



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2019-1785

Laga kraft: 20xx-xx-xx § XXX



Planbeskrivning

Detaljplan för Tvååkers-Ås 2:30, 2:31, del av 2:3, 2:13, 1:86, S:11, S:28 samt Knarråsen, Träslövsläge, Varbergs kommun

Samrådshandling

Upprättad 2022-08-11

Sammanfattning

Planområdet är i huvudsak lokaliserat utmed Tångvägen i Träslövsläge och omfattar två bebyggda fastigheter, ett obebyggt område samt natur- och rekreationsområdet Knarråsen. Genom detaljplanen möjliggörs platsen för en centrumutveckling innehållande bostäder, centrumfunktioner, torg, park och tillhörande lekplats samt ett bevarande av natur- och rekreationsområdet Knarråsen.

Konsekvenserna av planförslaget blir att området omgestaltas med ny högre bebyggelse som möjliggör för fler bostäder i Träslövsläge. Det blir ett nytt tätare gaturum med möjlighet till centrumfunktioner utmed Tångvägen som enligt planprogrammet ska utgöra centrumstråket i Träslövsläge. Det som idag är ett lite större obebyggt område föreslås bebyggas med bostäder och centrumfunktioner. Knarråsen omgestaltas i den sydöstra delen med en stadsdelspark som övergår i en torgbildning utmed Tångvägens nordvästra del. Gång- och cykelvägar länkas samman utmed Tångvägen.

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2022-08-11

Plankarta, 2022-08-11

Illustrationskarta, 2022-08-11

Fastighetsförteckning

Undersökning, 2021-11-26

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, stadsbyggnadskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Lena Johansson
Planarkitekt

Innehåll

| | |
|---|----|
| Sammanfattning | 2 |
| Planhandlingar | 2 |
| Medverkande..... | 2 |
| Innehåll | 3 |
| Detaljplanens syfte | 5 |
| Förfarande | 5 |
| Standardförfarande | 5 |
| Genomförandetid | 5 |
| Planförslag..... | 6 |
| Detaljplanens omfattning och lokalisering | 6 |
| Kvartersmark..... | 7 |
| Planbestämmelser | 16 |
| Användning av mark | 16 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats | 17 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 17 |
| Genomförandetid | 21 |
| Upplysning..... | 21 |
| Genomförandefrågor..... | 22 |
| Planeringsunderlag | 28 |
| Utredningar | 28 |
| Planeringsförutsättningar | 42 |
| Kommunala | 42 |
| Tidigare ställningstagande | 43 |
| Riksintressen | 45 |
| Miljökvalitetsnormer | 45 |
| Geotekniska förhållanden..... | 46 |
| Hydrologiska förhållanden..... | 47 |
| Fysisk miljö..... | 47 |
| Trafik | 50 |
| Service..... | 51 |
| Kulturmiljö | 51 |
| Miljö..... | 52 |
| Hälsa och säkerhet..... | 53 |
| Sociala..... | 54 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Teknik..... | 55 |
| Konsekvenser | 57 |
| Fastigheter och rättigheter | 57 |
| Natur..... | 60 |
| Miljö..... | 61 |
| Miljö kvalitetsnormer..... | 62 |
| Hälsa och säkerhet..... | 62 |
| Sociala..... | 63 |
| Riksintresse | 63 |
| Trafik | 64 |
| Nollalternativ..... | 64 |

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling på en central plats i Träslövsläge. Planen möjliggör för bostäder, centrumfunktioner, ett torg och intilliggande park och lekplats samt ett bevarande av ortens stora natur- och rekreationsområde Knarråsen.

Vid utformningen av platsen är det av stor vikt att bebyggelsen anpassas till platsen samtidigt som den bidrar till centrumkaraktären med ett tätare gaturum och något högre bebyggelse.

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 föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Planförslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en centrumutveckling på en central plats i Träslövsläge. Planen möjliggör för bostäder, centrumfunktioner, ett torg med tillhörande park och lekplats samt ett bevarande av ortens stora rekreationsområde Knarråsen.

Vid utformningen av platsen är det av stor vikt att bebyggelsen anpassas till platsen samtidigt som den bidrar till centrumkaraktären med ett tätare gaturum och något högre bebyggelse.

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplanen omfattar fastigheterna Tvååkers-Ås 2:30, 2:31, del av 2:3, 2:13, 1:86 samt S:11, S:28 och Knarråsen. Inom Knarråsen finns ett flertal fastigheter både enskilt och kommunalt ägda.

Träslövsläge där detaljplanen är lokaliserad ligger söder om Varbergs tätort utmed västkusten. Planområdet ligger utmed Tångvägen och avgränsas i öster av Makrillvägen och Ankarvägen samt Ankarskolan, i söder av ett grönområde samt Segelvägen och bostadsområde utmed Parkvägen. I väster avgränsas planområdet delvis av Tångvägen samt Skepparevägen men även bebyggelse utmed Skepparevägen. I norr avgränsas planområdet mot Rodervägen och befintlig bebyggelse utmed denna, samt Ankarskolans område.



Bild 1. Översiktlig karta över planområdet.

Kvartersmark

Genom planförslaget möjliggörs för kvartersmark med användningen Bostad samt användningen Centrum inom vissa delar. Planprogrammet har pekat ut stråket utmed Tångvägen som ett centrumstråk i Träslövsläge. Det finns redan en viss andel verksamheter och butiker utmed stråket vilket förstärks när stråket och dess funktioner utvecklas. Även tillförandet av bostäder, genom bland annat flerbostadshus, skapar möjlighet till en annan boendetyper i Träslövsläge och befolkningsunderlaget på orten stärks.

Bebyggelse

Bebyggelsen som föreslås lokaliseras inom de privatägda fastigheterna Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 samt kommunens mark som består av del av fastigheterna Tvååkers-Ås 2:3, 2:13 och S:11 utmed Tångvägen.

Bebyggelseförslaget möjliggör för ca 150 bostäder inom Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31. Inom kommunens fastighet har det skissats på ca 150–200 bostäder. Kommunens mark kommer bli föremål för en markanvisning i samband med samrådet då arkitekter får möjlighet att skissa på bebyggelseförslag inom fastigheten. Därför kan regleringen i plankartan komma att justeras inför granskningen för att anpassas tydligare till det förslag som får gå vidare från markanvisningen.

Inom samtliga fastigheter möjliggörs det för främst bostäder men även centrumändamål. Centrumfunktionerna ska lokaliseras ut mot centrumstråket längs med Tångvägen och intill torgbildningen. Med användningen centrumändamål avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. En blandning av verksamheter bör eftersträvas och exempel på vad som ingår är butiker, kontor, restauranger, gym, apotek och hantverk.

För de södra fastigheterna, Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31, har ett koncept med så kallade bokaler presenterats. Bokaler är en kombination av bostad och verksamhetslokal där man kan kombinera sitt boende med en intilliggande verksamhetslokal. Planförslaget ställer krav på att minst en tredjedel av fasaden ska utgöra lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Tångvägen.

Den byggrätt som möjliggörs genom planförslaget regleras genom en bruttoarea som anges för de olika områdena där det finns byggrätt. Bruttoarean är angiven att räknas för allt ovan mark sedan finns det en separat bestämmelse som tillåter underjordiskt garage. Bruttoarea innebär den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.



Bild 2. Skiss framtagen för de södra fastigheterna av Radar arkitekter.

Gestaltning

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utveckling av en park, ett torg, en lekplats, bostäder och centrumfunktioner på ett centralt läge i Träslövsläge. Gestaltningen och vilken karaktär som skapas är viktig för att bidra till centrumkaraktären och samtidigt anpassas till platsen. I planprogrammet lyfts en viss karaktär fram som har skapats av Träslövsläges lokalisering med närheten till natur, hav och stad nämligen den småskaliga och varierande boendemiljön som präglas av det ursprungliga fiskesamhället samt entreprenörskap och kreativitet med verksamheter som gör att orten är levande och välbesökt. Även om orten har utvecklats med årsringar av bebyggelse som avspeglar sin samtid så finns det karaktärsdrag att fånga upp för att bygga vidare på ortens identitet.

För gestaltningen av platsen har det varit viktigt hur bebyggelsen förhåller sig till omgivningen. Mötet med det offentliga rummet, centrumstråket utmed Tångvägen, kan genom placeringen av bebyggelsen, entréer och verksamheter i bottenvåning bidra till en trygghetskänsla och ett levande stråk. Placeringen kan även bidra till Tångvägens karaktär som centrumstråk och privatiserande inslag som exempelvis balkonger begränsas i omfattning i anslutningen mot stråket.

För de södra fastigheterna, Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31, lokaliseras byggnaderna mot allmän plats gata vilket bildar en större innergård med möjlighet för uteplatser, lek, odling och andra aktiviteter. Bestämmelser som prickmark och korsmark begränsar var och hur byggnaderna placeras inom kvarteret. Höjderna för de olika delarna begränsas genom nockhöjd vilket anges för de olika delarna på plankartan se tabellen nedan för vad det kan motsvara i våningsantal.

| Nockhöjd i plankarta | Motsvarar ca våningar | Högre entreplan (3,0 m) för verksamheter |
|-----------------------------|--------------------------------|---|
| 20 meter | 4 våningar + inredd vind | Ja |
| 17 meter | 3 våningar + inredd vind | Ja |
| 16,5 meter | 3 våningar + inredd vind | Nej |
| 13,5 meter | 2 våningar + inredd vind | Nej |
| 9,5 meter | 1 våning + ev inredd vind/loft | Ja |

Nockhöjden är avståndet från medelnivån av marken vid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som exempelvis skorstenar räknas inte in.

De norra fastigheterna, Tvååkers-Ås 2:3 och 2:13, kommer vara del av en markanvisning under samrådet vilket kan påverka utformningen av området. Generellt föreslås dock området också utgå från att byggnaderna lokaliseras ut mot allmän plats med en variation av gavlar och långsidor som möter gaturummet. Inom kvartersmarken placeras byggnaderna med fördel som mindre gårdsstrukturer för att skapa mindre privata gårdsrum. En tätare och småskaligare struktur föredras framför få och högre byggnader.

Bebyggelsen föreslås utgå från en enkel och traditionell karaktär i form av långsmala byggnadskroppar där sadeltak är utgångspunkten. Småskaligheten är viktig tillsammans med variationen som uppnås genom olika våningsantal, släpp in i kvarteren från gatumiljön samt material och kulörval i senare skeden. Sadeltak kommer regleras genom att angivna delar får en angivelse om största och minsta takvinkel att förhålla sig till.

Grönstruktur

Inom kvartersmarken kommer grönstrukturen främst utgöras av de innergårdar som skapas mellan bebyggelsen. Knarråsen och parkområdet utgör de stora grönstrukturerna inom planområdet. Parkområdet föreslås även övergå i torget som ska få känslan av ett grönt torg.

Tillförsel av ekosystemtjänster

Inom kvartersmarken finns flera olika möjligheter kring hur man kan arbeta med tillförsel av ekosystemtjänster genom exempelvis gröna innergårdar och gröna tak. Den privatägda marken söder om Tångvägen skiljer sig markant från marken norr om Tångvägen då den är hårdgjord och inte hyser några större värden. Den kommunala marken utgörs av en större obebyggd ängsmark.

Trafik

Parkering

Cykelparkering ska finnas inom respektive fastighet. Cykelparkering för boende ska planeras i trygga och låsta cykelgarage, till exempel i entréplan. Korttidsparkeringar för gäster ska placeras nära entréerna med möjlighet att låsa fast cyklarna.

För handel och verksamheter tillkommer 8 platser per 1000m² BTA som ska placeras i nära anslutning till entréerna.

Inom Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 föreslås parkering ske genom underjordiska garage. För den kommunala marken inom Tvååkers-Ås 2:3 och 2:13 föreslås parkering lösas dels genom underjordiskt garage men även genom markparkering på fastigheten. Besöksparkering bör finnas ovan mark om det inte är avsett att ha olåsta garage.

Angöring

Angöring för alla byggnader ska ske inom den egna fastigheten. För verksamheter ska angöring för kunna ske inom 25 meter från entrén för rörelsehindrade.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planförslaget ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Varbergs energi är elleverantör i Träslövsläge.

Fjärrvärme

Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet vilket förordas för att spara på elnätet. Inom kommunens mark kommer det bli aktuellt att lägga om befintlig fjärrvärmeledning då den korsar området idag. Förslag på omläggning blir i allmän platsmark gång- och cykelväg som går runt fastigheten. Inom kvartersmark tillskapas ett u-område för den fjärrvärmeledning som ligger där utmed Markillvägen.

Bredband

Varbergs energi tillhandahåller fibernätet i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

VIVAB sköter avfallshantering inom Varbergs kommun. Hushållsavfall samt avfall från verksamheter ska hanteras genom miljörum med utrymme för de antal bostäder och verksamheter som möjliggörs. Placeringen av miljörum ska säkerställa att hanteringen (dvs hämtning /lämning) ska kunna ske med god åtkomst för sopbil och i enlighet med de riktlinjer för avfallshantering som finns inom Varbergskommun.

Allmän plats

Planförslaget syftar till att planlägga ett stort allmänt område i form av ortens rekreationsområde Knarråsen. Användningen inom området kommer bli både Natur och Park. Det finns ett stort värde i att bevara och utveckla rekreationsområdet Knarråsen och genom att planlägga området som allmän plats Natur och Park säkerställs användningen. Utöver detta planläggs Gatumark som möjliggör för både gata, långsgående parkering inklusive plantering samt gång och cykel.

Torget

Planförslaget möjliggör även för en torgbildning intill Knarråsens sydöstra hörn. Torgbildningen skapar ett gemensamt rum i denna del av Träslövsläge som även innebär ett tydliggörande av entrén till lek och eko-parken i Knarråsen. Utformningen av torget syftar till

att skapa en rörelse mot eko-parken genom att det öppnar upp i den östra delen. Torget kommer även ha funktion som dagvattenmagasin och bidra med ekosystemtjänster. Eko-parken kan kopplas samman med stadsstråket utmed Tångvägen genom att grönstrukturen flyter ut över torget och ger känslan av ett parktorg snarare än en stor öppen torgyta.



