



Varbergs
kommun

Dnr: 2011/789



Plan- och genomförandebeskrivning

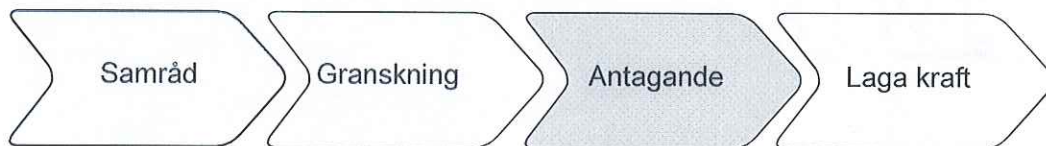
Detaljplan för Trönningenäs 5:29, A4
Upprättad 2016-09-29, rev 2017-05-24 samt 2018-05-24
Varbergs kommun
Laga kraft 2018-06-25

Sammanfattning

Planprocessen

Planen upprättas med normalt förfarande 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

Samråd tredje kvartalet 2016

Granskning andra kvartalet 2017

Antagande andra kvartalet 2018

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser, samt illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Övriga handlingar

VA-utredning, Norconsult, 2016-04-12

Geotekniskundersökning, WSP, 2003-08-27

Natura 2000-tillstånd, Länsstyrelsen 2015-02-04

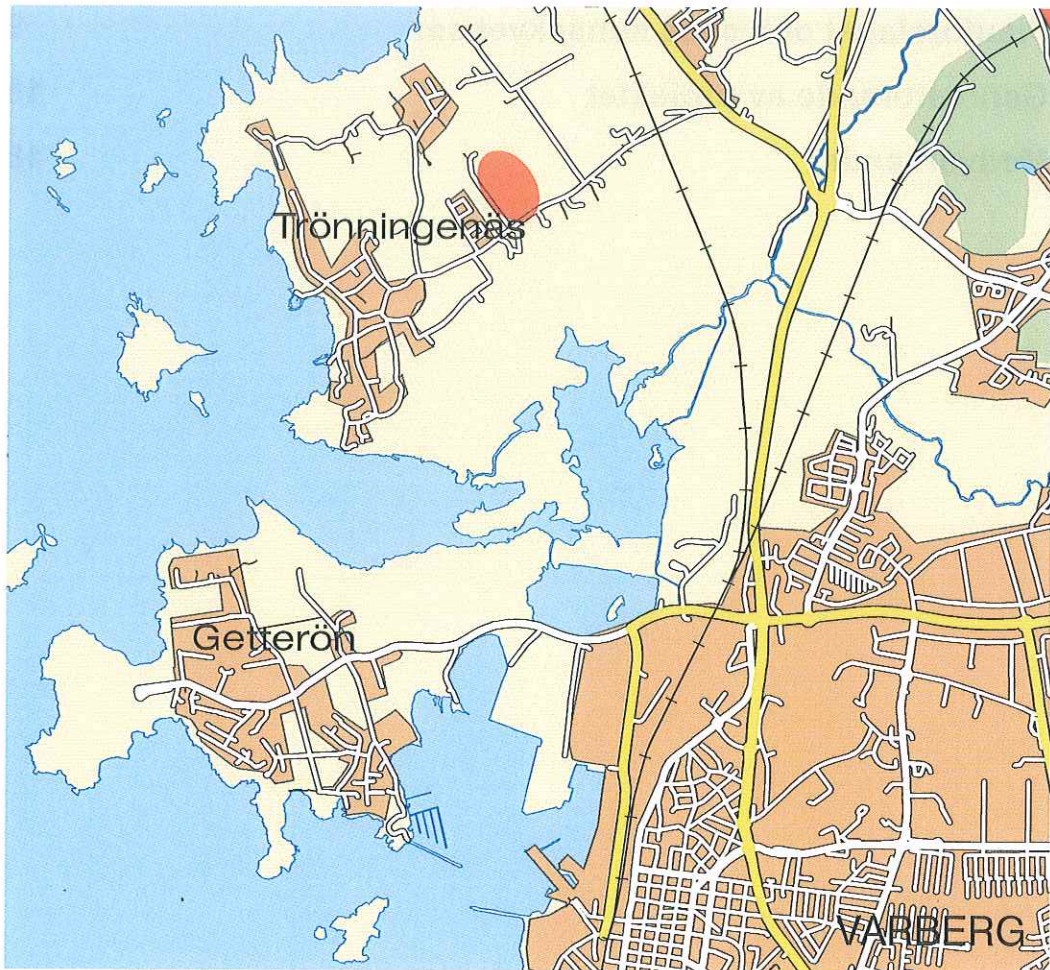
Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	6
Planförslaget och dess konsekvenser	9
Genomförande av projektet	15
Medverkande	18

Inledning

Plandata

Planområdet ligger ca 7 km norr om Varbergs centrum, längs Trönningenäsvägen, som leder från Bläshammar skola och västerut ner mot havet. Området ansluter i söder till Trönningenäsvägen och utgörs för närvarande av en träningsbana för travhästar samt en dagvattenanläggning. Planområdet omfattar ca 3,3 ha och är i privat och kommunal ägo.



