



Varbergs
kommun

Dnr: BN 2012/830



Program

för Södra Trönninge, på del av Göingegården 1:13 m.fl.
Samrådshandling, 2013-11-07
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planprogrammet för Södra Trönninge har tagits fram för att på ett övergripande plan belysa frågor om trafikföring, rörelsestråk, bebyggelsegrad, gestaltning, grönstruktur och funktioner inom hela den södra delen av Trönninge, från Pilgatan till Himleån samt mellan Bolseområdet och Himleån.

Planprocessen

Programmet upprättas som ett första steg i planprocessen i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar för programmet, som sedan sänds ut för synpunkter. Inkomna synpunkter samlas och kommenteras i en programsamrådsredogörelse. Därefter revideras eventuellt handlingarna och efter ett nytt politiskt ställningstagande kan programförslaget godkännas.

När programmet godkänts går detaljplaneprocessen vidare genom att detaljplaneförslag tas fram. Programområdet kommer att planeras i ett flertal detaljplaner och i dessa kommer delområdena redovisas mer detaljerat. Även i detta skede kan förslaget justeras och det kommer finnas möjlighet att framföra synpunkter på föreslagna detaljplaner.



Tidplan

Programmet är utsänt för samråd under hösten/vintern 2013, bearbetas och förutspås därefter kunna godkännas under första kvartalet 2014. Efter godkänt planprogram kan detaljplanläggning påbörjas vilket kommer att genomföras för mindre delområden inom programområdet. Under framtagandet av detaljplan kommer sakägare återigen beredas tillfälle att lämna synpunkter på förslaget.

Planhandlingar

Planprogram (denna handling).

Övriga handlingar

Dagvattenutredning

Trafikutredning

Behovsbedömning av miljöbedömning

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen <i>Planprocessens gång, tidplan, planhandlingar, övriga handlingar</i>	2
Inledning <i>Plandata, syfte, uppdrag, tidigare ställningstagande</i>	4
Planeringsförutsättningar <i>Karta över planområdet, markägoförhållanden, mark och vegetation, trafik och parkering, befintlig teknisk försörjning, geotekniska förhållanden, störningar och risker, fornlämningar och kulturhistoria, befintlig bebyggelse, service</i>	5
Planförslag <i>Avgränsningar av planområdet, programmets innehåll och sammansättning, gestaltungsprinciper, det offentliga rummet, bebyggelse och service, vägstruktur trafik allmänparkering gc-vägar och kollektivtrafik, tillgänglighet, teknisk försörjning</i>	10
Konsekvenser <i>Hushållning med mark- och vattenområden m.m., behovsbedömning, kulturmiljö, naturmiljö, buller, sociala konsekvenser</i>	18
Genomförande av projektet <i>Organisatoriska frågor, etappindelning, ekonomiska frågor</i>	20
Medverkande	21

Inledning

Plandata

Programområdet ligger i Trönninge, ca 3 km norr om Varbergs stadskärna. Området omfattar ca 130 ha.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att beskriva förutsättningarna för en fortsatt stadsutbyggnad av Varberg mellan bostadsområdet Göingegården och Trönninge.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav uppdraget att utforma ett program för Södra Trönninge i planbesked den 22 maj 2012.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Ekologiskt särskilt känsliga områden (3 kap. 3 § Miljöbalken)

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

Område med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. Miljöbalken

Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållningsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap. Miljöbalken. Detta område begränsas i öster av väg E6. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Övriga riksintressen

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

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Trönninge med omnejd antogs av Kommunfullmäktige 2010-06-15. I den fördjupade översiktsplanen anges en större utbyggnad av i första hand bostäder i Trönninge med omnejd. Totalt omfattar den fördjupade översiktsplanen en expansion av Trönninge med ca 900 bostäder, inklusive ca 400 bostäder som ingår i planprogram för Södra Göingegården. Den fördjupade översiktsplanen innehåller också ett tillskott i Trönninge med ny centrumbildning, skola och förskola.

Detaljplan

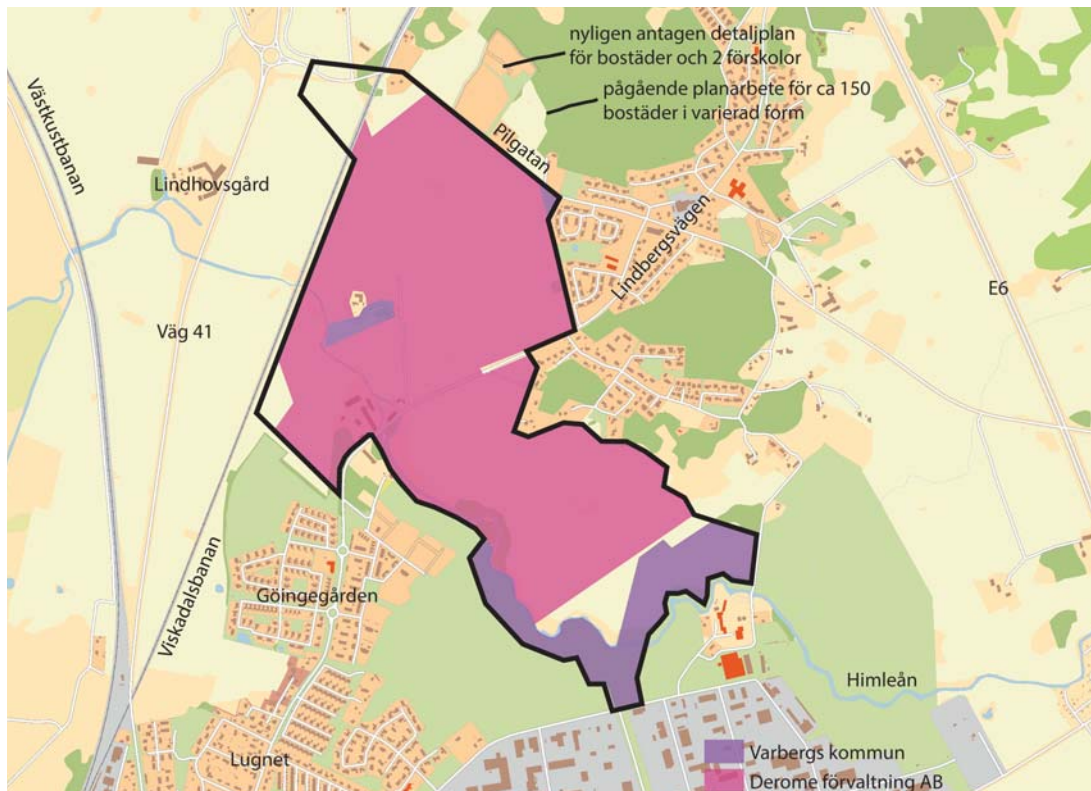
Programområdet omfattas idag, i huvudsak inte, av detaljplan. Ett mindre område vid Himleån, i anslutning till Österleden och Kvarnagården ridcenter, är marken planlaggd för naturmark med gång-/ridstigar samt med gång-/ridbro över Himleån.

MKB

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

Planeringsförutsättningar

Karta över programområdet och margägoförhållanden



Mark och vegetation

Programområdet utgörs av åkermark med inslag av tätare vegetation mot Himleån. Inom området finns också ett flertal diken med angränsande stenmurar och växtlighet, ett par åkerholmar och mangelgravar. Dessa omfattas av biotopskydd. Längs Lindbergsvägen finns från Himleån och fram till Trönningeängs bostadsområde en, till stora delar intakt, dubbelsidig allé med en väl bevarad stenmur mellan vägen och allén. I anslutning till programområdet, söder om Himleån, ligger Hammers kulle, ett större naturområde som hålls öppet genom kommunalt färbete. Precis norr om den östra delen av programområdet ligger Bolsestugan med tillhörande grönytor, innehållande bl.a. en mindre bollplan.

Himleån har höga naturvärden, i synnerhet i den delen som ligger nedströms E6. Här har Himleån fortfarande kvar sitt meandrande lopp, och är omgiven av en lummig lövskogsbård på långa sträckor. Öster om E6 är ån i stora delar dikad och utträtad. Himleåns biologiska värden utgörs bland annat av ett livskraftigt bestånd av lax och havsöring.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller inom 100 meter från Himleåns kant. Eventuellt upphävande av strandskyddet, för att möjliggöra anläggningar inom området, kommer att prövas i detaljplaneskedet.