Bild 3. Inspirationsbild över torg från Hörsalsparken i Norrköping.

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Knarråsens naturområde är ett ca 25 Ha stort natur- och rekreationsområde mitt i Träslövsläge. Området är bara delvis planlagt som natur sedan tidigare men i planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge ligger det utpekade att bevara som naturområde. Det finns en uppdelad ägarstruktur med olika fastighetsägare varav Varbergs kommun är en. Genom att planlägga området som natur och park föreslås hela området övergå i kommunal ägo och därmed även en kommunal förvaltning. Som en följd av detaljplanen föreslås ett skötselprogram upprättas för området.

I samband med planarbetet har den nedlagda gamla deponin inom Träslövsläge 15:11 utretts, läs mer under avsnittet planeringsunderlag och planeringsförutsättning. Då framtida markanvändning är allmän plats kan åtgärderna inte villkoras i detaljplanen utan ansvaret för schakt och sanering ligger på Varbergs kommun att genomföra innan marken tas i anspråk för det avsedda ändamålet Park.

Tångvägen är stråket som kopplar samman grönstrukturen i Knarråsen med jordbrukslandskapet i öster och även föreslås bli ett grönt stadsstråk. Planteringszonen utmed Tångvägen är därmed en viktig del i att binda samman dessa strukturer och skapa grönt inslag i stadsstråket.

Tillförsel av ekosystemtjänster

Genom anläggande av en ekopark med fokus på naturpedagogik och barnens lek kommer de kulturella ekosystemtjänsterna inom detta område öka betydligt. Ekoparken kommer att

förklara ekosystemtjänsternas betydelse för människan på ett lekfullt och pedagogiskt sätt. Parken och leken vävs samman med den befintliga mosaiken av olika naturtyper och de befintliga värden i form av ekosystemtjänster, men även naturvärden kommer att presenteras för besökarna. Knarråsen består av flera olika naturtyper vilket gör att den på ett roligt, lekfullt och pedagogiskt sätt kan locka människor till att upptäcka och lära sig mer om naturen och dess ekosystemtjänster.

Eko-park och lek

Längs Knarråsens östra kant skapas en stadsdelspark och stadsdelslekplats med tema ekosystemtjänster. Parken och leken vävs samman med den natur som finns på platsen och de värden som finns just där. Knarråsen har flera olika naturtyper vilket gör att den på ett roligt, lekfullt och pedagogiskt sätt kan locka människor till att upptäcka och lära sig mer. Parken och leken uppstår som olika mötesplatser längs en tillgänglig stig som kopplar samman befintlig motions slinga i Knarråsen med det nya torget vid parkens sydöstra hörn. Parken och lekens huvudentré vävs samman med torgytan och här introduceras besökaren till ekosystemtjänsterna som finns i Knarråsen på ett lekfullt sätt.

När besökaren sedan rör sig inåt Knarråsen längs parkens gångväg kommer de olika mötesplatserna som skapas ha olika teman, baserat på naturtypen och vad man kan lära sig om just där.



Bild 4. Skiss över upplägget av ekoparken utmed Knarråsens östra sida.

Våtmarken

Våtmarken har en vild karaktär med inslag av öppna vattenytor. Här kan man få lära sig mer om varför vattnet är så viktigt och hur vattnet används av olika djur. Tanken är att besökaren ska lockas ut i det blöta och leka sig fram på olika spänger, hoppstenar och annan balanslek.

Tallarna

Intill en grupp med större tallar kan besökaren utforska och upptäcka hur många arter som lever i våra stora träd, de är insekternas höghus. Leken inspireras av håligheter i stora träd och i anlagda kojor kan man leka och lära sig mer om alla djuren som bor i hålen.

Södra ängen

Den öppna ytan lämpar sig väl för grillplatser och picknickytor. Här inspireras leken av insekter och pollinering, insektshotell man kan leka i och klätterlek på hållarna.

Blandskogen

I blandskogen finns det redan många små stigar och mycket att upptäcka. Här kommer besökaren kunna lära sig mer om död ved och hur viktiga träden är för fåglar. Leken inspireras av upptäckarglädje och fågelspaning.

Dammen

Den öppna ytan över vattnet och den lite glesare skogen intill är nästa plats som lämpar sig väl för grillplatser. Leken inspireras av vattenlevande insekter, exempelvis skulpturer på trollsländor och dess livscykel. Mellan träden skapas en labyrintlek som lockar till spring och utforskande.

Norra ängen

I Knarråsens norra del finns ytterligare en större ängsyta, här inspireras leken av fjärilar och besökaren kan lära sig mer om platsens blommor.

Dispenser/Upphävande

Strandskydd om 100 meter gäller för skogstjärnen som ligger i Knarråsens nordöstra del. Inom den gröna markeringen, på bilden på nästa sida, är strandskyddet upphävt i gällande detaljplan för skolan. Skogstjärnen är naturlig och har höga värden för naturvården och friluftslivet och förblir strandskyddad.



Bild 5. Våtmarken inom Knarråsen.

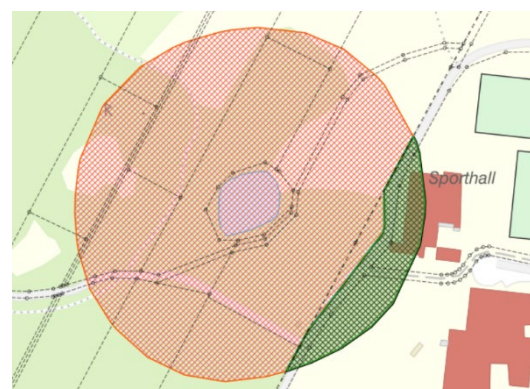


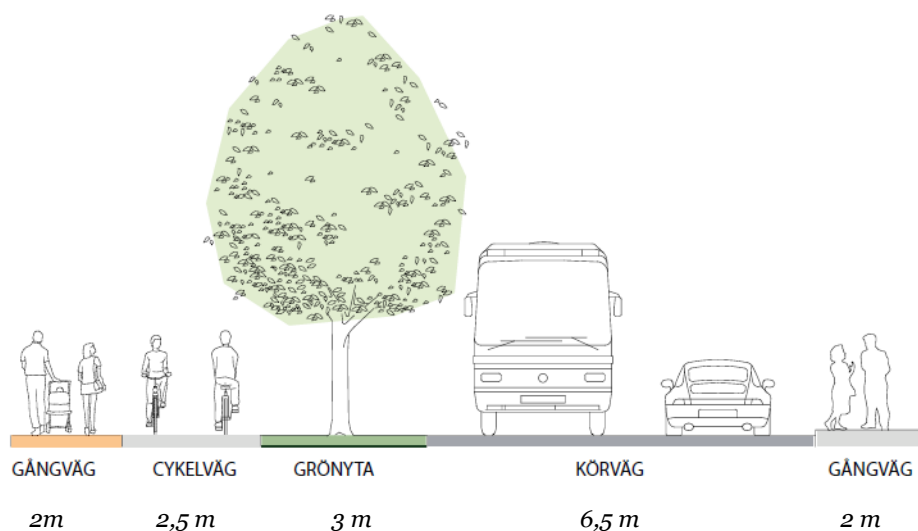
Bild 6. Strandskyddet för skogstjärnen, upphävt inom den gröna avgränsningen.

Trafik

Biltrafik

Tångvägen och Markillvägen är de bilvägar som ligger inom planområdet. Genom planförslaget möjliggörs för en ny karaktär av Tångvägen genom planområdet som har pekats ut som ett centrumstråk i Träslövsläge, se sektion nedan. Karaktären av ett centrumstråk uppnås genom att bebyggelsen placeras utmed fastighetsgränserna mot gatan och därmed skapar ett tätare gaturum. Inom gaturummet ska det rymmas en gångväg utmed södra sidan av Tångvägen, en vägbana, möbleringszon med kantstensparkering och tillhörande plantering utmed den norra sidan. Dessutom en bred gång och cykelväg bredvid möbleringszonen intill mötet med bebyggelsen inom kommunens mark norr om stråket.

Det pågår ett arbete med en förprojektering av gaturummet för att säkerställa att alla funktioner får plats både över och under mark. I förprojekteringen ser man även över möjligheterna för fördröjning av dagvatten längs Tångvägens gröna delar av stråket.



Gång- och cykel

I planförslaget föreslås en breddning av trottoaren utmed Tångvägens södra sida tillsammans med en ny trottoar fram till mötet med Ankarvägen där det saknas en bit idag. Det föreslås även upphöjda gångpassage på några olika ställen. En hamnar i änden av Makrillvägen samt två stycken passerar över Tångvägen. Den ena i Makrillvägens koppling över Tångvägen och sedan skapar en upphöjning där Tångvägen gör en 90-gradig sväng och det sker ett möte med cykelvägen som går upp mot Ankarskolan.



Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planförslaget innebär att en del VA-ledningar kommer dras om och hamna på allmän plats gata.

Befintligt

Inom planområdet finns det idag två bebyggda fastigheter söder om Tångvägen. Den ena har varit ortens livsmedelsbutik som nu har flyttat till en annan plats och därmed tappat sin funktion. På den andra fastigheten ligger en större byggnad som inhyser lite olika verksamheter. Norr om Tångvägen finns en stor obebyggd fastighet som idag utgör naturmark, dock inte med samma funktion som det större naturområdet Knarråsen. På båda de bebyggda fastigheterna kommer befintliga byggnader rivas till fördel för nya byggnader med delvis nya funktioner. För den obebyggda fastigheten innebär det en utveckling där naturmarken omvandlas till bostäder och centrumfunktioner på en central plats i Träslövsläge.

Befintliga detaljplaner föreslås ersättas med detta nya planförslag.

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Allmän platsmark

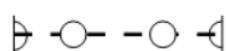
- NATUR** Användningen **Natur** används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller begränsat underhåll. Mindre komplement som park-, vatten och friluftsanläggningar ingår. Användningen Natur syftar till att säkerställa att området bevaras som ett naturområde med tillhörande skötselplan och därmed fortsatt kan utgöra ett rekreationsområde för orten.
- PARK** Användningen **Park** används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I planförslaget syftar användningen till att möjliggöra en utveckling av Knarråsens sydöstra hörn och öppna upp mot stråket. Parken kommer enbart till viss del vara anlagd och till stor del ta tillvara på de värden som finns på platsen.
- TORG** Användningen **Torg** används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och är avsett för ett gemensamt behov. Användningen syftar till att skapa en gemensam öppen samlingsplats som bidrar till centrumstråket och öppnar upp mot parken i Knarråsens sydöstra hörn.
- GATA** Användningen **Gata** används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Användningen syftar till att säkerställa för en gatusektion som innehåller vägbana samt kantstensparkering med möbleringszon. Användningen säkerställer kopplingar för både gång, cykel, bil och buss utmed Tångvägen och Makrillvägen som utgör viktiga gator i det interna vägnätet i Träslövsläge.
- GC-VÄG** Användningen **Gång- och cykelväg** används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. Det ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Motivet till användningen är att säkerställa gång- och cykelstråk genom planområdet som ligger i nära anslutning till exempelvis Ankarskolan som är en viktig målpunkt.

Kvartersmark

- B** Användningen **Bostad** avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra en utveckling av fastigheterna för bostadsändamål. Det finns ett stort behov av fler bostäder och framför allt en annan typ av bostäder än de som finns i Träslövsläge idag vilket planförslaget möjliggör.
- C** Användningen **Centrum** används för områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Motivet till användningen är att möjliggöra för centrumfunktioner på en central plats i Träslövsläge som kan bidra till ett levande stråk längs med Tångvägen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång



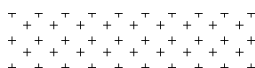
Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa olämpliga och trafikfarliga utfarter.

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 byggnadsverk vare sig ovan eller under mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga samt för att upprätthålla avstånd mellan byggnader och andra delar.



Marken får endast förses med komplementbyggnad. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att endast tillåta komplementbyggnader med fri placering men i övrigt spara en öppen innergård. På korsmarken kan underjordiskt garage finnas.



Marken får endast förses med byggnadsverk under mark. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk ovan mark men exempelvis underjordiskt garage är tillåtet. Motivet till bestämmelsen är att reglera var det inte är lämpligt med byggnad ovan mark.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 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 högsta nockhöjd för komplementbyggnader till x meter för att komplementbyggnaderna ska anpassas till platsen.
- $h_{2 \& 3}$ 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 högsta nockhöjd till x meter för att byggnaderna ska anpassas till platsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar anger ett markområde som ska reserveras för underjordiska ledningar. Motivet är att reservera marken för dess syfte men även uppmärksamma markägaren.
- p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera lokaliseringen av huvudbyggnaderna inom fastigheten för att hålla en distans till både den allmänna platsen samt närliggande fastigheter.

Skydd mot störningar

- m_1 Där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen 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 22.00 - 06.00 vid fasaden. Bostäder om högst 35 m² får placeras mot en fasadsida där den ekvivalenta ljudnivån beräknats till högst 65 dBA. Motivet till bestämmelsen är att reglera utformning av bostäder så att de anpassas till gällande bullerförhållanden.

Takvinkel

- α_{xx}° Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Bestämmelsen syftar till att ange takets lutning och ger därmed byggnaden en viss karaktär. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av takvinkeln.
- α_{xx}° Takvinkelns lägsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Bestämmelsen syftar till att ange takets lutning och ger därmed byggnaden en viss

karaktär. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av takvinkeln.