Syfte

Planens syfte är att genom normalt planförfarande skapa förutsättningar för byggrätter för ca 15 st friliggande enbostadshus, samt utvidga befintlig förskoletomt och befintlig dagvattenanläggning. Planförslaget utgör en tredje etapp i den pågående utbyggnaden av bostäder i inreTrönningenäs.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 1 april 2015 §131 att meddela positivt planbesked inom Trönningenäs 5:29, område A4.

Tidigare ställningstaganden

Riksstressen och förordnanden

Trönningenäs 5:29 (område A4) ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Området omfattas även av riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Varbergs kommun fördjupning för stadsområdet antagen 2010-06-15, är området utpekad för framtida blandad bebyggelse.

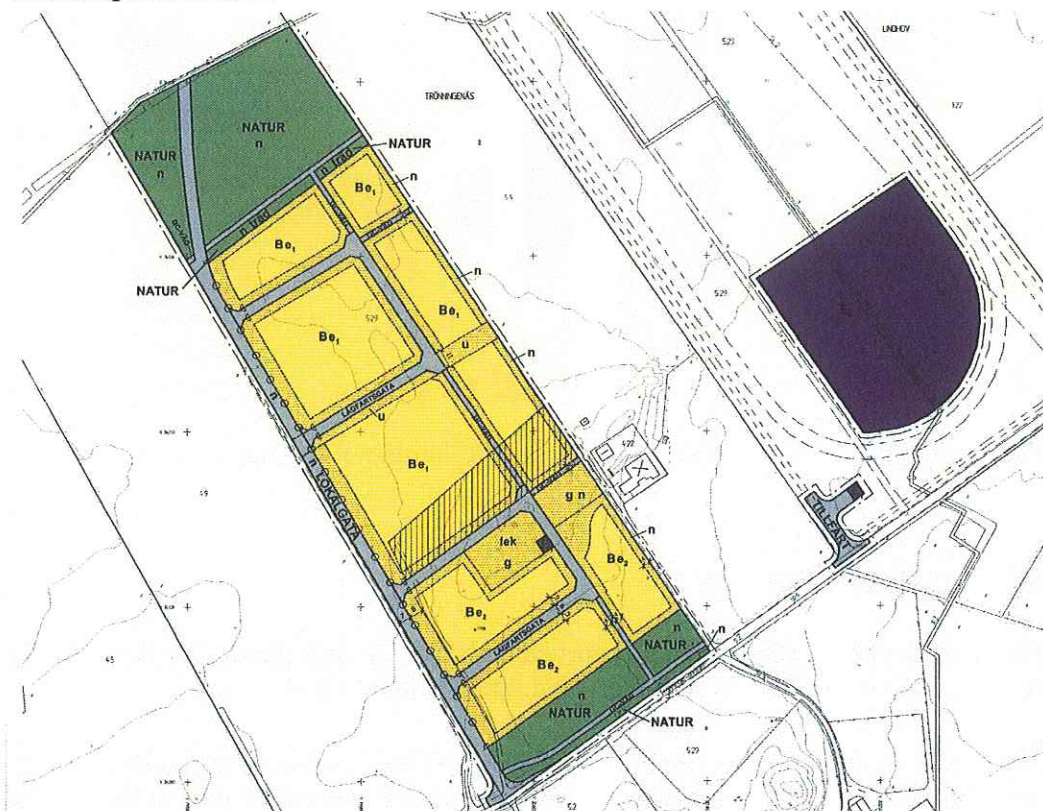
Området innehåller villabebyggelse i lantlig miljö. Här finns möjligheter att skapa boende med de kvaliteter boende på landet innebär samtidigt som det är nära till staden. De nya områdena som bebyggs ska utnyttjas effektivt och en relativt hög täthet eftersträvas. En fortsatt utbyggnad av Trönningenäs - Bläshammar ger möjlighet till boende med lantlig karaktär på cykelavstånd till staden.

Program

Planprogram för inre delen av Trönningenäs, daterat 2005-06-01, omfattar totalt ca 250 bostäder inom ett flertal utbyggnadsetapper på norra sidan av Trönningenäsvägen. Det nu aktuella planområdet betecknades i planprogrammet som område A4.

Detaljplan

Gällande detaljplan L 83, antagen 2008-05-05, möjliggör för ca 25 villatomter, dagvattendamm samt pumpstation. Området för dagvattendamm ligger inom det nu aktuella planområdet.



MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

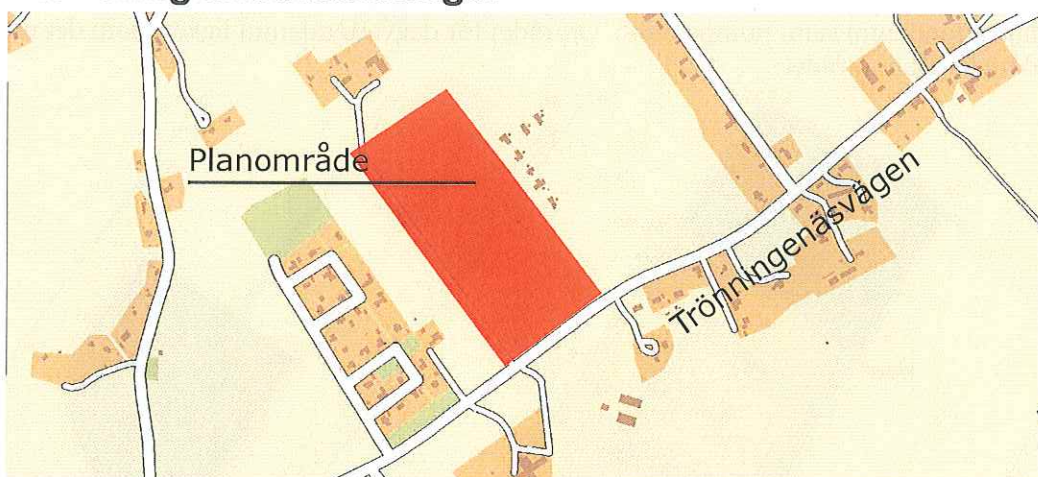
Tillstånd Natura 2000-område

Länsstyrelsen meddelade 2015-02-04 tillstånd enligt 7 kap 28a § MB till dagvattenutsläpp till Natura 2000-området Getteröns fågelreservat. Diareinummer: KS2011/0578-36.

Beslutet är förenligt med följande villkor:

- Föreslagna utjämningsmagasin för dagvatten ska anläggas.
- Utjämningsmagasinen ska dimensioneras och utformas så att den reningseffekt som presenterats i ansökningsmaterialet uppnås.
- Utjämningsmagasinen ska underhållas så att reningseffekten består.
- De skyddsåtgärder i övrigt som beskrivs i ansökan ska genomföras.
- Tillståndsinnehavaren ansvarar för att åtgärderna enligt ovanstående villkor utförs, tex genom fastläggande i berörda detaljplaner och genom särskilda avtal med behövliga parter.

Planeringsförutsättningar



Planområdet ligger i inre Trönningenäs längs Trönningenäsvägen.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett flackt jordbrukslandskap. Utanför planområdet i nordväst finns en höjd som reser sig och skapar karaktär till landskapet.

Marken inom planområdet upplevs som i stort sett helt plan men sluttar svagt från norr mot söder. Från plangränsen i nordväst är plushöjden ca + 8 m över nollplanet.

Trönningenäsvägen i söder ligger på nivån ca +5 m över nollplanet.

Inom planområdet finns en mindre grusväg, Hansavägen som leder fram till gården samt en grusbelagd träningsbana för travhästar med anslutande gräsbevuxna ytor. Viss begränsad trädvegetation finns i ägo gränsen mot väster samt utmed Trönningenäsvägen.

Geoteknik och radon

Ett flertal geotekniska undersökningar har utförts i anslutning till planområdet, dels 2003 i samband med upprättande av detaljplaneprogram och senast 2009 och 2010 i syfte att uppföra en pumpstation samt ett utjämningsmagasin för dagvatten. Resultaten visar att jorden överst består av ett ca 0,4 m vegetationsskikt som överlagrar kraftigt skiktad jord med lagervis mycket varierande hållfasthets- och sättningsegenskaper. Djupet till fast botten ligger på ca 10 – 15 m. Förekommande skikt och lager med ytligt belägen relativt lös torv- och lerjord innebär att jorden är sättningsskänslig.

Observationer tyder på att grundvattenytan kan variera från ca 1 m under markytan till i eller nära markytan under delar av året. Geoteknisk utredning rekommenderar att dagvatten i möjligaste mån omhändertas lokalt för att förhindra dränering av området och därmed ökning av sättningsrisken.

Förekomsten av markradon i kommunen har översiktligt karterats och delats in i låg-, normal- och högriskområden. Karteringen visar att områdets geologi med huvudsakligen lera är sådan att inga markradonproblem föreligger. Huvuddelen av kommunen är belägen inom normalriskområden.

