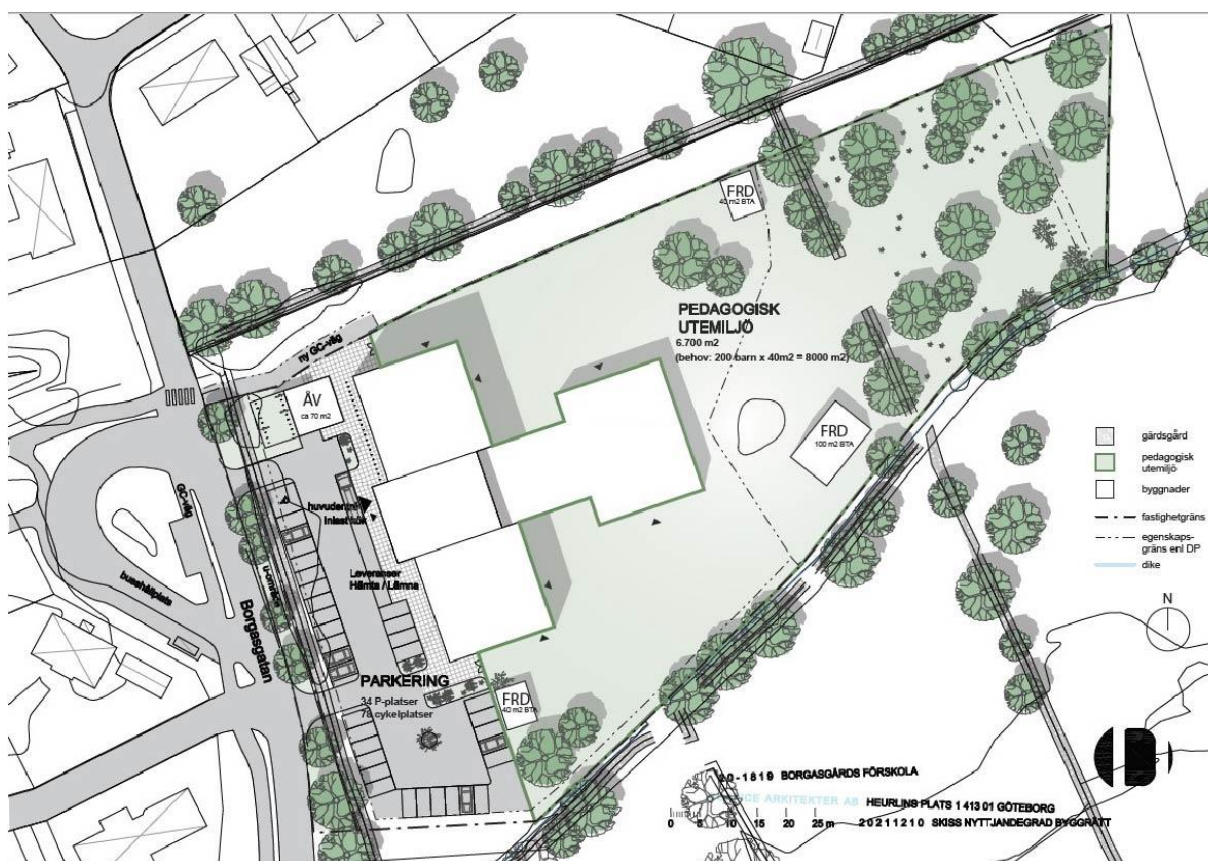




**VARBERGS
KOMMUN**



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av fastighet Träslöv 5:36
Östra Träslöv, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2022-04-21 (§117)

Laga kraft 2022-08-26

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för användningen skola. Planen syftar även till att bevara kultur- och naturvärden inom området för att främja lekmiljöer och ekosystemtjänster, samt möjliggöra gång- och cykelanslutningar till framtida utbyggnadsområden. Planen möjliggör skolverksamhet och tilltänkt byggnation av en förskola i två våningar med friyta för minst 160 barn på östra Träslöv. Planen bevarar biotopskyddade naturvärden inom området för att främja lekmiljö och naturpedagogik.

Fastigheten Träslöv 5:36 är belägen i den östra delen av Varberg intill bostadsområdet Borgasgård. Fastigheten ligger inom utpekat utvecklingsområde för blandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Väganslutning till området sker via Borgasgatan som i sin tur nås från Trädlyckevägen.

Byggnadsnämnden beslutade 28 maj 2020, § 179, att tillstyrka planprövning av fastigheten Träslöv 5:36 samt att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för aktuellt område. Till grund för byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ligger uppfattningen att marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Detaljplanen föregår det tilltänkta planprogrammet eftersom kommunen är stort behov av nya förskoleplatser. Området Borgasgård är beläget i utkanten av stadens östra randzon och planeras bli en fortsatt utbyggnad av befintlig struktur.

Planprocessen

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

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.



Planbesked

Planprocessen inleds med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till att påbörja detaljplanläggning. Ett negativt planbesked innebär på motsvarande sätt att kommunen för närvarande inte har för avsikt att inleda ett planarbete. Tänk på att ett positivt planbesked inte innebär någon garanti för att planen kommer att antas. Det avgörs först när alla delar i planprocessen gått igenom.

Samråd

Planförslaget skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Alla berörda har då möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådstiden sammanställs synpunkterna och ligger till grund för justeringar av planförslaget.

Granskning

Efter bearbetning av planförslaget utifrån de synpunkter som har kommit in under samrådet, tar byggnadsnämnden beslut om att det bearbetade planförslaget ska ställas ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden ställs synpunkterna samman och bemöts i ett granskningsutlåtande som ska skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Det är oftast byggnadsnämnden som antar detaljplaner, men om en plan är av större allmänt intresse eller innebär ett ställningstagande på ett principiellt sätt, ska detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta en detaljplan, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut. Nu börjar den nya detaljplanen att gälla. Dags att söka bygglov!

Tidplan

Samråd	3 kv 2021
Granskning	1 kv 2022
Antagande	2 kv 2022

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2021-08-17 reviderad 2022-01-04, samt 2022-04-12

Plankarta med bestämmelser, 2021-08-17, reviderad 2022-01-04, samt 2022-04-12

Illustrationskarta, 2021-08-21, reviderad 2021-12-10

Övriga handlingar

Undersökning, Varbergs kommun, 2021-03-25

Trafikbullerutredning med bilagor 1-4, Akustikverkstan, 2021-03-29

Trafik PM, Varbergs kommun, 2021-05-26, reviderad 2021-12-08

Dagvattenutredning, Sweco, 2021-05-17

Naturinventering, Varbergs kommun, 2020-09-30

Geoteknisk utredning och MUR, Sweco, 2020-12-11

Arkeologisk utredning, 2021-01-25

Arkeologisk slutmeddelande, 2021-02-08

Lokaliseringsstudie, 2021-12-09

Barnkonsekvensanalys, 2021-08-17, reviderad 2021-12-20

Samrådsredogörelse, 2022-01-04

Granskningsutlåtande, 2022-03-24

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Inledning	7
Plandata	7
Ursprunglig ansökan	7
Uppdrag	7
Syfte	8
Tidigare ställningstaganden	8
Planeringsförutsättningar	11
Karta över planområdet	11
Mark, vegetation, fornlämningar och kulturhistoria	12
Befintlig bebyggelse	17
Service	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	20
Störningar	22
Sociala perspektiv	23
Planförslag	25
Bebyggelse	26
Gestaltning	27
Friytor för lek och rekreation	28
Grönstruktur	28
Trafik	29
Teknisk försörjning	31
Störningar	33
Planbestämmelser	35
Användning av mark och vatten	35
Egenskapsbestämmelser för allmänplats	35
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	35
Administrativa bestämmelser	36
Konsekvenser	38

Undersökning	38
Naturmiljö.....	38
Kulturmiljö.....	40
Påverkan på luft	40
Påverkan på vatten.....	40
Påverkan på riksintresse	41
Störningar	41
Sociala konsekvenser	42
Solstudie.....	43
Genomförande av projektet.....	45
Organisatoriska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	46
Tekniska frågor	47
Ekonomiska frågor.....	48
Medverkande	49

Inledning

Plandata

Fastigheten Träslöv 5:36 belägen i den östra delen av Varberg intill bostadsområdet Borgasgård. Fastigheten ligger inom utpekad utvecklingsområde för blandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Väganslutning till planområdet sker via Borgasgatan som i sin tur nås från Trädlyckevägen. Planområdet är till ytan ca 13 700m².



Bild 1 Planområde utmärkt med röd streckad linje

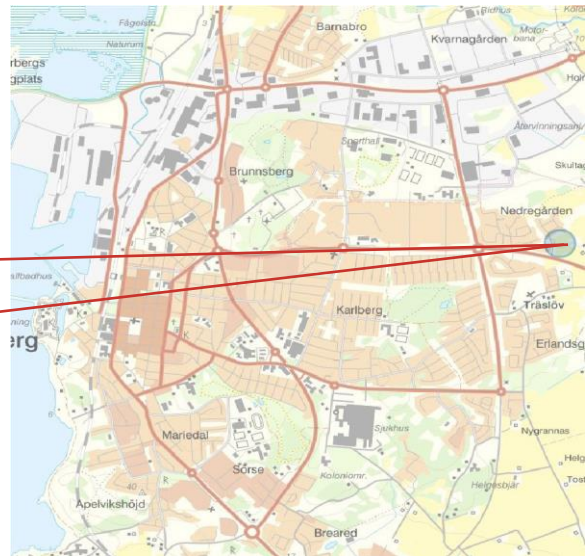


Bild 2 Lokaliseringskarta

Ursprunglig ansökan

Bakgrund till ärendet är ett beslut om positivt planbesked av byggnadsnämnden den 28 maj 2020 §179. Ursprunglig ansökan avser uppförande av ny förskola inom fastigheten Träslöv 5:36. Bebyggelseförslaget är en förskola för 160 barn fördelat på 8 avdelningar i två våningar om 2000 m² bruttototal area (BTA).

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 28 maj 2020, § 179, att tillstyrka planprövning av fastigheten Träslöv 5:36 samt att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för aktuellt område. Till grund för byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked ligger uppfattningen att marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Det aktuella området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet och är utpekad som utvecklingsområde för blandad bebyggelse. Träslöv 5:36 ligger i direkt anslutning till befintligt bostadsområde, Borgasgård, vilket utgör goda förutsättningar för att bygga vidare på en befintlig struktur, även om man föregår planprogrammet.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för användningen skola. Planen syftar även till att bevara kultur- och naturvärden inom området för att främja lekmiljöer och ekosystemtjänster, samt möjliggöra gång- och cykelanslutningar till framtida utbyggnadsområden.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken och rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte ett hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Översiktsplan

I fördjupningen av översiktsplanen för stadsområdet antagen år 2010-06-15 anges att aktuellt planområde ligger inom område nr. 14 som delvis utgör stadens randzon. Området norr och söder om väg 765/Trädlyckevägen är utpekad som möjligt utvecklingsområde för ny blandad bebyggelse. Detta område omfattas även av ett positivt planbesked för planprogram östra Träslöv. Området i stort har ängs- och hagmarker som har höga natur - och kulturvärden.

I övrigt förespråkas en utveckling i staden längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser samt goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Detaljplan

Planområdet på del av fastighet Träslöv 5:36 är ej detaljplanerat sedan tidigare. Intilliggande detaljplanen för norra Borgasgård tillåter byggnation i två våningar med högsta byggnadshöjd 6,5 meter och största takvinkel 45 grader. Detaljplanen för södra Borgasgård tillåter byggnation för fristående villor i enplans med största takvinkel 30 grader och 1½-plans med takvinkel 38-45 grader.

Program

Byggnadsnämnden beslutade 24 oktober 2019, §366, att ta fram ett planprogram för östra Träslöv. Beslutsförslaget föreslår att östra Träslöv bör utvecklas till att vara en stadsdel med en blandad låg bebyggelse och bestå av varierande boendeformer och bostadsstorlekar. Planprogrammet bör vidare ge vägledning för hur östra Träslöv blir en stadsmässig och sammanhållen stadsdel i en mänsklig skala. Det är även viktigt att se till de större vägarnas samspel med bebyggelsen för att möjliggöra trygghet och stadsmässig struktur samt undvika bullerskärmar. Den nya stadsdelen kommer att få betydelse för upplevelsen av stadens östra entré och kommer bli ett markant inslag i landskapsbilden.

