



VARBERGS
KOMMUN

Dnr: 2015/772



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Trönningenäs 5:29, 1:44, 1:15, 1:22 och 1:23
(Trönningenäs inre),
Samrådshandling, 2020-12-07
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet är beläget inom inre Trönningenäs, ca 7 km norr om Varbergs centrum, där markägarna har önskemål om att uppföra ny bostadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för ca 70 nya bostäder, främst i form av villabebyggelse. I den centrala delen av planområdet möjliggörs även par-, rad- och kedjehus. Inom planområdet finns 9 befintliga bostadsfastigheter i form av villa-, fritids- och gårdsbebyggelse.

Planområdet består av tre delområden. Bebyggelsen föreslås främst i området söder om Buaråsvägen på mark som består av flack jordbruksmark. Norr om Buaråsvägen föreslås upp till fyra friliggande bostäder inom en trädbevuxen skogsdunge. I den tredje och nordligaste delen av planområdet föreslås en pumpstation och dagvattenanläggning för hantering av planområdets samt angränsande bostadsområdes VA.

Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler.

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



Tidplan

Samråd första kvartalet 2021

Granskning tredje kvartalet 2021

Antagande första kvartalet 2022

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning, 2020-12-07

Plankarta med bestämmelser, 2020-11-23

Illustrationskarta, 2020-11-23

Grundkarta, 2020-11-18

Fastighetsförteckning, 2018-09-13, rev 2020-11-19

Behovsbedömning, 2020-11-23

Övriga handlingar

Arkeologisk utredning, Kulturmiljö Halland, 2018-12-20

Arkeologisk förundersökning, Kulturmiljö Halland, Rapport 2020:29

Bullerutredning, Akustikverkstan, 2020-09-08

Geoteknisk utredning - planerings PM/geoteknik, SWECO, 2019-03-14

Markteknisk undersökningsrapport, SWECO, 2019-01-10,

Naturvärdesinventering, Ecocom, 2019-05-17

VA-utredning med dagvattenfokus, Norconsult 2019-06-17

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	5
Planeringsförutsättningar	13
Planförslag	22
Konsekvenser	36
Genomförande av projektet	40
Medverkande	47

Inledning

Plandata

Planområdet ligger ca 7 km norr om Varbergs centrum och utgörs av tre delområden. Ett område norr om det befintliga bostadsområdet Hansagården, ett område norr om Buaråsvägen som uteslutande består av en skogsdunge samt ett större område söder om Buaråsvägen. Området i söder utgörs av hag- och åkermark med inslag av dungar. Området sträcker sig från Buaråsvägen i norr och angränsar i söder till de nyligen byggda bostadsområden inom trönningenäs inre. Hela planområdet ansluter till Trönningenäsvägen, som leder från Bläshammar skola och västerut ner mot havet. De tre delområdena omfattar tillsammans ca 13,5 ha och är i privat ägo.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett bostadsområde med lantlig, naturnära prägel utgörandes av ca 70 nya bostäder samt befintlig bostadsbebyggelse. Mellan bebyggelsegrupperingarna ska element från det tidigare öppna jordbrukslandskapet värnas.

Planförslaget utgör en fjärde etapp i den pågående utbyggnaden av trönningenäs inre, härstammandes från godkänt programförslag från 2005.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har beslutat att tillstyrka planprövning för aktuellt område (Bn 2015-09-24 §411, Bn 2016-05-26 §241, Bn 2016-05-26 §239 samt Bn 2017-03-02 § 96).

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Trönningenäs ingår liksom hela kustområdet i Halland, i ett område av riksintresse enligt 4 kap. 2§ miljöbalken, där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Hela planområdet ingår i detta riksintresseområde.

Större delen av planområdet, ej södra delen, ligger utöver det inom området (Getterön-Årnäs-Balgöfjorden) som särskilt pekats ut enligt 3 kap. 6 § miljöbalken som ett riksintresse för friluftslivet. Till grund för utpekandet ligger att Getterön-Årnäs-Balgöfjorden utgör länets sydligaste skärgårdsområde med utmärkta förutsättningar för vattenaktiviteter, en säregen och vacker natur samt rika kulturhistoriska värden.

De två delar av planområdet som ligger norr om Buaråsvägen ingår även i ett

område av riksintresse för naturvården (Klosterfjorden-Getterön). Området är utpekade som riksintresse enligt 3 kap. 6§ miljöbalken för dess geovetenskapliga värden, välbevarade och varierande kulturlandskap samt värde som rast-, häcknings- och vinterlokaler för fågellivet.



Hela planområdet ingår i riksintresse enligt 4 kap. 2§ miljöbalken. Därutöver är grönt område särskilt utpekade som riksintresse för friluftsliv och brunt område särskilt utpekade som riksintresse för naturvård.

Detaljplanen innefattas inte av Natura 2000-område, däremot återfinns Gamla Varberg ca 300 nordost om planområdet, som utgörs av både Natura 2000-område och naturreservat.

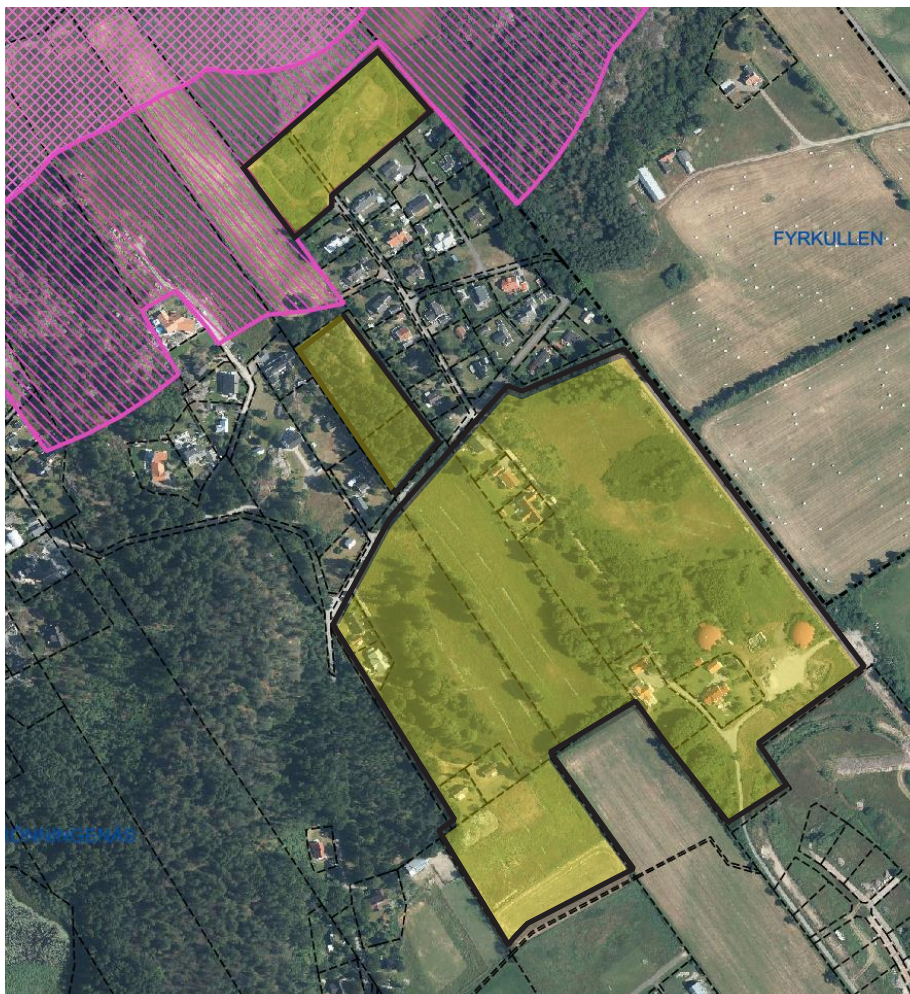
Riksintresset berör större delen av norra Trönningenäs och tillgången till natur- och friluftsområden kommer fortsatt vara mycket goda. Det område som exploateringen avser bedöms av Varbergs kommun inte vara de mest värdefulla områdena för rekreation eller naturmiljö.

Större delen av området består av flack jordbruksmark. Jordbruksmark omfattas av miljöbalken 3 kapitel där brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen har i översiktsplanen (2010) formulerat att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, dock kan tätortsutveckling väga tyngre än jordbruksintresset. Bostadsförsörjningsbehovet är ett exempel på väsentligt samhällsintresse och då staden och flera av kommunens övriga tätorter är omgivna av jordbruksmark behöver viss jordbruksmark tas i anspråk för tätortsutveckling. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till tätorterna, t ex närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen.

Tidigare ställningstagande har gjorts i fördjupad översiktsplan och planprogram där föreslaget planområde är en del av ett större område som är utpekat att övergå från jordbruksmark till bostadsmark på sikt. Planområdet är en av de etapper som pekats ut för utbyggnad av Trönningenäs och detaljplanen är således en länk för att fullfölja utbyggnad enligt tidigare plan. Detaljplanens föreslagna bostadsutveckling i Trönningenäs stärker Trönningenäs och Bläshammar som tätort och skapar underlag för framtida utveckling av till exempel nära service och kommunikationer. För befintlig bebyggelse medför detaljplanläggningen även fördelar såsom utbyggnad av det kommunala VA-systemet vilket också är ett väsentligt samhällsintresse.

Strandskydd

Längs med kusten gäller utökat strandskydd om 300 meter med undantag för område med gällande detaljplan (L14). När en ny detaljplan tas fram för ett område inträder generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap 18 § MB. Om Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet bör utökas krävs ett aktivt beslut av Länsstyrelsen för detta.



Planområde redovisat i gult. Rosa kryssad yta redovisar generellt strandskydd och streckad rosa yta redovisar utökat strandskydd.

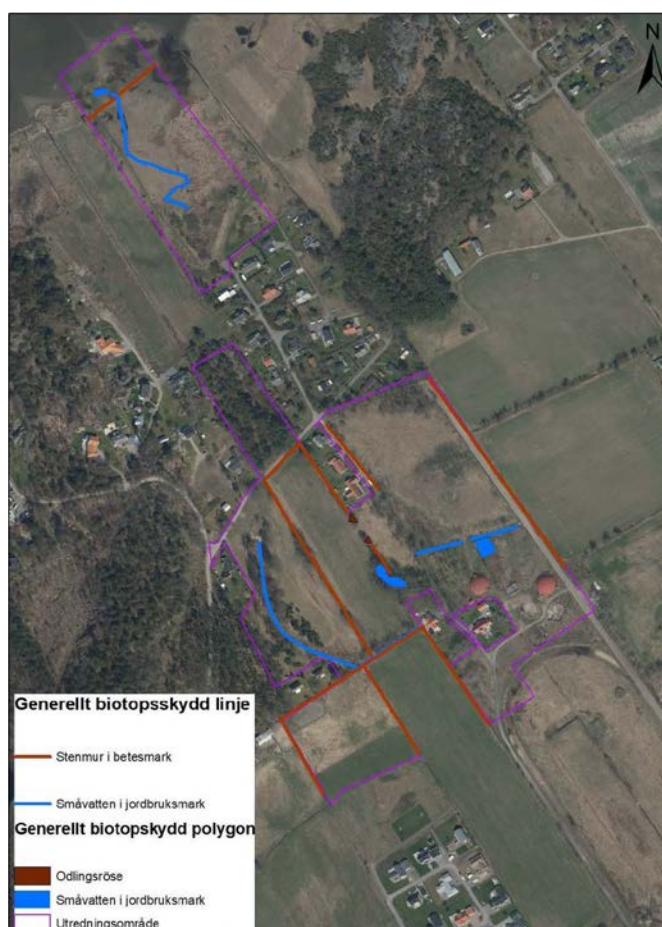
Den nordligaste delen av planområdet för föreslagen pumpstation och dagvattenhantering ligger mer än 100 meter från havet och föreslaget område för bostäder ligger mer än 300 meter från havet. Planområdet berörs därmed inte av strandskyddsbestämmelser. Vid planens genomförande föreslås renat dagvatten ledas ut i nytt dike inom strandskyddat område. Anläggande av diket kommer kräva dispens från strandskyddet vid genomförandet. Detta beskrivs vidare i avsnittet om föreslagen teknisk försörjning samt i genomförandebeskrivningen.

Diken inom planområdet är grävda och berörs inte av strandskydd.

Biotopskydd och fridlysta arter

Jordbruksmarken inom planområdet har allmän förekomst av småbiotoper, som omfattas av det generella biotopskyddet såsom småvatten, stenmur och odlingsröse (se figur nedan). Mot de tre befintliga fastigheterna vid Hansavägens kant finns en trädrad som innefattas av biotopskydd.