Kulturmiljö/Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I närheten av planområdet förekommer dock ett flertal kända fornlämningar. I samband med genomförande av den första utbyggnadsetappen i området utfördes 2009 en slutundersökning av fornminne Ram 214.

De stengårdsgårdarna som ligger i ägo gränserna på planområdets västra och östra gräns omfattas av biotopskydd.

Djurhållning

Söder om Trönningenäsvägen ligger en hästgård med ett par hästar. I Riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder i Varbergs kommun, 27 april 2004, § 32, står följande "Vid planläggning av bostadsområden och vid nyanläggning eller planläggning för offentlig verksamhet, lokaler dit allmänheten har tillträde, verksamhet för barn och ungdom, skolor m.m. ska avståndet från dess plangräns vara 200 m till befintlig enskild hästgård och 50 m till hagar och ridstigar."

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt. År 2007 antogs en detaljplan, som en första utbyggnadsetapp, för ett område ca 150 m väster om nu aktuellt planområde. Här skapades ca 30 byggrätter för friliggande enbostadshus. Dessa har sedan successivt byggts i takt

med att VA och dagvattenanläggningar färdigställts inkl en pumpstation invid Trönningenäsvägen.

Förutom byggrätter för bostäder bestod detaljplanen även av ett separat område för pumpstation och dagvattenmagasin. De senare ligger inom detta planområdet.



Bostäder väster om planområdet.

Service

Bläshammar förskola är belägen i nära anslutning till Bläshammar skola, ca 1 km öster om planområdet. I tre paviljonger, uppförda under 2006-2007, finns plats för ca 55 barn i åldrarna 1-5 år. Siers förskola ligger också i anslutning till Bläshammars skola.

Bläshammar skola är en F-9 skola med omkring 350 elever. Högstadiе- och gymnasieelever har flera olika skolor i centrala Varberg att välja mellan.

Vårdcentral, bibliotek, livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i Varbergs centrum.

Trafik

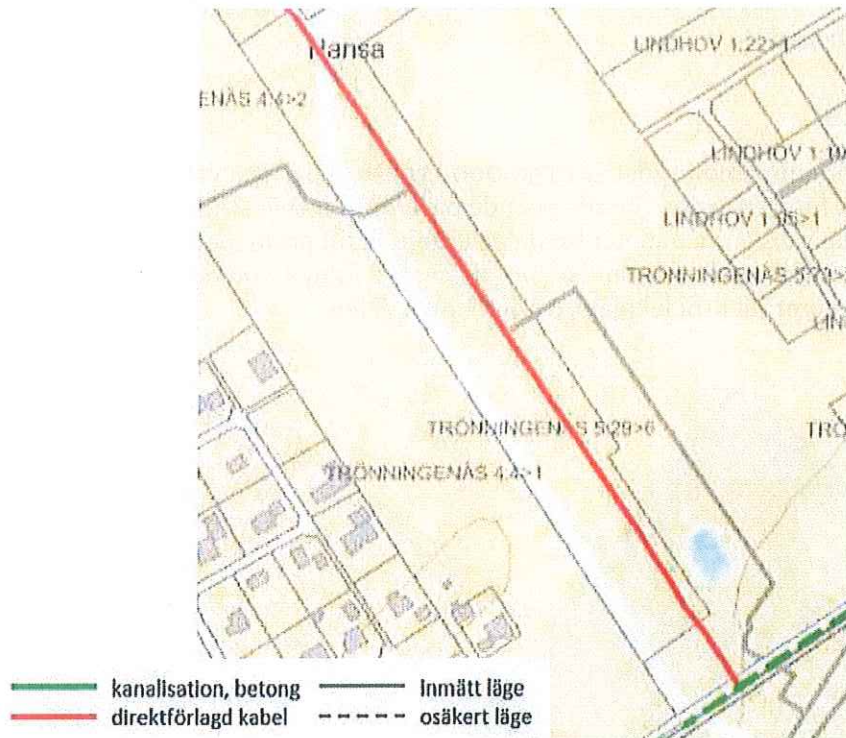
Planområdet nås via allmän väg 845 och Trönningenäsvägen, med tillfart via befintlig väg till pumpstationen. Trafikflödet på Västkustvägen bedöms uppgå till ca till 5 000 fordon/årsmedeldygn. Trönningenäsvägen förvaltas av Trönningenäsväg Samfällighetsförening. Trafikmätningar är inte gjorda men tidigare gjorda uppskattningar visar att ca 2 000 f/åmd trafikerar vägen. Trafikmängden bedöms vidare variera under året med topp under sommarmånaderna.

Genom planområdet leder Hansavägen fram till gården Hansa med boningshus och komplementbyggnader. Vägen är grusbelagd och har bredd på 3 meter.

Teknisk försörjning

I området finns kommunala ledningar för vatten och avlopp. Ledningar för el- och telekommunikation finns i anslutning till Trönningenäsvägen.