Utifrån kommunens prognostiserade befolkningsutveckling finns behov av en ny förskola om 8 avdelningar i en inledande etapp av östra Träslöv, samt ytterligare en förskola när området är fullt utbyggt. Utbyggnaden av östra Träslöv bör med fördel ske på ett sådant sätt att

årskurser kan gå omlott. Det kommer även finnas behov av en ny grundskola med tillhörande idrottshall inom norra stadsområdet fram till år 2030.

Bäst förutsättningar för en god planering hade varit att invänta framtagandet av kommande planprogram, för att utreda övergripande strukturer innan enskilda delar detaljplanläggs. Det stora behovet av fler förskoleplatser ligger till grund för beslutet att påbörja denna detaljplanläggning innan planprogrammet. Fastighetens läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, har bidragit till bedömningen att föregå planprogrammet. Placeringen ger goda förutsättningar för att bygga vidare på befintlig struktur.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget. Framtagen undersökning finns som bilaga till planhandlingarna.

Social hållbarhet

Vid utformning av förskolemiljöer är det särskilt betydelsefullt att utformningen på ett utvecklande sätt samspelar med barnens olika behov och förutsättningar. Barn som har tillgång till en god och varierad förskolegård har större förutsättningar att utvecklas psykiskt, fysiskt och socialt.

Enligt barnkonventionen (2018:1197) ska barnens rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Detta kan göras genom en så kallad barnkonsekvensanalys, där barnets bästa utreds och prövas.

Barnperspektiv

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Detta kan göras genom en barnkonsekvensanalys, där barnets bästa utreds och prövas. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys tagits fram, se separat bilaga.

Friyta

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande utemiljö.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som ekosystem ger människan vilka bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger.

Ekosystemtjänster synliggör vårt beroende av fungerande ekosystem. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster används för att synliggöra de värden som naturen och den biologiska mångfalden ger oss människor. Varbergs kommun håller på att ta fram riktlinjer för arbete med ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder för hela kommunkoncernen under 2022 och har börjat att kartlägga ekosystemtjänster inom de flesta detaljplaner såsom denna.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål 2017-2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. Tre viktiga inriktningar för planområdet är att långsiktigt bevara och stärka de lokala ekosystemen, verka för slutna kretslopp och minsta möjliga miljöpåverkan samt att välfärd och samhällsutveckling inte sker på bekostnad av andra människor eller miljön.

Stadsbyggnadsprogram

Borgasgård ligger utanför stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer. Sett till sammanhängande strukturer är planområdet angränsande till förslag för bebyggelseutveckling längs med Trädlyckevägen. Trädlyckevägen försörjer flera stora bostadsområden och har behov av att förtätas för att skapa sammanhang. Utvecklingen av Trädlyckevägen och sambanden mellan bostadsområden utmed den kommer generera behov av fler trygga passager.

Kulturmiljöprogram

En äldre gård har fått ge namnet till bostadsområdet Borgasgården som planlades 1997 på gammal jordbruksmark. Stengärdesgården längs Borgasgatan är ett tydligt spår efter en svunnen jordbruksepok. Angränsande till planområdet är kvarteret Nattviolen som har värdefull byggnation med 1990-talets arkitektur enligt kulturhistorisk inventering 2009, Stadens karaktärer.

Bebyggelsestrategi

I Bebyggelsestrategin, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2013, anges att kommunen vid planläggning ska tillskapa förutsättningar för en god markhushållning med yteffektiv användning och hög exploateringsgrad för att så långt som möjligt undvika att ytterligare jordbruksmark tas i anspråk.

Behovet av grund- och förskoleplatser inom Varbergs kommun är stort.

Befolkningsprognosen visar på en stor tillväxt av boende, bland annat i centrumområdet. I bebyggelsestrategin anges att man så långt som möjligt ska prioritera bostadsprojekt där gjorda investeringar och befintlig kapacitet i förskola och grundskola, annan service och teknisk infrastruktur kan nyttjas. I nuläget finns inte längre någon befintlig kapacitet vad

gäller grund- och förskoleplatser att nyttja, vilket gör att behovet av detaljplaneläggning för en utökad kapacitet av förskole- och skolplatser är prioriterat.

Förtätningsstrategi

I förtätningsstrategin antagen av kommunfullmäktige 19 december 2017, beskrivs Trädlyckevägen som ett blivande stadslivsstråk. Planområdet kommer bli entrén till detta stråk öster ifrån.

Trafikstrategi

I Trafikstrategin, antagen av kommunfullmäktige 20 oktober, anges att hållbara resor ska prioriteras och det ska vara självklart att vid kortare resor välja andra alternativ än bil. Planområdet ligger i anslutning till Stadsbusslinje och ett av kommunens arbetspendlingsstråk för cykel vilket ger goda förutsättningar för hållbara resor.

Grönstrategi

Området ligger nära tre huvudstråk i grönstrategin vilket skapar närhet till promenadvänliga grönsstråk som bland annat skapar offentlig och upplevelserik utemiljö i gränsen mellan stad och landsbygd med utblick över jordbrukslandskapet.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet

Planområdet ligger i utkanten av stadens östra delar på området Borgasgård.

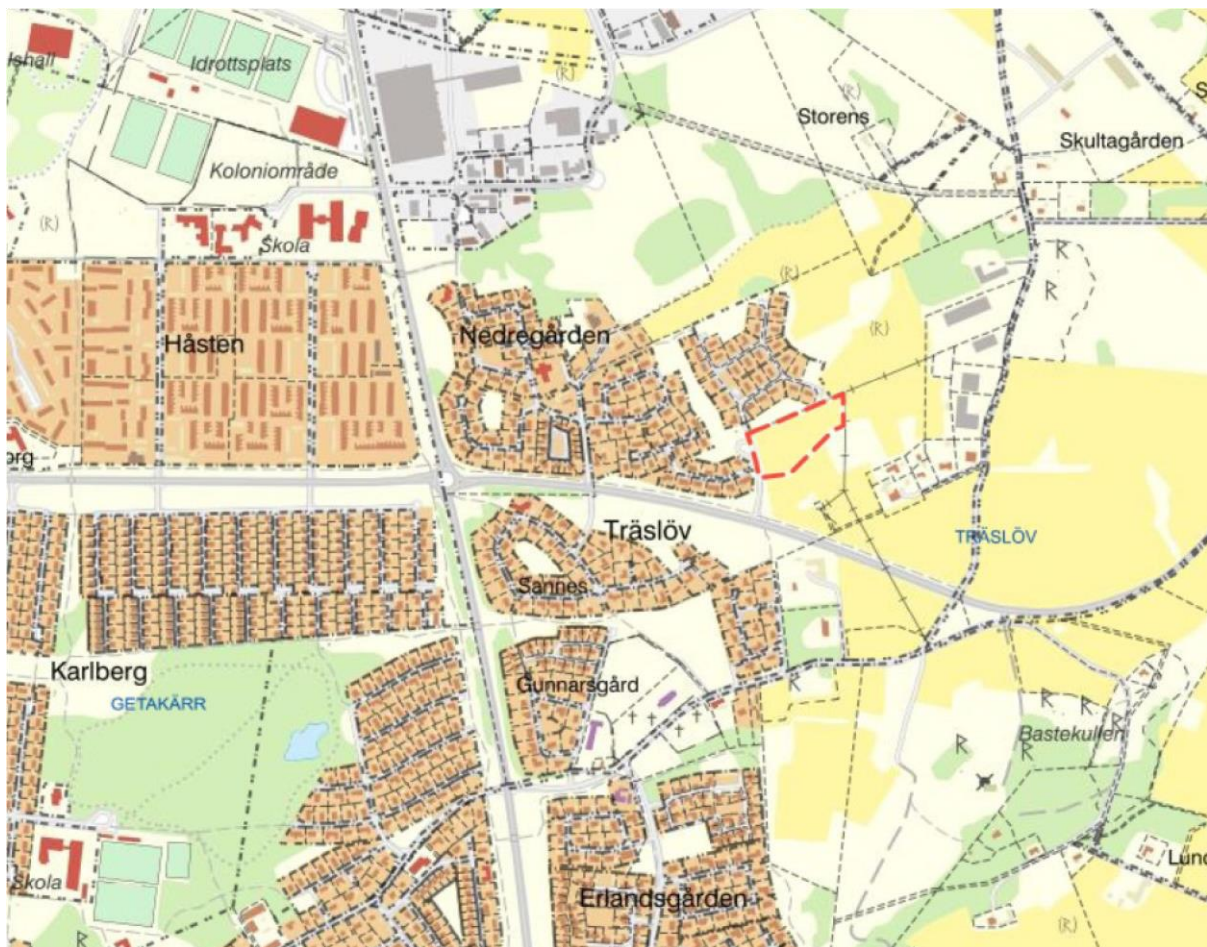


Bild 3. Planområdet

Mark, vegetation, fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet utgörs av aktivt brukad åkermark som omgärdas av bostadsområde och åker-/betesmark. Området ingår i Varbergs kommuns naturvårdsprogram nr 37 (Träslöv) som omfattar Träslövs gamla inägomarker med höga värden knutna till ängs- och betesmarker och lång hävdkontinuitet. Inom programområdet ligger fyra värdekärnor där naturvärdena är koncentrerade, Nedregården, Bastekullen, Prästgårdens och Korsgatan-Lunnaberg. Planområdet ligger utanför dessa kärnområden men en del av ett större kringgärdande kulturlandskap som fungerar som ett viktigt buffert- och spridningsområde.

Det finns inga andra skydd eller utpekanden för området. Inga arter finns inrapporterade från området (Artportalen, 2000–2020).

Naturvärden och Kulturvärden

Det aktuella området utgörs av åkermark som är indelad i och omgärdad av stenmurar, stenrösen, trädrader och ett öppet dike. Strukturerna innehåller ett kulturhistoriskt värde som rest från det gamla odlingslandskapet, vilket är särskilt viktigt att beakta i östra Träslöv.

Genomförd arkeologisk utredning, med 45 stycken schakt jämt fördelat över exploateringsytan visar endast ett påträffat fynd. Ytterligare arkeologiska åtgärder krävs ej. Länsstyrelsen meddelar att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt.

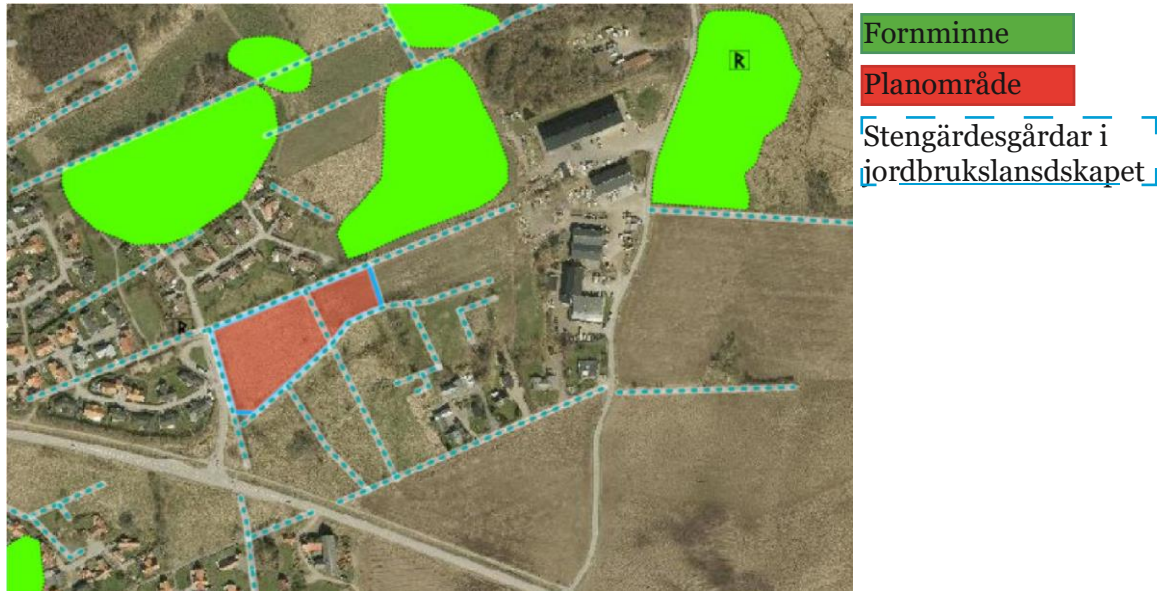


Bild4. Kartan visar jordbrukslandskapets strukturer kring planområdet och ytor med fornminnen.