Dispens från biotopskydd krävs för att till exempel fylla igen, rörlägga eller gräva om diken och småvatten, flytta eller ta bort stenmur och odlingsrösen samt ta bort träd inom trädraden. Dispensen ska även göras för fridlysta arter. Dispens från biotopskyddet och fridlysning kommer krävas för genomförandet av detaljplanen och dispensansökan kommer att göras under planarbetet.



Markavvattning och vattenverksamhet

Inom området finns inga markavvattningsföretag som påverkas av exploateringen. Inom planområdet finns anlagda diken samt alkärr där ytvatten samlas. Tidvis förekommer områden med stående markvatten (vattensjuk mark). Vattnet samlas på ytan på grund av att marken består av täta jordlager med dålig infiltration och en avledningen av ytvatten påverkar inte grundvattennivån.

Att fylla igen ett alkärr innebär markavvattning och igenfyllning av dike innebär anmälan om vattenverksamhet. Markavvattning är en tillståndspliktig vattenverksamhet och inom planområdet, liksom i stora delar av södra och mellersta Sverige, samt utpekade områden, är markavvattning förbjuden. Det betyder att markavvattningsåtgärder i dessa områden förutom tillstånd även behöver en dispens från förbudet för att kunna genomföras. Tillstånd och dispens ska ansökas hos Länsstyrelsen.

Vid exploatering av området kommer överskottet av ytvatten från bostadsmark och gata avledas som dag- och dränvatten från bostadsmarken till det allmänna dagvattennätet. Enligt vattentjänstlagen utgör dagvatten inom samlad bebyggelse avloppsvatten. Dräneringen avser det vatten som bildas på den enskilda bostadsfastigheten och är inte att betrakta som markavvattning.

Naturvårdsarter

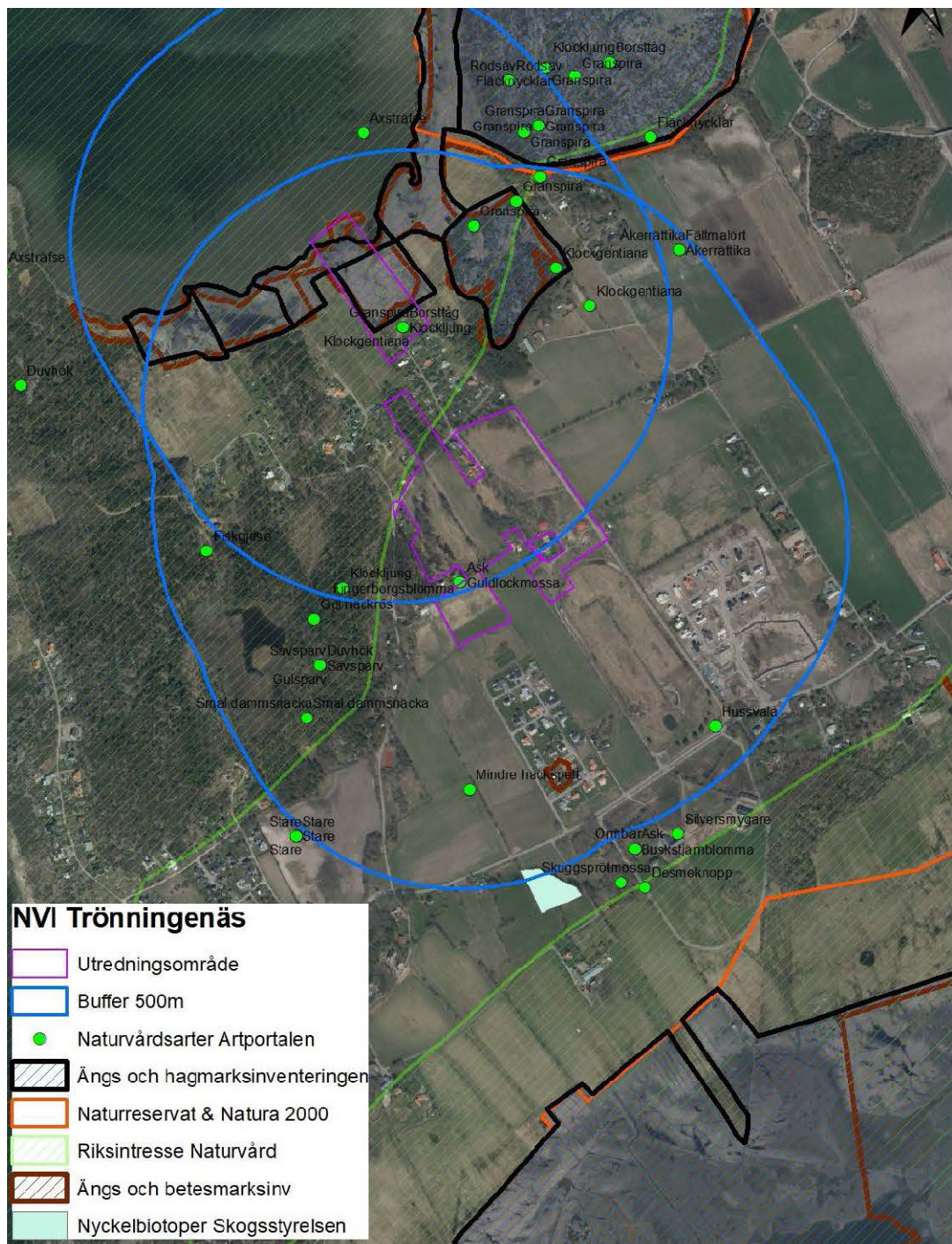
En naturvärdesinventering har genomförts och inom området finns biotoper med naturvärdesklass 3 och 4. Sammanlagt påträffades sju naturvårdsarter: skogsödla, åkergroda, sånglärka, idegran, ask, murgröna och krushättemossa.

Skogsödla är i hela landet en fridlyst art, och bägge fynden av skogsödla var intill de stenmurar i centrala/västra delen av planområdet, som listats med generellt biotopskydd. Åkergroda som återfanns i form av romklumpar i diket inom planområdets västra del är fridlyst enligt artskyddsförordningen samt upptagen på habitatdirektivets bilaga 4 och Bernkonventionens bilaga 1. Diket avses till stor del sparas i detaljplanen.

En sånglärka som är rödlistad som nära hotad (NT) noterades vid strandängarna norr om bostadsområdet Hansagården, men endast som förbiflygande. De idegranar som förekommer är i små exemplar och har sannolikt spridits från närliggande trädgårdar, varför värdet av idegran bedöms som lågt. Ask är rödlistad som stark hotad (EN) vilket beror på en kraftigt minskande population på grund av påverkan från askskottsjuka (Artdatabanken, 2016). Ask återfanns i den södra delen av planområdet, men utgjordes av unga exemplar.

Vad beträffar krushättemossa är denna signalart och visar på skogsmiljöer med höga naturvärden när den förekommer rikligt. Krushättemossa saknar dock helt signalvärde i de sydvästra delarna av landet (Nitare, 2010). Murgrö-

na är Skogsstyrelsens signalart och indikerar höga skogliga värden. Det bör dock påpekas att arten är mycket vanligt förekommande i Hallands kust- och inlandslandskap och i många fall har arten spridits från närliggande trädgårdar.



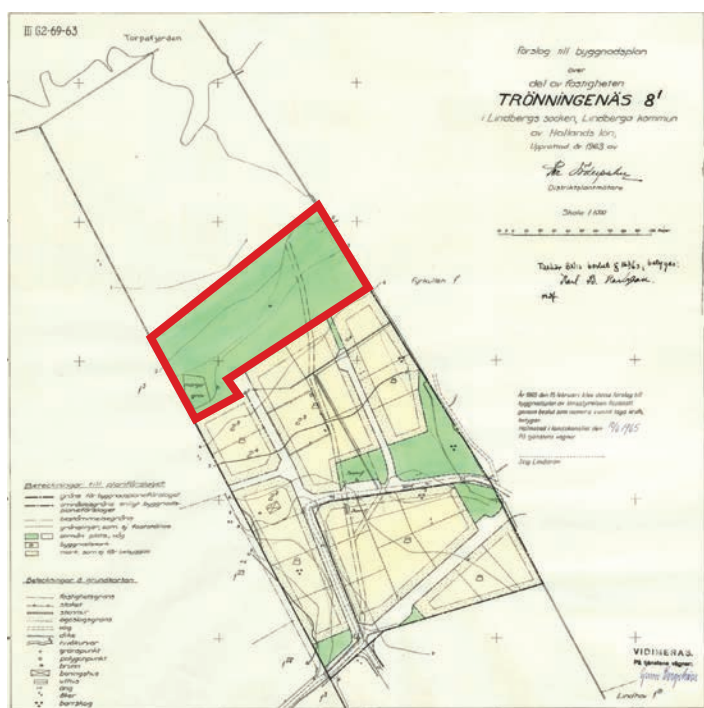
Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (2010) anger inre Trönningenäs som ett utbyggnadsområde för villabebyggelse. Fastigheterna Trönningenäs 1:22 och 1:23 anges i den fördjupade översiktsplanen som befintlig, blandad bebyggelse.

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande ställt sig tveksamma till graden av föreslagen utbyggnad med hänsyn till MB 4 kap 1 §. Bedömningen är att omfattningen av framtida utbyggnad får provas närmre i detaljplan.

Detaljplan

För större delen av området finns ingen detaljplan. För den nordligaste delen av planområdet gäller detaljplan L14, laga kraftvunnen 1965. Avsedd yta är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. I den sydligaste delen av planområdet gäller detaljplan L83, laga kraftvunnen 2008 samt detaljplan L111, lagakraftvunnen 2018. Avsedd yta är i gällande detaljplaner planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För detaljplan L111 kvarstår genomförandetiden.



Rödmarkerad yta i gällande detaljplan L14 föreslås ersättas med föreslagen detaljplan.

Program

Program för inre Trönningenäs (2005) godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 14 juni 2005 § 271. I planprogrammet föreslogs att området

kan byggas ut i etapper på relativt stora tomter och där bebyggelsegrupperna separeras med gröntor för att skapa en lantlig karaktär. Sammanlagt bedömdes ca 250 bostäder på sikt kunna inrymmas i området, eventuellt fler. Trafikmatningen till området föreskrevs ske i ett antal uppsamlade lokalgator från Trönningenäsvägen.

Inom tre av programmet utpekade etapper finns numera detaljplan och utbyggnaden av Trönningenäs inre pågår successivt. Utbyggnaden har skett för område A2 och A4 söder om aktuellt planområde samt område C1/CA, ett par hundra meter sydost om aktuellt planområde. Det nu aktuella planområdet betecknades i planprogrammet som område B1, B2 och B3 samt inkluderar ytterligare ett område norr om B2.

MKB/Behovsbedömning

I programmet för inre Trönningenäs ingick en miljökonsekvensanalys. Även i framtagande av detaljplan för CI/CA gjordes en separat miljökonsekvensbeskrivning. En behovsbedömning är framtagen för denna detaljplan.

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § PBL¹ och 6 kap 11 § MB² för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