α_{xx}° Takvinkelns största vinkel för huvudbyggnader får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Bestämmelsen syftar till att ange takets lutning för huvudbyggnader och ger därmed byggnaden en viss karaktär. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av takvinkeln.

α_{xx}° Takvinkelns lägsta vinkel för huvudbyggnader får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Bestämmelsen syftar till att ange takets lutning för huvudbyggnader och ger därmed byggnaden en viss karaktär. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av takvinkeln.

Utformning

f_1 Bestämmelse om utformning gällande balkonger. Balkongerna får inte kraga ut över allmän plats mer än 0,5 m. Motivet till bestämmelsen är att begränsa hur mycket balkonger hänger ut över allmän plats för att skapa ett enhetligt intryck och undvika för stora privatiserande inslag.

f_2 Bestämmelse om utformning av gavelbredd på huvudbyggnad som högst ska vara 12,5 meter bred. Motivet till bestämmelsen är att smalare byggnader vilket ger mer ljus BTA och tydligare bidrar till den traditionella karaktären som eftersträvas på platsen.

f_3 Bestämmelse om att takkupor endast får utföras utmed 1/3 av respektive fasads längd. Motivet till bestämmelsen är att begränsa andelen takkupor som sticker upp på taket vilket kan påverka intrycket av höjden på byggnaden.

Utförande

b_1 Bestämmelse om att minst 1/3 av fasaderna ut mot Tångvägen ska utgöras av verksamhetslokaler. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att en viss andel av fasaderna kommer utgöra verksamhetslokaler. Andelen beräknas utifrån den sammanlagda fasadlängden utmed Tångvägen och inte utifrån de separata byggnaderna.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarean för komplementbyggnader är 150 m². Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala byggnadsarean för komplementbyggnader på korsmark. Komplementbyggnader

kan utgöras av förråd av olika slag men även om parkeringsgaraget sticker upp mer än 60 cm över mark.

- e₂ Största bruttoarean är angiven på plankartan i m². Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₃ Max 70% per fastighet inom användningsområdet får utgöra underjordiskt garage. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala ytan för det underjordiska garaget i syfte att säkerställa att inte hela fastigheten hårdgörs vilket påverkar dagvattenhanteringen.
- e₄ Största bruttoarean är 2400 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₅ Största bruttoarean är 1600 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₆ Största bruttoarean är 45 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₇ Största bruttoarean är 65 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₈ Största bruttoarean är 150 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.
- e₉ Största bruttoarean är 900 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den

tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.

e₁₀ Största bruttoarean är 1250 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.

e₁₁ Största bruttoarean är 1500 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.

e₁₂ Största bruttoarean är 1300 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.

e₁₃ Största bruttoarean är 4500 m² ovan mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala bruttoarean för byggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Bruttoarea är den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan.

e₁₄ Max 70% av egenskapsområdet får utgöra underjordiskt garage. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala ytan för det underjordiska garaget i syfte att säkerställa att inte hela fastigheten hårdgörs vilket påverkar dagvattenhanteringen.

e₁₅ Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet. Motivet till bestämmelsen är att reglera den totala byggnadsarean för samtliga byggnader, dvs bostad och komplementbyggnader inom användningsområdet. Fastighetsarean utgör den del som ligger inom användningsområdet.

Genomförandetid

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

Uppllysning

Brandskyddskrav på trapphus. På grund av avståndet på över 10 min insatstid till räddningstjänsten omfattas planområdet inte av utrymning med hjälp av räddningstjänsten. För att lösa utrymning utan räddningstjänstens hjälp kan utrymning ske med hjälp av dubbla trapphus, så kallade Tr 1- eller Tr 2-trapphus.

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

Tvååkers-Ås 2:30, 2:31, 2:3, S:11, S:28 samt del av 1:86 och 2:13

Träslövsläge 1:9, 13:11, 13:22, 17:1, 1:19, 13:21, 13:9, 13:8, 13:7, 11:7, och 7:6 samt del av 15:11, 4:11, 1:12, 5:21, 16:15, 12:9, 7:21 och 7:22.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Fastigheter som enligt ovan tabell planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att lösa in. Detta kan ske i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Rätt till inlösen, huvudman

Enskilda fastigheter som enligt ovan tabell planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har rätt att få sin mark inlöst av kommunen. Detta kan ske i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Gemensamhetsanläggning Träslövsläge GA:8 planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap och kommunen har rätt att genom omprövning i en lantmäteriförrättning ändra dess utbredning. Träslövsläge GA:8 är en gemensamhetsanläggning för väg. För aktuella sträckor tas gemensamhetsanläggningen bort då den inte längre fyller detta syfte. För den södra delen av GA:8 som påverkas kommer det fortsatt vara en gång- och cykelväg.



Bild 6. Karta över GA:8 och dess påverkan, gult område som tas bort kvarstår med funktionen gång- och cykelväg.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas. I tabellen ovan under berörda fastigheter redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Det är berörd fastighetsägare som har ansvar för att ansöka om aktuell åtgärd hos Lantmäterimyndigheten, det kan handla om fastighetsbildning, ledningsrätt eller upphävande av samfällighet. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annan vid överenskommelse.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen planlägger hela Knarråsen som består av flertalet fastigheter till allmän plats Natur. Genom planförslaget möjliggörs för en förändrad fastighetsindelning. Träslövsläge 7:22 utfart planläggs som kvartersmark och marken överförs från Träslövsläge 12:9 till 7:22.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Träslövsläge GA:8 planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap och kommunen har rätt att genom omprövning i en lantmäteriförrättning ändra dess utbredning. Träslövsläge GA:8 är en gemensamhetsanläggning för väg. För aktuella sträckor tas gemensamhetsanläggningen bort då den inte längre fyller detta syfte. Delar av Träslövsläge GA:8 planläggs som kvartersmark för Bostad, Centrum och Gata och kommer genom omprövning att tas bort. Se karta nedan för aktuella delar.



Bild 7. Blåmarkerat är den del av GA:8 som föreslås tas bort genom omprövning.

Ledningsrätter

Varbergs energi får ledningsrätt över Tvååkers-Ås 2:31.

Övriga rättigheter

Två arrenden för telefonmaster finns inom Träslövsläge 5:21, dessa påverkas inte av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna för Tvååkers-Ås 2:30 samt 2:31 för att reglera och fördela kostnader för allmän platsmark. Exploateringsavtal tecknas även med kommande exploatör för kommunens mark efter markanvisning i samband med samrådet.

Markanvisning

Varbergs kommun kommer genomföra en markanvisning på sin mark inom Tvååkers-Ås 2:3 och 2:13. Markanvisningens kommer sedan ligga till grund för den fortsatta utvecklingen inom fastigheten.

Tidplan

Detaljplanen antagande ev. 2023

Byggstart ev. 2024

Färdiga bostäder ev. 2025

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El/Bredband/Tele

Samtliga tjänster finns på plats och kräver ingen vidare utbyggnad.

Fjärrvärme

Detaljplanen innebär att fjärrvärmeledningar inom Tvååkers-Ås 2:3 och S:11 behöver flyttas för att möjliggöra för bebyggelse. Förslaget är att ledningarna placeras inom allmän plats utmed fastighetsgränsen.

Ledningar

Fjärrvärmeledningar kommer behöva flyttas enligt rubriken ovan. Interna ledningar som är fastighetens egna serviser kommer behöva läggas om som en följd av exploateringen.

VA- och dagvattenledningar kommer behöva flyttas som en följd av exploateringen.

Ledningsflytt bekostas av exploatören.

Utbyggnad allmän plats

Varberg kommun är ansvarig för utbyggnad av allmän plats samt för schakt och sanering av den nedlagda deponin inom Träslövsläge 15:11.

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

Vivab är ansvarig för utbyggnad av vatten, spill och dagvattenledningar. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av dagvattenmagasin och fördröjning inom kvartersmark, se mer under Planeringsunderlag – Va-utredning.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun samt exploatörerna inom planområdet, planavgift tas därmed inte ut vid bygglov.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inlösen

Varbergs kommun får kostnader som en följd av den mark som planläggs för allmän plats Natur inom Knarråsen samt för mark som planläggs för kvartersmark Bostäder på samfällad mark. Kostnaderna är kopplat till den inlösen av de fastigheter som är enskilt ägda och samfällt ägda inom området. Varbergs kommun tar på sig lantmäterikostnaden för överföring av kvartersmark från Träslövsläge 12:9 till 7:22. Varbergs kommun får kostnader för schakt och sanering av den nedlagda deponin inom Träslövsläge 15:11.

Gemensamhetsanläggningar

GA:8 behöver omprövas och kostnaden för detta hamnar på Varbergs kommun.

Drift allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för drift inom all allmän plats. Ett skötselprogram för Knarråsen tas fram vid genomförandet av detaljplanen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VIVAB ansvarar för drift inom verksamhetsområdet för vatten, spill, och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

| Fastighet | Ekonomisk konsekvens |
|------------------|---|
| Tvååkers-Ås 2:30 | Fastighetsägaren får ekonomiska konsekvenser för planläggning av marken, utbyggnad av kvartersmark och del av allmän plats. |
| Tvååkers-Ås 2:31 | Fastighetsägaren får ekonomiska konsekvenser för planläggning av marken, utbyggnad av kvartersmark, del av allmän plats samt markköp från kommunen. |
| Tvååkers-Ås S:11 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark S:11 avstår. |
| Tvååkers-Ås S:28 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark S:28 avstår. |

| | |
|--------------------|--|
| Träslövsläge 1:9 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:22 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 1:19 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:9 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:21 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:7 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 7:6 | Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 7:22 | Fastighetsägaren får en värdeökning genom att bostad samt infart planläggs. |
| Träslövsläge S:5 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:6 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:7 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:8 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:9 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:10 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:11 | Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats Natur. |

Ekonomiska konsekvenser övriga

Inlösen

Enskilda fastighetsägare vars fastighet planeras för allmän plats har rätt att få marken inlöst av kommunen och får ersättning för detta.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen GA:8 får inga kostnader för ombildning av gemensamhetsanläggningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1971:948)

Upphävande av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) och 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).

Lantmäteriförättningar

Lantmäteriförättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

| Dispens/tillstånd/prövning | Lag | Ansvarig |
|----------------------------|--|--|
| Biotopskydd | Miljöbalken (1971:948) | Exploatör |
| Lantmäteriförättning | Fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen | Exploatör/Förvaltning inom kommunen |

Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa 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.

- VA- utredning Tvååkers-Ås 2:30, 2:31 och 2:3, Norconsult, 2022-06-30
- PM Geoteknik - planeringsunderlag, Sweco, 2022-03-11
- Miljöteknisk markundersökning, Breccia, 2022-06-17
- Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, 2022-03-06
- Trafikutredning för Tvååkers-Ås 2:30, 2:31, 2:3 samt 2:13 m fl, Hamn- och gatuförvaltningen Varbergs kommun, 2022-06-10
- Förprojektering, Projektavdelningen Varbergs kommun
- Skuggstudie, 2022-06-23
- Naturvärdesinventering för planprogram för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge, Calluna, 2017-08-02
- Enkel naturvärdesbedömning och ekosystemkartläggning för grönområdet Knarråsen, Varbergs kommun, 2022-06-02
- Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys, Varbergs kommun, 2022-05-04

VA-utredning för Tvååkers-Ås 2:30, 2:31 och 2:3

Det har tagits fram en VA- och dagvattenutredning med syftet att utreda hur de nya bostäderna kan anslutas till befintligt dricks- och spillvattennät samt utreda dagvatten/skyfallshantering i området.

Vatten och spillvatten föreslås ansluta till befintligt ledningsnät med anslutningspunkt för Tvååkers-Ås 2:3 i gång- och cykelbanan väster om planområdet, de två fastigheterna i söder föreslås använda befintlig anslutningspunkt. Tidigare utredning utförd av Norconsult för planprogram Träslövsläge och Gamla Köpstad visade att befintligt spillvattennät har uppnått maxkapacitet, det är därför inte möjligt att ansluta ny exploatering inom planområdet till befintligt ledningsnät i dagsläget. Det planeras att byggas en ny överföringsledning, Västra kuststammen. Det är en förutsättning att denna byggs och frigör kapacitet på befintligt ledningsnät innan exploatering inom det aktuella planområdet är möjligt. Västra kuststammen är planerad att ha en driftsatt ledning Q1 2025. Beroende på hur planområdet kommer höjdsättas krävs det eventuellt en trycksättning på spillvattenledningen får att nå anslutningspunkten.

Brandposter ska placeras i anslutning till området. Lämpligt avstånd mellan brandposter är 150 m. Förslagsvis placeras brandposten centralt inom planområdet vid infarten från Tångvägen till fastigheten Tvååkers-Ås 2:3. Brandposten behöver vara dimensionerad för

byggnader över 3 våningar och kräver ett brandpostuttag med dimensionerande flöde på 22,4 l/s.

Föreliggande planförslag leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade flöden, varför det också bör beaktas vid dimensionering av framtida dagvattensystem.

Det är vitt skilda förutsättningar för de olika fastigheterna inom planområdet. Södra delen av planområdet har stor andel hårdgjord yta i befintlig situation medan den norra delen uteslutande består av icke hårdgjord yta i befintlig situation. Dagvattenlösningar har dimensionerats för att klara ett framtida 10-årsregn, samt att dagvattenflöde från respektive fastighet följer Varberg kommuns riktlinjer om föroreningar i dagvatten i anslutningspunkt.

Flödena ökar mycket för fastighet Tvååkers-Ås 2:3 som i befintlig situation består av gräs/ängsmark. För Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 är det närmast oförändrade flöden efter ny exploatering då det redan i befintlig situation är mycket hårdgjord yta. Vid ny exploatering inom Varbergs kommun är det en förutsättning att 50% av flödet för ett framtida 10-årsregn per reducerad area fördröjs inom kvartersmark.

