

Detaljplan för

Bostäder på del av Bläshammar 2:24 m.fl.

Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2014.02.27 till 2014.04.11. Samråds- handlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kom- munstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Rädd- ningstjänsten, Socialnämnden, Varbergs Energi, Varbergsortens El, Vivab, Hallands- trafiken, Naturskyddsföreningen, TeliaSoneraSkanova Access AB, Posten samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstitiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2014-04-09

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

Djurhållning

Planbeskrivningen bör innehålla en analys av hur djurhållningen och pågående jord- bruksverksamhet påverkas av de föreslagna bostäderna. Kan planens genomförande in- nebära begränsningar för djurhållaren, t.ex. var bete och ridning kan ske? Kan det spridas gödsel på jordbruksmarken runt området?

Geoteknik

De geotekniska förhållandena kräver i delar av området särskilda grundläggningsme- toder. Mer undersökningar kommer krävas för att besluta om lämpligt grundläggnings- sätt i den västra delen av planområdet. Kommunen kan överväga om grundläggningssätt behöver regleras i detaljplanen.

Dagvatten

I dagvattenutredningen redovisas att målet är att utsläppet av dagvatten ska vara det- samma som dagens naturliga mängd. Det framgår vidare att det förekommer översväm- ningar nedströms, liksom strypningar av dagvattnet som borde åtgärdas. Dessa åtgärder bör genomföras innan området byggs ut.

Biotopskydd

Det är bra att planen utformats med utgångspunkt i befintliga stenmurar. Märgelgravarna och stenmurarna bör förses med relevant skydd i detaljplanen. Biotopskyddet upphör när dessa biotoper inte längre ligger i jordbruksmark. Dessa kan dock fortsätta vara viktiga som biotoper och därför är det viktigt med skydd i detaljplanen.

Träd

I området finns värdefulla träd, främst ekar. Lekplatserna bör utformas och anläggas så att träden kan bevaras.

Planbestämmelser

Boverkets nya definition av den prickade marken bör användas. Bestämmelsen om att marken inte får delas är olämplig. Se mer i 4 kap 18 § PBL.

Arkeologi

I månadsskiftet oktober/november 2013 genomfördes en arkeologisk utredning av ett ca 390 000 kvadratmeter stora planeområdet vid Bläshammar i Lindbergs socken, Varbergs kommun (Jfr Dnr 431-3305-13). Inom området lokaliserades tre fornlämningar, varav två kommer att beröras av detaljplan för nu aktuell byggnation (Jfi' Dnr 402-1853-14). Lokalerna utgörs av en boplats från järnålder, sannolikt yngre järnålder, samt en gårdstomt från 1500- och 1600-talet. Utredningens resultat har avrapporterats i; Arkeologisk utredning vid Bläshammar. Bläshammar 2:24 m.fl., Lindbergs socken, Varbergs kommun, Hallands län. Rapporter från Arkeologikonsult 2013:2678. Författad av Anna Hed Jakobsson. Inför fortsatt byggnation har företagaren i slutet av februari 2014 inkommit med ansökan om tillstånd till genomförande av arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 13 § Kulturmiljölagen (1988:950) av nyupptäckta fornlämningar (Jfr Dnr 431-1917-14). Länsstyrelsen avser lämna tillstånd till arkeologisk förundersökning, så att denna kan genomföras under 2014.

Övrigt

Området är väl anpassat till befintlig vegetation och till befintliga gränser i landskapet. Det gör att fler biotopskyddade objekt kan bevaras och skapar kvaliteter i det framtida bostadsområdet.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar: *Beskrivning av hur jordbruk och djurhållning påverkas av exploateringen tillförs plan- och genomförandebeskrivningen. Området är utpekad som utbyggnadsområde i den fördjupade översiktplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15. Pågående jordbruk inom planområdet avvecklas för bostadsexploatering och avsikten i översiktplanen är att även omkringliggande markområden ska övergå från jordbruk till bostadsmark på sikt.*

Då det krävs kompletterande detaljerade geotekniska undersökningar för varje objekt inom vissa delar av planområdet för att få tillräckligt underlag för korrekt val av grundläggningsmetod bedöms det inte som lämpligt att reglera grundläggningssättet i detaljplan.

Granskningshandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning. Resultatet av dagvattenutredningen är att den norra delen av planområdet lyfts ur för att hanteras tillsammans med marken norr om som ligger i nästa etapp. Detaljplanen har också reviderats för att innehålla en dagvattendamm som blir en del i dagvattenhanteringen samt en översilningsyta där vattnet kan samlas vid extremregn. Detaljplanen omfattar dagvattendiket hela vägen ner till Munkån genom det planlagda E-området. Därmed omfattas ansvaret av VA-huvudmannen och de åtgärder som ska genomföras innan området bygger ut ligger på deras ansvar att utföra.

Området med mägergravarna har utgått ur planen. Inom planområdet finns stenmurar inom både kvartersmark och allmän plats. Biotopskyddet upphör när de inte längre ligger i jordbruksmark, dock är ambitionen att de ska bevaras som ett naturligt inslag i det nya bostadsområdet. Skyddsbestämmelser införs för de stenmurar som är möjliga att bevara och för de delar där man behöver ta upp öppningar eller ta bort en bit är tanken att det sker kompletteringsåtgärder på någon annan plats.

Stadsdelslekplatsens avgränsning på plankartan justeras. De värdefulla träden ligger på kommunal mark och kommer bevaras.

Definitionen för prickmark revideras för att överensstämma med Boverkets riktlinjer.

Planbestämmelse om att fastigheten inte får delas ersätts med planbestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek och på så sätt förhindrar att fastigheten delas.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med information gällande den arkeologiska utredningen.

2. Kommunstyrelsen, 2014-05-05

Trafiklösning med cirkulationsplats vid infarten från väg 845 ska redovisas utförligare i planhandlingarna.

Planhandlingen kompletteras med information om att Trafikverket är väghållare av väg 845, att Trafikverket beslutar om vägens utformning och att föreslagen cirkulationsplats förutsätter att ett avtal tecknats mellan Trafikverket och kommunen innan exploateringsavtalet tecknas.