Skanova har en kabeldragning rakt igenom det aktuella området.



Skanovas kabeldragning igenom planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Bebyggelse

Planens syfte är att genom normalt planförfarande skapa byggrätter för ca 15 st friliggande enbostadshus. Planförslaget utgör en tredje etapp i den pågående utbyggnaden av totalt ca 250 bostäder i Trönningenäs.

De nya bostäderna ska harmoniera med sin omgivning och ges en prägel som inspireras av den lantliga karaktären i Trönningenäs. Föreslagna byggnader är tänkta att uppföras som modern bebyggelse anpassade till traktens traditioner. Samtliga byggnader inom planområdet skall utföras i tåliga, naturliga material som kan åldras vackert.

De flesta tillkommande tomterna har en storlek av drygt 1100 – 1200 kvm. Största tillåtna byggnadsarea är 230 kvm.

Förslaget till detaljplan redovisar att nya bostäder kan byggas i 1 till 1 ½ våningsplan. För huvudbyggnad regleras nockhöjden till högst 8 meter och takvinkel till mellan 38-45 grader, vilket innebär att s. k. förhöjda fasadliv medges. För kompletteringsbyggnader regleras nockhöjden till högst 4,5 meter och taklutningen till 27-45

grader. Höjderna är samordnade med tidigare planlagda områden i närheten. Byggnaderna ska ha sadeltak belagda med matta takpannor.

Huvudbyggnad får inte inrymma fler än två bostadslägenheter. Källare får ej byggas.

Inom planområdet möjliggörs även för en utökning av befintlig förskoletomt. Den får dock ingen byggrätt.

Grönstruktur

Naturområdet inom planområdet är ca 50.000 kvm stort och ska vara tillgängligt och användbart för rekreation för alla boende på Trönningenäs. Gångvägar inom planområdet ska vara cirka 2 meter breda och inbjuda till promenader hela året, även om de inte är plogade och sandade. Gångväg ska finnas runt dammen och leda genom hela planområdet till lekplatsen i den norra delen.



Naturområdet ska i den södra delen rymma en dagvattendamm med yta om ca 3.500 kvm. Slänterna till dammen får luta maximalt 1:6, dvs. 15 %. Det är betydelsefullt att dammens strandlinje får en intressant form då dammens omgivning ska vara delvis planterade men till största del öppen och överblickbar. Omkring liggande gräsytor kommer att skötas extensivt.

Dagvatten kommer att ledas i ett öppet vattendrag genom hela planområdet. Vattendraget ska vara cirka 4 meter brett och dess slänter ska vara 1:10 dvs. 10 %. Vattendraget och dess slänter kommer att uppta drygt halva naturområdets bredd. Släntröron ska ligga tre meter från fastighetsgräns. Slänterna ska vara rekreativsområde med möjlighet för hundrastning, boll-lekar med mera. Området med slänter ska vara delvis planterat så att det upplevs naturligt. Planteringar ska vara stöd för övrig växtlighet och fågelliv i området.

I naturområdet i planområdets norra del ska finnas plats för en lekplats, 5000-10000 kvm stort. Denna lekplats är den viktigaste mötesplatsen i naturområdet för samtliga boende inom Trönningenäs. Lekplatsen kallas därför tätortlekplats och ska utrustas enligt kommunens riktlinjer för sådana lekplatser.

I samband med anläggande av gångvägar, dagvattendamm och vattendrag kommer det att uppstå schaktmassor. Dessa kan i viss utsträckning användas för anläggande av mindre kullar.

Trafik

Planområdet nås från Trönningenäsvägen. I samband med detaljplanen för angränsande område (etapp A2) iordningställdes infarten till en pumpstation, vilken även utgör entré till det nu aktuella planområdet som i planprogrammet kallas etapp A4.

Infartsvägen har namnet Hansavägen efter namnet på gården (Hansagården) som ligger vid vägens slut. Vägområdet planläggs till en bredd av 6 meter och cirka 5 stycken farthinder kommer behöva anläggas.

Gatan avses i framtiden även utnyttjas som tillfart för i väster angränsande område (etapp A3 enligt planprogrammet) om och när det eventuellt ska bebyggas. Fram tills dess kommer en tillfällig vändplats anläggas inom Naturområdet.

Planförslaget redovisar totalt 15 tomter. All boendeparkering ska ske på tomtmark. Garage eller carport ska uppföras minst sex meter från gräns mot gata.

Framtida trafikökning på Trönningenäsvägen har beräknas till 6 trafikrörelser per tillkommande ny bostad. Med 250 nya planerade bostäder innebär detta en totala trafikökning med ca 1 500 f/åmd inklusive en generell allmän trafikökning.

