningar i anslutning till Himleån. I genomförda utredningar (GF Konsult, 2006 och Norconsult, 2009) har en trolig högsta högvattenyta och lägsta nivå på färdigt golv redovisats, +4,5 möh.

Värme

Varbergs Energi har fjärrvärmeledningar längs Lindbergsvägen fram till Göinge gård på södra sidan Himleån.

Gasledning

Området genomkorsas idag av en 4 bar gasledning som går till Varberg Nord, denna ledning skyddas med hjälp av ledningsrätt, ledningsområdet är 6m brett. För gasledningen råder ett skyddsavstånd på 12 m på respektive sida alt. 2 m på respektive sida om ledningen förläggs i skyddsror. Vid grävarbete i närheten av ledningen ska kontakt tas med Varberg energi.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör nybyggnad av skola och idrottshall. Tomten är drygt 65 000 m². Planen tillåter en byggnadshöjd på 16 meter vilket möjliggör 3 våningar. Avsikten är att planen ska vara flexibel och möjliggöra utbyggnad under en lång tid. Skolan som ska stå klar höstterminen 2017 kommer uppföras i två våningar. Idrottshallen kommer inrymma både en friidrottshall, en gymnastikhall och en vanlig idrottshall med tillhörande omklädningsrum.

Grundläggning m.m.

Detaljplaneområdet är relativt plant och några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga. Med hänsyn till lerans konsolideringsgrad bör det i detaljprojekteringen mer noggrant studeras hur projekterade tillskottslaster från byggnader och/eller uppfyllningar påverkar spänningssituationen och risken för sättningar i leran. Grundläggningsmetod kan komma att variera mellan ytlig grundläggning med platta på mark till grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Infart till skolområdet föreslås ske från ny anslutningsväg, enligt programmet förlängning av befintlig Österled. Där Österledens förlängning korsar befintlig gång- och cykelväg längs med Lindbergsvägen har i trafikutredningen föreslagits målade övergångsställen i samband med cirkulationsplatsen. En gc-väg kommer att anläggas från på skoltomten parallellt med Österledens förlängning.

Kollektivtrafik

Längst med Lingbergsvägen kommer en enkel stopphållplats för linjetrafik att anläggas. Detta kräver att befintliga stenmurat flyttas varpå dispans från biotopskyddet måste sökas.

Bil- och cykelparkering

En större parkeringsplats föreslås inom planområdet. Denna parkering ska nyttjas av personal och besökare till skolan. En separat parkeringsyta föreslås även i anslutning till idrottshallen. Därutöver ska erforderlig handikapparkeringar anordnas inom tillgängligt avstånd från entréerna. Cykelparkeringar föreslås i väderskyddade byggnader.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En övergripande VA-utredning har gjorts för hela södra Trönninge i samband med pågående planprogram. För det aktuella detaljplaneområdet har därefter en fördjupning av VA-utredningen gjorts. Dagvatten i södra Trönninge föreslås fördröjas i öppna diken till dagvattendammarna innan det släpps ut i Himleån. Från det aktuella detaljplanområdet föreslås dagvatten ledas i öppet dike, i planområdets östra sida, norrut och därefter mynna i ett större breddningsdike som går norr om det aktuella planområdet, och vidare ut till Himleån. Dagvatten föreslås även fördröjas på tomtmark motsvarande 50% av det totala dagvattenflödet från området. Fördröjning på tomtmark kan t.ex. utgöras av kassetmagasin eller stenkistor. Dagvattnet kan sedan ledas vidare till dagvattendammarna väster om skoltomten. Alternativt kan dagvattnet fördröjas direkt i dagvattendammarna väster om skoltomten. Dagvattendammarna föreslås anläggas med en regleringsvolym och en våtvolum, för att säkerställa erforderlig uppehållstid, och tät botten för att kontrollera infiltration och att den våta volymen hålls konstant. Dammarna föreslås dimensioneras för ett regn med återkomsttiden 10 år. Dammarnas utgående flöde föreslås totalt inte bli större än 1 l/s, ha. Dammarna ska anläggas med flacka släntlutningar om 1:5 väl anpassade till topografin. Dammarna ska delas upp i två mindre enheter eller på annat sätt utformas mindre dominanta.