Det säkerställs att ingen byggnation sker där högsta halten radon finns, alternativt att det säkerställs att radonnivån vid byggnation ligger under de riktlinjer som finns.

Se över möjligheten till att öka exploateringsgraden.

Kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med att Trafikverket är väghållare för väg 845. Detaljplanen har efter samrådet kompletterats med en Åtgärdsvalsstudie i samarbete med Trafikverket vilken visar att det för aktuell detaljplan inte krävs någon cirkulationsplats.*

Planbeskrivningen kompletteras med information kring radonhantering.

Möjligheterna att öka exploateringsgraden är begränsade inom planområdet på grund av de geotekniska förhållandena. I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet finns Bläshammar med som ett utvecklingsområde, där det finns möjlighet att skapa boende med de kvaliteter boende på landet innebär samtidigt som det är nära till staden. Det finns även ett program för det aktuella området som beskriver att området företrädesvis ska utvecklas med villor som anpassas till det befintliga landskapet med gårdsgårdar, vegetation och bäckar. Föreslagen detaljplan bedöms vara anpassad på detta sätt och att öka exploateringsgraden bedöms därför inte lämpligt.

3. Kulturmiljö Halland, 2014-04-01

Detaljplanen påverkar kulturlandskapet, men kommer bevara vissa inslag så långt möjligt som vegetationsridåer, stenmurar mm. Det arkeologiska läget ska utredas. Vi har därför inget ur kulturhistorisk synvinkel att invända mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

4. Trafikverket, 2014-04-02

Åtgärdsvalsstudie

Korsningen Bläshammarsvägen/väg 845 föreslås byggas om till cirkulationsplats. Då åtgärder ska göras i det statliga väg- eller järnvägsnätet ska det föregås av ett så kallat åtgärdsval. Trafikverket har för att formalisera åtgärdsvalet tagit fram en metod med en så kallad åtgärdsvalsstudie (ÅVS). Arbetet att ta fram en ÅVS baseras på fyrstegsprincipen och syftar till att metodiskt hitta rätt typ av lösning till de behov som är identifierade tillsammans med berörda parter. Framtagandet av ÅVS kan göras parallellt med framtagandet av detaljplaner som kräver åtgärder på det statliga väg- eller järnvägsnätet eller integrerat i detaljplanen. Det är dock Trafikverket som gör bedömningen om detaljplanens hantering av åtgärdsvalet är tillräckligt heltäckande och relevant. Hanteringen av processen med åtgärdsval, efterföljande formell projektering samt byggande regleras i avtal mellan Trafikverket och kommunen. Utifrån nuvarande information och underlag kan inte Trafikverket bedöma lämpligheten av en ny cirkulation i berörd korsning. Hänsyn bör även tas till eventuella framtida etapputbyggnader av området för att få en helhetslösning av trafiksituationen i Bläshammar.

Avtal

Exploatering som kräver åtgärder i Trafikverkets väg- eller järnvägsanläggningar skall säkerställas genom avtal mellan kommunen och Trafikverket. Skulle vidare utredningar i form av en åtgärdsvalsstudie påvisa behovet av en cirkulationsplats i korsningen Bläshammarsvägen/väg 845 kommer kostnaden till fullo belasta exploateringen.

Andra studier av väg 845

Det pågår en åtgärdsvalsstudie för kollektivtrafikstråket Varberg - Kungsbacka. Det övergripande målet är ökad andel kollektivtrafik och resultatet av studien ska vara en lista med åtgärder som alla bidrar till att målet uppfylls. Arbetssättet präglas av samverkan över gränserna och arbetsgruppen består av tjänstemän från Varbergs och Kungsbacka kommuner, Region Halland, Hallandstrafiken och Trafikverket. Åtgärdsvalsstudien beräknas vara klar i juni och tanken är att varje part ska ta på sig sin del av de åtgärder som man gemensamt kommer fram till.

Väg 845 delen Frillesås- Varberg ingår även i ett utpekande av funktionella stråk. Vägen är då utpekad som viktig för personligt dagligt resande (arbetspendling) samt för turism. I avvägningen mellan olika trafikslag ska kollektivtrafiken prioriteras.

Trafikstrategi

Varberg är en expansiv kommun och växer åt flera håll vad gäller bland annat nya bostadsområden. För norra delen av Varberg där Bläshammar ingår tas just nu fram en fördjupad översiktsplan. Trafikverket rekommenderar samtidigt kommunen att ta ett helhetsgrepp vad gäller trafikfrågor. Framtida trafikströmmar samt eventuella behov av trafiklösningar och trimning enligt fyrstegsprincipen behöver hanteras såväl övergripande som sammanhållet. I dagsläget saknas en helhetsbedömning vilket gör det svårt att utläsa enskilda planers konsekvenser på kringliggande vägnät samt konkreta behov av åtgärder som behöver göras inom ramen för en utveckling av t.ex. norra kusten.

Väghållningsområde

Varbergs kommun har varit expansiv under många år men någon ändring av väghållarsvaret har ej skett. Staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett

övergripande vägnät i tätort medan kommunen bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet. Såväl nu aktuellt planprogram som tidigare antagna planer i anslutning till bland annat väg 805 påverkar olika vägars karaktär och funktion. Trafikverket förespråkar därför ett förändrat väghållningsområde där Varbergs kommun tar över de vägar vars karaktär är sådan att de ej bör ingå i det statliga vägnätet längre på grund av t.ex. exploateringar.

Ny gc-väg

Just nu pågår planering för 500 meter ny cykelväg, förbi bland annat Bläshammars skola, Enligt nuvarande tidplan kommer sträckan att stå färdig tidigt 2015.

Smitväg

Från planområdet går idag en enskild väg som mynnar ut vid cirkulationsplatsen vid trafikplats 55, Varberg norra. Vägen är smal och utan några möjligheter att mötas på relativt långa sträckor. Vägen är dessutom skyltad med vägvisning för cyklister. Hur denna potentiella "smitväg" ska hanteras bör framgå i det fortsatta planarbetet.

Service

Värt att notera är att det förutom skola saknas service inom planområdet.

