



Detaljplan för del av Lindhov 1:22 m.fl., etapp C6

Trönningenäs
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 14 maj 2020 till den 9 juli 2020.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Varberg Energi AB, Varbergsortens El, Fortum, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Hyresgästföreningen region Västra Sverige, Naturskyddsföreningen, Naturvårdsverket, TeliaSonera Skanova AB, PostNord, Swedegas AB, Lindberga församling samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2020-06-26

Ärendet

Planområdet ligger i Trönningenäs ca 5 km norr om centrala Varberg.

Syftet med planen är att möjliggöra drygt 50 bostäder i radhus, parhus och villor.

Gällande regleringar

I Översiktsplan 2010 anges att Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder.

Området är inte planlagt sedan tidigare. Området omfattas av ”Program för Trönningenäs inre”, planprogram antaget 2005-06-14.

Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken (MB).

Länsstyrelsen har 2015-02-04 gett tillstånd enligt 7 kap 28a § MB till dagvattenutsläpp från 250 villor till Natura 2000-område Getteröns fågelreservat.



Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Arkeologi

Arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950) genomfördes av planområdet i maj månad 2019 (Jfr 431-883-19). Vid provschaktsgrävning framkom inga lämningar som föranleder krav på ytterligare arkeologiska insatser.

Länsstyrelsen meddelade företagaren/exploatören 2019-05-29 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Biotopskydd

I texten om biotopskyddet för diket, vid meningen om biotopskyddsdispens, bör kommunen lägga till att särskilda skäl krävs för en dispens.

Natura 2000

Kommunen anger felaktigt i planbeskrivningen att länsstyrelsen måste ge dispens för den ökade mängden bostäder. Enligt 7 kap. 28 a § MB krävs det tillstånd för åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Vid en sådan ansökan sker en prövning av om länsstyrelsen kan medge ett tillstånd. Eftersom det är en prövning kan länsstyrelsen inte på förhand ge besked om att ett tillstånd kommer att kunna meddelas.



Varbergs kommun har dock sökt och fått tillstånd enligt 7 kap. 28 a § MB för dagvattenutsläpp till Natura 2000-området Getteröns fågelreservat, beslut 2015-02-04, dnr 521-7206-14. Om förutsättningarna för tillståndet ändras (till exempel mängden dagvattenutsläpp), bör Varbergs kommun göra en ny bedömning av om utsläppet kommer att innebära en betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området, utöver det som tillståndet omfattar. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-området påverkas och hur man har kommit fram till detta. Det är inte antalet villor frågan om behovet av ett nytt tillstånd hänger på, utan huruvida en ökning av mängden dagvatten kan innebära en betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området eller ej.

Kommunen kan samråda skriftligt med länsstyrelsen för att få myndighetens bedömning av vad förändringen innebär. Detta samråd kan ske under framtagandet av detaljplanen eller i ett separat ärende.

Strandskydd

Kommunen bör göra en bedömning i planbeskrivningen av huruvida diket omfattas av strandskydd.

Dikningsföretag och vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan. Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I miljökonsekvensbeskrivningen ska det finnas en beskrivning av hur förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas av ett genomförande av planen. Statusen för vattenförekomsterna idag ska beskrivas liksom även målen och hur verksamheten påverkar förutsättningarna att uppnå målen för vattendragen.

Jordbruksmark

Enligt tidigare ställningstagande är det i Översiktsplan 2010 angivet att Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder. Det anges även under Hushållning med mark- och



vattenområden m.m. att områdets lämplighet för bostadsändamål har prövats i och med antagandet av programhandlingarna för Trönningenäs inre.

Med tanke på att ianspråktagande av jordbruksmark i ÖP från 2010 endast översiktligt beskrivs, i aspekten samhällsnytta, är det inte troligt att det i programhandlingarna för Trönningenäs inre från 050614 finns tillräcklig analys utifrån MB:s krav vid ianspråktagande av jordbruksmark. Bedömningen av hur kommunerna behöver analysera ianspråktagande av jordbruksmark har ändrats sedan 2010 och därför uppmärksammar länsstyrelsen om att man utifrån 3 kap. 4 § MB behöver diskutera tre områden då en förändrad markanvändning är föreslagen på jordbruksmark:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
- Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Vad gäller brukningsvärd jordbruksmark så bör fokus flyttas till frågan om jordbruksmarken är brukningsvärd eller inte. Klassningen eller påstådd låg bördighet är inte avgörande (se bl.a. MÖD dom den 3 februari 2017, mål nr P 4848-16, vari negativt förhandsbesked fastställts på mark klass 1). Jordbruksmark med högre än klass 4-5 förekommer endast undantagsvis utanför Skåne och Halland så den övervägande delen av jordbruksmark i landet som odlas är klass 1-4, så en motivering av bebyggande av mark bara utifrån att den håller lägre klassning är inte tillräcklig. I bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den. Att jordbruksmark överhuvudtaget inte används för jordbruk eller bete saknar också betydelse utan det avgörande är om marken är brukningsvärd för detta. Analys av förutsättningar att ta annan mark i anspråk innebär att rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd också ska identifieras, beskrivas och bedömas. Alternativen kan handla om annan lokalisering av den typ av verksamhet som man planerar för. Syftet är att de alternativa lösningarna ska kunna bedömas på ett likvärdigt sätt som det valda alternativet.

Socialt god livsmiljö

Under rubriken "Program" (sid 5) i planbeskrivning står det att "Föregående detaljplanering i området har inneburit ett stort antal bostäder av likartad karaktär, vilket medfört likriktning vad gäller såväl fysisk miljö som social blandning. Med detta planförslag ökar chansen för en mer varierad hushållssammansättning samt en större variation av byggnadstyper i området". Under sociala konsekvenser av planen står det även att "Eftersom planen medger en blandad bebyggelse innebär det en större social



blandning”. Detta är de enda skrivningarna av social karaktär som förekommer i planbeskrivningen. Det finns ingen nulägesbeskrivning av social karaktär, exempelvis en demografisk beskrivning. Det beskrivs inte heller hur en blandad bebyggelse per automatik innebär en större social blandning, något som inte är en självklarhet om man inte begränsar definitionen av social blandning till exempelvis endast ålder då den effekten kan uppnås, men det får anses vara en väldigt snäv definition av social blandning.

Enligt 2 kap. 3§ PBL ska planläggning ske bland annat för att främja ”en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper”. På grund av avsaknaden av sociala frågor i planskrivningen är det inte möjligt att avgöra hur denna planen främjar detta.

För att redovisa sociala konsekvenser av en plan är det bra om det i planeringsförutsättningarna redovisas ett socialt nuläge. Exempelvis kan det vara bra att redovisa en så bred demografi som möjligt, med åtminstone ålders- köns- och socioekonomisk fördelning. Förutom det så bör som ett minimum barnperspektivet redovisas i planförslaget och den sociala konsekvensanalysen genom exempelvis eventuella målpunkter för barns dagliga liv, såsom skolor, förskolor och fritidsaktiviteter etc. och hur barnen exempelvis kan ta sig till dessa. Inte bara beskriva var dessa platser finns i förhållande till en väg. Utan denna bakgrundsinformation är det svårt att ta ställning till vilka åtgärder i planförslaget som främjar en ”från social synpunkt god livsmiljö”.

I planförslaget bör det sedan föras ett resonemang om dessa frågor och redovisas vilka förslag som påverkar ”nuläget”. Först när det är gjort går det att ta ställning till vilka sociala konsekvenser detaljplanen får. Det kan mycket väl vara så att intentionen som nämns i början uppfylls men i nuläget går det inte att utläsa i planbeskrivningen.

