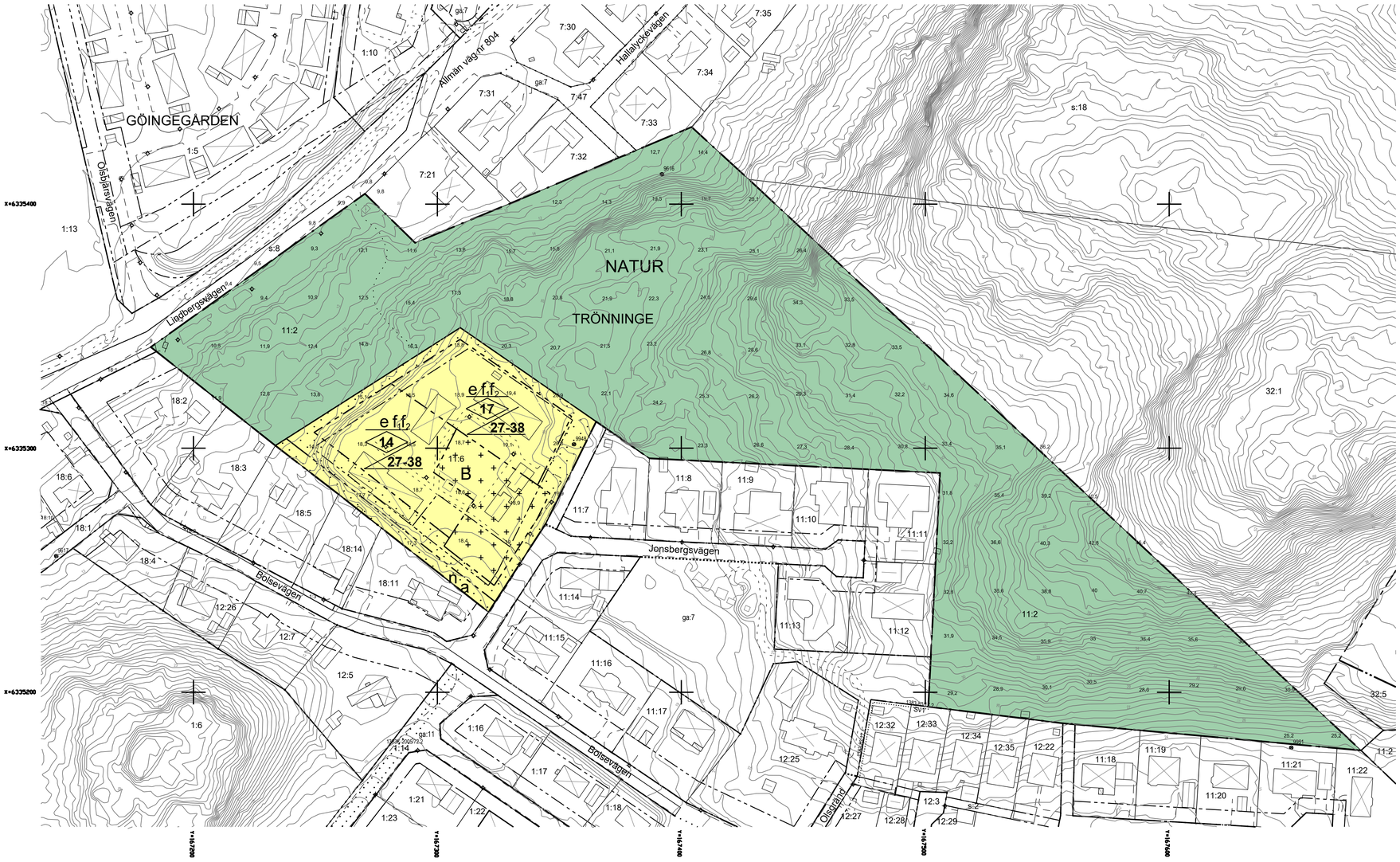


Plankarta skala 1:1000 (A1)

0 9 18 27 36 45 54 63 72 81 90 Meter

Skala: 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

NATUR — Naturområde

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e — Största byggnadsarea per byggnadskropp är 330 m². Högsta sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet är 660 m². Därutöver får komplementbyggnad uppföras., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 400 m². Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 100 m². Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0.0 — Högsta nockhöjd i meter . Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

00-00 — Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Takkupor får anordnas utmed 1/3 av takfotslängden och ska delas in i mindre enheter om maximalt 5 meter bredd., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Tak ska utformas som sadeltak., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnader får sammanbyggas över egenskapsgräns., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n — Träd-/växtridå ska finnas, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft., 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a — Marklov krävs för trädfällning av träd med en stamdiameter om minst 20 cm på en höjd av 1,3 meter över marknivå, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

Traktgräns

Fastighetsgräns

LINDÅS / ATLE — Traktnamn / Kvartersnamn

3:6 , S:1 — Fastighetsbeteckning, samfällighet

Övrig gräns (lr, sv, GA mm)

GA:1 — Gemensamhetsanläggning

sv — Servitut

lr — Ledningsrätt

Gränspunkt

Bostadshus, uthus husliv

Bostadshus, uthus takkontur

Annan byggnad

Transformator, skärmtak

Väg, gc-väg

Belysningsstolpe

Nivåkurvor

43.8 — Mätt höjdpunkt, laserskannad höjd

UPPLYSNINGAR

Grundkartan framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2019-08-28
Detaljinformation: 2019-08-19

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Skala: 1:1000

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd 2019-09-26 § 324

Godkänd för granskning 2020-10-22 § 335

Antagen BN 2022-01-27 § 6

Laga kraft 2023-02-01

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

Trönninge 11:6

Trönninge, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret

Datum 2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Claus Pedersen
Planchef

Anna Modigh
Planarkitekt

L115

Natur

Gård

Möjlig tillkommande flerbostadshus

Möjlig tillkommande komplementbyggnad/uthus

Parkering/angöring

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd
2019-09-26 § 324

Godkänd för granskning
2020-10-22 § 335

Antagen BN
2022-01-27 § 6

Laga kraft
2023-02-01

Illustrationskarta

Detaljplan för

Trönninge 11:6

Trönninge, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Claus Pedersen
Planchef

Anna Modigh
Planarkitekt

L115

VARBERGS KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

L115

Kungörelse
Ny Kungörelse med rätt datum

Detaljplan för Trönninge 11:6

Byggnadsnämndens beslut den 27 januari 2022 (Bn § 6) om att anta detaljplan för Trönninge 11:6 har den **1 februari 2023** fått laga kraft.

Planområdet ligger i Trönninge några kilometer norr om Varbergs centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom fastigheten Trönninge 11:6. Detaljplanen syftar också till att planlägga en del av Trönninge 11:2 för att säkerställa tillgången till grönområden på sikt.

Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.

Samråd har inte skett med ett annat land enligt 6 kap. 13 § miljöbalken.

Detaljplanen med tillhörande underlag finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret, Varberg direkt, Norra Vallgatan 14, Varberg samt på varberg.se/aktuellaplaner i den mån det inte strider mot lag eller annan författning.

Ett offentligt möte hölls den 31 oktober 2019 kl. 16.00-18.00 i Stadsbyggnadskontorets lokaler i Gamlebyskolan, Östra Långgatan 14, Varberg.

Den fastighetsägare eller rättighetshavare som lider skada på grund av detaljplanen kan ha rätt till ersättning. Bestämmelser om ersättning och inlösen finns i 14 kap. plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador ska väcka talan vid Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt, Box 1070, 462 28 Vänersborg, senast inom två år från den dag då detaljplanen fick laga kraft eller, i vissa

fall, inom två år från den dag då åtgärden utfördes. Talan får väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

VARBERGS KOMMUN

Dnr: SBK 2017-480

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Trönninge 11:6
2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Antagen i byggnadsnämnden 2022-01-27 (§ 6)
Laga kraft 2023-02-01

Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger i södra Trönninge cirka fem kilometer norr om Varbergs stadskärna. Detaljplanen möjliggör ökad bostadsbyggnation inom fastigheten Trönninge 11:6. För att säkerställa att en del av Jonsbjär bevaras som grönområdet planläggs delar av fastigheten Trönninge 11:2 som naturmark.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) regler. Standardförfarande används när en föreslagen detaljplan är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Tidplan

Samråd	4 kvartalet 2019
Granskning	4 kvartalet 2020
Antagande	1 kvartalet 2022

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Plankarta med bestämmelser, 2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Illustrationskarta, 2019-09-26, reviderad 2020-09-30 och 2022-01-04

Grundkarta, 2020-09-28

Fastighetsförteckning, 2019-08-30, reviderad 2020-10-01

Övriga handlingar

Samrådsredogörelse, 2020-09-30

Granskningsutlåtande, 2021-12-23

Undersökning, 2020-09-30

Översiktlig geoteknisk undersökning, GeoExperten AB, 2019-07-01

PM dagvatten, Varbergs kommun, 2019-09-03

Innehåll

Sammanfattning	**2**
Planprocessen	**2**
Inledning	**4**
Planeringsförutsättningar	**8**
Planförslag	**12**
Konsekvenser	**19**
Genomförande av projektet	**24**
Medverkande	**26**

Inledning

Planområdet ligger i södra delen av Trönninge samhälle cirka fem kilometer norr om Varbergs centrum och omfattar fastigheten Trönninge 11:6 och del av Trönninge 11:2. På fastigheten Trönninge 11:6 finns idag tre radhusbyggnader med tillhörande uthus. Fastigheten 11:2 omfattas av en del av en större trädbevuxet berg, Jonsbjär.