Sammantaget anser Trafikverket att följande frågor bör utredas vidare i det fortsatta planarbetet;

- För åtgärder på statlig väg krävs att en åtgärdsvalsstudie genomförs och att ett avtal tecknas mellan Trafikverket och kommunen före genomförande av en eventuell åtgärd.
- Trafikverket önskar en översyn av väghållansvaret inom Varbergs kommun då detta ej överensstämmer med t.ex. detaljplanelagda områden etc. Förslag till avtal avseende förändrat väghållningsområde och väghållningsansvar för Varbergs kommuns norra och södra del finns framtaget och översänt till kommunen för eventuella synpunkter.
- Hanteringen av den enskilda väg som i dag förbinder planområdet med trafikplats 55 bör ingå på något sätt i det fortsatta planarbetet.

Kommentar: En åtgärdsvalsstudie har tagits fram efter samrådet och redovisats för Trafikverket. Avtal om eventuella åtgärder på väg 845 kommer att tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan denna detaljplan antas. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information kring åtgärdsvalsstudien och dess resultat.

Gällande översynen av väghållansvaret så är det ingen fråga som en enskild detaljplan hanterar.

Gällande den enskilda vägen som är en potentiell smitväg, är en första åtgärd att göra en trafikmätning som underlag för en bedömning kring åtgärder. En första åtgärd kan vara att skylta enskild väg för att tydliggöra att vägen inte är tillåten som genomfart. Om vägen fortsatt används som smitväg finns möjlighet att göra åtgärder för att försvåra eller förhindra möjligheten till smittrafik. Vilken typ av åtgärder som blir aktuella bedöms först när det blir aktuellt.

5. Hamn- och gatunämnden, 2014-04-22

förorda följande kompletteringar

- den befintliga delen av Bläshammarsvägen ska förses med åtgärder för ökad säkerhet och trygghet, särskilt framför förskolan
- gatorna i norra delen av planområdet ska vara lågfartsgator
- nya och befintliga gång- och cykelvägar ska vara försedda med belysning

- gång- och cykelvägens anslutning i norr till befintlig gång- och cykelväg ska ske med bro över befintligt vattendrag
- stadsdelslekplatsen ska delfinansieras av exploateringen
- vatten från naturområdet ska inte permanent ledas i kulvert genom gatuområdet utan ledas genom dike i kommande östra planområde
- avskärande diken ska placeras på kvartersmark och inte på allmän plats
- dagvattendammar inom planområdet ska planeras för att ha öppen vattenyta
- befintliga och sparade stengårdesgårdar ska anges på plankartan och illustrationskartan
- ansvarsfördelning för kostnaderna för planens genomförande tydliggörs samt att uppskattning av kostnaderna för planens genomförande synliggörs

Kommentar: Illustrationskartan och planbeskrivningen kompletteras för att visa att tillkommande vägar utöver Bläshammarvägens förlängning avses uppföras som lågfartsgator. Plankartan revideras så att alla gator inom planområdet får bestämmelsen Lokalgata.

Planbeskrivningen kompletteras med information att gång- och cykelvägar ska belysas. Då den norra delen har lyfts ur detaljplanen så hanteras inte de bitar som gäller den delen.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med den uppdaterade dagvattenutredningen där både Hamm- och gatuförvaltningen samt VIVAB har varit delaktiga och kommit överens om utformningen av dagvattenhanteringen.

Grundkartans redovisning av stenmurar ses över.

Kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet regleras i exploateringsavtal. Ansvarsfördelning och kostnader som belastar Varbergs kommun inom planområdet redovisas i plan- och genomförandebeskrivningen.

6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2014-05-06

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka samrådshandling till detaljplan för bostäder på del av Bläshammar 2:24 m.fl. Med utgångspunkt i de åtaganden som beskrivs i planbeskrivningen, dagvattenutredning och bullerutredningen så bedömer nämnden att samrådshandling till detaljplanen kan tillstyrkas med krav om vissa kompletteringar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att bullerutredningen och dagvattenutredningen behöver kompletteras i vissa avseende vilket förklaras närmare nedan under rubriken "Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning av eventuella störningar".

Miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning av eventuella störningar

För att kunna utforma dammkonstruktionerna så ska dagvattenutredningen lämna svara på vilka parametrar som ska renas och vilka nivåer som ska anses acceptabla kopplat till MKN för vatten och att dagvattnet mynnar i ett Natura 2000 område. Detta framgår inte av nuvarande dagvattenutredning.

Normalt genererar bostadsområdena inga höga halter av föroreningar, men trafikyor huskroppar (exempelvis metallkonstruktioner som plåttak, hängrännor m.m.) kan dock skapa en del föroreningar. En jämförelse mellan dagvattnets innehåll före och efter utbyggnad bör tillfogas till dagvattenutredningen. Dagvattenutredningen bör även redovisa att det krävs driftinstruktioner för anläggningar för dagvattenledning och för att hantera eventuellt avfall som uppstår i samband med rening. Det ska noteras att Mhn inte yttrar sig över om detaljplanen behöver prövas gentemot Miljöbalkens kap 7 angående skydd

av Natura 2000 området vid Getteröns fågelreservat. Enligt överenskommelse ansvarar Planeringskontoret för att bevaka naturskyddsfrågor i yttrande över planer och program. Det har vid samråd framkommit att det föreligger vissa tekniska svårigheter när det gäller lösningen kring dagvattenhanteringen. Mhn utgår från att VIVAB bevakar dessa frågor.

När det gäller bullerutredningen så bör trafikflöden för 2030 användas som indata i beräkningarna. Nu har man använt beräknade trafikvolym för 2020. Det bör också vara den slutliga trafiklösningen som ska styra indata i beräkningsmodellerna. Vid en översiktlig bedömning så bör ändå bullernivåerna bli acceptabla med utgångspunkt från det stora avståndet till vägar i nuvarande förslag till bebyggelse i denna detaljplan.

Kommentar: *Dagvattenutredningen uppdateras och kompletteras med påverkan på MKN och beskrivning av föroreningsinnehåll.*

I övrigt föranleder yttrandet ingen förändring.