Tvååkers-Ås 2:3

För denna fastighet som består av gräs/ängsmark krävs det mycket fördröjning för att inte öka flödena jämfört med befintlig situation eftersom andelen reducerad area ökar mycket efter exploatering. På fastigheten Tvååkers-Ås 2:3 finns ett befintligt rörmagasin för fördröjning av flöden uppströms, detta föreslås antingen behållas eller ersättas. Växtbäddar inom fastigheten har ett ytanspråk på 2,5 % motsvarande ca 210 m². Då fastigheten Tvååkers-Ås 2:3 inte har varit påkopplat på dagvattennätet tidigare näs inte utloppskravet på 1,5 l/s/ha endast med de föreslagna växtbäddarna, därför finns även två underjordiska magasin i form av dagvattenkassetter utplacerade på fastigheten. Erforderlig fördröjningsvolym inom kvartersmarken blir sammanlagt 465 m³. Fördröjningen fördelas på 140 m³ i växtbäddar motsvarande ca 2,5 % av fastigheten vilket kräver en yta om ca 210 m². Ytanspråket för de underjordiska magasinen är 240 m² respektive 200 m². Utöver detta tillkommer ett ytanspråk för fördröjning av 200 m³ i en befintlig lågpunkt som antingen behålls eller omformas.

Tvååkers-Ås 2:30

Eftersom fastigheten redan i befintlig situation har en stor andel hårdgjord yta och inte har någon befintlig fördröjningsanläggning krävs det nästan ingen fördröjning efter exploatering för att undvika att flödena ökar jämfört med befintlig situation. Erforderlig fördröjningsvolym inom kvartersmarken blir 25 m³ motsvarande ca 2% av fastigheten vilket kräver en yta om ca 58 m².

Tvååkers-Ås 2:31

Det är samma förutsättningar här som för Tvååkers-Ås 2:30. Stor andel reducerad area i befintlig situation utan fördröjning, därmed också ett stort avtappningsflöde. Det krävs endast liten fördröjningsvolym för att inte öka flödena. Erforderlig fördröjningsvolym inom kvartersmarken blir 28 m³ motsvarande ca 2 % av fastigheten vilket kräver en yta om ca 66 m².

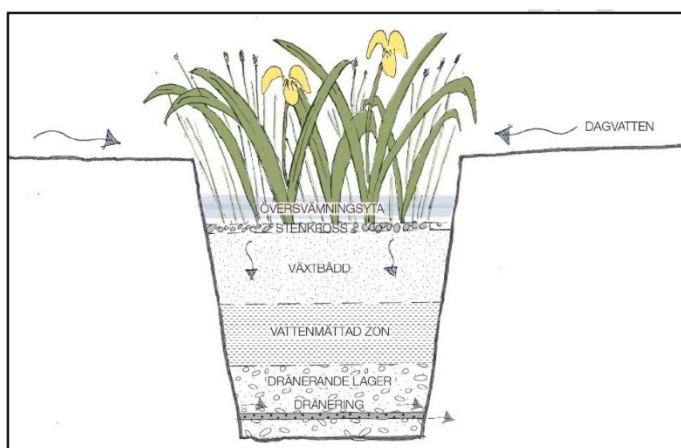


Bild 8 och 9. Exempel på växtbäddar med dagvattenhantering.

Bild 10. Principskiss för utformning av växtbädd.

För dagvattenhantering inom planområdet föreslås underjordiska magasin samt växtbäddar. För rening av dagvatten har det föreslagits växtbäddar. Växtbäddar ger en högre fördröjningsvolym än vad Vivabs riktlinjer om att 50% av framtida 10-årsflöde ska fördröjas inom kvartersmark kräver. Det föreslås trots detta ett ytanspråk på 2,5 respektive 2% av reducerad area. Detta för att kraven om dagvattenföroreningar i anslutningspunkt ska efterlevas och för att planen som helhet ska förbättra ur föroreningsynpunkt för recipient. Det är inte tillräcklig rening för att rena ned till befintlig föroreningsbelastning för fastigheten Tvååkers-Ås 2:3. Dock ger det en sådan stor förbättring för de resterande två fastigheterna Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 att föroreningsbelastning för planområdet som helhet minskas. Dagvattenlösningar kan med fördel göras genomsläppliga då marken består av postglacial sand och inga markföroreningar finns inom området.



Bild 11. Förslag på hantering enligt VA-utredning.

Skyfall

Vid extrem nederbörd kommer kapaciteten att överskridas i dagvattensystemet varvid vatten behöver avledas ut från området ytledes för att inte orsaka översvämning. Avledningen sker lämpligast via gator som därför bör vara belägna på lägre nivåer än angränsande kvartersmark. Området bör höjdsättas på sådant vis att inga instängda områden skapas.

Befintlig lågpunkt på omkring 200 m³ i norra delen av planområdet bör behållas, annars finns det risk att områden nedströms får förhöjd risk för översvämningar. Om lågpunkten försvinner på grund av exploatering är det en förutsättning att den ersätts med annan skyfallsyta inom fastigheten med motsvarande fördröjningsvolym. I föreslaget system bevaras lågpunkt och framtida bebyggelse får anpassas efter det. Dessa förutsättningar kommer utredas vidare inför granskningen och tillsammans med den markanvisning som ska genomföras för den aktuella fastigheten.

PM Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för att utreda möjligheterna för exploatering av berörda fastigheter.

Inga sättningsproblem bedöms råda i naturligt lagrad jord inom området för planerade byggnader redovisade i kap 2 i utredningen efter att ytlig organisk jord och befintlig okontrollerad fyllning utskiftats. Dock krävs en mer detaljerad analys i samband med kompletterande undersökningar när byggnadernas placering och utformning är bestämd.

Detta gäller i synnerhet större byggnader såsom planerade flerfamiljshus om fyra-fem våningar.

Inga generella stabilitetsproblem bedöms föreligga för varken befintliga förhållanden eller planerad byggnation med tanke på områdets plana topografi. Vid större uppfyllnader, tillförda laster eller förändringar i topografin bör totalstabilitetsanalyser genomföras i detaljprojekteringsskedet.

Vid grundläggning med källare måste en temporär grundvattensänkning utföras under byggskedet. Källaren kommer vidare att behöva utföras vattentät alternativt med dränering för permanent avsänkning av grundvattenytan. Källare måste även kontrolleras och dimensioneras avseende grundvattnets upplyftande kraft.

Miljöteknisk markundersökning

Det har tagits fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning enligt MIFO fas 2 vid den nedlagda deponin inom fastigheten Träslövsläge 15:11. Uppdragets syfte är att redogöra för föroreningsituationen kring och inom den sedan 1940-talet nedlagda deponin Träslövsläge AFA inför upprättande av detaljplan inom delar av det berörda området. Uppdragets mål är att genom undersökning, provtagning och analys av prover från mark, grundvatten och ytvatten finna spår av deponin och försöka avgränsa deponins utbredning samt utreda eventuell påverkan på omgivningen.

I den genomförda undersökningen har fyllnadsmassor med avfall noterats inom begränsade delar av fastigheten Träslövsläge 15:11. På angränsande fastighet Träslövsläge 9:11 påträffades inga föroreningar över gällande riktvärden. Avfallet har avgränsats i föreliggande undersökning. Uppmätta halter tyder på lokal påverkan på grundvatten och jordmassor inom deponiområde 1 (se karta nedan). Avfall inom område 2 uppvisar högre föroreningshalt samt en tydlig lokal påverkan på grundvattnet. Område 2 avgränsades i sidled och djupled.

Föroreningsnivån bedöms dock sammantaget vara låg-måttlig då uppmätta halter representerar begränsade volymer material.

Påvisat avfall kan utgöra del av den deponi som inventerades 1985. Mot bakgrund av fältobservationer, analysresultat samt vattenprov GV avgr. 2 och i våtmarken bedöms deponins utbredning vara begränsad till det område som redovisas på kartan nedan.

För framtida markanvändning inom södra delen av området i form av park/lekplats samt bostadsområde öster om området, bedöms det ytliga avfallet i mulljorden inom område 2 behöva saneras med schaktning. Även påvisade föroreningar inom område 1 bör åtgärdas för att inte hindra framtida markanvändning. Det är möjligt att ta sig in med grävmaskin under torra perioder på sommaren. Delar av område 2 där avfallet noterades ytligt är vattenfyllt under våta perioder.

Innan eventuell schakt får ske ska en saneringsanmälan skickas in till miljöförvaltningen och godkännas.

Då framtida markanvändning är allmän plats kan åtgärderna inte villkoras i detaljplanen utan ansvaret för schakt och sanering ligger på Varbergs kommun att genomföra innan marken tas i anspråk för det avsedda ändamålet.

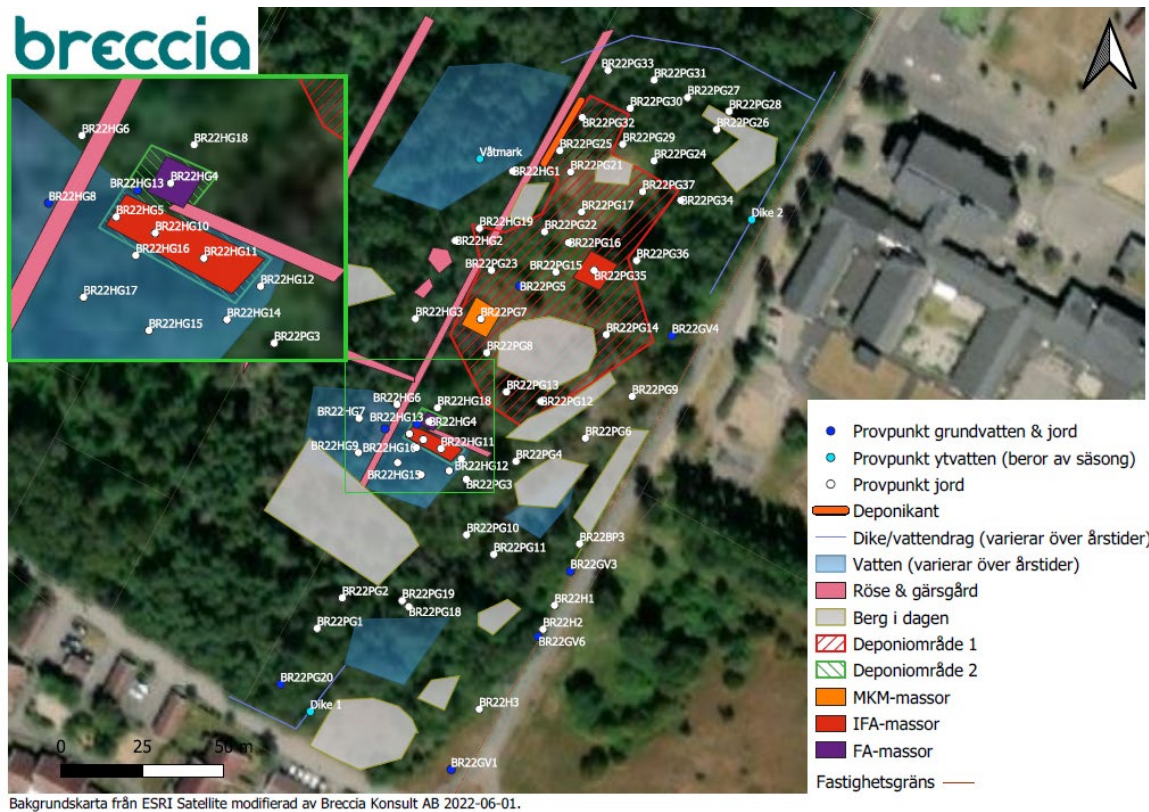


Bild 12. Karta över provpunkter från deponin. Röd skraffering för deponiområde 1 och grön skraffering för område 2.

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram för att beräkna förväntade trafikbullernivåer vid en exploatering av Tvååkers-Ås 2:30, 2:31 samt del av 2:3 och 2:13.

Slutsatserna som kan dras av utförda beräkningar är att planförslagets bostadshus och verksamhetslokaler på området kan byggas till största del utan begränsningar. I de få fall där det krävs en anpassning regleras detta genom bestämmelser om skyddsåtgärder i plankartan gällande antingen tyst sida eller att det utformas som en mindre bostad om 35 m². För verksamheter gäller inte dessa krav på anpassning.

Generellt gäller följande avseende fasadvärde samt uteplats. Ljudnivån vid fasad räknas som frifältsvärde, vilket är det som beräknade nivåer visar i utbredningskartor.

Uteplatser kan anordnas där krav för uteplats uppfylls, 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. En uteplats kan vara gemensam för flera bostäder och en bostad kan ha flera uteplatser så länge det finns en primär uteplats som klarar riktvärde.

Då byggnaderna i sin fysiska utbredning kommer skärma av en yta, ges möjlighet för gemensamma uteplatser skyddade av huskroppen för bostäder där fasad och ekvivalentnivå inte uppfyller riktvärde. Alternativt för de bostäder där en balkong inte kan anläggas med uppfylla riktvärden.

Bostäder på 2:30 samt 2:31 närmast Tångvägen erhåller i beräkningen mindre överskridanden av ekvivalentnivå vid fasad.

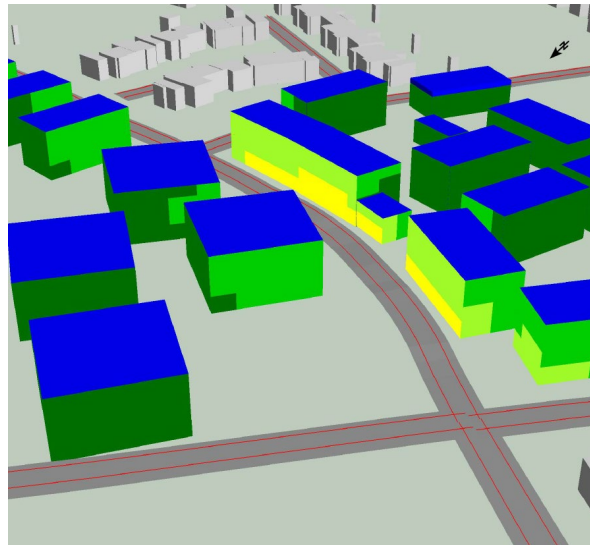


Bild 13 och 14. Till vänster, ekvivalent ljudnivå 2040 samt till höger de delar av fasaden som berörs av för höga bullervärden.