Planområdet kommer anslutas till befintligt kommunalt VA-nät som finns i planens närområde.

Värme

Skola och idrottsplats avses anslutas till fjärrvärme i planområdets sydvästra del, längs Lindbergsvägen.

Avfallshantering

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

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

För kusten i Halland, väster om väg E6, gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4:e kapitel med hänsyn till natur- och kulturvärden. Bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning har upprättats av Stadsbyggnadskontoret. Av denna framgår att detaljplanen inte anses innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § eller Miljöbalken 6 kap 11 § bedöms därför inte erfordras.

Jordbruksmark

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Varbergs stad har under flera år vuxit norr ut och på sikt kommer Trönninge samhälle växa ihop med staden. Många av de nya bostadsinvånarna är barn, och redan idag finns ett stort

behov av en nya skola i området. Då hela den nya stadsdelen idag består av jordbruksmark, är det oundvikligt att inte bebygga jordbruksmarken för en nya skola.

Strandskydd

Strandskydd finns i hela Sverige och är en lag som stärker allemansrätten vid vatten. Syftet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Området inom 100 meter från Himleån är strandskyddat och idag otillgängligt för rekreation då det nyttjas för åkerbruk. Kommunen möjliggör nu för planläggning av detta området som allmänplatsmark, Natur. Genom denna planläggning säkerställer vi att alla får tillträde till Himleån och dess strandområde.

Kommunen vill inom detta naturområde återuppföra de befintliga åkerholmarna i form av odlingsbäddar, anlägga gångstigar, grill- och lekplats, planteringar och dagvattendammar för att på så sätt förstärka den biologiska mångfalden i området samt öka tillgängligheten och möjliggöra för ett attraktivt friluftsliv.

Dagvattendammarna ska anläggas med flacka slänflutningar om 1:5 med hänsyn till skötsel och lekande barn. Dammarna ska delas upp i mindre enheter för och få en naturlig och organisk utformning som är anpassad efter befintlig topografi. Mellan enheterna ska det möjliggöras för passager i form av broar och/eller gångar. I anslutning till dammarna bör det möjliggöras för översilningsytor för att främja flora och fauna. Här bör det planteras vegetation som anknyter till befintligt växtbestånd/ ridå utmed Himleån och det kan med fördel utgöras av närsaltreducerande växter. Grill- och lekplats ska utgöras av material som är ett naturligt inslag i den befintliga miljön.

Från Lindbergsvägen går en grusad tillfartsväg till fastigheterna Göingegården 1:2 och 3:1. I och med byggnationen av skolan kommer deras tillfart att flyttas och kommunen vill nyttja en bit av denna tillfart för anläggandet av en belyst gc-väg. Till att börja med för att ge skolbarnen väster om Himleån en säker skolväg och på sikt möjliggöra för en gc-koppling till framtida bebyggelse norr om skoltomten. Då denna väg redan är etablerad anser kommunen inte att det blir något intrång i den befintliga miljön.

Planområdet avgränsas av Lindbergsvägen i söder, Ringhalsledningen i öster och befintligt dagvattendike i norr. Vi har studerat alternativa placeringar av dagvattendammar men inte funnit någon då dammarna inte får riskera att översvämmas.

Genom anläggandet av planteringar, grill- och lekplats vill kommunen vidareutveckla området och ge invånarna tillgång till ett attraktivt natur- och friluftsområdet. Denna möjlighet finns endast intill Himleån då det planeras för en förlängning av Österleden i den östra delen av planområdet. Anläggandet av gc-vägen ligger till största del i kanten av strandskyddsområdet och vi anser att den inte kan placeras på annat sätt.

Kommunens intention är att skapa ett attraktivt naturområde för så väl djur, natur och människor. Då det egentliga syftet med strandskyddet i praktiken uppnås i och med planläggningen av området som allmänplatsmark Natur, är förslaget att upphäva det formella strandskyddet ca 20 meter från Himleån. Vår bedömning är att strandskyddets syfte kan uppfyllas efter ett upphävande. Vi bedömer även att grusade gångstigar kan anläggas inom strandskyddsområdet.