7. Räddningstjänsten, 2014-04-08

Räddningstjänsten har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra:

- Räddningsväg ska anordnas till byggnaderna så att räddningstjänsten inte får längre gångavstånd än 50 meter.
- Brandvattenförsörjning skall finnas inom planområdet

Inför bygglov skall en brandskyddsdokumentation upprättas för byggnationen

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med information om att räddningsväg ska säkerställas vid bygglovsskedet för de två flerbostadshusområdena.*

Befintligt ledningsnät är dimensionerat för att kunna leverera brandvatten. Uppförandet av brandposter bekostas av exploitören.

I övrigt föranleder yttrandet ingen förändring av planförslaget.

8. Socialnämnden, 2014-04-11

Det är positivt att det även byggs flerbostadshus men för att öka tillgängligheten är det att föredra att det byggs tre våningshus så det blir installerat hiss i husen. Det är viktigt med god tillgänglighet till alla lägenheter så att även personer med funktionsnedsättningar kan flytta till och bo kvar i området. Därmed kan eventuella framtida kostnader för bostadsanpassning undvikas. Utrymme nära entréer bör användas till handikapplatser. Lekplatserna bör utformas så att hänsyn även tas till barn med funktionsnedsättningar och i samarbete med kommunens handikapporganisationer.

Kommentar: *Se svar ovan till kommunstyrelsen gällande exploateringsgraden.*

I övrigt föranleder inte yttrandet någon förändring av planförslaget.

9. Barn- och utbildningsnämnden, 2014-05-07

Det är angeläget att i planarbetet beakta infrastrukturen i området så att den kommer att omfatta säkra gator, gång- och cykelvägar och övergångar för de elever som ska ta sig till och från skola och aktiviteter.

Det är viktigt att befintlig infart till bebyggelse öster om planområdet ovanför skolan stängs av för motortrafik och blir en gång- och cykelväg för att minska motortrafiken förbi skolan.

Det är viktigt att i den planerade utbyggnaden säkerställs tillgång till förskola och skola.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

10. Kultur- och fritidsnämnden, 2014-05-02

tillstyrka innehållet i samrådshandling för detaljplan för bostäder på del av Bläshammar 2:24 m.fl.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

11. Hallandstrafiken, 2014-04-08

Området försörjs av kollektivtrafik med linjerna 615, 620 och 777. Linjerna ger goda förbindelser till/från Varberg men även till Bua och stationen i Åsa för fortsatt resa till Kungsbacka-Göteborg. De nya bostäderna kommer att ligga drygt 600 m från befintlig busshållplats vid Bläshammars skola. Det är viktigt med cykel/gångvägnät i området som gör det gent att ta sig mot skola och busshållplats. Området i närheten av busshållplatsen behöver utvecklas med bra cykelställ m.m. men det ligger utanför denna plan.

Hallandstrafiken har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

12. Vivab, 2014-04-11

Vatten och avlopp

I samrådsunderlaget finns som bilaga en dagvattenutredning. Enligt uppgift håller dock exploitören på med en vidare utredning av dagvattenhanteringen då det t ex finns önskemål att öka andelen öppna diken p g a problem med täckning av ledningarna. För att erhålla tillräcklig täckning av ledningarna innebär det att gatorna blir högre än normalt Som en följd av detta måste därmed även tomterna fyllas upp. Detta bedöms inte vara lämpligt då den geotekniska utredningen visar på sättningkänslig mark. Den vidare utredningen ska förhoppningsvis ge ett gott och rimligt underlag för en hållbar dagvattenhantering.

Avfallshantering

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

För flerbostadshusen gäller att:

- Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas.
- Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats i samråd med VIVAB och kompletteras i planhandlingarna.

Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget då utformning av avfallsutrymmen regleras i bygglövsskedet och tillräckligt utrymme för vändplan finns.

13. Lantmäterimyndigheten, 2014-04-14

Plankarta och planbestämmelser

Lantmäterimyndigheten anser att Bläshammarvägens förlängning mot öster, efter cirkulationsplatsen, bör planläggas som lokalgata eftersom den enligt det godkända planprogrammet avses utgöra tillfartsväg för fortsatt exploatering österut. Även gc-vägen utmed Bläshammarvägen förlängas till planområdet östra gräns.

Planbestämmelsen e₂ bör kompletteras med minsta tomtstorlek.

Planbestämmelserna rörande placering av huvud- respektive komplementbyggnader bör inordnas/ samordnas med e-bestämmelserna eller förtydligas så det går att tyda ut var sammanbyggda hus tillåts och var det skall vara 4 meter till tomtgräns.

Plan- och/eller illustrationskartan för det sydvästra e₂-området förefaller inte vara synkad med planbestämmelserna.

Plan- och genomförandebeskrivning, Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I texten sägs att fastighetsägare som tvingas avstå mark men inte drar nytta av planen kommer att ersättas. Lantmäterimyndigheten anser att tabellen på sidan 13 bör kompletteras med en kolumn som anger om fastighetsägaren har rätt till ersättning eller inte.

Gemensamhetsanläggningar

Texten bör omformuleras. Andelstal för utförande och drift hanteras i anläggningsbeslutet där gemensamhetsanläggningen bildas. Det torde räcka med att bilda en samfällighetsförening eftersom ambitionen är att samtliga lekplatser inom kvartersmark skall ingå i en och samma gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

I detta avsnitt sägs att det saknas ledningsrätt för befintliga luftledningar för el. Det stämmer, men det finns avtalsservitut för dessa ledningar. I texten omnämns u-områden, men det går inte att hitta några på plankartan. Det bör någonstans nämnas vem som bär kostnad för eventuell flyttning av ledningarna. Slutligen redovisas ett behov av ledningsrätt för dagvattenledning. Föreslås att ungefärlig ledningssträckning redovisas med en enkel kartsnitt.