Närmsta busshållplats som trafikeras med kollektivtrafik ligger vid Bläshammar skola.

Gång- och cykelväg

Utmed Trönningenäsvägen anläggs en delvis belyst gång- och cykelbana anläggas fram till befintlig gc-bana mot Bläshammarskolan i öster.

Geoteknik

Jordlagren kan karaktäriseras som mycket sättningskänsliga, vilket gör att

uppfyllnader för t ex grundläggning av hus eller markplanering ska begränsas till 0,3-0,4 m i tjocklek. Kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras i bygglovskedet för de enskilda byggnaderna för val av grundläggning som t ex pålning och lätt fyllning.

Kulturmiljö/Fornlämningar

Vid anläggandet av travbanan genomfördes en omfattande utdikning av planområdet. Marken är även påverkad dels av VA-ledningar dels av dagvattenanläggningen, varför någon arkeologisk utredning inte är motiverad.

Stengärdesgårdarna inom planområdet omfattas av biotopskydd. De ska bevaras och skyddas med en bestämmelse på plankartan "stengärdesgårdar ska bevaras".

Vatten, spillvatten och dagvatten

En översiktlig VA- och dagvattenutredning har utförts. Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och spillvattenledningar. Ledningar för dag- och dräneringsvatten ska anläggas inom området och anslutas till befintlig dagvattendamm i planområdets södra del invid Trönningenäsvägen. I takt med att fler bostäder byggs i området avses dammen utvidgas och få flacka slänter helst med max 1:6 lutning.

På grund av områdets förutsättningar kommer bortledandet av dagvatten att vara utgångspunkt vid tomternas höjdsättning och invändig golvnivå.

Teknisk försörjning

El och tele

Ledningar för el och telekommunikation finns i anslutning till Trönningenäsvägen. Befintliga ledningar inom området som behöver undflyttas på grund av föreslagen exploatering bekostas av exploitören. Kontakt ska tas i god tid, helst inom fyra månader innan eventuell åtgärd krävs.

Vatten

Området föreslås anslutas till befintlig vattenledning som finns i Trönningenäsvägen.

Spillvatten

Område föreslås avledas med självfall till befintlig spillvattenpumpstation norr om Trönningenäsvägen.

Dagvatten

Föreslagen dagvattenlösning har utarbetats i enlighet med beslutet från Länsstyrelsen där endast dagvatten från 250 villatomter får avledas söderut till Natura 2000-området Getteröns naturreservat.

Områdets flacka karaktär medför utmaningar för att tillskapa erforderlig

ledningslutning, och samtidigt tillskapa erforderliga reglervolymer för fördröjning av dagvatten. För att minska behovet av markupp- fyllnader fås lutningar för dagvattenledningarna i området om som minst ca 3 ‰. I enlighet med självrensning är detta en acceptabel lutning, förutsatt att ledningsdimensionen uppgår till minst 300 mm samt att flödet uppgår till minst 6 l/s.

I samband med exploateringen ökar dagvattenflödet från området, till följd av att fler ytor hårdgörs och avrinningen sker snabbare. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med VA-policy, VA-strategi, VA-riktlinje (2015) samt Dagvattenanvisningar för Falkenberg och Varbergs kommuner (2017). I första hand ska dagvattnet omhändertas lokalt och infiltreras i marken där nederbörden faller. För avvattning av hårdgjorda ytor ska vattnet avledas till lämpligt när-område där infiltrering kan ske, eller genom uppsamling i underjordiska magasin. Dagvatten ska fördröjas minst 50 procent inom kvarteretsmarken innan det når det kommunala dagvattennätet.

Området föreslås avledas till ett svackdike som mynnar i en dagvattendamm i ungefär samma läge som befintlig dagvattendamm. Denna omhändertar dock i dagsläget endast dagvatten från område A2, varvid det krävs att dammen utvidgas för att få till stånd erforderlig fördröjningsvolym för dagvatten från tillkommande delområden.

Samtliga fördröjningsanordningar har dimensionerats för ett regn med 20 års återkomsttid samt med en klimatfaktor om 1,25. Utflödet föreslås begränsas till befintligt flöde vid ett regn med 10 års återkomsttid. För att öka reningseffekten i dammarna kan utloppen anläggas dämnda, då det resulterar i en naturlig oljeavskiljning där oljan blir kvar på ytan. Vidare bör dammarnas utlopp utformas med avstängningsmöjlighet för att skydda recipienten vid ett eventuellt utsläpp.

Generellt genererar inte områden av denna karaktär några större mängder föroreningar till dagvattnet. De föroreningar som uppkommer härrör främst från den trafik som förekommer på lokalatorna. Recipienten Balgöarkipelagen anges ha problem med övergödning vilket bedöms reduceras till följd av ändring av markanvändning från jordbruksmark till villabebyggelse. Genom att dagvattnet leds genom föreslagna dammar och svackdike bedöms erforderlig rening kunna uppnås.