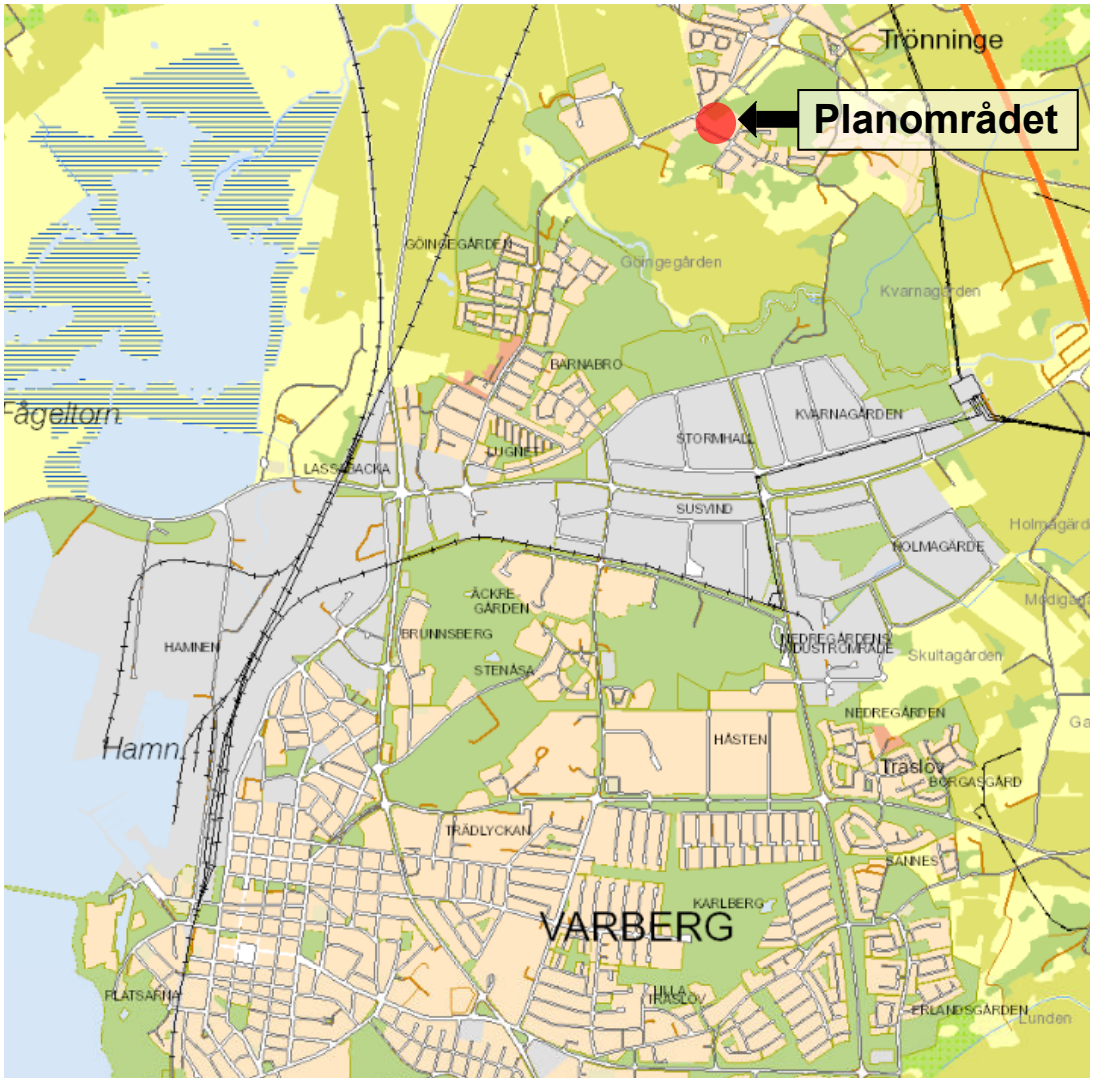


Bild 1. Planområdets lokalisering norr om centrala Varberg.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Trönninge 11:6 och del av Trönninge 11:2 och omfattar sammantaget av drygt 4,6 hektar. Trönninge 11:6 är i privat ägo och Trönninge 11:2 ägs av Varbergs kommun.

Ursprunglig ansökan

Ansökan inkom till byggnadsnämnden den 14 mars år 2017 och gällde planbesked för planändring för ökad bostadsbyggnation.

Syfte

Detaljplanläggningen syftar till att möjliggöra ökad byggrätt för bostadsbebyggelse inom fastigheten Trönninge 11:6. Detaljplanen syftar också till att planlägga en del av Trönninge 11:2 för att säkerställa tillgången till grönområden.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 24 maj 2017, Bn § 277, att tillstyrka planprövning samt att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggning.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap miljöbalken (MB). Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Behovet av närrekreation och naturlandskap för de som bor i staden är också viktigt att tillgodose. Bestämmelsen utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010, anger en planeringsinriktning där den största utbyggnaden ska ske genom förtätning i staden, serviceorterna eller i samhällen utmed regionala kollektivtrafikstråk.

Aktuell fastighet omfattas av *Översiksplan för Varbergs kommun - fördjupning för stadsområdet* (FÖP), antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010. Fastigheten anges i aktuell FÖP som blandad bebyggelse. För markanvändningen blandad bebyggelse anges att en relativt stor del av kommunen utbyggnad kommer att ske genom kompletteringsbebyggelse inom dessa områden.

Detaljplan

Trönninge 11:6 omfattas av *Detaljplan för Trönninge 11:6*, nr L48, som vann laga kraft 12 december år 1993. I detaljplanen är fastigheten reglerad för bostädsändamål i en våning med möjlighet att inreda vinden. Trönninge 11:2 omfattas inte av detaljplan.

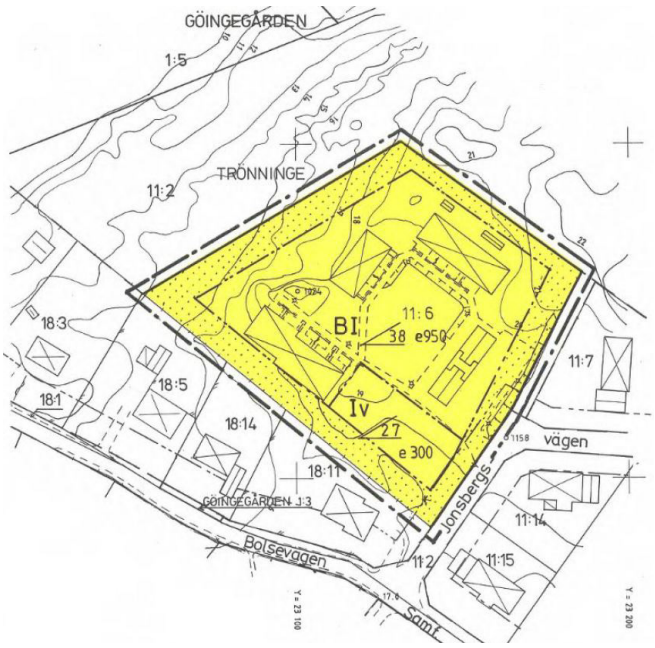


Bild 2. Utdrag ur gällande detaljplan, Detaljplan för Trönninge 11:6 (nr L48).

Planprogram

Aktuell fastighet omfattas inte av planprogram men stora områden väster och söder om planområdet omfattas av program Södra Trönninge, godkänt av kommunfullmäktige 19 december 2017. Programmet syfte är att skapa planstöd för ett större utbyggnadsområde för minst 900 bostäder. I programmet föreslås centrumbebyggelse med en högre och tätare exploateringsgrad strax norr om Lindbergsvägen (cirka 100 meter väster om planområdet). 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.

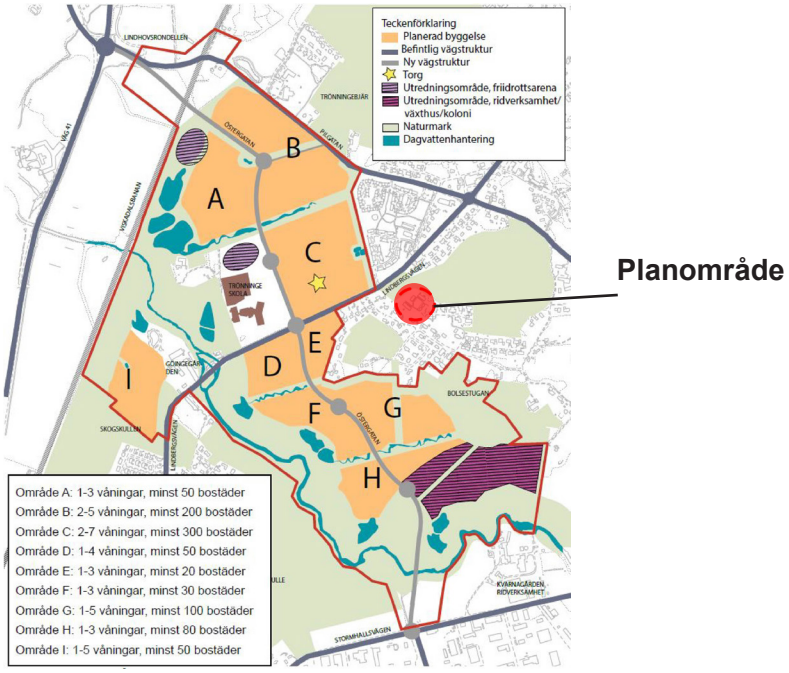


Bild 3. Utdrag ur planprogram för Södra Trönninge. Detaljplaneområde i röd cirkel.