Natur- och kulturmiljö

Enligt Naturvärdesinventeringen för södra Trönninge (2015-03-13) klassas området längst

med Himleån till klass 1, högsta naturvärde. Denna detaljplan står för ca 400 meter av den ca 2000 meter långa sträckan mellan Vattenverket och Väst kustbanan, som utgör inventeringsområdet. Motiveringen är "Himleånsstrandzoner inom inventeringsområdet uppvisar ett mycket högt biotopvärde genom den stora variation 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. Området har förutsättningar för flera artgrupper som t.ex. fåglar, groddjur, mollusker och kryptogamer. Flera rödlistade arter kan förekomma i området och för huvudsakligen fåglar finns tidigare noteringar i området. Här kan det nämnas kungsfiskare (VU), göktyta (NT), mindre hackspett (NT), flodsågar (NT). Två signalarter för skog har observerats i området under denna utredningen nämligen glansfläck och krusig ulota. Vidare hördes mindre hackspett trumma.". Beskrivning lyder "Stora delar av inventeringsområdet i söder och väster domineras av Himleåns strandzoner. Dessa är till stor del naturliga och har hög naturlighet genom huvudsakligen naturlig störning från ån. På båda sidorna ån förekommer främst alskogar men även trädslag som pil, sälg, alm, ek och asp. De flesta träden är medelgrova till grova och bildar även nya successioner av unga träd. Det finns även vasspartier samt öppna, delvis betade fuktängar och översvåmningsytor. Fältskiktet bedöms som relativt näringsrikt och kan innehålla en del kalk.".

Allén vid Lindbergsvägen tillhör klass tre, påtagligt naturvärde. Motivering "Området uppvisar en längre kontinuitet som allé och tillsammans med den öst-västliga riktningen finns variation i levnadsmiljöer där man t.ex. mot söder har solexponerade miljöer som död ved och stenmur. Dessa miljöer finns också mot nord men här i skugga. Detta ger förutsättningar för flera olika makrohabitat och därmed flera olika arter. Allén har vidare en viktig funktion som spridningskorridor. Signalarterna traslav och guldlockmossa observerades sparsamt i allén. Generella biotopskydd finns i område både stenmurar och allé." Beskrivningen lyder "Området omfattas av allén ut med Lindbergsvägen mellan Trönninge och Göingegården. På var sin sida vägen finns rader med träd i olika åldrar och arter som ask och al. Intill allén finns även längre stenmurar med tillhörande spridda förekomster av buskage och sly. Södra sidan är solexponerat varemot norra delen är mer frisk. För träden är vanliga förekommande arter slånlav, allélav, blemlav och bandmossa.".

Fornlämningar förekommer inom området. Enligt Länsstyrelsen krävs dock inga vidare åtgärder innan området kan bebyggas.

Biotopskyddade objekt

För stengårdsgården längst med Lindbergsvägen kommer dispens sökas för att möjliggöra för cirkulationen mellan Lindbergsvägen och Östergatan. Dispens har beviljats för att ta bort de tre åkerholmarna inom planområdet. Dessa odlingsrösen ska återuppföras i närområdet och på så sätt kompensera förlusten av biotoperna i möjligaste mån.

Påverkan på luft och vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten överskrids. Dagvattnet ingår i Himleåns avrinningsområde med recipient Balgöarkipelagen. Balgöarkipelagen har måttlig ekologisk status och god kemisk status (kvicksilver undantaget). Det bedöms inte som att recipienten förligger någon risk att överskrida miljö kvalitetsnormerna 2015 med undantag från kvicksilver som har fått en tidsfrist till 2021.

Trafik

Säkerhet

Trafikmängden till och från området kommer öka i samband med att skol- och idrottsverksamheten anläggs på platsen. Gång- och cykeltrafiken prioriteras därför och separeras från övrig fordonstrafik. Busshållplats föreslås anläggas i direkt anslutning till skolan. Detta kommer förhoppningsvis att leda till att fler väljer att gå, cykla eller åka buss till området. Angöringen för hämtning/lämning av barn, skolskjutsar och varutransporter ska utformas så att konflikterna med gång- och cykeltrafikanter minimeras. Då det i dagsläget inte planeras för någon planskild gc-väg under Östergatan bör hastigheten förbi skolan inte vara högre än 30 km/h. Östergatan bör utformas så gående och cyklister tryggt och säkert kan korsa Östergatan.

