



**VARBERGS  
KOMMUN**

Diarienummer:  
SBK 2019-1926



## Planbeskrivning

**Ändring av byggnadsplan för delar av Trönninge 5:11, 5:63 m.fl.**

Trönninge, Varbergs kommun

Laga kraft 2025-06-19

## Sammanfattning av detaljplanen

Ändringen avser byggnadsplanen för Trönninge 5:11, 5:63 m.fl., fastställd 1987. Planområdet ligger i norra Varbergs kommun och omfattar bostadsområden, allmän platsmark, ett grönområde med naturkaraktär samt en transformatorstation. Hallagårdsvägen fungerar som en lokalgata och möjliggör tillfart till de olika fastigheterna inom området.

Avsikten med ändringen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för vägen. Planändringen är en administrativ justering som inte påverkar markens användning eller de fysiska förutsättningarna inom området. Därför bedöms den inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 3 § miljöbalken och är förenlig med kommunens översiktsplan samt aktuella bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL).

## Ärendeinformation

|                            |                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Kommunens namn             | Varbergs kommun                                                 |
| Detaljplanens namn         | Ändring av byggnadsplan för delar av Trönninge 5:11, 5:63 m.fl. |
| Detaljplanens diarienummer | SBK-2019-1926                                                   |
| Beslut om antagande        | 2025-05-22 BN § 117                                             |
| Detaljplan påbörjad        | 2024-09-13                                                      |
| Detaljplan laga kraft      | 2025-06-19                                                      |

## Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-05-08

Plankarta, 2025-05-08

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-02-10

Undersökning, 2025-02-12

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

## Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna ändring påbörjades 2024-09-13 och upprättas med Standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna för ändring av detaljplan har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS

2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

### Standardförfarande

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

#### Standardförfarande



### Medverkande

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

---

## Innehåll

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>        | <b>2</b>  |
| Ärendeinformation .....                            | 2         |
| Planhandlingar .....                               | 2         |
| Förfarande.....                                    | 2         |
| Medverkande .....                                  | 3         |
| <b>Innehåll.....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>Ändring av detaljplan.....</b>                  | <b>5</b>  |
| Ävsikt med ändring .....                           | 5         |
| Motiv till ändring.....                            | 5         |
| Lokalisering .....                                 | 6         |
| Befintligt.....                                    | 6         |
| Tidigare ställningstagande .....                   | 7         |
| Gällande byggnadsplan .....                        | 8         |
| Föreslagen ändring.....                            | 8         |
| Planbestämmelser .....                             | 9         |
| Genomförandetid tillhörande ändring.....           | 9         |
| <b>Genomförandefrågor tillhörande ändring.....</b> | <b>10</b> |
| Tekniska frågor.....                               | 10        |
| Ekonomiska frågor .....                            | 10        |
| <b>Planeringsunderlag tillhörande ändring.....</b> | <b>11</b> |
| Planbesked .....                                   | 11        |
| Konsekvenser av ändring .....                      | 11        |
| Miljö .....                                        | 12        |

## Ändring av detaljplan

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av motivet och avsikten med ändring av detaljplan. I avsnittet beskrivs också de överväganden som legat till grund för planförslaget, samt vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen har vunnit laga kraft.

### Avsikt med ändring

Avsikten med ändringen är att den del av Hallagårdsvägen som i dag har enskilt huvudmannaskap ska övergå till kommunalt huvudmannaskap.

När byggnadsplanen upprättades tillämpades enskilt huvudmannaskap som norm för denna typ av plan, särskilt i områden med lantlig karaktär där även mark avsedd för allmänna ändamål, såsom vägar och grönytor, förvaltades av fastighetsägarna, ofta genom vägföreningar eller gemensamhetsanläggningar.

Förutsättningarna i området har sedan dess förändrats, och Trönninge utgör i dag en del av tätorten. På grund av vägens funktion och användning har förvaltningen i praktiken övertagits av kommunen, i enlighet med gällande praxis för allmänna platser.

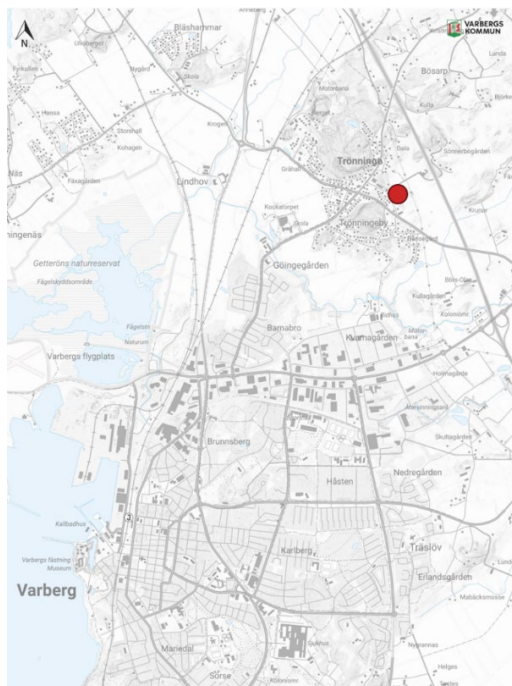
### Motiv till ändring

Motivet till ändringen är att kommunen redan ansvarar för skötsel och drift av vägen, och ändringen syftar till att tydliggöra ansvarsförhållandet samt göra det juridiskt korrekt enligt plan- och bygglagens bestämmelser.