Grönstrategi

Grönområdet inom planområdet ligger delvis inom och gränsar till en del av Varbergs stads grönstruktur och är utpekat i kommunens grönstrategi, antagen av kommunfullmäktige 17 september år 2013. I grönstrategin är grönområdet utpekat som en del av det norra tvärstråket. Det norra tvärstråket går från hamnen till Brunnsbergsskogen där det delar sig i en gren till Hammerkulle och vidare till Trönningebjär och planområdet. Tvärstråken ger nya och gamla bostadsområden tillgång till kusten genom promenadvänliga stråk. De binder ihop kuststråket och brynstråket och möjliggöra rörelse mellan tätortens olika delar och kopplar samtidigt ihop tätorten med omgivande landskap.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om betydande mljöpåverkan, daterad 2020-09-30, i enlighet med 6 kapitlet i miljöbalken (MB). Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet

Planområdet ligger i den södra delen av Trönninge samhälle utmed Jonsbergsvägen, norr om Bolsevägen och öster om Lindbergsvägen.

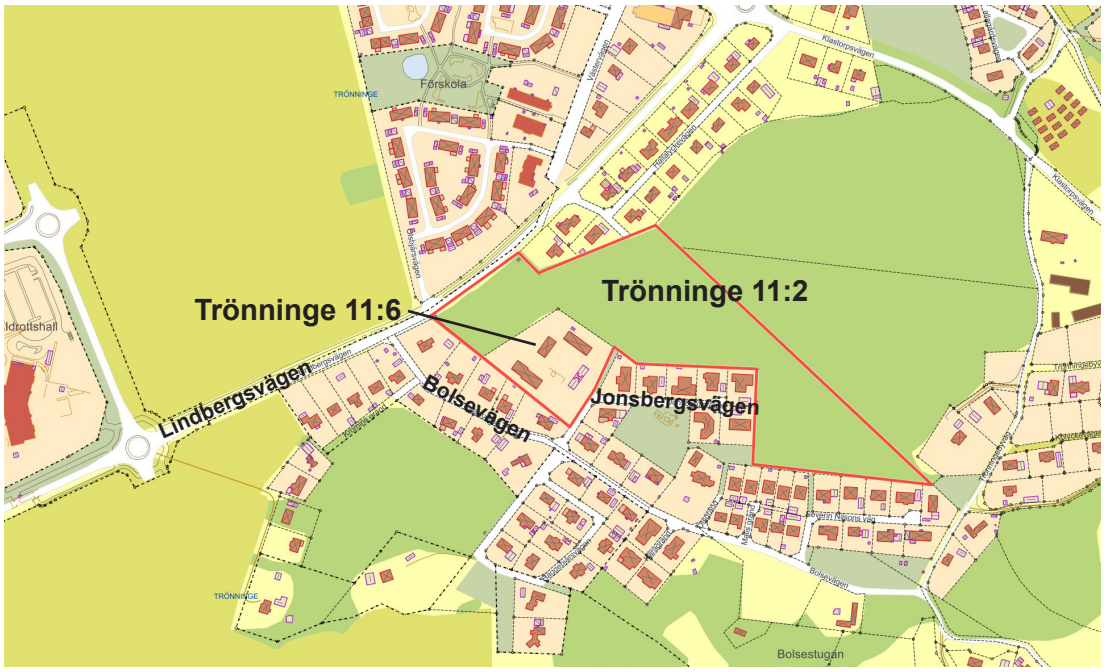


Bild 4. Kartbild över det markerade planområdet.

Mark och vegetation

Trönninge 11:6 utgörs i nuläget av befintlig bebyggelse, parkeringsytor och mindre grönytor i form av trädgårdar och friytor till bostadshusen. Fastigheten är lätt kuperat och sluttar mot sydväst och nordväst. Söder om fastigheten Trönninge 11:6 sluttar marken ner till den närliggande lägre villabebyggelsen utmed Bolsevägen. Träd i både söder och väster skärmar av fastigheten Trönninge 11:6 från Bolsevägen och Lindbergsvägen.

Väster och norr om fastigheten Trönninge 11:6 tar det trädbevuxna berget Jonsbjär vid och öster om fastigheten ligger villabebyggelsen utmed Jonsbergsvägen på en stegvis högre marknivå än planområdet. Trönninge 11:2 omfattas av en del av grönområdet Jonsbjär.

Bild 5 och 6. Foto från korsningen Bolsevägen-Jonsbergsvägen (tv) samt från naturområdet på fastigheten Tränningen 11:2 (th).

Grönstruktur

En del av planområdet, Trönninge 11:2, omfattar delar av ett större trädbevuxet berg. Detta område är ett viktigt rekreationsområde för boende i Trönninge.

Längs den sydvästra gränsen av fastigheten Trönninge 11:6 löper ett grönstråk med busk- och trädvegetation. Vegetationen är som mest uppvuxen i de södra delarna, och består bland annat av lönn, salix, ask, al och björk. Ålders- och storlekssammansättningen är varierande, stamdiametern på de grövsta träden är mellan 30-40 cm. Genom det täta busk- och trädskiktet fungerar denna del av området som ridå mot närliggande bebyggelse och utgör ett visst visuellt skydd mot bebyggelsen. Den norra delen av grönområdet är av mer öppen karaktär.

Geotekniska förhållanden

Markytan varierar inom fastigheten Trönninge 11:6 mellan +17,9 och +20,8 meter över nollplanet.

Berggrunden inom området utgörs av urberg bestående av gnejs. Berg i dagen förekommer periodvis i anslutning till den norra och nordvästra tomtgränsen. Sten/block eller rösberg/berg har påträffats på djup mellan 0,1 och 2,8 meter under mark.

Jordlagren utgörs överst av matjord och bitvis matjordshaltig sand som underlagras av sand och grusig sand med moränkaraktär följt av berg. Sten och sannolikt även block kan förväntas förekomma i jordlagren. Möjligheterna för infiltration av dagvatten bedöms vara gynnsamma i området.

Markradon

I en översiktlig markradonundersökning från år 1988, finns en mätpunkt i Trönninge, där provtagning visar normalradonmark. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddade konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I Jonsbjär, i närområdet, finns fornminnen norr om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre mindre flerbostadshus i radhusform i enhetlig röd tegelfasad med inslag av vita träpanelsdetaljer. Befintlig bebyggelse rymmer cirka 10 bostäder och är byggda i 1- 1,5 våningar med tillhörande uthus. Bebyggelsen är grupperad kring en fyrkantid innergård.

Bild 7 och 8. Foto på befintlig bostadsbebyggelse inom Trönningen 11:6.

Bebyggelsen utmed Bolsevägen och Jonsbergsvägen utgörs till största del av villabebyggelse med inslag av mindre parhus och radhus i de östra delarna av Bolsevägen. Området har en lantlig karaktär med en sammanhållen bebyggelse med lägre exploateringsgrad och välbevarande stengärdsgårdar och växtlighet vilket stärker karaktären.

Service

I Trönninge finns service i form av förskolor, tre kommunala och tre privata, samt en nybyggd F-9 skola med kapacitet för 800 elever. I anslutning till skolan ligger ett idrottscenter innehållande friidrottshall, en truppgymnastikhall och en skolidrottshall.

På Lindgården i Trönninge finns ett äldreboende samt två anläggningar med servicelägenheter för äldre och funktionshindrade. I övrigt finns en mindre mindre verksamheter, samlingslokal, pizzeria och återvinningscentral.

Övrig service finns närmast i Varberg, cirka fem kilometer söder om Trönninge. Närmaste dagligvarubutik finns i bostadsområdet Lugnet, cirka två kilometer ifrån planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för spill, dag- och dricksvatten. Anslutning till det kommunala ledningsnätet finns i Jonsbergsvägen.

Dagvatten från fastigheten avrinner i nuläget utan fördröjning till vattensamling väster om Lindbergsvägen och väster om Olsbjärsvägen, den slutliga recipienten är Himleån.

Energiförsörjning

Elförsörjningen bedrivs av Varbergsortens El.

Avfall

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med gällande riktlinjer. Återvinningscentral finns närmast inne i Trönninge samhälle, cirka 300 meter norr om planområdet.

Trafik

Biltrafik och buller

Planområdet angörs via Jonsbergsvägen och strax söder ligger Bolsevägen, som båda trafikeras av boende i området. Strax väster om planområdet är Lindbergsvägen belägen i nord-sydlig riktning. Lindbergsvägen är en viktig väg för de mindre orterna nordöst om Varbergs stad, exempelvis Trönninge, Valinge, Lindberg m.m., och utgör således en inkörsväg till centrala Varberg.

Vid arbetet med planprogrammet för södra Trönninge gjordes trafikmätningar för Lindbergsvägen som då trafikerades av ca 2 300 fordon/dygn. I genomförd trafikutredning för programmet har även bullersituationen undersökts samt vilket avstånd som bör vara bebyggelsefritt för att understiga riktvärden för buller. För aktuell sträcka utmed Lindbergsvägen blir detta avstånd utan bullerdämpande åtgärder 30 meter på marknivå och 41 meter vid andra våning. Trönninge 11:6, där ny bebyggelse föreslås, är beläget cirka 65 meter öster om Lindbergsvägens vägmitt samt med ett trädbevuxet parti mellan fastigheten och vägen.