Buller

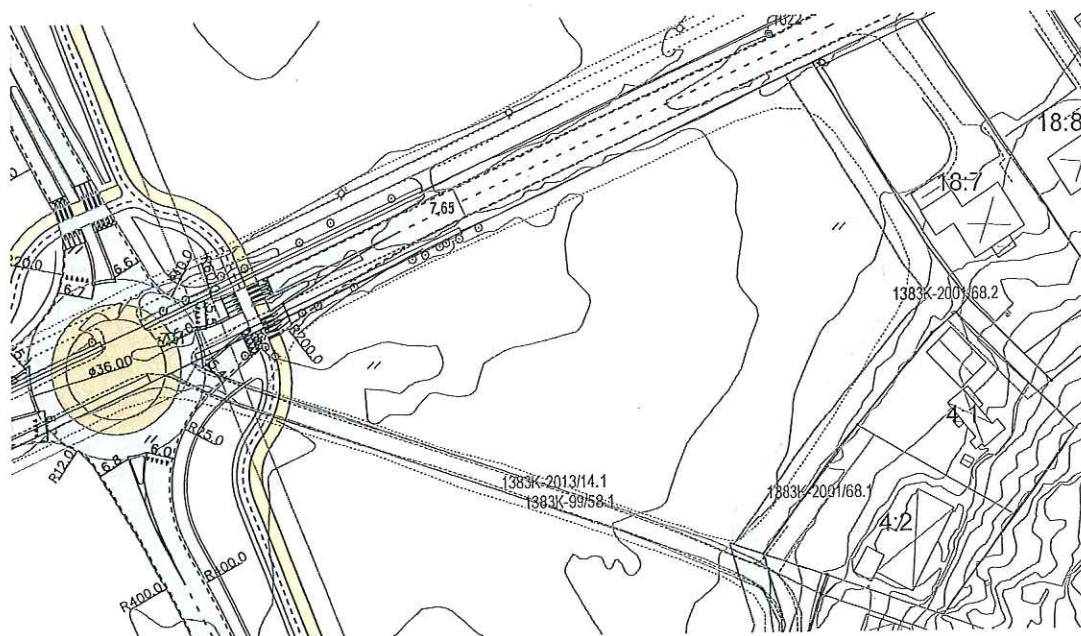
I genomförd trafikutredning för detaljplan för skola och idrottshall i Trönninge har beräkningar av trafikbuller gjorts för skolgården och skolan. Resultaten visar att utan bullerskyddsåtgärder beräknas Varberg kommuns riktvärden för trafikbuller vid skolor att överskridas. Här kan både 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på skolgård överskridas. Även riktvärde vid fasad överskrids. Med föreslagna åtgärder med bullervallar och bullerskärm till en höjd av 1,5 meter vid Lindbergsvägen och 2,5 meter vid Östergatan beräknas riktvärdena på skolgården och vid fasad till skolan att klaras.

Buller från järnvägstrafiken beräknas klara riktvärdena vid skolan under förutsättning att antal godstågspassager är begränsat till ett fåtal per dag.

Utfarter

Fastigheterna Göingegården 1:2 och 3:1 har vägservitut till Lindbergsvägen idag. Efter genomförandet av planen kommer de få sin tillfart till Östergatan.

Fastigheterna Göingegården 1:12, 1:13, 1:30, 4:1, 4:2 och Trönninge 15:4 har vägservitut till Lindbergsvägen. I och med anläggandet av en cirkulation i korsningen Lindbergsvägen och Östergatan kommer denna anslutning inte vara möjlig. I stället kommer en ny anslutning till Lindbergsvägen anläggas ca 100 meter österut mot Trönninge. Se skiss nedan.



Stads- och landskapsbild

Området som tas i anspråk är i huvudsak jordbruksmark och denna exploatering kommer att förändra landskapsbilden.