Naturvärdena i området är knutna till dessa strukturer, som fungerar som spridningsvägar och livsmiljöer för flera typer av arter. Utgångspunkten bör vara att samtliga strukturer bevaras i den mån det är möjligt, dels för att bibehålla det kulturhistoriska värdet och för att bevara förutsättningarna för biologisk mångfald. Men även för andra ekosystemtjänster såsom klimat- och bullerreglering. Detta gäller inte minst det genomkorsande stråket (objekt 3a, 3b och 5) som om det bevaras minskar planområdets isolerande effekt på arters spridning och bidrar med t.ex. beskuggning.

Flera av de träd och buskar som växer längs stenmurarna är blommande och bärande, t.ex. fläder, sälg, oxel och rönn. Dessa utgör en viktig födoresurs för pollinerare och fåglar. Genom att spara dessa gynnas den lokala biologiska mångfalden och förbättrar spridningsmöjligheterna genom området.

De generella biotopskydd som noterats i området är:

- Stenmur (objekt 1, 2b, 3a, 5, 6a),
- Småvatten i jordbruksmark (objekt 2a),
- Odlingsröse i jordbruksmark (objekt 3b, 6b, 8)
- Åkerholme (objekt 9)



Bild 5 Kartan visar naturvärdesobjekten som är identifierade i naturinventeringen

Dessa strukturer är skyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Åtgärder som påverkar generella biotopskydd kräver dispens.

I kartan ovan har utöver det generella biotopskyddet noterats en trädridå av aspar (objekt 4) och gräsyta mellan väg och stenmur med torrängskaraktär (objekt 7).

Ekosystemtjänster

Inom planområdet har följande ekosystemtjänster genom en enkel ekosystemkartläggning identifierats. Området används i dagsläge för jordbruk och bidrar därmed till den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion. Denna tjänst kommer dock tyvärr försvinna genom exploatering av området. Träden inom planområdet står för de flesta reglerande ekosystemtjänster, då de både binder kol och avger syre, reglerar temperaturen i sin omgivning, tar upp stora mängder av vatten samt renar det genom att binda dess föroreningar i sina vävnader. Många av buskarna och träden inom området är även blommande och bärbärande, och tillsammans med den blommande torr-ängen inom området levererar de pollinerande ekosystemtjänster samt föda till både insekter och fåglar. Träden är även en del av jordens kol-, syre, närings- och vattenkretslopp. Genom förmultning av sitt växtmaterial, upptag av vatten och näringsämnen, produktion av vattenånga och syre spelar de en mycket viktig roll i flera olika kretslopp som fungerar som stödjande ekosystemtjänster för sin omgivning. Resterna från det tidigare jordbrukslandskapet såsom stenmurar och rösen fungerar som små historiska lämningar av kulturmiljön och bidrar därmed till de kulturella ekosystemtjänsterna. Skolverksamheten planerar att anlägga en naturinspirerad lekplats

där kulturmiljön blir en del av skolmiljön. Fokus kommer att ligga på att använda sig av naturen för lek och naturpedagogik. Området med sina små mikrohabitaten ger därmed upphov till många olika ekosystemtjänster. Planen är att bevara de flesta ekosystemtjänster i form av träd m.fl. inom området. Områdets kulturella ekosystemtjänster kommer att öka genom användning av naturen för naturpedagogik och lek.

Rekreation och lek

Borgasgård angränsar till hag- och ängsmarker. De brukade åkrarna och aktiva betesmarkerna bidrar till flertalet gångstigar och promenadstråk samt vacker utsikt över naturlandskapet. I anslutning till området finns ett ganska finmaskigt nät av cykel- och gångbanor åt norr, väst och söder, som binder samman området med Nedregården, Sannes, Erlandsgården, Karlberg och Håsten.

Närmsta motionsspår finns i Furubergsskogen på Karlberg ca 1 km västerut. Närmsta kommunala stadslekplats är Erlandsgården ca 1 km söderut och ca 2 km norrut finner man Håstens utflyktslekplats där det även finns en grillplats. I närområdet finns flera små icke kommunala lekplatser insprängda bland bostadskvarteren.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning och MUR

Sweco Halmstad har på uppdrag av Varbergs kommun utfört en geoteknisk undersökning och utredning som syftar till att kartlägga de geotekniska förutsättningarna inför detaljprojektering. Enligt utförd geoteknisk undersökning är de geotekniska förhållandena likartade över hela området. Jorden utgörs överst av mulljord som följs av friktionsjord bestående av sand, grusig sand samt morän som vilar på berg.

Förutsättningarna för planerad exploatering är enligt utförda undersökningar generellt goda. Grundläggning av byggnader och anläggningar bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor. All jord med organisk halt (mulljord) ska banas av inom ytor för planerade byggnader och hårdgjorda ytor.

Arbeten med fyllning och packning ska utföras i torrhet. Tjällyftning behöver beaktas vid projektering. Friktionsjorden innehåller silt och dess egenskaper försämras snabbt om schaktterrasser lämnas oskyddade mot nederbörd eller frost, vilket ska beaktas i samband med markarbeten. Byggnader utförs med dränering. Med hänsyn till ytligt förekommande berg i dagen bedöms naturlig infiltration av dagvatten ej möjlig. Kompletterande undersökningar kan behöva utföras i samband med projektering.

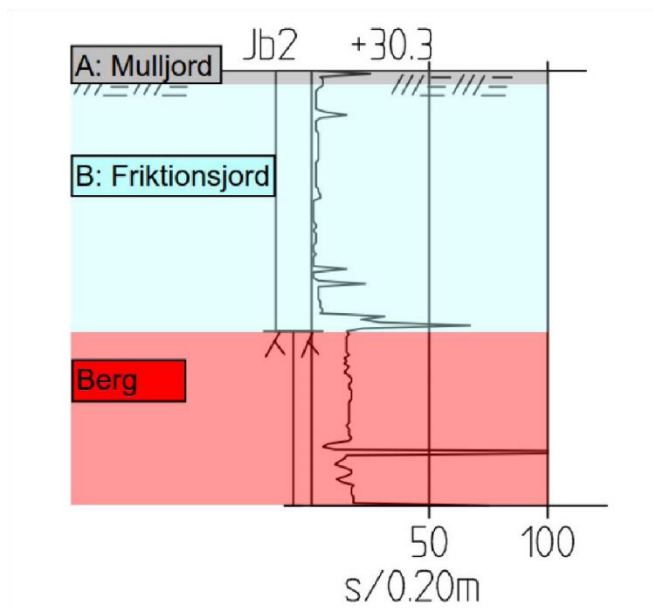


Bild 6. Tolkad jordlagerprofil

Markradon

Planområdet ligger utanför, men tätt intill, ett område som bedöms som normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Enligt kommunens GIS-skikt över flygmätningen som SGU utförde 2011 med avseende på gammastrålning ligger planområdet inte inom högriskområde. Planområdet bedöms därmed ligga inom normalradonmark.

Markföroreningar

Ingen markmiljöundersökning har genomförts. Enligt dagvattenutredningen bedöms jordbruksmarken medföra ett nuvarande läckage av huvudsakligen kväve, fosfor och TOC.

Befintlig bebyggelse

Området är beläget inom stadens randzon, utanför detaljplanelagt område och angränsar till kvarteret Nattviolen inom detaljplan för norra Borgasgård samt kvarteret Röllekan och Gullkragen inom detaljplan södra Borgasgård. Nattviolen är ett enhetligt område med fristående villor med egna uthus och garage. Tomterna är placerade längs en rundkörselgata med korta återvändsgator som strålar ut från rundeln. Området upplevs som öppet, luftigt och lågt där husen är placerade tämligen centrerat på tomten med antingen långsida eller gavel mot gatan. Kvarteret Röllekan och Gullkragen består av enplans och 1 ½ -plans fristående villor. De högre villorna är placerade i mitten av kvarteret och för att skapa en stadsmässighet bör husen placeras max 30 meter från gata vilket ger samlade trädgårdsytor.



Bild 7 och 8. Kv Nattviolen och Kv Röllekan och Gullkragen

Service

Offentlig service

Planområdet är beläget inom Bockstensskolans upptagningsområde och blir en av 10 förskolor i upptagningsområdet. Närmsta vårdcentral finns på Håstens torg där även tillgång till kommersiell service finns.

Trafik

Gång- och cykel

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i området. Gång- och cykelbanan längs Trädlyckevägen är utpekad som ett arbetspendlingsstråk vilket innebär ett stråk med hög standard som gör det enkelt att snabbt ta sig fram med cykel. En gång- och cykelvägskoppling från Karlberg och Träslöv ansluter till gång- och cykelvägen längs med Trädlyckevägen över en passage med refug. Denna passage har en låg trafiksäkerhetsstandard. Det är viktigt att den nya detaljplanen fortsätter att bygga på det lokala gång- och cykelvägnätet för att främja finmaskigheten.

Vid framtida utbyggnad av östra Träslöv planeras ett cykelstråk från planområdet och österut, vilket även pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet. Cykelstråket föreslås placeras i planområdets norra del för att sammanlänka befintlig bebyggelse med utbyggnadsförslag för östra Träslöv.

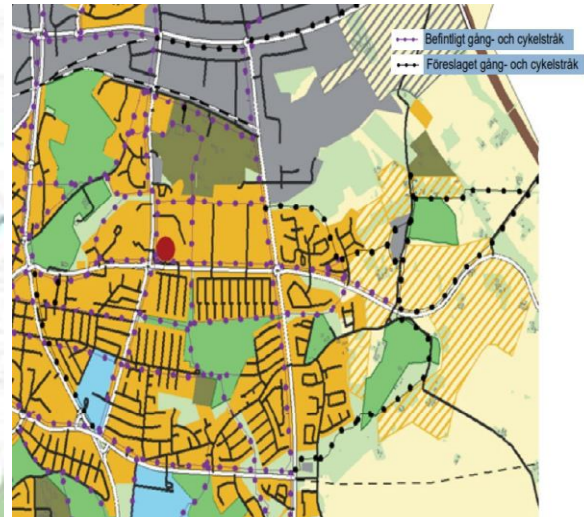


Bild 9. Framtida cykelstråk Varbergs tätort, arbetspendlingstråket från Borgasgård ner mot centrum via Håstens torg finns redan idag

Bild 10. Föreslaget cykelstråk i FÖP stadsområdet, markerat med lila punktlinje.

Kollektivtrafik

Borgasgatan trafikeras av bussar i linjetrafik och stråket är utpekat som ett starkt kollektivtrafikstråk i regionens Trafikförsörjningsprogram (2021-2025). Närmsta busshållplats är Borgasgård som ligger 50 meter väster om planområdet. Från hållplatsen går det bussar till Träslövsläge Storgatan via Varbergs centrum varje kvart i högtrafik. Övrig tid går det bussar varje halvtimme.

Det går även buss på Trädlyckevägen och till hållplatsen Varberg Borgasgatan är det cirka 200 meter. Detta stråk är inte utpekat som Regionalt stråk och är därmed inte prioriterat i fråga om trafikutbud. Idag trafikeras stråket av linje 660 på stråket Varberg-Himle-Dagsås och 661 på stråket Varberg-Grimeton-Rolfstorp-Karl Gustav med en handfull turer per dag.

Biltrafik

Planområdet nås från Borgasgatan, en lokal matargata till bostadsområdet Borgasgården. Borgasgatan kopplar sedan ner mot Trädlyckevägen som är klassificerad som en större genomfart. Borgasgatan är en kommunal gata som är 6 meter bred med separat gång- och cykelväg om 2,5 meter. Hastighetsgräns är 30 km/h. Trädlyckevägen

är kommunal väg med statligt vägnummer 756. Den är 8,5 m bred och har separat gång- och cykelbana om 3 meter. Hastighetsgränsen är 60 km/h.