I samband med aktuell detaljplan har trafikmätningar gjorts på Bolsevägen år 2019. Utifrån mätningarna är årsdygnstrafiken på Bolsevägen 366 fordon/dygn.

Vid nybyggnation av bostäder ska gällande riktlinjer för vägtrafikbuller efterföljas. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tillämpas vid planläggning. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap 12 § miljöbalken.

Parkering

Idag finns markparkeringen inom den östra delen av Trönninge 11:6. Parkeringarna används av boende inom fastigheten. Enligt gällande parkeringsnorm för Varbergs kommun, godkänd av bygganadsnämnden den 15 maj år 2012, gäller 1,1 parkering/lägenhet (inklusive gästparkering) vid nybyggnation av flerbostadshus inom det akutella området, samt 2 cykelparkeringar per lägenhet.

Gång och cykel

Utmed Lindbergsvägen finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät mellan Trönninge och centrala Varbergs. Lindbergsvägen är breddad till 5 meter på den norra sidan (3 meter cykelväg och 2 meter gångväg) enligt standard för arbetspendlingsstråk i Cykelplan 2016-2020, Varbergs kommun.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik trafikerar Lindbergsvägen med tätortslinje, som trafikeras med kvartstrafik i högtrafik, annars halvtimmestät trafik. På vardagar trafikeras Lindbergsvägen dessutom av ett par landsvägsbussar med ett par turer om dagen.

I samband med ett genomförande av planprogrammet för södra Trönninge och övrig planerad nybyggnation i Trönninge kommer förutsättningarna för en ökad turtäthet att öka ytterligare i samband med ett större befolkningsunderlag. Kommunens ambition är att skapa en effektiv och attraktiv kollektivtrafik mellan Trönninge och Varbergs centrum.

Planförslag

Bebyggelse

I planförslaget möjliggörs en förtätning med bostäder inom fastigheten. I planförslaget möjliggörs en utbyggnad med fyra nya flerbostadshus och, beroende på lägenhetsstorlekar, cirka 40-50 bostäder.

Trönninge 11:6 är belägen i en av de äldre delarna av Trönninge samhälle. Fastigheten är något avskild från närbelägen bebyggelse och infrastruktur med anledning av höjdskillnad och uppvuxen vegetation kring fastigheten.

Höjder
I de sydvästra delarna av området tillåts två flerbostadshus i högst tre våningar med en fjärde vindsvåning. Detta med en högsta nockhöjd på 14 meter. Den norra delen av planområdet får bebyggas med två flerbostadshus i fyra våningar med en femte vindsvåning. Detta med en högsta nockhöjd på 17 meter.

Tak
Flerbostadshusen ska uppföras med sadeltak för att harmonisera med kringliggande bebyggelse. För att skapa bättre förutsättningar för inredd vindsvåning tillåts 1/3 av takfotslängden att anordnas med takkupor, dessa ska delas in i mindre enheter om maximalt 5 meters bredd.

Byggrätter
Inom planområdet har byggrätten för huvudbyggnad (flerbostadshus) reglerats till totalt 2 640 m². För att undvika stora byggnadsenheter begränsas byggnadsarean till 330 m² per byggnadskropp, vilket möjliggör fyra flerbostadshus inom planområdet. Två av byggnaderna tillåts uppföras i fem våningar inklusive vindsvåning och två i fyra våningar inklusive vindsvåning.

Komplementbyggnader
Komplementbyggnader inom fastigheten kan innebära förrådsbyggnader, miljöhus cykelparkering under tak m.m. Inom planområdet tillåts en högsta sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader om 400 m². För att undvika stora komplementbyggnader tillåts en största byggnadsarean per komplementbyggnad på 100 m² och en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Endast komplementbyggnader får sammanbyggas över egenskapsgräns.

Placering, utformning, insyn och skuggning
I illustrationskartan visas exempel på hur området skulle kunna utformas inom ramen för vad detaljplanen tillåter. För att säkerställa avstånd mellan befintlig bebyggelse utanför planområdet och ny bebyggelse inom planområdet tillåts inte bostadsbebyggelse inom ett avstånd på minst 14 meter från fastighetsgräns i de södra/sydvästra delarna av Trönninge 11:6, samt minst 10 meter från fastighetsgräns i de östra delarna av fastigheten. Detta säkerställs genom prick- och korsmark i plankartan.

Grönstruktur

För att säkerställa tillgången till det trädbevuxna berget norr om fastigheten Trönninge 11:6, som idag fungerar delvis som rekreationsområde, planläggs en del av området som allmän platsmark natur i detaljplanen.

I den sydvästra delen av Trönninge 11:6 behålls vegetationsområdet som fortsättningsvis kan bidra till en visuell avskärmning av området, samt fungera som en buffert till närliggande bebyggelse. Befintliga uppvuxna träd ska bevaras för att bibehålla, och utveckla, en visuell avskärmning mot den lägre liggande villabebyggelsen utmed Bolsevägen. Inom området ska uppvuxen träd-/växtridå finnas och det krävs marklov för trädfällning av träd med en stamdiameter på mer än 20 centimeter. Även mindre träd och buskars bör bevaras för att bibehålla den naturliga växt-/ trädridån. Vegetationen skärmar av området och minskar insyn mellan befintlig bebyggelse utmed Bolsevägen och ny bebyggelse inom planområdet samt bidrar till biologisk mångfald. Syftet med planbestämmelserna är att säkerställa ett skydd mot befintlig bebyggelse utmed Bolsevägen, och bedömningen av enskilda marklov bör därför utgå från trädens funktion som visuell barriär och buffert mot närliggande bebyggelse.

Centralt i området föreslås plats för lekytor.

Bild 9. Illustrationsbild som visar ett exempel på hur området skulle kunna utformas inom ramen för vad detaljplanen tillåter.

Trafik

Biltrafik, gång och cykel

Området angörs via Blosevägen och Jonbergsvägen. En följd av en exploateringen i området kan innebära lokalt ökade transportrörelser utmed Bolsevägen och Jonsbergsvägen. Bolsevägen har karaktären av en villagata och utgör dessutom gång- och cykelväg för boende öster om planområdet. Hastighetsdämpande åtgärder har gjorts utmed Bolsevägen. Vägen bedöms ha kapacitet att ta emot det ökade flödet.

I samband med exploateringen ska en passage för gående och cyklister ses över vid Lindbergsvägen i anknytning till Bolsevägen. Åtgärderna på korsningen regleras i exploateringsavtalet som följer med planen.

Skogsområdet direkt väster om fastigheten Trönninge 11:6 nyttjas i nuläget som koppling ner till Lindbergsvägen med tillhörande busshållplats genom mindre skogsstigar. I samband med att området planläggs som natur skapas förutsättningar för att bibehålla och utveckla dessa kopplingar.

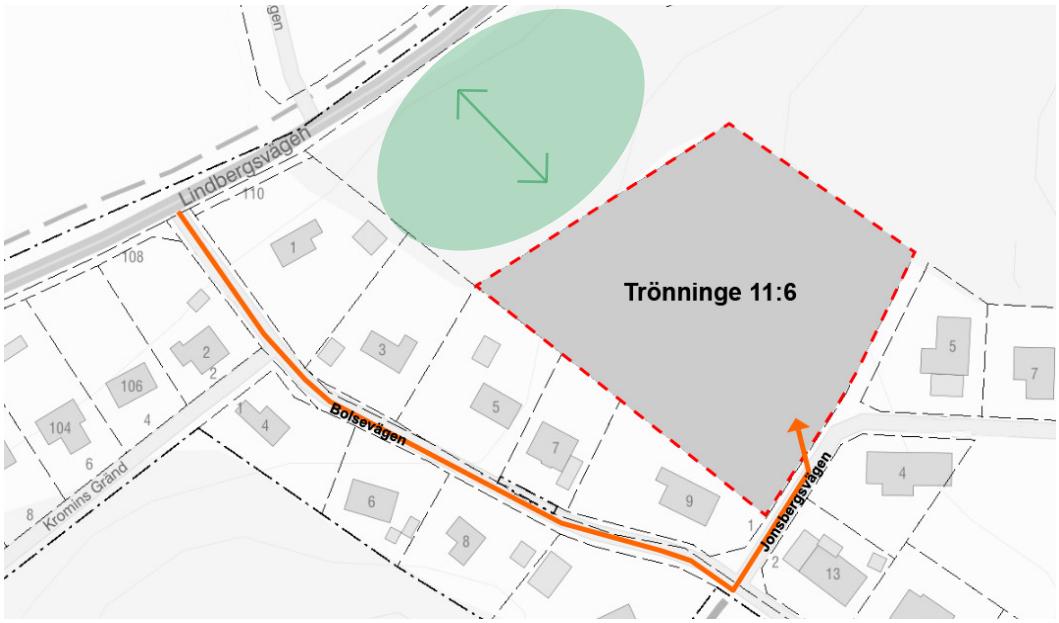


Bild 10. Föreslagen koppling för biltrafik (orange) samt skogsområde med skogsstigar ner till Lindbergsvägen (grön).

Möjligheterna att ta sig till stadsområdet med hållbara transportmedel bedöms vara goda genom ett väl utbyggt gång- och cykelnät utmed Lindbergsvägen till stadsområdet. Även kollektivtrafik med hög turtäthet är etablerat i närområdet utmed Lindbergsvägen. I planprogrammet för Södra Trönninge ingår även utbyggnad av service, varför transportbehovet delvis kan förväntas minska på sikt.