Genomförande av projektet

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Största delen av planområdet utgörs av fastigheten Göingegården 1:13 som ägs av Derome förvaltning AB. Göingegården 3:1 ägs av Varbergs kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Varberg Vatten AB är huvudman för vatten, avlopp och dagvatten. Verksamhetsområdet för VA utökas att omfatta de nya tomterna.

El	Varberg Energi AB och Varbergsortens Elkraft
Tele, Fiber	Skanova

Utförande, allmän plats

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

Varberg Vatten AB ansvarar för anläggande av dagvattendammar/ledningar.

Utförande, kvartersmark

Varbergs fastighets AB ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Drift och underhåll, allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Vatten & Miljö i Väst AB ansvarar för drift och underhåll av dagvattendammar/ledningar.

Drift och underhåll, kvartersmark

Varbergs kommuns ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskedet

För stengårdsgården kommer dispens sökas för att öppna upp för infart till området, detta söks parallellt med detta planarbete. Dispens har beviljats för att ta bort de tre åkerholmarna inom planområdet. Dessa odlingsrösen ska återuppföras i närområdet och på så sätt kompensera förlusten av biotoperna i möjligaste mån.

Fastighetsrättsliga frågor

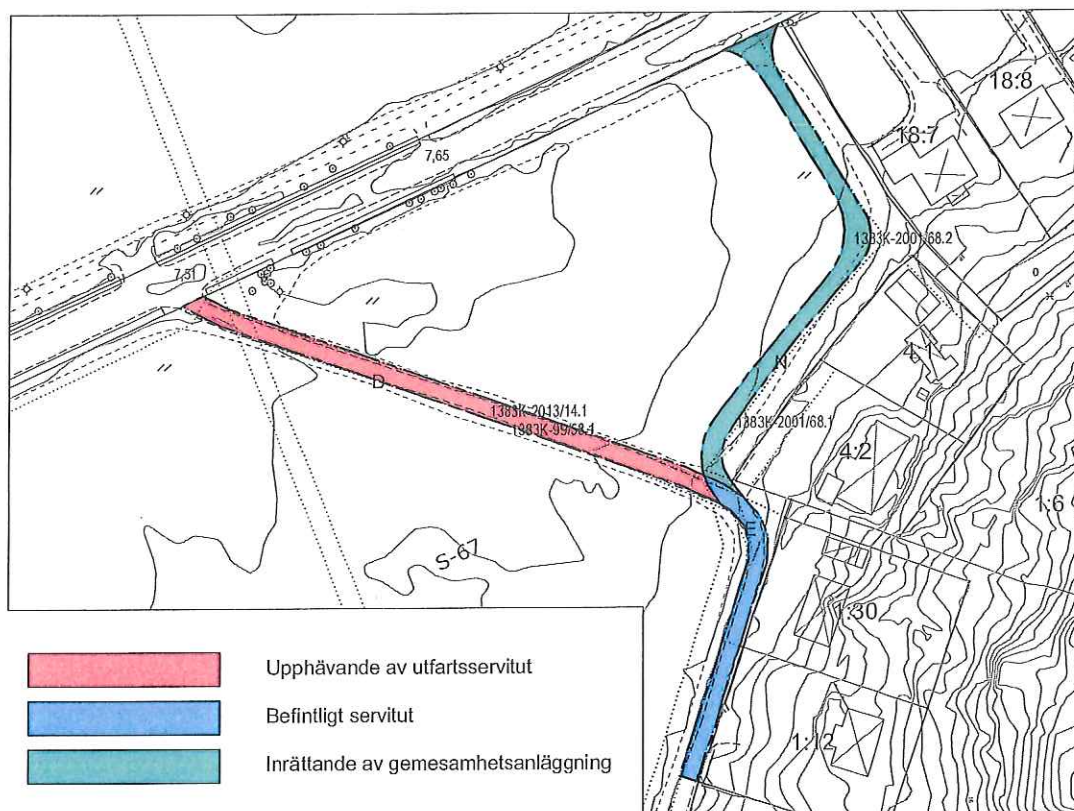
Fastighetsbildning mm

Tomt för skola bildas genom avstyckning från fastigheten Göingegården 1:13.