Gällande maxnivåer är detta dimensionerat av den tunga trafiken som kommer att trafikera Tångvägen. Maximalnivåer begränsar dock inte möjligheten att anlägga bostäder. Maxnivåer kommer dock att påverka eventuella bostäder som planeras med endast balkong som uteplats. Bostäder med överskridanden på fasadyta där balkong planeras behöver tillgång till gemensam uteplats i närhet till bostaden för att uppfylla riktvärden. Samtliga fastigheter har goda möjligheter att anlägga gemensamma uteplatser.



Bild 15. Maximal ljudnivå 2040.

För de delar av byggnaden där man väljer att istället nyttja delar av byggnaden för verksamheter så gäller inte krav för fasad i enligt med det för bostad. Därav kan man blanda nyttjandet av byggnader för att slippa anpassning eller skyddsåtgärder. Lämpligen väljs verksamheter på platser där överskridanden för bostäder uppstår.

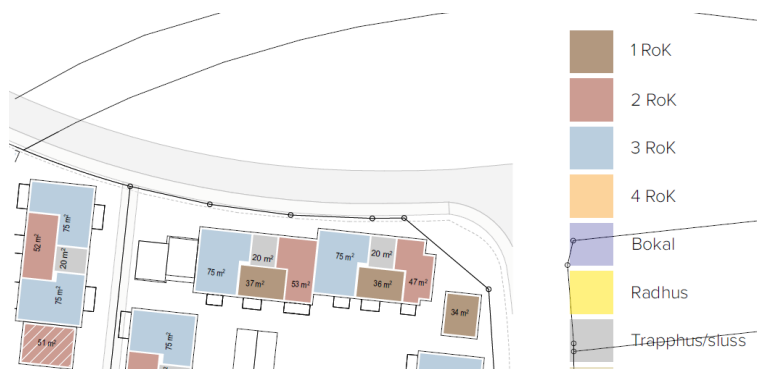


Bild 16. Redovisning av planlösningen i ett hus som visar att samtliga lägenheter kan lösa bullerproblematik genom att lokaliseras mot innergård eller ha genomgående lägenheter med tyst sida.

Trafikutredning

En trafikutredning har tagits fram med syftet att sammanställa underlag från trafikutredning tillhörande planprogram för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge och föreslå en

gatusektion. Utifrån den förväntade exploateringen på ca 300 bostäder så väntas ca 600 resor med bil göras dagligen. Detta uppskattas motsvara en ÅDT (Årsdygnstrafik) på 489 bilar.

| Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik) | | | | | | |
|---|-----|-----------------|-------|-----------|-------|--------|
| | Bil | Kollektivtrafik | Cykel | Till fots | Annat | Totalt |
| Antal resor / dygn | 599 | 97 | 260 | 565 | 48 | 1 568 |

Fördelat på tre infarter till de olika fastigheterna väntas inte belastningen på någon av korsningarna bli så stora att någon kapacitetsanalys, utöver den som gjorts i trafikutredningen för hela planprogrammet, krävs. Tångvägen ska fungera som en uppsamlingsgata och sektionen som redovisas nedan är en principsektion som redovisades i planprogrammet. För att gatan ska anpassas till den stadsmässiga karaktären har sektionen setts över och i samband med granskningen av planförslaget redovisas det slutliga förslaget på måtten.

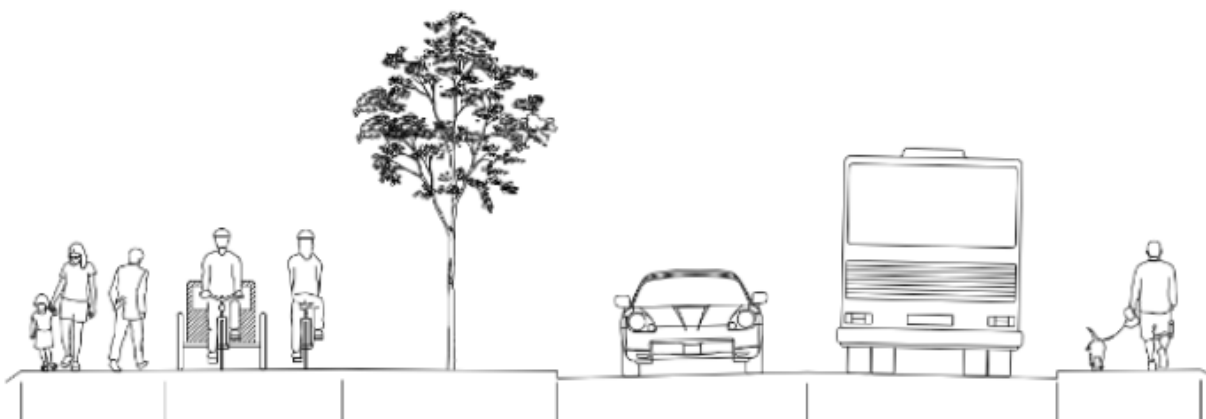


Bild 17. Sektion för Tångvägen i planprogrammet.



Bild 18. Blåa linjer är befintliga gång- och cykelvägar runt området och gult markerar var det finns behov av nya och rött där gångpassager krävs.

Utöver ovan angivna åtgärdsförslag så finns det flera förslag på hur planområdet kan arbeta med mobility management åtgärder, dvs åtgärder som syftar till att påverka personers resvanor. Det finns rapporter som menar att folk är som mest benägna att förändra sitt beteende i samband med en yttre förändring som påverkar livsmönstret, som exempelvis vid en flytt.

Effektiva mobility management åtgärder är information, marknadsföring, utbildning, platsspecifika åtgärder och andra stödjande och integrerande åtgärder. En utvecklad kollektivtrafik med mobilitetshubbar och bilpooler är andra åtgärder.

Förprojektering

En förprojektering av Tångvägen och Markillvägen pågår för att säkerställa att samtliga funktioner får plats samt se över hur det går att komprimera ytorna. Underlaget kommer vara färdigt först inför nästa skede som är granskning av detaljplanen.

Skuggstudie

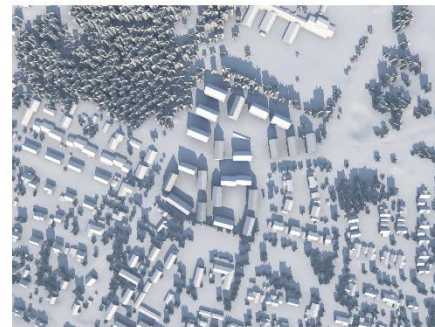
Det har tagits fram en skuggstudie i syfte att studera de skuggförhållanden som skapas vid en utveckling av området enligt planförslaget.

I förhållande till befintlig bebyggelse kommer nockhöjderna bli betydligt högre men då planområdet är lokaliserat norr om befintlig bostadsbebyggelse är det fördelaktigt gällande skuggning. Planområdet kommer enbart skugga bebyggelse som tillkommer genom planförslaget och påverkar inte omgivande bebyggelse genom skuggning.

Tvååkers-Ås 2:30, 2:31, 2:3 m fl, Knarråsen
Skugganalys 2022.06.23



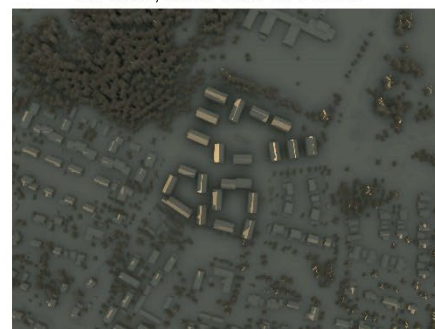
20 Mars, 09:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 12:00 UTC +01 Vinter



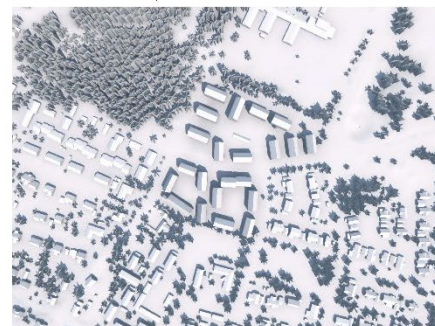
20 Mars, 15:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 18:00 UTC +01 Vinter



20 Juni, 09:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 12:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 15:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 18:00 UTC +01 Sommar



Naturvärdesinventering för planprogram

Vid framtagande av planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge har en Naturvärdesinventering (NVI) av Calluna tagits fram. Föreslagen exploatering påverkar ett klass 4 naturvärdesområde (nr. 17 i NVI:n), en öppen gräsmark med visst biotop- och visst artvärde. Här finns det en örtrik flora och hävdad gräsmark med sandblottor, enstaka buskar och enstaka naturvårdsarter såsom Klasefibbla, gulmåra, blåklocksbi och blåmunkar. Denna yta kommer att bebyggas.



Bild 19. Naturvärdesklassade objekt utifrån NVI:n i planprogrammet.

Även en biotopskyddad poppelallé har kartlagts i Callunas NVI:n som ligger intill skolans parkering. Den är lokaliserad på fastigheten norr om planområdet och påverkas inte av planförslaget. Vissa strukturer i landskapet såsom alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken, på grund av deras höga värde för växt- och djurlivet. Om sådana strukturer påverkas vid exploatering, krävs en biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen.

Enkel naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster för grönområdet Knarråsen

Grönområdet Knarråsen har besökts av kommunekolog i Varbergs kommun för att kartlägga naturvärden och ekosystemtjänster inför gestaltning av en ekopark där besökaren ska uppleva områdets naturvärden och ekosystemtjänster på ett pedagogiskt sätt. Skötsel förslag för att bibehålla och öka områdets naturvärden har lämnats i rapporten.

På grund av områdets olika naturtyper i form av ängsmarker, blandskog, ett skogskärr och en björksumpskog samt hållmarker hyser området en hög biologisk mångfald av olika växt- och djurarter. Naturvårdsarter såsom Hasselmus och Västkostrosen förekommer inom området. Även rödlistade fågelarter såsom Mindre Hackspett och Spillkråka har rapporterats i artportalen.



Bild 20. Västkostrosen som är rikligt förekommande.

Ekosystemtjänster

Det finns inom området många stödjande och framförallt reglerande ekosystemtjänster genom förekomsten av träd och olika vattenelement men området är även viktigt för dess kulturella ekosystemtjänster. Många insekter i form av bin och mygg förekommer, som i sin tur är viktig föda åt fåglar. En rik förekomst av hägg- och slånbuskar blommade för fullt och bidrog som pollenleverantör. Även ängsvegetationen på gläntorna fungerar som en viktig pollenkälla för insekter. Slån, hallon-, björn- och blåbären är en viktig föda för många olika djurarter.

Träden och vattenelementen står framförallt för områdets reglerande ekosystemtjänster. Områdets träd skapar skugga och sänker genom transpiration omgivningens temperatur. Större grönområden påverkar även det lokala klimatet och kan dessutom skapa en liten bris. I framtidens ökande temperatur är denna ekosystemtjänst mycket viktig för att skapa ett behagligare lokalklimat, för både människor och djur, men även växter.

Träd avger dessutom stora mängder av syre, som de flesta av jordens habitanter behöver för sin överlevnad. Träd tar upp stora mängder av vatten och koldioxid. De är därmed viktiga spelare i vattenkretsloppet och kolcykeln. När ett trädets klyvöppningar står öppna, kan även andra ämnen som olika föroreningar som NOx och marknära ozon tas upp. På så sätt renas luften från dessa föroreningar.

Träden binder närings- och mineralämnen vid tillväxt samt avger de igen när de förmultnar, i den så kallade förmultnings- och vittringscykeln. 50 % av ett områdets nederbörd fastnar i dess trädkronor och avdunstar därifrån, d.v.s. hälften av nederbörden når aldrig marken. Om ett träd tar upp en markyta av 30 m² motsvarar detta en daglig vattenkonsumtion uppemot 1000 liter.

Parker, grön- och vattenområden i närheten av skolor, såsom Knarråsen, har ett viktigt värde för de kulturella ekosystemtjänsterna och är samtidigt en pedagogisk resurs. Det är platser där naturförståelse kan grundläggas och utvecklas. Enligt Folkhälsomyndigheten kan vistelse i naturen även medföra en rad andra positiva effekter för hälsan, till exempel minskad stress, stärkt kognitiv förmåga och förbättrad psykisk hälsa. Naturen främjar fysisk aktivitet samtidigt som den möjliggör sociala kontakter i en avkopplande miljö. Genom hela Knarråsen går ett rekreationstråk, där de flesta av Knarråsens besökare rör sig. Men även andra, mindre trampstigar har skapats av besökarna. Uppe på bergshällarna ges en fin utsikt över omgivningarna. Stengärdesgårdarna är lämningar från tidiga utmarksbeten och är en del av Sveriges kulturarv från det forna jordbruket. Områdets fåglar står återigen för skadereglering av framförallt myggor inom området. Områdets vilda och mycket naturliga karaktär skapar upptäckarlust och äventyrskänsla samt förståelse för naturen. Området levererar därmed många kulturella ekosystemtjänster såsom naturpedagogik, rekreation samt ökad mental hälsa.

Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys

Förutsättningar för social hållbarhet 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.