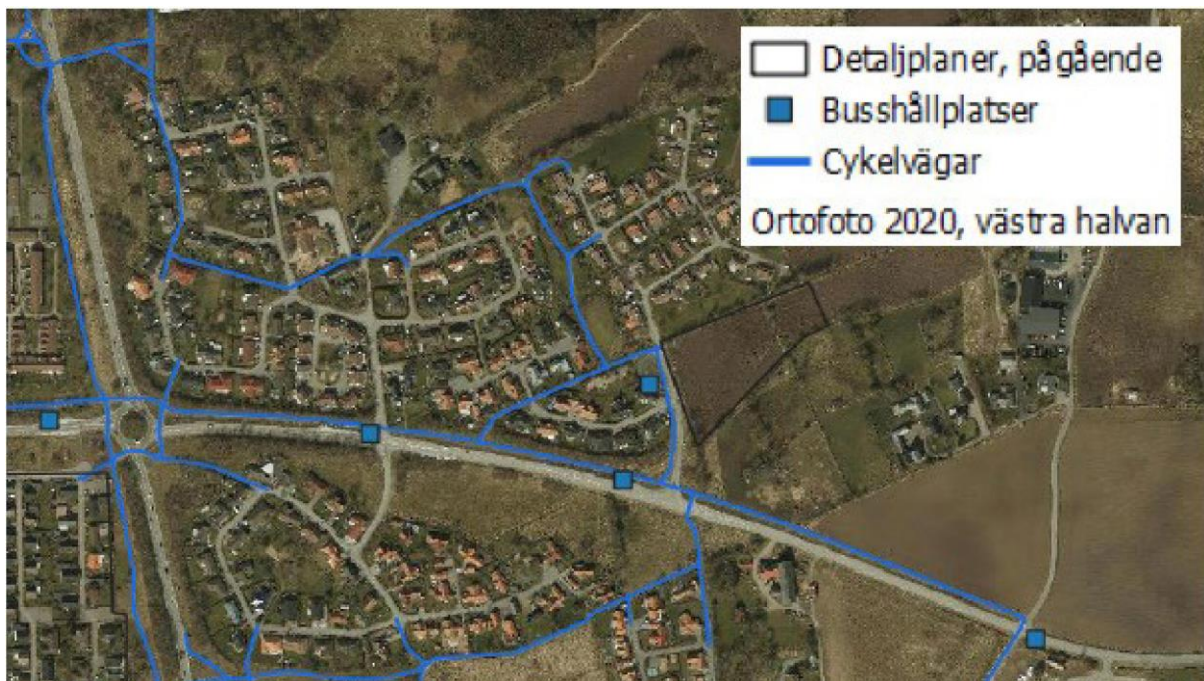


Bild 11. Trafikinfrastruktur kring planområdet

Parkering

Det finns ingen allmän parkering inom planområdet sker all parkering på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för Vivab, men gränsar till påkopplingspunkt vilket möjliggör utökning av verksamhetsområdet.

Befintlig dagvattenhantering

I dagsläget rinner dagvattnet från området sydöst till diket som rinner utmed områdets södra gräns, varifrån det rinner vidare österut. Diket avleds senare till Himleån som är områdets recipient, varefter denna mynnar ut i havet norr om Varberg.



Bild 12. Nuvarande ytliga avrinningsvägar när dagvattenflöden överstiger dagvattennätets kapacitet inom och intill planområdet (SCALGO LIVE 2021). Modelleringen tar ej hänsyn till dagvattenledningar och brunnar. Utkanten av planområdet markeras i svart.

Området har en svag lutning mot sydost från en höjd på ca 31 m. ö. h. i det nordvästra hörnet till ca. 30 m.ö.h. i det sydöstra. Längs områdets norra gräns går en vattendelare så det tillförs inget dagvatten till området norrifrån. Vid normal nederbörd så avvattnas Borgasgatan och bostadsområdet västerut via brunnar till dagvattenledningsnätet. Vid regn som överstiger dagvattennätets kapacitet rinner dagvattnet från bostadsområdet österut, mot planområdet. Det bör noteras att avrinningsstråken som presenteras i bild 10 har tagits fram via analys som endast tar hänsyn till marklutning och därmed exkluderar både brunnar och dagvattenledningsnätet. Diket som avleder vatten österut

har sin början strax söder om områdets sydvästra hörn. Vid dess början finns utloppet på en trumma, vilket gör att diket även tar emot vatten från andra områden. Marken i planområdets sydvästra hörn samt vid dikets början är lågt belägna, vilket gör att det vid kraftig nederbörd samlas vatten där, bild 11. I dagsläget samlas även vatten i åkerns mellersta del vid kraftig nederbörd.



Bild 13. Vid hög nederbörd som avrinner utanför ledningsnätet så ansamlas vatten i de områdena som är blåmarkerade (SCALGO Live 2021). Utkanten av planområdet markeras med svart.



Bild 14. Diket som rinner längs södra planområdesgränsen.

Energiförsörjning och Bredband

Elddistribution och fibernätet i områdets ägs av Varbergs Energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Varberg på Holmagärde cirka 2 kilometer norr om planområdet. Närmsta återvinningsstation finns längs Trädlyckevägen i höjd med Karlberg.

Störningar

Trafikbuller

Enligt Varbergs kommuns riktlinjer för buller ska medelljudnivå (ekvivalent ljudnivå) på skolgårdar inte överskrida 55 dBA och den högst förekommande (maximala ljudnivån) inte överskrida 70 dBA mer än fem gånger under mest utsatt timme, dagtid.

På skol- och förskolegårdar där undervisning sker bör det finnas en avgränsad yta som uppfyller ekvivalentnivån 50 dBA. I undervisningslokaler inomhus är riktvärdet 30 dBA i ekvivalent ljudnivå över dygn och riktvärdet 45 dBA i maximal ljudnivå.

Nuläge samt utbyggt förslag år 2040 visar att planområdet har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA för i princip hela arean och lämpar sig för pedagogisk verksamhet. Med västlig placering av förskolebyggnad längs med Borgasgatan klaras riktvärde om 50 dB, vilket inte innebär någon inskränkning i förskolans planerade verksamhet.

Maximala ljudnivåer beräknas under 70 dBA på stora delar av skolgården. Överskridanden finns i västra delen.

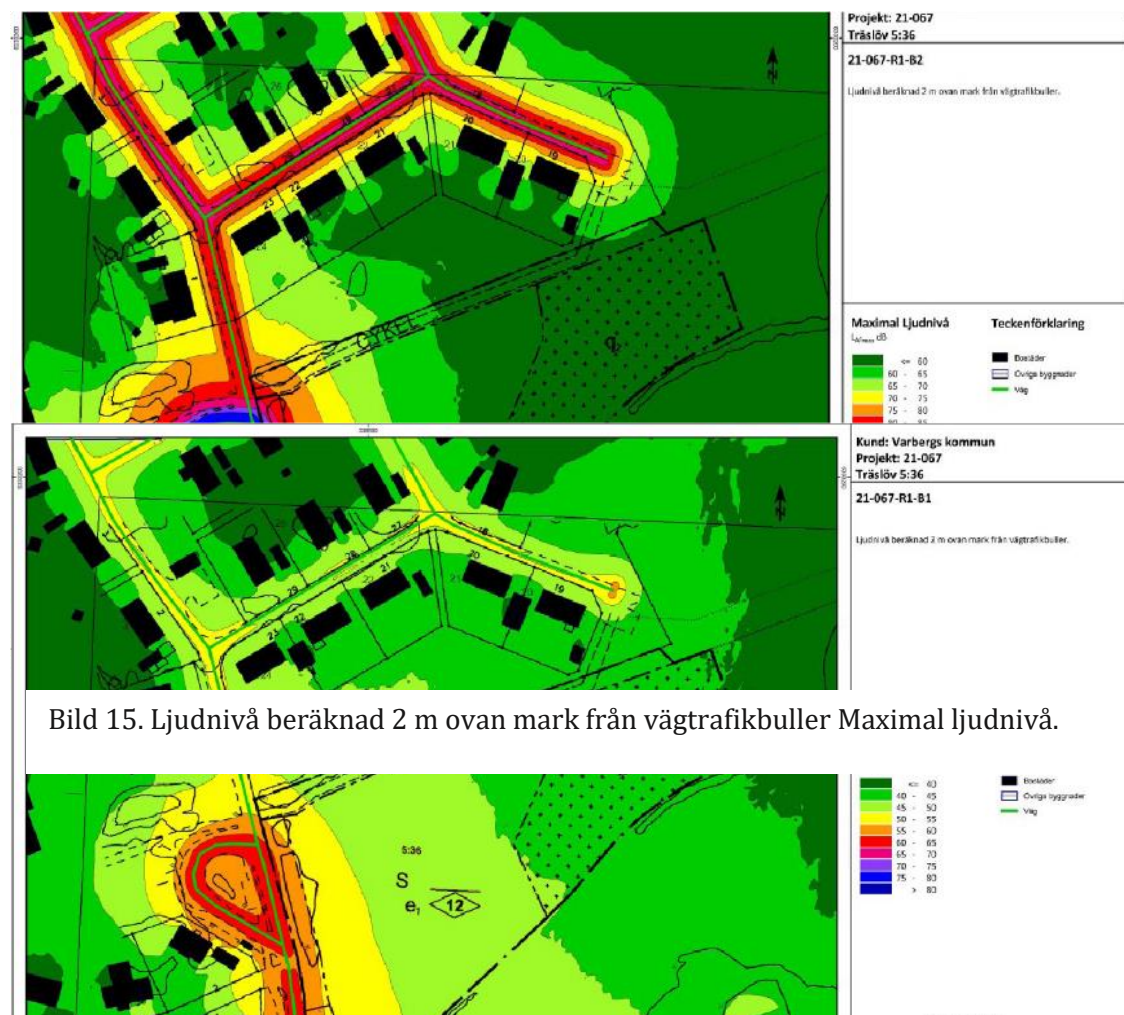


Bild 15. Ljudnivå beräknad 2 m ovan mark från vägtrafikbuller Maximal ljudnivå.

Bild 16. Ljudnivå beräknad 2 m ovan mark från vägtrafikbuller Ekvivalent ljudnivå.

Sociala perspektiv

Sociala aspekter

Totalt är det 167 boende på 52 olika adresser i området idag, vilket inte i sig är ett underlag för de 160 förskoleplatser som planeras att byggas, Varbergs kommun är i sin helhet beroende av fler förskoleplatser. Upptagningsområde för planerad förskola är i nuläget barn från omkringliggande större områden, Nedregården, Sannes, Erlandsgården (Träslöv) och Håsten som sinsemellan har blandade upplåtelseformer. Eftersom förskolan även ligger i stadens ytterkant bör det beaktas att barn från omkringliggande landsbygd som till exempel Hunnestad, Blixtorp och Grimeton kan se förskolan som ett attraktivt val.

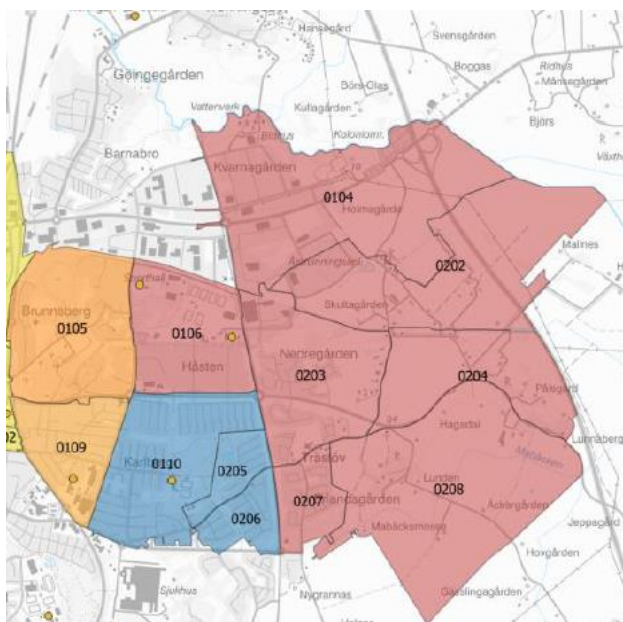


Bild 17. Rosa område visar framtida upptagningsområde.

I kopplingarna till de större områdena som räknades in som upptagningsområdet finns barriärer. Särskilt påverkas säkerheten i förflyttningen till och från skolan då gång- och cykelvägar inte är planskilda utan trafikanter måste korsa vägar med hastighet 60 km/h i både väst/östlig och nord/sydlig riktning. Utifrån trafiksäkerhet kan det finnas ett behov av tryggare skolväg om planen används till någon annan skolform än förskola då barn i högre utsträckning förflyttar sig själva längre sträckor när de är i skolåldern.

Närmiljön består av friliggande villor, det finns gott om lektyr och ett finmaskigt cykelnät. Vid en framtida utbyggnad av östra Träslöv kommer ett underlag av barn som bor i det direkta närområdet att öka vilket hade varit bra för den sociala hållbarheten.

Barnperspektiv

Barnkonsekvensanalysen visar att planområdet i sitt närområde har kvalitéer med närhet till natur och mindre lekplatser inom området. För att öka trafiksäkerheten behövs åtgärder i närområdet. Sett ur ett "hela staden" perspektiv är planområdet

beläget i stadens ytterkant vilket ger ökat beroende till vuxna och flera osäkra trafiköverfarter vid barriärer vid större vägar.

