VARBERGS KOMMUN

Diarienummer:
SBK 2019-689

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Trönningenäs 5:29 m.fl., etapp C2 och C3

Trönningenäs, Varbergs kommun

Samrådshandling

2025-03-13

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet omfattas till största delen av del av fastigheten Trönningenäs 5:29. Därtill ingår även bostadsfastigheterna Trönningenäs 9:1,Trönningenäs 9:2, Trönningenäs 9:3, Lindhov 1:70, Lindhov 1:78 samt del av samfälligheten Lindhov s:1 (Fyrstrandsvägen). Planområdet är beläget i Trönningenäs, cirka 8 kilometer norr om Varberg. Planområdet gränsar till Fyrstrandsvägen och befintlig bostadsbebyggelse med större sammanhängande parkområde. Planområdet utgörs idag frästs av jordbruksmark men även befintliga bostäder längs Fyrstrandsvägen och omfattar en yta om ungefär 8,5 hektar.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av friliggande villor inom del av fastigheten Trönningenäs 5:29, i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen syftar även till att planlägga befintliga bostadsfastigheter som idag inte omfattas av detaljplan.

Inom planområdet planeras även för ett sammanlänkande parkstråk vilket möjliggör för säkra passager för oskyddade trafikanter via ny gång- och cykelväg mellan bostadsområden och större parkområde i väster. Även del av Fyrstrandsvägen ingår i planområdet. Vägen förslås breddas för att ge plats för en separat gång- och cykelbana som kopplar området till befintliga gång- och cykelbanor söder om planområdet.

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

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

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-03-13

Plankarta, 2025-03-13

Grundkarta, 2025-02-21

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-02-21

Illustrationskarta, 2025-03-13

Undersökning, 2024-10-16.

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

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2015-09-24 (byggnadsnämndens beslut om att tillstyrka planprövning samt ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplaneläggningen) och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen 2
Planhandlingar 2
Förfarande 3
Medverkande 3
Innehåll 4
Detaljplanens syfte 6
Planförslag 7
Detaljplanens omfattning och lokalisering 7
Genomförandetid 9
Befintligt 9
Allmän plats 9
Kvartersmark 17
Planbestämmelser 20
Användning av mark 20
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats 21
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 22
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 22
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 23
Genomförandefrågor 26
Fastighetsrättsliga frågor 26
Mark- och utrymmesförvärv 30
Organisatoriska frågor 30
Tekniska frågor 31
Ekonomiska frågor 32
Planekonomisk bedömning 33
Prövning enligt annan lagstiftning 34
Konsekvenser 36
Fastigheter och rättigheter 36
Kulturmiljö 36
Natur 37
Miljö 39

Miljökvalitetsnormer ... 40
Hälsa och säkerhet ... 41
Sociala ... 43
Riksintresse ... 44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 46
Trafik ... 47
Mellankommunala frågor ... 48
Andra konsekvenser ... 48
Planeringsunderlag ... 49
Kommunala planeringsunderlag ... 49
Utredningar ... 50
Planeringsförutsättningar ... 52
Kommunala planeringsförutsättningar ... 52
Regionala planeringsförutsättningar ... 57
Riksintressen ... 57
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 60
Miljökvalitetsnormer ... 60
Geotekniska förhållanden ... 62
Hydrologiska förhållanden ... 63
Fysisk miljö ... 65
Trafik ... 68
Service ... 69
Kulturmiljö ... 69
Miljö ... 70
Hälsa och säkerhet ... 72
Sociala ... 73
Teknik ... 74

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av friliggande villor inom del av fastigheten Trönningenäs 5:29, i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen syftar även till att planlägga befintliga bostadsfastigheter som idag inte omfattas av detaljplan för att säkerställa en enhetlig utveckling av Trönningenäs.

Planen syftar även till att säkerställa kopplingar (gång- och cykel) till en sammanhängande grönstruktur för Trönningenäs i stort vilket möjliggör för säkra passager via planområdet mellan olika målpunkter.