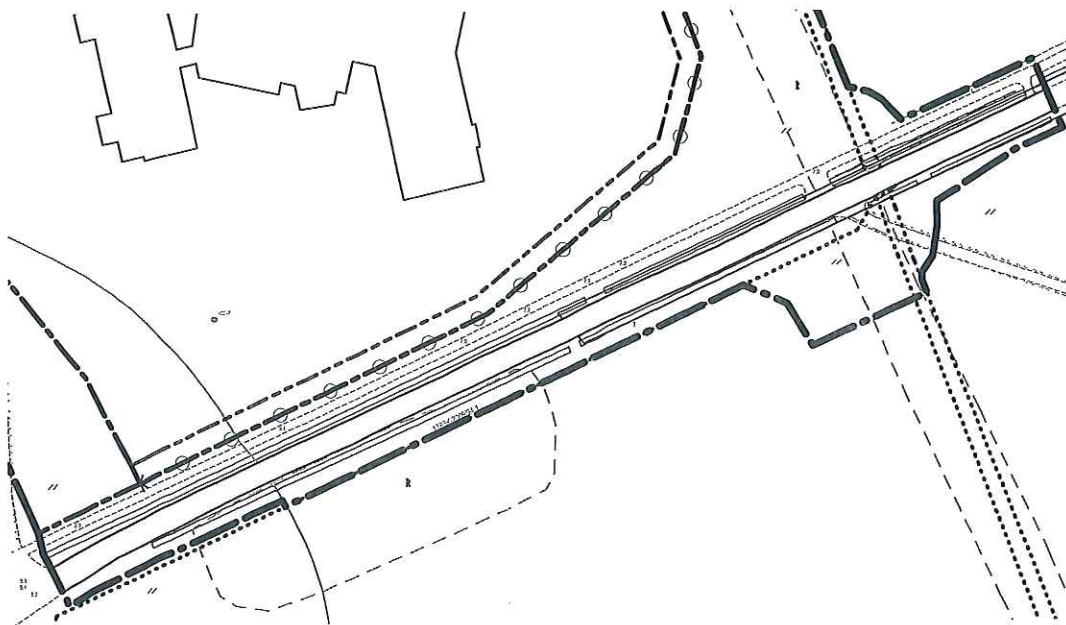
Mark avsedd för allmänna platser överförs från fastigheten Göingegården 1:13 till Trönninge 7:47

Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning. Det berör fastighe-

terna är Göingegården 1:12, 1:13, 1:30, 4:1, 4:2 och Trönninge 15:4. Se ritning nedan



Inlösen av marksamfälligheten Lindberg S-67. Se ritning nedan



Det finns ledningsrätter för vatten, VA, och gas inom planområdet. Det kommer behövas nya ledningar för VA som även de kommer behöva ledningsrätt. Befintliga ledningarna för tele och fiber kommer flyttas och genom skoltomten planeras för en fjärrvärmeledning. De befintliga och nya ledningarna behöver ledningsrätt och det kommer säkerställas i planen genom u-områden.

FASTIGHET	MARKANVÄNDNING	ERHÅLLER MARK	AVSTÅR MARK	SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	LEDNINGSRÄTT FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR
Göingegården 1:13	ej planlagt		Avstår ca 65000 kvm till Fastighet x (skolan)	Inlösen av marksamfälligheten LindbergS-67	
Göingegården 1:13	ej planlagt		Avstår ca 60 000 kvm till fastigheten Trönninge 7:47		
Fastighet x (skolan)	kvartersmark	Erhåller ca 65000 kvm till Fastighet x (skolan)			Ledningsrätt för allmänna ledningar tillskapas.
Trönninge 7:47	allmänplatsmark	Erhåller ca 60 000 kvm till fastigheten Trönninge 7:47			Ledningsrätt för allmänna ledningar tillskapas.
Göingegården 1:12	ej planlagt			Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfart	
Göingegården 1:30	ej planlagt			Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfart	
Göingegården 4:1	ej planlagt			Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfart	
Göingegården 4:2	ej planlagt			Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfart	
Trönninge 15:4	ej planlagt			Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning för tillfart	
Göingegården 3:1	kvartersmark			Ändring av väg servitut	
Göingegården 1:2	ej planlagt			Ändring av väg servitut	

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Köpavtal mellan kommunen och Derome AB
- Upphävande av utfartsservitut. Inrättande av gemensamhetsanläggning. Det berör fastigheterna Göingegården 1:12, 1:13, 1:30, 4:1, 4:2 och Trönninge 15:4.