Detta kommer behöva åtgärdas i takt med att stadens expanderar. Planområdet kommer även på sikt att hamna i ett större sammanhang när nya områden byggs ut vilket också kommer ge underlag för fler barn i närområdet vilket skulle öka den sociala hållbarheten.

Planförslag

Detta avsnitt beskriver vilka förändringar som möjliggörs för när detaljplanen har vunnit lagakraft. Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande.

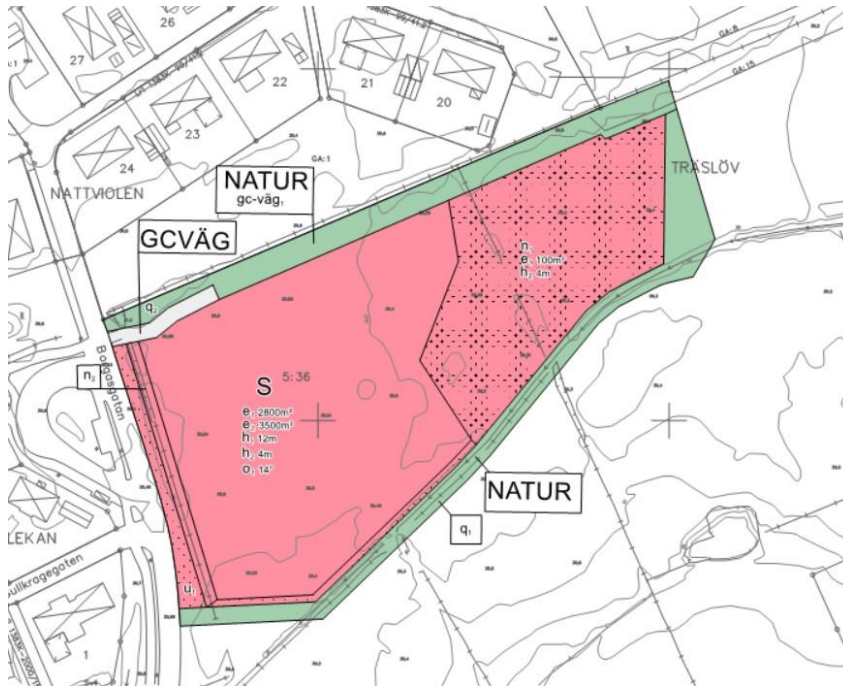


Bild 18. Plankarta.

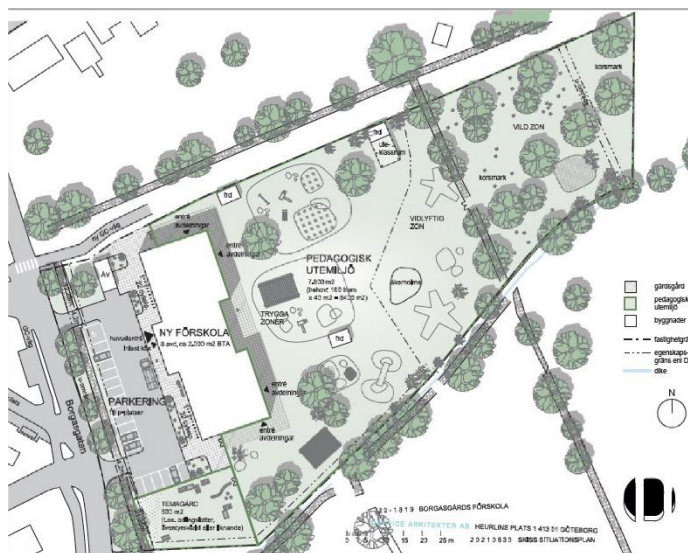


Bild 19. Illustration av bebyggelseförslag Förskola i två plan, 2000 BTA
Förskolegården ger en friyta om 7600 m² vilket ger 47 m²/barn.

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen omfattar en förskolebyggnad i två plan samt komplementbebyggelse på Borgasgård, östra Träslöv.

Förskolebyggnaden beräknas för 160 barn fördelat på 8 avdelningar och ger behov till en bruttototalarea på ca 2000 m². Byggnaden kan även komma att inrymma tillagningskök och matsal. Förskolan som kommunen avser att bygga är mindre än vad en fullt utnyttjad exploatering möjliggör för framtida behov.



Bild 20. Förskolan Stenen i Tvååker är ett exempel på kommunens konceptförskola och är i likhet med det som planerar byggas på östra Träslöv.

Bebyggelsen är omställningsbar och kan på sikt inrymma andra typer av skoländamål för att kunna möta olika behov. Detaljplanen ger utrymme för högre exploatering än föreslagen bebyggelse. Den högre exploateringen lämpar sig för skolverksamhet där behovet av friyta är mindre än för en förskola. Största byggnadsarea inom bestämmelsen e1 är 2800 m² och bruttototalarean får inte överskrida 3500 m². Ett fullt utbyggt förslag skulle kunna se ut som illustrationen, bild 18.

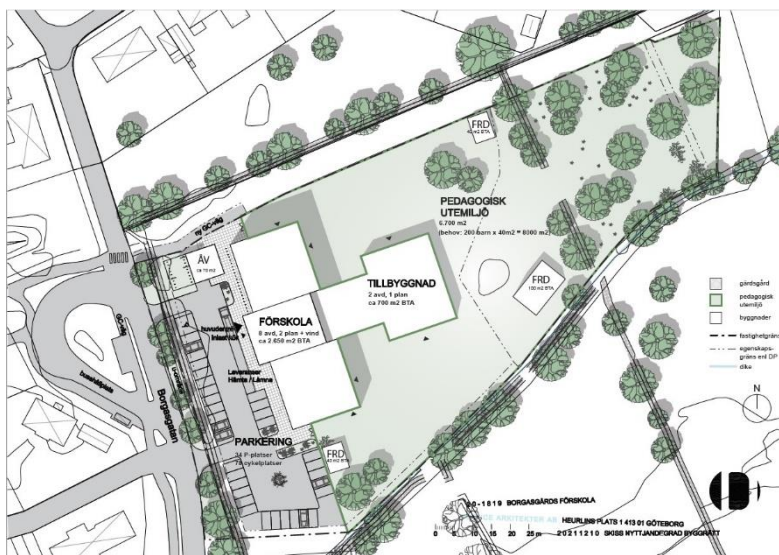


Bild 21. Illustration av ett maximalt utbyggt förslag.

Gestaltning

Enligt planeringsdirektiv för den nya stadsdelen - östra Träslöv, 2019-01-31 bör struktur och karaktär av den nya stadsdelen östra Träslöv möjliggöra att Varbergs stadsområde utvecklas öster ut i en tät och sammanhållen struktur. Det är av stor vikt att marken i området planeras och nyttjas så effektivt som möjligt, särskilt med anledningen av den högt klassade jordbruksmarken. Området föreslås därför bebyggas med hög täthet i jämförelse med intilliggande och äldre bostadsområden. Detta är också helt i linje med kommunens inriktningar för en hållbar utveckling. En hög täthet kan gestaltas på många olika sätt och det är viktigt att ta hänsyn till befintliga strukturer och det omgivande landskapet. Den största delen av bebyggelsen i Östra Träslöv föreslås utgöras av en tät radhusbebyggelse men också av en tätare bebyggelse med flerbostadshus i 2-5 våningar, samt en glesare bebyggelse med kedje- och parhus samt mindre villatomter.

Den föreslagna detaljplanen är inom det område som är utpekad som en första etapp för utbyggnad och kommer möjliggöra att en av de tilltänkta förskolorna byggs ut innan planprogrammet. Planområdets placering med grönområde och gata som distans till befintlig bebyggelse bedöms tillåta en högre nockhöjd på tillkommande byggnad. Trädrader som omgärdar planområdet ger även de stöd till den något högre nockhöjden. Det finns inga befintliga byggnader som skuggas och det är viktigt att detaljplanen blir hållbar och effektiv i sitt utnyttjande av marken och användbar för skoländamålet under en längre tid. Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd till 12 meter med en minsta taklutning på 14 grader. Takvinkeln regleras för att skapa likhet till omkringliggande villakvarter som har både pulpet och sadeltak.

För att illustrera höjden redovisas en volymstudie av ett maximalt utbyggt förslag samt en sektion som visar dispositionen för två våningar. Varje våning i offentliga byggnader behöver en våningshöjd om 4 meter.

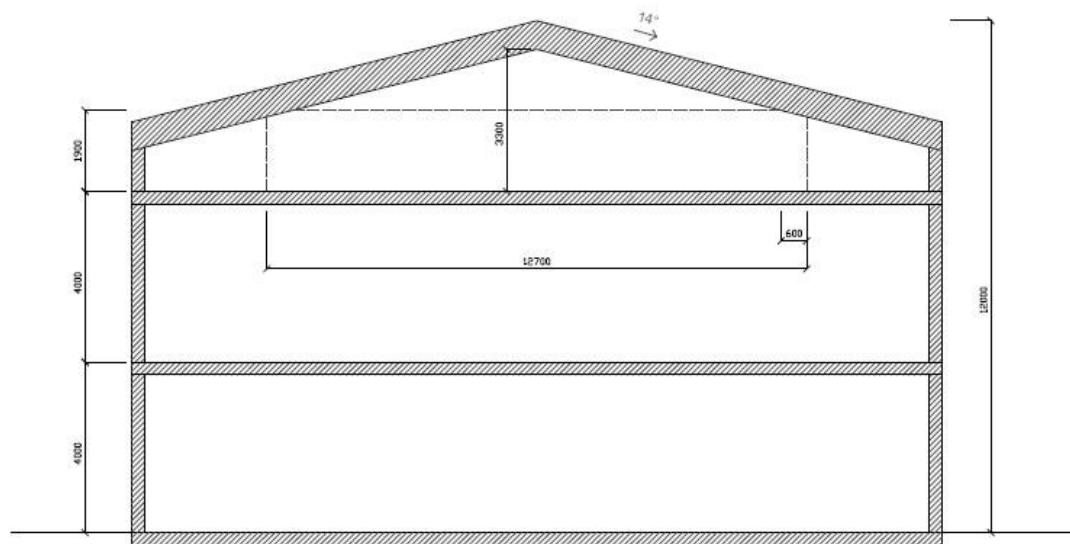


Bild 22. Sektion för två fulla våningar med vindsutrymme.

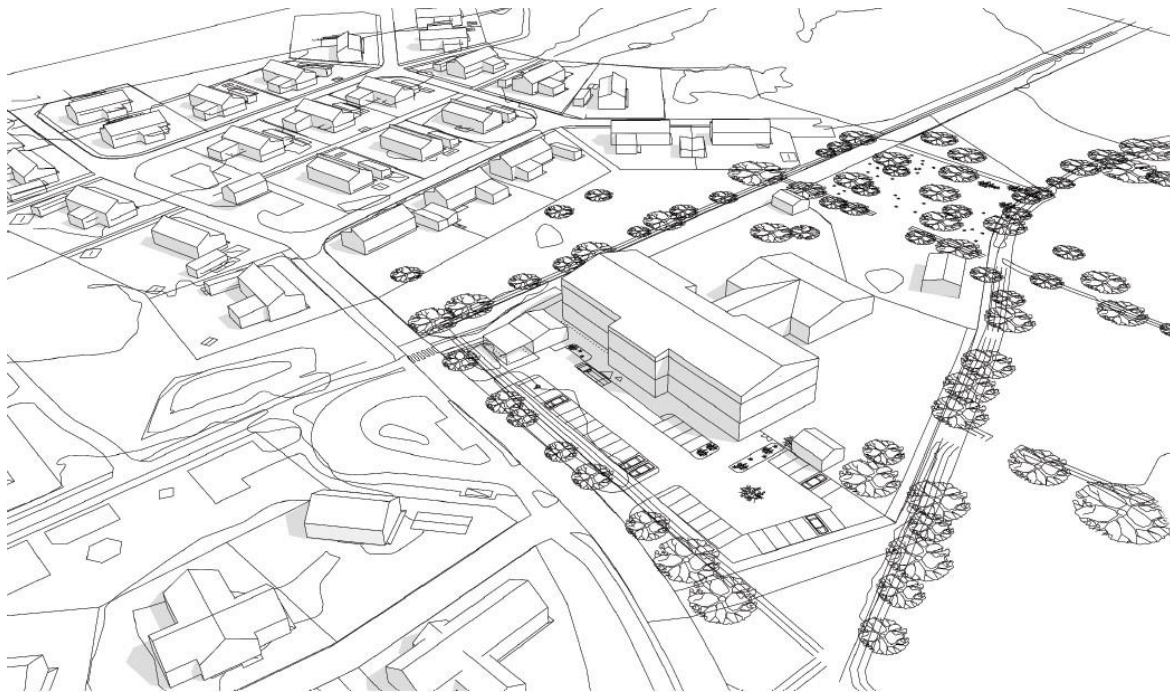


Bild 23. Illustration av volymstudie.

