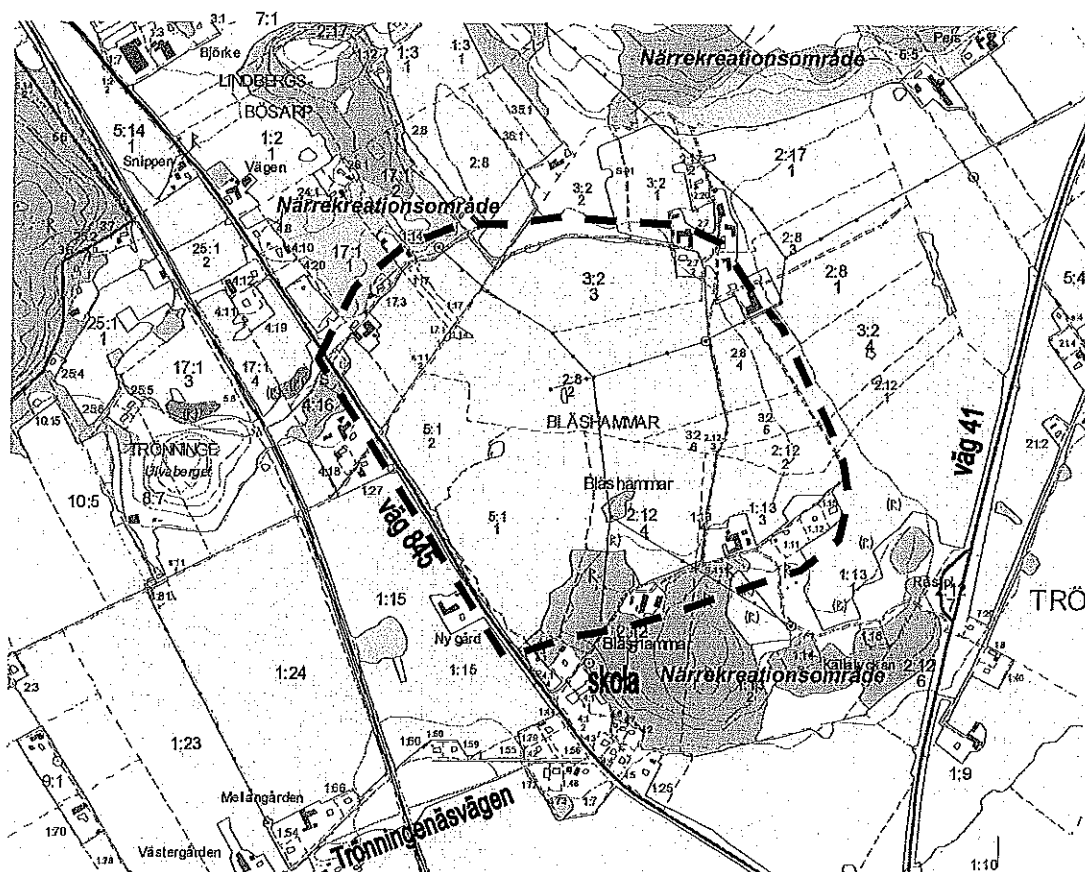




Bläshammar

Varbergs kommun



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har fått ett uppdrag att utreda de övergripande förutsättningarna för en exploatering av ett större område norr om Bläshammars skola för bostäder.

Enligt ÖP 2000 ska området bestå i huvudsak som jordbruksmark med skola och naturområde i söder. På lång sikt kan det aktualiseras för en framtida större bebyggelseutveckling. Etableringar som kan hindra en framtida bebyggelse i området bör inte förekomma. Byggnadsförbud råder enligt väglagen inom 30 meter från väg 845 i väster. Inga riksintressen finns, men området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken.

Detaljplan finns endast i söder för Bläshammars skola.

Området består till största delen av ganska flack åkermark. I öster sluttar landskapet svagt uppåt till en höjdrygg, som bildar en naturlig avgränsning av området åt detta håll. Runt området slingrar sig en mindre, grusbelagd väg. Här ligger också ett antal

bostadshus och gårdar. På åkermarken finns en del gårdsgårdar med vegetationsridåer och några mindre trädgångar. Norr och söder om området finns skogbeksådda höjdpartier vilka är viktiga närrekreationsområden både för staden och framtida boende inom planområdet.