Planförslag

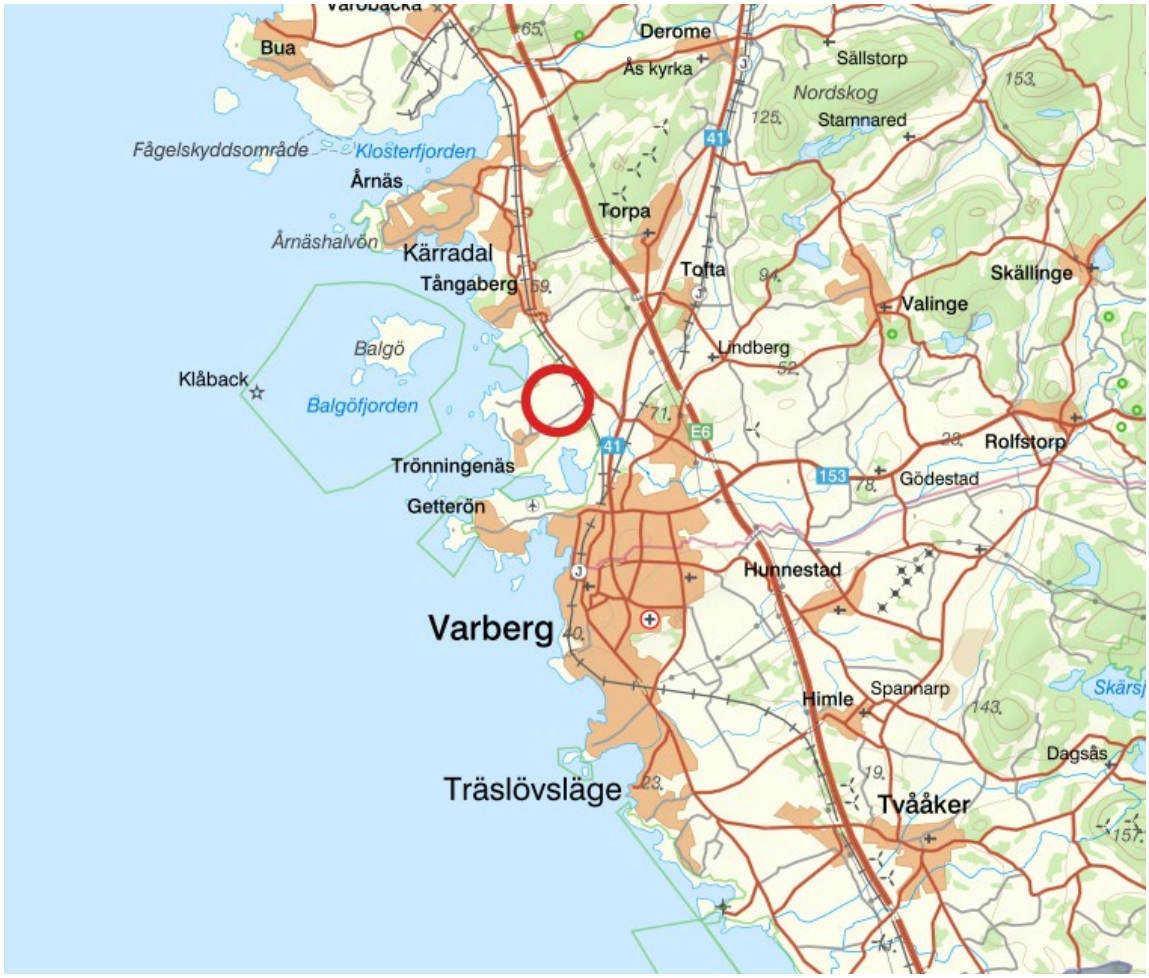
Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