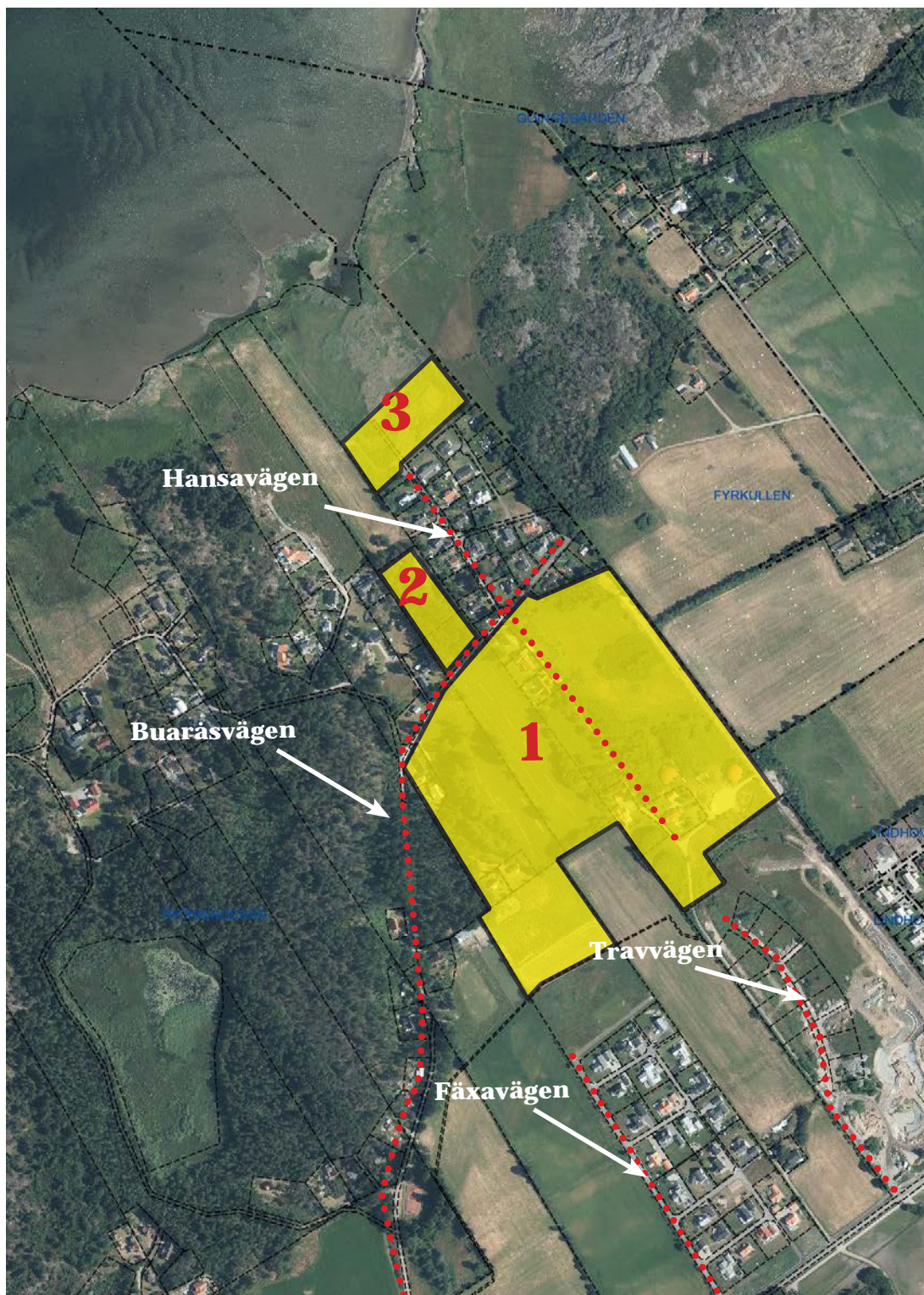
Framtagen behovsbedömning beskrivs vidare under avsnittet konsekvenser.

Social hållbarhet

Planen medför ett tillkommande bostadsområde i Trönningenäs vilket innebär en högre andel människor och socialt utbyte inom området.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Planområde redovisat i gult. Område 1 - Område söder om Buaråsvägen, området 2 - Området norr om Buaråsvägen, område 3 - Område norr om bostadsområdet Hansagården.

Mark och vegetation

Området norr om Buaråsvägen består av en trädbevuxen skogsdunge vars markyta stiger från ca +10 i söder till ca +15 i norr. Skogen domineras av medelålders träd men hyser även yngre träd och buskar. Längst norrut i området samt nordost finns berg i dagen med utsikt över Fyrstrandsfjorden.

Längs med Buaråsvägens södra sida finns en raserad stenmur med omgivande buskage. Invid skogsdungen växer träd på båda sidor av Buaråsvägen.

Söder om Buaråsvägen består marken av flack jordbruksmark som tidigare använts som betesmark. Området är relativt flackt och markytan sluttar generellt åt öster med uppmätta marknivåer varierande från omkring +10 i väster till cirka +7 i öster. Bryn och kärr finns insprängt mellan olika betesmarker och igenväxningsmarker. I syd återfinns delar av en äldre travbana. Inom området finns nio bostadsbyggnader med tillhörande tomtmark. Inom hagmarken i västra delen av planområdet samt i östra delen av planområdet finns anlagda vattenfyllda diken. Inom området finns två småvatten i form av alkärr. I nordsydlig riktning finns stenmurar samt busk- och trädvegetation som avgränsar jordbruksmarken och centralt inom området finns två stenrösen.

Genom området finns en grusväg som sträcker sig från Hansagården i söder till Buaråsvägen i norr. Längs med grusvägen växer en trädrida som mitt emot de tre beifntliga fastigheterna övergår till en tydlig trädrad.



Buaråsvägen sett från väster (sep - 18)



Utsikt från bergskant vid nordöstra delen av planområdet (nov - 17)

Grusväg genom området från Hansgården i söder till Buaråsvägen i norr (nov - 17)

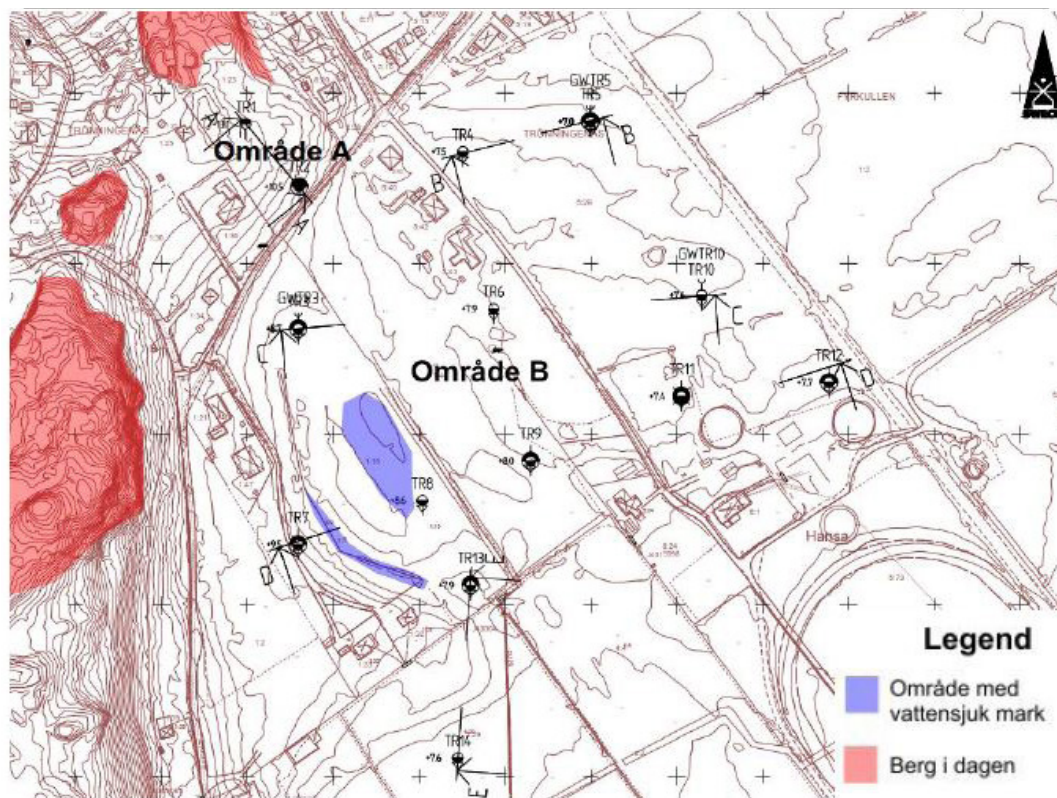


Hagmark söder om Buaråsvägen (nov - 17)



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Sweco 2019. Enligt utförd undersökning varierar jordlagerförhållandena inom området och undersökningsområdet har i utredningen delats in i två delområden, område A (norr om Buaräsvägen) och område B (söder om Buaräsvägen). Se bild nedan.



Plan med geotekniska undersökningspunkters placering, områdesindelning samt förekomst av berg i dagen och områden med vattensjuk mark (Sweco 2019).

Jordlager

Delområde A karakteriseras av att jorden, under ett övre mulljordslager, utgörs av friktionsjord på berg. Berg i dagen förekommer inom området. Förmodat berg eller block ligger på 1,0 respektive 6,3 m djup under markytan. De största jorddjupen har uppmätts i anslutning till Buaräsvägen. I samband med skruvprovtagning har noterats att det är torrt ner till 2 m djup under markytan. Det skall beaktas att vattennivåer varierar med årstid och nederbörd. Med hänsyn till förekomsten av berg i dagen och små jorddjup bedöms grundvattnet periodvis kunna ligga ytligt.

Inom området B utgörs jorden, under ett övre mulljordslager, av ett sandlager som underlagras av gyttjig lera alternativt lerig gyttja. Mot djupet följer en siltig lera som vilar på en friktionsjord på berg. Jorddjupet har uppmätts till nivåer mellan 6 och 26 meter. Grundvattnenytan ligger på mellan 1,0 och

2,6 meter djup under markytan (november 2018), vilket motsvarar nivåerna +4,8 och +7,9. I utförda skruvprovtagningshål har det noterats en vattenyta på mellan 0,4 till 1,2 m djup under markytan. I västra delen av området förekommer ytor där marken är vattensjuk och det står vatten i markytan.

Alla ytligt förekommande jordlager med organiskt innehåll såsom mulljord är sättningsbenägen och skall skiftas ur under planerade byggnader och anläggningar. Belastningar på lagret bör begränsas till 80 % av förkonsolideringstrycket m h t krypsättningar.

Markmiljö

I de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats.

Stabilitet

Med hänsyn till utförda geotekniska undersökningar och områdets topografi bedöms det generellt inte föreligga några totalstabilitetsproblem för aktuellt planområde. I samband med exploatering skall det dock beaktas risk för stabilitetsproblem inom område B i samband med schakter och upplag av schaktmassor.

Rekommendationer för grundläggning

Utifrån den översiktliga geotekniska undersökningen bedöms enbostadshus kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor inom område A.

Inom område B förekommer lösare lager av gyttja och lera med större jordmaktigheter. Det kan komma att krävas någon form av förstärkningsåtgärd för grundläggning av byggnader och anläggningar inom denna del. Grundläggning av lättare enbostadshus bedöms kunna utföras utan grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor med följande förutsättningar:

- Under byggnader och anläggningar skall all yttlig jord innehållande organiskt material, såsom mulljord (lager A) utskiftas.
- Total nettospänningsökning på gyttjelagret (lager C), inkl. eventuella uppfyllnad begränsas till maximalt 10 kPa

Alternativt kan det krävas någon form av förstärkningsåtgärd såsom kompensationsgrundläggning. Detta innebär utskiftning av ytliga jordlager och ersättning med lättklinker eller cellplast. För tyngre byggnader kommer dessa behöva grundläggas genom pälgrundläggning.

VA-ledningar

Strömningsavskärande fyllning kan krävas i ledningsgravar som ligger djupare än grundvattenytan. Detta för att undvika en grundvattensänkning som kan innebära risk för sättningar på byggnader inom område B där det före-

kommer sättningskänsliga jordlager. För VA-ledningar kan det även krävas förstärkt ledningsbädd vid schakt i den gyttjiga leran.

Omgivningspåverkan

I samband med schakt och markarbeten kan det krävas grundvattensänkning. Vid en grundvattensänkning kan det finnas risk för omgivningspåverkan i form av sättningar på omkringliggande byggnader och anläggningar. Detta är beroende av omfattningen på grundvattensänkningen samt grundläggning av berörda byggnader och bör utredas närmare i samband med en detaljprojektering.

Markradon

Kommunen har översiktligt karterat förekomsten av radon. Undersökningen visar att inga markradonproblem föreligger inom området.

Fornlämningar och kulturhistoria

Kulturmiljö Halland har utfört en arkeologisk utredning inom planområdet (2018) samt en arkeologisk förundersökning, rapport 2020:29 (2019). Inom utredningsområdet påträffades sammantaget fyra förhistoriska lämningar. Resultaten inom område 1, fornlämning L2018:392, visade på bearbetad flinta från äldre och yngre stenåldern, samt keramik från yngre stenåldern och ett bränt ben. Inom område 2, fornlämning L2018:820, finns lämningar av en boplats från skedet brons- och järnålder. Inom område 3, L2018:822, finns en boplats från skedet brons-järnålder. Inom område 4, L2018:821 finns lämningar av en boplats från skedet brons- och järnålder.

För fornlämning L2018:820, L2018:821 och L2018:392 krävs enligt 2 kap 12-13 §§ kulturmiljölagen (1988:950) arkeologiska undersökningar innan området exploateras. Undersökningarna kan utföras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Arkeologisk undersökning av fornlämning L2018:822 bedöms ej motiverad och inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt att ta området i anspråk för exploatering.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns nio befintliga bostadsfastigheter, varav ett par av dem är fritidsboenden. Den befintliga bebyggelsen är träbebyggelse och ligger i grupper om 2-3 hus, utspritt inom området. Fasaderna är målade i kulörerna rött, gult, vitt och brunt och taktäckningen är för det mesta av rött tegel, varav en del tak har svarta betongpannor. Bostäderna varierar i storlek med höjd upp till 1 1/2 plan. Inom fastigheten Trönningenäs 1:21 finns en byggnad som är utpekad som klass C i Hallandsinventeringen 2009.



Gul byggnad inom Trönningenäs 1:21 är i Hallandsinventeringen utpekad som klass C.

Service

Grundskola och förskola finns i Bläshammar, ca 1,5 km österut från planområdet. Vårdcentral, bibliotek, livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i Varbergs centrum, ca 7 km bort.