Vid kommande planering och utbyggnad av planprogramsområde Södra Trönninge skapas också möjligheter för nya gång- och cykeldragningar vilket kan avlasta delar av Bolsevägen. I planprogrammet föreslås en ny huvudgata från söder till norr genom förlängningen av Östergatan. Parallellt med Östergatan planeras även ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I planprogrammet framgår att gång- och cykelnätet även ska ansluta till bland annat Bolsestugan och Bolsevägen. På så vis skapas fler och bättre kopplingar till ett tryggt och välutbyggt gång- och cykelnät, samt att fler gående och cyklister kan separeras från Bolsevägens blandtrafik.

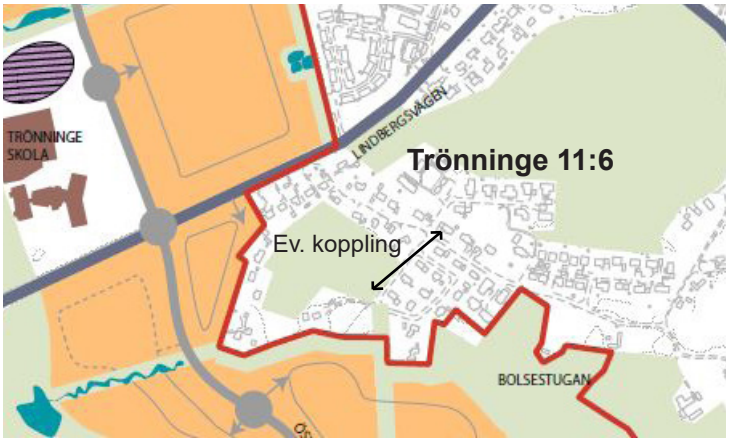


Bild 11. Utdrag ur planprogram för Södra Trönninge.Utmed Östergatan föreslås ett huvudstråk för gång och cykeltrafik.

Parkering
Exploateringen möjliggör utbyggnad med cirka 45 lägenheter vilket enligt gällande parkeringsnorm ger ett krav på cirka 50 parkeringsplatser. Parkeringplatser ska ordnas på kvartersmark. Totalt möjliggörs cirka 65 parkeringsplatser som markparkering vid utformning enligt illustrationskartan.

I enlighet med kommunens parkeringsnorm ska 2 platser per lägenhet ordnas för cykel. Vid utbyggnad av 45 lägenheter ska 90 cykelparkeringar finnas tillgängligt.

Enligt kommunens parkeringsnorm bör cykelparkering på varje fastighet finnas lättillgänglig nära entréer och väderskyddade. Det ska även vara möjligt att vid behov kunna låsa in sin cykel i ett förråd. För gäster ska det alltid finnas plats för cykelparkering nära entréer, även dessa med väderskydd. Cykelparkering föreslås placeras nära byggnaderna med möjlighet att låsa fast cykeln och med vind- och väderskydd.

Teknisk försörjning

Geoteknik
Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen (GeoExperten AB, 2019-07-01) bedöms flerbostadshus av den karaktär som föreslås kunna grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor, utbredda grundplattor eller plintar i naturligt lagrad jord och/eller kontrollerad ny fyllning. Någon risk för stabilitetsproblem bedöms inte föreligga.

Vid projektering kan geotekniska detaljundersökningar behöva utgöra underlag för dimensionering och utförande av geokonstruktioner, dränering och markarbeten.

VA/Dagvatten
Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten och anslutning kan ske till det kommunala ledningsnätet via servitut i Jonsbergsvägen.

Då förändringen av fastigheten Trönninge 11:6 kommer att innebära högre och snabbare avrinning är det en förutsättning för planens genomförande att 50 % av dagvattnet som genereras vid ett 10 års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom fastigheten. Det beräknade flödet vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet efter en exploatering enligt planförslaget beräknas till cirka 100 l/s. Det ger en effektiv erforderlig magasinsvolym på cirka 29 kubikmeter inom planområdet.

I den geotekniska utredningen (GeoExperten AB, 2019-07-01) fastställs att jordlagren inom fastigheten är genomsläppliga och gynnsamma för infiltration. Dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt. Detta kan skapas genom att takvatten får rinna ut över gräsytor och val av material på t.ex. parkeringsplatser där dessa kan utformas med grus/gräs för att gynna infiltration nära källan. Fördröjning kan också skapas genom makadamdiken och växtbäddar, där hålrum skapas för en utjämnande effekt. Genom trögavledning av dagvatten exempelvis öppna diken, översilning av grönytor eller infiltrationsanläggningar erhålls även viss rening av dagvatten. Då berg kan ligga relativt nära marknivån ska nedströms liggande områden beaktas så inte infiltration genererar skador eller ökade dagvattenflöden i nedströms liggande områden.

Vid regn som är så kraftiga att ledningsnätet går fullt är det av vikt med en höjdsättning av marken inom området som medför att ytvatten rinner undan och inte mot känsliga objekt, såsom byggnader och närliggande fastigheter. Mark och gator behöver kunna nyttjas som sekundära vattenvägar och instängda områden ska undvikas. Man bör i projekteringsskedet sträva efter en marklutning på minst 1 % för att en eventuell marköversvämning ska kunna ledas bort. Principer enligt Svenskt vatten publikation ska följas vad gäller höjdsättning av området. Marken närmast byggnad ska också slutta från byggnad och då marken sluttar ner mot de närliggande villorna i söder ska det inom planområdet säkerställas att dagvattenflöden inte rinner mot närliggande bebyggelse och fastigheter. Vatten kan motverkas från att rinna över på närliggande fastigheter genom exempelvis ”motveck” eller klack i bjälklaget. Dräneringsledningar ska läggas längs med uppströms liggande naturområde och mot nedström liggande bebyggda fastigheter.

Dräningeringsvatten från naturområde ska ledas bort och infilitreras, och inte anslutas direkt till fastighetens dagvattensystem. Dräneringsledningar vid fastighetens södra gräns, gränsande till befintliga omgivande byggnader, ansluts till fastighetens dagvattensystem.

Den genererade föroreningsbelastningen för befintligt och nytt område bedöms inte utgöra några större skillnader då fastigheten i nuläget är exploaterad med bostäder och parkeringsytor. Efter en exploatering av området bedöms dock de hårdgjorda ytorna öka något men inom planområdet ska det säkerställas att fördröjning och infiltration av dagvatten möjliggörs. Ansvaret för utsläpp av förorenat dagvatten till dagvattennät eller recipient ligger hos verksamhetsutövaren, som har rådighet att genomföra åtgärder för att förhindra utsläpp. Parkeringsytor inom planområdet är den främsta källan som kan ge upphov till förorenat dagvatten. För att motverka att förorenat dagvatten når dagvattennätet eller recipient ska åtgärder som exempelvis brunnsfilter eller oljeavskiljning före infiltration annordnas.

Brandvatten
Brandpost finns på Jonsbergsvägen i anslutning till fastigheten.

Störningar

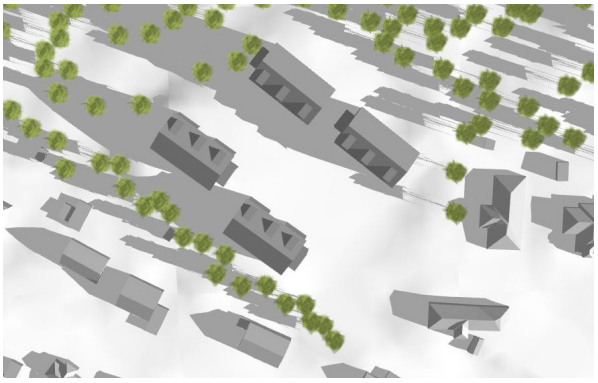
Buller
I samband med framtagandet av program Södra Trönninge, beläget söder om planområdet, har en trafikutredning tagits fram. Den framtida utbyggnaden av programområdet påverkar utbyggnaden av vägnätet i området. En förutsättning för utbyggnad av hela programområdet är att nya vägdragningar säkerställs.
I trafikutredningen för programmet har två alternativa utbyggnadsordningar studerats. En översiktlig bullerkontroll har gjorts för de olika altenativen för att utreda på vilka avstånd från vägarna som ny bebyggelse kan uppföras.

För Lindbergsvägen, som ligger väster om akteullt planområdet, gäller ett minsta avstånd på 41 meter oavsett byggnadshöjd och utan bullerskydd för att säkerställa att gällande riktlinjer för buller uppfylls. Ny bebyggelse planeras cirka 70 meter från Lindbergsvägens vägmitt.

Trafiken på Jonsbergsvägen och Bolsevägen bedöms vara så begränsad att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Föreslagen bebyggelse - vårdagjämning

kl 08.00



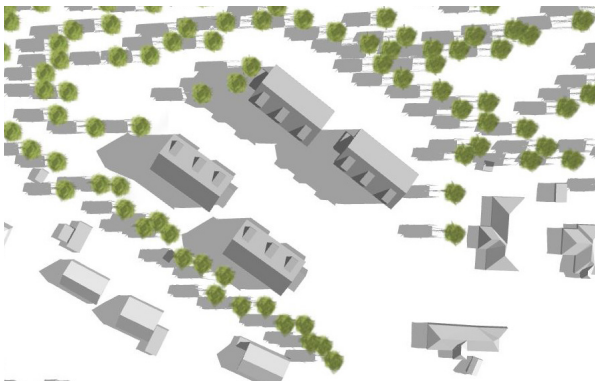
kl 12.00

kl 18.00

Bild 12-14. Solstudie för planförslaget vid vårdagjämning.