Att överföra vägen till kommunalt huvudmannaskap anses viktigt för att möjliggöra en mer effektiv planering av skötsel och underhåll.

Eftersom den nuvarande detaljplanen fortfarande är aktuell har kommunen, med stöd av 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL), valt att genomföra en ändring i stället för att upprätta en ny detaljplan. Ändringen påverkar inte markanvändningen i förhållande till planens övergripande mål, utan syftar till att tydliggöra förvaltningen och anpassa regleringen till dagens krav.

## Lokalisering



Figur 1 – Lokaliseringskarta

## Befintligt

Planområdet omfattar den berörda kommunala fastigheten Trönninge 7:47 samt ett antal privatägda fastigheter och är beläget i norra Varberg. Området regleras av en byggnadsplan som vann laga kraft 1987, men bebyggelsen inom området har till stor del genomförts efter 2020. Området är planlagt för bostadsbebyggelse, väg, naturområde och en transformatorstation. Bebyggelsen består huvudsakligen av småhus i form av friliggande villor och parhus.

Vägen inom planområdet är byggd enligt kommunal standard, och trots att den är planlagd med enskilt huvudmannaskap, ansvarar kommunen redan idag för dess skötsel. Det naturområde som finns i planen är planlagt som naturpark (**Rn**), vars syfte var att bevara områdets gröna struktur samt att vara en rekreationsmöjlighet för de boende.

Vatten, avlopp och el är anslutna till kommunens befintliga ledningsnät. Serviser och ledningar har kontrollerats och bedöms vara i god funktion inför övergången till kommunalt huvudmannaskap.



Figur 2-Ändringsområdet, väg och naturmark

## Tidigare ställningstagande

### Allmänna intressen enligt PBL och MB

Genom denna planändring vill kommunen att vägen inom planområdet överförs till kommunalt huvudmannaskap, vilket främjar en enhetlig och långsiktigt hållbar förvaltning av infrastrukturen.

Planändringen följer plan- och bygglagens (PBL) krav på hållbar samhällsplanering samt miljöbalkens (MB) mål om hållbar mark- och vattenanvändning, genom att formalisera det kommunala ansvar som redan tillämpas i praktiken.

### Översiktsplan

I Varbergs kommuns översiktsplan identifieras området kring Trönninge 5:11 och 5:63 m.fl. som ett strategiskt bostadsutvecklingsområde. Översiktsplanen anger att områdets infrastruktur bör utvecklas i linje med stadens tillväxt, där kommunalt huvudmannaskap för allmänna är en viktig förutsättning för att säkerställa effektiv drift och underhåll.



Enligt PBL 5 kap. 38 § är det tillåtet att ändra en detaljplan så länge ändringen är förenlig med planens övergripande syfte. Boverket förtydligar dessutom att det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser, under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte.

Vid ändringen har kommunen beaktat olika intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen, med särskilt fokus på behovet av en samordnad infrastruktur och effektiv förvaltning av allmän platsmark. Övergången till kommunalt huvudmannaskap bedöms gynna både drift och tillgänglighet.

## Planbestämmelser

I avsnittet beskrivs de bestämmelserna som berörs av ändringen och motivet som ligger till grund för ändringsförslaget.

### Planbestämmelser som utgår:

#### Områdesbestämmelser för allmän platsmark

**Vägmark** Vägmark (**vägmark**) är en äldre bestämmelse som används för områden avsedda för väg och trafik inom byggnadsplaner. Syftet med vägmark är att ge tillgång till och från fastigheter inom planområdet och säkerställa att vägarna är funktionella för lokal trafik och eventuellt genomfartstrafik. Vägmark kan innefatta mindre tillfartsvägar såväl som större genomfartsleder beroende på planens utformning och områdets behov. I den aktuella byggnadsplanen är vägen klassificerad som allmän plats med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att ansvaret för underhållet tidigare låg på enskilda aktörer, ofta genom en vägförening.

### Planbestämmelser som tillkommer:

#### Användningsbestämmelser för allmän platsmark

**GATA<sub>1</sub>** Lokalgator (**GATA<sub>1</sub>**) har en mindre trafikbelastning och betjänar främst boende och besökare inom närområdet, vilket överensstämmer med den aktuella trafikfunktionen i Trönninge. Ändringen till lokalgata möjliggör en bättre tolkning av dagens reglering samt tydliggör tillfartens funktion i enlighet med detaljplanens syfte och områdets behov.