Friytor för lek och rekreation

Inom förskoletomten ska plats för lek och rekreation anordnas. Enligt Varbergs kommuns policy ska lekytan vara minst 40 m² per förskolebarn. Lekytan för 160 barn ska vara minst 6400 m² av förskoletomten. Föreslagna bebyggelse av en förskola i två plan för 160 barn har ett markavtryck på 1000 m², vilket ger en generös friyta på ca 47 m² per barn. Sakfrågan om den fria ytan tas upp i planen då bygglovet provas gentemot detaljplanen. För att bygglovet ska beviljas måste ansökningshandlingarna visa att kraven i PBL uppfylls. Kraven på friyta gäller när en ny skola eller förskola ska byggas på en obebyggd tomt (8 kap. 9–11 §§ PBL).

Bygglovet behöver säkerställa friyta om 40 m² för förskola och 30 m² vid grundskola och fritidsverksamhet. Lekytan föreslås placeras i den nordöstra delen av förskoletomten för att uppnå bäst bullernivåer och för att ta tillvara naturlig skugga från befintlig vegetation.

Grönstruktur

Naturmarken inom förskoletomten har en funktion till naturlig skugga. Det är därför viktigt att naturmarken på och omkring förskolegården bevaras med karaktär av naturmark där träd och åkerholmar bibehålls. Stengärdesgården som korsar förskolegården, åkerholmen och odlingsrösen hamnar inom den vilda ytan för lek och bedöms kunna bevaras med lättare justering av löst liggande stenar, vilket är bra för att nyttja det naturliga inslaget av naturlek på förskolegården. Både i norr och söder sträcker sig stengärdesgårdar med trädrader som avgränsar förskoleområdet till annan struktur. Den södra inom planområdet är planlagd som natur med q-skydd och bevaras

som naturlig avgränsning mot befintlig och kommande byggnation. I öster planläggs ett naturområde som möjliggör kompensationsåtgärder.

För att möjliggöra infart till förskolan finns en stengärdesgård som påverkas och åtgärden kräver dispens. Syftet med borttagandet av delar av stengärsgården är att öppna upp för att kunna möjliggöra för in- och utfart till förskolan och som är ett samhällsviktigt intresse. Gällande del av objekt 1 (stenmur), 8 (odlingsröse), 9 (åkerholme) behöver lösa stenar flyttas till naturområde i öster, alternativt placeras på den befintliga/aktuella stenvallen som stenarna tas bort från, och placeras så att stenarna inte rasar. Småvatten i jordbruksmark bevaras inom natur men skyddas inte då dess funktion kan ha uttjänat sitt syfte vid framtida utbyggnad av östra Träslöv.

Kompensation av ekosystemtjänster

Planen avser inte ändra stenvallens (objekt 1) funktion utan snarare ”öppna upp” delar av stenvallen för infart, totalt ca 15 m. Stenar som behöver tas bort är tänkta att flyttas österut till naturområdet för kompenserande åtgärder, utanför lekgården. Naturområdet ska tjäna den biologiska mångfalden och förbli naturlig. Ytan ligger inom planområdet utanför lekgården (planlagt som natur) Stenarna som tas bort ska anläggas som ett odlingsröse, och området kan om möjligt nyttjas för naturpedagogik.

Trafik

Angöring

Det finns två sätt att lösa tillgängligheten till planområdet med bil. Antingen har man en anslutning som både fungerar som in- och utfart eller så separerar man de två trafikflödena åt. Vilket alternativ man väljer beror på disponeringen av tomten. Att ha två anslutningar minimerar trafikytorna då man slipper anlägga en vändplats som i detta fall måste tillåta renhållningsfordon och lastbilar att vända, med diametern 21 meter. Tillgängligheten för gångtrafikanter (och kollektivtrafikresenärer) samt cyklister är mycket viktigt att hantera på ett effektivt och trafiksäkert sätt så det blir attraktivt att gå och cykla till planområdet. Den bästa placeringen för denna är i den norra delen av planområdet där det redan idag finns en fartdämpad passage. Denna kan med fördel regleras som ett övergångsställe när planområdet byggs ut.

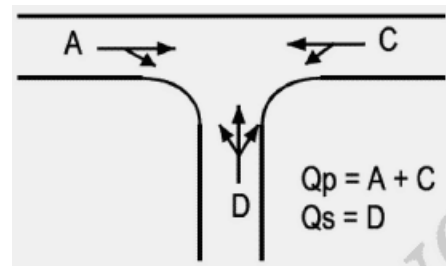
Biltrafik

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att få fram antalet bilresor som den planerade exploateringen medför. Indata av en yta av 3500 kvm har använts för tre alternativ: förskola, låg- och mellanstaadieskola och högstaadieskola. Då förskola, som ger en trafikstring på cirka 655 bilar/dygn, är den verksamhet som alstrar mest biltrafik är det den markanvändningen som används i analyserna nedan.

Den kritiska punkten är korsningen Borgasgatan/Trädlyckevägen. Idag är korsningen utformad med vänstersvängkörfält vilket ger en högre trafiksäkerhet. Överslagsmetod för bedömning av belastningsgrad under dimensionerande timme för tätort (Kommunal VGUguide), har använts för beräkning av belastningen i korsningen. Beräkning av kommande belastning i korsningen visar att kapacitet även i framtiden kommer vara mycket god.

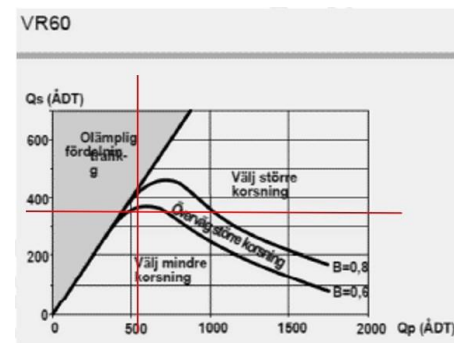
Bild. 24

Q_p : A och C (Trädlyckevägen väst): 5090 fordon/dygn 2040 vilket ger cirka 510 fordon/h i högtrafik. Detta är högt räknat då alla dessa fordon inte belastar korsningen eftersom även trafik från områdena från Nedregårdsgatan och Sannesgatan tillkommit.



Q_s : D (Borgasgatan): 350 fordon/dygn 2040 vilket ger cirka 35 fordon/h i högtrafik från bostäderna. Vid antagandet om att 50% av biltrafiken till förskolan sker under maxtimmen ger detta cirka 363 fordon/h i högtrafik.

Diagrammet visar att kapaciteten i korsningen är mycket god även i framtiden.



Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i angränsning bedöms därför kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra.

Mindre än 10 procent, cirka 70 bilar per dygn, uppskattas trafikera Trädlyckevägen öster ut mot Hunnestad på det statliga vägnätet (väg 765).

Gång- och cykel

För att få majoriteten av föräldrarna att gå och cykla till förskolan är det mycket viktigt att vägen dit är säker och upplevs som tryggt. Entréerna till förskolan bör därför placeras i den nordvästra delen av förskolan för att leda de oskyddade trafikanterna över Borgasgatan där trafiken är som minst. Passagen bör förtydligas och regleras som övergångsställe.

Det är mycket viktigt att plats för en gång- och cykelväg längs planområdets norra sida sparas då denna kommer att bli en viktig länk i det lokala gång- och cykelnätet och kommer koppla ihop Borgasgård med östra Träslöv.

Borgarsgårds koppling mellan områden söder om Trädlyckevägen är viktig då förmodligen många av barnen på förskolan kommer att bo i omringliggande områden. Det är därför viktigt att passagen över Trädlyckevägen är trafiksäker och trygg. Då Trädlyckevägen är klassad som en genomfartsgata med en hastighetsgräns på 60km/h borde passagen vara planskild. Då gångtunnel är en mycket dyr åtgärd måste platsen väljas med omsorg varför man bör avvakta arbetet med planprogrammet för östra Träslöv och planeringen av stadslivstråket längs Trädlyckevägen. Fram till dess bör fartdämpande åtgärder i form av farthinder anläggas för att säkerställa en säker passage.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området angränsar till Varberg vattens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Påkopplingspunkt finns i korsningen Trädlyckevägen - Borgasgatan. Vatten och spillvatten för exploaterad yta ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Exploateringen ska i minsta mån påverka befintligt jordbruksvatten, det ska inte ske något tillskott av dagvatten till diket söder om fastigheten. Det finns två alternativ att hantera dagvattnet inom planområdet. Huvudförslaget är att avleda dagvatten från hela planområdet till en dagvattenledning via en anslutningspunkt söder om området. Alternativt kan området delas upp i två mindre delområden där marken väster om den stenmur som skär genom området avleds till den södra anslutningspunkten och marken öster om stenmuren avleds till en anslutningspunkt norr om området.

Vid båda dagvattenhanteringsalternativen rekommenderas två olika svackdiken som är hydrologiskt kopplade till varandra. Den ena rekommenderas att vara placerad vid planområdets västra kant. Detta svackdike kommer att avvattna parkeringen och potentiellt även hustak (beroende på vart byggnader placeras). Det andra svackdiket rekommenderas att placeras längs kvartersmarkens södra kant. Eftersom framtida höjdsättning av marken inom planområdet är beroende av placeringen på byggnader så utgår denna dagvattensynpunkt från markens nuvarande höjdsättning.



Bild 26. Översiktlig bild av avvattningen för de två dagvattenhanteringsalternativen

Huvudalternativet är att hela planområdet avvattnas till den södra dagvattenledningen. Vilket kan genomföras på två sätt. Antingen kan det södra svackdiket löpa längs hela kvartersmarkens södra gräns (alternativ a) eller löper fram till den stenmur som skär området (alternativ b). Vid det sistnämnda alternativet behöver det östra markområdet att höjdsättas så att vatten rinner genom mellanrummet i stenmuren till det västra markområdet, och därefter till svackdiket. Det är endast den södra halvan av det östra markområdet som skulle behöva höjdsättas eftersom dess norra del i dagsläget rinner

söderut. Eftersom marken i området är flack så krävs det en markhöjning på ca 2 dm för att genomföra alternativet. Alternativ (b) är fördelaktig för att bevara grönstruktur och stengärdesgård, även om det innebär att man behöver höjdsätta en del av det östra området. För att vattnet ska rinna mot anslutningspunkt behövs en marklutning på minst 3 ‰.



Bild 27. Ungefärlig schematisk bild över de två alternativen (a & b) vid avvattning av området till den södra anslutningspunkten Ljusblå = Svackdiken, Blå = Ledningar, Grön = Höjdsättning av mark

Skyfall

Vid extrem nederbörd så ansamlas det i dagsläget dagvatten i mitten av planområdet, i det sydvästra hörnet, i diket längs den södra kanten och på vägen längs områdets västra sida. Den främsta riskzonen inom planområdet är därmed det sydvästra hörnet. Avsikten är att inte belasta befintligt dike med dagvatten. Vattensamlingarna inom kvartersmarken kommer att vara relativt grunda med ett maximalt djup på 20 cm.

I diket och utmed vägen däremot så kommer vattendjupet att vara större, upp mot 50 cm. Det betyder att framkomligheten på vägen till förskoleområdet försvåras något. Eftersom den vattenvolym som bildas vid extremregn är så stor är fokus på ytlig avrinning för att minimera skador på byggnader och dylikt. Borgasgatan är dock lägre belägen än förskoleområdet, så det krävs det extremregn med stora vattenvolymer för att dagvattnet ska rinna över från vägen in till förskoleområdet.