Planbestämmelser

Kommunen har föreslagit ändrad (utökad) lovplikt för samtliga komplementbyggnader utöver de som medges i detaljplanen. För att införa utökad bygglovsplikt enligt 9 kap. 8 § PBL för bygglovsbefriade komplementbyggnader enligt 9 kap. 4 och 4a §§ PBL krävs det att det aktuella området utgör en värdefull miljö. Av PBL framgår det att det är sådana miljöers historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden som avses. Länsstyrelsen anser att utökad lovplikt för komplementbyggnader inte kan införas i den nu aktuella detaljplanen. Planläggningens syfte är nybyggnation av bostadsområde på tidigare obebyggd mark. Efter exploatering utgör området inte en sådan värdefull miljö som avses i PBL.



Kommentar: *Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller biotopskydd och strandskydd.*

Frågan rörande Natura 2000-tillståndet har studerats vidare inför granskningsskedet. Dagvattenutredningen har visat att planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området.

Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller ianspråktagande av jordbruksmark.

Planbestämmelsen om utökad lovplikt har utgått i granskningsförslaget.

2. Kulturmiljö Halland, 2020-07-02

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter på planen.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

3. Trafikverket, 2020-05-15

Ärendet

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga cirka 50 bostäder. Planförslaget innebär att del av Fyrstrandsvägen (enskildväg) övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet planeras att ansluta till väg 845 via en enskild/kommunalväg och ligger cirka 600 meter väster om Västkostbanan.

Tidigare samråd

Under år 2016 var Trafikverket delaktig i kommunens ÄVS för väg 845 vid anslutningspunkt och Bläshammar/Trönningenäs.

Det slutdokument av arbetet var en avsiktsförklaring (daterat 2016-08-04) där det framgår att ”Varbergs kommun ska vid fortsatt planering av Bläshammar och Trönningenäs, både i översiktsplanering och detaljplanering ... sträva efter att skapa en bebyggelse som är så lite beroende av bilen som möjligt.” (TRV 2016/94188)

Infrastruktur

Västkostbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primär stråk för farligt gods. Västkostbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.



Väg 845 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men ingår funktionellt prioriterat vägnät för kollektivtrafik och dagligapendling samt är utpekad som en omledningsväg för E6/20. Vägen har en skyltad hastighet på 50 km/tim och trafikmätning från 2016 visar 5646 fordon per dygn, varav 321 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Transportsnål planering

I nuläget finns inga servicefunktioner i närheten av planområdet och 50 småhus planeras som inte kan skapa tillräckligt med underlag därför anser Trafikverket att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av befintliga tätort med närhet till service, arbetsplatser och kollektivtrafik.

För att nå de nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan är det angeläget att ta hänsyn till bebyggelsestrukturens påverkan på transportbehovet och val av transportsätt. Ett transportsnålt samhälle ger många fördelar och trafiken bör av flera skäl minska. Transportsnålhet och energieffektivitet bör prägla all samhällsplanering. Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktig hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.

Om kommunen fortsätter att planera utanför samhälle utan tillgång till service kommer bilberoendet öka och kommunen inte kan nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikflöde

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

En trafikutredning måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed väg 845. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder, som t.ex. vänstersvängfält, som kan göra planförslaget acceptabelt.

Vid planering av bostäder eller verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg och en omledningsväg för ett utpekad riksintresse är det extra viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.



Kommentar: Planområdet ingår i ett större sammanhang för vilket ett program har tagits fram 2005. Fullt utbyggt kan Trönningenäs inre omfatta ca 400 nya bostäder. Kommande detaljplanering får pröva möjligheten att kunna etablera service i området, utöver den service i form av skola som redan planerats för.

Under 2021 pågår ett detaljplanearbete för Trönningenäsvägen. Syftet är att möjliggöra att vägen övergår till kommunalt huvudmannaskap. Inom ramen för detaljplanen har bl.a. en trafikutredning tagits fram, vilken visar på att en lindrig kapacitetsbrist kan uppstå i korsningen med väg 845 när Trönningenäs är fullt utbyggt 2050. Utredningen rekommenderar att korsningen utökas med ett svängfält, vilket kommunen kommer att ta ställning till i ett senare skede.

4. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-06-23

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. i samrådsskedet inte ha något att invända mot förslag till detaljplan för del av Lindhov 1:22 med flera, etapp C6, Trönningenäs
2. exploateringsavtal ska vara tecknat mellan exploatören och Varbergs kommun innan detaljplanens antagande.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan som nu är på samråd till 9 juli 2020. Planförslaget är beläget cirka 5 kilometer norr om Varbergs centrum och ingår i kommuns framtagna planprogram för detaljplaner för Trönningenäs inre delen, antagen av arbetsutskottet 14 juni 2005, § 271. Byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked för etappen 24 maj 2017, § 276.

Syfte med planförslaget är att förtäta området med bostadsbebyggelse och möjliggöra byggnation för cirka 50 nya bostäder i olika upplåtelseformer, villor, parhus och kedjehus. Planförslaget innebär även att del av Fyrstrandsvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 27 maj 2020.

Samråd – Kungörelse, daterad 14 maj 2020.

Begäran om yttrande – del av Lindhov 1:22 med flera, etapp C6, Trönningenäs, daterad 11 maj 2020.



Remiss begäran om yttrande förvaltningar samråd, daterad 11 maj 2020.

Samråd – plankarta, daterade 29 april 2020.

Samråd – plan -och genomförandebeskrivning, daterade 29 april 2020.

Övervägande

Planförslaget möjliggör för förtätning som är i linje med kommunens översiktsplan, antagen 2010, som anger att Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder.

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsregler enligt miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv och högexploaterad kust. Enligt SCB:s senaste mätning, 2015, är Trönningenäs en av kommunens tätorter. Kommunen ser att förslag till detaljplan är lämpligt i enlighet med det framtagna planprogrammet. Planområdet består idag huvudsakligen av öppen, aktivt brukad jordbruksmark för odling. Stadsbyggnadskontoret har gjort ett fältbesök i planområdet juni 2019 och inga särskilda naturvärden kunde noteras. Större delen av planområdets odlingsmark har i dagsläget låga förutsättningar för biologisk mångfald.

Bebyggelsen i Trönningenäs består idag till största del av större villor. Föregående detaljplanering i området har inneburit ett stort antal bostäder av likartad karaktär, vilket medfört likriktning vad gäller såväl fysisk miljö som social blandning.

Planförslaget prövar möjligheten att bygga fler men mindre bostäder än vad som tidigare planlagts i Trönningenäs. Olika typer av boendeformer är positivt för en blandad befolkningssammansättning. Skalan på föreslagen bebyggelse blir, med visst undantag, lägre än tidigare exploatering inom området.

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt på utvecklingen av området i enlighet med planprogrammet och har inte något att invända mot föreslagen detaljplan.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

5. Förskole- och grundskolenämnden, 2020-06-30

Beslut

Förskole- och grundskolenämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen för del av Lindhov 1:22 m.fl., etapp C6
2. förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder.



Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i Trönningenäs, ca 5 km norr om Varbergs centrum. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 50 bostäder i olika upplåtelseformer (radhus, parhus samt villor). Planförslaget innebär att del av Fyrstrandsvägen övergår i kommunalt huvudmannaskap.

50 bostäder genererar enligt Varbergs kommuns beräkningsmodell 22 barn och ungdomar i åldrarna 1-18 år. Noteras bör att denna beräkningsmodell är för blandad bebyggelse i tätort och att tidigare etapper i området initialt genererat betydligt fler barn och ungdomar per bostad i förskole- och skolålder.

Beslutsunderlag

Plankarta, del av Lindhov 1:22, etapp C6

Plan- och genomförandebeskrivning, del av Lindhov 1:22, etapp C6

www.varberg.se/aktuellaplaner

Övervägande

Förvaltningen bedömer att detaljplanens innehåll kommer att påverka Förskole- och grundskolenämndens verksamheter. Detaljplanen ligger inom Bläshammarskolans upptagningsområde för förskola och grundskola F-5. Grundskoleelever i åk. 6-9 går på Trönninge skola.

Förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs idag på två förskolor, Skeppets förskola och Siers förskola som är närmast (1 km fågelvägen). Behovet av platser i området är mycket högre än tillgången. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer underskottet av platser till förskolan uppgå till ca 150 HT 20 och vid en utblick mot 2025 är underskottet av platser över 190 st. Barnen från detta upptagningsområde som inte får en placering i det egna området har fått placering någon annanstans i kommunen, mestadels på Trönningebjärsvägens förskola i Trönninge. I kommunens planering ligger det med två nya förskolor i Bläshammarskolans upptagningsområde, en i Trönningenäs (bara ett hundratal meter från planområdet) och en i Bläshammar. Det är därför viktigt att inte fler bostäder färdigställs i området förrän minst en, helst båda de nya förskolorna är driftsatta, detta för att inte öka på problematiken med för få förskoleplatser i upptagningsområdet.

Bläshammar skola har en organisatorisk maxkapacitet på 340 elever och i maj 2020 var 271 elever inskrivna i skolan, vid en utblick mot 2025 kommer skolans maxkapacitet vara nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Utifrån elevgruppernas sammansättning finns det redan idag utmaningar att nå skolans maximala



organisationskapacitet.

Trönninge skola har en organisatorisk maxkapacitet på 800 elever och i maj 2020 var 663 elever inskrivna i skolan, på hösten 2021 kommer skolans maxkapacitet vara nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Utifrån elevgruppernas sammansättning finns det redan idag utmaningar att nå skolans maximala organisationskapacitet.

Förskole- och grundskoleförvaltningen har skrivit fram en behovsanalys för hela område Nordväst och dess kapacitet utifrån de utbyggnadsplanerna som ses ibland annat Trönninge och på Trönningenäs. Denna behovsanalys gäller både förskole- och grundskoleplatser.

Förskole- och grundskoleförvaltningen ser utifrån utbyggnadsplanerna att det är viktigt att tillgodose behovet av platser i förskola och skola och att det ligger i fas med utbyggnad av bostäder. Vidare anser förskole- och grundskoleförvaltningen att det är viktigt att det finns infrastruktur i form av säkra gång- och cykelvägar till våra verksamheter.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Kommande detaljplanering får studera möjligheterna att etablera ytterligare skolverksamhet i området.

6. Hamn- och gatunämnden, 2020-07-03

Beslut

Hamn och gatunämnden beslutar

1. Att tillstyrka samrådshandling till detaljplan för Del av Lindhov 1:22 m fl, etapp C6, förutsatt att synpunkterna under Övervägande tas i beaktning, samt att nödvändiga investeringar finansieras genom exploateringen,
2. Översända förvaltningens yttrande och övervägande till byggnadsnämnden.

Beslutet är taget enligt punkt 4 a i nämndens delegeringsförteckning.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i Trönningenäs, ca 5 km norr om Varbergs centrum. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av ca 50 bostäder i olika upplåtelseformer (radhus, parhus samt villor). Området är ca 6 hektar stort och fastigheterna är i privat ägo. Planförslaget innebär även att en del av



Fyrstrandsvägen övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Beslutsunderlag

Plankarta, 2020-04-29

Illustrationskarta, 2020-04-29

Plan- och genomförandebeskrivning, 2020-04-29

Övervägande

Övergripande

Ett planprogram togs fram för området år 2006. Föreslaget utbyggnadsområde har fått en dubblad exploateringsgrad mot vad programmet har angett. I dagsläget pågår flera detaljplaner inom Trönningenäs, bland annat en detaljplan för Trönningenäsvägen där syftet är att vägen ska bli kommunal.

Det hade varit önskvärt om det tagits ett större helhetsgrepp om området gällande både befintliga och kommande utbyggnadsområden i Trönningenäs. En ökad mängd bostäder leder till ett större behov av sammanhängande större grönytor. Fler människor leder också till ökad trafik, vilket gör att åtgärder längs Trönningenäsvägen kan behövas för att säkra framkomligheten och dämpa hastigheter och buller. Den ökade belastning på Trönningenäsvägen som kan leda till behov av åtgärder måste finansieras genom exploateringar kopplad till denna detaljplan.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om barns livsmiljö och säkra skolvägar.

Trafik och hållbart resande

Enligt trafikstrategin och ÖP 2010 ska det vid exploatering av nya bostadsområden vara enkelt att resa hållbart och det ska finnas god tillgång till gång- och cykelvägar till skola, arbete och service samt en attraktiv kollektivtrafik. Planområdets läge medför dock ett relativt stort avstånd till funktioner som arbete, service och kollektivtrafik, vilket riskerar att motverka hamn- och gatunämndens mål om att öka andelen hållbara resor och transporter.

Enligt gällande program ska anslutningsgatan till området ligga i öster för att även kunna mata eventuellt tillkommande bostadsområde öster om aktuellt planområde. Fyrstrandsvägen anges i programmet som cykelväg. I denna detaljplan avses Fyrstrandsvägen istället användas som anslutningsgata för



biltrafiken. Det är inte önskvärt med ytterligare utfarter på Trönningenäsvägen vilket kan bli aktuellt om man planlägger varje plan för sig. Den södra delen av Fyrstrandsvägen har en mycket smal vägsektion. Denna sektion och utfarten till Trönningenäsvägen behöver studeras noggrannare för att säkerställa att lösningen blir trafiksäker och möjlig att genomföra.

I det västra bostadsområdet planeras det för en gemensam parkering i anslutning till Fyrstrandsvägen. Om tanken är att område ska vara bilfritt bör gatans utformning och funktion ses över. Ur ett barnperspektiv är en bilfri miljö en bra lösning vilket är i linje med hamn- och gatunämndens mål om tydligt barnperspektiv i arbetet med utformningen av trygga och inkluderande offentliga miljöer.

Grönstruktur

Det föreslagna grönområdet i söder domineras av en stor dagvattendamm, vilket ger begränsade möjligheter för andra funktioner, som lek och samvaro. Grönområdet bör utökas, så att fler funktioner än dagvattenhantering ryms. Det är av största vikt att dammen och grönområdet utformas på ett sätt som gör att vattnet blir en tillgång. Dammen måste gestaltas på ett tilltalande sätt och ges en annan form än i förslaget. Dammen behöver ha flacka slänter p g a barns säkerhet. Någon form av mötesplats/brygga bör anläggas. Vidare behöver systemet av gångvägar förenklas så att den gång- och cykelväg som går väster om dammen samordnas med serviceväg och gångväg.

Vad gäller trädplanteringar i gatumiljöer ska bredder vara tillräckliga och i enlighet med teknisk handbok (antagen av hamn- och gatunämnden 2017-06-19).

Det befintliga diket som ligger i öster föreslås planläggas som naturmark. I och med detta blir kommunen ansvarig för att skötseln. För att möjliggöra drift och underhåll behövs en yta om 4 m från släntkrön.

Ekonomi och verksamhet

Kommunen är huvudman för allmän plats i planområdet. De tillkommande ytorna för allmän plats kommer att leda till ökade driftskostnader för hamn- och gatunämnden. Kostnader för bulleråtgärder kan komma att bli aktuellt för väghållaren. Förvaltningens förutsätter att alla investeringar som blir till följd av detaljplan finansieras inom ramen för exploateringsekonomin.



Kommentar: Behovet av service i Trönningenäs har inte studerats inom ramarna för detta detaljplanearbete. Kommande detaljplanering i Trönningenäs bör därför se över servicebehovet.

Granskningsförslaget har ändrats vad gäller vägutformningen. Fyrstrandsvägen är inte längre infartsväg till området. Istället har en helt nya infartsväg/huvudgata genom området planerats i enlighet med planprogrammet från 2005. Huvudgatan ges en tillräcklig bredd för att rymma körfält, plantering, dagvattenlösning samt gång- och cykelbana. Kommunens tekniska handbok har använts för utformningen av gatorna i området.

Gatan i det västra området blir inte bilfri men trafikvolymerna kommer vara mycket låga. Parkeringen är främst till för besökare.