## Genomförandetid tillhörande ändring

Genomförandetiden för aktuell ändring av byggnadsplan är 5 år från den dag då ändringen får laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Byggnadsplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## Genomförandefrågor tillhörande ändring

Genomförandedelen har som 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 planen.

### Berörda fastigheter

Fastigheten som berörs av ändring av gällande byggnadsplan är Trönninge 7:47, som är i kommunal ägo.

### Fastighetsrättsliga frågor

Den föreslagna ändringen av byggnadsplanen medför inga fastighetsrättsliga förändringar som påverkar enskilda fastighetsägare inom planområdet. I samband med planändringen har en lantmäteriförrättning om fastighetsbestämningen genomförts, detta för att fastställa gränser inom de berörda delarna av planområdet.

### Rättigheter

#### Mark- och utrymmesförvärv

Den föreslagna ändringen av byggnadsplanen innebär inga förändringar i mark- eller utrymmesförvärv. All mark som påverkas av övergången till kommunalthuvudmannaskap ägs redan av kommunen.

### Tekniska frågor

#### Vägar och trafik skötsel

Hallagårdsvägen, som idag är byggd enligt kommunal standard och sköts av kommunen, kommer även fortsättningsvis att förvaltas av kommunen efter övergången till kommunalt huvudmannaskap. Trots att vägen tidigare var planlagd med enskilt huvudmannaskap, förvaltades den aldrig av en vägförening.

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

Planarbetet bekostas av Varbergs kommun.

#### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Den föreslagna ändringen medför vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen till följd av drift- och underhållskostnader samt administrativa utgifter.

### Drift allmän plats

Kommunen tar över ansvaret för underhåll och drift av vägen.

### Drift vatten, spill- och dagvatten

Vatten- och avloppsnätet inom planområdet är redan anslutet till kommunens befintliga system. Ansvaret för drift och underhåll av vatten, spill- och dagvatten hanteras av VIVAB (Vatten & Miljö i Väst AB). Inga förändringar i anslutningarna förväntas till följd av övergången till kommunalt huvudmannaskap.

För spillvatten gäller att befintliga fastigheter är anslutna till kommunens avloppsnät. Det kommer inte att ske några fysiska förändringar, men regelbundet underhåll och kontroll av avloppssystemet säkerställs som en del av kommunens ansvar.

Dagvattenhanteringen sker genom naturliga avrinningar och befintliga ledningsnät inom planområdet. I och med att naturmarken övergår till kommunalt huvudmannaskap, säkerställs att marken underhålls för att inte få någon negativ påverkan i dagvattenflöden. Inga nya dagvattenlösningar krävs i nuläget.

## Planeringsunderlag tillhörande ändring

I samband med ändringen av byggnadsplanen har befintliga planeringsunderlag granskats för att bekräfta att planens syfte uppfylls och att ändringen sker enligt gällande regler. Då ändringen är av administrativ karaktär och inte medför några fysiska förändringar i bebyggelse eller infrastruktur, har ingen ny omfattande utredning bedömts nödvändig.

### Planbesked

Byggnadsnämnden gav den 29 april 2020 ett positivt planbesked för att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för Ändring för delar av Trönninge 5:11 och 5:63 m.fl. Planbeskedet omfattade även en omvandling av naturmark inom Trönninge 7:47 till allmän platsmark.

Under planarbetets gång har kommunen beslutat att inte inkludera naturmarken inom Trönninge 7:47 i det aktuella ändringsområdet. Bedömningen är att frågan är alltför omfattande för att hanteras inom ramen för denna detaljplaneändring, och bör i stället prövas vid ett senare tillfälle i kombination med ett nytt detaljplanearbete.

### Konsekvenser av ändring

Ändringen medför ökade driftkostnader för kommunen, som ansvarar för skötsel, tillgänglighet och underhåll, men det påverkar inte byggrätter, fastighetsgränser eller de tekniska systemen, som redan är anslutna till kommunens nät.