Planområdet har flera delar som innebär en positiv utveckling för orten ur ett socialt perspektiv. Bevarandet av naturområdet Knarråsen, en ny stadsdelspark och stadsdelslekplats som öppnar upp Knarråsen i det sydöstra hörnet, en torgbildning och tillkommande bostäder med olika upplåtelseformer. Samtliga bidrar till att platsen och orten utvecklas och skapar en mer sammanhållen bebyggelse där goda möjligheter för möten och samspel mellan olika människor skapas. Närheten till kommunal service, livsmedelsbutik och grönområden ger goda förutsättningar för att leva ett enkelt och hälsosamt vardagsliv. Gång- och cykelvägar förbättras och kopplas samman med ett stort gång- och cykelvägnät som tryggt leder fram till exempelvis skola eller hela vägen in till Varberg stad.

Planområdet tillskapar flera platser som är attraktiva ur ett barnperspektiv genom stadsdelsparken och dess lekplats samt bevarandet av Knarråsen. Tydliga och väl sammankopplade gång- och cykelvägar bidrar till trygga vägar som ger förutsättningar för barn att förflytta sig på ett tryggt sätt inom samhället.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att beskriva 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 tre positiva planbesked från tre olika tillfällen. Tvååkers-Ås 2:30 beslutades av byggnadsnämnden den 26 maj 2016. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att utveckla fastigheten med bostäder, servicelokaler eller kontor. Tvååkers-Ås 2:31 beslutades av byggnadsnämnden den 30 januari 2020. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att utveckla fastigheten för bostadsändamål i flerbostadshus 2-4 våningar med centrumfunktioner och service i bottenplan. Tvååkers-Ås 2:3, del av Tvååkers-Ås 2:13 samt Knarråsen beslutades av byggnadsnämnden den 28 januari 2021. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att utveckla område med bostäder, torg, naturområde och park.

Detaljplan

Planområdet är till viss del planlagt men det finns även icke planlagda delar idag. Följande planer påverkas genom att de ersätts i aktuella delar av planförslaget. För de delar som ersätts men där användningen fortfarande är detsamma är syftet att ersätta dessa delar för att få en enhetlig plan som gäller över ett stort område.

TR52 – Gällande detaljplan för Tvååkers-Ås 2:30, 2:31 samt delar av 2:3, 2:13, S:11, S:28 och Träslövsläge 15:11. Planen reglerar användning till handel, hantverk och småindustri som får uppföras i max 1 våning, vind får inte inredas och verksamheten ska inte vara störande för omgivningen.

TR67 – För de aktuella delarna reglerar planen Natur och Huvudgata. Detta ändras inte genom det nya planförslaget.

TR136 – För de aktuella delarna reglerar planen GCM-väg det vill säga, gång-, cykel och mopedväg. Detta ändras inte genom det nya planförslaget.

TR142 – För de aktuella delarna reglerar planen Natur och detta ändras inte genom det nya planförslaget.

TR41 - För de aktuella delarna reglerar planen Rn - Naturpark och detta uppdateras till nuvarande bestämmelser enligt plan- och bygglagen, det vill säga Natur med kommunalt huvudmannaskap.

TR1 - För de aktuella delarna reglerar planen

Planprogram

Det finns ett planprogram framtaget för området, "Planprogram för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge" som godkändes av byggnadsnämnden den 29 april 2021.

Planprogrammet syftar till att ange ramarna för en utbyggnad inom det utpekade programområdet. Förslaget omfattar bostäder, parker och naturområden, gång- och cykelvägar och gator, en ny skola samt förskola och service som tillsammans ska skapa flera

nya attraktiva bostadsområden i Varbergs kommun. De kvaliteter som lyfts i planprogrammet delades in i de tre fokusområdena stråk, bebyggelse och platser.

För stråk lyfts det hållbara resandet, ett hälsosamt vardagsliv och de grönbå stråken. Utvecklingen av Tångvägen bidrar till det hållbara resandet och även ett hälsosamt vardagsliv. Knarråsen är en stor del i att bevara och utveckla de befintliga värdena som finns på platsen idag.

För bebyggelsen är det viktigt med bostäder för alla, bebyggelse med lokal identitet och boende med odling i fokus. Planområdet omfattar delområde 4 och 6 inom planprogrammet som föreslås för bostadsbebyggelse med möjlighet till centrumfunktioner i bottenplan. Inom området 4 föreslås en torgbildning i anslutning till entrén av stadsdelsparken. Kopplingar vidare mot skolan är viktiga. Bebyggelsen ska vända sig ut mot stråken för att bidra till en tryggare miljö. För delområde 6 gäller detsamma med bostadsbebyggelse och möjlighet till centrumfunktioner i bottenvåning för byggnader som placeras ut mot centrumstråket. Området ska anpassas höjdmässigt till omkringliggande befintlig bebyggelse. Det nordvästra hörnet som vänder sig mot Knarråsen och den föreslagna stadsparken bör få en utformning som möter och bidrar till den plats som skapas här.

De platser som föreslås är en utveckling av ett lokalt centrum, stadsdelspark med lek och bostadsnära natur. Tångvägen ska utvecklas som ett centrumstråk och samla olika centrumfunktioner längs stråket. Tillsammans med stadsdelsparken med lek blir detta en naturlig mötesplats och lokal centrumbildning i Träslövsläge. Stadsdelsparken med lek föreslås som en utveckling av det sydöstra hörnet av Knarråsen och kopplas samman med centrumstråket. Bostadsnära natur är viktig och ger möjlighet till rekreation, naturlek och vila nära bostaden. Den ska ingå som en naturlig del i alla bostadskvarter som utvecklas för att bibehålla en grön karaktär.

Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning (2021-11-26) av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området ingår i den i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Träslövsläge är ett gammalt kustsamhälle med stark identitet som successivt vuxit genom att nya bostäder och verksamheter har tillkommit. I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet anges riktlinjer för utvecklingen av Träslövsläge. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut områden som möjliga för utveckling av bebyggelse och lyfter även att Knarråsen ska bevaras som natur- och rekreationsområde.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper, skapa förutsättningar för utveckling i hela

kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

Strategierna är nedbrutna i planeringsprinciper där bland annat följande berör det aktuella planområdet. Kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut, där huvudinriktningen är förtätning, utbyggnad ska ske i huvudsak intill befintlig bebyggelse för att ge förutsättningar för ett sammanhållet samhälle med förstärkt underlag för såväl kommunal som kommersiell service. Kommunen ska verka för en variation bostadsutbudet i hela kommunen där det är angeläget att det finns en variation i bostadsbeståndet som tillgodoser olika behov och kan bidra till flyttkedjor.

Hållbarhetsmål

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

Viktiga inriktningar för planområdet finns främst inom området ”välmående samhälle” som innebär att Varbergs kommun erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in. Varberg skapar även förutsättningar för en hälsosam livsstil och är en magnet för kreativa människor med hållbara verksamheter.

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.

Delstrategi 1 ”vatten, vatten, vatten” betonar vikten av att planera med vatten som en tillgång i bebyggd miljö. Delstrategi två ”förtäta med grönt” behandlar flera delar som det aktuella planförslaget bidrar med. Det handlar om att förtäta med upplevelser och aktiviteter vilket den nya stadsdelslekplatsen och parken bidrar med. ”Planera för nya punkter, platser och områden” vilket också stadsdelslekplatsen och parken tillsammans med torget och centrumstråket bidrar till. ”Utnyttja ekosystemens tjänster” lyfts också fram då det är dessa värden som föreslås lyftas fram och synliggöras i samband med stadsdelsparken och lekplatsen. Delstrategi 5 ”Till fots & i rörelse” handlar om att binda samman upplevelser och aktiviteter, bryta barriärer, göra utemiljön tillgänglig och skapa lekfulla miljöer, samtliga vilka på något sätt representerar i planförslaget.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 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. Några strategier som berör det aktuella planområdet är att det ska vara enkelt att resa hållbart vid nya bostadsområden, planeringen

ska rikta in sig på att minska transportbehoven samt bidra till ett hållbart stadsrum som tar hänsyn till miljö och människors hälsa.

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. Det aktuella planområdet finns utpekade både i fördjupad översiktsplan och planprogram, med möjlighet till utbyggnad tidigast från 2023.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Natura 2000

Planområdet ligger med ett avstånd av cirka 150 till 200 meter öster om Natura 2000-området Gamla Köpstad som omfattas av riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB samt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Syftet med Natura 2000-områden 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 § miljöbalken. 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.

Förslag till skyddsåtgärder togs fram i samband med planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Recipienten för dagvatten från planområdet är N m Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljökvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status år

2027. Recipientens kemiska status är Uppnår ej god med miljö kvalitetsnormen att uppnå God kemiskt ytvattenstatus till år 2027. Dock med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, samt även Tributyltenn-föreningar eftersom det bedöms tekniskt omöjligt.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs generellt av fyllning på sand som underlagras av sandmorän på berg. Sandlagret underlagras i större delen av området, med undantag för den norra delen, av ett lerlager. Fyllning av sand med varierande inslag av mull, grus, silt och lera förekommer generellt inom området. Ställvis utgörs de översta 5cm av asfalt. Påträffade mäktigheter varierar mellan 0,5 och 2,0 meter.

I två undersökningspunkter (TV1 och TV4) utgörs ytjorden av naturligt lagrad mullhaltig sand med mäktigheten 0,2 och 0,3 meter.

Under ytjorden av fyllnadsmassor och/eller mulljord förekommer sand som ställvis har varierande inslag av grus, silt och mull. Påträffad mäktighet i utförda skruvprovtagningar varierar mellan 1,2 och 3,7 meter. Sandens lagringstäthet varierar generellt mellan lös och fast.

Baserat på utförda undersökningar bedöms lerans mäktighet variera från att saknas helt inom norra delen av Tvååkers-Ås 2:3 till ca 2,5 meter i den sydostligaste delen av området inom Tvååkers-Ås 2:31. Leran utgörs generellt av siltig lera med varierande inslag av sand eller sandskikt.

Under leran och sanden följer en morän ner till undersökt djup. Enligt utförd skruvprovtagning utgörs moränen av sandmorän med varierande inslag av lera, silt och grus. Förekommande morän kan förväntas innehålla sten och block. Morän påträffas i 4 skruvprovtagningsspunkter från 2,0–4,8 meter under markytan. Moränens lagringstäthet bedöms vara fast till mycket fast.

Uppmätt djup till berg varierar i utförda undersökningspunkter mellan 1,7 och 5,7 m under markytan, vilket stämmer överens med SGU:s jorddjupskarta som påvisar att djup till berg varierar mellan 0-10m. Berg i dagen har lokaliserats i områdets nordvästra delar, se ritning 30037283-G1 i bilaga. Förekommande berg utgörs enligt berggrundskartan av gnejs.

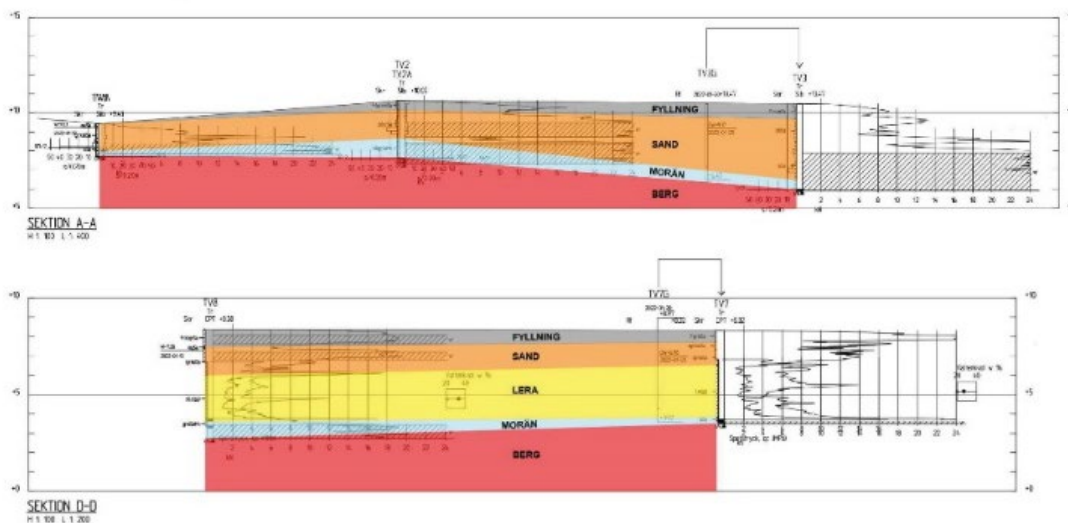


Bild 21. Markförhållandena på plats.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Det har inte utförts någon skyfallskartering, lågpunkter har analyserats med hjälp av verktyget Scalgo-Live. Området är flackt, de lågpunkter som finns inom utredningsområdet är relativt små, mindre än 220 m³. Om lågpunkter försvinner till följd av framtida exploatering bör fördröjningsvolymen ersättas på annat vis inom planområdet, om detta inte är möjligt bör det utredas vidare vilken påverkan det får för nedströms liggande områden.

Grundvatten

Djup till grundvattnet har mätts i installerade grundvattenrör vid två tillfällen. Lokaliserad grundvattenyta varierar mellan 0,7 och 2,0 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +7,0 och +9,3. Grundvattnets strömningsriktning bedöms i grova drag åt söder/sydväst.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Tvåakers-Ås 2:30 och 2:31 har befintliga byggnader idag. Planområdet omfattar även Träslövsläge 7:22 som har en befintlig villa. I övrigt finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.



Bild 22. Snedbild från ovan över del av planområdet.

Grönstruktur

Knarråsens naturområde är ett ca 25 Ha stort natur- och rekreationsområde mitt i Träslövsläge med en mångfald av olika naturtyper såsom ängs- och hållmark, skogskärr, björksumpskog samt blandskog som bidrar till områdets höga biologiska mångfald. Inom området finns motions slinga med elljusspår, en gång- och cykelväg som sträcker sig från öst till väst samt ett utegym. Området är bara delvis planlagt som natur sedan tidigare men i planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge ligger det utpekat att bevara som naturområde. Det finns en uppdelad ägarstruktur med olika fastighetsägare varav Varbergs kommun är en.