Tätortsslekplats finns angränsande planområdets sydöstra del.

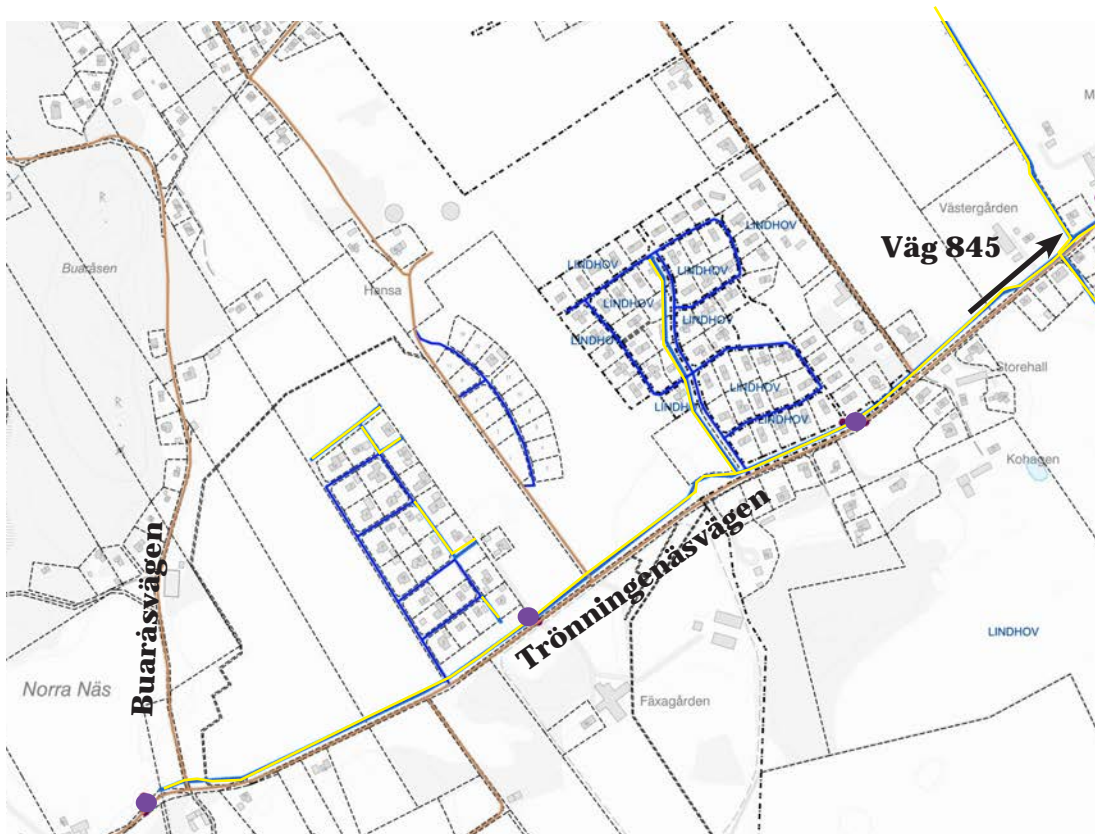
Trafik

Biltrafik

Planområdet nås via allmän väg 845 och vidare in på Trönningenäsvägen. Från Trönningenäsvägen leder en befintlig grusväg upp till bebyggelsen kring gården Hansa. Övrig bebyggelse inom planområdet nås efter Trönningenäsvägen via Buaräsvägen. Trönningenäsvägen och Buaräsvägen förvaltas av Trönningenäsväg samfällighetsförening. Trafikmängden på väg 845 är drygt 5000 fordon/årsmedeldygn (mätning 2016) och trafikmängden på Trönningenäsvägen är ca 1500 fordon/årsmedeldygn (mätning 2020). Trafikmängderna på Trönningenäsvägen är säsonsberoende med toppar under sommarhalvåret.

Kollektivtrafik

Längs Trönningenäsvägen, fram till Norra näs finns tillgång till anropsstyrd linjetrafik. Närmaste busshållplats med regelbunden kollektivtrafik finns vid Bläshammar skola där bl.a. buss 615 trafikerar sträckan Varberg - Frillesås.



I kartan markeras kommunala gator i blått och vägar där vägförening är väghållare i brunt. Cykelvägar där kommunen är väghållare markeras i gult. Lila punkter redovisar befintliga busshållsplatser.

Gång- och cykel

Från Blåshammars skola sträcker sig en nyanlagd gång- och cykelväg längs med Trönningenäsvägen som är delvist belyst. Från Trönningenäsvägen, inom nybyggnadsområdet Trönningenäs Inre, finns utbyggda samt planerade gång- och cykelkopplingar som leder till planområdet.

Rekreation, friluftsliv

Trönningenäs Inre har god tillgång till natur- och friluftsområden. Norr om planområdet ligger naturreservatet Gamla Varberg och västerut finns stora naturområden såväl med kuperade skogspartier som öppna kusthedar. Havet ligger ett par hundra meter från planområdet varav badplats finns på ca 1,5 km avstånd.

Djurhållning

På Trönningenäs 5:29 används marken tidsvis som betesmark för hästar. Hästhållning finns på Fyrkullen 2:2, 250 m från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Norr om föreslaget exploatering ligger det befintliga bostadsområdet Hansagården. Bostadsområdet ingår i Hansagårdens VA-samfällighet med eget vattenverk, markbädd för avloppsrening samt tillhörande ledningssystem. Troligen är det detta område som avses som potentiellt förorenat område i länsstyrelsens informationskarta. Ett antal fastigheter är anslutna till kommunalt vatten men inte kommunalt spillvatten.

Inom planområdet söder om Buaråsvägen har kommunen inga ledningar. Ledningarna inom området är privata och ägs av ovanstående samfällighet eller befintliga fastigheter inom planområdet. Ett par fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten via privata ledningar och en del har egen brunn. Avloppen är enskilda.

I Trönningenäsvägen söder om planområdet sträcker sig en huvudvattenledning. I utbyggda etapper söder om planområdet finns anlagda dagvatten- och spillvattenledningar.

Ett flertal brandposter finns utmed Trönningenäsvägen. Trycket i brandposten i Trönningenäsvägen vid infarten till Travvägen är ca 5,5 bar (55 mvp).

Energiförsörjning

Varbergsortens elkraft har en högspänningskabel samt ett par lågspänningskablar i marken inom planområdet.

Tele och bredband

Skanova har ledningar inom området. Varbergs energi har fiber inom planområdet, dels med servitut och dels utan.

Störningar

Djurhållning

Befintlig hästhage finns inom fastigheten Trönningenäs 5:29 strax sydost om planområdet.

Planförslag

Planområdet inrymmer upp till ca 70 nya bostadstomter samt 9 befintliga vilatomter som tillsammans kommer utgöra ett nytt bostadsområde av lantlig karaktär. För att möjliggöra en variation inom Trönningenäs möjliggörs för par- och radhus där det anses lämpligt i planområdet centrala del. Den placering av villorna som detaljplanen tillåter har tagits fram med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen. De allmänna ytorna inom planområdet utformas med en luftig och lantlig karaktär där den befintlig grusvägen som sträcker sig i norr till söder får en central roll som gång-, cykel-, och rekreationsstråk.

Bebyggelse

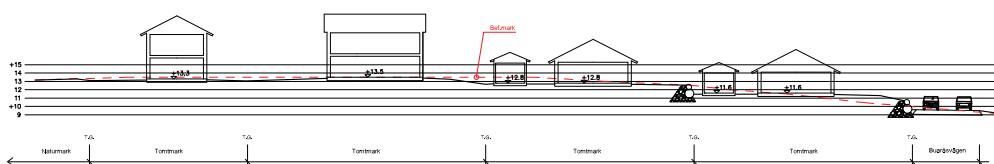
Ny bebyggelse norr om Buaråsvägen

För den nya bebyggelsen norr om Buaråsvägen föreslås en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter, varav 25 % av fastighetsytan får bebyggas. Maximal exploatering per fastighet regleras till 180 kvadratmeter. Området får bebyggas med fristående villor och med hänsyn till topografin i området lämpar sig terrassering av tomter eller byggnation i suterräng. Kraftigast sluttning sker på illustrerade tomter ett och tre räknat från Buaråsvägen. Bebyggelsen föreslås uppföras med en högsta tillåten nockhöjd om 8 meter, vilket tillåter bebyggelse i en full våning samt suterrängvåning, alternativt två våningar. Prickmark begränsar bebyggelsens placering inom fastigheten.

Komplementbebyggelse såsom garage och förråd regleras med en byggnadshöjd på 3,0 meter och en högsta nockhöjd om 4,5 meter räknat från markplan. Takvinkeln får vara mellan 0 och 45 grader för att möjliggöra en flexibel takutformning.

Gestaltning av ny bebyggelse norr om Buaråsvägen

De föreslagna bostadsfastigheterna norr om Buaråsvägen föreslås terrasseras. Om stödmurar behöver anläggas för terrasseringen ska de utföras med ett ytskikt av natursten.



Norr om Buaråsvägen sluttar marken och de nya bostadsfastigheterna föreslås terrasseras. Om stödmurar krävs för att ta upp nivåskillnader mellan fastigheterna ska dessa utföras med ett ytskikt av natursten.

Ny bebyggelse söder om Buaråsvägen

För den nya bebyggelsen söder om Buaråsvägen föreslås större delen av området utgöras av fastigheter med friliggande hus. Fastigheter med friliggande hus regleras med en minsta fastighetsstorlek på 700 -1000 kvadratmeter, varav 25 % av fastighetsytan får bebyggas. Maximal exploatering per fastighet regleras till 250 kvadratmeter. Utifrån fastighetsytans reglering innebär det att byggrätterna som medges för friliggande hus i området är mellan 175-250 kvadratmeter. Höjden på byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd på 8 meter. Bebyggelse som överstiger byggnadshöjd 4 meter får inte ha en huvudgavel bredare än 8,5 meter. Detta ger en möjlighet att bygga en djupare enplansvilla eller en nättare tvåplansvilla.

Centralt inom området möjliggörs även par-, rad och kedjehus med fastigheter på minst 400 kvadratmeter. Största exploatering av par-,rad- och kedjehus inom dessa fastigheter är 120 kvadratmeter. Områdena är även möjliga att bebygga med fristående hus, då gäller bestämmelser likt övriga områden för fristående hus.

Komplementbebyggelse såsom garage och förråd regleras med en byggnadshöjd på 3,0 meter och en högsta nockhöjd om 4,5 meter räknat från markplan. Takvinkeln får vara mellan 0 och 45 grader för att möjliggöra en flexibel takutformning.

Gestaltning av ny bebyggelse söder om Buaråsvägen

Inom föreslagen bebyggelseyta finns natur- och kulturvärden som bidrar starkt till den lantliga miljön såsom stenmurar och åkerholmar. Bevarandet av dessa element medverkar till att skapa den lantliga karaktären i området och stenmurar inom bostadsmarken får inte rivas.

För att ge bebyggelsen en lantlig karaktär ska taken vara av sadeltak, mansardtak eller liknande tak med tydlig taknock i mitten på taket. Takvinkeln ska generellt vara 27-45 grader. Inom området där par-, rad- och kedjehus tillåts ska takvinkeln vara mellan 23-45 grader vilket ger möjlighet till 2-planshus.

Huvudbyggnaderna rekommenderas att placeras i förgårdlinjen för att bidra till ett intimare gaturum. På ett par platser där det är svårt att samspela mot gata kan det istället lämpa sig att placera huvudbyggnaden en bit längre in på gården för att skapa en gårdsbildning.

Befintlig bebyggelse

För befintlig bebyggelse inom planområdet införs planbestämmelser likt den nya bebyggelsen söder om Buaråsvägen, med en anpassning till befintliga förhållanden. Befintlig bebyggelse inom planområdet har planlagts med en minsta fastighetsstorlek om 800- 1000 kvadratmeter, varav 25 % av marken får bebyggas eller maximalt 250 kvadratmeter. För gårdarna i sydöstra delen av planområdet regleras minsta fastighetsstorlek till 2000 kvadratmeter för

att bevara dess gårdskaraktär. Fastigheterna får bebyggas med en byggnadsyta på 400 kvadratmeter, varav huvudbyggnaden högst får vara 250 kvadratmeter i byggnadsyta. Nockhöjden regleras till 8,0 meter.

Takvinkel ska vara mellan 27 -45 grader för alla fastigheter med befintlig bebyggelse med undantag från fastigheterna längst i väster där takvinkeln är satt till mellan 23-45 grader för att stämma överens med rådande bebyggelse.