Föreslagen bebyggelse - midsommarsolståndet

kl 08.00



kl 12.00

kl 18.00

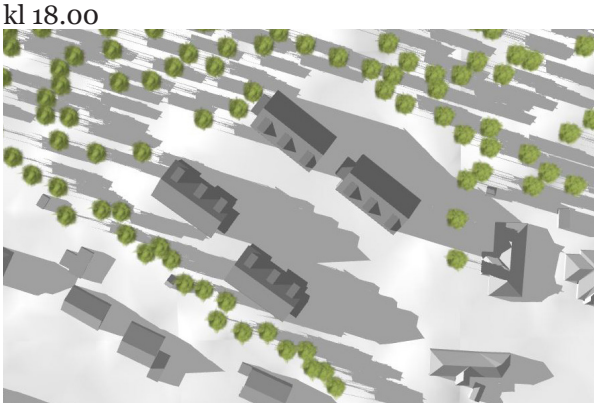


Bild 15-17. Solstudie för planförslaget vid midsommarsolståndet.

Solstudie
Fastigheten är belägen på ett sådant sätt att bebyggelse inom planområdet, i förhållande till närliggande bostäder, ger en begränsad skuggpåverkan. Ingen av de närliggande bostäderna bedöms påverkas på ett nämnvärt av skuggning. Se bild 12-17 på nästa sida.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms utgöra lämplig markanvändning utifrån platsens förutsättningar, gällande riktlinjer, strategier och lagstiftning. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens planer, strategier och mål som bland annat anger att den stora utbyggnaden ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. I staden och serviceorterna eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser. Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

Genom en utbyggnad med flerbostadshus får området ett bredare utbud av bostadstyper. Detta är positivt inte minst ur social synvinkel då det kan bidra till en mer varierad befolkningssammansättning och skapar möjligheter för att lättare byta boende inom sitt närområde när livet och behoven förändras.

Undersökning

En undersökning om betydande miljöpåverkan är framtagen i samband med planarbetet. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas tas fram till detaljplanen.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att ett tidigare exploaterat område planläggs för att möjliggöra bebyggelse i större skala jämfört med i nuläget. Gällande detaljplan medger bostadsändamål i 1,5 våningar. Planförslaget medger bebyggelse mellan fyra och fem våningar inklusive vindsvåning vilket påverkar landskapsbilden mer än den gällande detaljplan. Fastigheten ligger i ett av de äldre delarna av Trönninge samhälle som i takt med en utbyggnad av planprogram Södra Trönninge kommer ligga mer centralt i Trönninge samhälle. Strax väster om planområdet föreslås bebyggelse i upp till sju våningar i planprogram Södra Trönninge.

Volymstudie
På kommande sidor presenteras en 3D-illustration av föreslagna byggnadsvolymer (ljusröd färg) i jämförelse med dagens byggnadsvolymer (ljusblå färg). Studiens syfte

1. Vy från Lindbergsvägen/Bolsevägen

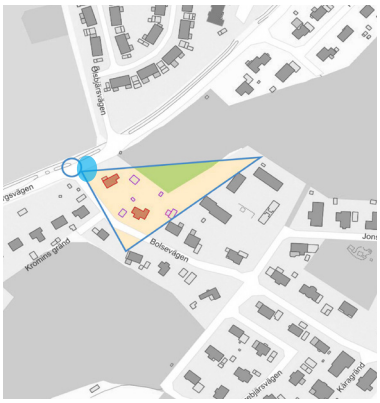


Bild 18. Gatubild samt blickpunkt från korsningen Bolsevägen - Lindbergsvägen.

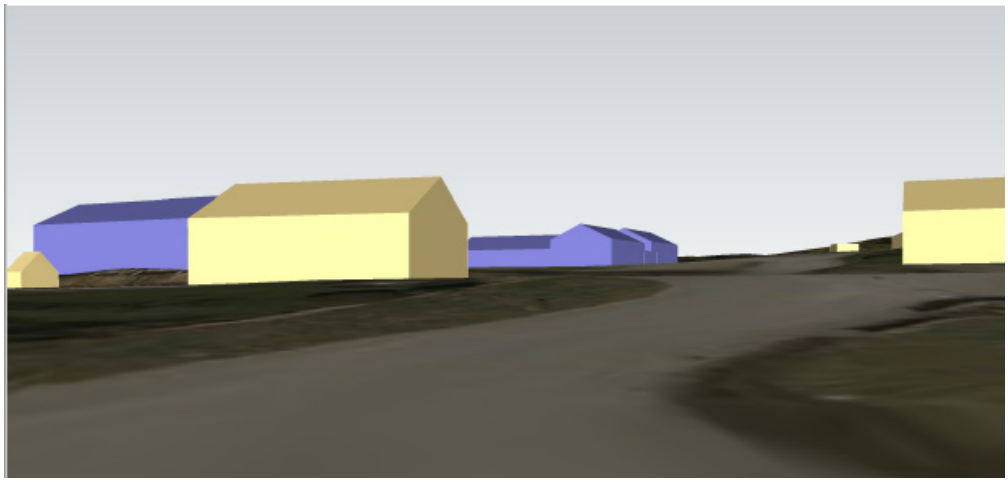


Bild 19. Befintliga byggnader inom planområdet.

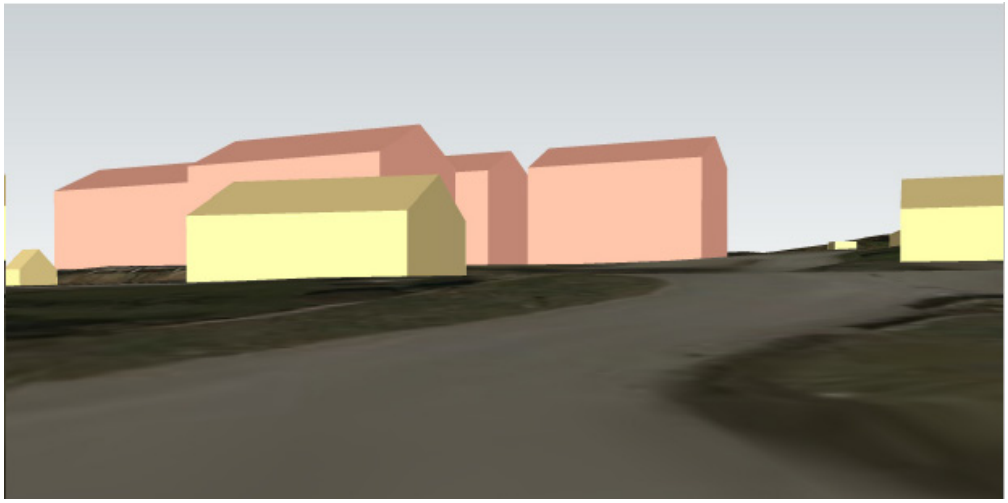


Bild 20. Byggnader enligt planförslaget.

2. Vy från Lindbergsvägen

Bild 21. Gatubild samt blickpunkt från Lindbergsvägen norr om planområdet.

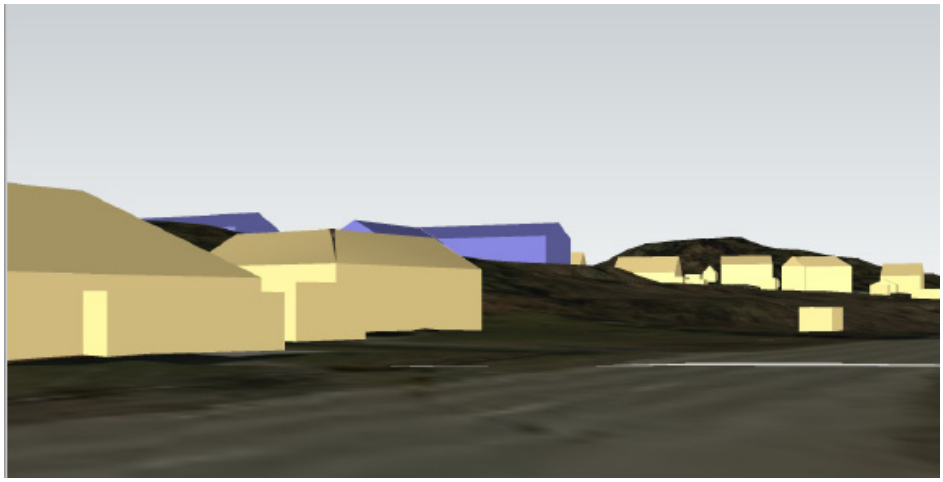


Bild 22. Befintliga byggnader inom planområdet.