Dagvatten som släpps till det allmänna dagvattennätet ska hålla god kvalitet. De riktvärden för förorening som anges i Dagvattenanvisningar för Falkenberg och Varbergs kommuner (2017), ska vara vägledande för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Vid byggnation etc. ska materialval för ytor som kommer i kontakt med dagvatten ske utifrån detta perspektiv.

Höjdsättning för att klara 100-års regn kommer studeras vid projekteringen av området.

VA-huvudmannen ansvarar för att i samråd med hamn- och gatuförvaltningen ta fram en skötselplan över dagvattenområdet.

Avfall

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 hämtningssvägar som ska tillämpas.

Störningar

Trafik

I programskedet bedömdes (Miljökonsekvensanalys 2005-05-26) trafikintensiteten på Trönningenäsvägen vara ca 1500-2000 fordon per årsmedeldygn. Vid full utbyggnad förväntas trafikmängden öka till det dubbla.

Trafikbullerberäkningar är utförda dels med dagens trafikmängder som grund och dels med prognostiserad trafik när samtliga planerade bostäder i inre Trönningenäs är utbyggda.

Beräkningarna visar att förskoletomten behöver ligga minst 23 m från Trönningenäsvägen för att klara gällande riktvärden vid en dimensionerande hastighet av 50 km/tim. Förskoletomten ligger ca 23 meter från Trönningenäsvägen och närmsta bostadstomt ligger ca 130 meter från Trönningenäsvägen.

Djurhållning

Söder om Trönningenäsvägen ligger en hästgård med ett par hästar. I anslutning till hästgården finns också en ridväg. Bostadshuset ligger på behörigt avstånd från ridanläggningen medan förskoletomten ligger under de gällande avstånden som förespråkas i riktlinjerna. För att minska spridningen av allergener och damm under varma sommarkvar, föreslås en plantering inom naturområdet mellan Trönningenäsvägen och förskoletomten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den aktuella detaljplanen för Trönningenäs 5:29 innebär att dagvatten från ny bebyggelse kommer att nå havet efter rening i två föreslagna dagvattendammar. Slutrecipient är Balgöarkipelagen (EU_CD: SE570900-121060) via Fyrstrandsfjorden i norr och Farehamnsviken i söder.

Balgöarkipelagen är en kustvattenförekomst som sträcker sig från Getterön till Årnäshalvön.

Enligt senaste statusklassningen har Balgöarkipelagen måttlig ekologisk status. Bedömningen baseras på data från bottenfaunaprovtagning inom kustvattenkontrollen. Vattenförekomsten har övergödningssproblem, med betydande påverkan från landbaserade diffusa källor, såsom jordbruk och enskilda avlopp. Näringstillförsel sker även från utsjön, vilket anges som den huvudsakliga anledningen till att den uppsatta miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten, god ekologisk status, inte bedöms kunna uppnås till 2021 (tidsfrist till 2027).

Balgöarkipelagen uppnår ej god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Kemisk status exklusive dessa allmänt överskridande ämnen är ej klassad. Miljögiftsbelastningen härrör framförallt från luftburet nedfall och eftersom det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att nå nivåer som motsvarar god kemisk status är dessa ämnen undantagna. De nuvarande halterna av ämnena får dock inte öka.

Bedömning

Bedömningen är att dagvatten från planområdet inte kommer att försämra nuvarande status eller försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för

recipienten. Följande skäl ligger till grund för denna bedömning:

Balgöarkipelagen har måttlig ekologisk status vilket framförallt beror på näringsbelastning från landbaserade källor och utsjön. Då den nya markanvändningen i området förväntas leda till minskad näringsbelastning bedöms dagvattentillförseln inte försämra nuvarande status eller försvåra möjligheten att uppnå god ekologisk status.

Kemisk status för Balgöarkipelagen (exklusive kvicksilver och bromerade difenyletrar) är ej klassad. De huvudsakliga föroreningskällorna till dagvatten härrör från trafik och atmosfäriskt nedfall. I denna detaljplan planeras för uppförande av villabebyggelse som generellt sett inte genererar några större föroreningsmängder. Detta, kombination med den förväntade reningen i föreslagna dagvattensystem, gör att utsläppen till vattenförekomsten inte bedöms riskera att överskrida miljökvalitetsnormen för kemisk status eller påverka aktuella kvalitetsfaktorer.

Hushållning med mark- och vattenområden

Området består idag av en privat travbana. En omvandling till bostäder och allmänplatsmark Natur påverkar inte turismens och friluftslivets intressen negativt.