Landskapsbild

Landskapsbilden för Träslövsläge är en ganska låg bebyggelse med delvis öppen struktur med mindre jordbruksmarker i de östra delarna. Knarråsen tillsammans med andra grönområden höjer sig över bebyggelsen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster delas in i fyra olika kategorier; försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. De försörjande tjänsterna är produkter och tjänster vi får direkt från ekosystemen och som gör det möjligt för oss att leva på vår planet, däribland råvaror, energi, vatten och mat. De reglerande tjänsterna handlar om ekosystemens förmåga till luftrening, pollinering, förbättring av lokalklimat och skydd mot extremväder. De bidrar till att trygga och förbättra vår livsmiljö och är många gånger minst lika effektiva och lönsamma som tekniska lösningar.

Kulturella tjänster definierar det välbefinnande vi får av naturen. Grönstrukturen bidrar med upplevelsevärden, ger kunskap och inspiration och är viktiga för vår fysiska och mentala hälsa. Sist men inte minst är de stödjande tjänsterna, de som utgör ekosystemens grundläggande funktioner, såsom biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordmånsbildning. De är nödvändiga förutsättningar för att de övriga ekosystemtjänsterna ska kunna fungera.

Knarråsen består av en mosaik av olika biotoper såsom tallskog på torrare sandmarker, sumpskog med björkträd, hållmarksområden med klippor och stenblock samt ett flertal torrängar. Detta skapar en mosaik av olika habitater och bidrar till en hög biologisk mångfald.

Inom Knarråsen förekommer följande ekosystemtjänster:

Stödjande ekosystemtjänster

- Knarråsens grundläggande funktioner som naturliga kretslopp (syre –, vatten-, koldioxidkretslopp m.fl.), jordmånsbildning samt förekomst av biologisk mångfald och dess ekologiska samspel.

Reglerande ekosystemtjänster

- Flödes- och näringsreglering samt vattenrening genom dess vattenytor
- Luftrening, temperaturreglering och bullerskydd genom träd
- Pollinering genom ängsmarker och dess insektsfauna

Försörjande ekosystemtjänster

- Knarråsen levererar i dagsläget inte längre några försörjande ekosystemtjänster eftersom bruk av dess marker har upphört.

Kulturella ekosystemtjänster

- naturpedagogik, god mental hälsa och rekreation skapas genom stigarna igenom området.

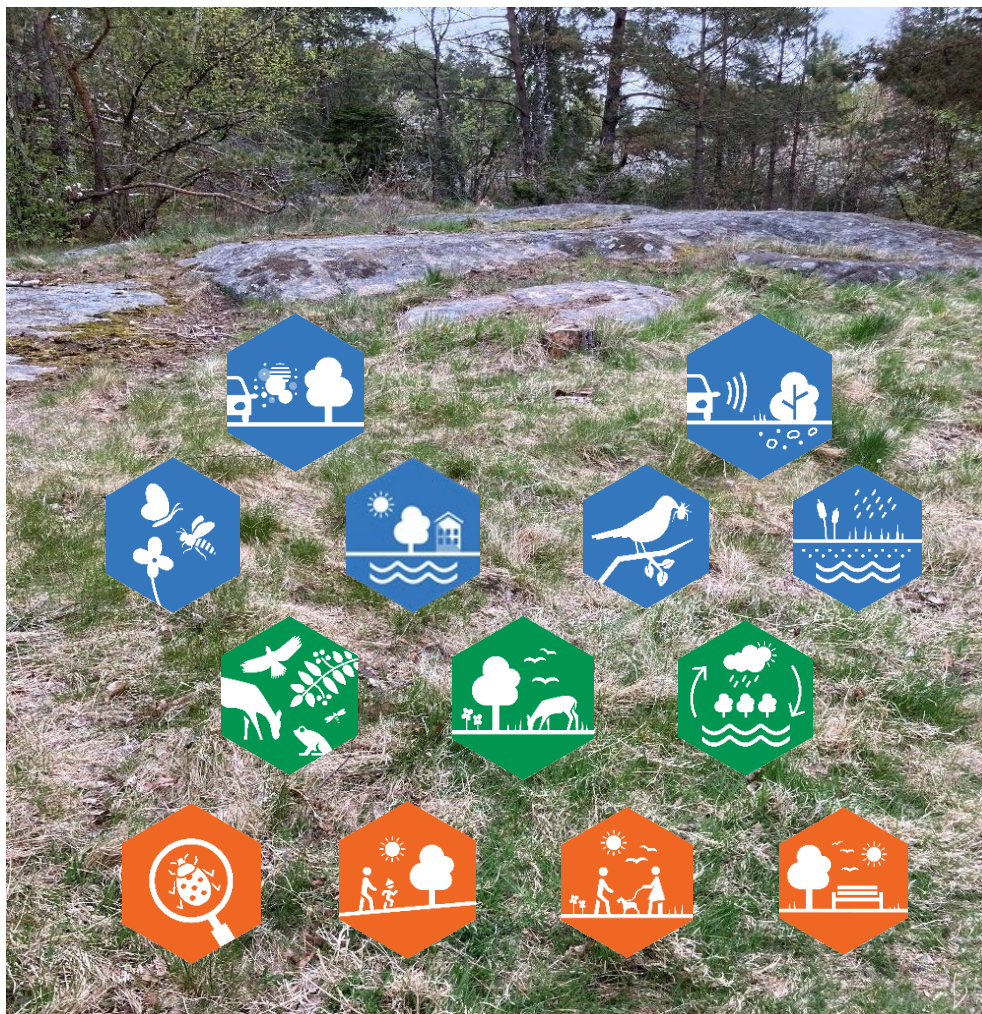


Bild 23. Ekosystemtjänster som förekommer i Knarråsen visat med Boverkets symboler för ekosystemtjänster.

Trafik

Gång- och cykel

Det finns ett finmaskigt gång- och cykelvägnät i och runt planområdets södra delar. Det saknas dock trottoar på Tångvägens södra sida samt längs Makrillvägen öster om planområdet. Gång- och cykelvägnätet kopplas samman ut mot bland annat Västkustvägen där gång- och cykelvägnätet leder vidare norrut mot Varberg stad.

Kollektivtrafik

Träslövsläge trafikeras av stadsbuss 1 samt regionbussarna 652, 653, 691 och 693. Stadsbuss 1 tillsammans med 691 och 693 nås inom 500 m från planområdet medan de andra trafikeras utmed Västkustvägen som ligger knappt 1 km bort.

Biltrafik

Planområdet ligger utmed Tångvägen som är en av tre infartsgator till Träslövsläge. Tångvägen har en hastighet på 40 km/h. Tångvägen börjar i öster vid en cirkulationsplats utmed Västkustvägen och går sedan i västlig riktning för att i planområdets västra del svänga 90 grader och fortsätta i sydlig riktning.

Parkering

För att uppfylla parkeringsnormen som i tidiga beräkningar utgår från ca 250 lägenheter krävs 500 parkeringsplatser för cyklar (2 platser/lgh). För handel och verksamheter tillkommer 8 platser per 1000m² BTA som ska placeras i nära anslutning till entréerna.

Inom planområdet finns det idag ingen allmän parkering. På den del av planområdet som idag är ianspråktaget finns det på kvarterersmark parkeringsplatser för personal och kunder till verksamheterna.

Parkeringsbehovet för all exploatering ska lösas inom kvarterersmark. Parkeringsnormen för planområdet hamnar inom "övriga kommunen" där det anges i tabellen nedan vad som gäller för antalet p-platser. För enfamiljshus är rekommendationen möjlighet till uppställning för 2 bilar/fastighet.

För handel och verksamheter gäller 25 platser per 1000m² BTA.

| MARK-ANVÄNDNING | ZON 1 | ZON 2 | ZON 3 | ÖVRIGA KOMMUNEN | GÄST-PARKERING |
|---------------------|---|--|--|--|--|
| Flerbostadshus | 7/1000 m ² BTA eller 0,7/lgh | 9/1000m ² BTA eller 0,9/lgh | 10/1000m ² BTA eller 1/lgh | 10/1000m ² BTA eller 1/lgh | 1/1000m ² BTA eller 0,1/lgh |
| Övriga boendeformer | 3/1000m ² BTA eller 0,3/lgh | 4/1000m ² BTA eller 0,4/lgh | 4/1000m ² BTA eller 0,4/lgh | 5/1000m ² BTA eller 0,5/lgh | 1/1000m ² BTA eller 0,1/lgh |
| Kontor | 12/1000 m ² BTA | 14/1000m ² BTA | 16/1000m ² BTA | 18/1000m ² BTA | s.u |
| Handel livsmedel | 30/1000m ² BTA | 33/1000m ² BTA | 35/1000m ² BTA | 42/1000m ² BTA | ingår i normtalen per zon |
| Handel övriga | 22/1000m ² BTA | 22/1000m ² BTA | 25/1000m ² BTA | 25/1000m ² BTA | ingår i normtalen per zon |
| Service, hantverk | 12/1000m ² BTA | 14/1000m ² BTA | 16/1000m ² BTA | 20/1000m ² BTA | ingår i normtalen per zon |
| Restaurang | 20/1000 m ² BTA | 22/1000m ² BTA | 25/1000m ² BTA | 35/1000m ² BTA | ingår i normtalen per zon |

Service

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Offentlig service | Kommersiell service |
| • Skola & förskola – ca 300-500 m | • Tvååker centrum – 7,5 km |
| • Vårdcentral – 600 m | • Varberg centrum – 7,5 km |
| • Träning/idrott – 400 m | • Matbutik – ca 700 m |

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns en fornlämning L1996-2947 inom fastigheten Tvååkers-Ås 2:30. En förfrågan om behov av arkeologiska insatser har behandlats av länsstyrelsen som anfört att det inte finns grund för fortsatta arkeologiska insatser. Ytan är idag bebyggd och inget skäl föreligger för arkeologiska insatser enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Den övriga delen har i omgångar underkastats arkeologiska insatser varav en utfördes 2013 för den del som ligger norr om Tångvägen. Den delen bedömdes då så förstörd att det inte var motiverat med ytterligare

arkeologiska insatser. Den nordligare delen som gränsar till Ankarskolan undersöktes 2002 där det konstaterades fragmentariska rester av förhistoriska lämningar men ej av sådan omfattning att ytterligare antikvariska insatser bedömdes krävas. Med bakgrund av detta behövs inga ytterligare insatser inom de registrerade gränserna för L1996:2947.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen.

Miljö

Strandskydd

Enligt 4 kap, 17 § plan- och bygglagen (PBL) får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) i en detaljplan 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 planeringen väger tyngre än strandskyddets intressen.

Strandskydd gäller för vattenförekomst som ligger inom Knarråsens nordöstliga del. Området planläggs som natur och gång- och cykelväg. Strandskyddet är upphävt för de delar som omfattar gång- och cykelväg i gällande detaljplan för Ankarskolan som inte berörs nu. Strandskyddet föreslås även upphävas för den befintliga gång- och cykelvägen genom Knarråsen som planläggs genom detta planförslag. Det särskilda skälet för upphävande av strandskydd genom detaljplan är stort allmänt intresse för att möjliggöra allmänhetens tillträde till naturområdet.

Dagvatten

Recipienten för dagvatten är Hallands kustvatten. Enligt miljö kvalitetsnormerna är kravet på kustvattnet att nå god status 2027, från måttlig i dagsläget.

Delavrinningsområde

Programområdet delas in i tre större avrinningsområden utifrån utsläppspunkter till Hallands kustvatten. Mindre delavrinningsområden tas fram utifrån markhöjder, ledningsnät, diken och avrinningsvägar samt programområdets avgränsningar.

Markföroreningar

I Knarråsens sydöstra hörn finns sedan tidigare en utpekad nedlagd deponi inom fastigheten Träslövsläge 15:11. En deponi som avslutats före 16 juli 2001 är inte att anses som en deponi i juridisk mening utan som ett förorenat markområde enligt 10 kap. miljöbalken.

Deponins läge och utbredning är osäkert och baseras på miljö- och hälsoskyddskontorets kartläggning av avfallsupplag under 1985. I en historisk inventering utförs av Länsstyrelsen under 2015 noteras att deponin har varit drift mellan 1937 och 1945 som mottagning av hushållsavfall och trädgårdsavfall i två tidigare stenbrott. I dagsläget utgörs deponiområdet av skogsmark, berghällar och mindre våtmarker.



Bild 24. Orange markering för deponin som utreds i samband med planarbetet.

Deponin har klassats som riskklass 2 vilket innebär stor risk för människors hälsa och miljö. Varbergs kommun har tagit fram en handlingsplan för att uppfylla det krav som ställs på grund av det kommunala ansvaret för nedlagda deponier. Handlingsplanen har en prioriteringsordning med tidplan för de olika objekten, där den aktuella ligger inom tidsspannet 2036-3045. På grund av det aktuella planarbetet kommer deponin hanteras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vid undersökning av förorenad mark används begreppet "Känslig markanvändning" (KM), för mark vars kvalité inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag. MKM är en förkortning av "Mindre känslig markanvändning" och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar.

Föreslagen markanvändning i form av lekplats bedöms ligga inom Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. En översiktlig miljögeoteknisk markundersökning har tagits fram, läs mer under planeringsunderlag.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

ljudnivåer inomhus. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnad fasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m² och 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning har tagits fram som underlag för planförslaget, läs mer under avsnittet Planeringsunderlag.

Markradon

Uppmätta markradonhalter indikerar på lågradonmark vilket i sig inte medför radonskyddat byggande. Däremot kan halten vara högre vid annan årstid med lägre grundvatten eller efter dränering. Kompletterande markradonmätning rekommenderas i detaljprojekteringskedet i lägen för planerade byggnader.