## Riksintresse

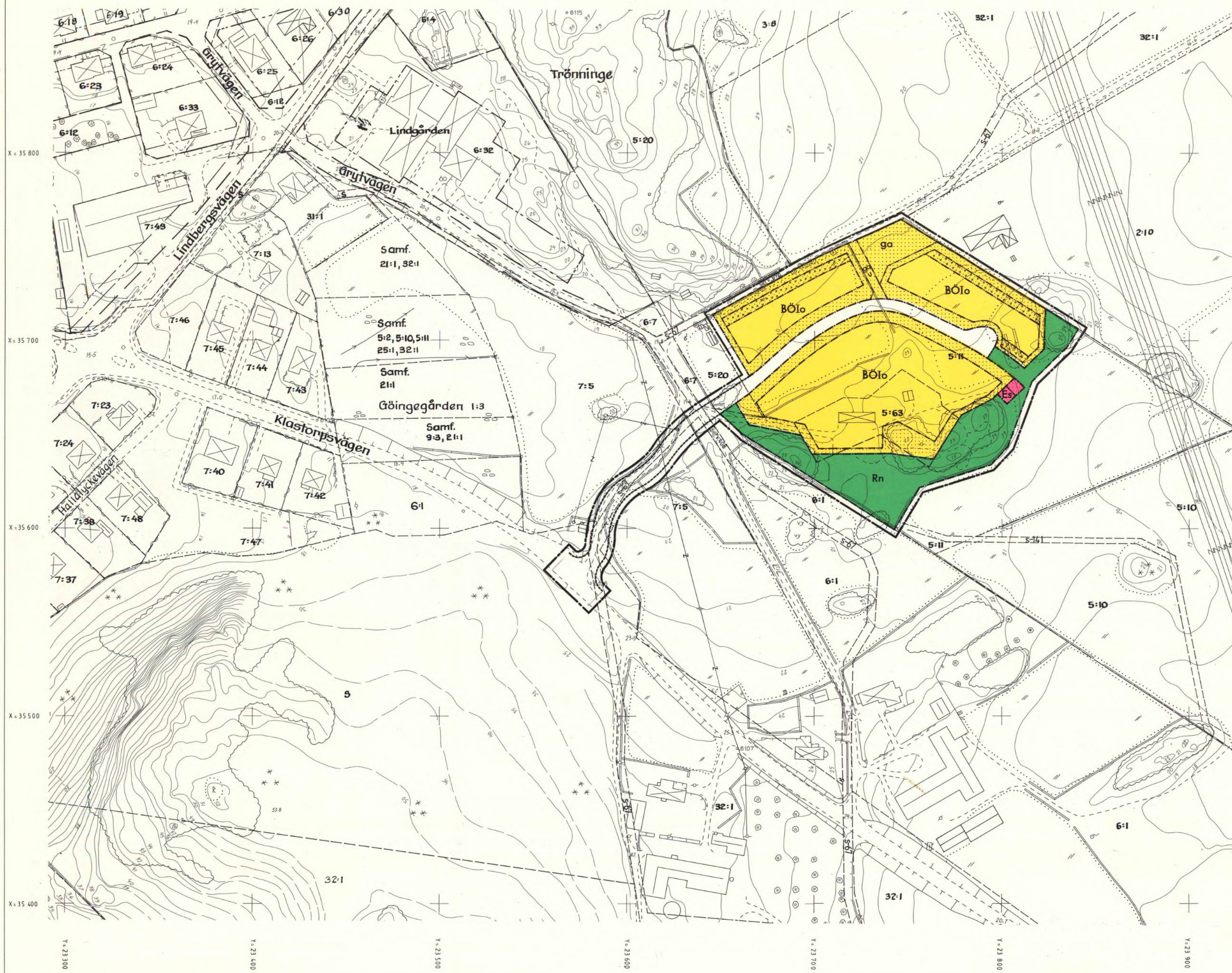
Området ligger inom ett område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB) och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Den föreslagna planändringen medför dock inga negativa konsekvenser för dessa riksintressen.

## Miljö

### Miljöbedömning

Kommunen har genomfört en undersökning av den betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap. miljöbalken för det aktuella planförslaget. Bedömningen visar att genomförandet av planändringen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

11109-1525-87



FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR DELAR AV FASTIGHETERNA  
**TRÖNNINGE 5:11, 5:63 M FL**  
I LINDBERGS SOCKEN, VARBERGS KOMMUN  
HALLANDS LÄN

UPPRÄTTAT 1986-11-20 AV  
GÖTEBORGS FÖRORTER, GF-ARKITEKTER  
*Nils-Åke Lilja* *Bo Aronsson*  
NILS-ÅKE LILJA, ARKITEKT SÄR BO ARONSSON, ARKITEKT SÄR  
REVIDERAT 1987-05-18 AV  
GÖTEBORGS FÖRORTER, GF-ARKITEKTER  
*Nils-Åke Lilja* *Bo Aronsson*  
NILS-ÅKE LILJA, ARKITEKT SÄR BO ARONSSON, ARKITEKT SÄR

- BETECKNINGAR:**
- GRUNDKARTA**
- Fastighetsgräns
  - Väg, gångväg
  - Slant
  - Stådmur
  - Stenmur
  - Staket
  - Häck
  - Brunn
  - Dike
  - Träd
  - Vegetationsgräns
  - Berg i dagen
  - Fornlämning
  - Kraftledning
  - Nivåkurvor
  - Befintliga byggnader
  - Rutnätspunkt
  - Polygonpunkt
  - Gällande byggnadsplanelinjer
  - Avvägd höjd