Trafik och parkering

Lindbergsvägen trafikeras i dagsläget av ca 2 440 fordon/dygn norr om Himleån. Pilgatan trafikeras av ca 1 900 fordon/dygn (källa trafikmätning genomförd av Varbergs kommun 2012).

Inom programområdet finns idag ingen allmän parkering.

Befintlig teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Vatten och avlopp är anslutet till allmänna ledningar i områdets norra, södra och västra delar. Öster om Lindbergsvägen är delar av området anslutet till allmänna ledningar, övriga delar har idag lokala avloppslösningar.

Norr om Himleån finns en avloppspumpstation.

Tvärs över planområdet, norr om befintlig pumpstation, går en större vattenledning som förser kommunens norra delar, inklusive Ringhals kärnkraftverk, med vatten.

Dagvatten

Det finns ett allmänt dagvattensystem i Trönninge. För ny bebyggelse kommer i vissa delar lokal dagvattenhantering att bli nödvändig.

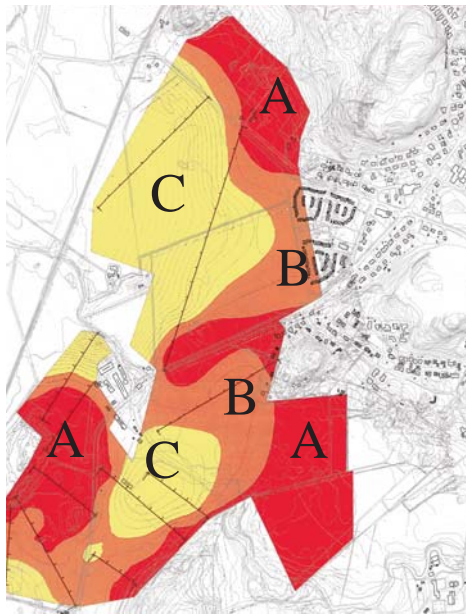
Gasledning

Parallellt med ovan nämnda vattenledning till Ringhals kärnkraftverk sträcker sig en gasledning till Varberg Nords industriområde.

Geotekniska förhållanden

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med framtagandet av fördjupad översiktsplan för Trönninge med omnejd. Denna utredning delade in området i tre olika delområden, med olika egenskaper. Denna indelning redovisas på kartan nedan vilken förklaras i kommande stycke.



Område A - Goda geotekniska förutsättningar för exploatering och bebyggelse.

Område B - En övergångszon mellan fastjordsområde och områden med lös lera till stora djup. De begränsade höjdskillnaderna inom området innebär dock gynnsamma förutsättningar ur stabilitetssynpunkt. För byggnader eller större belastningar såsom uppfyllnader o dyl måste det beaktas att sättningar liksom bärighetsproblem kan uppstå. Mindre byggnader, såsom enbostadshus, bedöms kunna grundläggas direkt i mark. Kompletterande geotekniska undersökningar krävs inför detaljprojektering av varje objekt. Schaktning kräver välstuderat genomförande. Uppfyllnader inom detta område bör begränsas till ca 2,0 meter jord.

Område C - Området utgörs till stor del av lera till relativt stora djup. Kompletterande geotekniska utredningar krävs. De begränsade höjdskillnaderna inom området innebär att området har gynnsamma förutsättningar ur stabilitetssynpunkt. Den lösa lerjorden innebär dock att marken är känslig för höga lokala belastningar, exempelvis uppfyllnader. Uppfyllnader upp till 0,5 m bör efter översiktlig bedömning kunna göras.

Delområdet är känsligt för belastning på marken. Kompletterande geotekniska undersökningar krävs inför detaljprojektering av varje objekt. Mindre byggnader, motsvarande enbostadshus, bedöms dock kunna grundläggas direkt i mark.

Störningar och risker

Djurhållning och jordbruk mm

På Göingegården, väster om Himleån och norr om Lindbergsvägen, finns idag ca 40 ungdjur. Denna verksamhet avses avvecklas i samband med förväckligandet av föreslagen exploatering i området. P.g.a. detta har ingen hänsyn tagits till eventuella skyddsavstånd till djurhållningen vid framtagandet av detta programförslag.

Hänsyn ska däremot tas till Kvarnagårdens Ridcenter, som har en omfattande ridverksamhet söder om Himleån med planlagda ridområden även norr om Himleån, öster om planområdet. Enligt gällande riktlinjer är skyddsavståndet till stall och ridhus 500 m. Kvarnagårdens Ridcenter består av Varbergs Ridklubb, Ridgymnasiet och Varbergs Ridskola. Man bedriver en omfattande verksamhet på såväl ungdoms- som seniornivå och vid ridskolan finns ca 500 inskrivna elever (2009).

Även strax nordöst om programområdets södra del finns mindre djurhållning (fåtal hästar). Dessa bedöms inte påverka programområdets utbyggnadsmöjligheter.

Ledningar (explosionsrisk, skyddsavstånd bebyggelse)

Området genomkorsas idag av en gasledning som går till Varberg Nord, denna ledning skyddas med hjälp av ledningsrätt, ledningsområdet är 6 m brett. För gasledningen råder ett skyddsavstånd på 12 m till bebyggelse men ledningen kan överbyggas med t.ex. gång- och cykelbana.

I samma ledningsstråk går även en större färskvattenledning som sträcker sig längs kusten norrut, till Ringhals, denna ledning skyddas med hjälp av ledningsrätt på 8 meters bredd, 4 m på respektive sida ledningen. Ledningsrätten har tillkommit med rådande förutsättningar och denna ledningsrätt kan behöva omprövas för att utreda vilka skyddsavstånd som är aktuell i det kommande bostadsområdet.

Avloppspumpstation (lukt, skyddsavstånd)

I den västra delen ligger gamla Trönninge reningsverk, som idag fungerar som avloppspumpstation. Skyddsavstånd ifrån anläggningen är 50 m.

Buller och Vibrationer

Viskadalsbanan

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

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

Väg 41

Väg 41 är den huvudsakliga infartsvägen till centrala Varberg för boende norr om stadsområdet, vilket även innefattar kommande utbyggnadsområden i planeringsstadiet i Årnäs, Trönningenäs och Blåshammar. Trafikeringen kommer därför högst troligt öka markant i framtiden.

Vägen ligger på ett sådant avstånd ifrån planområdet att dess bullernivåer inte blir dimensionerande, Viskadalsbanan är som bullerkälla av större omfattning.

Motorbana

Norr om planområdet, på Trönningebjär, finns Annebergs motorbana. På denna motorbana körs både motocross och folktrace. Banan är av typen naturbana, och har funnits i Trönninge sedan 1950-talet. Varbergs Motorklubb, som driver anläggningen, hade 2009 450 medlemmar, varav 321 var aktiva förare. Man bedriver också ungdomsverksamhet för åldrarna 5 till 15 år, och arrangerar årligen ett antal större evenemang. En bullerutredning har genomförts i samband med FÖP Trönninge vilken därefter har kompletterats vid planläggning norr om Pilgatan, etapp 1 och 2. Dessa utredningar visar att bullernivåerna söder om Pilgatan (inom programområdet) ligger väl under gränsvärdena när det gäller motorbanans verksamhet.

Farligt gods

På Viskadalsbanan kan farligt gods förekomma. Enligt Trafikverkets yttrande i samband med FÖP Trönninge gäller att bebyggelse eller personintensiva ytor inte bör ligga närmare än 30 meter från spårmit för att undvika olyckor då ett tåg spårar ur.

Förorenad mark

Inom programområdet finns förorenad mark inom det gamla reningsverkets område (nuvarande pumpstation). Inom detta område råder även skyddsavstånd från befintlig pumpstation. I programmet föreslås detta område lämnas orört och skyddsavståndet beaktas.

Översvämningar

I samband med långvarig nederbörd kan höga flöden uppkomma i Himleån, framförallt mellan Kvarnagården och Göingegården. Åns avrinningsområde är 201 km² och årsmedelvattenföringen ca 2,8 m³/s. Vattenståndet i Himleån strax uppströms Munkåns utlopp kan variera med 2,3 m, vilket kan generera översvämningar främst i de västra delarna av området. I genomförda utredningar (GF Konsult, 2006 och Norconsult, 2009) har en trolig högsta högvattenyta och det avstånd som krävs för att klara avrinning etc. från bebyggda områden, redovisats (se FÖP Trönninge).