Grönområdet har utökats något och gjorts sammanhängande. Inom området finns möjlighet till lek och samvaro.

Utformning av dagvattendammen har studerats inför granskningsskedet. Dammen har getts flacka slänter och en ny gestaltning. Planförslaget medger att en brygga/mötesplats anläggs.

Naturområdet längs med diket har getts en bredd på minst 4 meter.

Ett stycke om barnperspektivet har lagts till i planbeskrivningen.

7. Kultur- och fritidsnämnden, 2020-06-30

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. Tillstyrka förslaget till detaljplan för del av Lindhov 1:22 m.fl, etapp C6, Trönningenäs.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 50 radhus, parhus samt villor, och prövar möjligheten att bygga fler men mindre bostäder än vad som tidigare planlagts för i Trönningenäs. Föregående detaljplanering i området har inneburit ett stort antal bostäder av likartad karaktär, vilket medfört likriktning vad gäller såväl fysisk miljö som social blandning. Med detta planförslag ökar chansen för en mer varierad hushållssammansättning samt en större variation av byggnadstyper i området.



Planområdet ligger i ett odlingslandskap där den omgivande bebyggelsen huvudsakligen utgörs av ett fåtal äldre gårdar. Väster om planområdet växer ett villaområde med ca 60 bostäder fram.

En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet (Kulturmiljö Halland, 190520), då inga arkeologiska anläggningar påträffades eller påverkades. Med anledning av detta har Länsstyrelsen (190529) meddelat att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att planområdet tas i anspråk för avsett ändamål.

Kulturmiljön påverkas såtillvida att den tidigare karaktären av jordbrukslandskap förändras och får ett nytt uttryck allteftersom Trönningenäs byggs ut med bostäder.

Beslutsunderlag

Plan- och genomförandebeskrivning: Detaljplan för del av Lindhov 1:22 m.fl., etapp C6. Samrådshandling, 2020-04-29, Varbergs kommun.

Övervägande

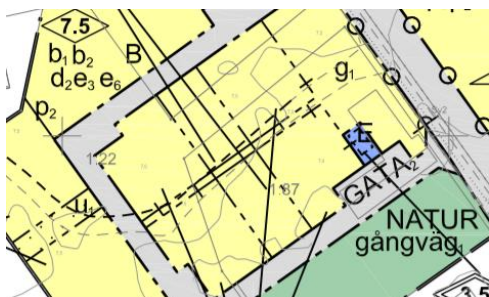
Kultur- och fritidsförvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar förvaltningens verksamheter och att det inte heller från kulturhistorisk synvinkel finns något att invända mot planförslaget. Förvaltningen överlämnar därför ärendet utan några synpunkter.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

8. Lantmäterimyndigheten, 2020-06-03

Plankarta och planbestämmelser

Det förekommer en mängd olika bestämmelser om fastighetsstorlek, flera av dem skiljer det dessutom endast 40–50 kvm på, LM ifrågasätter starkt syftet med det. Vill man uppnå en kraftfull styrning av fastighetsindelningen är det lämpligare att använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser.



Inom det här kvarteret verkar behovet av fastighetsindelningsbestämmelser vara som allra störst.



Plankarta

Användningen B bör kunna få plats inom alla användningsytor för bostäder. Det räcker att egenskapsbestämmelserna flyttas ut i förtydligande ruta där de inte får plats för ökad tydlighet.

Egenskapsytorna för gemensamhetsanläggningar innehåller inga begränsningar mer än förekomsten av markreservaten. Konsekvensen av det är svåröverblickbart. Exempelvis är förekomst av och storlek på eventuellt garage oklar. Det är även svårt att förutse utgången av bygglovsansökan för bostäder om ansökan samtidigt visar på tillräckligt många parkeringsplatser tillgodoses gemensamt inom egenskapsytorna. Samma problematik finns för ytan som reserverats för gemensamhetsanläggning för lek.

LM ifrågasätter starkt varför Lindhov 1:69 inte planläggs i denna detaljplanen när det planläggs mark som uppenbarligen ska höra till den fastigheten för att planen ska anses vara fullt genomförd. Eftersom 1:69 inte heller omfattas av någon annan detaljplan blir det oklart om detaljplanen överhuvudtaget är genomförbar i dessa delar.

Det går en vägkantslinje i grundkartan som är i fet stil vilket förvillar inom planområdet.

Planbestämmelser

Bestämmelserna om utformning av allmän plats, gångväg, dagvattendamm osv saknar en beskrivande text mer än en upprepning av ordet. Vad gäller för utformningen?

Plan- och genomförandebeskrivning

Genomförande av projektet

Fastighetsrättsliga frågor

En fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning saknas vad gäller indirekt berörda fastigheter såsom Lindhov 1:69 och delägare i Lindhov ga:2. Hur planen är tänkt att genomföras för bostadsmarken runt Lindhov 1:69 saknas också.

I stycket om gemensamhetsanläggningar saknas beskrivning av på vilket sätt Trönningenäs ga:6 påverkas av detaljplanen.

I stycket om ledningsrätter saknas ett förtydligande kring vilka E-områden som är tänkta att nyttjas till vad. Det saknas även motivering kring varför det finns behov av ett u-område på marken som är planlagd som bostäder precis norr om Lindhov 1:69. Varför kan inte ledningen förläggas på NATUR-marken istället?

Kommentar: I granskningshandlingarna har bestämmelserna som bl.a. styr fastighetstorlek setts över och i de flesta fall ersatts med bestämmelser om max antal fastigheter inom varje egenskapsområde.



Plankartans läsbarhet har setts över.

Gemensamhetsanläggningarna för parkering och lek har försetts med prickad mark.

Fastigheten Lindhov 1:69 ingår nu i detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats.

U-området norr om Lindhov 1:69 har tagits bort.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2020-06-17

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att;

1. Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas med den ekvivalenta ljudnivån, 50 dBA vid uteplats. Det finns ett flertal fastigheter vars uteplats exponeras för mer än 50 dBA ekvivalent ljudnivå, där placering av uteplatser måste beaktas.
2. Rådighet över avledandet av dagvatten till recipient är uppkärlat samt dispens från länsstyrelsen beslutats.

Kvarstår dessa brister kan miljö- och hälsoskyddsnämnden komma att avstyrka i granskningsskedet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskyddsnämndens (MHN) yttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Lindhov 1:22 m.fl., etapp C6. Detaljplaneområdet ligger i Trönningenäs ca 5 km norr om Varberg.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca drygt 50 radhus, parhus och villor. Denna detaljplan prövar möjligheten att bygga fler men mindre bostäder än vad som tidigare planlagts för i Trönningenäs. Föregående detaljplanering i området har inneburit ett stort antal bostäder av likartad karaktär, vilket medfört likriktning vad gäller såväl fysisk miljö som social blandning.

I plan- och genomförandebeskrivningen anges det följande enligt nedan;



Buller

I programmet för Trönningenäs anges att trafikmängden på Trönningenäsvägen uppgår till ca 2000 fordon per årsmedeldygn. När Trönningenäs är fullt utbyggt bedöms trafikmängden vara fördubblad.

En bullerutredning (Akustikverkstan, 190502) är gjord efter 4000 ÅDT.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger bl.a. att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.

Utredningen visar att samtliga fasader klarar bullernormen vad gäller ekvivalenta värden. Ett mindre antal uteplatser är exponerade för mer än 70 dBA maxvärden. Detta innebär att rådande bullervärden måste beaktas vid placering av uteplats.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten och spillvatten

VA-ledningar finns sedan tidigare framdragna längs Fyrstrandsvägen. Utbyggnad av 9 serviser avses dras längs de planerade lokalatorna för att anslutas till kommande förbindelsepunkter för varje fastighet. Det finns även en äldre privat vattenledning som går parallellt med Fyrstrandsvägens östra sida. Den är i och med de nydragna kommunala ledningarna obsolet och kan komma att tas bort. En befintlig pumpstation (norr om Trönningenäsvägen) blir i och med denna detaljplan planenlig.