Övriga rättigheter

Här omnämns befintlig vägsamfällighet. Någon sådan finns inte inom planområdet. Där emot finns en samfällig väg, Bläshammar s:3. Del av denna samfälliga väg redovisas som allmän plats (gång- och cykelväg), vilket innebär att Varbergs kommun har både rätt och skyldighet att lösa in marken från delägarna. Detta innebär dessutom att området i fortsättningen endast får användas för detta ändamål. Biltrafik m.m. hänvisas till den befintliga Bläshammarvägen och dess fortsättning. Utöver delägarna i den samfälliga vägen finns det dessutom flera fastigheter som har servitutsrätt att använda Bläshammar s:3. Texten behöver kompletteras med information om att dessa servitut behöver ändras så att rätten istället kommer gälla norrut mot den planerade förlängningen av Bläshammarvägen. Påverkan på Bläshammar s:3 och de servitutsrättigheter som gäller i denna samfälliga väg bör redovisas i tabellen på sidan 13.

Tabell sidan 13

Lantmäterimyndigheten vill erinra om att områden för tekniska anläggningar normalt inte styckas av som egna fastigheter. Istället brukar markåtkomsten lösas med servitut, ledningsrätt eller möjligen gemensamhetsanläggning. Tabellen bör redovisa syftet med respektive teknisk anläggning. Texten bör revideras. Upprepas att tabellen bör kompletteras med en kolumn som redovisar om ersättning kan förväntas för enskild mark som tas i anspråk för kvartersmark, allmän plats eller teknisk anläggning.

Tekniska frågor

Förefaller som denna rubrik fallit bort.

Gator och trafik

Konstateras att det inte finns någon vägsamfällighet som berörs av planförslaget. De vägservitut som berörs skall ändras. Begreppet om prövning är inte relevant i detta fall. Texten bör omformuleras.

Dagvatten

Genomförandet bör kompletteras med information kring hur huvudmannen tänker sig lösa frågan om åtkomst av dagvattendiket fram till Munkån.

Kommentar: Handlingarna revideras enligt Lantmäterimyndighetens yttrande. U-område fanns i den norra delen som har utgått.

Sakägare och övriga**14. Bläshammars vägförening, 2014-03-31**

Bläshammar Vägförening vill framföra följande synpunkter på lämnat förslag:

- Vi har servitut på vägen ner till väg 845 och vill definitivt inte stänga vägen som förslaget säger.
- Vi vill gärna lämna ett tilläggsförslag till lagt förslag enligt följande: om ni istället planlägger stads(lekparken) på Siers (istället för lägenheterna som är planerade på detta ställe). Det skulle innebära begränsad trafikbelastning på vägen, dvs de som idag använder vägen fortsätter med detta och kan då även vara öppen. Som förslaget ligger idag kommer vi att få massa ”smittrafik” från nya områdena ner till anslutningsväg till Varberg Nord. Vi ser redan idag att vägen används som ”smitväg” för de som bor i nya området. Denna väg är definitivt inte anpassad för någon tung trafik som detta skulle innebära.

Kommentar: Förslaget till detaljplan innebär att rätten till utfart kommer lösas via en annan utfart än den som servitutet omfattas av idag. Befintlig samfällig väg, Bläshammar S:3 för utfart i anslutning till Bläshammars skola, från befintliga bostäder kommer lösas in som en följd av att den stängs av. Istället föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för den väg som de, som idag har en del i den samfälliga vägen S:3 samt de fastigheter som har servitutsrätt, föreslås använda istället. Utöver delägarna i den samfälliga vägen finns det fastigheter som har servitutsrätt att använda Bläshammar S:3. Dessa servitut upphävs och rätten ändras så fastigheterna istället ingår i gemensamhetsanläggningen som kopplar samman med den planerade förlängningen av Bläshammarsvägen.

Tilläggsförslaget skulle medföra sänkt exploateringsgrad och bibehållen trafik förbi Bläshammarsskola. P.g.a. dessa två punkter måste detta tilläggsförslag förkastas.

För svar på synpunkter angående oro för kommande smittrafik på enskild väg se kommentar till Trafikverkets yttrande ovan.

15. Niclas Börjesson, 2014-04-09

Jag heter Niclas Börjesson och driver Annebergsgård. Är ordförande i Munkåns diktningföretag och sitter med i vattenrådet.

Med tanke på dagvattenproblematiken i Bläshammar och de problem som varit i övriga kommunen med dammar utan funktion. Jag vet att det är väldigt små marginaler på fall mm. i Bläshammar. Utloppet är i en till flödet för liten bäck, som dessutom mynnar ut i en del av Munkån, som är en blindtarm som ingen rensar. Innan man släpper på ytterligare mer hårdgjorda ytor, bör man lösa de problemen. De begränsningsdammar som skall projekteras skall utrustas med flödesmätare och vi vill i vattenrådet godkänna konsulternas förslag innan det går vidare. Med tanke på de flödesproblem som redan finns i Munkån, så är mitt förslag att i samband med tryckavloppet till Värö, så kulverterar man dagvatten från Bläshammar och ev. Norranäs direkt ut i Fareviken. Då belastas inte Munkån. Jag vill att detta läggs till utredningen.

Kommentar: Granskningshandlingarna har kompletterats med en uppdaterad dagvattenutredning. Resultatet av dagvattenutredningen är att den norra delen av planområdet lyfts ur för att hanteras tillsammans med marken norr om som ligger i nästa etapp. Detaljplanen har också reviderats för att innehålla en dagvattendamm som blir en del i dagvattenhanteringen samt en översilningsyta där vattnet kan samlas vid extremregn. Detaljplanen omfattar dagvattendiket hela vägen ner till Munkån genom det planlagda E-området. Därmed omfattas ansvaret av VA-huvudmannen och de åtgärder som ska genomföras innan området bygger ut ligger på deras ansvar att utföra.

16. Tomas och Karin Nilsson, Bläshammar 2:7, 2014-04-09

Vi är rädda för att få klagomål på dofter från djur, stall och gödselspridning och därmed bli tvungna att upphöra med verksamheten. Vi föder upp kvigor som betar ute sommartid. Räcker avståndet mellan Bostäder och lantbruket?

Vi måste få ut dikesvattnet som rinner genom åkrar och nuvarande bostadsområde vidare under Bläshammar skola ut till Munkån. Lagg märke till att vatten också kommer från Flottabjär och skall samma väg. Det rinner stora mängder vatten i detta område, Vi tror ej på dammar, det har ej fungerat på andra ställen.