Emissioner

I genomförd miljökonsekvensbeskrivning för FÖP Trönninge har översiktliga beräkningar av kvävedioxid och partiklar i en punkt 20 meter från Lindbergsvägen (vid 3600 fordon/dygn) gjorts enligt tidigare Vägverkets beräkningsmodell. Dessa visar att halterna är hälften eller mindre av motsvarande miljö kvalitetsnormer. Vidare anges då att man erfarenhetsmässigt kan förutsätta att även övriga miljö kvalitetsnormer för utomhusluft underskrids med stor marginal. Förordningar om miljö kvalitetsnormer (mkn) finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft. Den i FÖP Trönninge förväntade trafikökningen på Lindbergsvägen medför en ytterst marginell ökning av vägens haltbidrag. Vid en trafikmängd på 7400 fordon/dygn underskrids fortfarande miljö kvalitetsnormen med stor marginal (Se vidare mkb avseende FÖP Trönninge med omnejd).

Markradon

Enligt en översiktlig kommuntäckande kartläggning av markradonförhållanden från 1988 finns i området kring Bolsestugan "tänkbar högradonmark". I övrigt anges i denna rapport inga riskområden inom Trönninge samhälle. Inom programområdet finns därför inga kända radonrisker.

Fornlämningar och kulturhistoria

Göingegården och dess ägor har studerats avseende fornlämningar (Riksantikvarieämbetet UV väst 2004:27). Ett flertal områden har bedömts som intressanta att utreda om området blir aktuellt för exploatering. I övriga delar av Trönninge finns ett flertal registrerade fornlämningar. Vidare arkeologiska utredningar som krävs kommer att genomföras i respektive detaljplan.

Direkt norr om den östra delen av programområdet, längs Bolsevågen, ligger Bolsestugan, en så kallad ryggåsstuga som bevarats på sin ursprungliga plats. Det är en allmogebyggnad från 1700-talet. Stugan ägs av Varbergs kommun och disponeras av Lindberga hembygdsförening.

Göingegården

I området ingår den kulturhistoriskt intressanta miljön kring Göingegården som är en torggårdsanläggning med anor från 1600-talet, med välbevarade byggnader från 1800- och tidigt 1900-talet. Inom planområdet finns en skogsklädd kulle i väster och åkermark samt gårdsbyggnader, djurstalar och kvarn. Det finns även märkegravar, stenmurar och åkerholmar inom området som alla vittnar om ett gammalt kulturlandskap och som är biotopskyddade. Söder om planområdet finns mangårdsbyggnad och uthus samt äppleodlingar.

Befintlig bebyggelse

Göingegårdens gårdsbebyggelse ligger inom planområdet och är, som beskrivits ovan, en kulturhistoriskt intressant storgårdsanläggning. Inom programområdet, på den norra sidan av Himleån, ligger ”Smedjan”, som är kopplad till gårdsmiljön. Övriga byggnader inom programområdet utgörs av Kockatorpet, en mindre, äldre gård och de mindre servicebyggnader som ligger inom det område som tidigare utgjorde Trönninge reningsverk. Denna kommunala fastighet fungerar idag som en pumpstation. Inom programområdets norra del finns även en privatägd villafastighet, Trönninge 8:8.

Planerad bebyggelse i närområdet

I anslutning till programområdet, norr om Pilgatan, uppförs i nuläget två förskolor samt ett antal bostäder norr om dessa. Öster om denna exploatering, norr om Pilgatan, pågår detaljplanläggning för ca 140 nya bostäder i varierad upplåtelseform. För ett område innefattande de två förskolorna, bostäderna norr om dessa, de ca 140 nya bostäderna som nu detaljplanläggs samt ett antal flerbostadshus, allt norr om Pilgatan, har ett s.k. planbesked givits av Kommunstyrelsens arbetsutskott 2012-05-22. Detta planbesked innebär att detaljplanläggning för detta område kan påbörjas och genomförs parallellt med framtagandet av detta program. Totalt omfattar det planerade området norr om Pilgatan ca 250 nya bostäder, två förskolstomter och även viss verksamhetsmark mot Väst kustbanan.

Service

Skola (F-9) är idag belägen i Lindeberga, ca 2 km norr om planområdet. Det finns idag tre förskolor i Trönninge, två kommunala och en föräldrakooperativ förskola. Söder om planområdet, i södra Göingegården, finns en personalkooperativ förskola. Detaljplan för Trönninge norr om Pilgatan antogs i december 2012 och innehåller utbyggnadsmöjligheter för 2 nya förskolor, upp till 12 avdelningar.

I Trönninge finns ett äldreboende, Lindgården, samt två anläggningar med servicelägenheter för äldre och funktionshindrade.

Vårdcentral finns i bostadsområdet Håsten, ca 5 km från planområdet.

Dagligvarubutik finns i bostadsområdet Lugnet, ca 1,5 km ifrån planområdet. I övrigt finns, i Trönninge, en mindre samlingslokal som drivs av Lindberga församling och en pizzeria.

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

Kollektivtrafik trafikerar Lindbergsvägen med linje 616, 664 och 662 och området trafikeras med varierad turtäthet med tätast på för och eftermiddag, anpassat efter kontortid.

Programförslag

Avgränsningar av programområdet

Programområdet sträcker sig ifrån Pilgatan och Viskadalsbanan (med undantag för koppling mot Lindhovsrondellen) i norr, Göingegården och Himleån i väster till Bolsevågen i öster och industriområdet Kvarnagården i söder.

Programmets innehåll och sammansättning

Programmet föreslår en tätare utbyggnad av Trönninge än vad som anges i den fördjupade översiktsplanen. Programområdet bedöms kunna innehålla ca 900 bostäder i blandad upplåtelseform och storlek. Bebyggelsen föreslås variera i höjd från enplanshus i en våning till flerbostadshus i 5-6 våningar.

Centralt inom området föreslås utöver bostäder en F-9 skola med tillhörande idrottshall, bollplan och möjlighet till bibliotek, samlingslokal samt vårdcentral. Kopplat till denna service möjliggörs även för kommersiell service och kontor.

Himleåns grön-blåa stråk är en stor tillgång i området och föreslås vara en central del av exploateringen södra Trönninge. Detta område föreslås utformas som ett rekreationsområde tillsammans med dagvattendammar samt grönkilar innehållande öppen dagvattenhantering.

Gestaltungsprinciper

I arbetet med framtagandet av planprogrammet har ett antal gestaltungsprinciper tagits fram för både bebyggelsen och den allmänna platsmarken. Dessa gestaltungsprinciper ska ligga till grund för framtida detaljplanering av området. I samband med detaljplanläggning ska även gestaltungsprogram tas fram för att vidare klargöra för utformning av gaturum, allmänna platser, dagvattenhantering och för bebyggelsen.

En naturlig variation av bebyggelsen efterfrågas, dock med en enhetlighet för de övergripande strukturerna med det offentliga rummet och gatustrukturen. Att skapa variation mellan bebyggelsens olika delområden följer även väl ut med intentionen att området byggs ut i etapper under en längre tid. Inom varje "bostadskluster" bör en gemensam gestaltungsprincip gälla med avseende på volymer, färgläggning, val av växtlighet, materialval, etc. Detta kan dock med fördel varieras inom programområdets olika delar.

Området föreslås i huvudsak exploateras med bostäder samtidigt som stor hänsyn tas till naturpartierna och Himleåns dalgång och dess kvaliteter. Programmets grundidé är att exploatera de öppna ytorna och bevara samt utveckla befintliga gröna partier för lek och rekreation. Planområdet inrymmer ca 900 bostäder, skola, idrottshall samt viss service. Bostäderna som föreslås erbjuder variation både vad gäller bebyggelse typer och upplåtelseformer. En genomgående gata föreslås sammanlänka Österleden med Lindhovsrondellen och skapa ett huvudstråk genom föreslagen exploatering. Parallellt med förlängningen av Österleden planeras även ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik.