Genomförande av projektet

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

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.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Varbergs kommun, Trans Am Consult AB och ägare till de fastigheter som har del i Trönningenäs s:3.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Vatten och Avlopp	Varberg Vatten AB
El	Varbergsortens elkraft Ek.För.
Tele	Skanova

Utförande

Allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark

Trans Am Consult AB ansvarar för utbyggnad av bostäder på kvartersmark.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

FASTIGHET	MARKANVÄNDNING	ERHÅLLER MARK	AVSTÅR MARK
Trönninge-näs 5:29	jordbruk		Avstår ca 6000 kvm till Trönningenäs 5:73
Trönninge-näs 5:73	jordbruk	Erhåller ca 6000 kvm från Trönningenäs 5:29	
Trönninge-näs s:3	dike		Avstår ca 320 kvm till Trönningenäs 5:29
Trönninge-näs 5:29	jordbruk	Erhåller ca 320 kvm från Trönningenäs s:3	
Trönninge-näs s:3	dike		Avstår ca 580 kvm till Trönningenäs 5:73
Trönninge-näs 5:73	dike	Erhåller ca 580 kvm från Trönningenäs s:3	
Trönninge-näs 5:73	jordbruk		Avstår ca 3800 kvm till Trönningenäs 5:75
Trönninge-näs 5:75	Förskoletomt	Erhåller ca 3800 kvm från Trönningenäs 5:73	

Trönningenäs 5:29, jordbruksmark

Trönningenäs 5:73 exploateringsfastighet

Trönningenäs s:3, ändamål dike.

Trönningenäs 8:1, väg och vattenledningsservitut 1383-89/53.2

Trönningenäs 8:24 vägservitut 13-LIN-861.1.

Fastighetsbildning

Fastigheter för tillkommande bostadstomter bildas genom avstyckning från fastighe-

ten Trönningenäs 5:29 och Trönningenäs 5:73.

Fastighet för tillkommande förskoletomt bildas genom avstyckning från fastigheten Trönningenäs 5:73.

Mark avsedd för allmänna platser överförs från fastigheten Trönningenäs 5:29 till Trönningenäs 5:73.

Samfällt dike Trönningenäs s:3 inom planområdet överförs till Trönningenäs 5:29 och 5:73.

Befintliga ledningsrätter över kvartersmark flyttas till nytt läge med u-område.

Vägsservitut för Trönningenäs 8:1 och 8:24 ändras till att bara gälla befintlig väg fram till planområdesgränsen.

Ledningsrätt

Befintliga och tillkommande ledningar ska säkras genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

De tillkommande fastigheterna ska anslutas till Trönningenäs ga:6, som förvaltar Trönningenäsvägen, de kan om parterna är överens även få andelstal i gemensamhetsanläggning Lindhov ga:2 för gemensam skötsel av lekplats och bollplan. Inträdesavgift kan komma att utgå.

Översikt rättigheter

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Exploateringsavtal reglerande exploatörens kostnader för iordningställande av gator och övrig allmän platsmark, samt markbyte mellan kommunen och exploatören.
- Ledningsrätt för avledande av dagvatten. Avtalet tecknas mellan ägare till Trönningenäs 5:29 och VA-huvudmannen.
- Överenskommelse mellan ägare till Trönningenäs 5:29 och VA-huvudmannen om att koppla på och delvis använda befintlig kulvert och, vid behov, flytta befintlig kulvert inom Trönningenäs 5:29 för hantering av dagvatten från planområdet.

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta intrångsersättningar för allmänplatsmark och kvartersmark för förskolan ansvarar kommunen.

Exploatören ansöker och bekostar avstyckning av bostadstomt, inlösen av samfällt dike inom kvartersmark samt ändring av servitut för Trönningenäs 8:1 och 8:24.

Tekniska frågor

Gator och trafik

En ny lokalgata anläggs från pumpstationen vid Trönningenäsvägen. En ny gcm-väg anläggs längs med Trönningenäsvägen.

Vatten och avlopp

Området kommer anslutas till det allmänna VA-nätet.

Ledningar

Ledningar får u-områden och befintlig dagvattenanläggning utvidgas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster:

Kommunen får ersättning från exploatören för kostnader att iordningställa allmän platsmark.

Utgifter:

Kommunen får utgifter för iordningställande av allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Som ersättning för fastigheten Trönningenäs 5:29: del i kommunens nedlagda och beräknade kostnader för gatunät inom exploateringsområdet, inklusive gatubelysning, gång- och cykelvägar och naturområden samt kostnader för naturområden, gc-vägar och huvudvägar utanför exploateringsområdet. Exploatören får även kostnader för plan- och utredningsarbeten, förrättningskostnader samt anläggning av VA, brandvatten och el.

Planavgift

Planeringen bekostas av Trans Am Consult AB.

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

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2018-05-24 § 166
2018-06-25