



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2021-2287



Planbeskrivning

Detaljplan för Tranan 4 m.fl., Peder Skrivares skola

Varberg, Varbergs kommun

Samrådshandling

2024-04-04

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger öster om Varbergs stadskärna mellan Föreningsgatan och Västkustvägen samt angränsar till stadsdelarna Karlberg, Lilla Träslöv, Österhed och Nyhem. Inom planområdet finns idag gymnasieskola samt fristående grundskola och förskola. Området som detaljplanen omfattar är ungefär 8 ha och består av fastigheterna Tranan 4, Tranan 6, Getakärr 4:97 och del av Getakärr 4:3.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler lokaler för gymnasie- och vuxenutbildning genom att på ett yteffektivt sätt bygga ut Peder Skrivares skola och anpassa byggnaderna till befintlig miljö. I samband med utbyggnad möjliggör detaljplanen även för parkering.

Planförslaget möjliggör ett effektivt markutnyttjande för fler lokaler för gymnasie- och vuxenutbildning inom det område där mark redan är i anspråkstagen för skolverksamhet. Planförslaget tillåter en ökning av byggnadernas höjd och samt möjligheten att bygga närmare Västkustvägen för att skapa ett mer definierat stadsrum. Förslaget är även att möjliggöra yta för en parkeringslösning beroende på andelen anställda och elever som kommer kunna inrymmas vid ett genomförande av planen. Planförslaget säkerställer yta för huvudinfart från Västkustvägen samt att befintlig gång- och cykelväg får kommunalt huvudmannaskap genom reglering av allmänplats. Befintliga grönområden intill Västkustvägen avses bevaras och regleras därför till allmän plats Natur samt allmän plats Park.

Planförslaget kommer att bidra till att befintlig grönstruktur och ekosystemtjänster kommer att påverkas, därför ska så många av de träd som finns idag bevaras och de träd och grönstruktur som försvinner ska kompenseras. För att minska flöden av dagvatten vid en ökad exploatering ska även hårdgjorda ytor begränsas och genomsläppliga markytor skapas, till exempel gräsbeklädda ytor. Planförslaget påverkar även landskapsbilden genom att högre byggnader inom området för Peder Skrivares skola kommer att tillåtas, för att minska påverkan av byggnadernas höjd anpassats till befintlig bebyggd miljö och dess karaktär.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Tranan 4 m.fl. Peder Skrivares skola
Kommunens diarienummer	SBK 2021-2287
Detaljplan påbörjad	2022-05-06

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-04-04

Plankarta, 2024-04-04

Grundkarta, 2024-03-25

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-03-25

Illustrationskarta, 2024-04-04

Undersökning, 2024-03-27

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2022-05-06 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	3
Förfarande.....	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid	8
Befintligt.....	9
Allmän plats	9
Kvartersmark.....	10
Planbestämmelser	23
Användning av mark	23
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	24
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	24
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	24
Genomförandefrågor.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Mark- och utrymmesförvärv	30
Organisatoriska frågor	30
Tekniska frågor.....	31
Ekonomiska frågor	31
Planekonomisk bedömning.....	32
Prövning enligt annan lagstiftning	32
Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter	33
Kulturmiljö	33
Natur	34
Miljö	34
Miljö kvalitetsnormer.....	35

Hälsa och säkerhet	35
Sociala	37
Riksintresse	37
Trafik	38
Planeringsunderlag.....	39
Kommunala planeringsunderlag	39
Utredningar	40
Planeringsförutsättningar	41
Kommunala planeringsförutsättningar	41
Riksintressen	45
Miljökvalitetsnormer.....	45
Geotekniska förhållanden	45
Hydrologiska förhållanden	46
Fysisk miljö	48
Trafik	50
Service	52
Kulturmiljö	53
Miljö	53
Hälsa och säkerhet.....	54
Sociala	55
Teknik.....	56

Detaljplanens syfte

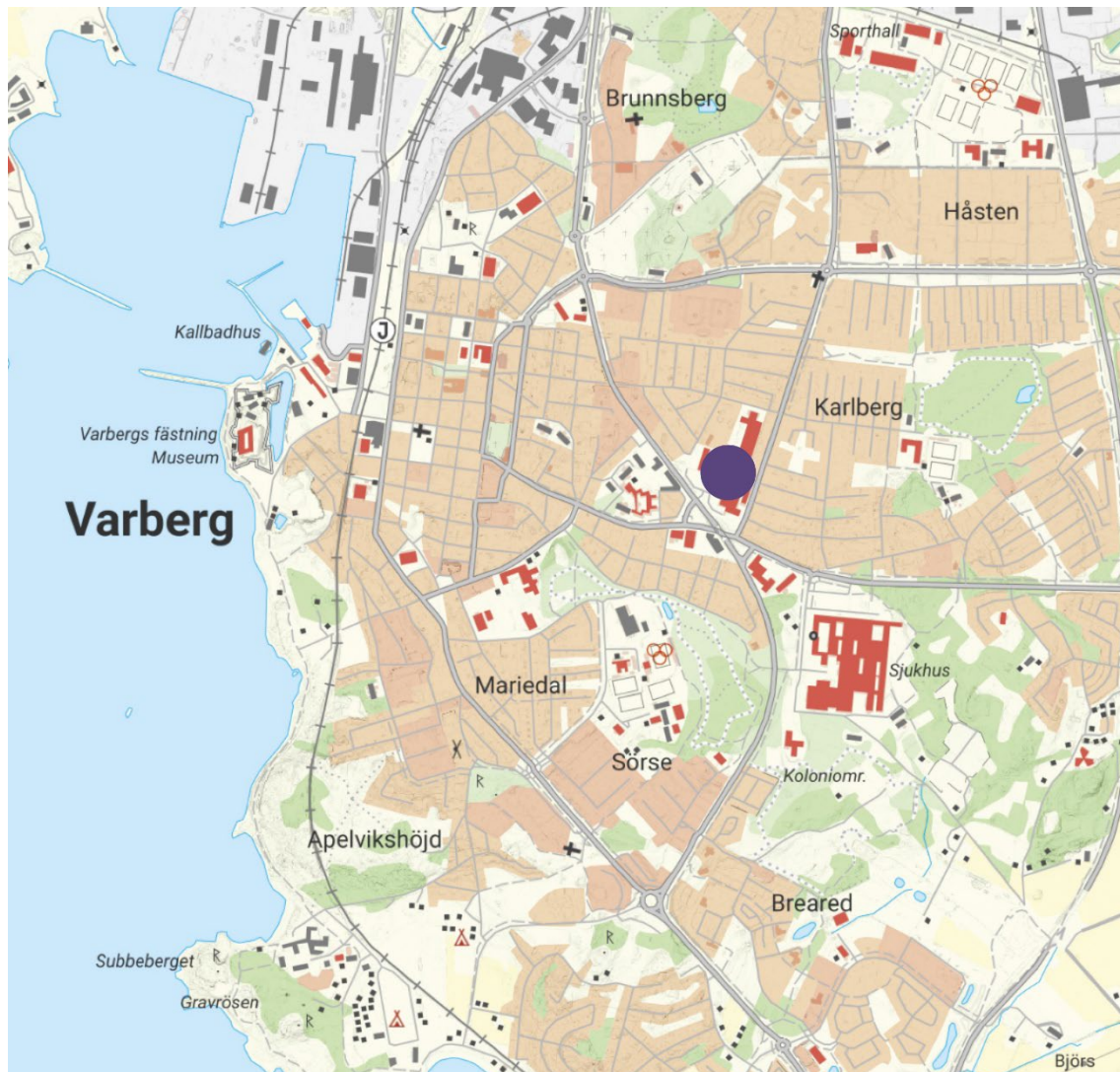
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler lokaler för gymnasie- och vuxenutbildning genom att på ett yteffektivt sätt bygga ut Peder Skrivares skola och anpassa byggnaderna till befintlig miljö. I samband med utbyggnad möjliggör detaljplanen även för parkering.

Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är lokaliserat öster om Varbergs stadskärna och angränsar till gatorna Engelbrectsgatan, Västkustvägen Östra vägen och Föreningsgatan. Planen angränsar till stadsdelarna Karlberg, Lilla Träslöv, Österhed och Nyhem. Söder om planområdet är kommersiell och offentlig service lokaliserad i form av matvarubutik och äldreboende. Området som detaljplanen omfattar är ungefär 8 ha. Planområdet omfattas av fastigheterna Tranan 4, Tranan 6, Getakärr 4:97 samt del av Getakärr 4:3.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i centrala Varberg



En karta som visar aktuella fastigheters läge i området

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

Planområdet omfattas idag av byggnader avsedda för skolverksamhet. Inom fastigheten Tranan 4 finns idag en förskola och grundskola, Nyhemsskolan, placerad. Denna byggnad planeras att ersättas med en byggnad lämplig för gymnasie- och vuxenutbildning. I samband med planläggning för gymnasie- och vuxenutbildning blir verksamhet för förskola och grundskola planstridigt.

Inom Tranan 6 finns det i nuläget byggnader avsedda för gymnasieverksamhet, några av dessa byggnader avses bevaras. I sydöstra delen av fastigheten Tranan 6 finns ett grönområde som avses bevaras för att säkerställa befintliga ekosystemtjänster samt värna om den fornlämning som finns inom ytan. Inom fastigheten Tranan 6 och del av Getakärr 4:3 går en gång- och cykelväg längsmed Västkustvägen och Föreningsgatan som avses vara kvar. Ytan inom fastigheten Getakärr 4:97 är reglerad som Park och plantering i befintlig detaljplan, detta detaljplaneförslag avser att reglera del av ytan som Park för fortsatt möjlighet för ett grönområde. Den befintliga gång- och cykelvägen inom Getakärr 4:97 avses bevaras samt få kommunalt huvudmannaskap och regleras därför med allmän plats Gata.

Allmän plats

Inom planområdet föreslås cirka 6700 kvadratmeter allmän plats fördelat mellan Gata, Park och Natur.

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Natur och park

Inom planområdet vid korsningen Västkustvägen och Föreningsgatan, på fastigheten Tranan 6, finns ett befintligt grönområde som avses bevaras och regleras med allmän plats Natur.

Inom planområdet mellan Västkustvägen och Nyhemsgatan, på fastigheten Getakärr 4:97, del av fastigheten som idag omfattas av grönstruktur avses regleras som Allmän plats Park för fortsatt möjlighet för ett grönområde och skapa en buffert mellan skolbebyggelsen, teknisk byggnad och bostadsbebyggelse.

Ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder beslutades av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna syftar till att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer. Detaljplanen avser följa de antagna riktlinjerna. Grönområdet som är lokaliserat vid Västkustvägen/Föreningsgatan bevaras för reglerande och stödjande ekosystemtjänster.

I projektet för utvecklingen av Peder Skrivares skola är inriktningen att bevara existerande naturvärden, addera ekosystemtjänster samt öka den biologiska mångfalden.

Inom planområdet finns många olika sorters träd som bidrar till temperaturreglering och luftrening och därmed skapar en behagligare, trivsammare skolmiljö. Särskilt äldre träd levererar flera ekosystemtjänster och ska sparas inom planområdet så mycket som möjligt.

Trafik

Biltrafik

Huvudinfarten för biltrafiken avses lokaliseras vid Västkustvägen där befintlig huvudinfart är idag. För att möjliggöra infart till och från skolverksamheten från Västkustvägen regleras allmän plats Gata.

För att begränsas antalet utfarter på Föreningsgatan så regleras del av Föreningsgatan med allmän plats Gata för att upprätta ett utfartsförbud.

Gång- och cykel

Den befintliga gång- och cykelvägen som går längs Västkustvägen och upp mot Nyhemsgatan regleras med allmän plats Gata för att säkerställa kommunalt huvudmannaskap. Gång- och cykelvägen planeras inte att förändras men regleringen möjliggör att förändringar kan ske i framtiden.

Befintlig gång- och cykelväg inom grönområdet i korsningen Västkustvägen/Föreningsgatan bevaras genom reglering allmän plats Natur.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planområdets användning är huvudsakligen gymnasium och vuxenutbildning och föreslås utvecklas med befintlig och ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör för en utveckling av Peder Skrivares skola för att öka antalet gymnasieplatser i kommunen samt att på ett yteffektivt sätt utveckla redan i anspråkstagen mark för att lokalisera skolans gymnasieprogram inom samma område. Detaljplanens förslag möjliggör en utveckling av utbildningslokaler som inrymmer plats för ytterligare cirka 1000 elever, vilket innebär en lokalkapacitet för cirka 3000 elever. Byggnaderna kan även komma att inrymma tillagningskök, matsal, idrottshall och parkeringshus.

Skolbyggnaderna som föreslås inom detaljplanen har anpassats till omkringliggande bostadsbebyggelse genom hänsyn till den upplevda byggnadsskalan, karaktären samt påverkan på dagsljus och skugga. För att anpassa nya byggnader till nämnda faktorer föreslås att tillkommande skolbyggnader kan uppföras i varierade höjder mellan 2 och 4 våningar. Nedan följer en beskrivning av den planerade utformningen som detaljplanen tillåter, då detaljplanen är uppdelad i två användningsområden så

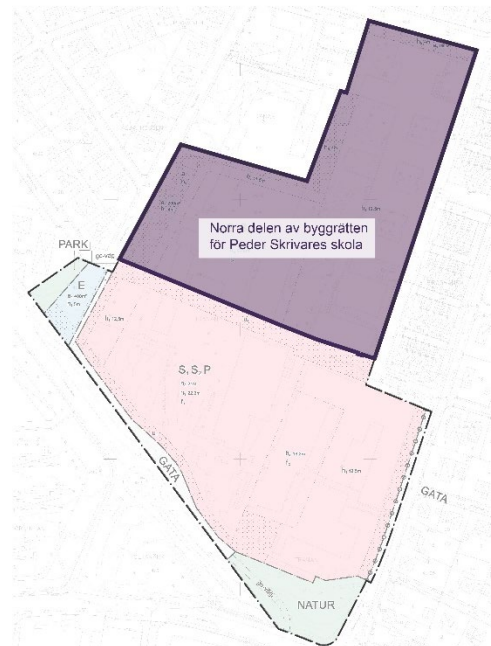
beskrivs placeringen av bebyggelsen uppdelat i *norra delen av Peder Skrivares skola* och *södra delen av Peder Skrivares skola*, se figurer.

Norra delen av Peder Skrivares skola

I den norra delen av planområdet är användningen Gymnasium och Vuxenutbildning. Inom detta användningsområde är förslaget att befintliga skolbyggnader samspelar med nya skolbyggnader inom planområdet.

I den nordöstra delen är befintlig skolbebyggelse lokaliserad tätt inpå på bostäderna inom kvarteret Brushanen, därför säkerställs att befintlig skolbyggnad kan bevaras genom reglering som motsvarar nockhöjden som byggnaden har idag. Denna nockhöjd möjliggör även en ny idrottshall.

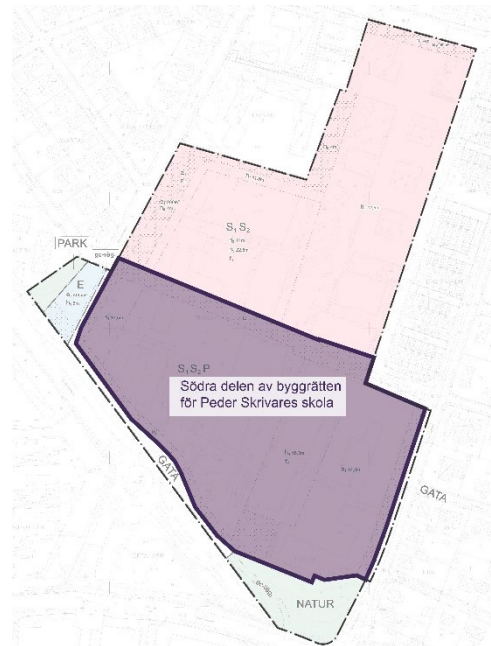
Inom den nordvästra delen av planområdet, där Nyhemsskolan idag är lokaliserad, föreslås ny bebyggelse. För att anpassa nya byggnader till befintlig miljö avses byggnadernas höjd variera mellan 2 och 4 våningar. Byggnader i 2 våningar föreslås placeras närmast Östra Vägen och fastigheten Tranan 3. Byggnader i högst 4 våningar föreslås lokaliseras inom skolområdet cirka 28 meter från Östra vägen och cirka 14 meter från Tranan 3.



Södra delen av Peder Skrivares skola

I den södra delen av planområdet är användningen Gymnasium, Vuxenutbildning och Parkering. Inom detta användningsområde är förslaget att befintliga skolbyggnader samspelar med nya skolbyggnader och ett parkeringshus inom planområdet.

För att anpassa ny bebyggelse till befintlig miljö avses byggnadernas höjd variera med möjlighet att uppföra byggnader mellan 2 och 4 våningar. Byggnader i 2 våningar föreslås placeras närmast Föreningsgatan och Nyhemsgatan för att anpassa nya byggnader till befintlig bebyggd miljö. Byggnader i högst 4 våningar föreslås placeras inom skolområdet och närmast Västkustvägen.



Gestaltning

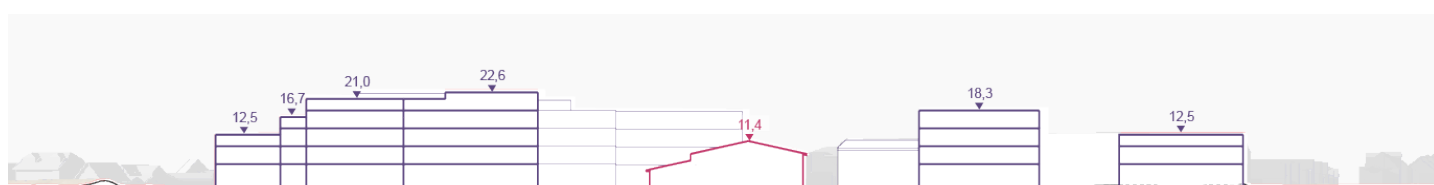
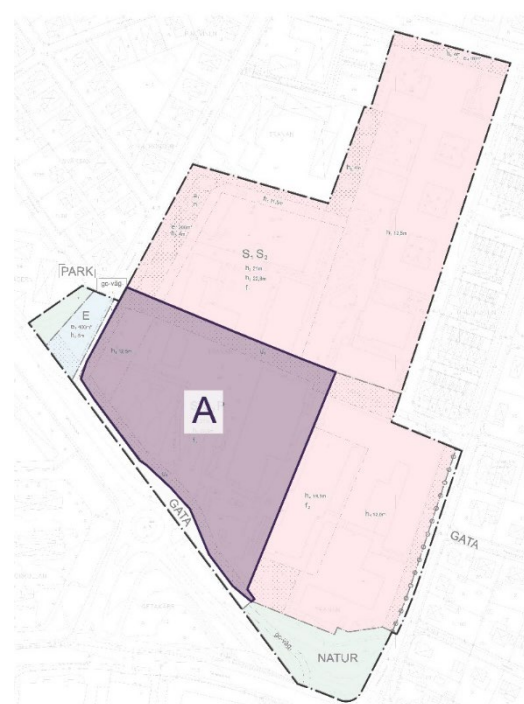
Byggnadernas höjd

Detaljplanen möjliggör för varierande nockhöjder beroende på dess placering med hänsyn till befintlig intilliggande bebyggelse och områdets karaktär. För att få en ökad förståelse för hur höjden regleras inom planområdet har föreslagen byggrätt kategoriserats A – D i denna planbeskrivning.

Byggrätt A

Inom ytan för byggrätt A så regleras bebyggelsen närmast Nyhemsgatan och kvarteret Hägern med en högsta nockhöjd på 12,5 meter. Detta för att minska skuggpåverkan på befintlig bebyggelse samt för att ta hänsyn till upplevelsen av gaturummet. Högsta nockhöjden på 12,5 meter avser möjliggöra för en skolbyggnad i två våningar byggd med träkonstruktion samt teknisk anläggning.

Skolbyggnaderna inom området för Peder Skrivares skola och närmast Västkustvägen föreslås ha en variation av höjder där den högsta nockhöjden föreslås vara 22,6 meter inom 40 % av egenskapsområdet samt 21 meter inom 60 % av egenskapsområdet. Höjderna är satta så teknisk anläggning kan byggas under taknocken för en byggnad i 4 våningar med träkonstruktion inom 40 % av egenskapsområdet, utöver det kan byggnad på 21 meter i nockhöjd uppföras inom 60% av egenskapsområdet. Byggnader inom egenskapsområdet ska utformas så de upplevs som 4 våningar.



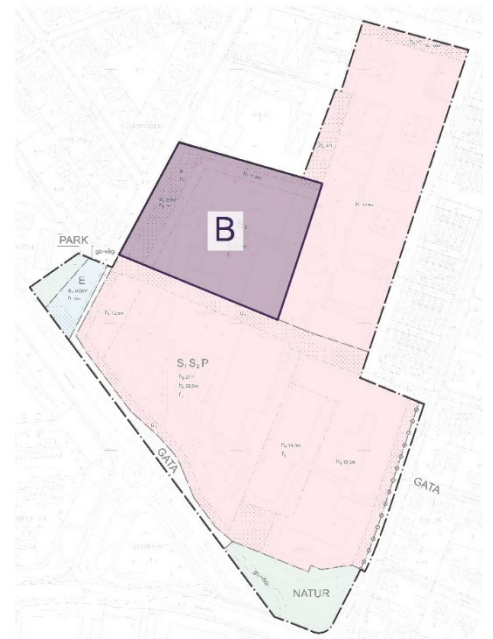
- Nya byggnader
- Befintlig byggnad

Sektion A-A (m). Ett exempel på hur byggnader kan utformas utifrån föreslagen detaljplan.

Byggrätt B

Inom ytan för byggrätt B föreslås att skolbyggnader närmast Nyhemsgatan, Östra vägen och fastigheten Tranan 3 får uppföras med en högsta nockhöjd på 11,5 meter. Högsta nockhöjden möjliggör för en skolbyggnad i två våningar byggd med träkonstruktion samt teknisk anläggning. Att skolbyggnader i 2 våningar regleras här är med hänsyn till skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och för att ta hänsyn till byggnadskaraktären intill. Närmast Östra vägen föreslås även att komplementbyggnad kan uppföras med högsta nockhöjd på 4 meter.

Skolbyggnaderna inom området för Peder Skrivares skola föreslås ha en högsta nockhöjd på 22,6 meter inom 40 % av egenskapsområdet samt 21 meter inom 60 % av egenskapsområdet. Höjderna är satta så teknisk anläggning kan byggas under taknocken för en byggnad i 4 våningar med träkonstruktion inom 40 % av egenskapsområdet, utöver det kan byggnad på 21 meter i nockhöjd uppföras inom 60% av egenskapsområdet. Byggnader ska utformas så de upplevs som 4 våningar.



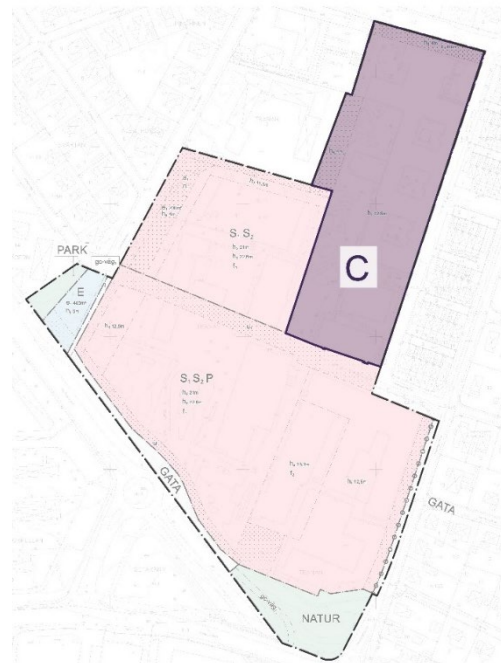
Fotomontage av Fredblad arkitekter. Bilden illustrerar ett exempel på hur skolbyggnaderna kan gestaltas för att möta befintlig bebyggelse längs med Östra vägen. Ovan är ett exempel på byggnad i 2 våningar som möter Östra vägen och som sedan trappas upp i 4 våningar.



Fotomontage av Fredblad arkitekter. Bilden illustrerar ett exempel på hur skolbyggnaderna kan gestaltas för att möta befintlig bebyggelse längs med Östra vägen. Ovan är ett exempel på byggnad i 4 våningar och en komplementbyggnad mot Östra vägen.

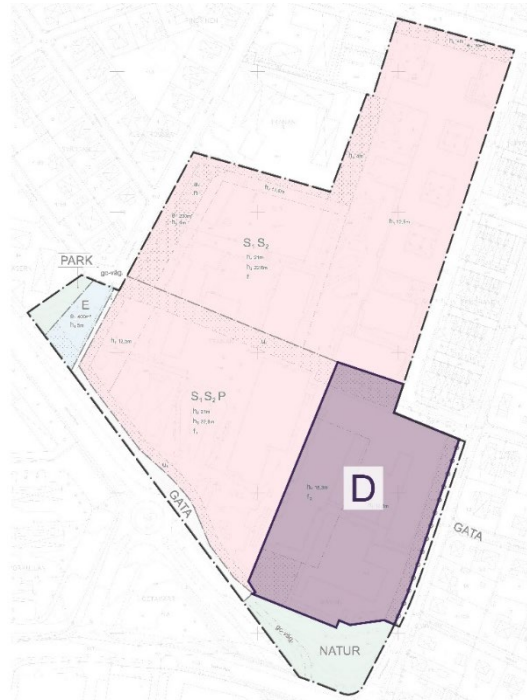
Byggrätt C

Inom ytan för byggrätt C regleras bebyggelsen till en högsta nockhöjd på 12,5 meter. Nockhöjden är satt för att fortsatt möjliggöra höjden för befintlig byggnad inom Peder Skrivares skola och säkerställa att nockhöjden anpassas till bebyggelsen inom kvarteret Brushanen sett till skuggpåverkan. Denna nockhöjd möjliggör även en ny idrottshall. Nockhöjden motsvarar en byggnad i två våningar.



Byggrätt D

Inom ytan för byggrätt D så regleras en variation av nockhöjder för att anpassa till karaktären av den befintlig bebyggelsen längs Föreningsgatan samt möjliggöra för en högre höjd inom planområdet på Peder Skrivares skola. Skolbebyggelsen närmast Föreningsgatan regleras med en högsta nockhöjd på 12,5 meter vilket möjliggör för byggnad i 2 våningar och träkonstruktion. Inom Peder Skrivares skola regleras att skolbyggnaderna kan ha en högsta nockhöjd på 18,3 meter för att möjliggöra att teknisk anläggning kan byggas under taknocken vid byggnation i 3 våningar och träkonstruktion.



Utformning av stadsrummet vid Västkustvägen

I den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet beskrivs Västkustvägen som en av stadens huvudsakliga entréer. För att öka upplevelsen av Västkustvägen som en stadsentré så har placeringen av byggnaderna inom Peder Skrivares skola studerats. Byggnader som avses placeras närmast Västkustvägen får en högre nockhöjd samt utformas på så sätt att byggnad upplevs som 4 våningar. Avståndet mellan Västkustvägen och byggrätten inom Peder Skrivares skola föreslås få ett avstånd på cirka 26 meter, i jämförelse med dagens cirka 50 meter i gällande detaljplan, för att skapa en mer stadsmässig karaktär längs Västkustvägen. Ett tydligare gaturum förtydligar Västkustvägen som en av stadens entréer. Avståndet mellan gång- och cykelvägen och föreslagen byggrätt blir 7 meter för att skapa ett säkert avstånd mellan cykelbanan och skolans entréer eller angöringen.

Friyta

Enligt boverket ska friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. Inför arbetet till denna detaljplan har hänsyn tagits till att byggnadernas huvudentréer lokaliseras mot en öppen vistelseyta för att skapa en gemensam vistelsemiljö och en friyta där placeringen skolbyggnaderna skapar en tydlig mötespunkt. Genom att skapa en god vistelsemiljö för eleverna, möjliggöra för goda sol- och skuggförhållanden inom och kring skolan, minska påverkan på omkringliggande bebyggelse samt för att på ett flexibelt sätt säkerställa behovet av fler gymnasieplatser så reglerar detaljplanen en högsta byggnadsarea (BYA) och bruttototalarea (BTA) inom hela kvartersmarken. Byggnadsarea regleras till maximalt

33 000 m² och bruttoarea till 70 000 m². BYA och BTA inom detaljplanen är satt med hänsyn till andelen yta som behövs för att eleverna ska få en god vistelsemiljö utomhus samt med hänsyn till andelen parkeringsplatser som krävs för andelen yta skolverksamhet.

Grönstruktur

Inom planområdet finns en del lägre träd inom skolområdet samt större grönytor närmast Östra vägen och Föreningsgatan, för att säkerställa en god temperatur och grönska inom skolområdet så bör så mycket som möjligt av befintlig grönstruktur bevaras, men är inget som detaljplanen reglerar på kvartersmark. Om befintlig grönstruktur försvinner bör den kompenseras.

Inom planområdet, inom Tranan 4, finns en stor och gammal bok som klassas som ett särskilt skyddsvärt träd, då den är 1 meter i diameter. Trädet är viktigt för den biologiska mångfalden och för temperaturregulering. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet, lämningar från forna tider har kulturmiljövärden som bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Bevarandet av det skyddsvärda trädet regleras i plankartan och anger att träd med en stamdiameter om minst 50 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För att säkerställa att trädet inte fälls utan lov regleras även att marklov krävs för fällning av träd.

Trädraden i form av körsbärsträd längs med Föreningsgatan klassas, på grund av dess storlek och antal, som biotopskyddad allé. Denna allé ska bevaras med hänsyn till 11§ 7 kap. MB men regleras inte i plankartan. Trädraden får inte påverkas negativt utan en biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

Ekosystemtjänster

Varbergs kommun arbetar med riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder som beslutades av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Ambitionen är att arbeta med ekosystemtjänster i projektet för utvecklingen av Peder Skrivares skola men är inget som regleras i plankartan för detta planförslag. Inom skolområdet i dag så saknas det framför allt kulturella ekosystemtjänster i form av vistelsemiljöer med bänkar eller liknande. Det är särskilt fördelaktigt om dessa skapas i befintliga grönområdena eller vid anläggande av nya grönområdena. Variationsrika grönområden med olika växtlighet ökar områdets estetiska värden och skapar bättre miljöer för hjärnans återhämtning och stimulans. Det kan med fördel planteras blommande växter, buskar och träd som berikar områdets estetiska värden samtidigt som de levererar näring för olika pollinerare. Bärande buskar och träd kan användas under vinterhalvåret av fåglar som foderkälla vilket skapar en ökad biologisk mångfald och ytor för att studera naturpedagogik. Inom planområdet finns idag många olika sorters träd som bidrar till temperaturregulering samt luftrening och därmed skapar en

behagligare, trivsammare skolmiljö. Särskilt äldre träd levererar flera ekosystemtjänster och ska sparas inom planområdet så mycket som möjligt.

Trafik

Parkering

Vid byggnation av nya skolbyggnader för ett ökat lokalbehov tillkommer ett ökat behov för parkeringsplatser för bil, moped och cykel. Parkeringsbehovet för gymnasie- och vuxenutbildning ska lösas inom kvarteretsmarken.

I parkeringsnormen för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden 15 maj 2015, anges inget minsta antal bil- eller cykelparkeringsplatser för skola. För grundskolor och förskolor har förskole- och grundskoleförvaltningen tagit fram parkeringstal, däremot finns det inga parkeringstal för gymnasie- och vuxenutbildning. I samband med detaljplaneläggning för Peder skrivares skola har en parkeringsinventering tagits fram. Detta underlag samt ett resonemang kring olika scenarion gällande behovet för parkering har legat till grund för lämpligt antal parkeringsplatser för detaljplanen.

Uträkningen av antalet parkeringsplatser för bil och cykel görs av en maximalt nyttjad byggrätt för användningen som ryms inom detaljplanen samt för maximalt beräknat antal anställda och elever som avses inrymmas inom planområdet.

För att möjliggöra yta för parkering i form av antingen parkeringshus eller markparkering beroende på andelen parkeringsplatser som behövs vid utbyggnation av Peder Skrivares skola så regleras den södra delen av planområdet med en bestämmelse om Parkering.

Bilparkering

I samband med detaljplaneläggning för Peder Skrivares skola har en parkeringsinventering tagits fram med syftet att undersöka förhållandet mellan användargrupperna besökare och boende. Syftet är även att öka förståelsen för hur antalet elever och anställda reser till och från Peder Skrivares skola samt analysera antalet parkerade bilar som har en registreringsadress inom lämpligt avstånd för cykelpendling. Det inventerade området omfattar gatorna Föreningsgatan, Engelbrektsgatan, Östra vägen, Nyhemsgatan, Flintgatan och ett antal mindre lokalgator. Inom det inventerade området finns idag cirka 550 parkeringsplatser för bilar, av dessa finns 164 parkeringar inom planområdet. Av de bilar som var parkerade vid undersökningstillfället så var 84% besökare av dessa parkerade bilar. Enligt parkeringsinventeringen definieras besökare som parkerade bilar som inte är registrerade inom inventeringsområdet och har utgått från att dessa besökare har sin arbetsplats på Peder Skrivares skola. Av dessa 84% besökare var 181 privata bilar, 26 mopedbilar och 13 A-traktorer. Resultatet visar att lokalgatorna kring planområdet samt parkeringarna inom planområdet täcker upp skolans parkeringsbehov för antalet anställda och elever, som totalt är cirka 240 anställda och cirka 1900 elever idag.

Förutsatt att en liknande fördelning, som parkeringsinventeringen visar, kommer ske i framtiden är bedömningen att cirka 270 kommer resa med bil, cirka 34 kommer resa med mopedbil och cirka 20 reser med A-traktor. Detta innebär ett behov på cirka 325 parkeringsplatser. Ett annat scenario är att 45% av de anställda och 5% av eleverna kommer färdas med något typ av motorfordon. Detta innebär ett behov på cirka 320 parkeringsplatser. Ett tredje scenario är att 65% av de anställda och 5% av eleverna kommer att använda något typ av motorfordon till skolan. Detta innebär ett behov på totalt cirka 390 parkeringar.

Utgått från det tredje scenariot, som medför flest parkeringar för motorfordon, så innebär det en total yta på cirka 9700 m² för parkering. Planförslaget möjliggör att parkeringshus kan uppföras inom den södra delen av planområdet. Illustrationsplanen redovisar ett exempel på placering och storlek för parkeringshus utifrån detaljplanens regleringar. Illustrationsplanen redovisar ett förslag på parkeringshus med en BTA på cirka 7400 m². Däremot så är det möjligt att upprätta ett större parkeringshus men då minskar byggrätten för andra funktioner inom planområdet. Om ett parkeringshus inte uppförs behöver parkering lösas på markplan inom kvartersmarken och kan då inte nyttja den maximala byggrätten. För att möjliggöra för antalet parkeringar inom det tredje scenariot och vid ett uppförande av byggnader enligt illustrationsplanen måste parkeringar även lösas på markplan utöver ett parkeringshus, vilket innebär att en yta på 2300 m² behövs för markparkering. Detaljplanen säkerställer att friyta ska finnas för bilparkering genom reglering av BYA men en vidare mobilitetsundersökning kan behövas för att bedöma antalet parkeringar som krävs och var dessa kan placeras. Se exempel på nästa sida, markerat i lila är en schematisk illustration var det kan vara möjligt för parkeringshus och markparkering vid byggnation utifrån förslaget på illustrationsplanen.



Schematisk illustration med exempel på möjliga ytor för parkering av bilar enligt föreslagen byggnadsstruktur i illustrationsplanen.

Cykelparkering

Parkeringsinventeringen har även inventerat antalet parkerade cyklar och mopeder. Inventeringen gjordes vid två tillfällen, en förmiddag och en eftermiddag, på förmiddagen stod det 233 cyklar, 85 el-cyklar och 47 mopeder parkerade, totalt 365 som nyttjar cykelparkeringarna. Av de elever och anställda som är på skolan idag (år 22/23) är det cirka 17 % som nyttjar cykelparkeringarna. Om motsvarande procent kommer att nyttja cykelparkeringarna vid ett fullt utbyggt förslag enligt planförslaget kommer det behövas cirka 580 cykelparkeringar. För att möjliggöra för ytterligare cykelparkeringar i framtiden för ett mer hållbart resande så kan ytterligare cykelparkeringar behövas.

Detaljplanen säkerställer att friyta ska finnas för cykelparkering genom reglering av BYA och att det är möjligt att uppföra cykelparkering under tak men en vidare mobilitetsundersökning kan behövas för att bedöma antalet cykelparkeringar som krävs och var dessa kan placeras. På nästa sida är en schematisk illustration markerat i lila var det inom detaljplanen kan finnas yta för att anlägga cykelparkering utifrån förslaget i illustrationsplanen.



Schematisk illustration med exempel på möjliga ytor för parkering av cyklar enligt föreslagen byggnadsstruktur i illustrationsplanen.

Angöring

Biltrafik avses matas vid huvudinfarten från Västkustvägen. Denna angöring är planlagd som allmän plats Gata i plankartan för att säkerställa kommunalt huvudmannaskap.

Angöring för cykel avses ske via befintliga cykelvägar. För att säkerställa de befintliga cykelvägarna inom planområdet har dessa reglerats till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Angöring kan även komma att ske via Engelbrektsvägen inom kvartersmark.

In- och utfarter

Huvudinfarten till planområdet avses ske via Västkustvägen. Inom planområdet kommer infarter ske för bland annat matsal, tillgänglighetsanpassade parkeringar och färdtjänst. Var dessa kommer att hamna är ännu inte fastställt och kommer att beslutas i ett senare skede.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns idag en busshållplats som trafikerar ett flertal busslinjer. En dialog förs i ett långsiktigt perspektiv kring hanteringen och placeringen av busshållplatsen när Peder Skrivares skola byggs ut. Om busshållplats fortsatt ska finnas inom kvartersmark för skolan så måste yta säkerställas för denna. Detaljplanen reglerar inte var busshållplats kan placeras i framtiden men regleringen av BYA säkerställer att friyta finns för bland annat behovet av kollektivtrafik inom kvartersmarken. Nedan är en schematisk illustration med ett exempel på var det kan vara möjligt för kollektivtrafik inom planområdet vid byggnation utifrån förslaget på illustrationsplanen.



Schematisk illustration med exempel på möjlig yta för kollektivtrafik enligt föreslagen byggnadsstruktur i illustrationsplanen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Varberg Vatten AB har ledningar inom planområdet och ett markreservat för allmännyttigt ändamål är reglerat i plankartan.

Dagvattnet föreslås fördröjas och renas via rörmagasin med sedimentationsdel. En exakt placering av dagvattenanläggningarna är inte reglerad i denna detaljplan då anslutningar kan förändras i samband med detaljprojekteringskedet. Det är viktigt att föreslagna dagvattenmagasin får möjlighet att brädda kontrollerat. För att hålla dagvattenflöden på en lägre nivå än de beräknade rekommenderas att andelen hårdgjorda ytor begränsas och att markmaterial som innebär genomsläpplighet används i första hand.

Energiförsörjning, fjärrvärme, fiber och gas

För att säkerställa yta för att i framtiden kunna uppföra en tekniskbyggand för Varberg Energi AB:s ledningar inom fastigheten Getakärr 4:97 har ett område för Teknisk anläggning reglerats i plankartan. Det är möjligt att uppföra en teknisk byggnad på 400 kvadratmeter med en högsta nockhöjd på 5 meter.

Varberg Energi har ledningar inom planområdet. Ett markreservat för allmännyttigt ändamål är reglerat i plankartan för vissa ledningar. Inom planområdets kvartersmark finns även allmännyttiga underjordiska ledningar som inte ligger inom ett markreservat för underjordiska ledningar, dessa ledningar skyddas genom ett avtalsservitut, se vidare under kapitel *Genomförandefrågor*.

Avfallshantering

Miljöhus för sophantering ska vara tillgängligt för sopbil.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att säkerställa att befintlig gång- och cykelväg blir allmänt tillgänglig. Motivet är även att säkerställa yta för huvudinfart till skolan från Västkustvägen.

NATUR- Användningen Natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att bevara grönområdet samt skydda den fornlämning som finns inom ytan.

PARK - Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Motivet till användningen är att fortsatt möjliggöra ytan för grönstruktur.

Kvartersmark

S₁ (Gymnasium) - Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för gymnasieverksamhet, anpassad gymnasieverksamhet samt för de funktioner och komplement som behövs för verksamheten som bland annat idrott. Det ska även vara möjligt för tillgänglighetsanpassad parkering som ett komplement till verksamheten.

S₂ (Vuxenutbildning) - Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för vuxenutbildning samt för de funktioner och komplement som behövs för verksamheten som bland annat idrott. Det ska även vara möjligt för tillgänglighetsanpassad parkering som ett komplement till verksamheten.

P – Parkering Användningen parkering används för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för parkering i form av

antingen parkeringshus eller markparkering för att ge plats för de parkeringsplatser som krävs vid ett maximalt utbyggt förslag samt skapa yta för fordon i utbildningssyfte.

E – Teknisk anläggning. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att säkerställa yta för en teknikbyggnad för Varberg Energis framtida behov av utrymme för deras ledningar.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea är 70 000 m² – Bestämmelsen reglerar största tillåtna bruttoarea inom kvartersmarken. Motivet till reglering av största bruttoarea är för att skapa en variation av byggnadshöjder inom planområdet samt säkerställa en total yta för verksamheten så friyta säkerställs.

Största byggnadsarea är 33 000 m² – Bestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea inom kvartersmarken. Motivet till att reglera största byggnadsarea är för att säkerställa erforderliga ytor för friyta, cykel- och bilparkering, kollektivtrafik samt yta för dagvattenanläggning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

Gc-väg - Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att befintlig gång- och cykelväg blir allmänt tillgänglig och bevaras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förseas med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förseas med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa avstånd till intilliggande befintlig bebyggelse för att minska påverkan på dessa. Motivet är även att upprätta ett visst avstånd till Västkustvägen för att skapa en tydlig stadsentré och ett säkerhetsavstånd mellan skolbyggnadernas entréer och intilliggande gång- och cykelväg. Motivet är även att säkerställa att byggnad inte uppförs där det finns allmännyttiga ledningar som avses bevaras inom planområdet.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att begränsa att huvudbyggnader placeras nära intilliggande befintlig bebyggelse men tillåta att komplementbyggnader kan placeras med en lägre nockhöjd.

Höjd på byggnadsverk

h1 - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera uppförande av byggnad med en högsta nockhöjd som möjliggör för högst 2 våningar vid byggnation med träkonstruktion. Motivet är även att reglera högsta nockhöjd för teknikbyggnad inom användningsområdet för Teknisk anläggning.

h2 - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen, byggnad får ha en högsta nockhöjd på 22,6 meter inom 40 % av eigenskapsområdet, är för att möjliggöra att teknisk anläggning kan uppföras under taknocken vid byggnation med träkonstruktion. Denna högsta nockhöjd motsvarar en byggnad med träkonstruktion i fyra våningar samt teknisk anläggning.

h3 - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen, byggnad får ha en högsta nockhöjd på 21 meter inom 60 % av eigenskapsområdet är för att möjliggöra att byggnad med träkonstruktion kan uppföras i 4 våningar.

h4 - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen att byggnad får ha en högsta nockhöjd på 18,3 meter är för att möjliggöra att teknisk anläggning kan uppföras under taknocken vid byggnation med träkonstruktion. Denna högsta nockhöjd motsvarar en byggnad med träkonstruktion i tre våningar samt teknisk anläggning.

h5 - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en högsta nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnader.

Markens anordnade och vegetation

n1 – Träd med en stamdiameter om minst 50 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Motivet till bestämmelsen är att skydda värdefullt träd inom kvartersmark som enligt Miljöbalken är skyddsvärt. Bestämmelsen är även i enighet med Plan- och bygglagen om att ta

hänsyn till naturvärden. Inom egenskapsområdet för bestämmelsen så finns en gammal Bok vars stam är cirka 3 meter i omkrets och cirka 1,5 meter i diameter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud. Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång används på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att utfart längs med Föreningsgatan inte uppförs med hänsyn till trafiksäkerheten men även för att säkerställa att trädallén som omfattas av biotopskydd inte påverkas.

Utformning

f₁ – Byggnad ska utformas så den upplevs som 4 våningar. Motivet till bestämmelsen är att utforma byggnad mot Västkustvägen och inom egenskapsområdet så byggnad upplevs som fyra våningar för att skapa ett tydligt stadsrum samt ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och karaktären på intilliggande befintlig bebyggelse.

f₂ – Byggnad ska utformas så den upplevs som 3 våningar. Motivet till bestämmelsen är att utforma byggnad inom egenskapsområdet så byggnad upplevs som 3 våningar för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och karaktären på intilliggande befintlig bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ – Bestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea inom kvartersmarken. Motivet till bestämmelsen möjliggöra för att teknikbyggnad kan uppföras med en byggnadsarea på 400 kvadratmeter. Motivet är även att reglera för yta för komplementbyggnader inom delar av planområdet.

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd. Motivet till bestämmelsen är att skydda värdefullt träd inom kvartersmark.

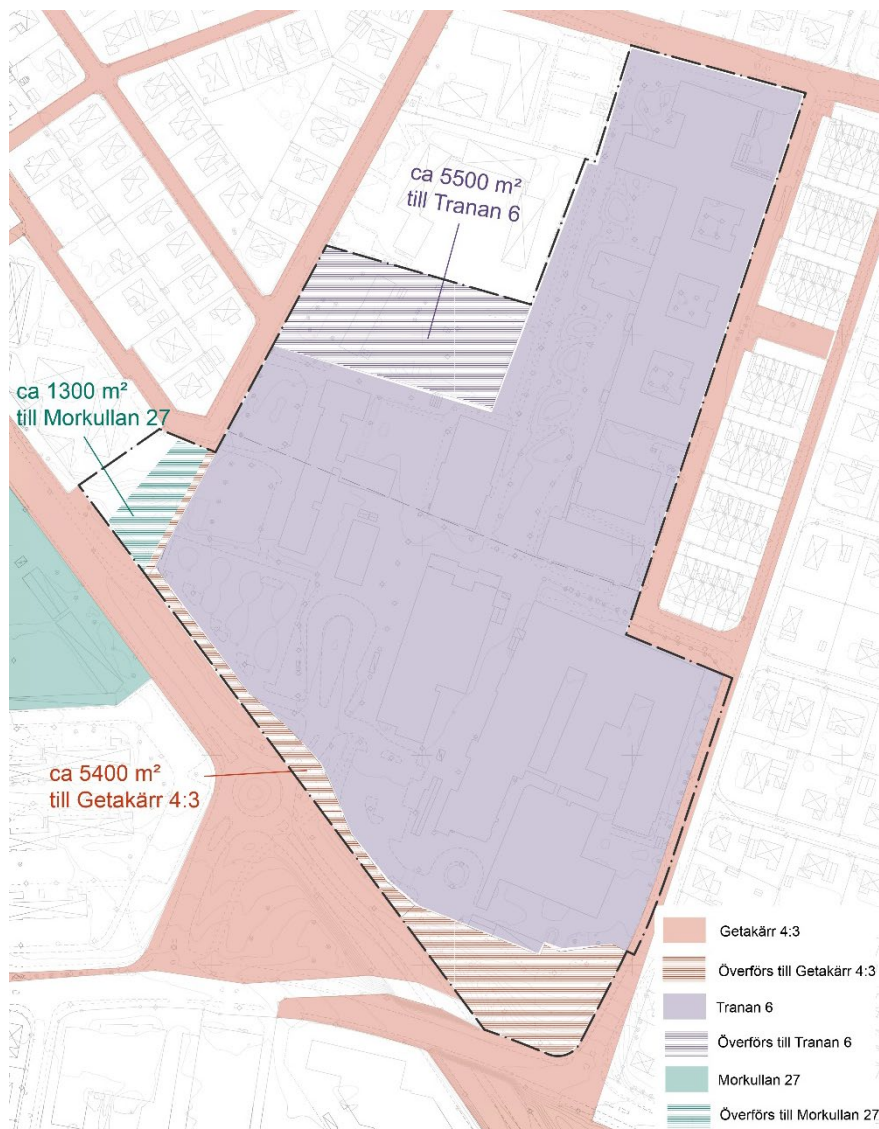
Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.



Fastighet	Fastighetskonsekvens
Tranan 4	Planläggs med kvartersmark för Gymnasieskola och Vuxenutbildning (S ₁ , S ₂) samt Parkering (P). Fastigheten regleras i sin helhet in i Tranan 6.
Tranan 6	Planläggs med kvartersmark för Gymnasieskola och Vuxenutbildning (S ₁ , S ₂), Parkering (P) samt med allmän plats Natur (NATUR) och Gata (GATA). Avstår cirka 5200 kvadratmeter till Getakärr 4:3 för kommunal allmän plats avseende Natur (NATUR) och Gata (GATA). Genom fastighetsreglering regleras hela fastigheten Tranan 4 in i Tranan 6.
Getakärr 4:97	Planläggs med allmän plats Park (PARK) och Gata (GATA) samt med kvartersmark – Teknisk anläggning (E). Avstår cirka 230 kvadratmeter till Getakärr 4:3 för kommunal allmän plats avseende Gata (GATA) genom fastighetsreglering. Avstår cirka 1300 kvadratmeter till Morkullan 27 avseende Teknisk anläggning (E) genom fastighetsreglering.
Getakärr 4:3	Planläggs med allmän plats Gata (GATA). Erhåller cirka 5200 kvadratmeter från Tranan 6 för kommunal allmän plats avseende Natur (NATUR) och Gata (GATA). Erhåller cirka 230 kvadratmeter från Getakärr 4:97 för kommunal allmän plats avseende Gata (GATA) genom fastighetsreglering.
Morkullan 27	Erhåller cirka 1300 kvadratmeter från Getakärr 4:97 avseende Teknisk anläggning (E) genom fastighetsreglering.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

Delar av fastigheten Tranan 6 kommer att planläggas med allmän platsmark. Den marken ska genom fastighetsreglering föras från Tranan 6 till den intilliggande

gatufastigheten Getakärr 4:3. Hela Tranan 4 kommer att regleras in i fastigheten Tranan 6.

Del av Getakärr 4:97 planläggs som allmän plats Gata, denna mark ska föras till Getakärr 4:3. Del av Getakärr 4:97 planläggs med kvartersmark för Teknisk anläggning. Denna mark ska genom fastighetsreglering föras till Morkullan 27.

I övrigt kommer inte någon fastighetsbildning att ske.

Kommunen kommer ansöka om och bekosta nödvändig fastighetsbildning.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget påverkar inga befintliga gemensamhetsanläggningar och kräver inte heller tillskapandet av nya gemensamhetsanläggningar för sitt genomförande.

Ledningsrätter

Det finns idag inte några ledningsrätter inom planområdet.

I plankartan läggs markreservat för allmännyttiga, underjordiska ledningar inom kvartersmark. Inom området finns befintliga ledningar för bland annat fjärrvärme, el, gas, fiber, dagvatten, spillvatten och vatten. För bildandet av ledningsrätter för nämnda ledningar ansvarar respektive ledningsägare.

Officialservitut

Planförslaget påverkar inga befintliga officialservitut, och kräver inte heller tillskapandet av nya officialservitut för sitt genomförande.

Övriga rättigheter

Inom planområdets kvartersmark finns idag allmännyttiga underjordiska ledningar som inte ligger inom ett markreservat för underjordiska ledningar. Dessa ledningar skyddas istället genom ett avtalsservitut. Avtalsservitutet medger att ledningarna ska få vara kvar inom fastigheten för all evig framtid, men att dess läge kan komma att förändras. Detta behövs för att möjliggöra att nya byggnader inte behöver placeras på precis samma ställen som tidigare byggnader.

Tranan 6 är sedan tidigare lastad med ett avtalsservitut för en transformatorstation där fastigheten Morkullan 27, som ägs av Varberg Energi Elnät AB, är härskande. Servitutet är inskrivet i fastighetsregistret. Servitutet är lokaliserat till en del av Tranan 6 som inte är inom planområdet. Servitutet påverkas därmed inte.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt PBL 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in mark från Tranan 6.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

I den aktuella detaljplanen innebär det att Tranan 6 avstår mark till kommunen, se tabell ovan.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Planförslaget aktualiserar inte kommunens rättighet att lösa in vissa rättigheter.

Skyldighet inlösen, stat

Planförslaget aktualiserar inte statens skyldighet till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

I förevarande detaljplan är det Varbergs kommun som ska låta uppföra nya verksamhetslokaler för den egna verksamheten. Något exploateringsavtal behövs därför inte för detaljplanens genomförande.

Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Rivning av befintliga byggnader och uppförandet av nya byggnader avses ske etappvis under en period mellan 10–15 år. Planen möjliggör också för ytterligare om- och nybyggnationer för att ha en beredskap för kommande lokalbehov.

Övriga avtal

För ett genomförande av detaljplanen behöver inte några övriga avtal upprättas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid byggnation av nya skolbyggnader kan det uppstå behov av att flytta allmännyttiga ledningar inom fastigheten Tranan 6. Servitutsavtalet som ska skydda dessa ledningar reglerar också hur kostnader för flytt av ledningar ska fördelas mellan ledningsägaren och Varbergs kommun.

Utbyggnad allmän plats

Den mark som planläggs som allmän plats i detaljplanen är till största del helt utbyggd och klar. I de delar som det kan uppstå behov av att göra anpassningar av allmän plats i mötet med kvartersmark ansvarar kommunen, såsom huvudman för allmän plats, för de åtgärder som krävs.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheterna Tranan 4 och 6 är redan anslutna till VA-anläggningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av kommunen och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Gatukostnader

Kommunen står kostnaderna för utbyggnad av gata och gatukostnadsersättning tas inte ut.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada till följd av en detaljplan kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Den fastighet, Tranan 6, som kommer avstå mark till följd av att marken planläggs med allmän platsmark ägs av kommunen och kommer fortsatt att ägas av kommunen. Kommunen äger även den mark som ska ta emot marken, Getakärr 4:3. Eftersom fastigheterna är och kommer vara i samma ägares hand kommer inte någon ersättning utgå.

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Tranan 4	Fastighetsägaren får kostnader för planarbete inklusive utredningar.
Tranan 6	Fastighetsägaren får kostnader för planarbete inklusive utredningar och kostnad för lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av allmän plats.
Getakärr 4:3	Fastighetsägaren får kostnader för planarbete inklusive utredningar och kostnad för lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av allmän plats.
Getakärr 4:97	Fastighetsägaren får kostnader för planarbete inklusive utredningar och kostnad för lantmäteriförrättning.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Genomförandet av detaljplanen kräver inte någon prövning mot kulturmiljölagen då den fornlämning som finns i planområdet sydöstra hörn inte kommer att påverkas.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ombildning ske av befintliga fastigheter genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att söka erforderlig fastighetsbildning.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Tillskapandet av ledningsrätter för allmännyttiga ledningar (el, fiber, gas, fjärrvärme, vatten, spillvatten, dagvatten) med tillbehör prövas mot ledningsrättslagen. Ledningsägaren, Varberg Energi AB och Varberg Vatten AB, ansvarar för ansökan om ledningsförrättning.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Tranan 4	Hela fastigheten förs i sin helhet in i Tranan 6.
Tranan 6	Erhåller hela fastigheten Tranan 4. Avstår cirka 5200 kvadratmeter till Getakärr 4:3 för kommunal allmän plats avseende Natur (NATUR) och Gata (GATA).
Getakärr 4:97	Avstår cirka 230 kvadratmeter till Getakärr 4:3 avseende allmän plats Gata (GATA). Avstår cirka 1300 kvadratmeter till Morkullan 27 avseende kvartersmark Teknisk anläggning (E).
Getakärr 4:3	Erhåller cirka 5200 kvadratmeter från Tranan 6 för kommunal allmän plats avseende Natur (NATUR) och Gata (GATA). Erhåller cirka 230 kvadratmeter från Getakärr 4:97 avseende allmän plats Gata (GATA).
Morkullan 27	Erhåller cirka 1300 kvadratmeter från Getakärr 4:97.

Kulturmiljö

De klassificerade byggnaderna på Tranan 3 och Tranan 7 avser inte påverkas negativt i samband med detaljplanen.

Ytan där fornlämningen är lokaliserad avses inte ändras i samband med detaljplanen. Fornlämningen är fortsatt skyddad av 2 kap. Kulturmiljölagen.

Natur

Grönområde

I samband med att planområdet exploateras ytterligare så bedöms att del av grönstrukturen som finns inom kvartersmarken kommer att påverkas. Därför är det viktigt att kompensera för den grönstruktur som kan komma att försvinna i samband med byggnation, i enlighet med riktlinjen för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder. Så många träd som möjligt, särskilt äldre träd ska bevaras för deras reglerande ekosystemtjänster som framför allt är viktiga för temperaturregleringen inom skolområdet. De träd som avverkas ska kompenseras genom att nya träd planteras. Det särskilt skyddsvärda trädet i form av en bok och en biotopskyddad allé ska bevaras inom planområdet.

Landskapsbild

I samband med att nya skolbyggnader avses byggas på höjden i maximalt 4 våningar så kommer en viss förändring av landskapsbilden att ske. För att minska påverkan så har den föreslagna exploateringen anpassats till befintlig bebyggd miljö genom att lägre höjder på skolbyggnaderna möter befintlig bebyggelse lokaliserade intill planområdet och högre skolbebyggelse lokaliseras inom planområdet och ut mot Västkustvägen. Högre bebyggelse mot Västkustvägen kan bidra till att gaturummet längs Västkustvägen får en tydligare definiering, vilket är i linje med stadsbyggnadsprogrammet.

Ekosystemtjänster

Vid ett genomförande av detaljplanen så kommer några större popplar längs med Nyhemsgatan och några äldre pilar och aspar med största sannolikhet försvinna, då de av ålder i kombination med att nya byggnader placeras intill träden kommer ha en hälsostatus som utgör en risk. Ekosystemtjänster kommer att försvinna om dessa träd tas ner och behöver kompenseras genom plantering av nya träd.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål

- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Dagvatten

Exploateringen innebär att andelen takytor kommer öka. Delar av nya byggnader/tak planeras att placeras där nuvarande gräsytor finns, därför är bedömningen att dagvattenflödena kommer att öka sett till totalen. För att hålla dagvattenflöden på en lägre nivå än beräknande rekommenderas att hårdgjorda ytor begränsas och att markmaterial som har en genomsläpplighet används.

Genom att rena dagvattnet via föreslagen dagvattenanläggning vilket är rörmagasin med en sedimentationsdel som fördröjer och renar vattnet, så bedöms planförslaget inte bidra till en öka föroreningsbelastning på recipienten.

Natur

Påverkan av ett särskilt skyddsvärt träd kräver enligt 12 kap. 6 § MB samråd med Länsstyrelsen. Om det planeras en åtgärd som riskerar att skada en allé, krävs det en biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

I samband med planförslaget så möjliggörs högre byggnader än vad som finns inom området idag vilket kan bidra till ökad skugga på skolgårdens friyta. Detaljplanen har tagit hänsyn till intilliggande bebyggelses skuggpåverkan. Befintliga byggnader får en marginell påverkan av skugga och omfattningen av skuggningen innebär inte någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Beräkning av omgivningsbuller

Trafikbullerutredningens beräkning av den föreslagna skolans utemiljö inom planområdet visar att riktlinjerna för trafikbuller uppnås inom merparten av skolområdet, ytan där den huvudsakliga skolgården föreslås placeras klarar riktvärdena på hela ytan. Redovisade beräkningar är enligt Naturvårdsverkets gamla vägledning. För att klara riktvärdena på hela vistelseytan längsmed Engelbrektsgatan så kan en bullerskärm uppföras.

En jämförelse med Naturvårdsverkets nya vägledning om trafikbuller på skolgårdar och beräkningarna enligt trafikbullerutredningen så visare det att hela den huvudsakliga ytan för skolgård understiger bullernivån på 50 dBA. Trafikbullerutredningen har inte uppdaterats sedan Naturvårdsverket publicerade en ny vägledning med anledning att den huvudsakliga ytan för skolgård uppnår de nya riktlinjerna.

Översvämning

Bedömningen är att ingen ny bebyggelse riskerar att drabbas av skador till följd av översvämning vid extrem nederbörd om befintliga lågpunkter inom Tranan 4 och norr om Västkustvägen inom Tranan 6 byggs bort i samband med exploatering på platserna. Nedströms infrastruktur och bebyggelse bedöms inte få någon förvärrad situation gällande skyfall/översvämning till följd av planförslaget.

Markföroreningar/ Rivningsmassor

Fogmassor med PCB användes mellan åren 1956–1973 i så gott som alla typer av byggnader. PCB kan förekomma i fogmassor mellan betongelement, runt fönster och dörrar, på balkonger, vid trappor, i dilatationsfogar och runt fasadelement av sten. Fogmassan kan även finnas dold bakom plåtfasader och fönsterlister.

Eftersom de befintliga byggnader är byggda mellan de åren som fogmassor med PCB användes behöver byggnadernas fogar kontrolleras innan rivning. Påträffas PCB i fogarna behöver marken intill undersökas för att se om PCB har spridit sig. Beroende på vilka halter av PCB som framkommer kan även sanering bli aktuellt.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är att den befintliga lekplatsen vid Nyhemsskolan kommer att försvinna. I samband med föreslagen exploatering kommer antalet cykelparkeringar att öka och parkeringar för bil.

Demografi

Identifierade konsekvenser för demografi vid ett genomförande av detaljplanen är att antalet människor kommer öka inom och kring planområdet i samband med utbyggnad enligt planförslaget. Ökningen kommer främst ske dagtid men även kvällstid då ytterligare en idrottshall föreslås byggas.

Jämlikhet

Alla barns rättighet till bra utbildningsmöjligheter förbättras när kommunens kapacitet för gymnasieplatser säkerställs genom stadigvarande utbildningslokaler.

Att utveckla Peder Skrivares skola inom befintlig plats är positivt ur ett jämlikhetsperspektiv eftersom Varbergs ungdomar erbjuds gymnasieutbildning på samma plats och skola oavsett val av inriktning och program.

Trygghet

En utbyggnad av gymnasieskola och vuxenutbildning innebär att området kommer att användas fler tider på dygnet i och med fler fritidsaktiviteter i idrottshallarna som är möjliga att bygga i samband med planförslaget.

Föreslagen byggnadsstruktur i samband med detaljplaneläggning bidrar till en mer tillgänglighet och öppenhet till och inom planområdet i jämförelse med befintlig byggnadsstruktur.

Planförslaget säkerställer även tillgängliga gång- och cykelvägar samt grönytor.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Trafik

Motortrafik

I samband med en utveckling av Peder Skrivares skola är bedömningen att antalet motordrivna fordon kommer att öka. För att säkerställa yta för ökat parkeringsbehov ska parkering lösas inom kvartersmarken.

Gång- och cykeltrafik

I samband med en utveckling av Peder Skrivares skola är bedömningen att antalet gång- och cykeltrafikanter kommer att öka inom och omkring området för Peder Skrivares skola. Gång- och cykelvägnätet har goda sammankopplingar till planområdet men det är viktigt att efter en utbyggnad av verksamheten att barn och unga ska kunna ta sig till och från skolan på ett tryggt och trafiksäkert sätt. Enligt trafikstrategin ska gång- och cykelvägar utvecklas mellan skolan och bostaden där det är möjligt, angoringsplatser inom skolområdet ska vara säkra och oskyddade trafikanter ska prioriteras.

Angöring

I samband med en utveckling av Peder Skrivares skola är bedömningen att andelen angöring för oskyddade trafikanter och skyddade trafikanter kommer att öka. Det är viktigt att angöringsplatser och angöring uppförs trafiksäkert.

Parkering

I samband med en utveckling av Peder Skrivares skola är bedömningen att behovet för parkeringsplatser kommer att öka. Beroende på andelen gymnasielokaler som byggs så varierar behovet för antalet parkeringar. Planförslaget möjliggör för parkering inom kvartersmarken både för parkeringshus och markparkering.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- *Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteren Tranan, Hägern, Toppskarven och Brushanen m.m (13-VAR-PEV100, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Toppskarven och Brushanen mm (1383-P98/4, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för Bostäder i Kv. Tranan (1383K-P2009/26, Lantmäteriets beteckning)*

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Tranan 4 m.fl. daterad 2024-03-25.
Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-03-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-03-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

VA- och dagvattenutredning

Peder Skrivares skola, VA- och dagvattenutredning. Framtagen av WSP och daterad 2024-02-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

PM Geoteknik

Utlåtande Geoteknik inför detaljplan. Framtagen av Skanska Sverige AB Teknik och daterad 2023-07-07. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikbullerutredning

Bullerutredning Tranan mfl. Framtagen av Ramboll Sweden AB och daterad 2023-03-09. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Parkeringsinventering

Parkeringsinventering Peder Skrivares skola, Bil cykel och moped. Framtagen av Hamn- och gatuförvaltningen och daterad 2023-05-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 3 februari 2022. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en förtätning av gymnasieplatser vid Peder Skrivares skola.

Angränsande till planområdet, söder om Västkustvägen, finns positiva planbesked som avser pröva lämpligheten för byggnation av bostäder, service och kontor.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anger att utbyggnad ska ske främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark, tekniska resurser och goda föresättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. De aktuella fastigheterna, Tranan 4, Tranan 6 och Getakärr 4:97 är lokaliserade i östra delen av Varbergs stadsområde.

I fördjupning av översiktsplanen för Stadsområdet antagen den 15 juni 2010 ingår aktuellt planområde i riktlinjeområde 13. Denna anger att den blandade bebyggelsen inom området ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Möjlighet för komplettering av byggnader kan finnas i områdets västra delar närmare centrum där bebyggelsen är av större skala, detta bedöms innefatta fastigheterna ansökan avser.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av förslag till ändring i Stadsplanen för kvarteren Tranan, Hägern, Toppskarven och Brushanen m.m. (DP 97), som beslutades av Stadsfullmäktige i Varberg den 22 november 1966. Ändringen av stadsplanen reglerar markanvändningen till ett sammanhängande område av Allmänt ändamål för att möjliggöra ett gymnasium inom fastigheterna Tranan 4 och 6. Den gällande stadsplanen möjliggör för en byggnadshöjd på 9,0 meter. Stadsplanen har reglerat användningen Park eller plantering på fastigheten Getakärr 4:97.

Detaljplanen för Toppskarven och Brushanen mm (DP 246) samt detaljplanen för bostäder i kv. Tranan (DP 349) angränsar till aktuellt planområde. Dessa två detaljplaner avser främst användningen bostäder. Detaljplanen för Toppskarven och Brushanen är lokaliserad öster om aktuellt planområde och är planlagt för bostäder i 2 våningar, del av planområdet som är lokaliserat intill fastigheten Tranan 6 är avsedd för skola på mark som inte får bebyggas. Detaljplanen för bostäder i kv. Tranan är lokaliserad väster om aktuellt planområde och avser huvudsakligen byggnation av bostäder. Det är även möjligt för byggnation av lokaler i bottenvåning.

Förtätningstrategi

I förtätningstrategin antagen av kommunfullmäktige 19 december 2017 ingår området i förtätningsson 3, vilket innebär att det finns möjligheter att förtäta inom befintlig bebyggelse. Strategin anger att vid komplettering inom befintliga strukturer så ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse avseende karaktär och skala. Vid komplettering på nya ytor så kan projekt av mer storskalig karaktär prövas. Förtätningen ska ta hänsyn till befintliga kvalitativa grönytor och rekreationsområden. Intill området som ansökan avser är kv. Brushanen lokaliserat, detta kvarter har ett kulturhistoriskt värde. Förtätningstrategin anger att vid komplettering intill dessa kulturhistoriska värden ska hänsyn tas utifrån underlaget Stadens karaktärer, godkänt av BN den 30 augusti 2012. Det är vidare viktigt att ta hänsyn till framkomligheten på Västkustvägen, vilken är en prioriterad genomfartsväg, så denna inte påverkas negativt av förtätningen.

Stadens karaktärer

Intill planområdet är kvarteret Brushanen med radhus från 1960-talet lokaliserat. Dessa präglas av tidens effektiva byggande med raka rader av likadan hus på planmark. Husen är placerade öster om Peder Skrivares skola och är i två våningar.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. ”Varberg visar vägen” är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. ”Livskraftiga ekosystem”, ”hållbar resursanvändning” och ”välmående samhälle” pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

Viktiga inriktningar för planområdet är att planera för möjligheten att nå planområdet med mer hållbara trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik. I och med att detaljplanen syftar till att förtäta befintligt område för skolverksamhet så innebär det att trafiksystem som gång- och cykelväg samt kollektivtrafikstråk redan är integrerade och kopplade till området. En annan viktig inriktning är att bevara och utveckla ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. En annan viktig inriktning är att arbeta med hållbar resursanvändning genom att ta vara på det som finns och rätta sig efter naturens resurser. Att planlägga på redan i anspråktagen mark innebär att vi bevarar

natur och dess resurser på andra platser i kommunen. För detaljplanen är det även viktigt att möjliggöra för alla invånare att finna en meningsfull sysselsättning. Genom att planlägga för utökad gymnasieverksamhet så möjliggör det för att fler gymnasieplatser kan skapas för unga i Varbergs kommun vilket innebär att fler kan få utbildning inom deras intressen och behov.

Grönstrategi

I grönstrategin ”Simma, lek och svärma” beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder.

Riktlinjen *förtäta med grönt* berör aktuellt planförslag på så sätt att rofyllda utomhus miljöer bör skapas med utrymme för vila inom skolområdet. Planområdet omfattas idag av yngre träd och tätare grönstruktur i ytterkanterna av planområdet, det är därför viktigt att skydda de grönytor som finns och ersätta de som försvinner vid byggnation. Vid byggnation inom planområdet så bör *karaktärsfulla uttryck tas tillvara på vid gestaltningen* för att skapa ett variationsrikt landskap. Detta för att skapa och förstärka lokala identiteter, variation och utveckla mångfald. Riktlinjen *du kan, du får, du vågar* lyfta delmålet att skapa plats för skolan utomhus, detta berör aktuellt planförslag på så sätt att skolverksamheten ska ges möjlighet till utomhuspedagogik med utemiljön som kunskapskälla, exempel på detta är klassrum utomhus eller elevansvar för skötsel.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktig hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras

4. Helhetssyn och långsiktighet ska prägla arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

För den aktuella detaljplanen berörs riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder på så sätt att ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas. De områden som är särskilt viktiga ur ett ekosystemtjänst perspektiv ska identifieras och skyddas. Ekosystemtjänster ska beskrivas i ett tidigt skede, bland annat vid detaljplaneläggning. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas. Behoven av kompensationsåtgärder ska belysas i ett tidigt skede, bland annat vid detaljplaneläggning, samt göra en bedömning av värdet på ekosystemtjänsterna som förloras eller påverkas. Perspektivet på ekosystemtjänster ska integreras i detaljplaneunderlaget och påverkan på ekosystemtjänsterna ska ses ur ett helhetsperspektiv.

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkänt av kommunfullmäktige 15 september 2020 anger för aktuellt planområde att det inom detta område är möjligt för förändring men att sammankopplingar till omkringliggande kvarter och gator bör göras. Inom området där Peder Skrivares gymnasieskola är lokaliserad bör ny bebyggelse placeras mot Västkustvägen. Här är kan en högre skala möjliggöras för att bättre definiera gaturummen och områdets struktur. Ny bebyggelse kring korsningen vid Västkustvägen, Träslösvägen och Föreningsgatan kan möjliggöra för en ny viktig knutpunkt.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisont år på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum. Några strategier som berör det aktuella planområdet är att barn enkelt ska kunna ta sig till och från skolan på ett tryggt och trafiksäkert sätt. Därför ska gång- och cykelvägar utvecklas mellan skolan och bostaden, angöringsplatser inom skolområdet ska vara säkra och oskyddade trafikanter ska prioriteras. Andra strategier som berör planområdet är att det ska vara en god tillgänglighet till Varbergs stadsområde och att innerstaden ska vara anpassade för människorna.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Standardtext: Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljö kvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Recipienten för planområdet är N m Hallands kustvatten, arean är 302 km² och är en del av Kattegatt, Västerhavet. Recipienten bedöms ha en måttlig ekologisk status och den kemiska statusen är *uppnår ej god*, enligt databasen VISS. Miljö kvalitetsnormen säger att *god* kemisk status ska uppnås samt *God* ekologisk status senast år 2027.

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt jordartskartan övervägande av postglacial sand samt svallsediment grus. Detta innebär att infiltrationsmöjligheterna för dagvattnet antas vara goda i planområdet. SGU anger jorddjup på 1–3 meter i större delen av området. I norr samt i sydöstra delen anges ett jorddjup på 3–5 meter. Geotekniska undersökningar som är utförda 2001, 2004, 2005 och 2011 har erhållits. Förutom sand, grus och fyllnadsmaterial har även tunna skikt av silt påträffats i flera undersökningar. Gällande nivåer för grundvatten anger WSP (februari 2011) att nivån låg 1,6 meter

under marknivån strax väster om norra delen av planområdet. I övriga rapporter har inget vatten påträffats i provgropar som har varit 1,5–4 meter djupa. I rapporten från 2004 antas grundvattennivån ligga mellan 1,2–2 meter. Grundvattennivåer fluktuerar under året och hänger bland annat samman med nederbörds mängd. Generellt står grundvattnet som lägst på sensommaren efter torra sommarmånader, och som högst under senvintern.

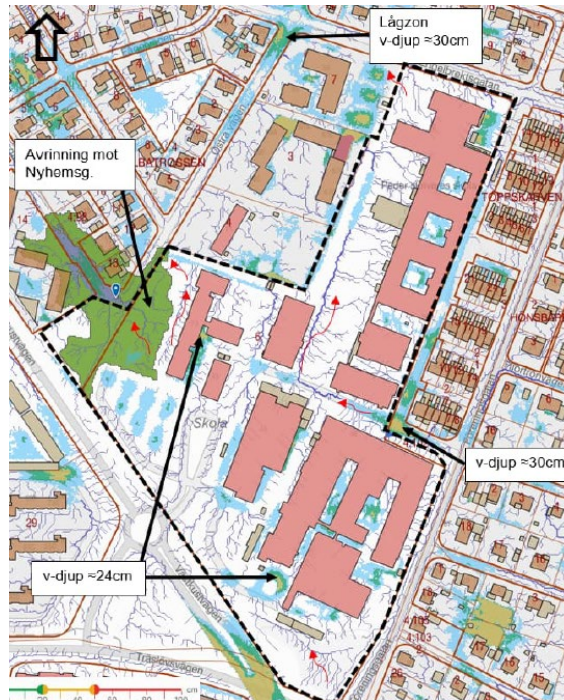


Översiktsbild över jordartsformerna inom och omkring planområdet

Hydrologiska förhållanden

En avrinningsmodell har byggts upp i analysverktyget Scalgo Live med höjddata från Lantmäteriet med upplösningen 1x1 meter. I modellen kan mindre höjdförändringar missas. Scalgo tar däremot hänsyn till ytvattenavrinningen och gör även ett schablonmässigt avdrag för infiltration samt för ledningsnät i stadsmiljö och vad ett ledningsnät schablonmässigt kan antas hantera vid inledningen av skyfallet. Avrinningen saknar tidsfaktor, därför dras slutsatsen att de effekter av regn som åskådliggörs i Scalgo innebär att intensiva och kortvariga regn illustreras. I VA- och dagvattenutredningen som tagits fram i samban med detaljpanelläggning så har man valt att i Scalgo studera ett regn på 50 millimeter. De topografiska förhållandena innebär att avrinning sker mot en lågzon i cirkulationsplatsen Engelbrektsgatan-Östra vägen från större delen av planområdet. En liten del av vatten som faller i planområdets sydvästra del avrinner längs Nyhemsgatan. Vid fritt flöde nedströms så sker vattenvägen i västlig riktning, över kvarteren Pingvinen, Svärtan och Hägern, samt sedan nedströms längs Engelbrektsgatan i västlig riktning ned mot stationsområdet och hamnen och ut i Kattegatt.

Planområdet är idag relativt förskonat från översvänningsrisker. Vid vändplanen öster om bilentrén i söder kan ett vattendjup på 23–24 cm uppstå vid studerat regnpåslag. Vid gården på befintlig byggnad söder om Tranan 4 uppstår ett vattendjup på ca 24 cm. Det finns även en mindre lågpunkt öster om planområdet, vid Föreningsgatan. Enligt avrinningskartan sker avtappning från denna lågpunkt in på skolområdet och sedan vidare norrut. Tillrinning till denna lågpunkt sker främst från närliggande bostadskvarter. I gatans vändplan finns en gallerbrunn nära lägsta punkt.



Karta från VA- och dagvattenutredning. Ytledes dagvattenavrinning i planområdet (röda pilar). Violet streckad linje utgör planområdesgräns. Simulerat regn: 50 mm. Vattendjup illustreras enl. följande: 0-20 cm i ljusgrönt, 20-50 cm i gult. Bildkälla: Scalgo Live.



Karta från VA- och dagvattenutredning. Befintlig flödesväg (röd linje) från lågzon Engelbrektsgatan (inringad). Flödesriktning från Nyhemsgatan med röd pil.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattas idag av byggnader för skolverksamhet i form av gymnasium, grundskola och förskola. Bebyggelsen har byggts ut i etapper, byggnaden där Nyhemsskolan huserar idag uppfördes mellan 1940–1959. Bebyggelsen avsedd för Peder Skrivares skola byggdes under 1970 - 1990 talet.

Omkring planområdet utgörs området av villor, radhus och flerbostadshus. Dessa byggdes främst under 1940 – 1960 talet och har en varierande höjd mellan 1–3 våningar.



Bild över antalet våningar som befintliga byggnader har inom och omkring planområdet.

Grönområde

I den sydöstra delen av planområdet, i korsningen mellan Västkustvägen och Föreningsgatan, finns ett grönområde med en högre trädthet. Omfattningen och storleken på träden varierar samt dess höjder mellan 4–18 meter. Ytan domineras av ädellövträd i form av ekar och lönnar. Grönnytan ligger mellan Västkustvägen och den östra delen av Peder Skrivares gymnasium, vilket gör att träden och dess grönstruktur kan bidra till en minskad upplevelse av buller, både fysiskt och psykiskt.

Inom planområdet, på Tranan 4, finns en stor gammal bok som klassas som ett särskilt skyddsvärt träd, då den är 1 diameter. Trädet är viktigt för den biologiska mångfalden och för temperaturregulering av förskolan. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet, lämningar från forna tider dvs. har kulturmiljövärden som bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer.

Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Bevarande regleras genom en skyddsbestämmelse.

Trädraderna i form av körsbärsträd längs med Föreningsgatan klassas på grund av sin storlek och antal som biotopskyddad allé och ska därför bevaras.

I övrigt består planområdet av träd i en varierad höjd- och kronutbredning mellan 4–25 meter.

I den västra delen av planområdet finns ytterligare ett grönområde lokaliserat som avskärmar gymnasieskolan till Östra vägen och bostadsbebyggelsen inom stadsdelen Nyhem. Ytan har nyligen använts som etableringsyta, men ska delvis återställas med ny grönstruktur.

Landskapsbild

Planområdet är lokaliserat längs med Västkustvägen som är ett av huvudstråken in till Varbergs stadskärna. Intill planområdet är bostadsområden lokaliserade med varierade bebyggelse-topologier i form av radhus, villor och flerbostadshus. Höjderna på husen varierar mellan 1–3 våningar vilket ger en nockhöjd på ungefär 4–10 meter på den omkringliggande bebyggelsen beroende på våningshöjd.

Ekosystemtjänster

Träd i varierande storlek skapar inom planområdet många reglerande ekosystemtjänster i form av temperaturreglering och luftrening. De befintliga träden skapar även insynsskydd och visst bullerskydd, speciellt träden vid Västkustvägen/Föreningsgatan. Längs med Föreningsgatan finns även körsbärsträd i en allé, dessa omfattas av biotopskydd. I de större grönområdena och bland trädraderna skapas även ytor och spridningskorridorer där framför allt fågellivet kan vistas och förflytta sig. Blommande och bärbärande buskar levererar dessutom föda för både insekter och fåglar hela året om.

Trafik

Idag kan planområdet nås via gång- och cykelvägar som sträcker sig från centrala Varberg och tågstation, från södra Varberg via Breared, från östra Varberg via Gunnarsgård samt norrifrån via Äckregården. Det finns en gång och cykelväg inom planområdet, längsmed Västkustvägen och vidare längsmed Föreningsgatan.



Sammanhängande gång- och cykelstråk som leder till planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är lokaliserat intill Västkustvägen som har en hög turtäthet med bussar. Inne på planområdet finns busstationen *Varberg Peder Skrivares skola*, här trafikerar busslinjerna 651, 616, 615 och 614, dessa har en hög turtäthet. Busslinjerna 668, 666, 664, 662, 653, 691 trafikerar även busstationen och har en lägre turtäthet. Norr om planområdet på Engelbrektsgatan är busshållplatsen *Varberg Kärrvägen* lokaliserad, här trafikerar busslinjen 695.



Kollektivtrafikstråk till planområdet och busshållplatser inom och intill planområdet.

Biltrafik

Planområdet angränsar till Västkustvägen, Föreningsgatan, Engelbrektsgatan och Östra vägen. Varbergs kommun är väghållare. Västkustvägen har en hastighetsgräns på 60 km/h. Inne på området för Peder Skrivares skola finns en angoringsväg som ansluts till Västkustvägen, här är hastighetsgränsen 50 km/h. Öster om planområdet angränsar Föreningsgatan och norr om planområdet angränsar Engelbrektsgatan, här är hastighetsgränsen 40 km/h. Väster om planområdet angränsar Östra vägen, här är hastighetsgränsen 30 km/h.

Parkering

Bilparkering

Inom planområdet som avser Peder Skrivares gymnasieskola så finns det två parkeringsytor i form av markparkering. I samband med detaljplaneläggning så har en parkeringsinventering tagits fram. Vid inventeringstillfället så var belägningsgraden för parkering inom skolans område 100 procent på vardagar dagtid.

Parkeringsinventeringen visar på att en övervägande del av dem som står på lokalgator kring planområdet är 16 % boende och 84% besökande. Med detta kan ett antagande göras att en stor del av antalet besökande är bilar som står på lokalgator i samband med skolverksamheterna inom planområdet. Under vardagar kvällstid så var belägningsgraden mycket låg med undantag vid aktivitet i idrottshallen. I och med att skolområdets parkeringsplatser inte nyttjades i så stor utsträckning under kvällstid vid

undersökningstillfället så bedöms det att området har potential till samutnyttjande parkering.

Cykelparkering

Inom planområdet så finns det 6 ytor för cykelparkering. Inga av dessa parkeringar har tak och ett fåtal av dessa ytor har cykelparkering med ställ och låsningsmöjlighet i ramen.



Karta från parkeringsinventeringen med markeringar där det finns cykelparkering idag.

Service

Inom planområdet på fastigheten Tranan 6 är Peder Skrivare skola lokaliserad här finns gymnasieverksamhet. Inom fastigheten Tranan 4 är Nyhemsskolan lokaliserad, här finns fritids- och grundskoleverksamhet. Söder om planområdet, på fastigheten Morkullan 28, är äldreboende lokaliserat. På den södra sidan om Västkustvägen finns kommersiell service i form av en matbutik.

Kulturmiljö

De intilliggande fastigheterna, Tranan 3 och Tranan 7, innehar byggnader som är klassificerade enligt den bebyggelseinventering som har genomförts i samband med Hallandsinventeringen. På fastigheten Tranan 3 finns ett bostadshus som har tillmätts särskilt kulturhistoriskt värde med en klass C klassificering. På fastigheten Tranan 7 finns en byggnad med ursprungsfunktion av en skolbyggnad och har tillmätts ett särskilt kulturhistoriskt värde med en klass B klassificering.

Fornlämningar

Inom den sydöstra delen av planområdet är en fornlämning lokaliserad, RAÄ Varberg 89:1. Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök är detta en fyndplats för slagen flinta funnet i ett före detta grustag.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

Inom planområdet längs med Föreningsgatan finns en allé med körsbärsträd, denna bedöms vara biotopskyddad. Övriga alléer har för liten diameter för att klassas som biotopskyddade alléer. Biotopskyddsområden är en skyddsform som kan användas för små mark- och vattenområden, så kallade biotoper. Det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotoperna är också viktiga för vanligare arter, samt för omväxling i landskapet. Genom att skydda sådana värdefulla naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Skyddet bidrar också till att Sverige uppfyller FN:s överenskommelse om biologisk mångfald, samt de nationella miljökvalitetsmål som riksdagen har antagit. Om det planeras en åtgärd som riskerar att skada en allé, krävs det en biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.

Inom planområdet finns en stor och gammal bok som klassas som ett särskilt skyddsvärt träd, då den är 1 diameter. Trädet är viktigt för den biologiska mångfalden och för temperaturregulering av förskolan. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet, lämningar från forna tider dvs. har kulturmiljövärden som bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Påverkan av ett särskilt skyddsvärt träd kräver ett 12 kapitel 6 § samråd med Länsstyrelsen.

Dagvatten

Dagvatten antas avledas via fastighetens yttre VA till kommunalt ledningsnät för dagvatten via 5 eller möjligen 6 serviser. Recipienten för planområdets dagvatten antas

vara havet, N m Hallands kustvatten. N m Hallands kustvattens ekologiska status är klassad som *Måttlig*. Kemisk status har klassningen *Uppnår ej god*, enligt VISS.

Markföroreningar

Inom planområdet finns gamla byggnader som kan innehålla PCB.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Sedan trafikbullerutredningen togs fram 2023-03-09 har Naturvårdsverket publicerat en ny vägledning om trafikbuller på skolgårdar, oktober 2023. I trafikbullerutredningen som är framtagen för detta planförslag så har man utgått ifrån den gamla vägledningen då den togs fram innan den nya var publicerad. Från den gamla är det beskrivet att för trafikbuller på skolgård så anger Naturvårdsverket riktlinjerna som frifältsvärden för ny samt äldre skolgård. Med frifältsvärde menas att vid beräkning eller mätning av ljudnivå på skolgård så ska reflektioner av ljud från närmast liggande vägg inte tas med, exempelvis skolbyggnaden. Med skolgård avses öppenplats utomhus vid skola eller förskola, i detta fall gymnasieskola.

I den gamla vägledningen så anger Naturvårdsverkets att vid ny skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogik så är den ekvivalenta ljudnivån max 50 dBA /dygn och den maximala ljudnivån max 70 dBA, fast. Övriga vistelseytor inom skolgården ska den ekvivalenta ljudnivån maximalt vara 55 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. För äldre skolgård anger att de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA /dygn och maximala ljudnivån är 70 dBA, fast.

Sedan trafikbullerutredningen togs fram 2023-03-09 har Naturvårdsverket publicerat en ny vägledning om trafikbuller på skolgårdar, oktober 2023. Den anger att ljudnivån 50 dBA alltid bör uppnås vid så stor del av skolans utevistelsemiljö som möjligt både vid nyplanering av verksamheter och vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, oftast skolgård och vistelseytor. För övriga ytor utomhus anger Naturvårdsverket att målsättningen är att klara 55 dBA. Värdena är ekvivalent ljudnivå för dygn.

Markradon

Planområdet är inte beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Inom planområdet är idag en gymnasieskola samt en förskola och grundskola lokaliserad. Till planområdet är det idag möjligt att resa med bil, kollektivtrafik, gång och cykel. Hit tar sig idag barn och unga som är mellan 1 – 18 år. Efter antagen detaljplan kommer barn mellan 16–18 år att röra sig till och inom skolgården. Inom Tranan 4 finns idag förskole- och grundskoleverksamhet. Utemiljön inom fastigheten omfattas av grönska och en mindre lekplats i form av gungor, rutschkana och större sandlåda. Denna yta är möjlig för barn att leka tillsammans samtidigt som det finns ytor för kreativ lek. Ytan är relativt öppen vilket bidrar till att vuxna kan ha god uppsikt av barnen som leker.

Demografi

Planområdet är tätbefolkat under dagtid då området idag omfattas av skolverksamheter. Det vistas cirka 1900 elever och 240 anställda inom Peder Skrivares skola under dagtid.

Befolkningstätheten kring planområdet 2500 – 4000 invånare/km² med anledning av att området domineras av bostäder i blandade former som villor, radhus och flerbostadshus.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer. Miljön inom planområdet omfattas idag av hårdgjorda ytor med yngre träd, samt en tätare grönstruktur som skyddar mot Föreningsgatan och Östra vägen. Inom fastigheten Tranan 6 där gymnasieverksamhet idag finns, så finns det bänkar möjliga för socialt umgänge samt öppna gräsytor möjliga för att nyttja för socialt umgänge under vår- och sommartiden. Dessa ytor är möjliga för alla att nyttja.

Trygghet

Söder om planområdet sträcker sig Västkustvägen som är en av huvudinfarterna till centrala Varberg, här finns även trafik korsningen Västkustvägen/Träslövsvägen. Inne på planområdet finns en busshållplats lokaliserad med regelbunden turtrafik. Denna trafikinfrastruktur kan upplevas otrygg med anledning att större trafikslag rör sig både intill och inom planområdet.

På andra sidan Västkustvägen finns en matvarubutik. För unga mellan 16 – 18 år är det möjligt att gå dit genom att korsa ett oöversiktligt övergångsställe på Västkustvägen, sedan vidare på en gångväg som är lokaliserad mellan en trafiknod. Sedan korsas en gång-

och cykelväg och vidare över ett obevakat övergångsställe.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i antaget verksamhetsområde för spill, dag- och dricksvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varberg Energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns på 2,5 km från planområdet. Närmsta återvinningsstation finns på 300 meter från planområdet.