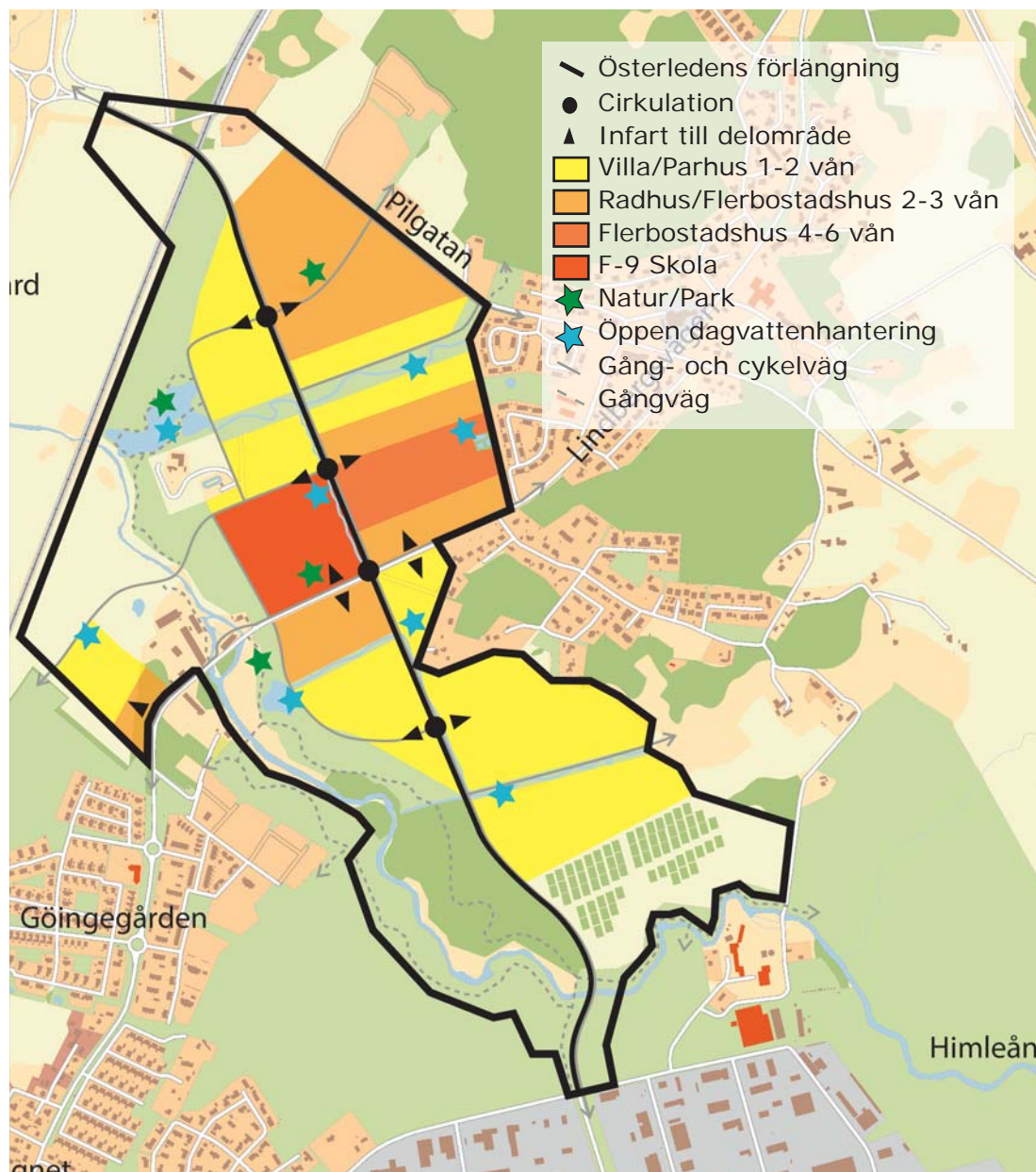
Gestaltungsprinciperna för det offentliga rummet, bebyggelse, service och trafik går att utläsa mer ingående under respektive rubrik i kommande stycke.

Det offentliga rummet

Hela det offentliga rummet ska inneha en genomgående god gestaltning. Färgsättning, utrustning, belysning och markbeläggning ska samordnas. För utformning, material och färgskalor i markbeläggning, möbler, utrustning och armaturer i det offentliga rummet ska en enhetlighet eftersträvas.

Grönstrukturen utgör en viktig del i expansionen av södra Trönninge. Naturpartierna, de anlagda parkerna med sina lekfunktioner samt grönområdet längs Himleån utgör alla viktiga delar för att göra detta till ett attraktivt område. Parker och grönområden ska vara lättillgängliga och erbjuda en säker och trygg miljö för alla. Gångvägar ska på ett naturligt sätt leda fram till dessa målpunkter.

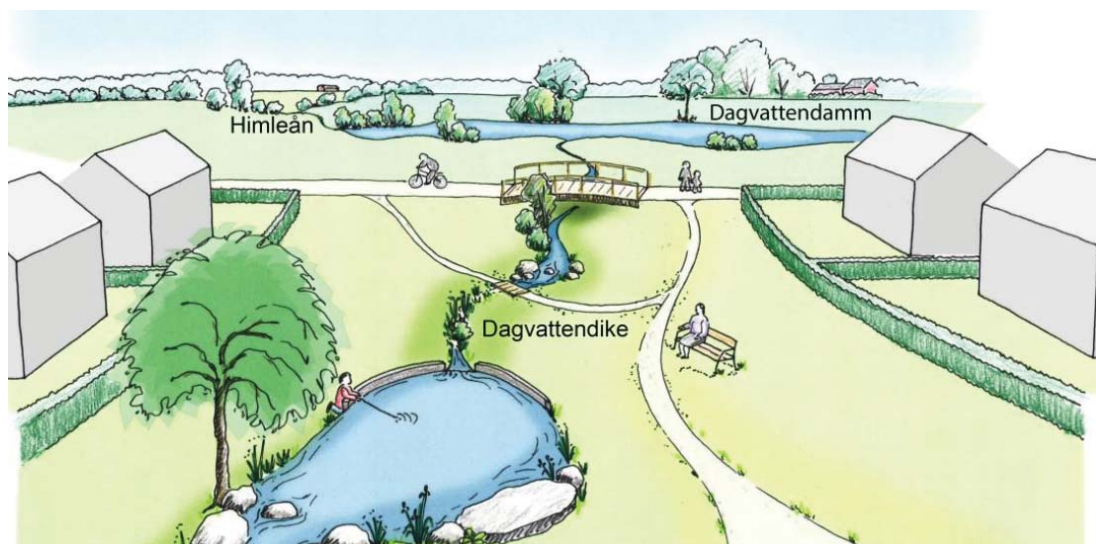
Strukturellt föreslås dagvattenhanteringen vara en central del i det offentliga rummet. Dagvattenhanteringen föreslås hanteras öppet och vara en del av de gröna inslagen i området, mer om detta beskrivs under stycket Teknisk försörjning, Dagvatten. Befintliga grönområden i Trönninge knyts samman med dessa gröna stråk som är en del av dagvattensystemet. Dessa grönstråk utformas så de kan översvämmas vid kraftiga regn och då leda vattnet vidare till dagvattendammarna i området.



Längs med Himleåns sträckning och föreslagen dagvattenhantering, vilken utformas som en del i rekreationsområdet, föreslås slingrande gångvägar. Ett antal gångbroar föreslås över Himleån och på så sätt sammanlänka föreslagna gångvägar med befintliga gångvägar på Himleåns västra sida. Stigarna sammanlänkas även med föreslaget gång- och cykelbanenät i området vilket leder mot Varbergs centrum, Bläshammar, Trönningebjär och Annerebgs motorbana, Lindbergsvägen, Bolsesugan, och Kvarnagården. Gångvägarna föreslås utformas för att smälta in i naturen och utan belysning. Upplysta gångvägar föreslås istället samordnas med cykelvägar i området vilka beskrivs vidare under kommande stycke, Gång- och cykelvägar.

Det stora grön-blå stråket längs Himleån avses inrymma gång- och fritidsrörelser uppdelat på olika karaktärsområden. Grönstrukturen i detta område utmed Himleån kommer vara ett stort tillskott i form av rekreationsområde för såväl boende i Trönninge som för övriga kommuninvånare.