Komplementbebyggelse såsom garage och förråd regleras med en byggnadshöjd på 3,0 meter och en högsta nockhöjd om 4,5 meter räknat från markplan. Inom den ena gården regleras höjden på komplementbyggnader likt detta vid fastighetsgränsen mot föreslagen bebyggelse för att inte skugga den tillkommande bebyggelsen. Bestämmelsen gäller i övrigt inte de två gårdarna i söder eller fastigheten med C-klassad byggnad. Takvinkeln på komplementbyggnader får vara mellan 0 och 45 grader för att möjliggöra en flexibel takutformning.

All bostadsmark inom planområdet

Huvudbyggnad för fristående hus ska placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet då grannfastigheten ligger inom kvartersmark. Mot allmän plats gäller plankartans angivna prickmarszon. Par- och radhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad som inte sammanbyggs med huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. För rad-, par- och kedjehus får komplementbyggnader sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata från vilken infart sker.

Föreslagen dagvattenanläggning är dimensionerad att hantera dagvatten från bostadsmarken med en avrinningsfaktor på 0,3. Det innebär att viss fördröjning behöver ske inom den egna fastigheten innan vattnet släpps ut i det kommunala ledningsnätet. Fördröjningen av dagvatten föreslås hanteras i fördröjningsmagasin inom den egna fastigheten. En schematisk beräkning av lämplig magasinvolym för olika fastighetsstorlekar kommer tas fram i granskningsskedet. Indirekt innebär detta att fastigheterna behöver styckas av till tänka bostadsfastigheter innan bygglov kan sökas. Fördröjningsmagasin ska finnas anlagt inom fastigheten innan startbesked för byggnation kan ges.

Med hänsyn till höjdsättning av området ska golvnivån på nya byggnader vara minst 0,5 meter över lägsta intilliggande gatunivå. Med anledning av höjdsättningen och djup på nya VA-ledningar får källare inte byggas. Befintlig bebyggelse med dess golvnivå och befintliga källare anses planerliga. Inom ett område föreslås ett avskärande dike anläggas. Se vidare beskrivning under

avsnittet höjdsättning - avskärande diken.



Exempel på villabebyggelse med lantlig karaktär.



Exempel på parhus som får uppföras söder om Buaråsvägen.

Grönstruktur

Norr om Buaråsvägen

I området norr om Buaråsvägen som i detaljplan föreslås som naturmark finns en hålltallskog som avses bevaras. I den nordligaste delen ges utsikt över fyrstrandsfjorden. Endast gallring som är nödvändig för att säkerställa tillgängligheten till den nordligaste delen av planområdet ska utföras.

Söder om Buaråsvägen

Inom den allmänna platsen finns natur- och kulturvärden såsom stenmurar, åkerholmar, diken och skogsdungar. Bevarandet av dessa element medverkar till att skapa den lantliga karaktären i området. Stengärdesgårdar ska bevaras med undantag där det behöver öppnas upp för nya vägar. Skogsdungar och öppna diken ska bevaras. I Hansavägens förlängning kantas grusvägen med träd vilka i största möjliga mån ska bevaras. Mot de tre befintliga fastigheterna vid Hansavägens kant finns en trädrad som innefattas av biotopskydd. Ett av träden behöver tas bort för att öppna upp för ny anslutande gata. För detta krävs dispens från länsstyrelsen. Övriga träd i trädraden ligger inom föreslagen kvartersmark.

Inom den allmänna platsen kommer dagvattendammar att anläggas. Den föreslagna dagvattenhanteringen består av två större dammar placerade i området på så sätt att de utgör en central del i bostadsmiljön. Dammarnas



Befintligt alkärr centralt i området ska bevaras. Dräneringar får inte utföras som skadar alkärret.

slänter föreslås ha lutning 1:5 och i dikesslänterna föreslås träd, buskar och stenar anläggas för att skapa nya småvatten med variationer som gynnar den biologiska mångfalden. Stenar som blir över efter nödvändiga öppningar i befintlig stenmur kan användas som stenrösen vid damm.

Planområdets sydöstra del ansluter mot tätortslekplaten inom Trönningenas. Denna del föreslås planläggas som park för att möjliggöra framtida utbyggnad av lekparken samt plats för cykelparkering och handikappsparkering i anslutning till lekplatsen.

Centralt i planområdet finns ett befintligt alkärr. Detta parti är mycket blött, med mindre ansamlingar av öppet vatten mellan tuvorna och står troligen delvis under vatten under fuktiga delar av året. För att underlätta för fotgängare att passera tvärs genom planområdet föreslås ett gångstråk strax norr om alkärret. Alkärret med närområde utgör ett tydligt fuktstråk i landskapet, vilket är värdefullt för den biologiska mångfalden. Vid anläggande av gångstråk längs med alkärret får dräneringar inte utföras som skadar alkärret.

Inom området för det centrala alkärret finns en del död ved. Död ved är en viktig källa till liv för många organismer och den livsmiljö som död ved erbjuder uppskattas av en stor mängd arter av mossor, lavar, svampar, insekter och fåglar. Vid planläggning ska död ved tillåtas förekomma liggande såväl som stående.

I väster finns en befintlig brynmiljö och fuktäng med trädskikt dominerat av björk samt ett dike med avrinning åt sydsydväst. Området föreslås bevaras som brynmiljö och naturvårdhöjande brynmiljöer bör göras i anslutning till exploatering. I detta område återfanns vid naturvärdesinventeringen naturvårdsarterna murgröna och krushättemossa samt de fridlysta arterna skogsödla och åkergroda i form av romklumpar.

Vid exploateringen avses dike, småvatten och dess närmiljö bevaras som naturmark. Vid exploatering i närområdet ska entreprenad under vår och sommar undvikas då bland annat groddjur kan påverkas negativt.

Norr om bostadsområdet Hansagården

I området norr om bostadsområdet Hansagården föreslås en damm anläggas mellan befintligt bostadsområde och havet.

Trafik

Planområdet nås via Trönningenäsvägen. Den nya bebyggelsen norr om Buaråsvägen angörs via Buaråsvägen. All bebyggelse söder om Buaråsvägen, inklusive befintliga bostäder som idag har utfart mot Buaråsvägen föreslås angöra via Fäxavägen samt Travvägen. Den tillkommande trafiken som utgörs från ca 75 bostäder fördelas mellan de två infartsgatorna där främst Fäxavägen bedöms användas. Om varje bostad ger upphov till 6 fordonsrörelser/dag bedöms trafikmängden på Fäxavägen öka med 270 fordon/årsmedeldygn och ökningen på Travvägen bedöms vara 180 fordon/dygn.

Norr om Buaråsvägen

Den del av Buaråsvägen som ligger mellan planområdet är enskild väg och sköts av Trönningenäsväg samfällighetsförening. Den nya gatan som leder upp till bebyggelsen norr om Buaråsvägen föreslås anläggas med enskilt huvudmannaskap och därmed ingå i vägsamfällighetens drift efter utbyggnad. Utbyggnaden av gatan ska följa kommunal standard.

Söder om Buaråsvägen

Den västra delen av området söder om Buaråsvägen bedöms angöra via Fäxavägen och den östra delen bedöms angöra via Travvägen. Gatorna är 7 respektive 6 meter breda. De nya anslutningarna föreslås anpassas mot befintlig bredd och övergår till 8 meter där separat gång- och cykelbana ska rymmas längs med gatan. Dessa Gc-banor kan utformas i samma nivå som gatan, men då förses med en avskiljande markbeläggning. För de mindre gatorna lämpar sig blandtrafik. Gatan som ansluter till fastigheterna Trönningenäs 8:24 och 8:1 är något smalare än övriga gator och nödvändiga åtgärder för detta, så som eventuell skyltning, löses i projekteringen. Vändplatser är dimensionerade för vändning med sopbil. Vid planläggning ska tillfällig vändplats vid den centrala lekplatsen tas bort.

Parkering

All boendeparkering ska ske på egen fastighet. Varje fastighet ska rymma plats för två bilar. Garage eller carport ska uppföras minst sex meter från gräns mot den gata där utfart sker. Besöksparkering lämpar sig bäst som gatuparkering på de mindre gatorna i området.

Kollektivtrafik

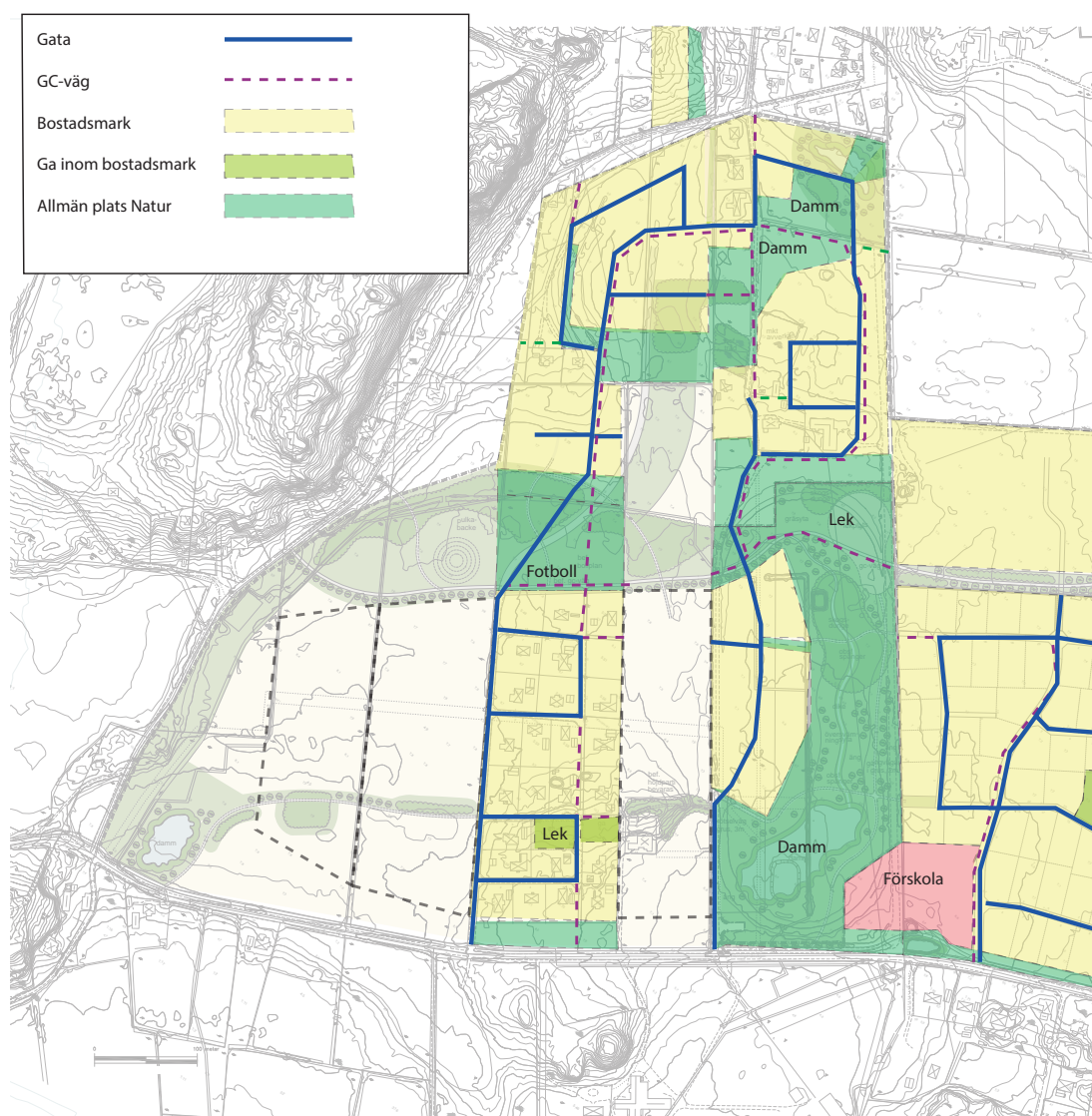
Närmsta busshållplats som trafikeras med regelbunden kollektivtrafik ligger vid Bläshammar skola. Anropsstyrd kollektivtrafik är tillgänglig i området.

Gång- och cykel

Från Trönningenäsvägen, genom bostadsområdet söder om planområdets sydvästra del finns en befintlig gång- och cykelväg vilken förlängs upp till planområdet. Den nya gång- och cykelvägen gör intrång på befintlig fotbollsplan som därmed behöver flyttas.

Planområdets sydöstra del ansluter till en befintlig gång- och cykelväg i västostlig riktning intill den centrala lekplatsen som vid Trönningenäs fulla utbyggnad kommer utgöra ett centralt gång- och cykelstråk. För att möjliggöra en gång- och cykelanslutning längs med gatan till det centrala cykelstråket behöver gatumarken breddas från 6 meter i gällande detaljplan till 8 meter i denna detaljplan. Gällande detaljplan L111 har kvarstående genomförandetid och planändringen avser att allmän plats natur övergår till allmän plats gata.