***Kommentar:** Avståndet mellan planområdet och stallbyggnaden överskrider 200 meter. Några generella riktlinjer för gödselspridning finns ej men det som tillämpas i Varberg har tidigare varit 30 meter till tomtgräns. På senare tid har det dock gått igenom domar som kullkastar även dessa 30 meter då det är en tillfällig störning med gödselspridning.*

Planområdet men även ett större område jordbruksmark utanför planområdet är idag utpekade som utbyggnadsområde i den fördjupade översiktplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15. Avsikten i översiktplanen är att planområdet men även området i direkt anslutning till planområdet ska övergå från jordbruk till bostadsmark på sikt.

Yttrandet har lämnats över till dagvattenutredarna för kännedom. Dagvattenutredningen har reviderats och granskats av VIVAB. Detaljplanen har anpassats efter dagvattenutredningens rekommendationer för omhändertagande av dagvatten.

**17. Lars och Ulrika Enander, Bläshammar 2:21, 2014-04-08,
Dan och Eva Eliasson, Bläshammar 2:22, 2014-04-12 samt
Tomas Lagsjö och Jeanette Styrmark, Bläshammar 2:23, 2014-04-14**

Bedömningen är att det kommer uppstå smittrafik från/till det nya området som kommer köra in i GA:5 och ut på de smala grusvägar som underhålls av fastigheter inom GA:5. Det är framför allt Bläshammar 2:21, 2:22 och 2:23 som sköter grusvägen mellan gamla rastplatsen och Lindhov. Dessa vägar tål inte detta och det kommer uppstå störningar. Denna väg kommer inte hålla för ökad trafik och framför allt tung trafik. Vägen är dessutom inte direkt möjlig att mötas på vilket kommer öka problemen för bl.a. fastigheter Bläshammar 2:21, 2:22, 2:23.

***Kommentar:** För svar på synpunkter angående oro för kommande smittrafik på enskild väg se kommentar till Trafikverkets yttrande ovan.*

18. Mikael Johansson och Charlotta Bengtsson, Bläshammar 1:16, 2014-04-09

Vi vill inte att det blir någon anslutning mellan befintligt/planerat område och Bläshammars grusväg då detta kommer leda till kraftigt ökad trafik norrut till motorväg och Varberg nord. Vägen är inte avsedd för mer trafik än den befintliga i dagsläget. Vägen är en liten krokig grusväg med stengårdsgård där sikten är dålig stora delar. Detta ihop med att det bor små barn utmed vägen gör det direkt livsfarligt att leda in ytterligare trafik. Vi känner oss även mycket bekymrade över det faktum att det i dagsläget finns djurhållning på en gammal gård i närheten av planerad byggnation. Djurhållningen bedrivs i liten skala i dagsläget men har planerats att utökas i samband med generationsskifte.

***Kommentar:** För svar på synpunkter angående oro för kommande smittrafik på enskild väg se kommentar till Trafikverkets yttrande ovan.*

Planområdet men även ett större område jordbruksmark utanför planområdet är idag utpekade som utbyggnadsområde i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15. Avsikten i översiktsplanen är att planområdet men även området i direkt anslutning till planområdet ska övergå från jordbruk till bostadsmark på sikt.

19. Geron Johansson Trönninge 2:8 och Lindbergs-Bösarp 1:3, 2014-03-10

Som ägare av fastighet Trönninge 2:8 och Lindbergs-Bösarp 1:3 vill jag säkerställa att det finns möjlighet att även i framtiden kunna bruka min produktiva jordbruksmark. Idag transporterar jag in moderna jordbruksmaskiner som i vissa fall är så breda som 4 m via den södra infarten vid skolan. Om denna infart blir stängd och ersatt av en GC-väg som i liggande förslag måste det säkerställas att det går att komma fram med 4 m breda maskiner via den nya infarten genom bostadsområdet. Min jordbruksfastighet omfattar 112471 m² och den tappar i värde om utbyggnaden i Bläshammar går enligt planerna och då måste det gå att i framtiden kunna stycka av tomter för försäljning. Det bör finnas möjlighet att ändra alt. komplettera detaljplan så att det går att exploatera min jordbruksmark utifrån efterfrågan på tomtmark. Enligt detaljplan DP2 gränsar min fastighet direkt mot detaljplanerat område och då bör det finnas möjlighet att ansluta vatten och avlopp via en servis mot min fastighet. över mina marker går en 400 kulvert som avvattnar hela området upp mot Fågeldammen och den går över i en bäck där den lämnar min mark för att

sedan rinna ner mot Bläshammar skola (se aktuell dagvattenutredning Bläshammar 3:2 m.fl. sida 16 bild 3:14). Jag vill förvissa mig om att avrinningen i bäcken vid en framtida exploatering av hela området i Bläshammar inte hindras då bäcken belastas med stora flöden under höst och vintermånader. Jag önskar ett skriftligt mottagarbevis på denna skrivelse och att mina synpunkter tas i beaktande.

Kommentar: *Föreslaget vägområde i detaljplanen är 6 meter. Det säkerställs i genomförandet av planen att de nya vägkopplingarna dimensioneras så att jordbruksmaskiner kan komma fram via den nya anslutningen.*

Frågor rörande kommande etapper av utbyggnad i Bläshammar får tas då planering av dessa etapper är aktuella.

Synpunkter rörande avrinning har lämnats till dagvattenutredarna för kännedom inför revidering av dagvattenutredningen till granskningsskedet.