Längst i norr föreslås placering av dagvattendammar vilka ingår i en anlagd parkmiljö till vilken dagvatten leds i grön-blå stråk mellan bebyggelsen, likt illustrerat nedan. Gång- och cykelvägar föreslås knyta samman detta område med pågående exploatering norr om Pilgatan samt Göingegården och i sin förlängning även stadens centrala delar.



I de centrala delarna, söder om Lindbergsvägen, föreslås det grön-blå stråket längs med Himleån övergå till en stadsdelspark med tillgång till kulturupplevelser, naturupplevelser och vattenlek i anslutning till Himleån. Söder om detta område kantas Himleån redan idag av tätare vegetation vilket föreslås bevaras.

Söder om planerad villabebyggelse, öster om Österledens förlängning, föreslås koloni-/odlingslotter.

Bebyggelse och service

Områdestyp, Storlek och Upplåtelseform

Trönninge har idag ett relativt homogent bostadsutbud, och det kan med fördel kompletteras med andra boendeformer och storlekar. Det finns ett behov av mindre bostäder. Små lägenheter kan t.ex. fylla ett behov för unga som vill flytta hemifrån, äldre som lämnar sin villa och de som får ändrade familjeförhållanden men vill bo kvar i området. Radhus och flerbostadshus med större och mellanstora lägenheter kan komplettera utbudet, men det bör också finnas plats för fler villor, både små och stora.

Planprogrammet delar in exploateringsområdet i olika delområden och dessa beskrivs närmare uppdelat på norr och söder om Lindbergsvägen.

Bebyggelse och grönska norr om Lindbergsvägen, ca 650 bostäder, skola och service

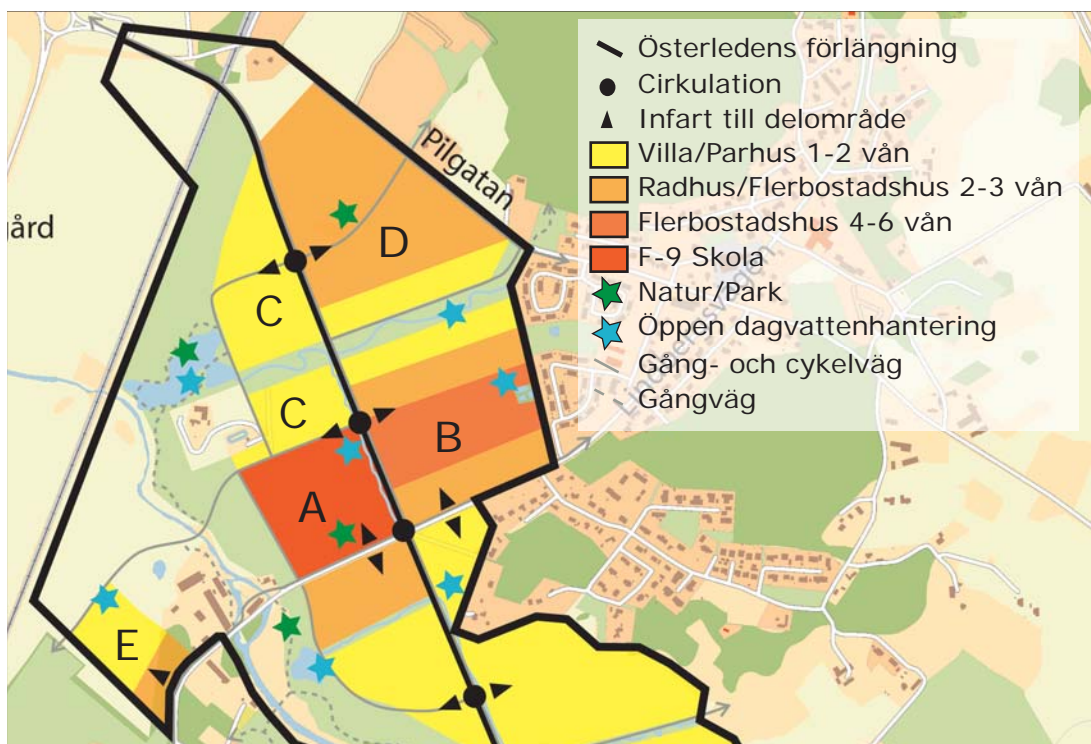
Direkt norr om Lindbergsvägen, mot Himleån (på kartan nedan markerat A), föreslås en F-9 skola med tillhörande idrottshall och bollplan. I anslutning till skolan, mot Lindbergsvägen (område B), föreslås en högre exploatering med bl.a. bostäder i form av flerbostadshus samt inrymma vissa centrumfunktioner. Mot Lindbergsvägen föreslås flerbostadshus i 2-3 våningar, norr om detta 4-6 våningar vilket därfter avtar i i storlek till friliggande villor, parhus eller kedjehus mot föreslaget grön-blå stråk som avgränsar området norrut. Detta grön-blå stråk innehåller dagvattenhantering och en tvärgående gång- och cykelbana. I område B är även avsikten att verksamheter ska kunna etablera sig i bottenplan. I området möjliggörs även etablering av kommunala servicefunktioner så som bibliotek och vårdcentral. Dagligvarubutik finns idag i Lugnet, ingen ytterligare dagligvarubutik föreslås i detta område. Däremot föreslås även området inrymma en samlingslokal vilket tidigare har efterfrågats från Lindberga församling och det lokala föreningslivet. Detta område bedöms inrymma ca 300 bostäder.

I området väster om Österledens förlängning (område C), föreslås villor, parhus eller kedjehus. Detta område bedöms inrymma ca 50 bostäder.

Söder om Pilgatan, norr om det tvärgående grön-blå stråket, (område D), föreslås flerbostadshus och radhus i 2-3 våningar blandat med villor, par-, rad- och kjedjehus. Detta område bedöms inrymma ca 250 bostäder.

Väster om Himleån, i anslutning till Göingegården (område E), föreslås flerbostadshus i 2-3 våningar mot Lindbergsvägen och norr om detta villor, par-, rad- och/eller kjedjehus i 1-2 våningar. Inom detta område föreslås ca 50 bostäder. Gårdsbyggnaderna tillhörande Göingegården samt kvarnen innehar stora kulturhistoriskt värde. De äldre byggnaderna ses som bevarandevärda men kan med fördel nyttjas för ett publikt ändamål, t.ex. som restaurang eller café.

Inom skolområdet norr om Lindbergsvägen (område A) samt inom exploateringsområdet D ligger åkerholmar, dessa avses bevaras och vara ett tillskott i närområdet. Inom område B och F finns ett par mangelgravar vilka ävend dessa bevaras. I norr avgränsas område B av ett öppet dike med vegetationsridå, detta område breddas och blir ett tvärgående grönstråk med öppen dagvattenhantering och leder dagvattnet till en större dagvattendamm väster om område E. Miljön i anslutning till dagvattendammen föreslås utformas för rekreation, dagvattendammen utformas med flacka slänter utan staket.