Inom planområdet kommer ny gång- och cykelbana anläggas längs gatan. Den västra och den östra delen av planområdet kopplas samman med två separata gång- och cykelvägar, en centralt i området och en invid dagvattendammarna. Befintliga angöringsvägar från Buaråsvägen kommer stängas av för biltrafik och endast utgöras av gång- och cykeltrafik. Likaså kommer den befintliga grusvägen som är en förlängning av Hansavägen delvis att fungera som en separat gång- och cykelväg genom området.



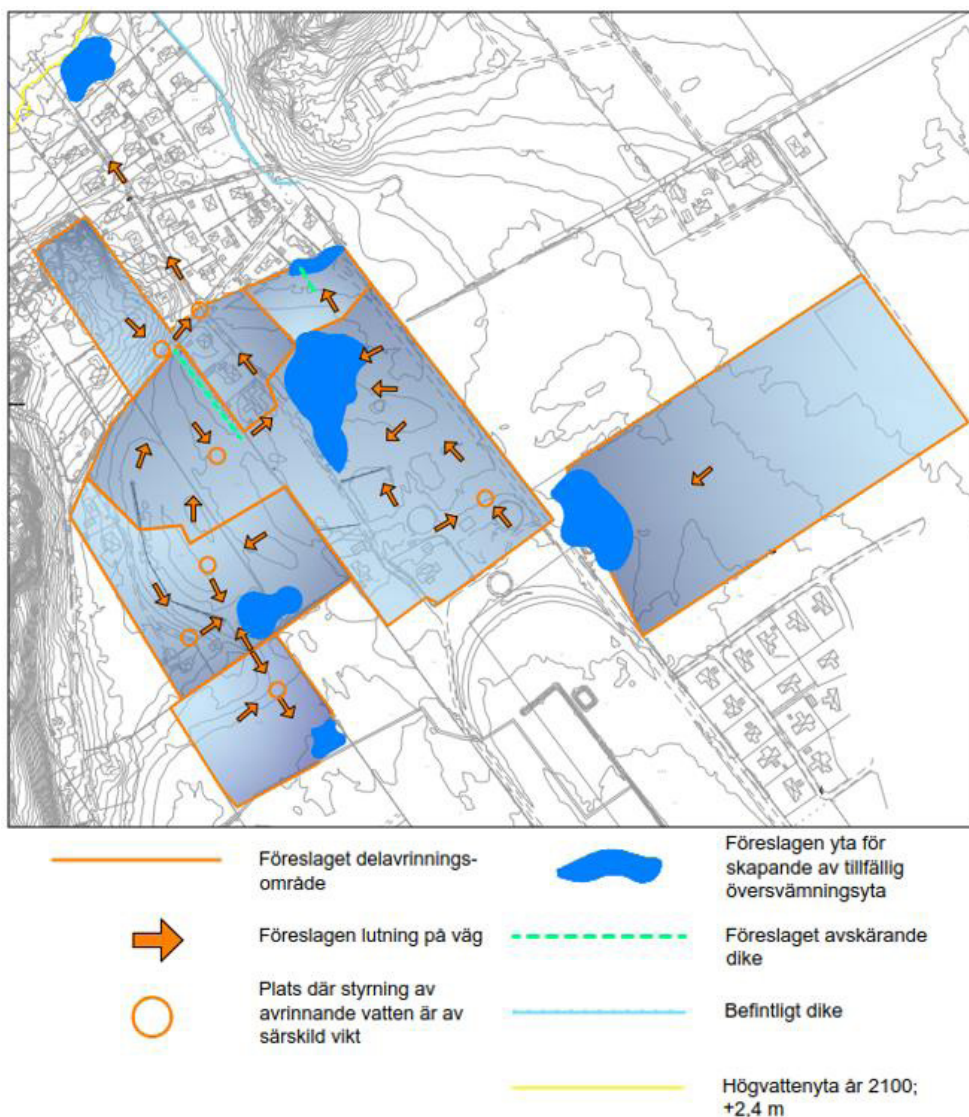
Redovisning av planområdets kopplingar av grönstruktur och trafik till redan planerade delar av Trönningenäs inre.

Höjdsättning

Området ska höjdsättas och utformas på sådant sätt att marköversvämning vid ett framtida 100-årsregn inte skadar byggnader. För att skydda byggnader mot översvämning ska alla nya byggnader placeras med lägsta golvnivå minst 0,5 meter över lägsta intilliggande gatunivå och förbindelsepunkt för dagvatten. Generellt bör också marken närmast byggnaden luta från huset för dagvattenavrinning. Dock bör markhöjningen inom tomten begränsas till byggnadsgrunden och inte utbrett över hela tomter på grund av sättningsrisk.

Då gator i området alltid är belägna på lägre nivå än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.

Området är känsligt för markuppfyllnader och för att minska behovet av markuppfyllnader på tomtmark bör gatans höjd ligga så nära befintlig marknivå som möjligt.



Avrinningsvägar

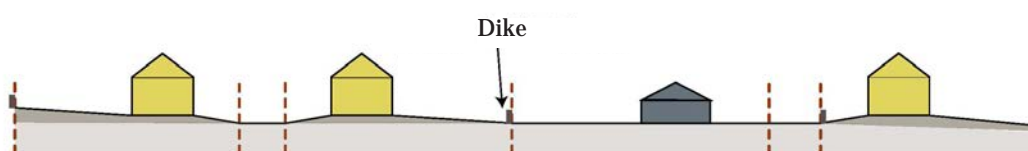
Bilden på föregående sida visar en principskiss över åt vilket håll respektive gata föreslås luta samt placering av föreslagna ytor för skapande av tillfälliga översvämningssytor. Dessa ytor sammanfaller på många ställen med fördröjningsåtgärderna för normala regn. Principen innebär att vatten från extremregn rinner inom respektive delområde enligt lutningarna på pilarna. Det är mycket viktigt att gator och gatukorsningar utformas på ett sådant sätt att vattnet följer de planerade flödesvägarna och inte rinner in på privata fastigheter. Dessa åtgärder för att styra vattnet kan göras genom exempelvis kantsten eller kombineras med upphöjda farthinder. I bilden nedan markeras korsningar där styrning av det avrinnande vattnet är extra viktig. Höjdsättningen av Hansavägen i förhållande till den befintliga bebyggelsen Hansagården måste beaktas så att inte det avrinnande vatten som rinner från planområdet via Hansavägen påverkar befintlig bebyggelse negativt.

Avskärande diken

För att skapa vägar för vatten vid skyfall samt för att skydda fastigheter nedströms från vatten som avrinner från uppströms liggande fastigheter föreslås avskärande diken anläggas. Behovet av diken är beroende av områdets höjdsättning och det är först när en höjdsättning av området är framtagen som det går att avgöra åt vilket håll det är lämpligast att avtappning av dikena sker.

När höjdsättningen av området finns kan det bli aktuellt att anlägga ytterligare avskärande diken både inom allmän plats och kvartersmark för att skydda befintliga och nya fastigheter. Avskärande diken som skyddar ny och befintlig bebyggelse från vatten som kommer från höjdryggen i väst kan bli aktuellt, om inte Buaråsvägen fungerar som vattendelare. I planförslaget finns naturmark föreslagen som kan användas för detta.

De avskärande diken som föreslås anläggas inom kvartersmark som skydd från vatten som genereras inom en fastighet till en annan fastighet ansvarar fastighetsägaren för. Fastighetsägare har utöver ansvaret för sin egen fastighet också en skyldighet att se till att den egna fastigheten inte orsakar olägenhet för omgivningen enligt 3 kap. 1 § Jordabalken. Inom ett område för tre nya fastigheter ska ett avskärande dike anläggas vid genomförandet av detaljplanen. Diket finns för att avleda skyfallsvatten från de tre nya fastigheterna och skydda befintliga fastigheter från skyfallsvatten vid ett eventuellt 100-årsregn. Diket är endast till för att hantera skyfallsvatten som genereras från de tre fastigheterna och är inte till för att hantera normalt dagvatten eller skyfallsvatten från en större omgivning.



I planförslaget föreslås planbestämmelse om att ett avskärande dike ska anläggas mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse, där befintlig bebyggelse ligger nedströms de tre nya fastigheterna.

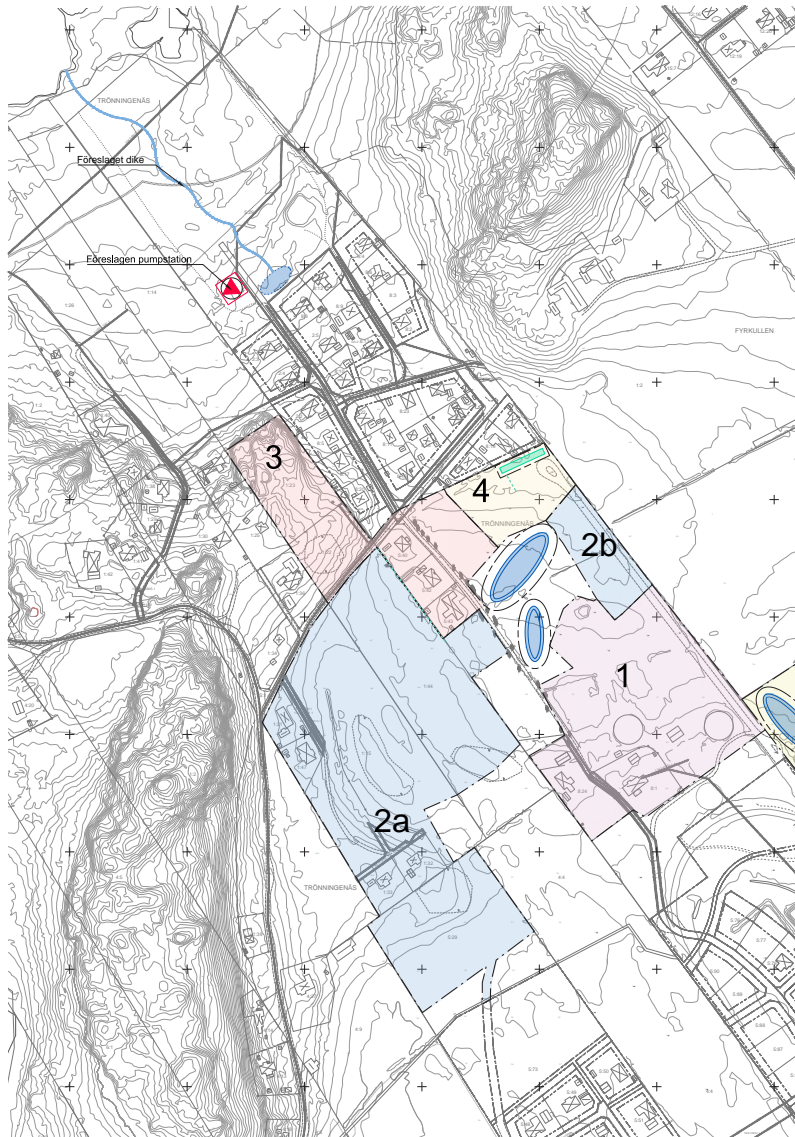
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Västra delen av planområdet föreslås anslutas till ny dricksvattenledning söder om planområdet. Ledningen föreslås samförläggas med spillvattenledning i samma sträckning som planerad väg. Östra delen av planområdet föreslås ansluta till annan dricksvattenledning söder om planområdet. Tillgänglig tryckhöjd bedöms erforderlig för föreslagen bebyggelse.

En spillvattenpumpstation föreslås norr om det befintliga området Hansagården. Pumpstationen är enligt planförslaget placerad med hänsyn till högsta högvattenyta som uppskattas till +2,4 m år 2100. Hit leds spillvatten från den norra delen av planområdet samt från bostadsområdet Hansagården. Spillvattnet föreslås sedan ledas i en tryckspiledning som förläggs inom planområdet och ansluter till en planerad spillvattenledning söder om området. Den privata VA-anläggningen som finns för området Hansagråden kommer i genomförandet att tas bort och de boende i området kommer att behöva ansluta sina fastigheter till kommunalt VA.

Den södra delen av planområdet föreslås ansluta längre västerut till befintligt spill- och dricksvattennät som finns utbyggt i bostadsområdet söder om planområdet. Eftersom allt dagvatten leds norrut men delar av spillvattnet söderut innebär det att ledningarna på en sträcka är förlagda med motsatt riktning.



Delområden för dagvattenavrinning och föreslagen placering av fördröjnings- och reningsanläggningar.

Dagvatten

Den föreslagna dagvattenhanteringen består av två större dammar söder om Buaråsvägen som avvattnar delområde 1, 2a och 2b samt 4. Dagvattendammarna avvattnas genom en ledning i det befintliga området Hansagården, via ytterligare en föreslagen damm mellan befintligt område och havet och ett meandrande dike till havet. En liten del av dagvattnet inom planområdet (delområde 3) leds direkt norrut genom Hansagråden och fördröjs i dammen mellan Hansagården och havet. Denna damm föreslås dimensioneras för att även fördröja och rena dagvatten från Hansagården.