Bläshammars skola har nyligen byggts om till F-9-skola. Ingen annan kommunal eller kommersiell service finns i området utan i staden ca 5 km söderut. Kommunalt VA finns vid skolan. En översiktlig VA-utredning har gjorts för området. Denna anger bl a att dagvattnet bör fördröjas i en eller flera dammar i den västra delen. Busstrafik finns på väg 845 och har en god standard. Även en översiktlig geoteknisk utredning har gjorts. Denna visar att stora delar av det centrala området består av lösare lera till ett djup av 8-20 m. Uppfyllnader bör göras i mycket begränsad omfattning. Pålning kan behövas vid grundläggning av byggnader. Det är även viktigt att byggnader förläggs med större avstånd för att minska den totala markbelastningen. Fortsatt mer detaljerade geotekniska utredningar bör göras för exploateringsområdena.

Sakinnehåll

Området avses kunna bebyggas med småhus, företrädesvis villor. Utbyggnaden skall ske etappvis med en början i den sydvästra delen vid skolan.

Bostadsgrupperna har utformats för att anpassas till det befintliga landskapet med hänsyn till bl a gårdsgårdar, vegetation och bäckar. Totalt uppskattas att ca 300 bostäder kan inrymmas. Bebyggelsen blir huvudsakligast friliggande villor på tomter, som är något större än i staden. Detta för att i viss mån behålla en något lantligare karaktär. Öppenheten mot slätterna och ljuset från väster skall så långt möjligt tas till vara vid detaljplanläggningen. Utformningen av byggnaderna skall regleras så att enplanshus kommer i de västligaste delarna och för övrigt görs grupperingar för att få en god, sammanhållen bebyggelse.

Bläshammars skola är planerad för befintlig och prognosticerad befolkning. Om utbyggnaden inom upptagningsområdet blir större kan risk uppstå för kapacitetsproblem. Möjlighet skall därför ges i planen för skolan att utvidga mot norr. En förskola skall planeras in i det första sydvästra exploateringsstadiet. Tillfart kan ske antingen via skolan eller direkt från tillfartsvägen i norr. Skolans ytbehov skall i detaljplaneskedet utredas vidare för att tillskapa en tillräckligt stor skoltomt.

Centralt i området finns ett grönområde inlagt. Här kan en gräsyta och en central lekplats anläggas.

Genom området i nordsydlig och östvästlig riktning går grönstråk med gång- och cykelvägar som sammanbinder bostäderna med målpunkterna utanför planområdet. De viktiga målpunkterna är: skolan i sydväst, gång- och cykelkontakten mot staden och havet vid Trönningenäs samt rekreationsområdena både söder och norr om området. Möjligheterna till en gång- och cykeltunnel vid skolan skall utredas.

Gång- och cykelvägarna i grönstråken har huvudsakligast lagts ut med befintliga gårdsgårdar och vegetationsbälten.

Två nya tillfartsvägar till området görs från väg 845 i väster. Dessa förläggs så att ett trafiksäkert kommunikationsnät fås med gång- och cykelvägarna och grönområdena. Den befintliga infarten till skolan kan ligga kvar och användas endast till skolan/förskolan och "lärarytorna". Bostäderna öster därom skall trafikmatas till den kommande infartsgatan, dock kan de befintliga i ett första skede bibehålla den befintliga infarten. Korsningarna med allmänna vägen skall utformas med skyddade vänstersvängfält. Kollektivtrafiken skall studeras vid detaljplanläggningen.

Kommunen skall vara huvudman för den allmänna platsmarken – gator och grönområden.

Kommunalt VA-system byggs ut i området. Dagvattnet samlas upp i ledningar, som går till en damm, som blir en utvidgning av befintlig våtmark vid det centrala grönområdet. Där kan dagvattnet fördröjas och renas innan det leds vidare i ett öppet dike utmed allmänna vägen. Sedan ansluts det till de befintliga ledningarna vid Bläshammars skola.