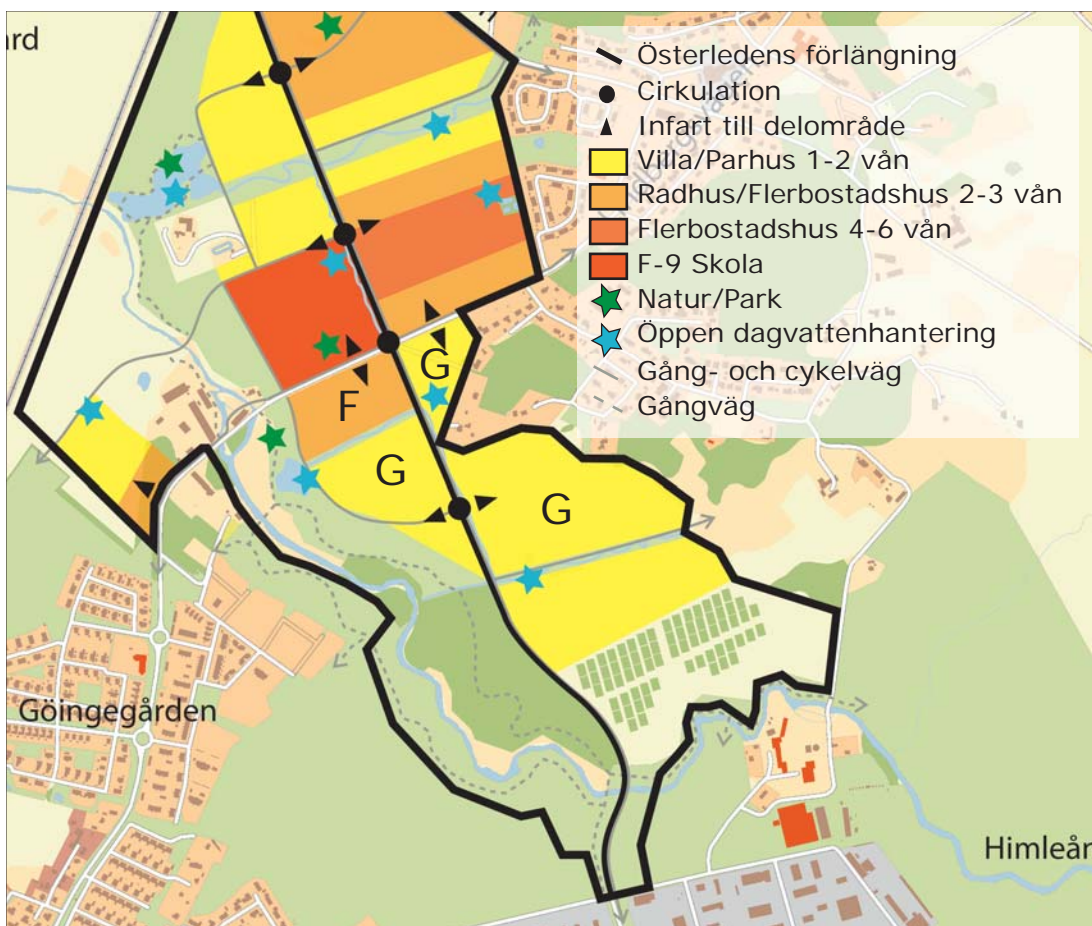


Bebyggelse och grönska söder om Lindbergsvägen, ca 250 bostäder

Mot Lindbergsvägen, väster om Österledens förlängning (område F) föreslås en något tätare bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus på 2-3 våningar. Detta område bedöms inrymma ca 50 bostäder.

I området i övrigt (område G) föreslås villor, parhus eller rad-/kedjehus. Söder om Himleån ligger ett större stall vilket innebär att ett säkerhetsavstånd måste hållas till bostäder pga risk för allergener, enligt gällande riktlinjer är detta avstånd 500m. Söder om bostadsområdet föreslås koloni-/odlingslotter. Område G bedöms inrymma ca 200 bostäder.

Grönkilar med öppen dagvattenhantering föreslås dela upp området i mindre enheter. Ett grönstråk i öst-västlig riktning, vilket delar södra delen av område G i två delar, sammanlänkar dessutom Bolsestugan med föreslaget gång- och cykelstråk längs med Österledens förlängning. Detta stråk föreslås även vara en del i dagvattenhanteringen och bestå av ett grönområde som kan översvämmas vid kraftig nederbörd. Öppen dagvattenhantering föreslås även längs med Österledens förlängning norrut och därefter ledas vidare till en föreslagen dagvattendamm söder om Lindbergsvägen. I anslutning till denna dagvattendamm, söder om Lindbergsvägen, föreslås även en stadsdelspark anläggas. Detta område föreslås utvecklas för rekreation och vattenlek i anslutning till Göingegårdens kulturhistoriska gårdsmiljö.



Vägstruktur, trafik, parkering, gc-vägar, kollektivtrafik

Vägstruktur och trafik

Gatusystemet byggs upp hierarkiskt med olika gatutyper. Programförslaget bygger på en infrastruktur med en större gata längs med befintligt ledningsstråk som genomkorsar programområdet från Lindhovs rondellen i norr till verksamhetsområdet Kvarnagården i söder. Föreslagen huvudväg blir en förlängning av Österleden. Längs med denna huvudgata förläggs

en separerad gång- och cykelbana av god standard. Förlängningen av Österleden föreslås ansluta till exploateringsområdets delområden i ett antal cirkulationsplatser som matar föreslagen exploatering. Vägområdet föreslås utformas med variation och med individuellt utformade cirkulationer.

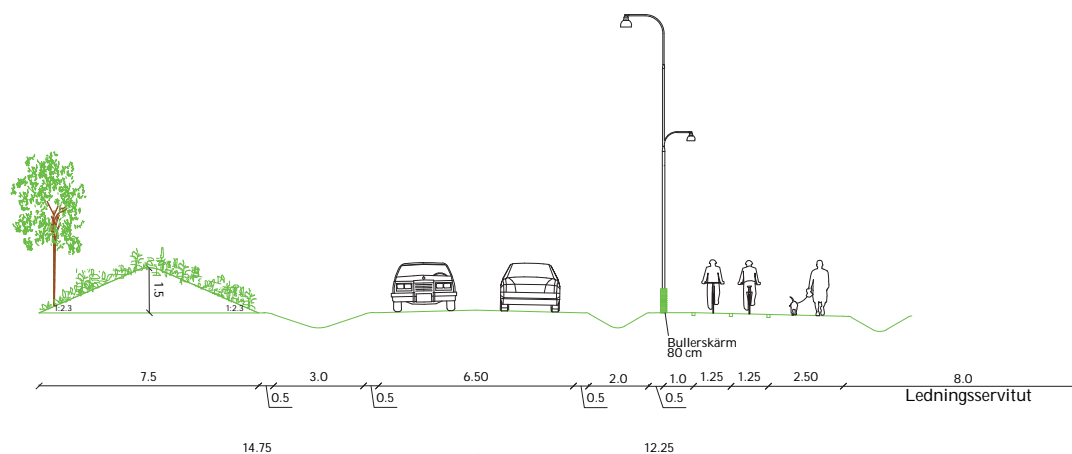
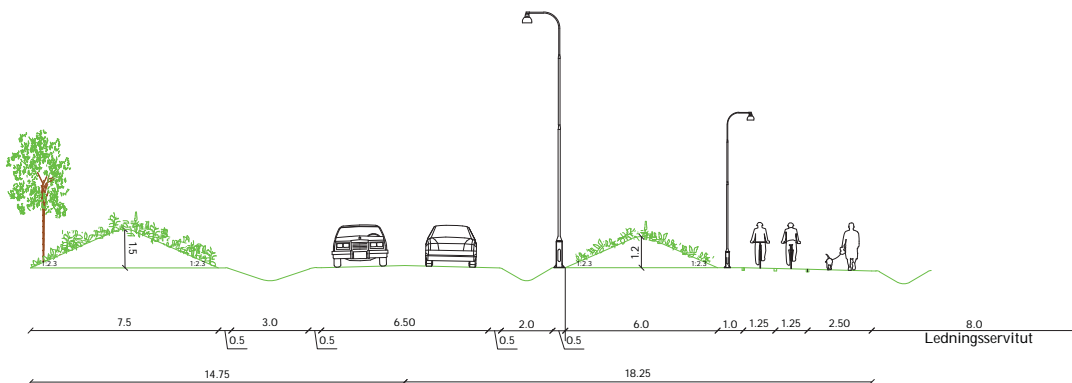
En trafikutredning har genomförts i samband med framtagandet av detta planprogram. På uppdrag av hamn- och gatuförvaltningen har två alternativa inriktningar utretts av förlängningen av Österleden, ett alternativ där Lindbergsvägen och Pilgatan agerar huvudstråk och ett alternativ där den nya vägen agerar huvudstråk. Det alternativ som föreslås och redovisas på illustrationskartorna i detta program är det alternativ där föreslagen förlängning av Österleden får en överordnad karaktär och Pilgatan samt Lindbergsvägen får en underordnad karaktär.

Befintlig plankörning Pilgatan/Viskadalsbanan ersätts med en ny korsning mellan Viskadalsbanan och Österledens förlängning. En ny korsning i plan föreslås. Pilgatan kommer i detta förslag anslutas till Österledens förlängning öster om Viskadalsbanan.

Föreslagen förlängning av Österleden kommer behöva utformas med bro över Himleån. För bro över Himleån finns två alternativa sträckningar enligt framtagen trafikutredning. Brons sträckning och utformning ska utredas vidare vid detaljplaneläggning av denna etapp. Det alternativ som förespråkas och även redovisas på illustrerade kartor i detta program består av en bro på drygt 35 meter.