Dagvatten

Planområdet omfattas, i likhet med flera andra detaljplaner i Trönningenäsområdet av ett Natura 2000-tillstånd (Länsstyrelsen, 4 februari 2015). Tillståndet (vars villkor listats på sidan nedan) gäller för 250 villor. I den "pott" som finns för de olika delområdena i Trönningenäs inre medges för det aktuella planområdet ca 25 villor. Detta planförslag möjliggör byggrätter för drygt 50 bostäder, vilket innebär att Länsstyrelsen måste ge dispens för den ökade mängden bostäder.

Dagvattenutredningen har därför, då denna plan medger en fördubbling av antalet byggrätter jämfört med tidigare detaljplaner, fokuserat på att tillskapa ungefär hälften så mycket dagvatten per bostad som tidigare detaljplaner gjort. Genom att ca 70 % av dagvattnet från hårdgjorda ytor på tomtmark fördröjs samt att marken förses med bevattningstankar och infiltrationsmagasin motsvarar dagvattenflödet ca 50 % från tidigare



detaljplaner i området. Muntlig kommunikation med Länsstyrelsen har ägt rum under hösten 2019 för att säkerställa att dispens kan ges om dagvattenfrågan löses på ett adekvat sätt.

Efter det att dagvattnet fördröjts i dagvattendammen, släpps det vidare ut i havet. Exakt vilken väg, vattnet ska ta sig fram till havet är under utredning och resultatet kommer att inarbetas i planhandlingarna inför granskningsskedet. Vattenkvaliteten i Farehammarsviken bedöms ej bli negativt påverkad av dagvattnet från planområdet. Föroreningar från exploateringens dagvatten ska hanteras enligt de skyddsåtgärder som redovisas i Länsstyrelsens beslut från 4 februari 2015.

Tillstånd Natura 2000-område

Länsstyrelsen meddelade 150204 tillstånd enligt 7 kap 28a§ till dagvattenutsläpp från 250 villor till Natura 2000-område Getteröns fågelreservat 6 (Diarienummer: KS2011/0578-36).

Beslutet är förenligt med följande villkor:

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

Övervägande

Buller

MHN delar uppfattningen som framförts i planbeskrivningen och tillhörande bullerutredning att placering av uteplatser måste beaktas då några bostadsbyggnader inte klarar 70 dBA maxvärde vid uteplats. Plan- och genomförandebeskrivningen behöver förtydligas att det även gäller för den ekvivalenta ljudnivån, 50 dBA vid uteplats. Det finns ett flertal fastigheter vars uteplats exponeras för mer än 50 dBA ekvivalent ljudnivå, där placering av uteplatser måste beaktas, alt. bullerskärmar eller liknande. Ska någon form av bullerreducerande åtgärd göras så ska även detta framgå i plan- och genomförandebeskrivningen.

Vatten, spillvatten och dagvatten



Dagvatten

I planhandlingarna nämns det att dagvattnet från den planerade dammen ska ledas vidare ut i havet, exakt vilken väg är under utredning. MHN påtalar vikten över att detta borde varit klart till samrådsskedet, då rådighet över avledandet av dagvatten till vatten (recipienten) är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Likaså vore det önskvärt att även dispens från länsstyrelsen varit klart.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag daterad, 20 maj 2020.

Remiss daterad, 11 maj 2020.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskotts protokoll från den 1 juni § 55.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med ekvivalenta bullervärden.

Dagvattenutredningen har kompletterats med förslag på avledningsväg av dagvatten till recipient.

Länsstyrelsen har meddelat att dispens för Natura 2000-tillståndet ej behövs. Kommunen behöver istället redogöra för huruvida detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området. Dagvattenutredningen visar på att planförslaget ej påverkar Natura 2000-området vad gäller MKN och dagvattenmängder.

10. Räddningstjänsten, 2020-06-03

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella samrådshandlingar och har följande att erinra.

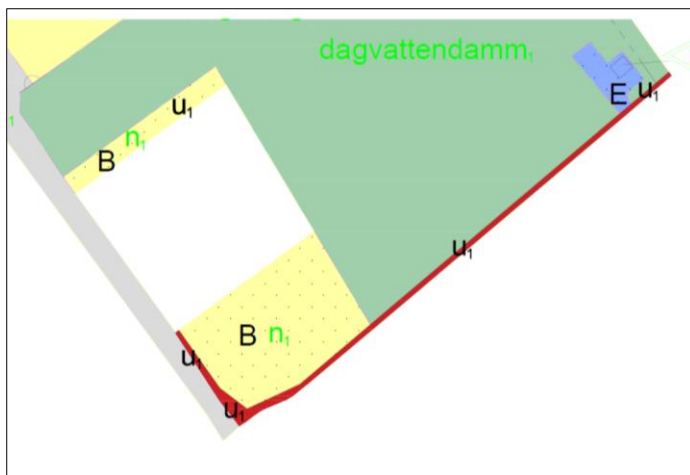
I plan-och genomförandebeskrivningen står under kapitel Räddningstjänst att det finns flera brandposter i området. Förutsatt att området utformas som ett konventionellt system enligt VAV, med brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra och ett flöde på 600 liter/minut, har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: Synpunkten noteras och tas med i projekteringsarbetet.



11. Varberg Energi AB, 2020-06-23

Vi önskar U-område för våra befintliga ledningar [se bild]. I övrigt har vi tagit del av planhandlingar samt utredningar och har utöver detta inget att erinra.



Kommentar: *Ett u-område har lagts in i plankartan på den del som berör Lindhov 1:69. Resterande del går i ledning på allmän platsmark.*

12. Vatten & Miljö i Väst AB, 2020-07-03

Vatten och avlopp

I avsnittet "Teknisk försörjning/Vatten och spillvatten" nämns att en äldre privat vattenledning ska flyttas. Den privata vattenledningen betjänar ett flertal fastigheter och förbindelsepunkten är idag belägen vid Trönningenäsvägen. Ledningen med dess abonnenter måste ges en ny förbindelsepunkt på Fyrstrandsvägen (norra planområdesgränsen), annars hamnar ledningen på kvartersmark. Den nya anslutningen inklusive vattenmätarbrunn och flytt av befintlig vattenmätare ska bekostas av exploitören.

Enligt samrådshandlingen har muntlig kommunikation ägt rum med länsstyrelsen om fördubbling av byggrätter och därmed avvikelser från Natura-2000 tillståndet. För formaliteten bör kommunen inhämta ett skriftligt godkännande om utökad/ändrat tillstånd alternativt omprövning av tillstånd, om utsläpp av dagvatten till Natura 2000-området för de planerade ändringarna.



I de nyligen påbörjade planarbetena, etapp C2 och C3 med ca 45 bostäder har det konstaterats att det finns ett behov av att leda dagvattnet söderut, mot natura 2000-området. Denna etapp gränsar mot C6. Vid ansökan om utökat/ändrat tillstånd eller om prövning av tillstånd föreslås dagvattnet från planområdena C2 och C3 samordnas i ansökan till länsstyrelsen.

Varberg Vatten AB:s ansvar och huvudmannaskap sträcker sig fram till anslutningspunkt vid respektive fastighetsgräns, vilket framgår av planbeskrivningen. Däremot framgår det inte vem som ska inneha huvudmannaskap (investering och drift) för de fördröjningsanläggningar för dagvatten som ska anläggas enligt ÅF:s dagvattenutredning. Syftet med anläggningarna (vattentankar och infiltrationsmagasin) är att de ska fördröja och magasinera dagvatten på kvartersmark, och dess genomförande bör säkerställas i exploateringsavtalet.