Föreslagna dammar inom planområdet är beräknade för ett utflöde som inte får överstiga storleken av befintligt 10-årsregn vid ett framtida 20-årsregn. De föreslagna dagvattenlösningarna uppfyller kravet på rening av i dagvattenutredningen undersökta föroreningar.

El, tele och bredband

Befintliga ledningar för el, tele och fiber behöver flyttas på grund av föreslagna exploatering. En nätstation kommer att uppföras centralt inom planområdet i anslutning till gatan.

Avfall

Plats för uppställning av sopkärl inför hämtning ska finnas inom bostadsmark. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler ((BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Störningar

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. Planområdets tillfart sker via Fäxavägen och Travvägen vars trafik kommer öka. En bullerutredning är framtagen för att undersöka bullerpåverkan inom planområdet samt på befintlig bebyggelse längs infartsgatorna. Bullerutredningen (Akustikverkstan, 2020) är gjord efter 4000 ÅDT på Trönningenäs vägen samt 420 ÅDT på Fäxavägen och 270 ÅDT på Travvägen.

För bostäder inom planområdet gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, som 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 riktvärden uppnås i beräkningen förutom om uteplats skulle placeras vid fasad som är ca 10 m ifrån vägbanans mitt. Placeras uteplatser på andra sidor av huset än mot vägen kommer krav uppnås.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i PBL och BBR bedöms kunna uppfyllas till all kvarter-smark. Färdigt golv på bostäder föreslås anläggas ca 0,5 meter över gatunivå. Tillgängligheten bevakas vid bygglovskedet.

Huvudmannaskap

Inom området söder om Buaråsvägen föreslås kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Området ansluter till Trönningenäsvägen i söder där planläggning för kommunalt huvudmannaskap pågår.

De fyra nya bostadsfastigheterna norr om Buaråsvägen föreslås planläggas med gata med enskilt huvudmannaskap. Anledningen till detta är att utfarten sker till Buaråsvägen som delvis är planlagd med enskilt huvudmannaskap sedan innan och där en vägförening finns som ansvarar för drift och underhåll. Genom förslaget finns möjlighet för området att ansluta till vägföreningen och alla gator blir därmed behandlade på likvärdigt sätt. Naturmarken norr om Buaråsvägen föreslås kommunalt huvudmannaskap.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Kommunen har i tidigare program och fördjupad översiktsplan pekat ut området söder om Buaråsvägen för exploatering. Föreslagen bebyggelse norr om Buaråsvägen ligger inom befintlig blandad bebyggelse i fördjupad översiktsplan. Denna detaljplan är en ytterligare etapp i utbyggnaden av Trönningen inre och genom att exploateringen sker samlat enligt ett tidigare beslutat helhetsgrepp bedömer kommunen att nu aktuell detaljplan har gynnsamma förutsättningar att bidra till att området blir en bra livsmiljö och att en långsiktig god hushållning främjas. Den samlade bedömningen har gjorts utifrån ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt.

Kulturmiljö

Föreslagen utbyggnad av bostadsområde kommer att innebära en förändrad karaktär av området söder om Buaråsvägen som idag består av tidigare betesmarker och enstaka bostadshus (både permanentboende och fritidshus). Betesmarkerna kommer till stor del att ersättas med bostadsbebyggelse, anläggande av dammar för dagvattenhantering och nya gator. Värdefulla rekreativa element i landskapet som stengärdesgårdar, grusvägar, diken och småvatten ska bevaras till stor del för att fortsatt ge området en lantlig och rekreativ miljö. Positiva effekter är att fler människor kommer få närhet till kringliggande bevarat kulturlandskap.

Naturmiljö

Planområdet består dels av åker- och betesmark med enstaka bebyggelse och dels av skogsmarker.

Föreslagen bebyggelse norr om Buaråsvägen ligger inom en bergskil omgiven av befintlig bebyggelse. Området består i norr av hålltallskog som avses bevaras. Ny bostadsbebyggelse föreslås inom mark som domineras av medelålders tallsandskog. Inom området finns gamla anläggningar och bråte. En konsekvens av detaljplanen är att den allmänt tillgängliga naturmarken kommer bli smalare med anledning av exploateringen. De positiva effekterna av exploateringen är att naturmarken får en mer värdefull användning för rekreation.

Marken söder om Buaråsvägen utgörs huvudsakligen av igenväxande betesmarker, vall och hävdade marker av bete. Marken har allmän förekomst av småbiotoper med element som omfattas av generellt biotopskydd. 22 naturvärdesobjekt identifierats, varav över hälften av dessa finns i äng och betesmark. De naturvärden som pågående bete ger uppkomst till i sydöstra delen av planområdet kommer vid exploatering att försvinna då marken ersätts med bostadsbebyggelse.

Planläggning av bostäder kommer ha en påverkan på den biologiska mångfalden i området och hänsyn har tagits i planförslaget med föreslagna åtgär-

der för att kompensera och främja den biologisk mångfalden inom området. Centralt inom planområdet finns ett klibbaldominerat alkärr som vid exploatering avses bevaras som naturmark. Naturvårdarterna och den relativa artrikedomen är högre i det centrala alkärret än i liknande biotoper inom planområdet. I väster finns en fuktäng med trädskikt dominerat av björk och dike med avrinning åt sydost. Detta område avses vid exploatering att till största del bevaras. I östra delen föreslås ett ungt alkärr och vattenfyllda diken med lägre naturvärden att läggas igen och ersättas med bostadsmark och vid omvandling till bostadsmark kommer viss markavvattning förekomma för att leda bort stående ytvatten. Markavvattningen gäller ytvatten och påverkar inte grundvattennivån. Inom allmän plats kommer kompensationer göras för att skapa förutsättningar för liknande fuktmiljöer som finns i området idag. Inom föreslagen naturmark föreslås befintliga vattenförekomster kvarstå med tillägg av vattenförekomster som dagvattendammar.

I sydvästra delen av planområdet återfinns solbelysta brynmiljöer som skapar skyddade lägen. Dessa ska delvis sparas och i detaljplanen anläggas som naturmark.

En anpassning till naturmiljön har gjorts i framtagandet av föreslagen detaljplan. De negativa effekterna bostadsbebyggelsen har på naturmiljön har sammanvägts i en ekologisk, social och samhällsekonomisk bedömning. Tidigare ställningstagande har gjorts i fördjupad översiktsplan och planprogram där föreslaget planområde är del av ett större område som är utpekad att övergå från jordbruksmark till bostadsmark på sikt. Den föreslagna bostadsbebyggelsen sker i anslutning till befintlig bebyggelse där infrastrukturen i form av vatten, avlopp och vägar finns att tillgå eller ändå ska byggas ut. Detaljplanen medför utbyggnad av kommunalt VA för befintligt bostadsområde norr om föreslaget exploateringsområde. Befintligt område har i dagsläget enskilt VA och detaljplanens genomförande kommer i det hänseendet reducera människans påverkan på naturen.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Planområdet avvattnas i dagsläget delvis norrut till ett dike som mynnar i Fyrstrandsfjorden. Resterande del av planområdet avvattnas söderut via kulverteringar och diken vidare till Getteröns naturreservat i söder. Båda är delar av Balgöarkipelagen. Vid planläggning föreslås allt dagvatten mynna i Fyrstrandsfjorden i norr. Dagvatten från bebyggelsen inom planområdet samt dagvatten från det befintliga bostadsområdet Hansagården norr om planområdet kommer att fördröjas och renas i dammar innan det når havet. Förslagsvis anläggs avvattningen till havet som ett meandrande dike som bildar en naturlig fåra. Det bevarar på så sätt strandängen och möjliggör för framtida bete. Det är en förbättring från dagens läge då bostadsområdet ingår

i en förening med enskilt vatten- och avlopp.

Den ekologiska statusen för Balgöarkipelagen klassas som måttlig och motivet uppges vara övergödning (VISS 2019). Övergödning kan avhjälpas genom lokal reducering av mängden näringsämnen som tillförs. Exploateringen bedöms inte bidra till ytterligare tillförsel av näringsämnen (VA- utredning med dagvattenfokus 2019). Kommunen bedömer inte heller att dagvattnet från planområdet kommer att försvåra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Balgöarkipelagens kemiska ytvattenstatus klassas som god med undantag för föroreningarna bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Både när det gäller PBDE och kvicksilver har mindre stränga krav för recipienten satts på grund av att det i dagsläget bedöms saknas tekniska möjligheter att minska dem. Kravet är istället att halterna inte ska öka. Kommunen bedömer inte att föreslagen markanvändning kommer att bidra till ökad belastning av kemiska ämnen i Balgöarkipelagen.

lanspråkstagande av jordbruksmark

Tidigare ställningstagande har gjorts i fördjupad översiktsplan och planprogram där föreslaget planområde är del av ett större område jordbruksmark som är utpekad att övergå från jordbruksmark till bostadsmark på sikt. Det är ett väsentligt samhällsintresse att tillskapa och bygga bostäder för att täcka upp det behov som finns. Inom kommunen finns en stor efterfrågan på bostäder vilket innebär att mer mark behöver tas i anspråk för att kunna tillhandahålla bostäder för nuvarande och kommande invånare. Planområdet är en tredje etapp av den utbyggnad av Bläshammar som är utpekad för exploatering i den fördjupade översiktsplanen och är en länk för att fullfölja utbyggnad enligt tidigare plan. Utbyggnad har utifrån programmet tidigare skett för område A2 , A4 samt C1/CA inom programmet. Genom detta kan utbyggnaden av området ske på ett hållbart sätt och ny bostadsbebyggelse sker i anslutning till befintlig bebyggelse där infrastrukturen i form av vatten, avlopp vägar och finns att tillgå eller ändå ska byggas ut.

Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en väsentlig del för att fullfölja programmets intentioner och Trönningenäs och även Bläshammar kommer att stärkas som ort.

Störningar

Trafik

Som en konsekvens av planförslaget kommer en ökning av trafik att tillkomma på Trönningenäsvägen samt i utbyggnadsområdet Trönningenäs inre. I programmet för Trönningenäs anges att trafikmängden på Trönningenäsvägen uppgår till ca 2000 fordon per årsmedeldygn (2005). När Trönningenäs är fullt utbyggt bedöms trafikmängden vara fördubblad.

Tidigare trafikbullerberäkningar har gjorts för Trönningenäsvägen med

trafiksiffror enligt prognosierad trafik när samtliga planerade bostäder inom Trönningenäs inre är utbyggda.

Enligt bullerutredning (Akustikverkstan, 2020) bedöms inte befintlig bebyggelse vid Fäxavägen och Travvägen påverkas av bullerstörning som konsekvens av planförslaget.

Djurhållning

Bostadshuset ligger på behörigt avstånd från hästhållningen. Befintliga hagar inom fastigheten Trönningenäs 5:29 som ligger inom 50 meter från plangräns kommer tas bort vid exploatering.

Sociala konsekvenser

Fler bostäder ger möjlighet till fler människor att vistas i Trönningenäs och gör området till en mer betydande mötesplats. Trönningenäs ligger långt från service och har inte regelbunden kollektivtrafik vilket gör området fortsatt relativt bilberoende. En ytterligare förtätning av Trönningenäs och Bläshammar kommer på sikt bygga upp ett större underlag för hållbart resande.

Konsekvenser för befintliga bostäder

Med planläggning tillkommer både rättigheter och skyldigheter. Planförslaget utgår från att göra befintlig bebyggelse planenlig och där lämpligt, anpassa byggrätten till liknande byggrätten för ny bebyggelse. Befintliga komplementbyggnader som idag ligger på ofri grund föreslås regleras till avsedd fastighet genom fastighetsreglering.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inget av de i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Områden som inte är bebyggda kommer i enlighet med befintlig markanvändning fortsatt kunna användas för jordbruk och bete.

Genomförande av projektet

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då plan vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och denna får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Marken inom detaljplanen ägs uteslutande av privata fastighetsägare. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare redovisas i fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för den största delen av allmänplatsmark i detaljplanen. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmänna platser i planen utgörs av gator, gångvägar och naturområden.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av anläggningar inom allmän plats, vilket regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Anslutningsgata till fastigheterna Trönningenäs 1:23 och 1:22 ”Gata1” har enskilt huvudmannaskap och ska ingå i Trönningenäs ga:6.

Kvartersmark

Inom kvartersmark för bostadsändamål utför och bekostar exploatörerna samtliga åtgärder för uppförande av byggnader och markanläggningar. Utgångspunkt för byggnadernas höjdsättning på marken ska vara den nya gatans/trottoarens höjd enligt kommunens projekteringshandlingar, se vidare under avsnittet ”Höjdsättning” i planbeskrivningen.