- BYGGNADSPLANEKARTA**
- A. GRÄNSBETECKNINGAR**
- Plangräns belägen 3 m utanför fastställelseområdet
  - Områdesgräns
  - Bestämmelsegräns
  - Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras

- B. OMÅRÄDSBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- Vägmärk

- BYGGNADSKVARTER**
- B Bostäder

- SPECIALOMRÅDEN**
- Rn Naturpark
  - Es Transformationsstation

- GÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS**
- Mark som inte får bebyggas
  - » där uthus och dyl undantagsvis får uppföras
  - Fristående villor eller parhus
  - Antal våningar
  - Källarlösa hus
  - ga Mark tillgänglig för gemensamma lekplatser och förbindelseled
  - u Ledningsområde

TILLHÖR BYGGNADSNÄMNDENS I VARBERG  
BESLUT OM ANTAGANDE 1987-06-15 §2061  
BETYGAR

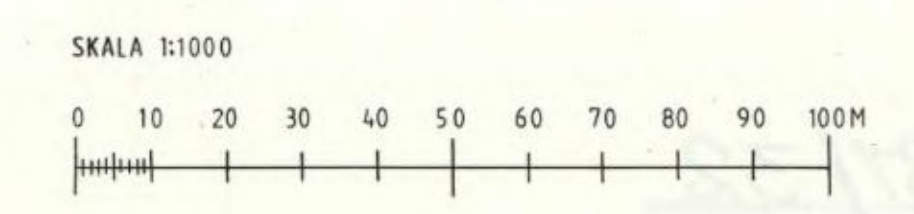
*Lena Larsson*  
LENA LARSSON  
BYGGNADSNÄMNDENS SEKRETERARE

Länstyrelsen har 1987-10-07  
fastställt detta förslag. Beslutet har  
numera vunnit laga kraft.  
Halmstad 1987-12-02

Gunn Wäng

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES  
VARBERG I MARS 1986  
PÅ TJÄNSTENS VÄGNAR:

*Gunn Wäng*  
TJR JUNGQVIST  
STADSINGENJÖR



Ydimitas  
Gunn Wäng

113 83 005 640

Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna TRÖNNINGE 5:11,  
5:63 m fl i Lindbergs socken, Varbergs kommun, Hallands län

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

a/ Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.

b/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER ENDAST DELVIS FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Utan hinder härav får uthus, garage eller dylika mindre byggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt byggande.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDE FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam lekplats och förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

Med Ö betecknat område får bebyggas endast med friliggande villor eller parhus innehållande högst en respektive två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med Ö betecknat område får tomtplats för friliggande villa eller parhuslägenhet icke ges mindre storlek än 800 respektive 400 kvadratmeter.

## 7 § EXPLOATERING AV TOMTPLATS

Av tomtplats som omfattar med Ö betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

## 8 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vindsvåning inredas.
- 2 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 3 mom På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- 4 mom På med Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Göteborg i 1986-11-20

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter



Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR

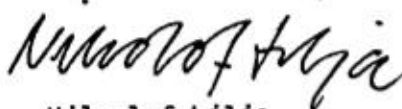


Bo Aronsson  
Arkitekt SAR

Tillhör reviderat förslag daterat Göteborg 1987-05-18

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter

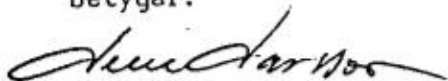


Nilsolof Lilja  
Arkitekt SAR



Bo Aronsson  
Arkitekt SAR

Tillhör byggnadsnämndens i Varberg  
beslut om antagande 1987-06-15 § 2061  
betygar:



Lena Larsson  
Byggnadsnämndens sekreterare

Förslag till byggnadsplan för delar av fastigheterna TRÖNNINGE 5:11,  
5:63 m fl i Lindbergs socken, Varbergs kommun, Hallands län

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta i skala 1:1000 jämte bestämmelser. Till förslaget hör även illustration i skala 1:1000, beskrivning (denna handling), fastighetsförteckning, VA-utredning (Göteborgs Förorter, GF-Teknisk försörjning 1986-11-20) samt planförfattaryttrande - samrådsskedet (1985-11-15).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Klastorpsvägen i Trönninge samhälles östra del. Avståndet till Varbergs centrum är ca 5 km.

Planområdet har avgränsats så att det endast omfattar de fastigheter som direkt berörs av den tilltänkta exploateringen. Härutöver omfattar planområdet även erforderlig väganslutning från Klastorpsvägen. Området har även avgränsats med hänsyn till omgivande jordbruksverksamhet, djurhållning m m.