I planhandlingen anges att dagvattendammens utloppsväg till havet är under utredning. Vivab vill upplysa att det är av stor vikt att utredningen fortskrider framåt för detaljplanens möjliggörande. Dagvatten från bostadsområdena blandas med privatmarkavvattning från bl.a. jordbruk vilket kan innebära komplex juridik samt att tillstånd kan behövas inhämtas för att få genomföra eventuella anläggningsåtgärder inom natura-2000 nära område.

Avfallshantering

Enligt plankartan är gatorna lagda i slingor, vilket innebär en god framkomlighet och att backning undviks. Till följd av en ändring i förordningen om producentansvar skall utsortering av förpackningar ske fastighetsnära fr.o.m. 2025, vilket kan innebära att fler avfallskärl behöver placeras vid resp. fastighet.

Kommentar: Länsstyrelsen har under december 2020 meddelat att det är tillräckligt att kommunen redogör för hur detaljplanen påverkar Natura 2000-området vad gäller dagvattenmängder och miljö kvalitetsnormer.

I detaljplanearbetet för Trönningenäs 5:29 m.fl. (C2-C3) har kommunen initialt studerat möjligheten att dagvattnet från C2 ska ledas till befintlig damm i A4-området medan C3-områdets dagvatten kommer att ledas till dagvattendamm i denna detaljplan. Dagvattenutredningen har utgått från detta scenario.

Dagvattenanläggningarna som anläggs på kvartersmark för bostäder får enskilt huvudmannaskap.



**VARBERGS
KOMMUN**

Samrådsredogörelse
2021-04-29
Dnr SBK-2017-350

23 (35)

Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskningskedet, bl.a. med förslag på dagvattnets utloppsväg till havet.



**VARBERGS
KOMMUN**

13. Telia Company, 2020-05-18

Telia Infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är redovisade på bifogad lägeskarta [se nedan]. Angivna lägen är ungefärliga. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör. För offert och beställning hänvisas till e-post: natcenter@skanova.se
All övrig kontakt vad gäller Skanovas ledningar hänvisas till skanova-remitter-goteborg@skanova.se
För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se



Kommentar: *Synpunkten noteras.*



14. PostNord, 2020-05-29

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

15. Swedegas AB, 2020-05-14

Av erhållna handlingar framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

16. Lindberga församling, 2020-06-11

Remissen har varit uppe i vårt beredningsutskott och Lindberga församling ställer sig positiva till detaljplanen.

Det är bra att man planerat in gemensamhetsanläggningar, församlingen vill se att det finns mötesplatser för de boende i området.

Enligt plan och genomförandebeskrivningen, sidan 8, hänvisas de boende till Varberg för all service som inte avser Grundskola och förskola.



Det vi då saknar är en samlingslokal och näringsverksamhet såsom en lokal närbutik i detaljplanen. Kan man möjliggöra detta?

Om någonting är oklart så kontakta oss gärna så återkommer vi så snart som möjligt, lindberga.forsamling@svenskakyrkan.se.

Kommentar: Denna plan medger ingen form av service eller gemensamhetslokaler, men kommunen kommer att se över behovet i kommande detaljplanering i området.

Sakägare

1. Fastighetsägare, 2020-05-17, rad 25

Som boende i Fyrstrandsbyn (etapp 1) känner vi så klart mest för den del som gränsar in i Fyrstrandsbyn (östra delen) och ber er hantera utbyggnaden där varsamt. Som förslaget ligger nu tycker vi att det frångår den ursprungliga planen om ett luftigt villaområde med stora lantliga tomter och hus av samma sort.

- Upplever att området blir hårt förtätat.
- Då Fyrstrandsbyn såldes in som ett lantligt villaområde med stora luftiga tomter känns det fel att "pressa" in radhus och småvillor i den östra delen. Ett område med parkeringsplats, där man inte ens har en egen uppfart. En yta med stor parkeringsplats känns inte så lantligt. Hade varit mer rätt att fortsätta med ett par tomter i samma storlek, och likadana hus.
- Blir också en märklig blandning av gamla hus, hästgård, radhus, småvillor och större nya villor i den östra delen. Splittrat intryck.
- Tråkigt att den gamla ladan skall rivs som tidigare använts som samlingslokal för fester, bröllop etc. efter att ha bott här ett par år upplever vi att det behövs en samlingsplats. Finns detta med i kommunens plan? Med liggande förslag blir det ändå mer folk och därmed också ett större behov.

Kommentar: Planprogrammet medger viss avvikelser från riktlinjerna vad gäller exempelvis täthet. Byggnadsnämnden har godkänt att detaljplanen prövar en tätare och mer varierad bebyggelse.

Den gemensamma parkeringen har minskats ned i storlek och är i granskningsförslaget främst till för besökare. Boende i det västra delområdet kommer därför också att parkera på egen fastighet.

Kommande detaljplanering bör studera behovet av samlingsplatser.



2. Fastighetsägare, 2020-07-01, rad 37

Enligt planprogram 2005 skulle matarvägen gå öster om Lindhov 1:22, mellan område C6 och C5, och cykelvägen skulle gå på Fyrstrandsvägen. Detta tyckte vi var bra och tänkte då att vi kan sälja område C6.

När vi nu får samrådshandlingen så ska Fyrstrandsvägen breddas utanför våra tomter och användas som bilväg, och cykelvägen ska gå på baksidan av vår tomt, Lindhov 1:69. Detta innebär att vi blir helt omringade av trafik.

Detta förslag tycker vi är väldigt dåligt

Vi var väldigt tydliga till exploatören, att vi inte kommer att godkänna att ha vägen utanför oss.

Hur tänker ni när C5 ska byggas? Ska de också ha sina in/utfarter via Fyrstrandsvägen???

Hur är det tänkt om vägen breddas från tomtgräns till tomtgräns utanför Fyrstrandsvägen 2? Folk går och cyklar på Fyrstrandsvägen idag och kommer säkerligen att fortsätta med det. Hur kommer det att bli? Det går ju knappt att mötas 2 bilar på 5,5 meter. Blir där trångt kommer säkerligen våra tomter att användas medan man väntar på att släppa fram varandra. Hur tänker man när alla hus ska byggas och alla lastbilar ska köra på lilla Fyrstrandsvägen?

I ert förslag kommer vägen att gå i våra tomtgränser. Hur har ni tänkt med snöröjning om där inte finns någon vägren att lägga snön på?

Hur har ni tänkt att infarten från Trönningenäsvägen till Fyrstrandsvägen ska vara? Där blir ju väldigt trångt, då även cykelbanan går där. Vi är inte intresserade att släppa någon del av vår mark, Lindhov 1:22

Vårt önskemål är att vägen går i östra delen som det var tänkt från början. Då vi släppte till marken för pumphuset tänkte vi inte på att det skulle göra så att vägen fick ändras, om det nu är en av orsakerna att vägen flyttas. Det skulle ju ansvariga upplysa oss om för då hade vi ju givetvis inte släppt till den marken. Gällande diket så kan man ju ansöka om dispens att få lägga igen det/lägga rör där. Går det inte att flytta pumphuset kan ju vägen gå väster om pumphuset och vidare i en båge ut till den tänkta vägen, så att man flyttar området västerut och vägen i öster. Se skiss

Dammen kan man ju göra lite mindre, för vi hoppas att inte den ska betjäna alla de andra områdena. På vår mark har redan pumphus, grönområde och damm ritats in.



Sedan har vi en busskur på Fyrstrandsvägen där skolbarnen utgår ifrån.

Fyrstrandsvägen utanför Lindhov 1:69 ägs ju delvis av N.N. enligt kartan. Kan ni göra som ni vill med den då?

Går det inte att flytta vägen österut så skulle den kunna gå söder om det nya området, alltså mellan Lindhov 1:69 och det nya området och gång- och cykelbanan kunde gå på Fyrstrandsvägen förbi vår tomt och kopplas på den nya GC-vägen, men absolut helst i öster.