Fastighetsägarna svarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark med undantag för tekniska anläggningar (E-områdena), för vilka respektive ledningsrättsägare ansvarar.

Exploatörerna bekostar utbyggnad av VA-ledningar och anläggningar för omhändertagande av dagvatten inom kvarteretsmark.

Ledningar

För ledningar av olika slag gäller följande beträffande framtida ägare och driftansvar:

Vatten, spill & dagvatten	Varberg Vatten AB ansvarar för huvudledningar för vatten-, spill- och dagvatten fram till anslutningspunkt.
El	Varbergsortens Elkraft Ekonomiska Förening är ansvariga för elledningar och elleverans.
Fiber	Varberg energi är ansvariga för ledningar för fiberanslutning.
Tele	Skanova AB ansvarar för huvudledningar för tele.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För att beställa följande dispenser resp. tillstånd ansvarar:

Biotopskydd	Biotopskyddsdispens ska sökas för ingrepp och öppningar i stenmur, igenfyllning av småvatten och dike samt för fällning av träd ingående i träd rad. Ansvar: Exploatör, i samråd med kommunen.
Fridlysta arter	Dispens från artskyddsförordningen (2007:845) för ingrepp och öppningar i stenmur och igenfyllning av dike. Ansvar: Exploatör, i samråd med kommunen.
Vattenverksamhet, Markavvattning	Tillstånd och dispens ska sökas för avledning av markvatten. Ansvar: Exploatör, i samråd med kommunen.
Strandskydd	Dispens ska sökas för anläggande av nytt dike. Ansvar: VA-huvudmannen

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

- **Planavtal** för reglering av exploitörens ansvar för kostnader kopplade till detaljplanens framtagande.
- **Exploateringsavtal** - I avtalen regleras fördelning av kostnader för iordningställande av allmän plats, överlåtelse av allmän platsmark och kostnader för fastighetsbildning. Avtalen ska godkännas av Kommunstyrelsens arbetsutskott innan detaljplanen kan antas.
- **Överenskommelse om fastighetsreglering** för överföring allmän plats till kommunen träffas mellan kommunen och exploitörerna för att säkerställa att kommunen äger all allmän platsmark samt kvartersmark för E- områden.
- **Överenskommelse om ledningsrätt för pumpstation** träffas mellan ägare till Trönningenäs 5:29 samt Trönningenäs s:1 och VA-huvudmannen.
- **Överenskommelse om ledningsrätt för transformatorstation** mellan ägare till Trönningenäs 1:44 och Varbergsortens Elkraft Ekonomiska förening.
- **Överenskommelse om ledningsrätt** för avledande av vatten, spillvatten och dagvatten träffas mellan ägare till Trönningenäs ga:2 och VA-huvudmannen.
- **Överenskommelse om ledningsrätt** för avledande av spillvatten träffas mellan ägare till Fyrkullen 1:2 och VA-huvudmannen.
- **Överenskommelse om omprövning av ga:2** för möjliggörande av dagvattendam inom naturmark samt nya ledningar i gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Fastighet	Åtgärd	Erhåller mark, ca m2	Avstår mark, ca m2
Trönningenäs 1:15	Mark som ingår i allmän plats överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Kvartersmark för bostadsändamål överförs till Trönningenäs 1:33. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		Allmän plats: 6963 m2
Trönningenäs 1:21	Servitut inom Trönningenäs 1:15 för utfart upphävs. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		Servitut: 270 m2
Trönningenäs 1:22	Mark som ingår i allmän plats "Natur" överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Marksamfällighet bildas för Gata1.		Allmän plats natur: 711 m2 Allmän plats gata: 305 m2
Trönningenäs 1:23	Befintligt servitut för utfart upphävs och ersätts med enskild gata. Mark som ingår i allmän plats "Natur" överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Marksamfällighet bildas för Gata1.		Servitut: 160 m2 Allmän plats natur: 3465 m2 Allmän plats gata: 409 m2
Trönningenäs 1:32	Mark som ingår i allmän plats överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Servitut för utfart upphör. Lämnar förslagsvis gemensamhetsanläggning ga:6.		Allmän plats: 17 m2 Servitut: 380 m2
Trönningenäs 1:33	Servitut för utfart upphör. Del av servitutsområdet för väg överförs från fastigheten 1:15 till Trönningenäs 1:33. Lämnar förslagsvis gemensamhetsanläggning ga:6	Från 1:15 till 1:33: 120 m2	
Trönningenäs 1:44	Mark som ingår i allmän plats och kvartersmark för E-område överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Lämnar ga:6.		Allmän plats: 4835 m2 E-område: 50 m2
Trönningenäs 1:47	Servitut inom Trönningenäs 1:15 för utfart upphävs. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		Servitut: 250 m2
Trönningenäs 5:29	Mark som ingår i allmän plats överförs till kommunens fastighet Trönningenäs 5:73. Kvartersmark för bostadsändamål överförs till Trönningenäs 8:1 och Trönningenäs 5:43.		Allmän plats: 41842 m2 Från 5:29 till 5:43: 100 m2 Från 5:29 till 8:1: 170 m2
Trönningenäs 5:40	Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		
Trönningenäs 5:42	Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		
Trönningenäs 5:43	Kvartersmark överförs från Trönningenäs 5:29 till Trönningenäs 5:43. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.	Från 5:29 till 5:43: 100 m2	Allmän plats: 3 kvm

Trönningenäs 8:1	Kvartersmark överförs från Trönningenäs 5:29 till Trönningenäs 8:1. Befintligt servitut för väg upphävs. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.	Från 5:29 till 8:1: 170 m ²	Allmän plats: 1 kvm Servitut (Sv 6): 660 m ²
Trönningenäs 8:24	Befintligt servitut för väg upphävs. Lämnar gemensamhetsanläggning ga:6.		Servitut (Sv 7): 580 m ²
Fyrkullen 1:2	Kommer att belastas med en ledningsrätt för spillvatten.		
Samfällighet	Åtgärd	Erhåller mark, m²	Avstår mark, m²
Trönningenäs s:1	Mark som ingår i allmän plats överförs till Trönningenäs 5:73. Ledningsrätt för pumpstation inom e-område.		Allmän plats: 180 kvm
Trönningenäs s:3	Mark som ingår i allmän plats överförs till Trönningenäs 5:73.		Allmän plats: 860 kvm
Gemensamhetsanläggningar	Åtgärd	Erhåller mark, m²	Avstår mark, m²
Trönningenäs ga:2	Omprövas då deltagande fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.		
Trönningenäs ga:6	Påverkas eventuellt då den kan omprövas för att även innefatta Gata1.		

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering skapas fastigheter för kvartersmark respektive allmän plats. Kommunen och exploatörerna ansöker gemensamt om fastighetsbildning berörande allmän platsmark för vilken exploatörerna står för förräntningskostnaderna.

Överenskommelse om fastighetsbildning gällande allmänplatsmark regleras i exploateringsavtalet och är en förutsättning för planens antagande.

Exploatörerna svarar för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas lämpligast genom bildande av samfällighetsföreningar.

Planen möjliggör en fastighetsreglering om ca 100 kvm respektive ca 170 kvm kvartersmark till fastigheterna Trönningenäs 5:43 och Trönningenäs 8:1 från fastigheten Trönningenäs 5:29. Ca 115 kvm kvartersmark kan regleras från Trönningenäs 1:15 till Trönningenäs 1:33. För att dessa fastighetsregleringar ska genomföras måste en lantmäteriförrättning initieras av någon berörd fastighetsägare.

Servitut och rättigheter

En sammanställning av fastigheter och servitut inom och intill planområdet redovi-

sas i fastighetsförteckningen.

Befintliga vägservitut inom planområdet upphävs och ersätts med kommunal gata. Nya servitut för VA-ledningar skapas som officialservitut i samband med fastighetsbildningen. Ombildning och upphävande av servitut bekostas av exploatörerna.

Ledningsrätt för uppförande av transformatorstation inom E-området upplåts till förmån för Varbergortens Elkraft.

Ledningsrätt för uppförande av pumpstation inom E-området och tillhörande ledningar upplåts till förmån för Varberg Vatten AB. Den del av ledningsdragningen som går under kvartersmark säkerställs med ett markreservat.

Gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

Anslutningsgata till fastigheterna Trönningenäs 1:22 och 1:23 har enskilt huvudmannaskap och kan införlivas i Trönningenäs ga:6.

De delar av Trönningenäs s:1 och s:3 som planläggs som allmän plats överförs till Trönningenäs 5:73.

Trönningenäs ga:2 omprövas då deltagande fastigheter ansluts till kommunalt VA. Trönningenäs ga:6 omprövas då deltagande fastigheter får annan anslutning till väg.

Exploatörerna svarar för utbyggnad, samt bekostar omprovning av servitut och gemensamhetsanläggningar.

Prövning av lov

Detaljplanen är bindande för samtliga fastigheter vid prövning av lovpliktiga åtgärder.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker söderifrån Trönningenäsvägen via befintliga gator. Från norr sker tillfart via Buaråsvägen, som ingår i Trönningenäs ga:6.

Kommunen, genom Hamn- och Gatuförvaltningen, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gator, gångvägar och naturområden inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

För höjdsättning av anslutningsväg/utfart till allmän gata gäller den nya gatans höjd enligt kommunens projekteringshandlingar. Fastighetsägaren ansvarar för att följa projekterad gatunivå.

Fastighetsägarna till Trönningenäs 1:22 och 1:23 har tillfart via Buaråsvägen via en ny lokalgata med enskilt huvudmannaskap, "Gata1". Fastighetsägarna till Trönningenäs 1:22 och 1:23 ansvarar för och bekostar utbyggnaden. Gata1 kommer att ingå i vägsamfälligheten Trönningenäs ga:6.

Arkeologi

Kända fornlämningar finns inom området. Ytterligare utredningar krävs, för vilka ansvaret åvilar respektive exploatör.

Dispenser och tillstånd

Biotopskyddsdispens ska sökas för ingrepp och öppningar i stenmur, igenfyllning av småvatten samt för fällning av träd ingående i trädrad. Dispens mot fridlysning ska sökas för ingrepp och öppningar i stenmur och igenfyllning av dike. Tillstånd och dispens ska sökas för avledning av markvatten.

Dispenser ska sökas av exploatören i samråd med kommunen.

Geoteknik

Detaljerad geoteknisk utredning utförs av exploatören i samband med byggstart.

Vatten och spillvatten

Planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ansluts till kommunens ledningar. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Varberg Vatten AB vid respektive fastighetsgräns.

Varberg Vatten AB äger och har driftsansvar för allmänna ledningar.

Dagvatten

För att minska belastningen på ledningsnätet och risken för översvämningar ska åtgärder för fördröjning av dagvatten utföras inom planområdet.

Varberg Vatten AB ska äga och ha driftsansvar för allmänna dagvattenanläggningar.

Fiber

Varbergs Energi har fiber inom planområdet som ska flyttas till ny gata.

EI

Varbergsortens Elkraft Ekonomiska förening har elledningar inom planområdet som ska förläggas i gata tillsammans med VA och optokablar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Utgifter:

Kommunen får utgifter för utbyggnad och iordningställande av allmän plats.

Kommunen får även ökade drift- och underhållskostnader för allmän plats till följd av utbyggnad av gata, gång- och cykelvägar och natur.

Intäkter:

Kommunens kostnader för utbyggnad av gator samt iordningställande av allmän plats kommer helt att täckas genom ersättning från exploatörerna.

Enligt antagna riktlinjer för exploateringsavtal (KS 2015/0269-20) ska allmän plats inom Trönningenäs programområde finansieras genom så kallad exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad. Det belopp som respektive exploatör ska erlägga utgår ifrån den mängd bostäder som den aktuella planen möjliggör.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Intäkter

Fastighetsägarna får intäkter vid försäljning av mark.

Utgifter

Exploatörerna betalar för kommunens utbyggnad av allmän plats. Exploatörernas ekonomiska åtaganden gentemot kommunen regleras i ett exploateringsavtal. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. När exploatören fullgjort sina åtaganden enligt exploateringsavtalet är gatukostnadsersättningen för fastigheterna inom detaljplanen betalda.

Exploatörerna betalar anslutningsavgifter för vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fiber m.m. Om det finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploatörerna liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder.

Exploatörerna bekostar lantmäteriatgärder för att bilda fastigheter för bostadsbyggelse och omprövning av gemensamhetsanläggning samt ändring och upphävande av servitut.

Ägarna till fastigheterna Trönningenäs 1:22 och 1:23 bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen Trönningenäs ga:6 för att gatan ska ingå i vägföreningens ansvar.

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av plankonsult Elisabet Wästlund i samarbete med Claus Pedersen på Stadsbyggnadskontoret i Varberg. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef

Elisabet Wästlund

Planarkitekt, Afry