20. Gemensamt yttrande från nedanstående fastighetsägare, 2014-04-02

Christer Johansson, Bläshammar 5:3

Erika Hurtig, Bläshammar 5:4

Joakim Hurtig, Bläshammar 5:4

Lars Kristensson, Bläshammar 5:5

Jim Canerstam, Bläshammar 5:6

Josefine Heimroth, Bläshammar 5:9

Patrick Bengtsson, Bläshammar 5:9

Hanna Hermansson, Bläshammar 5:10

Magnus Johansson, Bläshammar 5:12

Ann Olofsson, Bläshammar 5:15

Johanna Ottosson, Bläshammar 5:16

Lina Turesson, Bläshammar 5:17

Emelie Garhall, Bläshammar 5:18

Wendt Michal, Bläshammar 5:18

Camilla Hildesson, Bläshammar 5:20

Susanne Dani, Bläshammar 5:21

Daniel Claesson, Bläshammar 5:21

Jörgen Sandgren, Bläshammar 5:22

Iqbal Boujendar, Bläshammar 5:23

Cristofer Fagerlind, Bläshammar 5:24

Torbjörn Svensson, Bläshammar 5:25

Mariola Larsson, Bläshammar 5:26

Karl-Johan Magnil, Bläshammar 5:27

Mikael Svensson, Bläshammar 5:29

Linus Persson, Bläshammar 5:30

Emma Persson, Bläshammar 5:30

Marie Bengtsson, Bläshammar 5:31

Fredrik Bengtsson, Bläshammar 5:31

Erika Hansson, Bläshammar 5:33

Pontus Bengtsson, Bläshammar 5:34

Rebeca Berg, Bläshammar 5:35

Mikael Ekman, Bläshammar 5:38

Simon Bladh, Bläshammar 5:39

Jelena Smoljan, Bläshammar 5:40

Martin Andersson, Bläshammar 5:41

Sofie Andersson, Bläshammar 5:42

Emma Rosengren, Bläshammar 5:43

Carina Nilzén, Bläshammar 5:44

Josefin Dehud, Bläshammar 5:45

Anna Carlsson, Bläshammar 5:46

Magnus Johansson, Bläshammar 5:46

Jarmo Jakku, Bläshammar 5:47

Selami Muli, Bläshammar 5:48

Generellt

Förslaget är ett ofärdigt förslag där man riskerar att bygga bort möjligheterna till bästa möjliga boende om kommunen inte redan i detta läge tar ett helhetsgrepp på området. Under samrådsmötet framkom det av planarkitekten att om kommunen inte hittar en lösning för fler utfarter mot väg 845 så kan utbyggnad av området inte fortsätta i enlighet med det antagna programmet för området eftersom Bläshammarvägen enligt beräkningar inte klarar av ett större tryck än en utökning med de nu föreslagna 140 bostäderna (antalet bilrörelser). Det bästa för bebyggelsen i Bläshammar by, såväl befintlig bebyggelse som kommande, är om kommunen redan innan byggstart bestämmer sig för vilken typ av område Bläshammar ska vara. Ska det inte bli fler än de nu föreslagna 140 bostäderna är

det tveksamt om det är lämplig bebyggelse som föreslås. Specifikt den blandade bebyggelsen med dess utformning riskerar att kännas malplacerat i ett mindre område. I förslaget möjliggör man för att ansluta Bläshammarvägen i sin förlängning till en eventuell framtida bebyggelse norr om befintligt område. Detta innebär i så fall ett ännu större tryck på gatan och innebär att man hamnar över Trafikverkets rekommendationer. Det går dessutom emot vad planarkitekten sa vid samrådsmötet (se ovan). Vill kommunen däremot att det ska kunna byggas mer i området behöver ett omtag göras gällande framför allt infrastrukturen. Genom att exempelvis dra om väg 845 så att den går utanför samhället (gamla och nya bebyggelsen) kan fler infarter skapas både norr och söder om Bläshammarvägen. Genom att ta med en sådan omdragning av väg 845 redan i detta läge möjliggörs även för att kostnaderna kan tas ut av exploatören/exploatörerna. Detaljplanen bör även utformas så att hela området får en enhetlig karaktär gällande fastigheternas utseende och beskaffenhet. Det är inte en otrolig tanke att tänka att de som väljer att bosätta sig mer lantligt gärna vill värna om den lantliga och luftiga känslan. Att bygga för tätt eller högt förtar denna känsla. När det gäller dagvattendammen skulle den kunna utformas så att den bidrar till mer/ fler värden än bara vattenuppsamling. Exempelvis skulle en damm (för elever i skolan/förskolan att göra exkursioner till) kunna anläggas eller något annat med större rekreativvärde.

Trafikföring

Trafikföringen i området är idag problematisk. Infrastrukturen har byggt in ett bilberoende som med föreslagen plan blir än värre. Det saknas gång- och cykelväg (gc-väg) längs delar av väg 845 och angöringen till både Siers förskola och Bläshammar skola är undermålig. Vid Bläshammars skola finns det exempelvis ingen trottoar eller cykelbana in sista biten till skolan. Detta bidrar till många onödiga bilrörelser i området då föräldrar inte upplever det tryggt för barnen att gå/cykla hela vägen till skolan. Bläshammarsvägen är utformad som en boulevard (rak gata utan några större fungerande farthinder) och behöver redan idag hastighetsdämpande åtgärder. Vägen delar området och det känns onaturligt att röra sig mellan Bäckåkersvägen och Trillebollsvägen då det inte finns några ordentliga gång/cykelmöjligheter. Korsande är hänvisade till att gå/cykla på gatan, en gata där hög hastighet hålls. Leveranser med lastbil till Siers förskola kör ibland rakt över stenkanten och in på parkeringen för att slippa behöva göra den cirkulära rörelsen inne på parkeringen. En del hämtande/lämnande föräldrar kör efter svängen på fel sida av refugen för att de då slipper att sänka hastigheten. I förslaget ökar antalet bilrörelser utanför förskolan dramatiskt och stora åtgärder behöver göras för att få ner hastigheten och för att få trafikanterna att uppföra sig rätt. Inte heller in till Siers förskola finns det någon trottoar den sista biten. I förslaget omnämns inte problematiken med ökade bilrörelser vid Siers förskola överhuvudtaget. Förslaget riskerar även att tillåta "smittrafik" till och från Varberg Nord, igenom Bläshammar by, och ut till väg 845. Denna vägsträckning har inte beaktats alls i förslaget till detaljplan. Vägsträckningen bör undersökas närmre så att det blir en bra lösning för området. Gällande gc-vägarna runt området (redan befintliga och de nu föreslagna) är standarden gällande belysning inte tillräcklig. Det är idag väldigt mörkt att promenera/cykla runt området under vinterhalvåret, och användningen blir därefter. Genom att belysa ge-vägarna kommer de att kunna utnyttjas mer och bidra till ett trevligare och tryggare bostadsområde. Kommunikationerna med buss från Bläshammar är idag inte särskilt goda, det saknas gc-vägar, de gc-vägar som finns är inte belysta och det finns ingen service i närheten. Detta innebär troligen att parkeringsnormen i området kommer att behöva vara 2,0 (det vill säga att varje hushåll har två bilar).