Kommentar: Granskningsförslaget innebär att Fyrstrandsvägen inte längre är infartsväg till området. Istället kommer trafiken ledas in via en ny väg i den östra delen av planområdet vilket stämmer överens med planprogrammets riktlinjer. Fyrstrandsvägen kommer att sluta i höjd med Lindhov 1:88 där en vändzon kommer att anläggas.

Dagvattendammen har ritats om och kommer att hamna något längre bort från Lindhov 1:69 än i samrådsförslaget. Den kommer dock betjäna fler områden än den aktuella detaljplanen.

3. Fastighetsägare, 2020-07-07, rad 42

Vi ser fram emot byggnationen på Lindhov 1:22 och utvecklingen av Trönningenäs. Vi blir grannar och direkt berörda av förändringen och har två synpunkter som vi önskar tas i beaktande.

- Den västra delen av området benämns i en äldre detaljplan för "framtida friyta". När tomterna på området där vi bor fördelades valde vi först. Vi valde vår tomt p.g.a. läget, med en dunge i öster och en friyta i norr. I en mailkonversation med vår handläggare på Etikhus daterat 180417 benämns också ytan som "framtida friyta". Vi förstår att ytan behöver bebyggas och tror det kommer bli jättebra. Vi önskar dock att närmsta fastigheter, framförallt V27, förläggs längre från vår tomt. Då skulle vi behålla en del av den öppna känslan, med mycket himmel, som var anledningen att vi valde tomten.
- Direkt öster om vår fastighet ligger en träddunge. Vad vi kan förstå av detaljplanen kommer där att anläggas en stig/mindre väg. Vi tolkar också in att där kommer att gallras träd. Vi är helt med på att området behöver rensas. Där ligger t.ex. två flaggstänger och skräpar. Vi är dock oroliga att



träden kommer att tas ned och ersättas med nyplanteringar. Så har man gjort i naturområdet väster om vårt bostadsområde. Där har många stora träd tagits ned, bl. a. en stor, vacker ek. Det har vi svårt att förstå, särskilt i dessa tider av artutrotning.

Vår önskan är att de stora träden öster om vår fastighet får stå kvar.

- Dels av miljöskäl. Där växer alm, som är skyddsvärd och där bor fridlysta fåglar.
- Dels för att de är vackra.
- Dels för att barnen i området leker i "skogen".
- Dels för att bromsa den oerhörda vinden, som blåser för det mesta, för de planerade fastigheterna öster om dungen (V12-15). Även nyplanteringar behöver vindskyddet från de större träden. Det finns gott om exempel i området på nyplanteringar där grenar knäckts i vinden.

190320 hade jag, ett telefonsamtal med Etikhus dåvarande VD (?) N.N. Han sade då att dungen är prickat område och kommer bli kvar. Enligt Etikhus policy genomför Etikhus, vid planering av nya projekt, en medborgardialog med berörda parter med syftet att "hämta in synpunkter, diskutera och förankra, så att de hus vi bygger, utöver att erbjuda attraktiva nya bostäder, även blir ett uppskattat tillskott i närmiljön". Vi saknar och eftersöker den här dialogen.

Kommentar: Den tillkommande bostaden V27 ligger på ett något längre avstånd från Lindhov 1:92 's huvudbyggnad än vad befintliga grannbostäder gör. Eventuellt kan V.27 vridas 90 grader. Beslut om detta tas under projekteringsstadiet.

Träddungen som ligger öster om Lindhov 1:92 får planbestämmelsen NATUR, vilket innebär att området kommer bli relativt orört, med undantag för anläggandet av en stig och ev. gallring av vissa träd. Planen förbjuder dock inte fällning av träd.

4. Fastighetsägare, 2020-07-09, rad 44

Med anledning av samrådshandling till detaljplan för Lindhov 1:22 m.fl. etapp C6, Varbergs Kommun. Som fastighetsägare till NN vill jag härmed komma med synpunkter gällande den ovan nämnda samrådshandlingen.

Trafikbelastningen som den planerade nybyggnationen medför på Trönningenäsvägen, kommer bli en stor börda på en redan hårt trafikerad väg.

Det planeras att leda in all trafik till det nya området via Trönningenäsvägen. Ytterligare tillfarter till Fyrstrandsvägen bör skapas norr om det nya området istället för enbart via Trönningenäsvägen, för det kommer inte att vara hållbart så som det nu planeras.

Det kommer att ha en stor påverkan och medföra stor olägenhet för både min fastighet och omgivning som den trafiken innebär. Den redan beslutade etappen i området har också Trönningenäsvägen som tillfart, så den ökade trafiken som det nya området innebär, måste också tas i beaktande vid planeringen av det området som samrådshandlingen gäller.

Kommentar: Parallellt med denna detaljplan arbetar kommunen med att ta fram ett detaljplaneförslag för Trönningenäsvägen. Syftet med planen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för vägen.

En trafikutredning har tagits fram, vilken visar att Trönningenäsvägen klarar framtida trafikflöden (ca 3400 ÅDT) när Trönningenäs inre är fullt utbyggt.

En bullerutredning har också gjorts för Trönningenäsvägen. Den visar att samtliga bostadshus mellan Buaråsvägen och väg 845 vid Bläshammar klarar rådande bullernormer.

Problematiken med buller på Trönningenäsvägen kommer att redovisas mer utförligt i detaljplanen för Trönningenäsvägen. Planen beräknas ställas ut för samråd under 2021.

En ny, nordlig koppling mellan Trönningenäs och Bläshammar är i nuläget inte aktuellt, men kan komma att utredas i framtiden.

5. Fastighetsägare, 2020-07-09, rad 45

Med anledning av planerat bostadsområde på del av Lindhov 1:22, etapp C6, vill vi starkt invända mot det planerade trafikflödet, då all trafik som berör bostäderna för det ovan nämnda området utmed Fyrstrandsvägen kommer uteslutande att ledas in via Trönningenäsvägen från väg 845.

Denna nya tillkommande trafik kommer innebära en belastning och olägenhet för befintliga fastigheter utmed och i anslutning till Trönningenäsvägen.



Därför ska ytterligare tillfartsmöjlighet göras möjligt norr om nu tilltänkta etapp C6 för anslutning från väg 845, förslagsvis via befintlig bro över järnvägen vid Ulvaberget eller ny anslutning från 845.

Trönningenäsvägen är idag enda möjliga tillfartsväg till de genom åren tillkomna sommarstugor som i viss utsträckning omvandlats till åretruntboende och de åretruntboende som funnits. Denna långsamma förändring över tid har medfört en ökad men fungerande trafikbelastning på Trönningenäsvägen. Men de senaste årens kraftiga ökning av bostäder i nya områden och nya planerade men ännu ej byggda bostäder omvandlar Trönningenäsvägen från en liten byväg till en hårt trafikerad väg med de olägenheter av trafikljud och övrig fara kopplat till ökad trafik det medför då det inte har planerats en avlastning till nämnda väg.

Jag upprepar återigen att ytterligare tillfartsmöjlighet till Trönningenäs / Norra Näs byggs norr om nu tilltänkta etapp C6 då ytterligare etapper med bostäder planeras i området.

Kommentar: *Se svar till sakägare 4.*

Övriga

1. Fastighetsägare, 2020-05-17, rad 24

Är boende i Fyrstrandsbyn (etapp 1) som såldes in som ett enhetligt villaområde i lantlig miljö med stora, luftiga tomter.

Som förslaget ser ut nu tycker vi att det skiljer sig väldigt mycket ifrån den ursprungliga planen som såldes in till oss när vi byggde 2016/2017.

Vi upplever att området (östra delen) kommer bli mycket tätbebyggt. Att "trycka" in radhus och småvillor, som dessutom inte har sin egen uppfart - inte direkt lantligt. Att bygga en stor parkeringsplats - inte direkt lantligt. Det blir inte heller ett enhetligt och lantligt område med gamla hus, radhus, småvillor, stor parkering, stora villor och hästgård.