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. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys tagits fram.

Barnkonsekvensanalysen visar på att planområdet ger goda förutsättningar för barn vad gäller mötesplatser, lek och fysisk aktivitet. Flera olika gång- och cykelvägkopplingarna skapar goda förutsättningar för barn och unga att själva förflytta sig inom och utanför planområdet till exempelvis skolan. Tillkomsten av mötesplatser i form av stadsdelsparken och stadsdelslekplatsen intill en torgbildning skapar möjligheter för både barn och unga inom planområdet såväl som närmiljön, omkringliggande områden och hela kommunen.

Planförslagets bebyggelse ska bidra till att skapa en tryggare miljö inom de allmänna ytorna och mötet mellan fastigheter genom placeringen av entréer och verksamheter som kan göra platsen levande under större del av dygnet.

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.

Planområdet har flera delar som innebär en positiv utveckling för orten ur ett socialt perspektiv. Bevarandet av naturområdet Knarråsen, en ny stadsdelspark och stadsdelslekplats som öppnar upp Knarråsen i det sydöstra hörnet, en torgbildning och tillkommande bostäder med olika upplåtelseformer. Samtliga bidrar till att platsen och orten utvecklas och skapar en mer sammanhållen bebyggelse där goda möjligheter för möten och samspel mellan olika människor skapas. Närheten till kommunal service, livsmedelsbutik och grönområden ger goda förutsättningar för att leva ett enkelt och hälsosamt vardagsliv. Gång- och cykelvägar förbättras och kopplas samman med ett stort gång- och cykelvägnät som tryggt leder fram till exempelvis skola eller hela vägen in till Varberg stad.

Utöver de allmänna platserna så är även utformningen av innergårdar av stor vikt för att skapa trivsamma miljöer intill bostaden. Där kan även kopplingen mellan de nya strukturerna och omgivande allmänna platser som exempelvis Knarråsens naturområde bidra till tryggare stråk beroende på om det är en baksida eller framsida av bebyggelsen man möter.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Spillvatten från Träslövsläge avleds norrut mot centrala Varberg via ömsom självfall ömsom tryckavlopp. Slutdestinationen är Getteröverket beläget norr om Varberg centrum. Tidigare framtagen utredning i samband med planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge visade att det befintliga spillvattennätet har nått sin maxkapacitet. En ny överföringsledning planeras i form av Västra kuststammen.

De befintliga spillvattenledningarna som ny exploatering föreslås kopplas på ligger i cykelbanan i västra delen av utredningsområdet.

Dricksvattnet försörjs idag med en huvudvattenledning norrifrån. Huvudvattenledningen står i förbindelse med centrala Varberg och Håsten högreservoar.

Dagvattnet från de tre fastigheterna avleds söderut via befintliga dagvattenledningar, hela utredningsområdet tillhör samma avrinningsområde. Norr om vägen på fastighet Tvååkers-Ås 2:3 finns ett rörmagasin för fördröjning av dagvatten från områden uppströms planområdet.

En policy för vatten och avlopp med strategier för en långsiktig hållbar dagvattenhantering i Falkenberg och Varberg har upprättats och antogs av kommunfullmäktige i Varberg den 16 juni 2015 § 108 (Falkenberg 25 nov 2014). Policyn har i Varberg samtidigt förtydligats med strategier och riktlinjer som antagits av kommunstyrelsen 2015-05-26, § 108. VA-policyn anger strategiska vägval och prioriteringsgrunder för kommunens VA-arbete, både inom och utom kommunalt verksamhetsområde. Varbergs kommun och Falkenberg kommun har gemensamt tagit fram anvisningar för dagvattenhantering.

Följande sex principer ska vara styrande för utformningen av dagvattenhanteringen.

1. Dagvatten en resurs!
2. Angrip föroreningskällan
3. Rena vid föroreningskällan
4. Lokalt omhändertagande av dagvatten (lokalt trög dagvattenhantering)
5. Blanda inte rent och smutsigt vatten
6. Underhåll din dagvattenanläggning

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs energi.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs energi. Det finns goda förutsättningar för anslutning till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Tvååkers ca 7 km bort och närmsta återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken ca 700 m från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Här redovisas de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen.

| Fastighet | Fastighetskonsekvens |
|--------------------------|--|
| Tvååkers-Ås 2:30 | Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C). |
| Tvååkers-Ås 2:31 | Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C). U-område för allmän ledning hamnar på fastigheten. Fastigheten utökas genom markköp från Tvååkers-Ås 2:13. |
| Tvååkers-Ås 2:3 | Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C). |
| Tvååkers-Ås S:11 | Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C) samt allmän plats Gata. Del av samfälligheten fastighetsregleras till kommunal mark och upphör i berörda delar. |
| Tvååkers-Ås S:28 | Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C) samt allmän plats Gata. Samfälligheten fastighetsregleras till intilliggande kommunal fastighet och upphör i sin helhet. |
| Tvååkers-Ås 1:86, del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Gång- och cykelväg samt Gata. |
| Tvååkers-Ås 2:13, del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Gata samt kvartersmark för bostäder (B). Fastigheten avstår mark till Tvååkers-Ås 2:31. |

| | |
|--|--|
| Träslövsläge 15:11 (kommunal mark), del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Park och Natur. |
| Träslövsläge 1:9 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 4:11 (kommunal mark), del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:11 (kommunal mark) | Fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:22 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 17:1 (kommunal mark) | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 1:19 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 1:12 (kommunal mark), del av | Dela av fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:21 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |

| | |
|--|--|
| Träslövsläge 13:9 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 13:8 (kommunal mark) | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 13:7 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 11:7 (kommunal mark) | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 5:21 (kommunal mark), del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 18:25 (kommunal mark) | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 16:15 (kommunal mark), del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge 7:6 | Planläggs som allmän plats Natur. Vid ett genomförande av planen har fastighetsägaren rätt att få sin mark inlöst av kommunen och kommunen en skyldighet att lösa in densamma. |
| Träslövsläge 12:9, del av (kommunal mark) | Planläggs delvis som allmän plats Natur samt kvartersmark Bostad (B). Avstår mark till Träslövsläge 7:22 för att säkerställa utfart till Stenbrottsvägen för befintlig bostad. |

| | |
|---|--|
| Träslövsläge 7:22 | Planläggs delvis som kvartersmark Bostad (B). Utökas med mark från Träslövsläge 12:9 för att säkerställa utfart till Stenbrottsvägen för befintlig bostad. Del av fastigheten ligger fortsatt som Natur i annan gällande detaljplan med enskilt huvudmannaskap. |
| Träslövsläge 7:21 (kommunal mark), del av | Del av fastigheten planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:5 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:6 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:7 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:8 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:9 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:10 | Planläggs som allmän plats Natur. |
| Träslövsläge S:11 | Planläggs som allmän plats Natur. |

Natur

Grönområde

Vid framtagande av planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge togs en Naturvärdesinventering fram av Calluna. Exploateringen kommer påverka ett klass 4 naturvärdesområde (nr. 17 i NVI:n), en öppen gräsmark med visst biotop- och visst artvärde.

Inom naturvärdesområdet finns en örtrik flora och hävdad gräsmark med sandblottor, enstaka buskar och enstaka naturvårdsarter såsom Klasefibbla, gulmåra, blåklocksbi och blåmunkar.

Kompensation av förlusten av framförallt den blommande ängsvegetationen kommer att ske genom att öka ängsvegetationen inom Knarråsen genom ökad hävd. Ängarna håller på att växa igen varför ökad hävd kommer att behövas. Kompensation kommer även ske längs med Tångvägen vars stråk kommer ha gröna inslag med fokus på ekosystemtjänster. Detta för att kompensera för den gröna kopplingen som finns mellan Knarråsen och jordbrukslandskapet österut.

Landskapsbild

Genom planförslaget så förändras landskapsbilden för Träslövsläge. Den högre bebyggelsen som föreslås kommer synas på håll men tar samtidigt stöd i Knarråsens bakomliggande trädtoppar.

Naturresevat

Utmed kusten ca 1 km väster om planområdet ligger naturresevatet Gamla Köpstad (södra). Området omfattas även av Natura 2000 art&habitat samt fågeldirektivet. Vid framtagande av planprogrammet för del av Gamla Köpstad och östra Träslövsläge

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänsten för pollinering kommer att försvinna vid bebyggelse av ängsmarken, utpekad som nr. 17 i naturvärdesinventeringen (NVI). Området hyser en del växter som är viktiga för olika pollinerare. Ytan är även utpekad som en spridningskorridor i samma NVI. Förslag på kompensation av denna ängsmark är att öka hävden av Knarråsens befintliga ängsmarker samt anläggande av sandblottor i deras anslutning. För att motverka att spridningskorridoren genom poppelallén i den norra delen av fastigheten Tvååkers-Ås 2:3 försvinner föreslås den bevaras.

Genom att satsa på en ekopark med temat ekosystemtjänster i Knarråsen kommer områdets kulturella ekosystemtjänster öka betydligt. Områdets artrikedom och mångfald av ekosystemtjänster kommer att belysas för besökarna på ett livligt och lekfullt sätt.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

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

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

Strandskydd

Strandskydd gäller för vattenförekomst som ligger inom Knarråsens nordöstra del. Området planläggs som natur och gång- och cykelväg. Strandskyddet är upphävt för de delar som omfattar gång- och cykelväg i gällande detaljplan för Ankarskolan som inte berörs nu. Strandskyddet berörs inte i av det aktuella planförslaget.

Dagvatten

Den VA-utredning som har tagits fram förslår åtgärder gällande dagvattnet i form av makadamdiken, växtbäddar och dagvattenkassetter. Den fördröjning som föreslås är i enlighet med de riktlinjer som finns för hantering av dagvatten.

Vad gäller reningen av dagvattnet är det inte tillräcklig rening för att rena ned till befintlig föroreningsbelastning för fastigheten Tvååkers-Ås 2:3. Dock ger det en sådan stor förbättring för de resterande två fastigheterna Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 att föroreningsbelastning för planområdet som helhet minskas.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

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.

Recipienten för dagvatten från planområdet är N m Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljö kvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status år 2027. Recipientens kemiska status är Uppnår ej god med miljö kvalitetsnormen att uppnå God kemiskt ytvattenstatus till år 2027. Dock med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, samt även Tributyltenn-föreningar eftersom det bedöms tekniskt omöjligt.

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

Planförslaget innebär en utveckling av flerbostadshus i Träslövsläge. I förhållande till befintlig bebyggelse kommer nockhöjderna bli betydligt högre men då planområdet är lokaliserat norr om befintlig bostadsbebyggelse är det fördelaktigt gällande skuggning. Planområdet kommer enbart skugga bebyggelse som tillkommer genom planförslaget och påverkar inte omgivande bebyggelse genom skuggning. Se mer under planeringsunderlag och skuggstudien.

Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram för att beräkna förväntade trafikbullernivåer vid en exploatering av Tvååkers-Ås 2:30, 2:31 samt del av 2:3 och 2:13.

Slutsatserna som kan dras av utförda beräkningar är att planförslagets bostadshus och verksamhetslokaler på området kan byggas till största del utan begränsningar. I de få fall där det krävs en anpassning regleras detta genom bestämmelser om skyddsåtgärder i plankartan gällande antingen tyst sida eller att det utformas som en mindre bostad om 35 m².

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. 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

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är främst positiva med utveckling av park, lekplats och fler bostäder på ett bra läge nära skolan. Däremot så kommer planförslaget innebära en ökning av trafik inom området vilket ska beaktas vad gäller trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är främst positiva för en utveckling av orten. Beroende på vilka upplåtelseformer som uppförs påverkar det dock vilken målgrupp som har möjlighet att ta del av de nya bostäderna. Planförslaget tillskapar flera nya platser som utgör en möjlighet för möten och samspel mellan olika människor både från närområdet såväl som besökande.

Riksintresse

Friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.

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.

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

eller, Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Trafik

Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen påverkar trafiken genom en ökning utmed Tångvägen då det innebär ett större antal boende på orten. En utveckling bedöms även påverka vägnätet längre bort, varav främst Västkustvägen som kopplar vidare norrut mot Varberg stad och söderut mot motorvägspåfart/avfart till E6:an. Därför blir det viktigt att arbeta med flera olika åtgärder som syftar till att underlätta kollektivt resande samt gång- och cykel. Det handlar om att öka attraktiviteten för bussen samt möjliggöra tätare avgångar, erbjuda bilpooler, prioritera gång- och cykelvägnätet genom att exempelvis öka bredden och göra upphöjda fartsäkrade passager.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiknätet bedöms påverkas positivt då det blir en upprustning av gång- och cykelvägnätet inom planområdet med tydligare och bredare stråk samt fler trottoarer och gångpassager över Tångvägen och vid Makrillvägen.

Angöring

Samtliga fastigheter har krav på angöring inom 25 meter från entrén till samtliga byggnader.

Parkering

Parkeringsmöjligheterna bedöms påverkas positivt då Tångvägen får en möbleringszon med utrymme för kantstensparkering utöver en trädplantering.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att Tvååkers-Ås 2:3 samt del av 2:13 och S:11 förblir ett obebyggt naturområde och att inga nya bostäder byggs. Detsamma gäller för Tvååkers-Ås 2:30 och 2:31 där det förblir en detaljplan som medger handel, hantverk och småindustri. Befintliga byggnader kvarstår vilket numera är en tom livsmedelsbutik och en byggnad med diverse verksamheter.

Nollalternativet försvårar kommunens möjligheter att uppnå bland annat bostadsförsörjningsmålen. Nollalternativet innebär också att möjligheten till en utveckling av platsen med torg, stadsdelspark och lekplats samt centrumstråket utöver bostäder inte har samma förutsättningar.

För boende i närområdet kan en utveckling påverka området genom exempelvis skuggning och generellt en annan karaktär av området än vad som finns idag.