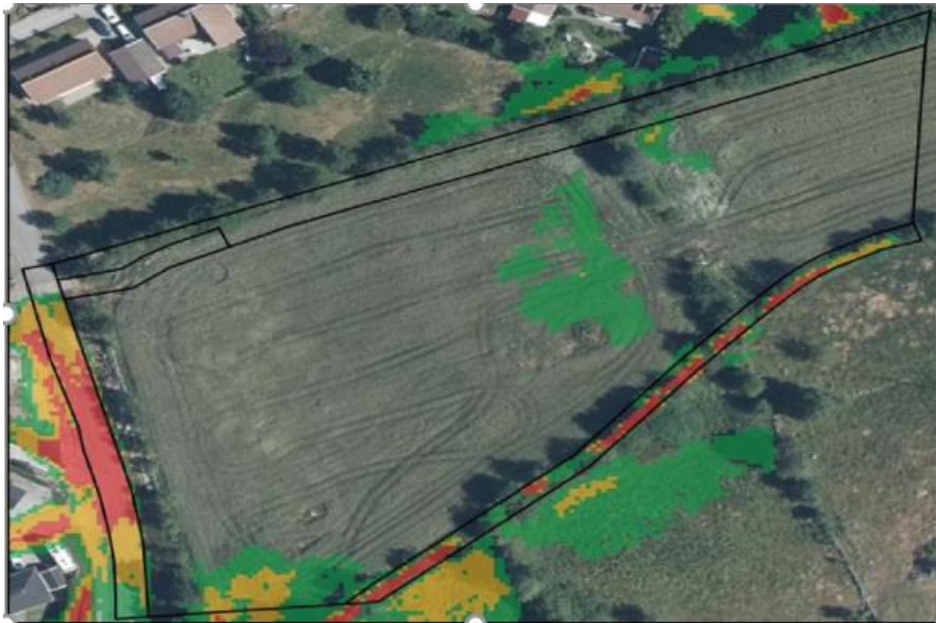


Bild 28. Ansamling av vatten inom planområdet Vattendjupet illustreras av de olika färgerna Grönt 0 – 10 cm, Gult 10 – 20 cm, Rött 20 – 50 cm

Energiförsörjning och Bredband

Varbergs Energi tillhandhåller både el och fiber och det finns tillgängligt vid fastighetsgräns.

Fjärrvärme och gas

Fjärrvärme och gas finns 600 meter respektive 200 meter från fastighetsgräns. Undersökning av aktuell effekt i ledningarna behövs utifrån vilken effekt och energi den tänkta byggnationen kräver.

Avfallshantering

Miljöhus för sophantering ska finnas i anslutning till rundkörning eller vändplan för sopbil.

Störningar

Trafikbuller

Med placering av förskolebyggnad längs med Borgasgatan likt placering i bullerutredning uppfylls riktvärde om 50 dB. Byggnaden kan då agera bullerskärm för skolgården varpå riktvärden uppfylls. Detta med trafik för år 2040.

Väljer man en annorlunda placering av huvudbyggnad kan bullerskärmar komma att behövas för att uppnå riktvärden på framtida skolgård. Dessa bör så fall en noggrannare utredning för att säkerställa höjd. Vallen/planket behöver vara kopplat dikt an mot

förskolebyggnaden för att inte ge överskridanden in i planområdet från skarven. Hela planområdet klarar riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå. Läget vid vägens närhet bedöms inte kräva några fasadåtgärder utöver det som kan betraktas som normalt för att erhålla godkända ljudnivåer inomhus.

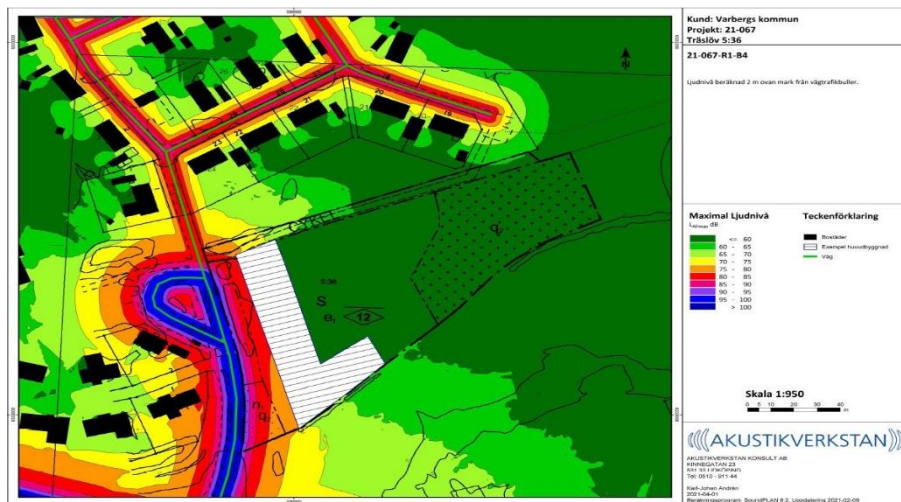


Bild 29. Ljudnivå beräknad 2 m ovan mark från vägtrafikbuller Maximal ljudnivå med exempelbyggnad 6 meter hög.

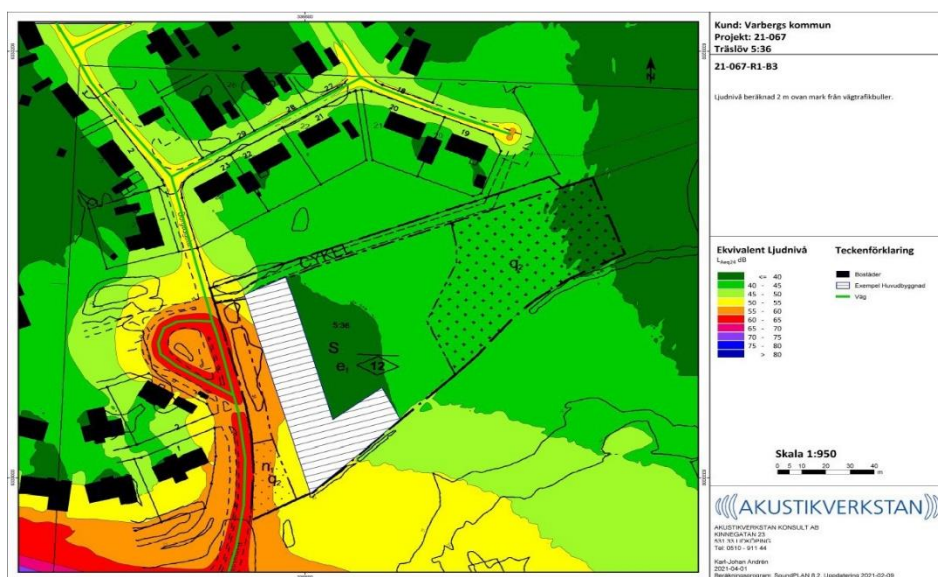


Bild 30. Ljudnivå beräknad 2 m ovan mark från vägtrafikbuller Ekvivalent ljudnivå med exempelbyggnad 6 meter hög.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

SKOLA

Användningen skola tillämpas för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlik verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen så som tillagningskök.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg som ansluter planområdets nordvästra hörn ger en sammankoppling till Borgasgårds finmaskiga cykelvägnät vilket kopplar samman med staden i stort.

NATUR

Natur med stengärdesgård och trädrader som avgränsar förskoleområdet till annan struktur ska bevaras som barriär mellan förskolegård och planerad anslutning till kommande bebyggelse. Bestämmelsen möjliggör även att bevara biotopvärden, småvatten i jordbruksmark och ge utrymme för flytt av stenar från förskolegården i kompensande syfte.

Egenskapsbestämmelser för allmänplats

GC-VÄG

Bestämmelsen möjliggör anläggning av gång- och cykelbana till kommande bebyggelse.

q₁

Stengärdesgård ska bevaras som kulturminne i jordbrukslandskapet samt för ökade biotopvärden.

q₃

Stengärdesgård och stenröse ska bevaras som kulturminne i jordbrukslandskapet samt för ökade biotopvärden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁

Största byggnadarea (BYA) är 2800 m² och bruttototalarean (BTA) får inte överskrida 3500 m².

Planen möjliggör för byggnation i ett alternativt två plan med en maximal byggrätt om 3500 m² BTA. För att säkerställa tillräcklig friyta för skolverksamhet har byggnadens avtryck på marken reglerats till 2800 m² BYA.

e₂

Största byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader är 100 m²

Komplementbyggnader får upprättas till en största byggnadsarea av totalt 100 m². Begränsning av byggrätten skyddar naturvärden inom korsmarken.

KORSMARK

Begränsning av byggrätten skyddar naturvärden inom korsmarken.

n₁

Markens anordnande och vegetation. Stengärdesgårdar och stenrösen ska bevaras som kulturminne i jordbrukslandskapet samt för ökade biotopvärden.

n₂

Markens anordnande och vegetation. Stengärdesgård som inte tas i anspråk för in- och utfart ska bevaras som kulturminne i jordbrukslandskapet samt för ökade biotopvärden.

u₁

Allmännyttiga underjordiska ledningar. Befintliga ledningar får ledningsrätt på planområdet.

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12 meter. Planområdets västra del kan bebyggas i två hela våningar för offentlig verksamhet vilket kräver en nockhöjd om 12 meter.

h₂

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd om 4 m.

o₁

Minsta takvinkel är 14 grader. Regleras för att skapa likhet till omkringliggande villakvarter som har både pulpet och sadeltak

PRICKMARK

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får försees med byggnadsverk. Bebyggelsens placering regleras med prickmark för att bevara naturvärden och möjliggöra dagvattenhantering.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap (4 kap. 21 §)

Kommunalt huvudmannaskap för allmänplats.

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden är 5 år.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen innebär ett tillskott på förskoleplatser med möjlighet för omställning till annan skolverksamhet. Planförslaget innebär att den första bebyggelsen i det kommande utbyggnadsområdet för östra Träslöv påbörjas och kommer över tid att hamna i ett större sammanhang. Planområdet angränsar till befintlig struktur och har närhet till god kommunikation i form av kollektivtrafik, arbetspendlingsstråk för cykel vilket ger möjlighet till minskat bilberoende.

Sammantaget bedöms planen innebära en god hushållning av mark och vatten.

Undersökning

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Under avsnittet konsekvenser redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Naturmiljö

Jordbruksmark

I kommunens översiktsplan anges bl.a. att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, dock kan tätortsutveckling väga tyngre än jordbruksintresset. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för bebyggelse, är det viktigt att fokusera på att bebyggelsen sker på ett så hållbart sätt som möjligt och minskar påverkan av naturvärden, transporter och andra negativa effekter på allmänheten. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse snarare än i form av nya exploateringsområden. I den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet anges det aktuella området som mark för bebyggelse. Områdets lämplighet för bebyggelse har egentligen redan prövats i och med antagandet av ÖP:n och i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet.

-Är marken jordbruksmark?

Marken är jordbruksmark av klass 4.

-Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.

Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i låg till förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används området för jordbruk.

Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett "rikt odlingslandskap".

-Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?

Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till att minska bilberoendet och öka möjligheten till hållbara transporter.

-Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?

Serviceorten Träslöv kommer att få möjlighet till en mera hållbar utveckling och en bättre service för undervisning genom att knytas till staden och en ny förskola. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Genom att detaljplaneförslaget medger ökad service i form av undervisning bedömer kommunen att ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark är motiverad. Planförslaget innebär också att det väsentliga samhällsintresset för undervisning uppfylls i form av en förskola dvs. undervisningslokal nära bebyggelse. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja FÖP stadsområdets intentioner och för att stärka Träslöv med omgivning som ort och som en del av Varbergs stad.

Området är ett viktig led i stadens förtätning och hållbar expansion i anslutning till befintlig service och transporter och utbyggnaden. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och expansionen klassas som nödvändig för Varbergs tillväxt och ekonomi, och därmed till ett stort samhällsintresse. Dess placering i anslutning till befintlig bebyggelse minskar behovet av transporter och utsläpp. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Naturvärden och biotopskydd

Naturvärdena i området är knutna till de strukturer som finns kvar som en rest från det gamla odlingslandskapet. Strukturerna fungerar som spridningsvägar och livsmiljöer för flera typer av arter. Utgångspunkten var att samtliga strukturer skulle bevaras i den mån det var möjligt, dels för att bibehålla det kulturhistoriska värdet och för att bevara

förutsättningarna för biologisk mångfald. Men även för andra ekosystemtjänster såsom klimat- och bullerreglering.

Åtgärden att öppna upp för in- och utfart har av länsstyrelsen beslutats bifall med dispens från biotopskyddsbestämmelserna i MB, beslut 521-5145-2021. Utifrån naturinventeringen beskrivs stengärdesgården som gränsar mot Borgasgatan som Objekt nr. 1 Stenmur i relativt gott skick men med begränsad solexponering. Trädvegetation bestående av körsbär, rönn, oxel, lönn och björk.

Stengärdesgårdens naturvärden kommer påverkas. Stenarna från öppningarna i stengärdesgården flyttas till naturmarken i öster som ligger utanför förskolegården och bildar där ett nytt stenröse som på sikt kan bidra till ökad biologisk mångfald.