Tekniska frågor

Detaljplaneområdet är relativt plant och några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga. Med hänsyn till lerans konsolideringsgrad bör det i detaljprojekteringen mer noggrant studeras hur projekterade tillskottslaster från byggnader och/eller uppfyllningar påverkar spänningssituationen och risken för sättningar i leran. Grundläggningsmetod kan komma att variera mellan yttlig grundläggning med platta på mark till grundläggning med spetsbärande pålar till fast botten.

Dagvatten i södra Trönninge föreslås fördröjas i öppna diken till dagvattendammar innan det släpps ut i Himleån. Från det aktuella detaljplanområdet föreslås dagvatten ledas i öppet dike, i planområdets östra sida, norrut och därefter mynna i ett större breddningsdike som går norr om det aktuella planområdet, och vidare ut till Himleån. Dagvatten föreslås även fördröjas på tomtmark motsvarande 50% av det totala dagvattenflödet från området. Fördröjning på tomtmark kan t.ex. utgöras av kassetmagasin eller stenkistor. Dagvattnet kommer sedan ledas vidare till dagvattendammar väster om skoltomten. Alternativt kan dagvattnet fördröjas direkt i dagvattendammarna väster om skoltomten. Dammarna ska anläggas med flacka släntlutningar om 1:5 väl anpassade till topografin. Dammarna ska delas upp i två mindre enheter eller på annat sätt utformas mindre dominanta. Dagvattendammarna föreslås

anläggas med en regleringsvolym och en våtvolum, för att säkerställa erforderlig uppehållstid, och tät botten för kontrollera infiltration och att den våta volymen hålls konstant. Dammarna föreslås dimensioneras för ett regn med återkomsttiden 10 år. Dammarnas utgående flöde föreslås totalt inte bli större än 1 l/s, ha. För att säkerställa att utgående flöde från dammen ej överskrider 1 l/sekund och hektar bör det vara möjligt att mäta utgående flöde. Miljöförvaltningen är kontrollmyndighet. Funktionen i dammen bör vara sådan att regleringsvolymen utnyttjas hela tiden och inte bara vid ett så kallat 10-års regn. Det bör vara utformat så att utflödet från dammen succesivt ökar upp till utsläppsnormen 1 l/sekund och hektar och i takt med att nivån stiger. Annars riskerar reningen att bli för dålig vid låga vattenflöden.

Med utgångspunkt från resultat av tidigare genomförda arkeologiska utredningar och en bedömning av terrängläget, bedömer Länsstyrelsen att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga eller motiverade inför fortsatt detaljplanläggning av aktuellt område.

Gator och trafik

Tillfart till planområdet ska ske via förlängningen av Österleden. Det kommer inte vara möjligt att angöra planområdet från Lindbergsvägen.

Vatten och avlopp, inkl. dagvatten

Vatten- och avloppsnätet ska byggas ut i planerat gatunät för anslutning till det kommunala nätet.

Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas i dagvattennätet med fördröjning i särskilda dagvattendammar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen köper mark av Derome AB, vilket genererar en minuspost.

Kommunen svarar för samtliga exploateringskostnader på tomtmark. För el, tele och VA utgår avgifter enligt respektive taxa.

Kostnaden för iordningsställande av allmänna platser har ännu inte beräknats. Kostnaden kommer att regleras i exploateringsavtal så att kommunens ekonomi inte påverkas negativt.

Ekonomiska konsekvenser för Varberg Vatten AB

Varberg Vatten AB finansierar utbyggnad av vatten- och avloppsnätet. Alla investeringar som görs finansieras genom anslutningsavgifter. Anslutningsavgifternas storlek är beslutad av kommunfullmäktige (VA-taxan).

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Derome AB säljer mark till kommunen, vilket genererar en pluspost.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Annika Eklöv, planingenjör i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef

Annika Eklöv

Planingenjör