Area

Planområdet omfattar ca 2,1 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Trönninge samhälle ingår i en kommundelsplan för centralorten upprättad i april 1980. Här i anges planområdet som utbyggnadsområde för bostäder.

Planområdet och dess närmaste omgivningar är ej tidigare detaljplanlagda.

#### Kommunala ställningstaganden

Planområdet är upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 1986-90 med byggstart 1989 för 5 småhus i form av friliggande villor. Programmet baseras på förutsättningen att planområdet inrymmer enbart villabebyggelse. Med den ändrade inriktning som bostadsbyggnad fått under senare tid kan området komma att tidigareläggas om lägenheter med bostadsrätt eller hyresrätt kan inrymmas.

Byggnadsnämnden har 1979-01-10 uttalat att nämnden är beredd medverka till planläggning av området.

#### Befintliga förhållanden

Området består i huvudsak av ängsmark med små nivåskillnader. Norr om området ligger ett relativt högt bergsparti. Inom planområdet finns även några höjdparter där berget går i dagen.

Området gränsar i öster till en kraftledning (Yngeredsfors AB) samt till ett bostadshus. I övrigt omges planområdet i huvudsak av åker- och ängsmark. Öster och söder om planområdet finns gårdar med djurhållning (svin).

Inom planområdet, på fastigheten Trönninge 5:63, finns ett äldre bostadshus med tillhörande uthus. Utanför och nordväst om planområdet, på fastigheten Trönninge 5:20, finns ytterligare ett äldre bostadshus.

Planområdet kan nås dels från nordväst via Grytvägen, dels från sydväst via den samfälliga vägen mellan Klastorpsvägen och Grytvägen.

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till den befintliga bostadsbebyggelsen vid Klastorpsvägens västra del.

Fastigheten Trönninge 5:11 ägs av Gothia Småhus AB tillsammans med Borssén och Sernrot AB. Fastigheten Trönninge 5:63 är privatägd.

## PLANFÖRSLAG

### Planförslagets syfte

Planförslaget avser att ge möjlighet till uppförande av ca 18 småhus i form av friliggande villor och lägenheter i parhus.

### Bostäder

I planförslaget har illustrerats 19 bostadshus varav 1 är befintligt, 6 är föreslagna som friliggande villor och 12 som sammanbyggda marklägenheter avsedda för hyres- eller bostadsrätt.

Planbestämmelsen om byggnadssätt (BÖ) har utformats så flexibelt att villor alternativt parhus kan uppföras. Med friliggande villor avses enbostadshus och med parhus avses tvåbostadshus där lägenheterna kopplas med lägenhetsskiljande vägg.

Med föreslagen bestämmelse om exploatering kan exploateringsgraden ej överstiga 0,25 (netto), vilket motsvarar en byggnadsrätt på 200 kvadratmeter byggnadsarea på en 800 kvadratmeter stor villatomt eller 100 kvadratmeter byggnadsarea på en 400 kvadratmeter stor tomt för en parhuslägenhet. Genom planbestämmelserna tillförsäkras området därmed en karaktär och skala som motsvarar en normal villabebyggelse.

Illustrationskartan visar i dagsläget tänkt utbyggnad med parhus i form av bostadsrätt norr om vägen och villor med äganderätt söder om vägen. En annan fördelning och andra upplåtelseformer kan bli aktuella om utbyggnaden senareläggs.

Fastigheten Trönninge 5:63 föreslås ombildas så att ytterligare en byggnadsrätt kan medges öster om det befintliga bostadshuset.

### Skolor, barnomsorg

Barnomsorgen tillgodoses idag genom dagbarnvårdare. En daghemsavdelning planeras för närvarande i den gamla leksskolans lokaler.

Skolbarnen skjutsas till Lindbergsskolan (låg- och mellanstadie). Hållplats för skolskjutsen kan lämpligen anordnas utmed Lindbergsvägen i anslutning till Lindgården, Grytvägen är trafikerad endast i begränsad omfattning.

### Friytor

I anslutning till föreslaget område för parhus har ett mindre område avsatts för att tillgodose behovet av friytor - lekområden för i första hand de boende i parhusen.

I planområdets sydöstra del föreslås ett höjddparti som naturpark (Rn). Området är avsett att bibehållas som naturparksområde utan några egentliga anläggningar. Området utgör dock ett kompletterande fri- och lekområde för den planerade bostadsbebyggelsen.

Inom området bör träd- och buskvegetation bibehållas som skydd mot störningar från angränsande jordbruksverksamhet och djurhållning.

### Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas från Klastorpsvägen. I planförslaget föreslås en upprustning av den samfälliga vägen mellan Klastorpsvägen och Grytvägen vilket innebär visst intrång på fastigheterna Trönninge 5:20, 6:1, 6:7, 7:5 och 32:1. Upprustningen föreslås utföras på så sätt att befintlig mur kan behållas på den ena sidan av vägen.