Österledens förlängning utgör trafiknätets ryggrad i exploateringsområdet och längs sträckan föreslås fyra cirkulationsplatser som matar föreslagna delområden. Inga in/utfarter föreslås direkt från Österledens förlängning.

Längs med Österledens förlängning föreslås bullerskydd längs med hela sträckan för att reducera trafikbuller och på så sätt minska bebyggelsefritt avstånd längs med huvudgatan. Bullerskyddet föreslås uppföras relativt låga för att skapa siktlinjer och på så vis minska känslan av att Österledens förlängning blir en barriär i området. Bullerskyddet bör varieras i utformning längs med sträckan växla mellan en bullervall och plank.



Lokalgatorna i områdena föreslås vara 4,5 meter belagd yta och med ett vägområde på 6 meter. Vid fler än 25 hushåll föreslås en separerad gångbana följa utmed lokalgatan.

Parkering

En besöksparkering för hela Himleåns friluftsområde föreslås öster om Himleån, norr om Lindbergsvägen.

Gång- och cykelvägar

Området ligger inom det avstånd från stadskärnan som enligt den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet bedöms vara fullt cykelbart. Det är därför viktigt att cykelbanor i området utformas med god standard och att dessa byggs i ett tidigt skede, det ska vara lätt och attraktivt att välja cykeln redan från de första utbyggnadsetapperna.

Ett överordnat ”snabbcykelstråk” med god kapacitet, belysning etc. föreslås längs förlängningen av Österleden som korsar exploateringsområdet från Kvarnagården till Lindhov. Detta snabbcykelstråk föreslås utformas med tvåfilig cykelbana och separat gångbana, totalt till en belagd bredd på 5 meter.

Utöver den överordnade gång- och cykelbanan längs med Österledens förlängning förelås gång och cykelbana längs bebyggelsens västra sida, mot Himleån. Gång- och cykelnätet ansluter även mot Göingegården, Pilgatan och Trönningebjär, Bolsestugan och Bolsevägen samt Lindbergsvägen.

Gångvägar föreslås längs Himleåns grön-blå stråk. Dessa är i första hand till för att ge möjlighet till långsammare rörelser, att ströva i friluftsområdet och att kunna röra sig i naturen. Kopplingar föreslås även över Himleån på ett antal platser för att ansluta till befintliga nät med gångvägar.

I höjd med planerad F-9 skola och den mer koncentrerade centrala bostadsbebyggelsen norr om Lindbergsvägen föreslås en gång- och cykeltunnel under Österledens förlängning. Korsningar med Österledens förlängning i övrigt föreslås i plan i anslutning till föreslagna cirkulationsplatser.

Kollektivtrafik

Föreslagen exploatering i planprogrammet ökar förutsättningarna för en ökad turtäthet. Kommunens vilja och ambition är att skapa en effektiv och attraktiv kollektivtrafik mellan Trönninge och Varbergs centrum. Busshållplats föreslås vid Pilgatan, den befintliga hållplatsen vid Lindbergsvägen föreslås få ett större utrymme med möjlighet till bättre anordnade av väderskydd m.m. och en ny busshållplats utformad som perronghållplats föreslås vid planerad F-9 skola.



Perronghållplats vid Göingegården.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området ska göras god och i enlighet med BBR:s krav och standarder. Områdets tillgänglighet kommer att öka jämfört med dagsläget, framförallt när det gäller tillgängligheten till Himleån och dess angränsande grönområde. Det genomgående gång- och cykelstråket kommer att utformas med hög standard och belysning. Det gångstråk som föreslås närmast Himleån kommer att utformas med hänsyn till naturområdet, vilket innebär att gångarna föreslås grusas med hårt packat grus och att ingen belysning, alt. svag belysning med lägre pollare.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Fördröjning ska ske på kvarteretsmark motsvarande 50% av den totala avrinningen inom kvarteretsmark. Dagvattenhanteringen på allmän plats ska ses som en tillgång och föreslås hanteras öppet och som en del i exploateringsområdets grönområden. Detta ställer krav på utrymme för att kunna utforma slänter och ytor så att dessa också blir säkra för alla i området.

I den nordvästra delen av området, mot Viskadalsbanan, föreslås ett större område avsättas för rekreation och dagvattenhantering innehållande en större dagvattendamm. Detta område ligger även relativt lågt och bedöms utgöra ett översvämningssområde i enlighet med de beräkningar som gjorts vid kartering av Himleån. Utrymmet kan då klara av att hantera vattenmängder som däms upp i Himleån när havsnivåerna är höga och trycket vid Himleåns mynning är stort. Dessa ytor kan också vara en tillgång till grönstrukturen i området, och bidra med en vildare och mindre vårdad yta som potentiellt kan vara av värde för fågellivet.

Genomgående från öst till väst föreslås grönområden anläggas med ett dike som magasinerar, fördröjer och leder dagvatten vidare mot Himleån, norr om Lindbergsvägen till ovan beskrivna dagvattendamm. Detta område utformas med flacka slänter och syftet är att detta ska vara en del i områdets rekreativområden med attraktiv miljö och med gång- och cykelbana som en öst-västliga länkar genom exploateringsområdet. Grönområdet anpassas för att vid kraftig nederbörd kunna översvämmas till hela sin bredd. Dikena föreslås högvattensäkras med hjälp av vallar. Ovan illustreras föreslaget stråk norr om Lindbergsvägen vilket är 30 meter brett, i exploateringsområdets södra del föreslås något smalare stråk.

Även söder om Lindbergsvägen föreslås en mindre dagvattendamm i anslutning till föreslagna stadsdelspark.



Avlopp

Spillvatten från stora delar av området bedöms kunna avledas till Trönninge pumpstation med självfall. 2-3 mindre pumpstationer i den västra delen av området kommer troligtvis att erfordras, exakt läge och antal bestäms i detaljplaneskedet. En ny pumpstation förutsätts ersätta Trönninge spillvattenpumpstation i sitt nuvarande läge.

Vatten

Vattenförsörjning av området föreslås ske via två anslutningspunkter till befintligt vattenledningnät. Anslutningspunkter föreslås vid Pilgatan och i anslutning till Lindbergsvägen.

El och tele

Varbergsortens Elkraft är el-leverantör till området.

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts i samband med upprättandet av detta program och återfinns i sin helhet som bilaga. För den fördjupade översiktsplanen för Trönninge med omnejd togs en miljökonsekvensbeskrivning fram vilket även legat till grund för behovsbedömning samt utformandet av detta planprogram. Behovsbedömningen visar på att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram i samband med detaljplaneläggning av Österledens förlängning över Himleån.

Bebyggelse och landskapsbild

En förändrad landskapsbild kommer till följd av att markanvändningen förändras från jordbruksmark till bostadsområde. En tillkommande bebyggelse i området ökar underlaget för service och bidrar till ett mer varierat bostadsutbud och därmed till större möjligheter för olika typer av boende i Trönninge. Tillgång till mindre lägenheter skapar förutsättningar för ungdomar och äldre att bo kvar i samhället. Framtida behov av lokaler för förskola, skola och äldreomsorg beräknas tillgodoses till följd av utbyggnad av programområdet. Näringslivet ges möjlighet till utveckling, vilket kan bidra till en framtida hållbar utveckling av Trönninge med omnejd. Tillgången till lokala arbetsplatser bidrar till ett mer levande samhälle under dagtid. Utveckling av handel och service i Trönninge kan även bidra till minskad biltrafik, vilket gynnar miljön och den enskilde. Skapande av nya mötesplatser/torg innebär ökade kvalitéer för kommuninvånarna.

Infrastruktur

Utbyggnaden av ett stadsnära område är i linje med de riktlinjer för planering som anges i Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan och stämmer överens med arbetet med MaTS (Miljöanpassat Transportsystem) för Varbergs kommun. Föreslagen utbyggnad ger underlag för att Trönninge skall kunna intas som en del av stadstrafiknätet för kollektivtrafik vilket ger en ökad turtäthet. Gång- och cykelförbindelserna med centrum och målpunkter i form av arbetsplatser, järnvägsstation etc. är goda. Tillgänglighet till Himleåns grön-blå stråk förbättras till följd av en utbyggnad enligt programmet.