Det skulle i så fall vara bättre att bygga några tomter med liknande storlek och hus som i etapp 1, 2 och 3.

Väldigt tråkigt att den gamla ladan ska rivras som tidigare använts som samlingslokal för fester och bröllop mm. Finns det med i kommunens plan att bygga en samlingslokal? Om det ska byggas mer i området så behövs det verkligen en ny samlingslokal.

Kommentar: *Se svar till sakägare 1*

2. Fastighetsägare, 2020-07-05, rad 41

Under rubriken "Störningar" i avsnittet "Planförslag" i plan- och genomförandebeskrivningen redovisas bullernivåer och bullerutredningar för de tillkommande bostadsfastigheterna. Inte ett ord om de befintliga bostadsfastigheterna längs med Trönningenäsvägen som till följd av detaljplanen kommer att utsättas för ännu mer buller. **Vi anser att bullerkonsekvenserna även för dessa fastigheter ska behandlas i planarbetet och redovisas i planhandlingarna.**

Vi äger och bor på fastigheten NN NN. Det är den fastigheten längsmed Trönningenäsvägen som har husfasaden absolut närmast vägen (avståndet mellan fasad och väg är endast 7,8 meter). I planhandlingarna till tidigare detaljplaner i området har detta i alla fall belysts men enbart kommenterats med att det ska lösas med bullerdämpande åtgärder i framtiden. Några sådana åtgärder har vi inte sett till. Det som skett är att vägen smalnats av precis framför vårt hus så att bilar istället får bromsa in, vänta och sen gasa på igen. Det orsakar ännu mer buller än om de kört förbi i jämn fart. Men även utan inbromsningseffekten är bullersituationen på vår fastighet oacceptabel, vilket går att utläsa ur de kartskeer som redovisas ihop med bullerutredningen i plan- och genomförandebeskrivningen. Detta har även framgått ur planhandlingarna i de tidigare detaljplanerna i området. Att nöja sig med att även i denna detaljplan hänvisa till att det pågår/planeras för bullerdämpande åtgärder i framtiden duger inte. Det har vi hört i många år nu, men det har bara blivit sämre istället. **Ytterligare byggnation i Trönningenäs måste föregås av en redovisning av vad för bullerdämpande åtgärder som är aktuella för vår fastighet och vilka konsekvenser sådana åtgärder får så att vår boendemiljö inte försämras ytterligare.**

Efter att den omfattande byggnationen i Trönningenäs startade har vår boendemiljö avsevärt försämrats. På morgonen och på eftermiddagen när alla ska till och från jobb, förskola och skola är personbilstrafiken omfattande och däremellan är det ständiga byggtransporter till alla husbyggen. Och vi förstår att byggtransporterna är av övergående art, men de har hållit på nu i mer eller mindre tio år och kan säkert komma att pågå i ytterligare tio år innan allt är utbyggt. Det är sammanlagt tjugo år som vår bostad kommer ha utsatts för omfattande bullerstörning från byggtransporter. Vi är själva 73 år respektive 62 år gamla och de åren som vi har kvar när vi fortfarande är friska och starka nog att kunna bo i vårt hus är inte oändliga. Att trafikbullret från



persontrafiken ska öka och byggtrafiken ska fortgå i många år framöver och försämra våra sista år i huset känns så ledsamt. Det är verkligen inte bara utemiljö på vår fastighet som är försämrad utan även inne i huset är bullerljuden från trafiken påtagliga och mycket störande, speciellt om vi befinner oss i den delen av huset närmast vägen. Detta påverkar vår psykiska hälsa i form av upplevd stress och irritation till följd av ständiga bullerljud i vårt hem.

Planförslaget föreslår att frånga antalet "tilldelade tomter" på denna yta som var 25 och istället tillåta 50 nya bostäder. Det får inte bara konsekvenser för dagvattnet utan även för trafikmängden och bullerstörningen i vårt hem. Det innebär en fördubbling av alstrad trafikmängd för denna yta. De flesta hushållen har nog två bilar som kör förbi vårt hus i snitt två gånger om dagen, det blir ytterligare 100 passager av personbilar förbi vårt hus som orsakar buller. Det är inte en marginell ökning. **Även ökningen av bullerstörningen på omkringliggande fastigheter utanför planområdet ska beaktas när antalet nya bostäder föreslås att fördubblas.**

Att så noga göra bullerutredningar och mätningar för att försäkra sig om att de nybyggda husen inte utsätts för för mycket buller samtidigt som det helt struntas i vad konsekvenserna av detaljplanen blir för befintlig bebyggelse tycker vi är oförskämt. **Skulle vi och vårt hus och vår boendemiljö inte vara lika mycket värda?**

Vi anser att det bör göras noggranna bullermätningar även för vårt hus, och andra befintliga hus i samma läge utmed Trönningenäsvägen, för att bättre kunna redovisa vad konsekvenserna av detaljplanen blir på vår och andras fastigheter.

En söndag i april 2018 mellan kl. 14 och 15 räknade vi antalet passerande fordon till 130 stycken. Det är inte en oansenlig mängd. Och det var en söndag, då det är som minst trafik och det är nu över två år sedan. Det har skett många nya inflyttningar i området sedan dess. Vår situation och boendemiljö på fastigheten är ohållbar och det kan rimligen inte behöva accepteras att den ska försämras ytterligare.

Kommentar: *Se svar till sakägare 4.*



3. Fastighetsägare, 2020-07-08, rad 43

Denna detaljplan följer inte de riktlinjer som anges i ”Program för Trönningenäs inre” vilket också anges överst på s.5 i detaljplanen. I och med detta anser vi att den tänkta förtätningen och framförallt kommande trafiksituation är ett bekymmer.

En mer varierad hushållssammansättning ser vi visserligen som positivt, dock ser vi att det innebär ett antal problem som vi är tveksamma till hur det har tagits i beaktande:

- Trafiksituationen längs Trönningenäsvägen, 50 nya bostäder innebär nästan 100 nya bilar.
- Ökad belastning på badstranden som tillhör Trönningenäs stugägarförening.
- Parkeringen i det planerade området passar ej in. Den gemensamma parkeringen för de boende i västra området, enligt s.14 är en typ av parkering som man ser närmare stadskärnor, inte i en lantlig miljö som Trönningenäs. I tidigare detaljplan, ex Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 var detta mycket viktigt: ”...*det nya villaområdet ska harmonisera med sin omgivning och ges prägel som inspireras av den lantliga karaktären.*”
- Situationen med överfulla/hårt belastade skolor, (högt elevtryck, brist på lokaler. Gäller de två närmsta – Bläshammar skola och Trönningeskolan).
- Vattenbrist
I år, 2020, bevattningsförbud redan i juni. Enligt VIVAB går det åt för mycket vatten i kommunen. Detta är naturligtvis ett problem för hela kommunen när det gäller ökad bebyggelse och förtätning, men bör särskilt tas i beaktande eftersom denna detaljplanen planerar för fler bostäder än vad som är tänkt från början.

Kommentar: *Se svar till sakägare 1 och 4.*

Kommunen ser över behovet av nya förskolor/grundskolor.



**VARBERGS
KOMMUN**

Förslag till ändringar

- Ny infartsväg till planområdet. Fyrstrandsvägen slutar i höjd med fastigheten Lindhov 1:88.
- Minskad gemensam parkering.
- Större, sammanhängande naturområde.
- Fastigheten 1:69 planläggs. Ett u-område har lagts till på fastigheten.
- Bestämmelse om utökad lovplikt har tagits bort.
- Bestämmelse om fördröjningsmagasin på bostadsfastighet har lagts till.
- Gemensamhetsanläggningar har försetts med prickad mark på plankartan.
- Uppdaterad plan- och genomförandebeskrivning vad gäller Natura 2000, dagvatten och MKN, ianspråktagande av jordbruksmark, barnperspektiv, gemensamhetsanläggningar, avtal etc.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Anders Lidén
Handläggare