Intrånget på fastigheterna Trönninge 5:20 och 6:7 avses efter överenskommelse med markägaren ersättas med ett markområde inom Trönninge 5:11 beläget omedelbart utanför planområdet (väster om B1).

Befintlig villafastighet (Trönninge 5:63) förutsätts bibehålla nuvarande tillfart över föreslaget naturparksområde.

Vägverket har uttryckt önskemål angående anslutningens utformning och genomförandet av denna. Enligt vägverket bör anslutningen förbättras,

dels genom siktröjning så att man 5 meter in på anslutningen erhåller fri sikt åt bägge håll och dels genom att förse anslutningen med ett vilplan så att höjdskillnaden mellan allmänna vägens körbanekant och en punkt 10 meter in på den enskilda vägen ej överstiger 0,35 meter.

### Teknisk försörjning

Området föreslås anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät i Klastorpsvägens västra del. En särskild VA-utredning har utförts av Göteborgs Förorter, GF-Teknisk försörjning och redovisas i särskilt PM.

För planområdet gäller att dräneringsledningar ej får anslutas till spillvattenledningarna. Ett u-område för föreslagen dräneringsledning redovisas i planområdets nordöstra del.

Uppvärmning förutsätts ske med individuella system. Varbergssortens Elkraft är eldistributör för området. Ett läge för transformatorstation har redovisats enligt distributörens önskemål. Tillfart kan ske över föreslagen gångstig inom naturparksområdet.

### PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan ovan nämnda markägare och kommunen.

Enligt det nu skisserade exploateringsavtalet svarar exploatören för utbyggnaden av vägar och va-anläggningar.

Vägunderhållet avses lösas på så sätt att befintlig vägförening utökas att omfatta även planområdet. Vägföreningen har ställt sig positiv till en sådan utökning.

Naturparksområdet kan förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen förutsätts i så fall omfatta befintlig villafastighet och föreslagen bebyggelse.

Det föreslagna lek- och friområdet (ga-området), som är beläget inom kvartersmark, avses i första hand för tänkt bostadsrättsförening. Det är dock önskvärt att området utgör gemensamhetsanläggning för hela området. Om hela området upplåts med äganderätt förutsätts att en sådan gemensamhetsanläggning kommer till stånd och att samtliga fastigheter deltar i anläggningen. Förutom som lek- och friområde så avses området även som förbindelseled från föreslagen väg till körvägen norr om planområdet.

Resterande del av fastigheten Trönninge 5:11 kan bestå eller läggas till angränsade fastighet och brukas som jordbruksmark. Detta bör ske på sådant sätt att onödig störning på den föreslagna bostadsbebyggelsen ej uppstår. På lång sikt kan denna del eventuellt utnyttjas för kompletterande bostadsbebyggelse.

#### SAMRÅD

Samråd enligt 14 § byggnadsstadgan har skett genom remissförande, skrivelser till berörda markägare samt särskilt samråd/sammanträde med länsstyrelsen. Samråden har följts upp med kompletterande kontakter med berörda markägare, kommunala förvaltningar och länsorgan.

Inkomna yttranden har sammanställts och kommenterats i ett planförfattaryttrande över samrådsskedet daterat 1985-11-15. Detta yttrande bilägges planförslaget. Här återges endast yttrandet i sammanfattning:

"Flertalet av de framförda synpunkterna är i huvudsak av sådan karaktär att de enkelt låter sig inarbetas i det nu framlagda planförslaget. De av Miljö- och hälsoskyddskontoret och lantbruksnämnden framförda synpunkterna angående intressekonflikten mellan bebyggelsens omfattning och jordbruksföretagens eventuella framtida utvecklingsmöjligheter har dock varit av principell betydelse för planförslagets utformning. Till stöd för den slutliga utformningen har konstaterats:

1. Kommunen har i sin översiktliga planering tagit ställning för exploateringsintresset.

2. Den pågående animalieproduktionen i planområdets närhet är ej av den omfattning att den kräver tillståndsprövning. Den bör därför vid en ändamålsenligt utformning och drift knappast betraktas såsom en olägenhet av sådan omfattning att föreslagen nyexploatering som helhet bör äventyras. Det finns dock, med stöd av framförda synpunkter, anledning att utöka avståndet mellan planerad bebyggelse och pågående jordbruksföretag. (Anm: Detta har skett i det nu aktuella planförslaget.) Härigenom torde eventuella olägenheter begränsas väsentligt, vilket bl a Miljö- och hälsoskyddskontoret antytt genom sitt förslag med träd- och buskbevuxen skyddszon.
3. Trönninge ligger i renodlad jordbruksbygd. En utbyggnad av tätorten innebär en jämkning mellan jordbrukets intressen och samhällets behov av mark för bostäder. Planområdet utgörs av mark som är mindre rationell att bruka och bör därför kunna nyttjas för bostadsbyggande.