Service

I förslaget till detaljplan föreslås ingen service. I det fall kommunen föreställer sig en större utbyggnad i området måste det finnas med i planeringen redan i detta läge. Om det finns en tanke att på sikt bygga ihop Bläshammar med Varbergs tätort bör ett nytt cent-

rum övervägas. Motivering till det är följande: Med nybyggnation kommer ofta ett högt antal hushåll med småbarn. Närmaste BVC, liksom vårdcentral och tandläkare ligger i Varbergs centralort. Det är även fullt i förskolorna och skolan i området. Det saknas miljöstation/återvinning, närmaste finns i Trönninge, dit boende får ta bilen och miljöstationen är ofta överfull. Med åtminstone 140 bostäder till behöver en miljöstation/återvinning anläggas. Närmaste posthämtningsställe är idag Håstens torg. Ytterligare 140-250 bostäder kommer att öka trycket på bilsträckan från Bläshammar till Håsten. Detta är något som måste beaktas. Det saknas även servicebutik i närheten. Idag kör de flesta med bilen in till Varberg centralort. I förslaget finns det en stadsdelslekplats inriktad. Det står inte angivet vem som ansvarar för dess framtida drift och skötsel och vem som bestämmer dess utformning. Med dessa synpunkter och invändningar mot förslaget hoppas vi att Varbergs kommun tänker om och gör ett större förarbete innan en ny detaljplan tas fram för antagande.

Kommentar: *Inför granskningen har en så kallad åtgärdsvalsstudie (ÅVS) tagits fram. I en åtgärdsvalsstudie utreds trafiksituationen i ett område, man tar hänsyn till alla trafikslag, alla typer av åtgärder och kombinationer av dessa. Valet av åtgärder handlar om att lösa problem och tillgodose behov. Åtgärdsvalsstudien har utgått ifrån att detaljplanläggningen kommer ske i tre etapper som det är redovisat i plan- och genomförandebeskrivningen. För den aktuella detaljplanen kan den befintliga anslutningen till väg 845 användas. Men i detaljplan 2 måste det finnas med en ny anslutning i form av en cirkulationsplats för att hantera trafikökningen. Samtidigt har en del åtgärder identifierats som är knutna till de olika etapperna och till den aktuella detaljplanen ska följande säkerställas;*

- *Belysning gång- och cykelväg runt området, på befintlig gång- och cykel från vändplan -Bläshammarsvägen till skolan.*
- *Pendelparkering 15 platser*
- *Passage vid Siers förskola*
- *Belysning på befintlig sträcka längs väg 845.*

Vidare finns det andra åtgärder som kommer följa med till nästa etapp, vilka redovisas i ÅVS:en.

För området finns det planer på att det kommer bli en fortsatt utbyggnad men den kommer ske etappvis.

En utökad dagvattenutredning har tagits fram efter samrådet. I det nya förslaget föreslås ett område för en dagvattendamm, exakt utformning av dammen är inget detaljplanen reglerar. Den norra delen av planförslaget har lyfts ur föreslagen detaljplan för att hanteras tillsammans med nästa etapp som ligger norr om för att det behövdes ett helhetsgrepp för dagvattenhanteringen av det området.

Dagvattendammarna inom planområdet är placerade på allmän platsmark, Natur, och syftet är att dessa dammar ska utformas för att vara ett tillskott i området.

För kommentar till synpunkterna gällande smittrafik se kommentarerna till Trafikverkets yttrande ovan.

För den aktuella detaljplanen finns ingen service föreslagen. Behovet av förskola är en fråga som hanteras i samband med framtagandet av detaljplaner och i det aktuella fallet har bedömningen varit att det inte behöver utökas i nuläget efter samråd med barn- och utbildningsförvaltningen. För Bläshammar finns ingen plan på att till skapa ett framtida centrum, däremot så pågår ett arbete med ett program för södra Trönninge där det före-

slås en centrumbildning med möjlighet till bland annat bibliotek och vårdcentral. Ett område för en miljöstation/återvinning ligger inte med i aktuellt planförslag men bör pekas ut i anslutning till kommande etapp där det föreslås en cirkulationsplats, då ett sådant område bör ligga lättillgängligt för biltrafik.

För drift, underhåll och utbyggnad samt iordningsställande av anläggningar på allmänna platser ansvarar Varbergs kommun, detta framgår av plan- och genomförandebeskrivningen.

Förslag till ändringar

Plankarta och planbestämmelser

- De stengärdesgårdar som kan sparas förses med skyddsbestämmelse i plankartan.
- Stadsdelslekplatsens avgränsning på plankartan justeras.
- Definitionen av prickmark revideras för att överensstämma med Boverkets riktlinjer.
- Planbestämmelse om att fastigheten inte får delas ersätts med planbestämmelser som reglerar minsta tomtstorlek och på så sätt förhindrar att fastigheten delas.
- Plankartan uppdateras efter reviderad dagvattenutredning, vilket innebär att den norra delen av planområdet lyfts ur förslaget till detaljplan för att studeras tillsammans med kommande etapp då dagvattnet där behöver studeras vidare i det sammanhanget. Planförslaget revideras även med att ta bort ett antal tomter för att möjliggöra för en dagvattendamm.
- Vägar inom området revideras till att bli 6 meter breda.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Beskrivning av hur jordbruk och djurhållning påverkas av exploateringen.
- Information från den uppdaterade dagvattenutredningen.
- Kompletteras med information från Åtgärdsvalsstudien som Trafikverket har tagit fram.
- Kompletteras med information om radonhantering.

Övrigt

Redaktionella ändringar.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret