



**VARBERGS  
KOMMUN**

Dnr: SBK-2018-114



# Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Göingegården 1:13, Trönninge 7:47 och Trönninge s:8 -  
Södra Trönninge etapp 1  
Varbergs kommun

Samrådshandling  
Upprättad 2022-12-01

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra den första etappen av en utbyggnad i enlighet med planprogram för Södra Trönninge, godkänt av kommunfullmäktige 19 januari 2017. Detaljplanen ska möjliggöra en exploatering av planområdet med 130-140 bostäder i blandade former, så som lägenheter i flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus och villor. Detaljplanen ska även möjliggöra för kommunal service i form av etablering av förskola och äldreboende samt utbyggnad av en stadsdelspark med lekplats. Inom planen ingår en etapp av förlängningen av Österleden som blir en ny genomfartsgata genom området.

## Sammanfattning

Planområdet omfattas av del av fastigheterna Göingegården 1:13 samt del av Trönninge 7:47 och del av Trönninge s:8, är beläget cirka 4 km nordöst om Varbergs centrum. Planområdet utgörs idag av jordbruksmark samt naturmark längs Himleån.

Området är beläget söder om Lindbergsvägen mitt emot Trönningeskolan. Nordost om området ligger Trönninge och Trönninge by, och sydväst om planområdet ligger bostadsområdet Göingegården.

Fastighetsägaren till Göingegården 1:13 har inkommit med ansökan om planbesked för en exploatering med bostäder. I planbeskedet lyfts det även fram en utbyggnad av en stadsdelspark samt ny trafikföring i form av Östergatan från befintlig cirkulationsplats vid Lindbergsvägen och söder ut, samt att området är utpekad som en lämplig plats för etablering av förskola och äldreboende. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för dessa funktioner.

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

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

## 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 upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:5).

## Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

## Genomförandetid

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. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2022-12-01

Plankarta med bestämmelser, 2022-12-01

Illustrationskarta, 2022-12-01

Fastighetsförteckning, 2022-11-23

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-11-14

## Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.

Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen  
Planchef

Martina Pihl Fritsi  
Planarkitekt

## Innehåll

Detaljplanens syfte .....	2
Sammanfattning .....	2
Förfarande .....	2
Genomförandetid .....	3
Planhandlingar .....	3
Medverkande.....	3
Innehåll .....	4
Planförslag.....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering .....	6
Kvartersmark.....	7
Allmän plats.....	10
Vattenområde .....	15
Planbestämmelser .....	16
Användning av mark .....	16
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	18
Egenskapsbestämmelser för vattenområde .....	21
Genomförandetid .....	22
Genomförandefrågor.....	23
Berörda fastigheter .....	23
Mark- och utrymmesförvärv .....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Organisatoriska frågor.....	26
Tekniska frågor .....	27
Ekonomiska frågor .....	27
Ekonomiska konsekvenser för kommunen .....	28
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.....	28
Prövning enligt annan lagstiftning .....	29
Planeringsunderlag .....	30
Utredningar .....	30
Annat planeringsunderlag .....	31
Planeringsförutsättningar .....	32
Kommunala .....	32
Tidigare ställningstagande .....	33

Riksintressen .....	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	37
Miljökvalitetsnormer .....	38
Geotekniska förhållanden.....	38
Hydrologiska förhållanden.....	39
Fysisk miljö.....	40
Trafik .....	42
Service.....	43
Kulturmiljö .....	43
Miljö.....	44
Hälsa och säkerhet.....	44
Sociala.....	46
Teknik .....	47
Konsekvenser .....	49
Kulturmiljö .....	49
Natur.....	49
Miljö.....	50
Miljökvalitetsnormer .....	51
Hälsa och säkerhet.....	51
Sociala.....	53
Riksintresse .....	54
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	55
Trafik .....	55
Mellankommunala frågor.....	56
Nollalternativ.....	56

## Planförslag

Detta kapitel beskriver vilka förändringar som möjliggörs när detaljplanen har vunnit lagakraft.

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

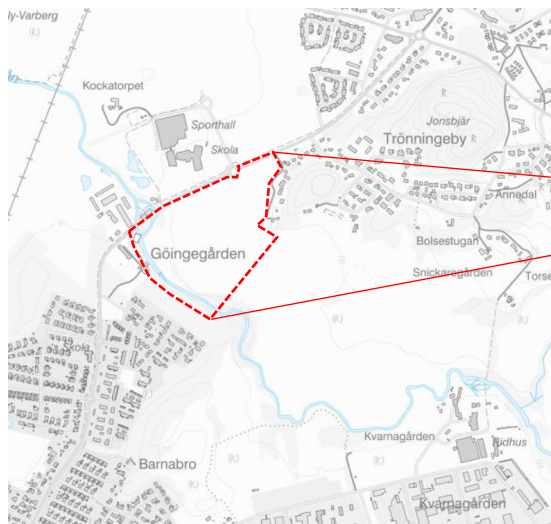


Bild 1. Planområdet markerat med röd streckad linje.

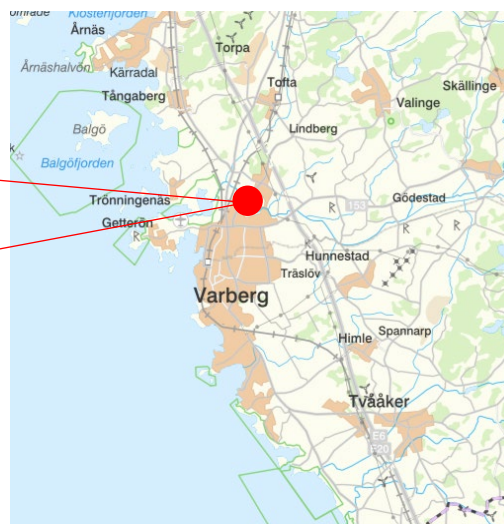


Bild 2. Planområdet markerat med röd punkt.

Planområdet är beläget ca 4 kilometer nordöst om Varbergs centrum. Området är beläget söder om Lindbergsvägen mitt emot Trönningeskolan. Nordost om området ligger Trönninge och Trönninge by, och sydväst om planområdet ligger bostadsområdet Göingegården.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Göingegården 1:13, del av Trönninge 7:47 och del av Trönninge s:8 och är omkring 15 ha stort. Fastigheten Göingegården 1:13 är privatägd, Trönninge 7:47 är i kommunal ägo och Trönninge s:8 är en samfällighet. Fastigheten Trönninge 1:13 utgörs idag av jordbruksmark, Himleån samt naturmark längs ån. Fastigheterna Trönninge 7:47 och Trönninge s:8 är båda delar av Lindbergsvägen. Totalt är planområdet cirka 14,6 hektar. 5,6 hektar av dessa planläggs som kvartersmark.

Planområdet omfattas av *planprogram för Södra Trönninge*, godkänt av kommunfullmäktige 19 januari 2017. Aktuell detaljplan är en av flera etapper som planeras för den nya stadsdelen Södra Trönninge. Detaljplanen omfattar bostäder, förskola och äldreboende samt stadsdelspark och erforderliga trafiklösningar och dagvattenlösningar.





Bild 3. 3D-illustration över planförslaget.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för omkring 130-140 bostäder med en variation av olika typer av bostäder, vilka kompletterar redan befintliga bostadsområden i planens närhet. I illustrationen till planen (vilken visar intentionen för området och kompletterar plankartan för att öka dess läsbarhet) redovisas 137 nya bostäder fördelade på 68 lägenheter i flerbostadshus i tänkta fyra våningar, 12 bostäder i radhus i två plan, 8 bostäder i parhus i två plan, 41 bostäder i kedjehus i två plan samt 8 villatomter för villor i upp till två plan.

I planområdets norr del, utmed Lindbergsvägen och Östergatan planläggs för Vård och Skola, för att möjliggöra för en kombinerad förskola och äldreboende i upp till tre våningar. Byggnaden är tänkt att fungera som två separata enheter men med viss möjlighet till samutnyttjande såsom storkök, administrativa delar och teknikutrymmen. Respektive enhet ska ha separat tillgång till vistelseytor utomhus. Förskolan är tänkt att placera i bottenplan med separata entréer till varje sektion från gården. Även en huvudentré planeras.

Förskolan planeras för att rymma omkring 120 barn fördelat på tre sektioner. På förskolan ska det även finnas möjlighet till nattis. Äldreboendet omfattar cirka 60 boendeplatser där även en hemtjänstlokal ska kunna inrymmas.

### Gestaltning

Föreslagen struktur för området har formats efter den planerade Östergatan och det befintliga landskapsrummet med den högre topografin i öster, Himleån med tillhörande vegetationsridåer i väster och åkerlandskapet där i mellan. Strukturen föreslås tätare mot

Lindbergsvägen och Östergatan, medan den öppnar upp sig mot naturen och den planerade stadsdelsparken i väster.

Vid Lindbergsvägen, mitt emot Trönningeskolan, placeras den högre bebyggelsen med förskola och äldreboende i upp till tre våningar och flerbostadshus i föreslaget fyra våningar. Lägre bebyggelse i form av radhus, parhus, kedjehus och villor är belägna i de östra och södra delarna av området och möter den befintliga låga bebyggelsen i Trönninge by samt naturen utmed Himleån.

Med utgångspunkt i trädgårdsstaden är ambitionen att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär. Tydligt avstamp ska tas i Göingegårdens bebyggelse typologi, där inspiration tas exempelvis i sadeltak och kulörval. Inom planområdet föreslås träbebyggelse i två till fyra våningar. Byggnadsskalan och byggnaders placering är anpassad, såväl i höjd som i bredd, för att gynna interaktionen mellan öppna platser, byggnader, gator och gårdsrum, för att säkerställa sammanhållenhets inom respektive kvarter samt att undvika skuggpåverkan på närliggande byggnader.

Planen reglerar hur byggnader placeras i relation till varandra, till gata och till utomhusmiljöer. Genom att reglerar byggnaders-, och komplementbyggnaders placering kan gaturummens och rörelsestråkens rumslighet och upplevelse säkerställas. Planen reglerar även bebyggelsens höjder samt takvinklar. Däremot reglerar planen inte materialval och färgsättning av området.

#### Friyta

Gården tillhörande förskola och äldreboende är tänkt att delas upp i två delar, en för förskolan och en för äldreboendet. På förskolegården ska det finnas minst 40 kvm lekryta per barn. För 120 barn behöver en förskolegård på 4800 kvm tillskapas. Förskolan och dess gård är placerat så att det medger en trygg och enkel koppling mot den planerade stadsparken med lekplats. För att få en bullerskyddad utemiljö, vilken uppnår uppsatta bullerkrav, bör förskolans gård lokaliseras med byggnaden som avskärmande skydd och vänd mot parkmiljö och intilliggande bostäder.

Om användningen skulle bli grundskola istället för förskola är friytan per barn 30 kvadratmeter. Samma principer för att klara buller, samt med kopplingar mot stadsdelsparken bör gälla även vid en eventuell skolbyggnation istället för förskola.

Äldreboendets gårdsyta är inte definierad i en specifik storlek på yta. Bedömningen är att det krävs cirka 1500 kvm för att klara av dess behov.

Kopplat till de olika bostadskvarteren finns både privata och gemensamma vistelseytor utomhus. För grupphusbebyggelsen finns inom kvartersmarken plats för gemensam vistelseyta med möjlighet till bland annat småbarnslek. Samtliga bostäder inom området samt befintliga bostäder utanför planområdet får genom planområdet trygga och gena kopplingar för oskyddade trafikanter till stadsdelsparken och miljön kring Himleån.



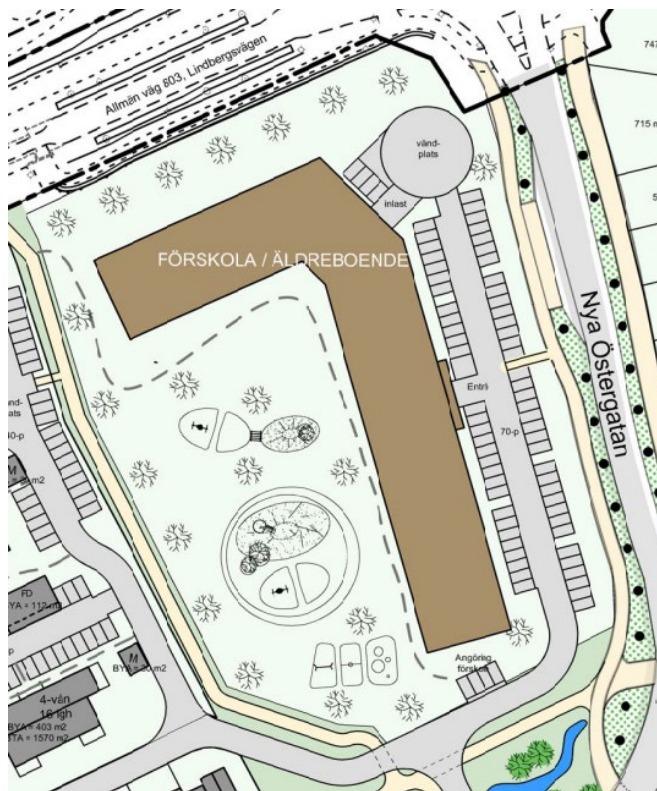


Bild 4. Kombinerad förskola och äldreboende med vistelseytor i skyddat läge.

## Trafik

### Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark och ske inom den egna fastigheten alternativt på gemensamma parkeringar vid grupphusbebyggelse.

Verksamheterna skola/förskola, äldreboende samt hemtjänst samlokaliserar sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. För verksamheterna som planeras uppskattas det behövas maximalt 70 parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Cykelparkeringar för boende och anställda inom området bör lösas med trygga och attraktiva parkeringslösningar nära entréer för att främja användandet av cykel.

### Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele och VA.

Inom kvartersmarken reglerar planen med markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden, där ledningar behöver gå. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa. Ledningsdragning är även möjlig i de mindre gröna släpp som skapats mellan bostadskvarter.

En pumpstation för spillvatten placeras i planområdets nordvästra delar, med åtkomst från Lindbergsvägen. En trycksatt spillvattenledning föreslås från ny föreslagen pumpstation inom planområdet till befintlig pumpstation norr om planområdet.

En förutsättning för detaljplanens genomförande är att dagvatten fördröjs på tomtmark till motsvarande 50% av flödet från ett tiominuters tioårsregn.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet kommunalt.

### Grönstruktur

#### Natur

Himleån utgör ett grönblixt stråk som är ett viktigt ekologiskt- och rekreativt stråk i denna del av Varberg.

De ekologiska värdena skyddas genom att den befintliga trädbevuxna strandzonen längs med ån bevaras och möjliggör för spridningskorridorer för djur och växter.

Naturkaraktären längs med ån kan utvecklas och stärkas ytterligare genom anläggning av exempelvis våtmarksängar, ängsytor, bryn och sandmarker där det idag är jordbruksmark. Dessa naturtyper bidrar till att stärka områdets ekosystem genom att tillskapa habitat för djur och växter men även som en rekreativ miljö för boende och besökare.

De rekreativa värdena föreslås även stärkas genom att naturlika gångvägar och sittplatser anläggs i den tillkommande naturzonen en bit från ån. Närmast Himleån bör inte tillkomma vare sig sittplatser eller gångvägar, för att inte störa ekosystemet närmast vattendraget.

Närmast den nya bebyggelsen, föreslås en stadsdelspark och en stadsdelslekplats anläggas, på det som idag är jordbruksmark. Parken är ett komplement till Himleån som en rekreativ ryggrad genom området. Stadsdelsparken ska ge förutsättningar för flera olika aktiviteter såsom lek, motion, utblick, vila, picknick etcetera. Parken ska ha en genomgående god gestaltning med genomtänkt färgsättning, styrd belysning och möblering.

I stadsdelsparken anläggs en stadsdelslekplats som utformas utifrån kommunens lekplatsriktlinje. På lekplatsen ska det finnas en variation av lekvärden med möjligheter för både gammal och ung att röra på sig. Stor vikt ska läggas vid att utforma lekplatsen med hänsyn till närheten till Himleån. Materialval ska harmoniera med naturmiljön kring Himleån. Lekplatsen ska utformas som en mötesplats för alla åldrar, där alla besökare ska känna sig välkomna.

Himleåns naturstråk, stadsdelspark och stadsdelslekplats är till för såväl det nya utbyggnadsområdet som för befintliga bostäder på båda sidor av ån. Rekreationsytorna ska fungera som mötesplatser för området som helhet och är en viktig beståndsdel för områdets sociala hållbarhet, genom att knyta samman de nya bostadsområdena med befintliga. För att öka tillgängligheten för fler föreslås en gångbro över Himleån i de södra delarna av planområdet.

Öppen dagvattenhantering från allmän plats integreras i parkstrukturen och ges en naturlig utformning som ökar de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden. Genom grönområdet i nord-sydlig riktning leds vid ihållande regn och skyfall vattnet i svackdiken. I en bred grönkil i öst-västlig riktning mitt i planområdet leds dagvatten från områdets östra delar samt från Östergatan. Med god marginal från Himleån ansamlas dagvattnet till sist i en dagvattendamm.



Bild 5. Illustration över områdets föreslagna grönstruktur.

#### Kompensation av ekosystemtjänster

Vid en exploatering är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt. Det planeras även för att tillskapa nya ekosystemtjänster vid planeringen av stadsdelsparken i området.

Träd längs gator bidrar till ett bra mikroklimat, gynnar den biologiska mångfalden, fungerar som spridningskorridorer för djur och växter samt bidrar till dagvattenhanteringen i området. Östergatan blir den nya stadsdelens huvudgata och föreslås utformas med en dubbelsidig allé som kan bidra med viktiga ekosystemtjänster i gatumiljö. Allén bidrar även till områdets identitet och orientering. Vegetationen längs Östergatan ger dessutom ett skydd mellan bilvägen och gång- och cykelvägen, och på sikt ge en lummig stadsgata genom området.

Även utvecklingen och utvidgningen av naturområdet längs Himleån med en tillkommande stadsdelspark bidrar med ekosystemtjänster för området. Tätorters blåa och gröna strukturer är viktiga källor för kunskap och utbildning samt återhämtning och ökad folkhälsa. Att vara ute i naturen kan medföra en rad positiva effekter för hälsan. Stadsdelsparken och naturområdet kan fylla denna funktion och tillskapa miljöer där människor kan umgås, interagera, motionera och slappna av.

Grön- och vattenområden i närhet av förskolor och grundskolor har ett stort värde som pedagogisk resurs. De är platser där kulturella ekosystemtjänster så som naturförståelse kan grundläggas och utvecklas. Här är det befintliga Himleåstråket, men även den tillkommande stadsdelsparken ett tillskott för befintliga Trönningeskolan, och för den nya förskola som föreslås inom planområdet.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går förlorad genom att ytan som numera används för matproduktion inom lantbruket istället kommer att användas för bostäder.

Kompensationsåtgärder är åtgärder för att kompensera påverkan på värdefull naturmiljö, såsom ianspråktagande av mark, borttagande av strukturer med biotopskydd, eller störning genom till exempel buller. I denna detaljplan är det framförallt den föreslagna gångbron över Himleån och ett ökat rekreativt tryck/ slitage på området vid Himleån, samt bortfallet av rastplatser för flyttande fåglar på åkermarken, som avses kompenseras för.

Ett antal kompensationsåtgärder föreslås i planprogrammet för Södra Trönninge. För denna detaljplan kan ängsytor, bryn och sandmarker, för att skapa nya biotoper med en mångfald av arter, bli aktuella att anlägga i naturzonen, på det som idag är åkermark.

Gräsmarker och ängsytor kan vara ytor med mager sandmark och skötsel där gräset slås en gång per år. Förutom att bidra med habitat för fjärilar, insekter och fåglar kan karaktären även tillföra spännande lekmiljöer för barn.

Bryn med inslag av vikar och variation i artval kan bidra till att stärka den biologiska mångfalden och djurens möjlighet att röra sig längs med Himleån. Även upplevelse och lekvärden för såväl vuxna som barn skapas på detta sätt.

Sandmarker i söderläge kan ingå som en del av ett bryn och ge en värdefull biotop för till exempel bin.

#### Dispenser/Upphävande

Den befintliga trädbevuxna zonen längs med åns nordöstra sida föreslås bevaras och utvecklas och strandskyddet ska bibehållas. Området planläggs med användningen Natur. Även sydväst om ån kvarstår strandskyddet, området planläggs med användningen Natur. Naturkaraktären som idag finns längs med ån, ska ytterligare utvecklas och stärkas genom användning av naturligt förekommande arter och anläggning av till exempel våtmarksängar, ängsytor och bryn där det idag är åkermark. Dessa naturtyper bidrar till att stärka områdets ekosystem genom att tillskapa habitat för djur och växter men även som en rekreativ miljö för boende och besökare.

Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas för mindre delar nordöst om Himleån. Mark som idag främst är åkermark.

- Stadsdelspark: För anläggningar såsom dagvattendamm och stadsdelslekplats i stadsdelsparken behöver strandskyddet i detaljplan upphävas för en enklare hantering och skötsel. Området i sig kommer att öka tillgängligheten för allmänheten och tillföra ekologiska värden i form av olika planteringar, bryn och träd. I dagsläget finns det varken ekologiska värden eller tillgänglighet för allmänheten i den del som är åkermark. Ytan föreslås planläggas som allmän plats med användningen Park. Inom området ska planen ge möjligheter för tillskapande av en stadsdelspark med

lekplats samt dagvattendammar för omhändertagande av områdets dag- och skyfallsvatten.

- Gångbro över Himleån: Strandskyddet föreslås upphävas en kort sträcka för att möjliggöra för uppförandet av en gångbro över Himleån. Området planläggs som Natur respektive Vattenområde (W1).

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Det särskilda skäl som åberopas i detaljplanen är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Syftet är att möjliggöra anläggande av dagvattendammar, stadsdelslekplats samt gångbro, vilket inte kan ske utanför denna yta.

### Trafik

Förutsättningarna för hållbara transporter är goda inom området. Planförslaget ger goda förutsättningar för transporter till fots, per cykel och med kollektivtrafik. Från området finns goda cykelmöjligheter längs med belysta cykelvägar till både till skolor och till centrum med tågstation, handel och arbetsplatser. Det är även god kollektivtrafikförsörjning med tät busstrafik och korta restider. Planförslaget medger trygga och gena gångvägar för fotgängare till kollektivtrafikens befintliga och föreslagna hållplatslägen. Med en bilpool som komplement till gång, cykel och kollektivtrafik, skulle området ge goda förutsättningar för många familjer att leva utan en egen ägd bil.

### Gång- och cykel

Trygga, gena och attraktiva kopplingar för fotgängare och cyklister har varit en utgångspunkt vid utformningen av planområdet. De nya bostadskvarteren kopplas för fotgängare och cyklister tydligt samman med varandra. Även kopplingar till befintliga bostäder, till den nya stadsdelsparken och mellan bostäder, förskola och Trönningeskolan skapas.

Förskolan är placerad så att goda kopplingar för fotgängare och cyklister kan skapas mellan förskola och Trönningeskolan respektive mellan förskolan och parkområdet med stadsdelslekplats. Dessutom har både förskola och äldreboendet placerats med goda kopplingar till befintliga och tillkommande hållplatslägen för kollektivtrafik.

För att binda samman det tillkommande gång- och cykelvägnätet med befintligt nät utanför planområdet, föreslås separata gång- och cykelbanor utmed Östergatan, samt en förlängning av gång- och cykelbanan söder om Lindbergsvägen. Även nya gång- och cykelbanor inne i området och i stadsdelsparken kopplas ihop med befintligt nät längs Lindbergsvägen.

Passager för gång- och cykeltrafik förläggs i samband med cirkulationsplatsen på Östergatan för att dra nytta av den fartdämpning en cirkulationsplats ger.

Grönstråk och gator som ansluter till cirkulationsplatsen anläggs så att det blir naturligt för fotgängare och cyklister att följa dessa stråk mot passage över Östergatan. Även bebyggelsestruktur, målpunkter och övriga grönstråk placeras så att det blir naturligt att passera Östergatan vid cirkulationsplatserna. Allt för att minimera behovet för gående och cyklande att korsa Östergatan i oskyddade lägen mellan cirkulationsplatserna.

Längs Lindbergsvägen förlängs befintlig gång- och cykelbana längs gatans södra sida ytterligare väster ut. Över Lindbergsvägen leds fotgängare och cyklister mot befintliga (samt föreslagna ny) säkra övergångar. För att stärka och säkra kopplingen för fotgängare och

cyklister som rör sig längs grönområdet utmed Himleån, och sedan ska vidare väster ut på befintlig cykelväg mot centrum, är intentionen att det utanför planområdet tillskapas en säker passage över Lindbergsvägen.

För att öka tillgängligheten för fler till Himleåns rekreativa miljöer, samt för att knyta samman nya bostadskvarter med befintliga föreslås i detaljplanen en gångbro över Himleån. Bron ansluts till befintlig gångstig på åns sydvästra sida.

#### Kollektivtrafik

Området planeras med tydliga och gena vägar för fotgängare och cyklister mellan bostäderna, förskolan och äldreboendet mot befintliga- och föreslagna hållplatser.

Längs Östergatan föreslås i förstudien totalt fyra hållplatser. En hållplats på Östergatans västra sida (färdriktning söder ut) är belägen inom aktuellt detaljplaneområde.

Utformningen av hållplatser på sträckor med hastighetsgräns 30 eller 40 km/tim föreslås i förstudien för Östergatan vara av typen enkel stopphållplats, likt de befintliga på Lindbergsvägen och vid Göingegården. Enkla stopphållplatser bidrar till låg hastighet och hög trafiksäkerhet, vilket passar bra i en stadsmiljö där buss och oskyddade trafikanter prioriteras.

#### Biltrafik

Föreslagen utbyggnad i planprogrammet för Södra Trönninge, med totalt minst 900 nya bostäder, ger behov av en ny trafikmatning i form av en ny huvudgata genom området.

Östergatans förlängning kommer att sträcka sig från Österleden i söder, vidare norr ut och genom detta detaljplaneområde, och vidare norr om Lindbergsvägen innan den kopplas på Lindhovsrondellen.

Som underlag för Östergatans sträckning som helhet, med cirkulationsplatser, passager över Himleån och planskild passage under järnvägen, tas en förstudie fram. Sträckningen av Östergatan genom det aktuella detaljplanområdet har tagits fram i tätt samarbete mellan förstudien och detaljplanen.

Planområdet trafikmatas från en ny cirkulationsplats på Östergatan och vidare ut på infartsgator och kvartersgator. Vid utformning av gaturummen används teknisk handbok som är en sammanställning av Varbergs Hamn- och gatuförvaltnings riktlinjer.

Kvartersgatorna i bostadsområdena föreslås vara 5 meter belagd yta och med ett vägområde på 6 meter.

#### Teknisk försörjning

##### Dagvatten

Ett VA-system för detaljplaneområdet har förprojekterats med en kapacitet för ett framtida 10-årsregn (klimatfaktor 1,25) med 10 minuters varaktighet. Förprojekteringen har utförts i förhållande till framtida VA-flöden som uppkommer i samband med den aktuella exploateringen. Förslag på fördröjning- och reningsanläggningar för dagvatten ges för att ej riskera den kvalitativa eller kvantitativa statusen i recipienten Himleån, samt Getteröns naturreservat. Föroreningsberäkningar har utförts för att klargöra vilken föroreningskoncentration och föroreningsbelastning som kan förväntas transporteras till recipienten.



Dagvatten från området öster om den föreslagna Östergatan, samt från det södra området föreslås i framtagna VA-utredningar avledas till svackdike med makadambotten som vid uppdamning kommer att fungera som torrdamm. Svackdikediket är beläget i öst-västlig riktning i den grönkil som sträcker sig från Östergatan till stadsdelsparken.

Dagvattnet från det nordvästra området, där bl.a. förskola och äldreboende är placerade, föreslås avledas till ett svackdike beläget i nord-sydlig riktning i stadsdelsparken/naturområdet.

Dagvatten från svackdikena leds till en dagvattendamm centralt placerad i stadsdelsparken. Dammens syften är att rena vatten och de en tillräcklig fördröjningsvolym.

Vatten och spillvatten

Spillvatten från planområdet leds till en pumpstation i planområdets nordvästra del, invid Lindbergsvägen. Härifrån pumpas spillvattnet i en tryckledning som planeras anläggas fram till Trönninge pumpstation, belägen norr om Trönningeskolan.

Vattenledningssystemet i området ansluts till befintliga vattenledningar i området. Ledningssystemet anpassas för att tillgodose brandvattenbehov, med brandposter i respektive delområde.

Ett antal u-områden på kvartersmark respektive släpp mellan bebyggelsen på allmän plats - för ledningsdragningar redovisas i plankartan.

## Vattenområde

Genom planområdets sydvästra delar sträcker sig Himleån. Ån planläggs som vattenområde med möjligheten att förlägga gångbro över ån på del av sträckan.

## Planbestämmelser

Detta kapitel beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### Användning av mark

#### Allmän platsmark

**GATA** Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom planområdet planläggs för olika typer av gaturum. I Varbergs kommuns tekniska handbok benämns de olika typerna av gator som förekommer inom planområdet som Genomfartsgata, Infartsgata respektive Kvartersgata.

Inom det planlagda gaturummet för Östergatan ska körbanor, cirkulationsplats, dubbelsidig gång- och cykelväg, hållplats för kollektivtrafiken samt diken/grönremsor och trädallé inrymmas.

**GCVÄG** Gång- och cykelväg. Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Motivet till användningen är att säkerställa framkomlighet för fotgängare och förlänga befintlig gång- och cykelväg längs Lindbergsvägen, och koppla den vidare till gång- och cykelnätet in mot centrum.

**NATUR** Användningen natur ska tillämpas 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 dessa områden i planen ska ha en fortsatt naturkaraktär där ekologiska värden är något överordnade rekreativa värden. Inom delar av området för Natur föreslås gång- och cykelvägar/stigar samt till dagvattendammen tillhörande diken.

**PARK** Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver annan skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Inom planen regleras stadsdelsparken med tillhörande lekplats, samt det gröna huvudstråket genom området som Park. Genom parkområdet sträcker sig även gång- och cykelkopplingar som kopplar ihop de olika bostadskvarteren.

Dagvattendamm och del av tillhörande diken är lokaliserad inom området för Park.

#### Kvartersmark

- B** Bostäder. Användningen bostäder ska tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för olika typer av bostäder inom planområdet.
- 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 möjliggöra för en pumpstation med tillfart från Lindbergsvägen.
- S** Skola. 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 en flexibel plan som medger olika typer av användning inom skola. Ambitionen i dagsläget är att möjliggöra för en förskola med tillhörande nattis inom planområdet.
- D** Vård. Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för ett äldreboende med tillhörande hemtjänstlokaler inom planområdet.

#### Vattenområde

- W** Vattenområde. Användningen vattenområde ska endast tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Motivet till användningen är att planlägga Himleån som oförändrad jämfört med idag.
- W<sub>1</sub>** Öppet vatten som får överbryggas för allmän gångtrafik. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en gångbro över Himleån, vilken knyter samman befintliga och föreslagna fotgängarkopplingar i närområdet.

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt. Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom delar av grönområdet och syftar till att möjliggöra ett anläggande av en stadsdelspark, stadsdelslekplats, och dagvattendamm.

#### Utformning av allmän plats

damm<sub>1</sub> Damm. Motivet till bestämmelsen är placering av en dagvattendamm inom användningsområdet för Park.

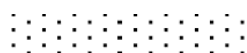
dike<sub>1</sub> Dagvattendike. Motivet till bestämmelsen är placering av dagvattendiken sammankopplade med dagvattendammen inom användningsområdet för Natur respektive Park.

gc-väg<sub>1</sub> Gång- och cykelväg. Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av gång- och cykelvägar inom allmän plats Park respektive Natur.

lek<sub>1</sub> Lekplats. Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av en stadsdelslekplats inom användningsområdet för Park.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att få en viss distans mellan bebyggelse och allmän plats.

### Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är på plankartan angivet i kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att reglera en fastighets minsta storlek och fungerar tillsammans med bestämmelser om exploateringsgrad (e) och placering (p)/prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger platsen, samt hur mycket yta för vistelse som medges. Med hjälp av fastighetsstorlek tillsammans med bestämmelser om typ av bostäder (f) regleras även vilken typ av byggnation som kommer vara möjlig att uppföra inom ett visst område.

### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd på huvudbyggnader inom planområdet är 17 meter, 10 meter respektive 8,5 meter. 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 höjder på tillkommande bebyggelse för att styra skalan inom området och minimera skuggpåverkan.

$h_2$  Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att höjden är satt för att möjliggöra för garage, carports och andra typer av komplementbyggnader i en våning, med ett sadeltak.

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 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 underjordiska ledningar inom kvartersmark.

#### Markreservat för gemensamhetsanläggningar

$g_1$  Markreservat för gemensamhetsanläggning. Område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av mindre lektyor inom bostadskvarteren.

#### Placering

$p_1$  Infartssida till garage och carport ska placeras minst 6 meter från allmän plats GATA. Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders/carports infart inte placeras närmare än 6 meter från gata, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

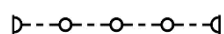
$p_2$  Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som huvudbyggnad kan hamna.

$p_3$  Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som komplementbyggnad kan hamna.

#### Skydd mot störningar

$m_1$  Lägsta golvhöjd är + 6,25 meter över nollplanet. Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markförorenningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är att skydda områdets byggnation från eventuell översvämning av Himleån.

## Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud. Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att trafiken inte ska gå direkt från kvartersmarken ut på Östergatan eller Lindbergsvägen, utan matas via lokalgatorna vilka ansluter till cirkulationsplats. Även utfartsförbud är reglerat på en av lokalgatorna för att styra på vilken sidan av en hörntomt som utfart skall ske.

## Takvinkel

$o_1 45^\circ$

Största takvinkel för huvudbyggnad är  $45^\circ$ . Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet.

$o_2 20^\circ$

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är  $20^\circ$ . Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet.

## Utformning

$f_1$

Endast radhus, parhus eller kedjehus. Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till just denna bestämmelsen är att reglera var bebyggelse med en sammanhållen utformning, och skala skall placeras. Dessa lägen är främst ut mot Östergatan och mot den genomgående grönkilen genom området, för att skapa ett sammanhållet uttryck längs områdets olika huvudstråk. Att reglera att endast radhus, parhus eller kedjehus får placeras inom stora delar av planområdet medger även en täthet och ett effektivt markutnyttjande.

$f_2$

Endast flerbostadshus. Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att reglera att det uppförs flerbostadshus i kvarteret närmast Lindbergsvägen, för en något högre exploateringsgrad närmast kollektivtrafikläge.



## Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen syftar till att i denna plan reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom användningsområde för Vård och Skola. Regleringen fungerar tillsammans med bestämmelser om pricktillstånd till vilket intryck bebyggelsen ger platsen. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen.
- e<sub>2</sub> Största bruttoarea är 1500 kvadratmeter för användning skola. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att i planen reglera maximal bruttoarea för användningen Skola. Detta för att säkerställa att tillräckligt med friyta för förskole- eller skolgård får plats inom fastigheten.
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea angivet i procent per fastighetsarea inom användningsområdet på plankartan. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att inom delar av planen reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Regleringen fungerar tillsammans med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek (d) och placering (p) samt pricktillstånd till vilket intryck bebyggelsen ger platsen. Tillsammans med bestämmelser om typ av bostäder (f) regleras även vilken typ av byggnation som kommer vara möjlig att uppföra inom ett visst område. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen.

## Egenskapsbestämmelser för vattenområde

### Upphävande av strandskydd

- a<sub>2</sub> Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom delar av vattenområdet för att möjliggöra för en allmän gångbro över Himleån.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Motivet till bestämmelsen är att ange den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

## Genomförandefrågor

Genomförandedelen 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.

### Berörda fastigheter

Planområdet omfattar del av fastigheten Göingegården 1:13 som ägs av exploatören, samt del av Trönninge 7:47 ägd av Varbergs kommun och del av Trönninge s:8.

### Mark- och utrymmesförvärv

#### Skyldighet inlösen, huvudman

Delar av fastigheten Göingegården 1:13 och samfälligheten Trönninge s:8 som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att lösa in enligt PBL 14 kap. 14 §, 1 st. Inlösen av marken kommer att ske i samband med en lantmäteriförrättning som blir möjlig under genomförandet, när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kommunen är även skyldig att lösa in allmän kvartersmark. Det vill säga mark som inte används för enskilt byggande och som i detaljplanen omfattar vård och skola, enligt PBL 14 kap 14 §, 2 st.

#### Rätt till inlösen, kommun

Kommunen har rätt att lösa in allmän platsmark enligt PBL 6 kap. 13 §. Kommunen har även rätt att lösa in befintliga rättigheter som ligger inom allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman för enligt PBL 6 kap. 16 §.

Befintliga ledningsrätter 1383K-2001/36.1 gällande gas till förmån för Varbergs energi, 1383-88/33.1 gällande vatten till förmån för Varbergs kommun samt 1383 K-2001/36.2 gällande tele till förmån för Varberg Energi kan upphävas genom ledningsförrättning när de förläggs inom allmän plats, GATA, i enlighet med detaljplanen.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Göingegården ga:4, kommer även att omprövas och upphävas med anledning av att vägen till största övervägande delen planläggs med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

#### Rätt till inlösen, huvudman

Göingegården 1:13 som planläggs som allmän platsmark har rätt att få sin mark inlöst av kommunen. Inlösen av marken kommer att ske i samband med en lantmäteriförrättning som blir möjlig under genomförandet, när detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen innebär att flera nya fastigheter för bostadsändamål avstyckas och bildas från nuvarande fastigheten Göingegården 1:13.

Avstyckning för kombinerad förskola/äldreboende blir också aktuell och genomförs genom en lantmäteriförrättning.

Den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap överförs till kommunens fastighet, Trönninge 7:47, genom fastighetsreglering.

Kvartersmark som planläggs som E-område ska upplåtas med ledningsrätt alternativt avstyckas för att utgöra en egen kommunal fastighet, alternativt överförs till den kommunala fastigheten Trönninge 7:47.

Område inom kvartersmark som föreslås upplåtas till gemensamhetsanläggning bör utgöra marksamfällighet att ägas gemensamt av samma krets av fastigheter som ingår i den planerade gemensamhetsanläggningen.

Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningarna för genomförandet av detaljplanen enligt ovan.

#### Förändrad fastighetsindelning

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Göingegården 1:13	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt för skola (S), vård (D) och teknisk anläggning pumpstation (E). Utöver detta planläggs även delar av fastigheten som allmän platsmark GATA, PARK och NATUR samt för W (vattenområde). Den mark som omfattar allmän platsmark kommer att överförs till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för allmänt ändamål (skola och vård), cirka 14 300 kvm ska även avstyckas för att utgöra en ny egen fastighet. Delar av fastigheten som kommer att utgöra kvartersmark (B) kommer även att avstyckas för att bilda flera nya fastigheter för bostadsändamål. Mark som ingår i kvartersmark för E-område, cirka 100 kvm ska antingen upplåtas med ledningsrätt, alternativt avstyckas för att utgöra en egen fastighet alternativt överförs till den kommunala fastigheten Trönninge 7:47.
Trönninge 7:47	Erhåller mark för kommunal allmän platsmark från Göingegården 1:13. En del av marken överlämnas i takt med att exploatören har projekterat och

	färdigställt anläggningarna, efter godkänd besiktning enligt beslut i HGN 2021-03-22, § 17.  Kan även komma till att erhålla kvartersmark för E-område.
Trönninge s:8	Del av Trönninge s:8, som planläggs som allmän platsmark, GATA1, ca 8500 kvm överförs till kommunens fastighet genom fastighetsreglering.
Göingegården ga:4 med deltagande fastigheter:  Göingegården 1:12, Göingegården 1:13, Göingegården 1:30, Göingegården 4:1, Göingegården 4:2, Trönninge 15:4.	Gemensamhetsanläggningen omprövas och förslaget innebär att gemensamhetsanläggningen upphävs i sin helhet vilket sker genom en anläggningsåtgärd när detaljplanen vunnit laga kraft.

I tabellen ovan under rubriken berörda fastigheter redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser detaljplanen innebär.

#### Rättigheter

##### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg, Göingegården ga:4, behöver omprövas och upphävas med anledning av ändrat huvudmannaskap, från enskilt till kommunalt. Exploatören har andel i gemensamhetsanläggningen genom ägandet av Göingegården 1:13 och har därmed möjlighet att ansöka om omprövningen. Exploatören står för förrättningens kostnader. Upphävandet av gemensamhetsanläggningen kommer att ske i samband med att fastighetsregleringen har vunnit laga kraft.

När en gemensamhetsanläggning upphävs uppstår en ersättningssituation på så sätt att ägaren till fastigheten där anläggningen upphävs behöver betala ersättning till delägarna i gemensamhetsanläggningen för deras förlorade värde, som ska motsvara markägarens återvunna värde av att inte längre vara belastad av en gemensamhetsanläggning. Ersättningen ska beräknas enligt 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen och värderingen utförs i samband med anläggningsförrättningen. I vissa fall ska en vinstfördelning ske mellan berörda fastighetsägare, exempelvis när en befintlig väganläggning upphävs och marken istället ska utgöra kvartersmark för bebyggelse i detaljplan.

Inom kvartersmarken kan gemensamhetsanläggningar bildas för gemensamma ytor som parkering, lekplats och övriga gemensamma ändamål. Förslaget innebär att samtliga bostadsfastigheter inom närliggande kvarter som nybildas får andelstal i respektive gemensamhetsanläggning, främst för lek och parkering. Exploatören ansöker om och bekostar anläggningarna.

För framtida drift och skötsel av gemensamhetsanläggningarna föreslås att samfällighetsföreningar bildas. Bildad samfällighetsförening för respektive

gemensamhetsanläggning ansvarar för drift och skötsel av anläggningen. För delägande fastighet i respektive gemensamhetsanläggning regleras ansvaret för skötsel och underhåll med grund i det andelstal som fastigheten givits i anläggningsförrättning. Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga gemensamhetsanläggningar och överlämnar dem i godkänt skick till samfällighetsförening då den är bildad. Exploatören står ansvarig för anläggningarna till dess samfällighetsförening har bildats och anläggningen har överlämnats till föreningen. Efter föreningsbildning och överlämnande av anläggning förvaltas gemensamhetsanläggningen av samfällighetsförening.

#### Ledningsrätter

Varbergs kommun är ledningsägare till befintlig vattenledning som löper genom från ny planerad rondell söderut genom planområdet. Parallellt med denna befintliga vattenledning finns ledningar för gas och tele. Befintlig vattenledning som är upplåten med ledningsrätt 1383-88/33.1 är tagen ur bruk. Varbergs kommun ansöker om och bekostar upphävande av denna ledningsrätt samt tar bort den fysiska ledningen.

Befintliga ledningsrätter 1383K-2001/36.1 gällande gas (Varbergs energi) samt 1383 K-2001/36.2 gällande tele (Varberg Energi) behöver upphävas alternativt omprövas till att gälla i nytt läge gällande Östergatan.

Befintliga ledningsrätter för vatten och avlopp 1383K-2005/117.1 och 1383K-2001/68.2 som sträcker sig i nordöstra delen inom planområdet behöver upphävas alternativt omprövas till att gälla i allmän platsmark, GATA.

Ledningsrätt säkerställs i detaljplanen genom u-område på kvartersmark. Exploatören bekostar samtliga ledningsflyttar som krävs p.g.a. exploateringen. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Eventuella nya ledningar läggs i möjligaste mån inom område för allmän platsmark, GATA.

## Organisatoriska frågor

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelning, åtagande och genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara tecknat och godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott innan ett beslut om antagande i byggnadsnämnden sker.

#### Tidplan

Förskola/äldreboende avses byggas ut när detaljplanen har vunnit laga kraft samt när bygglov har beviljats.

#### Övriga avtal

Överenskommelser om fastighetsregleringar för överföring av allmän plats till kommunens fastighet Trönninge 7:47 ska upprättas mellan kommunen och exploatören för att säkerställa att kommunen äger all allmän platsmark. Överenskommelser ska delvis upprättas i samband med exploateringsens färdigställande av projektering och anläggande av allmänna anläggningar.



Köpeavtal för del av Göingegårdden 1:13 som planläggs som skola/vårdboende har tecknats mellan exploatören och kommunen. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Överenskommelse om ledningsrätter ska tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare.

Överenskommelse om överlåtelse av väganläggning ska tecknas mellan kommunen och deltagande fastighetsägare till Göingegården GA:4, till följd av planläggning av väg med kommunalt huvudmannskap.

VA-avtal ska tecknas mellan exploatören och VIVAB efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Varberg vatten AB ansvarar för vatten, spill och dagvatten.

Varbergssortens elkraft ansvarar för el.

Varberg Energi AB ansvarar för tele och bredband.

Varberg Energi AB ansvarar för fjärrvärme, vilket finns fram till Trönningeskolan.

### Ledningar

Varbergs kommuns befintliga vattenledning som löper genom planområdet behöver fysiskt tas bort då den inte längre är i bruk.

### Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Exploatören har getts tillåtelse att projektera och bygga ut gator och annan allmän platsmark med undantag för Östergatan, stadsdelspark/-lekplats samt för rekreativstråk längs med Himleån enligt beslut i hamn- och gatunämnden (HGN) 2021-03-22, § 17.

Exploatörens projektering och utformning av den allmänna platsmarken ska följa kommunens framtagna riktlinjer i Teknisk handbok, godkänd av HGN 2021-06-21.

### Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

VA- huvudmannen (Varbergs vatten AB) är ansvarig för utbyggnad av vatten och avlopp. VA-huvudmannen kan överlåta till exploatören att bygga ut vatten och avlopp i området. Detta regleras då i ett VA-avtal som kan tecknas mellan exploatören och VA-huvudmannen efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören och VA-huvudmannen avser att teckna VA-avtal för utbyggnaden av denna detaljplan.

Planområdet ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Verksamhetsområdet för VA-nätet kommer att utökas i motsvarande omfattning som planområdet. Förbindelsepunkt för nya fastigheter kommer att uppföras i fastighetsgräns inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Planeringen bekostas av exploatören och planavgift tas inte ut.

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

### Köp av mark

Kommunen får kostnader för köp av mark för förskola/äldreboende enligt tecknat köpeavtal. Köpeskilling erläggs när fastighetsbildningen (avstyckningen) har vunnit laga kraft. Kommunen står för förrättningskostnaderna.

### Drift allmän plats

Kommunen får kostnader för drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

### Drift vatten, spill och dagvatten

VIVAB ansvarar för drift och underhåll av vatten, spill, och dagvatten.

### Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gator regleras genom exploateringsavtalet.

## Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

I tabellen nedan redovisas hur enskilda fastigheter påverkas ekonomisk av planens genomförande.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Göingegården 1:13 (exploatör)	<p>Exploatören får kostnader för planarbete med tillhörande utredningar, projektering, utbyggnad av kvartersmark, allmän platsmark samt förrättningskostnader (omprövning av ga:4, avstyckningar, fastighetsregleringar och ledningsrätter).</p> <p>Exploatören får kostnader för exploateringsbidrag för etappvis utbyggnad av allmän platsmark enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal gällande Södra Trönninge.</p> <p>Exploatören får kostnader för anslutning till VA, el, tele/fiber debiteras vid varje anslutningstillfälle enligt gällande taxa för respektive anslutning och tillfälle. Exploatören bekostar även ledningsflytt och uppdimensionering av brandvatten eller anläggande av brandvattenpost, om det krävs till följd av exploateringen.</p>

	<p>Exploatören ersätter deltagande fastighetsägare i Göingegården ga:4 enligt framtida ersättningsbeslut i anläggningsförrättning gällande upphävandet av ga:n.</p> <p>Exploatören ersätts inte för att avstå mark för allmän platsmark.</p> <p>Exploatören erhåller byggrätter och får intäkter genom försäljning av bostäder.</p>
--	---

### Prövning enligt annan lagstiftning

#### Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

#### Anläggningslagen (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

#### Ledningsrättslag (1973:1144)

Omprövningar av befintliga ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

#### Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun.

### Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Dispens/tillstånd/prövning	Lag	Ansvarig
Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet	Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet	Exploatör
U-område	Ledningsrättslagen	Respektive ledningshavare
Lantmäteriförrättning	Fastighetsbildningslagen (1973:1144) och Anläggningslagen (1973:1149)	Exploatörerna - både Derome och kommunen som framtida fastighetsägare till mark för förskola/äldreboende vilket är reglerat i tecknat köpeavtal mellan parterna.

## Planeringsunderlag

I detta kapitel redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Kommunen ska även redovisa en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

## Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Under kapitlen *planeringsförutsättningar*, *planförslag* och *konsekvenser* redovisas förutsättningar, slutsatser och konsekvenser från dessa utredningar.

- Dagsljus och skugga Göingegården, Liljewall, 2022-11-10

### Geoteknik och markmiljö:

- PM Geoteknik – planeringsunderlag, Göinge By etapp 1, wsp, 2022-06-10
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik, Göinge By etapp 1, wsp, 2022-06-10

### Natur och miljö:

- Naturvärdesinventering Södra Trönninge, Calluna, 2015-08-20
- Enkel Ekosystemtjänstkartläggning för del av Göingegården 1:13 etapp 1, Varbergs kommun, 2021-02-23
- Miljökonsekvensbeskrivning Planprogram för södra Trönninge, Ramböll, 2016-05-12
- Miljökonsekvensbeskrivning Södra Trönninge 7:28a-ansökan, Ramböll, 2016-04-12

### Trafik och trafikbuller:

- PM Trafikbuller DP Göinge By Trönninge, Efterklang, 2022-03-14
- Trafikutredning Södra Trönninge, ÅF, 2013-11-06
- Kompletterande trafikutredning Södra Trönninge, ÅF, 2017-02-10

### Dagvatten, VA och översvämning/skyfall:

- VA-utredning med dagvattenfokus, Göinge by etapp 1, Vatten & Miljö i Väst AB, VIVAB, 2022-10-20
- Skyfallskartering, Norconsult, 2020-09-02
- Översvänningsmodellering av Himleån avseende Trönninge, Norconsult, 2008-10-02

### Kulturmiljö och arkeologi:

- Kulturmiljöbeskrivning Södra Trönninge, SWECO, 2021-05-14
- Arkeologisk förundersökning Lindberg 205:1, Arkeologerna Statens historiska museer, 2020
- Meddelande Resultat av arkeologisk förundersökning Raä 205, Länsstyrelsen Hallands län, 2020-03-05

## Annat planeringsunderlag

- Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys Göingegården, Varbergs kommun, 2022-04-12
- Lokaliseringsstudie Göingegården, Varbergs kommun, 2022-07-05

## Planeringsförutsättningar

I detta kapitel beskrivs en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

### Kommunala

#### Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 28 februari 2019. I ansökan om planbesked redovisades en föreslagen exploatering med cirka 100 bostäder, en utbyggnad av en stadsdelspark samt ny trafikföring i form av Östergatan från befintlig cirkulationsplats vid Lindbergsvägen och söder ut. I planbeskedet lyfts det även fram att området är utpekad som en lämplig plats för etablering av förskola och äldreboende.

#### Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag inte av detaljplan.

#### Planprogram

Planområdet omfattas av ett planprogram för Södra Trönninge, godkänt av kommunfullmäktige 19 januari 2017. Aktuell detaljplan omfattar en av flera etapper av en utbyggnad av området.

Planprogrammets område sträcker sig från Pilgatan och Viskadalsbanan i norr, Göingegården och Himleån i väster till Bolsevågen i öster och industriområdet Kvarnagården i söder.

Programområdet bedöms kunna innehålla minst 900 bostäder i blandad upplåtelseform och storlek. Bebyggelsen förslås variera i höjd från småhus i en våning till flerbostadshus i fem till sju våningar. Centralt inom området, öster om Trönningeskolan, föreslås centrumbebyggelse med samlingslokal och vårdcentral. Kopplat till denna service möjliggörs även för kommersiell service och kontor.

Himleåns natur- och rekreationsområde är en stor tillgång i området och föreslås i planprogrammet vara en central del av exploateringen i södra Trönninge. Naturområdet föreslås bevaras och utvecklas med natur- och rekreationsvärden. Utvecklingen av en stadsdelspark föreslås i anslutning till naturområdet längs med Himle å.

Sammanhängande grönstråk och en öppen dagvattenhantering, vilka ger biologiska- och rekreativa värden, är viktiga delar av programområdets gestaltning av området.

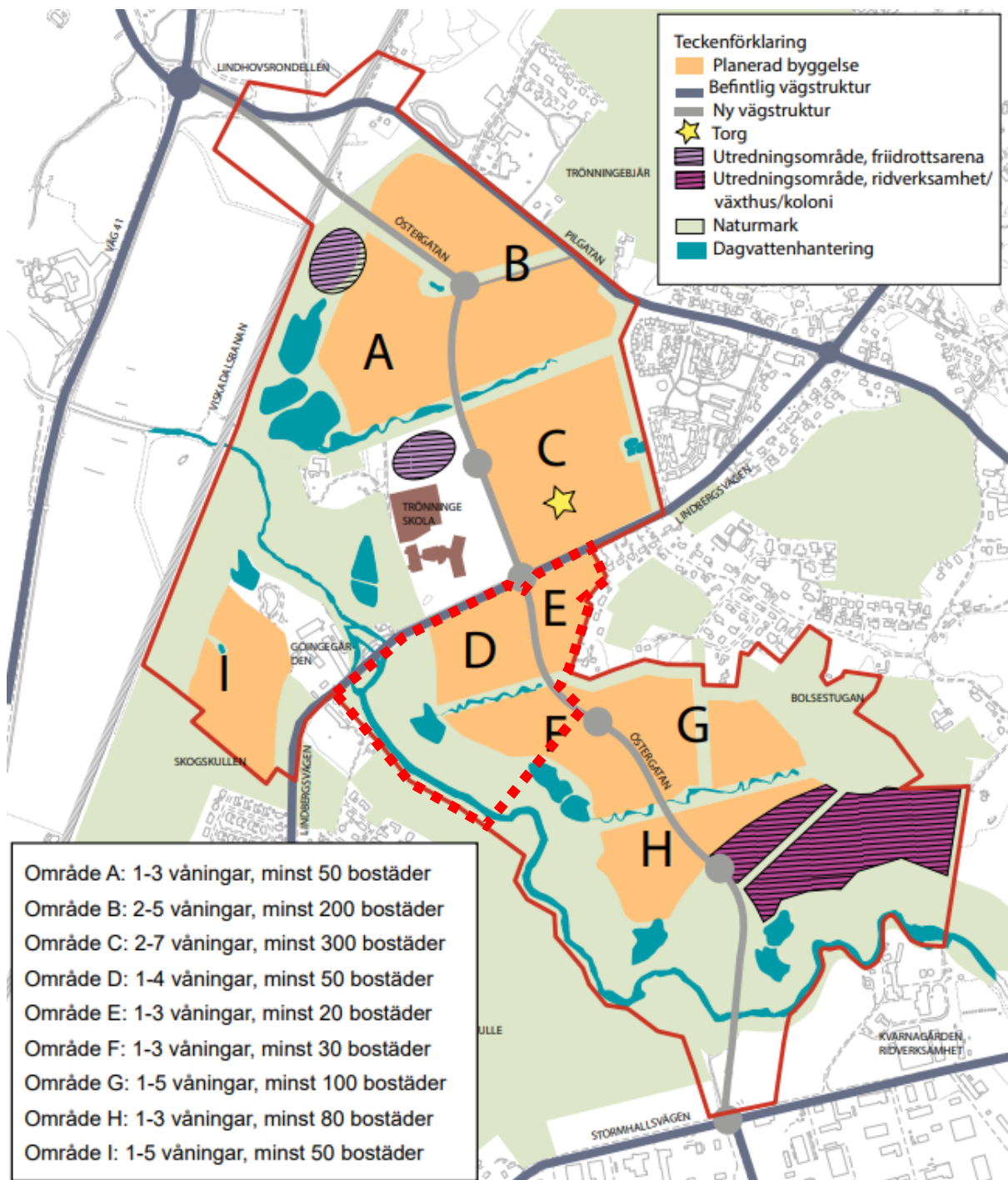


Bild 6. Plankarta från planprogram för Södra Trönninge. Ungefärlig avgränsning på av aktuellt planområde i röd streckad linje.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Stora delar av det aktuella planområdet finns utpekade som Förändrad markanvändning - föreslagen blandad bebyggelse i Fördjupad översiktsplanen för stadsområdet (FÖP) antagen



av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Föreslagen blandad bebyggelse innebär ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse med främst bostäder. Inslag av service i form av förskola och mindre störande verksamheter kan även förekomma inom området. Den geografiska avgränsningen av utbyggnadsområdet har en något snävare utbredning i FÖP:en än i det aktuella planförslaget. De delar av detaljplanen som föreslås planläggas som Natur, Park respektive Gata (Östergatan) är i FÖP:en utpekade som pågående användning Jordbruksmark, och har ingen annan föreslagen framtida markanvändning. Av den anledningen tas detaljplanen fram med utökad förfarande.

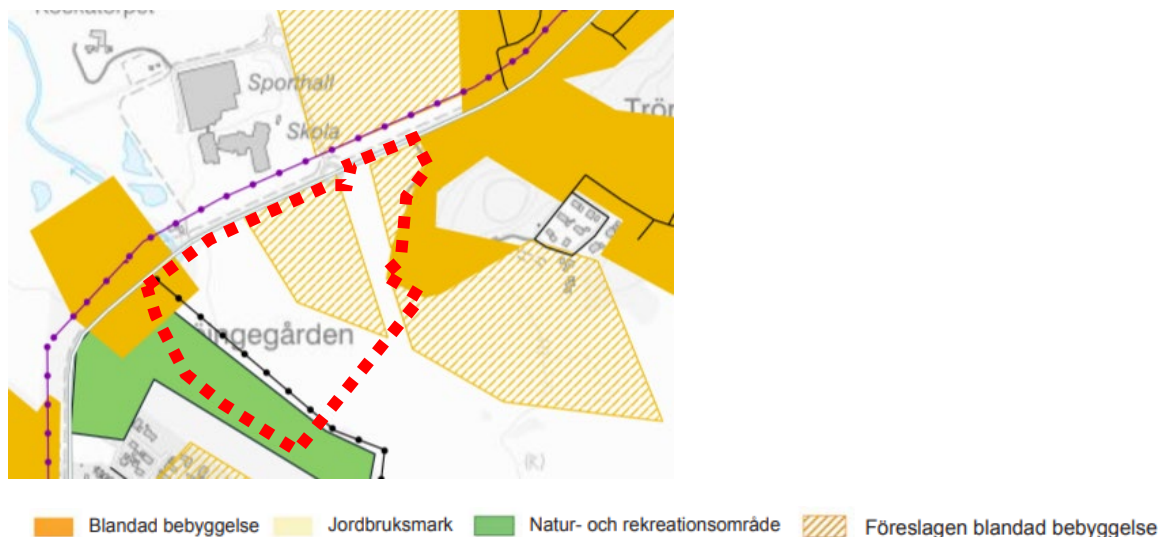


Bild 7. Plankarta från FÖP. Ungefärlig avgränsning på av aktuellt planområde i röd streckad linje.

I den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010 pekas hela planområdet ut som randzon där ny bebyggelse ska föregås av detaljplan.

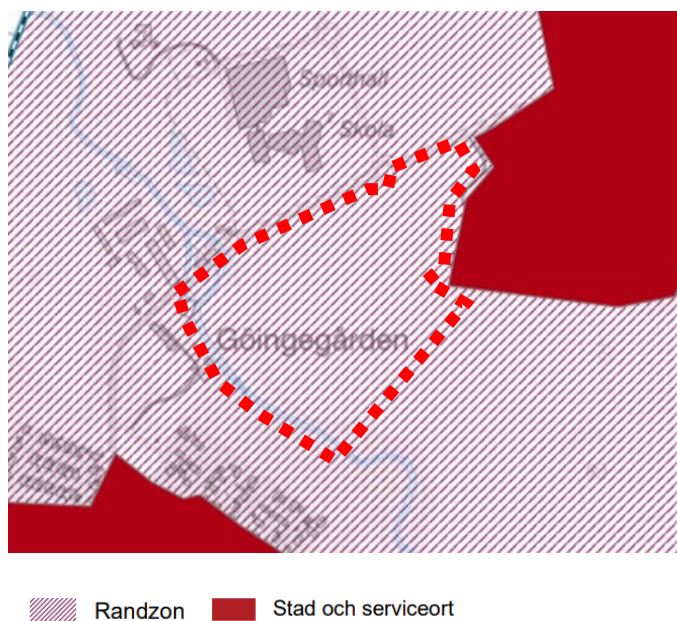


Bild 8. Plankarta från ÖP. Ungefärlig avgränsning på av aktuellt planområde i röd streckad linje.



## 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.

Nedan lyfts några av de målbilder som berör just denna detaljplaneläggning fram.

En målbild under inriktningen *Hållbar resursanvändning* innebär att Varberg ska minimera klimatpåverkan från resor och transporter. Ett långsiktigt hållbart transportsystem förutsätter förändrade beteenden och minskad biltrafik. Dit kan vi nå genom en medveten samhällsplanering som erbjuder fler och lättillgängliga möjligheter att transportera sig med hjälp av mer hållbara transportslag, så som gång, cykel och kollektivtrafik.

En annan målbild under samma inriktning innebär att Varberg bevarar och utvecklar ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. Att utveckla och säkra tillgången till naturens ekosystemtjänster är ett grundläggande långsiktigt samhällsintresse. Ekosystems förmåga att leverera olika tjänster måste beaktas i samhällsplaneringen. Framförallt då flertalet av ekosystemens tjänster kan betraktas som helt oundgängliga, då de i många fall inte kan ersättas med andra resurser eller teknik.

Under inriktningen *Välmående samhälle* återfinns målbilden *Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in*. Att kunna hitta en bostad som passar den aktuella livssituationen är en central faktor när vi väljer bostadsort. Att lätt kunna hitta en annan bostad då situationen förändras gör det lättare att stanna kvar. En ort där det finns en mångfald av boendeformer som matchar olika preferenser, olika skeden i livet och olika plånböcker gör det lätt att flytta in och bo kvar.

## 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.

Området kring Himleån, vilken sträcker sig genom planområdet, ingår i *Brynstråket*.

Brynstråket går i gränsen mellan stad och landsbygd. I norr underlättar stråket havskontakt för boende i Göingegården och Trönninge. Stråket går vidare längs Himleån och Hammerkulle för att sedan fortsätta genom verksamhetsområdet Holmagärde. I söder avslutas stråket längs Vrångabäcken och fram till Apelviken. Brynstråket skapar en offentlig och upplevelserik utemiljö i stadsgränsen med utblick över jordbrukslandskapet. Idag är stråket väletablerat i vissa delar, men behöver på många sträckor utvecklas i takt med att staden expanderar.

Under framtagande är *Varbergs kommuns riktlinje för tillgång på bostadsnära natur och parkmark*.

Riktlinjen ska säkerställa en god tillgång på natur och parkmark i kommunen. Grönytorna ska var jämnt fördelade i den bostadsnära miljön och erbjuda en variation av storlek och

aktiviteter för både varbergare och besökare. Tre grönytekatégorier har definierats: närpark, stadsdelspark och rekreationsområden.

### Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige den 20 oktober 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår 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.

### Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 30 april 2019, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in.

I utbyggnadsplanen pekas Södra Trönninge ut som ett av kommunens prioriterade utbyggnadsområden. Begreppet *prioriterat område* används om de större utbyggnadsområden i närtid som anses särskilt viktiga för kommunens tillväxt och där kommunen behöver lägga gemensamma krafter och resurser för att de ska kunna genomföras. Områden som pekas ut som prioriterade ska skapa förutsättningar för hållbar samhällsbyggnad, vilket innebär en samhällsutveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

## Riksintressen

### Högexploaterad kust och rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB, samt rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelsen utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

### Kommunikationer

Planområdet ligger med närhet till riksintressen för kommunikationer. Riksväg 41 ligger cirka 650 meter väster om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer och ska skyddas enligt 3 kap 8 § MB. Viskadalsbanan, belägen drygt 400 meter väster om planområdet är av riksintresse för järnväg och är av vikt för omledning av godstrafik vid planerade avbrott och akuta företeelser. Exploatering får ej leda till att riksintressena för väg 41 och Viskadalsbanan påtagligt skadas.

### Natura 2000

Planområdet är beläget drygt en kilometer öster om riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Getteröns fågelreservat är ett av Sveriges mest värdefulla fågelområden. Syftet med Natura 2000-området är att ge ett långsiktigt skydd åt de arter och naturtyper som finns inom området. Verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt

kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 § MB. Tillstånd får endast lämnas om verksamheten eller åtgärden, ensam eller tillsammans med andra pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder, inte skadar livsmiljön eller utpekade arter inom området. Varbergs kommun har erhållit tillstånd för exploatering av Södra Trönninge vilken avser en exploateringsgrad på 900 bostäder (2016-08-29). I samband med tillståndsansökan genomfördes en separat miljökonsekvensbeskrivning för påverkan på Natura 2000-området.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen för 7:28a ansökan är påverkan på Natura 2000 området minimalt genom att utsläppen via dagvattnet från det planerade programområdet till Natura 2000-området beräknas innehålla låga halter av näringsämnen och föroreningar. Detta tack vare lokalt omhändertagande av dagvatten inom programområdet genom anläggande av dammar, samt diken där flödena fördröjs. I dammar och diken kommer en stor del av de föroreningar som finns i dagvattnet att avsättas. Kumulativa effekter till följd av dagvattenutsläppet till Natura 2000-området bedöms inte uppkomma. Både halter och totala mängder av föroreningar per år är låga och försumbara i förhållande till annan tillrinning till Natura 2000-området. Vid lokalisering och utformning av diken och dammar tas hänsyn till risk för översvämning. Därmed bedöms inte den planerade dagvattenavrinningen att påverkas av eventuellt höjda havsnivåer och intensivare nederbörd. Dagvattenutsläppet bedöms sammanfattningsvis inte skada de livsmiljöer (habitat) som avses skyddas i Natura 2000-området, eller medföra att de i Natura 2000-området utpekade fågelarterna utsätts för en störning som på ett betydande sätt försvårar bevarandet av dessa arter.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Brukningensvärd jordbruksmark får enligt 3 kap 4 § MB tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Större delen av planområdet består av flack jordbruksmark (klass 5). En lokaliseringstudering med motiv till ianspråktagandet av jordbruksmarken inom planområdet finns framtagen.

Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts, och ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Det aktuella områdets lämplighet för bostadsändamål har därmed redan prövats i och med antagandet av kommunomfattande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för stadsområdet samt programhandlingarna för Södra Trönninge.

Då staden och kommunens övriga tätorter i mångt och mycket är omgivna av jordbruksmark är ianspråktagande av en viss andel jordbruksmark oundvikligt för att tillgodose kommunens utveckling och växande. Ur en allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till staden och tätorterna, med t.ex. närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Utvidgning och komplettering av redan befintliga stadsdelar och orter är ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter ofta det mest hållbara.

Omgivningen runt det aktuella planområdet består förutom av redan bebyggda bostadsområden av jordbruksmark. Dessa omgivande markområden bedöms relativt likvärdiga. Alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas.

Planförslaget innebär att flera väsentliga samhällsintressen uppfylls eller tas tillvara, såsom bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse, förskola och särskilda boenden samt tekniska försörjningssystem.

Genom att detaljplaneförslaget medger en tät och yteffektiv exploatering där relativt stora delar av planområdet utgörs av natur och grönska, rekreation och lek längs med Himleån, bedöms ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark som motiverad.

Att ta marken i anspråk för bostadsutbyggnad bedöms i detta fall vara ett större samhällsintresse än ett bevarande av jordbruksmarken.

En lokaliseringsutredning har tagits fram i samband med planarbetet.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln 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 kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Den ekologiska statusen i Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) är klassad som måttlig och målet är att uppnå god ekologisk status i hela recipienten 2027. För att detta ska kunna ske behöver vattenkvaliteten i utlopp till recipienten uppnå god ekologisk status till 2021. Planens genomförande bedöms enligt framtagna Va-utredning inte påverka statusen.

### 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.

En bullerutredning har tagits fram som underlag för planförslaget.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram för det aktuella planområdet med syftet att översiktligt redovisa de geotekniska och hydrologiska förutsättningarna inom området.

Skruvprovtagningen visar på en jordprofil som generellt består av en fyllning av sandig mulljord som underlagras av sand eller grusig sand ovanpå ett lager av torrskorpelera. Bitvis förekommer enbart ett lager av sand eller torrskorpelera under den sandiga mulljorden i området. Torrskorpeleran underlagras av lera med varierande innehåll av silt, sand och grus som därefter underlagras av sand och finsand med varierande innehåll av silt och lera. De påträffade lagren av lera, silt och sand med varierande innehåll är växellagrade.

Jordlagren inom området är sättningskänsliga och belastningarna på marken bör minimeras. Dessa grundläggningstekniska förutsättningar måste beaktas så att byggnader såväl som markanläggningar får en god funktion och kvalitet.

Baserat på denna översiktliga undersökning bedöms lätta bostäder i ett till två plan kunna grundläggas med platta på mark, under förutsättning att grundläggning sker i nivå med ursprunglig markyta och att området inte utsätts för en permanent grundvattensänkning.

För byggnader med fler än två våningar rekommenderas grundläggning med pålar eller kompensationsgrundläggning med lättfyllning om den planerande konstruktionen inte klarar av förväntade sättningar. Kompletterande sättningsberäkningar ska utföras av geotekniker när byggnadernas placering och laster är kända.

## Hydrologiska förhållanden

### Skyfall

En skyfallskartering är framtagen för ett större område vilket inkluderar aktuellt planområde.

Modellen har byggts upp och simulerats i ArcMap 10.7 och MIKE 21 och MIKE URBAN (Norconsult, 2020). Skyfallsmodellen har simulerats med klimatanpassade CDS-regn (klimatfaktor 1,25) med 100 och 200 års återkomsttid. Regnvaraktigheten är 4 timmar. Höjdmodellen har 2 m upplösning. Modellen tar hänsyn till topografiska förhållanden samt infiltration och friktion i förhållande till mängd nederbörd.

I de östra delarna av planområdet, öster om befintlig cirkulationsplats och intill Lindbergsvägen, finns idag ett låglänt område som vid ett 100-årsregn, under befintliga förhållanden, riskerar vattennivåer upp mot ca 0,3 m.

Området höjdsätts och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Gator och fastigheter ska i möjligaste mån harmonisera med varandra. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten. Detta för att golvnivån skall ligga tillräckligt högt i förhållande till gatunivån, och inte riskera husen vid skyfall.

### Grundvatten

I samband med jordprovtagningen för den geotekniska utredningen lodades alla skruvprovtagningshål där grundvattenrör ej installerades för att notera fritt vatten. Fri vattenyta kunde registreras i 3 av 10 borrhål och varierade mellan ca 1,0 och 2,0 m djup

under markytan. I övriga skruvprovtagningshål var det ej mätbart pga att hålen föll igen. De tre grundvattenrören som installerades visar på en grundvattenyta som ligger på mellan 0,6 och 0,9 m djup, detta motsvarar nivåer på mellan +4,5 och +6,6. Grundvattenmätningar har enbart utförts vid ett tillfälle och det ska noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och kan således påträffas på högre (såväl som lägre) nivåer vid andra tidpunkter på året än vad som registrerats under fältundersökningen. Grundvattenytan ligger generellt som lägst i september och oktober i södra Sverige och de högsta nivåerna brukar uppmätas i april och maj.

## Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag ingen befintlig bebyggelse.

Strax nordost och öster om detaljplaneområdet ligger stadsdelen Trönninge med drygt 1000 invånare. Byggnationen i Trönninge består företrädesvis av villor, utbyggda i etapper, främst från 1960-talet till 2000.

I Göingegården, strax sydväst om planområdet, på andra sidan Himleån, började de gamla fälten och äppelodlingarna bebyggas med bostäder under 2000-talet. De drygt 350 uppförda bostäderna är av olika utformning och typer - fristående villor i en eller två våningar, radhus, kedjehus, samt flerbostadshus i 4 - 7 våningar. Gemensamt för området är den arkitektoniska nyfunktionella stilen.

### Grönstruktur

I samband med att *Planprogram för Södra Trönninge* togs fram, genomfördes 2015 en naturvärdesinventering för att identifiera värdefulla miljöer och generella biotopskydd inom planprogramområdet. Inom, eller i direkt anslutning till aktuellt detaljplaneområde återfinns Himleåns strandzon vilken har bedömts vara av *högsta naturvärde*, Himleån (vattendraget i sig) med *högt naturvärde* samt allé vid Lindbergsvägen med *påtagligt naturvärde*.

Himleån och tillhörande naturområde utgör en unik miljö för Varberg ur naturvårdssynpunkt. Inom planområdet och inom Himleåns strandzon förekommer alskogar, men även trädslag som pil, sälg, alm, ek och asp. De flesta träden är medelgrova till grova och bildar även nya successioner av unga träd. Det finns ett antal mycket gamla träd inom området som klasas som särskilt skyddsvärda träd. Det finns även vasspartier samt öppna delvis betade fuktängar och översvämningsytor.

Himleåns strandzoner inom det aktuella planområdet uppvisar ett mycket högt biotopvärde genom den stora variationen på strukturer och värdeelement som har stor positiv betydelse för biologisk mångfald. På grund av åns naturliga flöde skapas hela tiden naturliga störningar som bland annat bildar småvatten, död ved, exponerad mark och fluktuation i fuktighet. Detta i sin tur ger naturliga eller "naturlika" bottnar, flöden och strandzoner som har goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Andra naturvårdsarter som har observerats i Himleån är ål (akut hotad), elritsa, spigg och flodkräfta (akut hotad), lax och havsöring samt strandpadda (nära hotad). Området har förutsättningar för flera artgrupper som t.ex. fåglar, groddjur, mollusker och kryptogamer.

För fåglar finns tidigare noteringar i området och det kan nämnas här kungsfiskare (sårbar), göktyta (nära hotad), mindre hackspett (nära hotad) och flodsågare (nära hotad). Två signalarter för skog, vilka indikerar artrikedom i området, har observerats i området i form av glansfläck och krusig ulota. Vidare är områdena utmed Himleån av betydelse för spridning av de arter som föredra dessa miljöer. För fåglar kan spridningen genom området och dess jordbrukslandskap vara av högsta betydelse för bl.a. rastning på åkrar under flytt tiden, detta med tanke på närheten till Getteröns naturreservat.

Längs Lindbergsvägen finns en till stora delar intakt dubbelsidig allé med stenmurar på båda sidor om vägen. Det finns variation i levnadsmiljöer där man t.ex. mot söder har solexponerade miljöer med död ved och stenmur och mot norr mera skuggade miljöer. Detta ger förutsättningar för flera olika mikrohabitat, och därmed flera olika arter. Allén har vidare en viktig funktion som spridningskorridor. Signalarterna traslav och guldlockmossa observerades i allén. Stenmur och allé längs Lindbergsvägen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

*Naturvårdsarter är ett samlingsbegrepp för arter som behöver uppmärksammas inom naturvården; arter som är extra skyddsvärda, antingen genom att själva vara av särskild vikt eller genom att peka på att områden eller naturtyper är särskilt viktiga ur ett naturvårdsperspektiv. I begreppet ingår rödlistade arter (utrotningshotade), fridlysta arter och sådana som är listade i EU:s art- och habitatdirektiv, signalarter (indikerar artrikedom), ansvarsarter (sådana som har en stor andel av sin population i Sverige), samt nyckelarter (arter som bär upp artsamhällen).*

Himleån och tillhörande naturområde utgör en unik miljö för Varberg ur rekreationssynpunkt. På södra sidan av ån finns det både gångvägar och upptrampade stigar som används till rekreation. Sydväst om ån finns även ett större rekreativområde, Hammers kulle, med öppna gräsmarker, blandskog och bryn. För det nya bostadsområdet norr om Himleån kommer Hammers kulle fylla en viktig funktion som rekreativområde, förutsatt att en gångbro över ån byggs.

Norr om Lindbergsvägen ligger Trönningeskolan med tillhörande skolgård och grönområde med planteringar, sittplatser och ett stort trädäck vid dagvattendammen som är en viktig pusselbit i att skapa ett sammanhängande gångstråk på norra sidan av ån.

I området Göingegården, söder om Himle å, finns en nyanlagd närpark med utegym och lekmöjligheter, särskilt för lite äldre barn. Här ligger även äppelsortimentet, en äppelodling som alla får besöka och plocka äpplen under hösten. I planområdets närhet finns även ett antal kvarterslekplatser med fokus på yngre barn.

Knappt en kilometer sydost om planområdet ligger Kvarnagårdens ridcenter. Området är planlagt för ridverksamhet med anlagda ridvägar. För att hästverksamheten ska kunna fortgå i området tydliggörs det i planprogrammet för Södra Trönninge att det är viktigt att ta

hänsyn och värna om verksamhetens behov. I de södra delarna av programområdet föreslås ridstigar anläggas i anslutning till Himleåns blågröna stråk.

### Landskapsbild

Planområdet utgörs av åkermark med inslag av tätare vegetation ner mot Himleån.

### Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystem ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänster synliggör vårt beroende av fungerande ekosystem. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

En enkel ekosystemkartläggning är gjord för planområdet.

Planområdet levererar ett stort antal av stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Inom området är det både träden längs med Himleån och Lindbergsvägens allé samt vattendraget Himleån som står för de flesta ekosystemtjänsterna. De uppvuxna träden i området står för ekosystemtjänster så som luftrening, jordmånsbildning, reglering av temperatur, bullerdämpning- och visuell barriär. Både träden och vattenområdet står för ekosystemtjänsterna flödesreglering, vattenrening och näringsreglering, samt bidrar till den biologiska mångfalden och skapar livsmiljöer för djur.

### Trafik

#### Gång- och cykel

En gång- och cykelbana, som binder samman Trönninge och Varbergs tätort, löper längs Lindbergsvägen förbi planområdet och ansluter till gång- och cykelvägen utmed Värnamovägen (väg 153) i söder och upp till korsningen med Pilgatan i norr. Förbi planområdet ligger gång- och cykelbanan längs norra sidan och är separerad från vägen med en gammal stengärdesgård och trädallé. I samband med busshållplatserna vid Trönningeskolan finns även en sträcka med gång- och cykelbana längs Lindbergsvägens södra sida. Denna sträcka fortsätter längs/i planområdet väster ut och kopplar mot föreslagen ny säker passage över Lindbergsvägen (utanför planområdet).

#### Kollektivtrafik

Planområdets närmsta tågstation är Varbergs station, fyra till fem kilometer bort beroende på färdväg. Med cykel tar det cirka 15 minuter.

Befintliga busshållplatser finns på bägge sidor av Lindbergsvägen mitt emot Trönningeskolan. Hållplatserna trafikeras av linje 2 och 620.

Regionbusslinjer 620 (Varberg–Espevik) trafikerar på Lindbergsvägen med ett par turer per vardag.

Stadsbusslinje 2 (Trönninge–Varbergs station–Sjukhuset–Erlandsgården) trafikerar Lindbergsvägen med kvartstrafik morgon och eftermiddag, halvtimmestrafik övrig tid på dagtid.



## Biltrafik

Det övergripande motortrafiknätet kring området är väg 41 i nordväst, Pilgatan (väg 805) i nordöst och Värnamovägen (väg 153) i söder. I direkt anslutning till planområdet, norr om, sträcker sig Lindbergsvägen (väg 804) i sydväst-nordöstlig riktning och ansluter Värnamovägen i söder och Pilgatan i norr.

Förbi planområdet är hastighetsgränsen på Lindbergsvägen 40 km/h. Hastighetsdämpande åtgärder i form av upphöjda övergångsställen, busskuddar, cirkulationsplatser, busshållplatser med mera, är utförda på sträckan mellan väg 153 och det nybyggda bostadsområdet Göingegården, strax sydväst om det aktuella planområdet.

Med stora utbyggnadsplaner inom det område som omfattas av planprogrammet för Södra Trönninge bedöms väg 41 och Lassabackarondellen strax norr om Varberg stad påverkas negativt belastningsmässigt av en ökad bebyggelse norr om staden. Även Lindbergsvägen lokalt i området behöver avlastas vid en tillkommande byggnation. Därför föreslås en alternativ förbindelse till Södra Trönninge, i form av en ny gata som kopplar på den befintliga Österleden. Österleden har i dagsläget en hastighetsbegränsning på 40-60 km/h.

## Parkering

Närmsta allmänna parkering finns vid Trönningeskolan.

All parkering till den tillkommande exploateringen ska det ges plats för inom planområdets kvartersmark.

## Service

Offentlig service	Kommersiell service
• Skola & förskola – 0- 1 km	• Trönninge centrum – 0,5 km
• Vårdcentral – 1 km	• Varberg centrum – 4,5 km
• Träning/idrott – 0 km	• Matbutik –1 km

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts på fornlämningen RAÄ Lindberg 205:1 inom fastigheten Göingegården 1:13. Lindberg 205:1 är ett 4 000 kvadratmeter stort område registrerat som boplat. Vid förundersökningen dokumenterades ett sparsamt antal lämningar; en härd, några gropar och ett fåtal stolpfärgningar. Samtliga undersöktes vid förundersökningen. Inga fynd påträffades, ej heller fanns material för 14C-analys. Dokumenterade fornlämningsspår inom Lindberg 205:1 efter förundersökningen kan inte beskrivas som spår efter bosättning i traditionell mening, med hus där människor bott och verkat. Den närmast troliga tolkningen av dem är att de speglar aktiviteter inom ramen för utmarklandskapets extensiva bruk.

Länsstyrelsen och Arkeologerna-Statens Historiska Museer (Mölndal) bedömer att fornlämningen är dokumenterad och att all relevant information har tagits tillvara. Resultatet motiverar inga ytterligare arkeologiska insatser.

Länsstyrelsen meddelade 3 maj 2020 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

## Miljö

### Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ miljöbalken omfattas Himleån av ett generellt strandskydd på 100 meter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken). Det är förbjudet att inom strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader och utföra anläggningar eller anordningar om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller att vidta åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § miljöbalken).

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c–18 g §§ miljöbalken, bl.a. kriterierna för vad som utgör särskilda skäl, ska tillämpas på detaljplanebestämmelser om upphävande av strandskydd (4 kap. 17 § PBL).

I dagsläget består det strandskyddade området på 100 meter nordost om Himleån av en skogsbevuxen zon på 20-50 meter närmast Himleån, samt åkermark. Sydväst om ån ingår i planområdet en skogsbevuxen zon på cirka 20 meter, vilken är strandskyddad. Upphävandet föreslås enbart inom den del av planområdet som idag är åkermark.

### Dagvatten

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning. Samtliga etapper i planprogrammet för Södra Trönninge, varav denna detaljplan benämns som etapp 1, är belägna inom avrinningsområdet till recipienten Himleån, sträckan Mynningen-Spånggårdsbäcken. Munkån ansluter till Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) ca 1 km innan utlopp till vattendraget vid naturområdet Getterön och havet.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Den befintliga gatan Lindbergsvägen och den genom planområdet planerade Östergatan, båda med en reglerad hastighet om 40 km/h, ger upphov till visst buller för planområdet. Planförslaget utformas för att trafikbullerförordningens riktvärden för vägtrafikbuller klaras.

Viskadalsbanan, som ligger mer än 700 m från närmaste byggnad, bedöms inte ha någon betydande påverkan på trafikbullret i området.

De gällande riktvärdena anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå över ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För skolor och förskolor finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad. Dock har Naturvårdsverket riktvärde för skolgård. För nybyggnad ställs krav på ljudnivå inomhus vilka blir dimensionerande för ljudisolering av fasad. Dessa krav redovisas i Svensk Standard SS25268:2007 och klaras genom rätt val av fönster och fasad i detaljprojekteringen.

På ny skolas (och förskolas) skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas för dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3§ i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenheter för människors hälsa.

En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per timme i genomsnitt.

Planförslaget är utformat så att gällande trafikbullerförordningens riktvärden för vägtrafikbuller uppfylls.

#### Risk för olyckor

Inga kända risker för olyckor finns för inom eller i anslutning till planområdet.

#### Risk för översvämning

En översvämningmodellering av Himleån, avseende Trönninge, togs fram under 2008.

En kompletterande VA-utredning för Trönningeområdet utfördes 2009. I denna kompletterades modelleringen med klimatpåverkande flöden. Inom det nu aktuella planområdet rekommenderas att marknivån inte understiger +6,0 meter och lägsta golvnivå rekommenderas uppgå till 0,5 m över marknivå vid förbindelsepunkt, dock lägst +6,25 m.

I detaljplanen regleras lägsta golvhöjd till + 6,25 meter.

### Risk för erosion

Inga kända risker för erosion finns inom planområdet.

### Risk för skred

Inga kända risker för sked finns inom området.

### Risk för ras

Inga kända risker för ras finns inom området.

### Markradon

I samband med att en markteknisk undersökning för planområdet genomfördes i slutet av 2020 utfördes markradonundersökningar med gammasppektrometer. I *PM för Geoteknik* rekommenderas att marken klassas som högradonmark vilket kräver att nybyggnation ska uppföras radonskyddande enligt Statens planverk Rapport 59:1982.

## 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.

I arbetet med framtagandet av denna plan har en analys av särskilda konsekvenser för barn gjorts.

Slutsats av analysen är att:

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga genom att;

- Förskola planeras för inom planområdet och grundskola finns i dess direkta närhet,
- Gena och trygga rörelsestråk kopplar genom planområdets bostadsenkla mot förskola, skola, hållplatslägen och stadsdelspark,
- Planförslaget medger en god tillgång till olika typer av vistelseytor för barn och unga.

### 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.

I arbetet med framtagandet av denna plan har en analys av sociala konsekvenser gjorts.

Slutsats av analysen är att:

Planförslaget har goda förutsättningar för social hållbarhet genom;

- En variation av bostäder,
- Tillgång till grönska av olika former och i stor omfattning,
- Gena och trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter, vilka kopplar mot befintliga cykelstråk och till hållplatslägen för kollektivtrafiken.

## Teknik

### Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Området för kommunalt verksamhetsområde utökas för att omfatta det aktuella planområdet.

I anslutning till planområdet finns allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Genom planområdet sträcker sig en större vattenledning. Ledningen skyddas med hjälp av en ledningsrätt på 10 meters bredd, 5 meter på respektive sida av ledningen. Ledningen påverkas inte av planförslaget.

Norr om planområdet finns Trönninge-pumpstation, till vilken en trycksatt spillvattenledning föreslås från ny föreslagen pumpstation inom planområdet.

I planområdets östra del finns en spillvattenledning, till vilken ett relativt stort område med befintliga bostadsfastigheter direkt öster om planområdet är anslutna. I samma sträckning som spillvattenledningen finns även en vattenledning till vilken flera befintliga bostadsfastigheter direkt öster om planområdet är anslutna. Dessa två ledningar är i konflikt med den föreslagna planstrukturen. I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer ledningar att behöva flyttas.

Framtagen VA-utredning för planområdet har tagit hänsyn till brandvattenkapaciteten. För byggnader upp till 3 våningar erfordras ett brandvattenflöde om 10 l/s. För byggnaden med 4 våningar eller fler erfordras ett brandvattenflöde om 20 l/s (Svenskt Vatten, 2001).

Vattenledningarna behöver följaktligen dimensioneras för 20 l/s.

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning. Samtliga etapper i planprogrammet för Södra Trönninge är belägna inom avrinningsområdet till recipienten Himleån, sträckan Mynningen-Spånggårdsbäcken. Munkån ansluter till Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) ca 1 km innan utlopp till vattendraget vid naturområdet Getterön och havet.

### Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens elkraft.

### Bredband

Fibernätet i området ägs av Varberg Energi.

I samma sträckning som den befintliga stäckningen för gasledningen ligger även optokablar för bredbandskommunikation.

I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer dessa kablar att behöva flyttas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska kablarna förläggas i Östergatans vägområde.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs energi. Fjärrvärmeledningar sträcker sig norr om planområdet fram till Trönningeskolan.

### Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstation finns i Trönninge.

#### Tele-data

Genom planområdet ligger en för rikstelefonidata betydande kabelanläggning. I samband med utbygganden av det planerade bostadsområdet kommer dessa kablar att behöva flyttas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska kablarna förläggas i Östergatans vägområde.

#### Gasledning

Genom planområdet sträcker sig en gasledning till Varberg Nords industriområde. Denna ledning skyddas med hjälp av ledningsrätt. I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer gasledningen att behöva flyttas, och ny ledningsrätt sökas. För att minimera påverkan på exploaterbar mark så ska ledningen förläggas i Östergatans vägområde.

## Konsekvenser

Under avsnittet Konsekvenser redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär.

### Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturmiljöer.

### Natur

#### Grönområde

Planförslagets utformning med genomgående gång- och cykelkopplingar, samt föreslagen gångbro över Himleån stärker kopplingarna mellan bostadsområden och befintliga grönområden. I planförslaget föreslås på Himleåns norra sida en park- och naturzon på 100 meter från strandkanten. Himle ån och dess strandzon påverkas inte av exploateringen. En ny naturzon med olika naturtyper och stadsdelspark med natur- och rekreationsvärden tillskapas inom det som idag är strandskyddat område med åkermark.

Planförslaget stärker och utvecklar därmed både kopplingar till befintliga grönområden och gröna värden inom planområdet.

#### Landskapsbild

Områdets idag flacka jordbrukslandskap med långa siktlinjer över landskapet får ett nytt utseende i och med en byggnation. Genomgående grönstråk i nord-sydlig respektive östvästlig riktning ger delvis bibehållna siktlinjer genom området.

#### Naturresevat

Planförslaget bedöms inte påverka Getteröns naturresevat, vilket är beläget drygt en kilometer väster om planområdet.

#### Ekosystemtjänster

Detaljplanen ökar antal reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster inom området genom anläggning av en naturzon bestående av en mosaik av olika naturtyper närmast Himleån och en stadsdelspark med flera ekologiska och sociala värden.

Vid en exploatering är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt. Det planeras även för tillskapande av nya ekosystemtjänster vid planeringen av området. Antalet reglerande och kulturella ekosystemtjänster kommer att öka nämnvärt genom anläggande av stadsdelsparken.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går dock förlorad genom att ytan som numera används för matproduktion inom lantbruket istället kommer att användas för bostäder.

## Miljö

### Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a§ PBL och 6 kap 6§ MB för det aktuella planförslaget. Detta för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon 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 § 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

### Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planen innebär inte en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning ska inte göras. Framtagande av en miljökonsekvensbedömning är därmed inte aktuellt.

### Strandskydd

I dagsläget består det strandskyddade området av en skogsbevuxen zon mot Himleån samt åkermark. Strandskyddet föreslås i planförslaget upphävas för delar av det som idag är åkermark och föreslås planläggas som allmän platsmark, Park. Inom det området ska planen ge möjligheter för tillskapande av en stadsdelspark med lekplats samt dagvattendammar för omhändertagande av områdets dag- och skyfallsvatten.

Naturkaraktären längs med ån ska även ytterligare utvecklas och stärkas genom anläggning av till exempel våtmarksängar, ängsytor och bryn där det idag är åkermark. Dessa naturtyper bidrar till att stärka områdets naturvärden och ekosystemtjänster genom att tillskapa habitat för djur och växter men även som en rekreativ miljö för boende och besökare.

Den befintliga trädbevuxna strandzonen längs med ån bevaras inom en strandskyddad zon och ytterligare naturzon tillskapas för att möjliggöra för spridningskorridorer för djur och växter. Inom denna del av planområdet föreslås strandskyddet endast upphävas en kort sträcka för att möjliggöra för uppförandet av en gångbro över Himleån.

Skäl till upphävande av del av det strandskyddade området inom planen är ett stort allmänt intresse för tillförande av en stadsdelspark och dagvattendammar samt gångbro över ån. Stadsdelsparken hjälper till att avlasta stråken längs med Himle ån genom att skapa nya vistelseytor och minskar därmed slitage och störningar på Himle åns strandzon. Ytan möjliggör även rening av dagvatten genom anläggande av dagvattendammar vilket är



avgörande för att minska planområdets påverkan på Himle ån. Generellt kommer dessa strukturer att öka områdets ekologiska värden och kulturella ekosystemtjänster. Planförslaget medger en ökad tillgång till området för allmänheten. En utökning av växtzonen utmed ån bidrar till naturvärden och ekosystemtjänster.

#### Dagvatten

Det finns goda förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet, i både allmänna anläggningar samt inne på tomtmark. Förprojekteringen av VA indikerar ej problem med att uppfylla rekommendationer enligt Svenskt Vattens publikationer eller Varbergs kommuns dagvattenriktlinjer. Det finns stora ytor med allmän platsmark mellan kvarteren och intill Himleån som kan nyttjas för rening och fördröjning. Genom att seriekoppla flera anläggningar; svackdiken/torrdammar/makadamdiken och dagvattendamm, ges god rening och föroreningsbelastningen bedöms minska. Halten fosfor bedöms minska från ca 140 µg/l till ca 43 µg/l och mängden från ca 1,1 kg per år till 0,9 kg per år. Planförslaget bidrar totalt sett till en förbättring av möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Himleån avseende näringsämnen.

Marken har svag lutning mot Himleån och tillsammans med gatustrukturen ges goda ytliga avrinningsvägar för extrema regn. Översvämningssytor finns mellan planerade kvarter och intill Himleån.

## 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

En skuggstudie, som visar att befintliga angränsande bebyggelse inte negativt påverkas av den tillkommande exploateringen, finns framtagen.

#### Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget är utformat så att gällande trafikbullerförordningens riktvärden för vägtrafikbuller uppfylls. Genom byggnaders avstånd till gata samt möjlighet till uteplats på tyst sida av tomt.

För ljudnivå vid fasad gäller riktlinjer enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 med ändringar t.om. SFS 2017:359. Vid fasad får ljudnivån ej överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Resultatet av framtagen bullerutredning visar att samtliga byggnader beräknats till  $\leq 60$  dBA och klarar således ställda krav. Där en uteplats anordnas gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa riktvärden överskrids för flertalet av bostäderna som ligger längs med Lindbergsvägen och Östergatan. Vid planläggning av uteplatser vid dessa bostäder bör det finnas minst en uteplats på icke bullrig sida av bostaden som klarar ställda krav. Uteplats kan även vara en gemensam attraktiv uteplats i bostadens direkta närhet. Vid alla bostadsbyggnader och äldreboende finns områden där riktvärden klaras och möjlighet till uteplats finns. Detta innebär att trafikbullerförordningens riktvärden klaras.

För skolgård som avser lek, vila och pedagogisk verksamhet gäller riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Förskolans skolgård föreslås lokaliseras på västra sidan av förskolans/äldreboendets byggnad. Resultatet visar att beräknad ekvivalent ljudnivå är  $\leq 50$  dBA och den maximal ljudnivå  $\leq 70$  dBA över större delen av skolgården. Ljudnivåerna överstiger dock riktvärde för både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå i den delen av skolgården som ligger närmast Lindbergsvägen. Denna del av skolgården räknas ej med i friyta per barn utan är extra skolgård utöver det, alternativt används som utemiljö för äldreboendet, vilket har lägre ställda krav på buller utomhus.

#### Översvämning

Inom planområdet rekommenderas att marknivån inte understiger +6,0 meter och lägsta golvnivå rekommenderas uppgå till 0,5 m över marknivå vid förbindelsepunkt, dock lägst +6,25 m.

I detaljplanen regleras lägsta golvhöjd till + 6,25 meter.

#### Olyckor

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för olycka.

#### Erosion

Inga kända risker för erosion finns inom planområdet.

#### Skred

Inga kända risker för skred finns inom planområdet.

#### Ras

Inga kända risker för ras finns inom området.

#### Markradon

I framtaget PM för Geoteknik rekommenderas att marken klassas som högradonmark vilket kräver att nybyggnation ska uppföras radonskyddande enligt Statens planverk Rapport 59:1982. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri 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

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga genom att;

- Förskola planeras för inom planområdet och grundskola finns i dess direkta närhet,
- Gena och trygga rörelsestråk kopplar genom planområdets bostadsenkaver mot förskola, skola, hållplatslägen och stadsdelspark,
- Planförslaget medger en god tillgång till olika typer av vistelseytor för barn och unga.

Nya målpunkter för barn inom planområdet är främst den nya förskolan samt stadsdelsparken med stadsdelslekplats. Planförslaget medger även att mindre grönområden med närlek kan få ta plats inom varje bostadsenkav.

Planområdet är stort och medger en större utbyggnad av bostäder. För att ge en överblickbarhet, orientering och en ”hemkänsla” är området uppdelat i olika enkaver. I den fortsatta utformningen av dessa finns stora möjligheter att jobba vidare med identitet och hemkänsla.

Som komplement till dessa enkaver och dess närgrönska finns den gemensamma stadsdelsparken.

I planområdets direkta närhet finns en grundskola och ett idrottsområde. Genom att i planområdet möta upp med gena och trygga rörelsestråk för fotgängare och cyklister medges en trygg och säker (skol)väg även för de lite yngre barnen.

Planområdet kopplar dessutom med gång- och cykelvägar till befintligt samt planerat hållplatsläge för kollektivtrafiken.

### Jämlikhet

Förutsättningar för social hållbarhet och jämlikhet är bland annat social rättvisa, förtroende och deltagande. Den fysiska miljön ska fungera för alla människor som använder den och inte skapa barriärer eller exkludera. Att analysera konsekvenserna av ett planförslag i ett tidigt skede utifrån sociala aspekter syftar till att stärka arbetet med sociala aspekter i samhällsplaneringen. En analys av sociala konsekvenser har tagits fram parallellt med framtagandet av planförslaget.

Planförslaget har goda förutsättningar för social hållbarhet genom;

- En variation av bostäder,
- Tillgång till rekreativa miljöer av olika former och i stor omfattning,
- Gena och trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter, vilka kopplar mot befintliga cykelstråk och till hållplatslägen för kollektivtrafiken.

Varberg växer och bristen på bostäder är stor. Planförslaget möjliggör ett tillskott på nya bostäder i varierade former och bidrar till att ytterligare öka variationen av boendemöjligheter inom denna del av staden.

Inom området planeras för även för nya målpunkter så som förskola, äldreboende och stadsdelspark med stadsdelslekplats. Parken har potentialen att locka en bredd av invånare från både befintliga bostadsområden och planerade. Stadsdelsparken bör utformas för att attrahera olika åldrar.

Planförslagets gång- och cykelvägar planeras så att de kopplar mot befintligt gång- och cykelnät, mot säkra övergångar över gatorna samt mot kollektivtrafikens hållplatser. En föreslagen gångbro över Himleån stärker den öst-västliga kopplingen mellan befintliga bostadsområdet och de planerade.

Planområdet har tydliga och säkra kopplingar mot hållplatslägen för kollektivtrafiken. Med placering av förskola och äldreboende samt bostäder ut mot både befintligt och föreslaget läge för hållplats får dessa "ögon" på sig under flera av dygnets timmar, och kan upplevas som trygga att vänta på bussen även efter mörkrets inbrott.

## Riksintresse

### Högexploaterad kust

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

### 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.

### Natura 2000

Varbergs kommun har erhållit tillstånd för exploatering av Södra Trönninge vilken avser en exploateringsgrad på totalt 900 bostäder (2016-08-29). I samband med tillståndsansökan genomfördes en separat miljökonsekvensbeskrivning för påverkan på Natura 2000-området.

Utsläppen via dagvattnet beräknas innehålla låga halter av näringsämnen och föroreningar. Detta tack vare lokalt omhändertagande av dagvatten inom programområdet genom anläggande av dammar, samt diken där flödena fördröjs. I dammar och diken kommer en stor del av de föroreningar som finns i dagvattnet att avsättas. Kumulativa effekter till följd av dagvattenutsläppet till Natura 2000-området bedöms inte uppkomma. Både halter och totala mängder av föroreningar per år är låga och försumbara i förhållande till annan tillrinning till Natura 2000-området.

Vid lokalisering och utformning av diken och dammar tas hänsyn till risk för översvämning. Därmed bedöms inte den planerade dagvattenavrinningen att påverkas av eventuellt höjda havsnivåer och intensivare nederbörd. Dagvattenutsläppet bedöms sammanfattningsvis inte skada de livsmiljöer (habitat) som avses skyddas i Natura 2000-området, eller medföra att de i Natura 2000-området utpekade fågelarterna utsätts för en störning som på ett betydande sätt försvårar bevarandet av dessa arter.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Åkermarkerna har sannolikt en viktig funktion som korridor för spridning av arter i nord-sydlig riktning inom kommunen<sup>30</sup>. Åkermarkerna utgör födosöksområde för

trana och vitkindad gås, som är utpekade arter i det närliggande Natura 2000-området. Området nyttjas även som livsmiljö och rastlokal av flera andra rödlistade arter som kan kopplas till åkermarksmiljöerna inom programområdet. Stora arealer jordbruksmark kommer dock att finnas kvar i närområdet, framför allt sydöst om Varberg som kompenserar för förlusten. Även anläggande av nytt naturstråk längs med Himle ån skapar nya spridningskorridorer för fåglar och minskar påverkan. Genom anläggande av bryn ökar bland annat naturmiljöerna för en mångfald mindre fågelarter.

#### Kommunikationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

#### Jordbruksmark

I *lokaliseringsstudien för detaljplanen* lyfts det fram att det inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts. ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Det aktuella områdets lämplighet för bostadsändamål har därmed redan prövats i och med antagandet av kommunomfattande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för stadsområdet samt programhandlingarna för Södra Trönninge.

Ur en allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till staden och tätorterna, med t.ex. närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Utvidgning och komplettering av redan befintliga stadsdelar och orter är ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter ofta det mest hållbara.

Utveckling av det aktuella området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i nära anslutning till staden. Området kan på grund av sitt geografiska läge bidra till att öka andelen hållbara transporter. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Platsen är lämpad som tillväxtort genom sitt läge mellan staden och Trönninge.

Omgivningen runt det aktuella planområdet består förutom av redan bebyggda bostadsområden av jordbruksmark. Dessa omgivande markområden bedöms relativt likvärdiga. Alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas.

### Trafik

#### Motortrafik

Den föreslagna Östergatan med koppling till Österleden och väg 41 innebär ett tillskott i robusthet i trafiknätet eftersom Östergatan erbjuder en alternativ väg i staden med tillräcklig framkomlighet, för exempelvis räddningstjänsten.

En ny väg, med cirkulationsplats, genom planområdet innebär både minskade barriärer utmed vägens sträckning och ökade barriärer tvärs vägen. Östergatans barriäreffekt motverkas av måttliga trafikflöden, låga hastigheter där korsningsbehovet är som störst och trygga passagemöjligheter i samband med cirkulationsplatserna. Inom planområdet kopplar gång- och cykelvägar mot säkra passager i anslutning till cirkulationsplatserna på Östergatan och Lindbergsvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Genom att planförslaget tillför nya gena kopplingar för fotgängare och cyklister, vilka kopplas till befintligt gång- och cykelvägnät, medger planen en god framkomlighet för oskyddade trafikanter både inom och genom området. En ny gångbro över Himleån skapar nya rörelsemöjligheter för redan befintliga bostadsområden på bägge sidor av ån, mot naturområde och stadsdelspark längs ån samt till andra målpunkter inom närområdet.

#### Mellankommunala frågor

Planförslaget berör inga mellankommunala frågor.

#### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att jordbruksmarken kvarstår och att inga nya bostäder, förskola och äldreboende eller Östergatans förlängning kommer till - vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå god samhällsservice och bostadsförsörjningsmålen.

Inte heller gångbro över Himleån, gena kopplingar genom planområdet för fotgängare och cyklister, samt stadsdelspark kommer vid ett nollalternativ kunna serva befintliga invånare i Trönninge by och Göingegården.

För dagvattenhantering påverkan på Natura 2000-området Getterön, innebär ett nollalternativ att den planerade dagvattenavledningen inte genomförs. Nollalternativet innebär sannolikt ett fortsatt tillskott av gödande ämnen till Getteröns fågelreservat genom fortsatt åkerbruk. Utan nyetablering av bebyggelse och vägdragning skulle fåglar kunna fortsätta använda ytan som berörs för födosök i större utsträckning än vid en exploatering.