Programområdet kan anslutas till fjärrvärmeledningarna.

Utbyggnadsetapper

Den första detaljplaneetappen skall omfatta den sydvästra delen med bostäder, som utformats enligt ovan, och en förskola för tre avdelningar. Den del av tillfartsvägen in i området, som behövs för att trafikmata området, skall ingå. Vidare skall en utvidgning av området för Bläshammars skola ingå. I området mellan bebyggelsen och väg 845 skall inrymmas en gång- och cykelväg och en dagvattendamm, som behövs för denna exploatering.

Det är viktigt att utbyggnaden sker på lång sikt med förhållandevis långsam takt för att få en hållbar utbyggnad med tanke på belastningen på bl. a. skolan. Områdena utmed den södra tillfartsgatan bör därför exploateras successivt. De delområden som ligger norr om det centrala östvästliga grönstråket redovisas som framtida utbyggnadsområden där utredning får göras med utgångspunkt från då aktuella förhållanden med avseende på bl. a. djurhållningen.

Avtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatörerna/fastighetsägarna och kommunen för att reglera genomförandet av och kostnaderna för bl a vägar och grönområden.

Plankostnad

Exploatörerna skall ombesörja och bekosta framtagandet av detaljplaner för de olika utbyggnadsetapperna i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Samråd

Vid upprättandet av planprogrammet har samråd skett med planeringskontoret, gatuförvaltningen, miljö- och hälsoskyddskontoret samt skolförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Landskap

Utbyggnaden av ett nytt bostadsområde påverkar alltid landskapet. Bostadsgrupperna har anpassats till de befintliga landskapselementen, vilket medför att de gamla strukturerna fortfarande kommer att kunna avläsas.

Djurhållning

Inom programområdet finns viss djurhållning. På ett par gårdar längst ut i områdets norra och nordöstra delar finns 21 respektive 36 sugor och i söder sex hästar. Avstånden till den första bostadsetappen i sydväst kommer att bli 400-500 m från gårdarna i norr och drygt 150 m från gården i söder med en trädbevuxen kulle emellan. Detta bedöms som tillräckligt avstånd för att störningar inte skall uppstå.

Djurhållningen i norr kan påverka den nordligaste bostadsutbyggnaden. Avståndet mellan bostäderna söder om det centrala östvästliga grönstråket och djurhållningen är ca 200-350 m. Detta bedöms vara tillräckligt då antalet djurenheter är ganska begränsat. Utbyggnadsetapperna norr om grönstråket har därför redovisats som framtida områden där utredning får göras med utgångspunkt från då aktuella förhållanden.

Trafik

Ett så här relativt stort bostadsområde medför mer trafik på väg 845. Trafikökningen och därmed störningarna bedöms dock vara relativt begränsad eftersom trafikmängden redan nu är ca 6000 fordon/årsmedeldygn. På de lokala infartsvägarna blir trafikmängderna inte stora. Busslinjestandarden på väg 845 gör att de boende inom området inte blir helt bilberoende.

Buller

Störningarna från trafiken på allmänna vägen i väster gör att bebyggelsen måste förläggas minst ca 45 m från vägen för att det inte skall bli tvunget att bygga bulleravskärmningar i det öppna landskapet. Dessa skulle dessutom hindra utblickarna mot slätterna i väster. Bullerfrågan skall utredas och redovisas i detaljplaneskedet.

Förslaget medför ingen betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Miljökonsekvenserna skall beskrivas vid detaljplaneläggningen.

Särskild utredning

En översiktlig VA-utredning har gjorts. Denna får kompletteras för att närmare klarlägga förutsättningarna för den etappvisa utbyggnaden.

Mer detaljerade geotekniska utredningar bör göras för de olika exploateringsområdena.

Arkeologisk utredning skall göras i takt med exploateringen.

STADSBYGGNADSKONTORET


Göran Johansson


Claes Grunditz

Program
Blåshammar
Varbergs kommun
2003-05-21
Stadsbyggnadskontoret
Reviderad 2003-11-23