Småvatten i jordbruksmark bevaras på natur men biotopvärdet skyddas inte i plankartan.

Ekosystemtjänster

Inga ekosystemtjänster förutom matproduktion kommer att minska. De kulturella ekosystemtjänsterna kommer att öka genom användning av naturen för lek och inlärning. Det bedöms att förlusten av ekosystemtjänsten matproduktion är småskalig och kompenseras genom områdets fokus på naturpedagogik, och kanske även odling med barnen.

Kulturmiljö

Vid genomförande av föreslagen detaljplan kommer en av stengärdesgårdarna som är en del av det gamla jordbrukslandskapets kulturarv att påverkas och inte kunna bevaras i sin helhet. Jordbrukslandskapet strukturer består till stor del även om landskapsbilden ändras.

Påverkan på luft

Planförslaget med en ny förskola innebär en trafikalstring i området på 655 bilar/dygn (ÅDT). Översiktliga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts med hjälp av beräkningsverktyget VOSS (<http://voss.smhi.se>). Med stöd av beräkningarna bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Dagvatten/föroreningar

Jämfört med dagens läckage av näringsämnen från området så kommer kvävehalterna att minska efter exploatering. Läckaget av fosfor kommer till stor del att vara oförändrat, medan det finns en risk för att utsläppen av TOC kan komma att öka. De två dagvattenhanteringsalternativ som presenteras i dagvattenutredningen är genomförbara. De ger likartad rening av dagvattnet, vilken anses vara tillräcklig för att föroreningskoncentrationerna i det utgående dagvattnet ska vara under riktvärdena för Varbergs kommun. För parkeringsytor med mer än 30 bilar behövs oljeavskiljare.

Utöver de bestämda riktvärdena för koncentration av föroreningar i dagvattnet så gäller enligt Varbergs kommuns dagvattenanvisningar att utsläppsmängden vid utsläppspunkten i recipienten får, som momentanvärde, vara högst 1/10 av recipientens momentanflöde. Himleån har ett medelflöde på 3,5 m³.

Den maximala avrinningen från planområdet beror av vilken kapacitet anslutningarna till dagvattenledningsnätet har. Vid normal nederbörd så bildas den absoluta majoriteten av dagvattnet på planområdets hårdgjorda yta. Av denna anledning så bedöms det att maximalt 56 l/s kommer att avrinna från förskoleområdet. Eftersom både flödet av dagvatten från området och dess föroreningshalt är så pass låga så bedöms det klara värdena i riktlinjen. Sammantaget så anses dagvattnet från området vara så rent att en särskild reningsanläggning inte är nödvändig.

Påverkan på riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms påverka riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken samt riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Behovet av nya förskolor i Varberg är stort och därför har kommunen ansökt om att detaljplanelägga del av randzonen vid östra Träslöv för en ny förskola. Behovet bedöms tillräckligt viktigt för att föregå kommande planprogram för området. Östra Träslöv är i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet (FÖP) utpekat som utbyggnadsområde där ett stort antal bostäder föreslås att byggas.

Störningar

Trafikbuller

Med placering av förskolebyggnad längs med Borgasgatan klaras riktvärde om 50 dB. Byggnaden kan då agera bullerskärm för skolgården varpå riktvärden uppfylls. Detta med trafik för år 2040. Väljer man alternativ placering av byggnaden kan bullerplank behövas för att säkerställa riktvärden om bullernivåer. Hela planområdet klarar riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå om byggnad eller bullerplank uppförs utmed Borgasgatan.

Risker

Elektromagnetiskstrålning

Risk för elektromagnetiskstrålning är låg och jämförelsebar med vanlig utsatthet i stadsmiljö. Planområdet och lekmiljön har ett avstånd på 9 meter till kraftledning om 10 kV. Minsta avstånd till byggnad är 8 meter och säkerhetsavstånd till ledning är 5 meter.

Räddningstjänsten

Vid extrem nederbörd finns risk att Borgasgatan översvämmas kraftigt. Enligt skyfallsanalysen så kommer vattendjupet fram till infarten till fastigheten vara 10-20 cm och efter infarten öka upp till 50 cm vattendjup i lågpunkten.

Räddningstjänsten i Varberg har inga utarbetade riktlinjer för vilket vattendjup som kan accepteras vid en översvämning. Istället kan Göteborgs Stads riktlinjer användas som

utgångspunkt. Enligt TTÖP21 bör prioriterade vägnät och utrymningsvägar inte ha ett vattendjup på mer än 0,2 m vid ett skyfall med 100-årsåterkommstid.

Sociala konsekvenser

Sociala perspektiv

Planförslaget medför att platsen i sig får en ökad social användning och blir en mötesplats för fler människor. Vilket även medför nya behov av att transportera sig hit som inte uppkommit i samma utsträckning som tidigare. Nya infrastrukturlösningar kan komma att behövas för att säkerställa trygghet, tillit och delaktighet.

Barnperspektiv

De flesta av förskolebarnen kommer inte att bo inom gångavstånd till förskolan. Däremot finns det ett finmaskigt utbyggt cykelvägnät samt tillgång till buss i öst/västlig riktning. Utifrån dagens behov skulle en förskola i ett befintligt utbyggt område nämnare centrum vara mer socialt hållbart. Barnen som kommer gå här innan genomförd utbyggnad av östra Träslöv är klar får längre och otrygga resor som bidrar till ökad bilanvändning.

Vid ett fullt utbyggt förslag av östra Träslöv kan förskolan bli en central del i ett större sammanhang och det är positivt att förskolan finns på plats innan kommande exploatering genomförs för att vara tillgänglig för kommande barn i närområdet. Närområdets sociala hållbarhet kan stärkas med tryggare överfarter vid trafikbarriärerna.

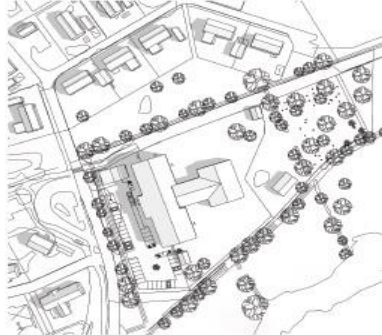
Solstudie



20 mars kl 09:00, UTC +1 vintertid



20 mars kl 15:00, UTC +1 vintertid



21 juni kl 09:00, UTC +2 sommartid



21 juni kl 15:00, UTC +2 sommartid



20 mars kl 12:00, UTC +1 vintertid



20 mars kl 18:00, UTC +1 vintertid



21 juni kl 12:00, UTC +2 sommartid



21 juni kl 18:00, UTC +2 sommartid

Solstudien visar att befintlig bebyggelse inte påverkas av planförslagets skuggor eller får någon påverkan av dagsljus.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att Träslöv 5:36 kvarstår och att ingen ny förskola byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att erbjuda plats i kommunal förskola. För boende i närområdet kan det däremot vara positivt om området kvarstår med hänsyn till dess lantliga läge.

Nollalternativet innebär också att jordbruksmarken och naturvärden skulle bestå och att de idag försörjande och kulturella ekosystemtjänsterna skulle kvarstå.

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Träslöv 5:36 som enligt detaljplanen ska exploateras med en ny förskola.

Kommunen har en skyldighet att se till så att det finns barnomsorg, så som för skola och förskola inom kommunen. Det är även kommunens skyldighet att bekosta byggnadsverk för dessa.

Efter att planen vunnit laga kraft kommer planområdet att styckas av och förskolan kommer att skapa en egen fastighet. Ägaren till den nya fastigheten benämns som fastighetsägaren i nedanstående texter.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift för de områden som i planen utpekats som allmän platsmark, gata och natur.

Vatten, spill & dagvatten	Varberg Vatten AB
El och tele	Varberg Energi
Bredband	Varberg Energi

Utförande

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

Kommunen som fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av förskola inom kvartersmark.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen som fastighetsägare till Träslöv 5:36, ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Ansökan om dispens från biotopskydd för del av objekt 1, stengärdsgård, har beställts av mark- och exploateringsavdelningen i samråd med projektgruppens medlemmar och utifrån beskrivning av generella biotopskydd i naturinventeringen.

Avtal

Inga avtal behöver upprättas inför och under planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Som en konsekvens av planen ska fastighetsbildning ske för att skapa ändamålsenliga fastigheter. Fastighetsägaren till Träslöv 5:36 (kommunen) ansöker om fastighetsbildning och eventuell fastighetsbestämning samt bekostar förrättningskostnader.

Följande åtgärder bedöms bli aktuella enligt fastighetsbildningslagen för planens genomförande:

- När detaljplanen vinner laga kraft kommer Träslöv 5:36 att styckas av och en ny fastighet bildas för kvartersmarken som utgör skolfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning, Träslöv ga:15, som förvaltas av Träslövs VA-samfällighetsförening.

Ledningsrätter

Området har inga befintliga ledningsrätter, däremot finns en befintlig ledning inom detaljplanen som går genom kvartersmark och läggs som u-område i plankartan. Nedan redovisas ledningarna som kan bli aktuella att skapa ledningsrätt för.

u- område	innefattar ledning till förmån för Varberg Energi.
-----------	--

Övriga rättigheter

Träslöv 5:36 belastas inte av några inskrivna avtalsrättigheter, anteckningar eller inteckningar i fastighetsregistret.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Överenskommelser om ledningsrätt för befintliga ledningar ska upprättas mellan respektive ledningsrättshavare och fastighetsägare till Träslöv 5:36.

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder ansvarar fastighetsägaren.

Tekniska frågor

VA-utredningar

För att ta fram eller beställa VA-utredningar ansvarar fastighetsägaren (kommunen).

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning är framtagen av SWECO 2020-12-11. Enligt undersökningen är de geotekniska förhållandena likartade över hela området. Jorden utgörs överst av mulljord som följs av friktionsjord, bestående av sand, grusig sand samt morän som vilar på berg. Beskrivning av tolkad jordlagerprofil finns under rubriken planeringsförutsättningar (bild 6).

En detaljerad geoteknisk utredning behöver tas fram för vilket Varbergs fastighetsaktiebolag ansvarar. Särskilt viktigt för genomförandet är frågan om lokal grundvattensänkning.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Gator och trafik

Planområdet kommer ansluta till kommunala Borgasgatan. Cykel- och gångväg kommer byggas ut i förlängning med befintligt cykelvägnät med möjlighet att bygga vidare öster ut mot kommande exploatering. Passagen över Borgasgatan bör kompletteras med ett övergångsställe. Gång- och cykelpassagen över Trädlyckevägen bör byggas ut i samband med exploateringen.

Vatten, spill- och dagvatten

Området kommer anslutas till det allmänna VA-nätet. VIVAB kommer bygga ut befintliga ledningar fram till fastighetsgräns och utöka sitt verksamhetsområde. En förutsättning för genomförande av detaljplanen är att dagvattnet fördröjs och tas omhand enligt något av alternativen i dagvattenutredningen. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattnet tas omhand och fördröjs inom kvartersmarken och kopplas på Varberg vattens anslutningspunkt. För parkeringsytor med fler än 30 bilar krävs oljeavskiljare. Rutin för att omhänderta släckvatten vid brand för att minska utsläpp i dagvatten bör stämmas av med räddningstjänsten och miljö och hälsa.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning utifrån ett konventionellt system enligt standard VAV P114 behöver anläggas inom fastigheten. Räddningstjänsten i Väst vill ta del av underlag för projektering av brandskyddet vid framtida/kommande detaljprojektering.

El/Bredband/Tele

För el, bredband och tele finns anslutningsmöjligheter vid fastighetsgräns.

Fjärrvärme/Gas

Fjärrvärme och gas finns att ansluta men behöver utredas för kapacitet.

Ledningar

Befintliga ledningar inom planområdet kommer att ligga kvar.

Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för kommunen.**

Inkomster: Kommunen får inga inkomster.

Utgifter: Kommunen får ökade drifts- och underhållskostnader till följd av utbyggnad av allmänplatsmark.

Kommunen får också kostnader för tillfällig fartdämpad åtgärd över Trädlyckevägen.

Kommunen som fastighetsägare får utgifter för plankostnader och utredningsarbeten, förrättningskostnader, utbyggnad av kvartersmark samt kostnader av utbyggnad/iordningsställande av allmän platsmark samt övergångsstället på Borgasgatan.

Brandvatten

Finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av fastighetsägaren, liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploatering bekostas av fastighetsägaren. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.
Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Martina Wihäll
Planarkitekt