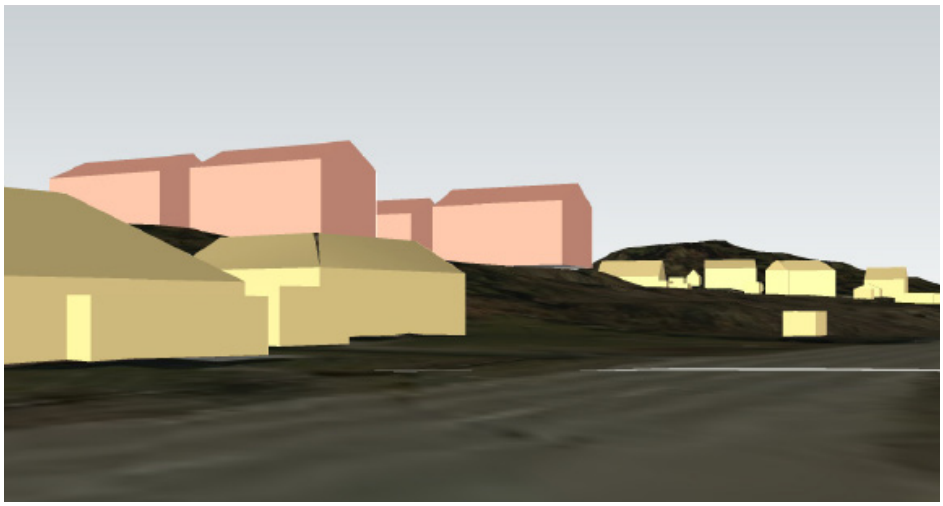


Bild 23. Byggnader enligt planförslaget.

3. Vy från Jonsbergsvägen

Bild 24. Gatubild samt blickpunkt från Jonsbergsvägen.

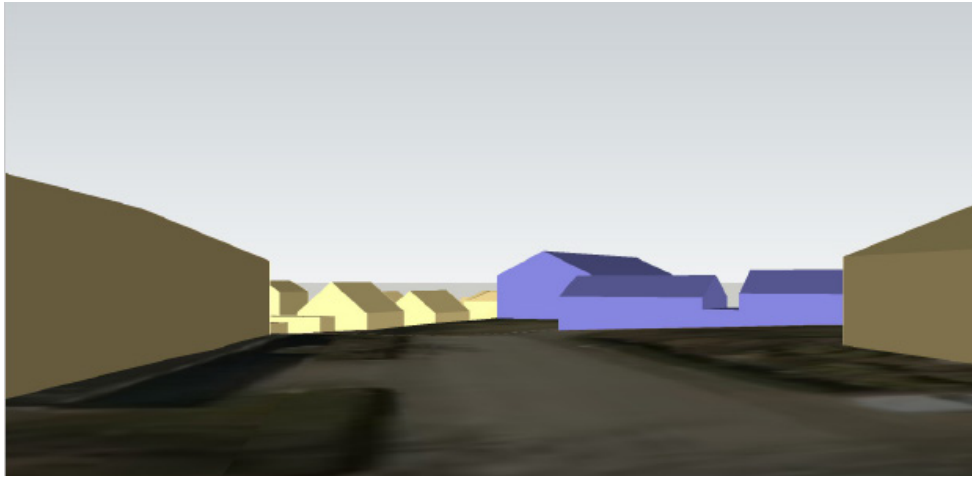


Bild 25. Befintliga byggnader inom planområdet.

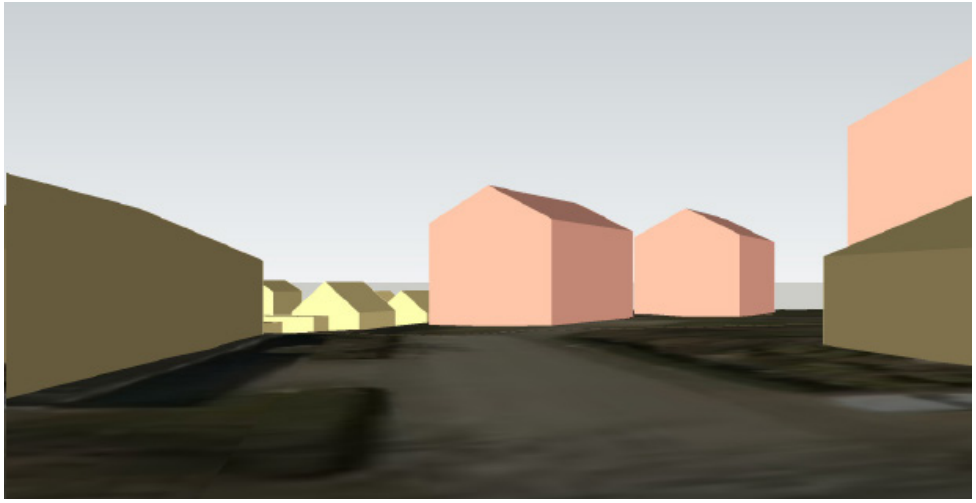


Bild 26. Byggnader enligt planförslaget.

4. Vy från baksidan av Bolsevägen 5.

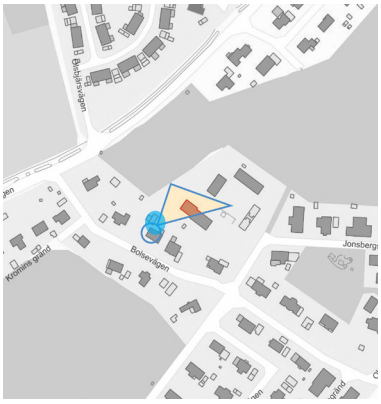


Bild 27. Foto från trädgråd samt blickpunkt från baksidan av Bolsevägen 5.

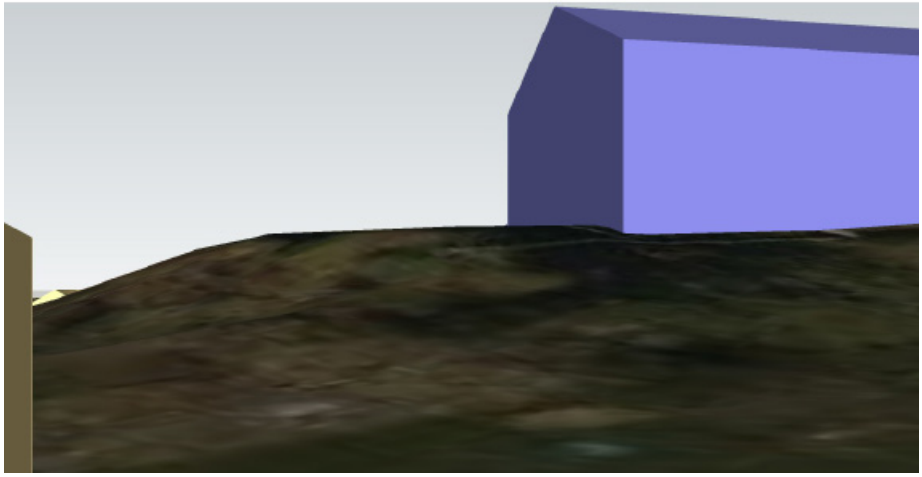


Bild 28. Befintliga byggnader inom planområdet.

Bild 29. Byggnader enligt planförslaget.

är att ge en uppfattning av den visuella påverkan av den föreslagna bostadsbyggelsen sett ur en fotgängares synvinkel.

De befintliga bebyggelsen utanför planområdet i volymstudien är färgade med ljusgul kulör. Illustrationerna saknar redovisning av vegetation vilket tillkommer i verkligheten och därmed även påverkar intrycket.

Naturmiljö

Planförslaget medger ingen ny bebyggelse på idag obebyggd mark utan innebär en förtätning inom den redan exploaterade fastigheten Trönninge 11:6. Delar av det trädbevuxna berg som ligger norr om Trönninge 11:6 planläggs som allmän platsmark. Detta ger möjlighet till att bevara och utveckla de rekreativa värden samt naturvärden som finns i området.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen kan lokalt generera fler trafikrörelser men bedöms vara av begränsad omfattning att det kan betraktas som litenpåverkan på luftkvaliteten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Alla Sveriges större vattendrag är klassade utifrån dess ekologiska status/potential och kemiska status, som är ett mått på vattendragens tillstånd och kvalitet. Miljökvalitetsnormer (MKN) anges vilken vattenkvalitet som ett vattendrag ska uppnå inom två kategorier, samt inom vilket tidsspann. MKN för Himleåns nedersta del (från Spänggårdsbäcken fram till mynningen) anger att vattendraget ska uppnå god ekologisk status senast 2027, samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag för överallt överstridande ämnen). Vid senaste statusklassningen (perioden 2010-2016) har denna sträcka av Himleån bedömts uppnå måttlig ekologisk status samt god kemisk status (med undantag för överallt överskridande ämnen).

Tillskottet av dagvatten som förväntas ske efter exploatering av området bedöms vara litet. Dagvatten ska fördröjas, och där det behövs även renas, inom fastigheten innan det når det kommunala ledningsnätet. Första recipient för dagvatten från planområdet är vattensamlingar väster om Lindbergsvägen och Olsbjärsvägen innan det når den slutliga recipienten Himleån. Efter rening och fördröjning inom fastigheten, omhändertagande i vattensamlingar och utspädning i recipienten bedöms föroreningingshalterna från området bli så små att status eller möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer inte påverkas negativt. En exploatering enligt planförslaget bedöms därav inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för Himleån negativt.

Trafik

I samband med ett genomförande av detaljplanen förväntas trafiken till och från fastigheten Trönninge 11:6 att öka. Jonsbergsvägen och Bolsevägen är smala och av karaktären av villagata. En uppskattning av den tillkommande trafikalstringen har studerats via Trafikverkets trafikalstringsverktyg, vilket gav ett uppskattat värde (ÅDT) på 74 bilar/dygn för 50 bostäder. Detta skulle innebära en maximal ökning på omkring 20% av trafikrörelserna på Bolsevägen.

Bolsevägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h och fartdämpande åtgärder har redan genomförts. Bolsevägen bedöms klara av att hantera den framtida ökade trafiken. I samband med ett genomförande av detaljplanen bör dock en passage över Lindbergsvägen ses över. På så vis kan boende utmed Bolsevägen ha goda kopplingar till ett välutbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik med hög turtäthet vilket i sin tur bedöms bidra till att minska bilbehovet.

I samband med vidare planering och utbyggnad av planprogram Södra Trönninge, söder om planområdet, skapas också förutsättningar för nya gång- och cykeltrafikdragningar vilket ska leda till att avlasta delar av Bolsevägen. Fler gående och cyklister kan då separeras från Bolsevägens blandtrafik. I samband med utbyggnaden av planprogramsområdet knyts också viktiga målpunkter och service närmare planområdet, varför transportbehovet kan förväntas minska på sikt.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för fler boendeformer i en miljö där det i övrigt är en homogen boendestruktur med likvärdiga boendeformer. Fler typer av boenden innebär fler valmöjligheter av bostäder för olika generationer i olika skeden i livet och gynnar en blandad befolkningssammansätning.

Barnperspektivet
FN:s konvention om barnets rättigheter, den så kallade barnkonventionen, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. År 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Barnkonventionen slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Konventionen innehåller fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn: Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Alla barn har rätt till liv och utveckling. Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Innergårdsmiljön möjliggör och skyddar så väl barn som vuxna i sin hemmavistelse. En grön innergård är också en kvalité som främjar välbefinnande och hälsa. Inom kvartersmarken finns förslag att anlägga en lekplats vilket främjar social samvaro. I naturområdet som planläggs som allmän platsmark finns möjlighet för barn att finna utrymme för spontan lek och ta del av rekreativa värden.

Närheten till förskola och grundskola innebär att det finns goda förutsättningar för en kort skolväg för barnen i området. Ombyggnaden av en säker överfart i anknytning till Lindbergsvägen och Bolsevägen säkras i exploateringsavtalet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att planområdet inte kan eller ska exploateras med fler bostäder och fortsättningsvis utgörs av lägre bostadshus i radhusform i ett plan.

Konsekvensen av att det inte byggs fler bostäder innebär en tröghet i flyttkedjor samt inflyttning i kommunen och färre boendeformer i området. Underlaget för service, kollektivtrafik med mera kan dessutom påverkas mer negativt i jämförelse med en ökad inflyttning.

Trafiken till fastigheten kommer inte påverkas om fler bostäder inte byggs. Vid en avbruten planprocess kommer således naturområdet fortsättningsvis sakna det detaljplanen kan erbjuda med att säkerställa bevarandet som grönområde.

Genomförande av projektet

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

Genomförandetid

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Trönninge 11:6 är i privat ägo och Trönninge 11:2 ägs av Varbergs kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Vatten, spill & dagvatten	Varberg Vatten AB
El	Varbergsortens elkratft
Bredband	Varberg Energi AB

Utförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Exploatör bekostader eventuella anläggningar eller iordningställande av naturmarken, vilket regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Avtal

Planavtal och exploateringsavtal har upprättats inför och under planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar fastigheten Trönninge 11:6 samt del av fastigheten Trönninge 11:2.

Fastigheten Trönninge 11:6 är 7 823 m² stor och hela fastigheten planläggs som kvartersmark för bostädsändamål.

37 973 m² av fastigheten Trönninge 11:2 planläggs som allmän platsmark, natur.

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inga förändringar av fastigeheter.

Vid genomförandet av detaljplanen påverkas gemensamhetsanläggningen Trönninge ga:7 som fastigheten Trönninge 11:6 har del i. När den utökade byggrätten nyttjas behöver fastighetens andelstal i gemensamhetsanläggningen utökas.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker genom de befintliga lokalgatorna Bolsevägen och Jonsbergsvägen. Inga åtgärder behövs i det befintliga vägnätet i direkt anslutning till Trönningen 11:6.

Som en följd av fler boende i området ska en passage byggas om vid Lindbergsvägen i anslutning till Bolsevägen.

Vatten, spill och dagvatten

Området ansluts till det allmänna VA-nätet för dricks-, spill och dagvatten. Varberg Vatten äger och har driftansvar för allmänna ledningar.

Dagvatten från parkeringsytor ska renas genom exempelvis oljeavskiljare innan det når det allmänna VA-nätet.

Dräneringsledningar ska läggas vid fastighetens södra gräns, gränsande till befintliga omgivande byggnader, för att förhindra att dagvatten från planområdet tillförs omgivande fastigheter. Ledningarna ansluts till fastighetens dagvattensystem.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att 50% av det inom fastigheten uppkomna dagvattenflödet fördröjs inom planområdet.

Exploatören ska se till att naturvatten från terrängen utanför kvartersmark inte tillförs dagvattensystemet, utan leds bort och infiltreras.

Ledningar

Som en följd av planens genomförande kan flytt av ledningar inom fastigheten krävas. Detta är beroende av placering av framtida byggnader.

Ekonomiska frågor

Framtida utgifter för kommunen

Kommunen får utgifter för ökade underhållskostnader för allmän platsmark till följd av planläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägaren till Trönninge 11:6 får kostnader för:

- upprättande av detaljplan och kompletterande utredningar m.m.

- åtgärder inom kvartersmark.

- utbyggnad av allmän plats och upprustning i gatunätet, såsom finansiering av säker överfart vid korsningen Lindbergsvägen-Bolsevägen och anläggande av gångväg inom naturmarken väster om Trönninge 11:6.

- anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, fiber m.m. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

- att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för vatten, brandposter eller andra åtgäder om behov finns.

- flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploatering.

- omprövning av gemensamhetsanläggning Trönninge ga:7.

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör enligt gällande planbesked och planavgift tas inte ut. Kostnad för bygglov debiteras exploatören enligt gällande taxa.

Medverkande

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

Claus Pedersen	Anna Modigh
Planchef	Planarkitekt

VARBERGS KOMMUN

Detaljplan för
Trönninge 11:6
Varbergs kommun

Undersökning

En strategisk miljöbedömning ska göras för detaljplaner och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Platsens förutsättningar

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	På fastigheten Trönninge 11:6 finns i nuläget tre mindre flerbostadshus i radhusform. Fastigheten Trönninge 11:2 är oexploaterad och består av en del av grönområdet Jonsbjär.			
Planområdet berörs av	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap MB. Bestämmelsen utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			
Byggnadsminne el. fornminne	X			Kända fornminnen finns endast högre upp i Jonsbjär utanför planområdet.
Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)	X			
Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	X			
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			Framtagen trafikutredning för program södra Trönninge visar på att planområdet inte berörs av bullerpåverkan av den grad att det ska utgöra något hinder för bostadsbyggnation.
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark	X			

Högt exploateringstryck/ är redan högexploaterat		X		Fastigheten Trönninge 11:6 är redan bebyggd men med en lägre exploateringsgrad.
(Risk för) Överskridna miljökvalitetsnormer	X			

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	I planförslaget möjliggörs en förtätning med bostadsbebyggelse inom fastigheten Trönninge 11:6. I planförslaget planläggs delar av Trönninge 11:2 som naturmark.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i 6 § miljöprövningsförordningen.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	X			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.		X		Tillgången på viktiga målpunkter och service är begränsat inom planområdet direkta närhet. Det finns dock goda förutsättningar för att ta sig till stadsområdet via mer hållbara transportmedel genom ett väl utbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik med hög turtäthet mellan Trönninge och Varberg. I samband med ett genomförande av program södra Trönninge kommer även tillgången till service att öka.
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	X			

Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser,		X		Planförslaget tillåter en högre bebyggelse än vad som tillåts idag. Detta kan påverka bl.a. vindrörelser

temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)				och ljusförhållande. Bedöms dock vara i den omfattning vilket innebär ingen eller mycket liten påverkan.
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)		X		Större delar av Trönninge 11:6 kommer bli hårdgjorda vilket kan påverka flödesriktningar och nivåer. Bedöms dock vara i liten omfattning.
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	X			Geoteknisk utredning visar på att möjligheterna för infiltration av dagvatten är gynnsamma i området.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			I samband med planläggningen fastställs ett ej detaljplanelagt grönområde med goda rekreationsmöjligheter som allmän platsmark – natur.
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		X		Planförslaget medger en högre bebyggelse om vad som finns inom planområdet idag. Påverkan på landskapsbild, siktlinjer, utblickar bedöms begränsad.
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		X		Nya bostäder kommer att medföra viss ökad trafik.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			De ytor som kan ge upphov för förorenade dagvatten ska renas innan de når det kommunala ledningsnätet och nedströms liggande recipient.
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			Den omfattning de ökade trafikrörelserna till och från området kan medföra bedöms vara i den omfattning att de inte påverkar bullersituationen i området något nämnvärt.
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		X		Högre bebyggelse påverkar ljusförhållanden. Skuggpåverkan på närliggande bostadsfastigheter bedöms vara begränsad.
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)		X		Genom en utbyggnad av flerbostadshus får området ett bredare utbud av boendetyper.
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Planen… - innefattar verksamheter/åtgärder som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 b § MB (Natura 2000-tillstånd)	X		
Ett genomförande av planen innebär i övrigt negativa miljöeffekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning skall göras.	X		

Stadsbyggnadskontoret

Pontus Karlsson, planarkitekt

Reviderad 2020-09-30 av Love Gardtman, planarkitekt