Ett visst mått av olägenhet för de boende respektive jordbruket bör under dessa omständigheter kunna tålas."

Med stöd av framförda synpunkter har planförslaget omarbetats. En 40-80 meters bred zon innehållande 5 byggnadsrätter för villor har tagits bort från tidigare konceptförslag. Länsstyrelsens planenhet, lantbruksnämnden och Miljö- och hälsoskyddskontoret har härefter tagit del av ett bearbetat konceptförslag daterat november 1985 respektive januari 1986 och därvid accepterat förslagets omfattning i stort.

Lantbruksnämnden (yttrande daterat 1985-12-02) och även länsstyrelsens planenhet önskade dock en justering av byggnadsrätten i söder avseende en kompletterande villa intill den befintliga inom Trönninge 5:63. Denna synpunkt har beaktats. Byggnadsrätten har med anledning härav lagts öster om befintligt hus.

Miljö- och hälsoskyddskontoret (yttrande daterat 1986-02-27) framförde önskemål om en begränsning av byggnadsrätterna i nordväst för att härigenom minska störningarna från jordbruket på tillkommande bebyggelse. Denna synpunkt har beaktats. En zon med viss byggnadsrätt för uthus kompletterar tidigare zon med byggnadsförbud (prickad mark).

Gatukontoret har inte haft någon erinran över det bearbetade konceptförslaget.

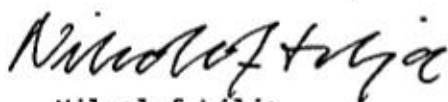
Markägaren till fastigheten Trönninge 7:5 har invändningar mot anslutningen av området mot Klastorpsvägen förutsatt att inte frågan om ersättning kan lösas. Ingen annan utformning har syntts rimlig, varför planförslaget redovisar anslutning från väg 805 - Klastorpsvägen.

I slutfasen av planarbetet har särskilt samråd skett med planenheten beträffande planbestämmelsen om byggnadssätt. Den nu föreslagna utformningen av bestämmelsen (Ö) har därvid befunnits lämplig.

Göteborg 1986-11-20

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter



Nilsof Lilja

Arkitekt SAR



Bo Aronsson

Arkitekt SAR

#### Tillägg till beskrivning efter revidering

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1987-02-06 t o m 1987-03-06. Inkomna yttranden har sammanfattats i ett planförfattaryttrande daterat 1987-03-30.

Med anledning av gatukontorets framförda synpunkter beträffande anslutningsvägen till fastigheten Trönninge 5:63 har planförslaget reviderats. Nämda fastighet tillförsäkras genom revideringen tillfart via tomtskift i stället för över naturparksområde. Kvartersmarken har därför utökats något åt sydväst. Exploatören avser att iordningställa den nya anslutningen. Med anledning av den ändrade utfarten har även plangränsen justerats något i denna del av planområdet.

Den utförda revideringen omfattar endast ändringar i plankartan.

I övrigt har inkomna erinringar ej medfört några ändringar av planförslaget.

Göteborg 1987-05-18

GÖTEBORGS FÖRORTER

GF-Arkitekter



Nilsolof Lilja

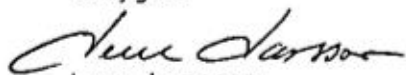
Arkitekt SAR



Bo Aronsson

Arkitekt SAR

Tillhör Byggnadsnämndens i Varberg  
beslut om antagande 1987-06-15 § 2061  
betygar:



Lena Larsson

Byggnadsnämndens sekreterare

## AVD D SERVITUT OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Inskrivna rättigheter

| Tjänande                                       | Härskande                                               | Avseende              |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| s-67                                           | Trönninge 5:20 och 6:7<br>ägare: se avd A               | serv 408: vägservitut |
| s-67                                           | Trönninge 32:1<br>ägare: se avd A                       | serv 696: vägservitut |
| Trönninge 2:10, 5:11<br>6:1, 6:7, 7:5 och 32:1 | Yngeredsfors Kraft AB<br>Box 10250<br>434 01 Kungsbacka | kraftledningsservitut |
| Trönninge 32:1                                 | Televerket<br>Box 16065<br>103 22 Stockholm             | nyttjanderätt, tele   |

Fastighetsbildningsservitut

| Tjänande       | Härskande      | Avseende         |
|----------------|----------------|------------------|
| Trönninge 5:11 | Trönninge 5:63 | rätt till utfart |

Rättigheter i övrigt, som kan ha betydelse för planläggningen, saknas såvitt av här verkställd utredning framgått.

Göteborg 1986-11-18

GÖTEBORGS FÖRORTER  
GF-Kartteknik

*Hans Brämberg*  
Hans Brämberg