Förslaget innebär fler gator och hårdgjorda ytor vilket leder till ändrade infiltrationsförhållanden och förorenat dagvatten. Förslaget innebär dock att dagvatten renas och fördröjs före utsläpp i recipient.

En förlängning av Österleden till Lindhovsrondellen öppnar upp för nya trafikmönster. Förlängningen av Österleden har placerats centralt i programområdet då den kan löpa parallellt med gas och vattenledning som idag korsar programområdet och inte kan flyttas. Detta

bidrar dock till att en trafikerad väg placeras mitt i ett bostadsområde. Alternativet skulle vara att placera förlängningen av Österleden mot Himleån för att möjliggöra ett nytt bostadsområde utan barriär. Detta alternativ har dock valts bort då en större väg parallellt med Himleåns grön-blå stråk skulle separera föreslagen bebyggelse och Himleåns grön-blå stråk på ett icke önskvärt sätt.

Förlängningen av Österleden föreslås utformas överordnat Pilgatan och Lindbergsvägen vilket möjliggör en avlastning av trafik från dessa gator. Planförslaget inrymmer dock även 900 tillkommande bostäder vilket kommer alstra ökad trafik, även på Lindbergsvägen och Pilgatan.

Kultur- och naturmiljö

Programområdet södra Trönninge utgör ett större, centralt beläget, jordbruksområde som i och med detta förslag till stor del tas i anspråk för bebyggelse. Den jordbruksmark som finns klassificerad inom området anges vara av medelkvalité (klass 5).

Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål vilket leder till ändrade infiltrationsförhållanden och minskad övergödning.

Nya rekreationsområden skapas och förädlas till följd av föreslagen exploatering. Detta kommer dock medföra större (rekreations) tryck på Himleån och dess omgivningar. Eventuella åtgärder för att minska risken för negativ påverkan utreds vidare i detaljplaneskedet. Tillgänglighet till Himleån förbättras genom anläggande av gång- och cykelstråk m.m.

Kulturvärden i form av fornlämningar, kulturlandskap och värdefulla byggnader skyddas och vårdas. Ur kulturhistorisk och pedagogisk synvinkel är det viktigt att dessa miljöer bevaras.

Hälsa och säkerhet, störningar och risker

En utbyggnad av bostäder i området kommer att leda till ökad biltrafik.

Bullerpåverkan från Viskadalsbanan kommer att beröra nytillkommande bostäder och verksamheter, gällande riktvärden ska säkerställas i kommande detaljplaneläggning.

Avstånd ska hållas från Himleån och de områden som ska bebyggas fylls upp till föreskriven marknivå för att undvika översvämning. Inom området i öster ut mot Viskadalsbanan föreslås ytor vara översvämningsbara, med fördröjnings- och utjämningsmöjligheter.

Avstånd ska hållas från Kvarnagårdens ridcenter, detta måste säkerställas i kommande detaljplaneläggning.

Nollalternativ

Nollalternativet skulle i detta fall vara en utbyggnad enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖPen) för Trönninge med omnejd. En utbyggnad enligt FÖPen omfattar ca 300 nya bostäder, skola och viss service. Söder om Lindbergsvägen skulle utbyggnaden minskas något men vara snarlik den föreslagna i detta program bortsett från att sammanlänkningen med Österleden inte skulle genomföras utan vägen avslutas med en vändplan. Norr om Lindbergsvägen halveras den yta som bebyggs, väster om vatten och gasledningen kvarstår jordbruksmarken likt idag, även väster om Himleån kvarstår jordbruksmarken. Totalt innebär detta ca 650 bostäder mindre inom detta område.

Nollalternativet ger ett sämre underlag för kollektivtrafik och service, det ger ingen anslutning till Österleden vilket medför att all tillkommande trafik matas via Lindbergsvägen och Pilgatan. Himleåns grön-blå stråk utgör inte heller en del i utbyggnadsområdet norr om Lindbergsvägen då detta avskärmas av åkermark.

Genomförande av projektet

Organisatoriska frågor

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Programområdet ska införlivas i VIVABs verksamhetsområde för vatten-, avlopps- och dagvatten.

Etappindelning

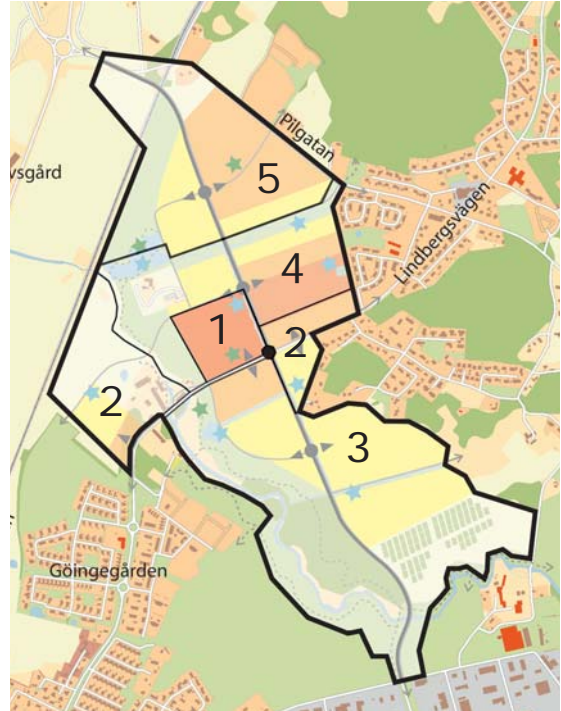
Området är stort och utbyggnaden kommer att pågå under en längre tid. Ett flertal större infrastrukturella investeringar krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, och därför föreslås en etappindelning där vissa delar av området kan byggas ut först när den infrastruktur som krävs finns på plats. Utbyggnadsordningen samordnas med lämplig VA-utbyggnadsordning och kommande behov av service. Lokalgator byggs ut efterhand som bostadsområdena tillkommer i området. Gång- och cykelnätet bör byggas ut till respektive delområde i ett tidigt skede för att främja dessa trafikslag.

I en första etapp detaljplanläggs skola med tillhörande idrottshall. I en andra etapp bebyggs områden som kan trafikeras direkt från Lindbergsvägen. Till dessa områden finns redan idag gång- och cykelbana utbyggd.

I ett tredje utbyggnadssteg är det lämpligt att förlängningen av Österleden, med tillhörande gång- och cykelbana till Lindbergsvägen byggs ut. Detta ger möjlighet för nya trafikflöden och avlastar trafik på Lindbergsvägen. I denna etapp ingår även bro över över Himleån. I denna etapp ingår även en stadsdelspark.

I en fjärde etapp bör det centralt belägna området norr Lindbergsvägen detaljplanläggas. Detta område bör även omfatta det grön-blå rekreationsområdet mot Himleån innehållande dagvattendamm.

I en sista och femte etapp föreslås den norra delen av södra Trönninge planläggas, innehållande villatomter och radhus/parhus i 2-3 våningar. Detta område föreslås även innehålla yttre anslutning till Pilgatan och en ny korsning med Viskadalsbanan.



Ekonomiska frågor

Förlängningen av Österleden är kostnadsbedömd till 100 Mkr. I bedömningen har man räknat med en korsning i plan med Viskadalsbanan och en bro över Himleån i ett östligt läge enligt illustrationer i detta program. Om korsningen med Viskadalsplanen förläggs planskilt bedöms kostnaden för Österledens förlängning istället bli 150-200 Mkr. I kostnadsbedömningen ingår inga geotekniska åtgärder, bulleråtgärder, ledningsomläggningar eller eventuell marklösen.

Hur finansiering av Österledens förlängning ska ske kommer att utredas under programmets samrådstid.

Kostnader för övriga allmänna anläggningar (t.ex. lokalgator, grönområden, lekplatser mm), detaljplaner, fastighetsbildning, utredningar mm som erfordras för att genomföra byggnation

enligt programförslaget är inte beräknat. Dessa kostnader kommer att finansieras genom att respektive exploateringsprojekt, där varje projekt belastas med de åtgärder som krävs för att genomföra den detaljplan som föranleder projektet.

Exploateringsavtal som reglerar kostnader kommer att ingås mellan kommunen och fastighetsägare vid detaljplaneläggning.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Karl Samuelsson, planarkitekt i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Sten Hedelin
1e Planarkitekt

Karl Samuelsson
Planarkitekt