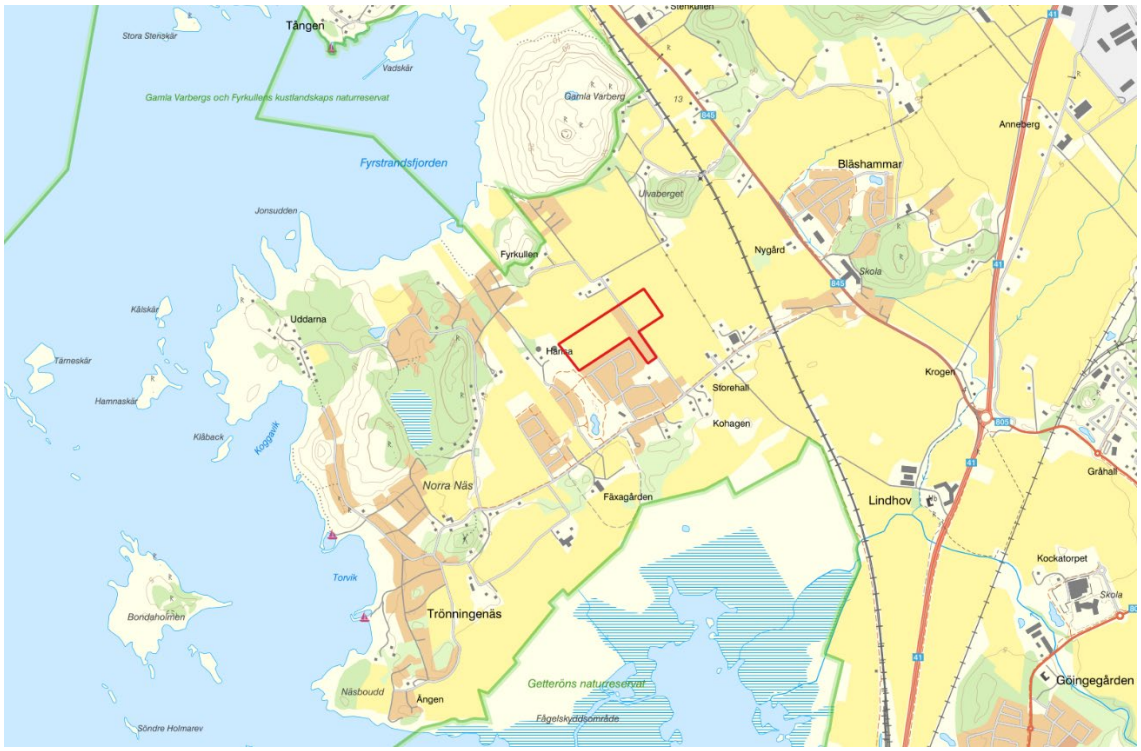
Planområdet är beläget norr om Fyrstrandsbyn inom Trönningenäs cirka 8 kilometer norr om Varberg. Planområdet har ett kustnära läge i en lantlig miljö.

Området avgränsas av befintligt bostadsområde med sammanhängande grönområde i sydväst och av jordbruksmark (betesmark för hästar och odlad mark) i nordost.

Planområdet är cirka 8,5 hektar stort och är inte tidigare detaljplanelagt. Inom planområdet berörs fastigheterna Trönningenäs 5;29, Trönningenäs 9:1, Trönningenäs 9:2, Trönningenäs 9:3, Lindhov 1:70, Lindhov 1:78 samt del av samfälligheten Lindhov S:1.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.



En karta som visar aktuellt planområde i relation till befintlig bebyggelse i Trönningenäs.

Ett flygfoto som visar planområdets avgränsning samt illusterad angöring.

Genomförandetid

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

Befintligt

Planområdets läge utgör en naturlig utveckling av bostadsfastigheter inom Trönningenäs, med direkt anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och sammanhängande parkmiljö. Trönningenäs är i en expansiv fas och direkt sydost om aktuellt planområde pågår en exploatering av nyligen avstyckade bostadsfastigheter med anslutande kommunal infrastruktur.

Planområdet omfattar två områden för ny bostadsbebyggelse (etapp C2 och etapp C3), del av Fyrstrandsvägen samt fem befintliga bostadsfastigheter. Befintlig bebyggelse har en varierad ålder och utformning. Befintliga fastigheter omfattas inte av detaljplan idag. Dock ingår fastigheterna i verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Detaljplanens utbyggnad tillsammans med redan gjorda investeringar i angränsande bostadsområden innebär för befintliga fastigheter utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Områden för ny bostadsbebyggelse utgörs av jordbruksmark som idag till största delen används som beteshagar för hästar. Planområdet är generellt flackt med marknivåer mellan +7,4 och cirka +8,5 .

Inom etapp C2 finns en värdefull brynmiljö med träd och buskar. Även stenmur och dike förekommer inom denna miljö.

Planarbetet har identifierats ett behov av en koppling för oskyddade trafikanter i öst-västlig riktning, mellan befintligt parkområdet och planerad bostadsbebyggelse.

Allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen är gator, gångväg, parkmark med gång- och cykelväg samt naturområden med tillhörande dagvattenanläggningar.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt vilket regleras 4 kap § 7 plan- och bygglagen i vilken det framgår att kommunen ska vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl. Användningarna Natur, Park, Gcväg och Gata har i denna plan bedömts lämpliga för kommunalt huvudmannaskap.

Grönstruktur

Park och Natur

Grönstrukturen är till stor del utformad för att ta hänsyn till vegetationen inom jordbruksmarkens kantzon (brynmiljö) och dess funktion som spridningskorridor för växer och djur. Grönstrukturen inom planområdet är även utformad för att skapa gena och säkra kopplingar för oskyddade trafikanter via ett parkstråk i östvästlig riktning. Inom planområdet finns flera gröna stråk för att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering.

Inom etapp C2 bevaras en större grönkil med träd och buskar som sträcker sig i nordsydlig riktning. Befintlig vegetation har en viktig funktion för djur och växter. Ett bevarande säkerställer spridningskorridoren mellan parkområdet i sydväst och det öppna landskapet i norr. För att stärka grönkilens funktion och den biologiska mångfalden är kommunens ambition att komplettera området, inklusive ytorna kring den anslutande dagvattendammen med fler träd och buskar. Likaså är ambitionen att komplettera parkstråket i östvästlig riktning med fler träd.

En illustration över planområdet. Parkstråket markerat med blågrön linje och bevarad natur markerat med ljusgrön linje.

Inom detaljplanen är tanken att områden som planläggs med natur, markerat med blågrön färg i illustrationen ovan, ska bevara den befintliga naturen med mindre skötsel. Vissa ingrepp i naturområdena kommer att krävas för att anlägga nödvändig infrastruktur så som dagvattenhantering så som dagvatten och kopplingar för oskyddade trafikanter. Vid genomförandet av park- och naturområden ska träd inklusive dess rotzoner beaktas för att inte dessa ska ta skada.

Inom och i anslutning till planområdet finns det flera naturområden som hyser höga värden för djurlivet. Många djurarter såsom insekter, fåglar och fladdermöss påverkas negativt av ljusföroreningar nattetid som upplevs som barriärer då de behöver mörker för att kunna fullfölja sitt naturliga beteende. Inom planområdet ska därför belysning minimeras nattetid genom att regleras eller utformas så att ljusföroreningar är minimala. Vägbelysningen ska även utformas så att den påverkar djurlivet minimalt med tanke på områdets placering i närheten av Natura 2000-området Gamla Varberg. En planbestämmelse finns för att reglera detta och gäller inom all allmän platsmark.

Dagvatten

Inom allmän plats Natur föreslås två områden anläggas för hantering av dagvatten. I väster planeras det för en öppen dagvattendamm och i öster för ett underjordiskt magasin. Dagvatten leds till fördröjningen via ledningar i gata. Det föreslagna dagvattensystemet sträcker sig utanför planområdesgränsen. Nedan redovisa separata dagvattensystem för etapp C2 och C3.

Föreslaget dagvattensystem inom planområdet för etapp C2 innefattar en dagvattendamm i etappens sydvästra hörn. Dagvattnet förslås därefter avledas med ledning hela vägen till befintligt svackdike utanför planområdet. Totalt djup i föreslagen damm har beräknats till 1,5 m med permanent vattendjup om 1 m och reglerhöjd om 0,5 m. Släntlutning bör vara 1:6 med tanke på närhet till lekplats i sydväst.

En illustration över planområdet med marking av föreslagen dagvattenlösning inom planområdet. Blå linje dike, orange linje dagvattenledning, dagvattendamm (inom etapp C2) och dagvattenmagasin (etapp C3) turkos linje.

I etapp C3 förslås dagvattnet avledas till ett underjordiskt magasin i söder, förslagsvis makadammagasin eller dagvattenkassetter. Dagvattenmagasinet ansluts därefter via ledning till anslutningspunkt för dagvattenledningsnätet inom etapp C6. Dagvattnet avleds sedan vidare till projekterad dagvattendamm inom etapp C6. Dagvattensystemet inom etapp C3 behöver endast utformas för fördröjning.

Skyfallshantering

I gränsen mellan etapp C2 och befintliga fastigheter riskeras att ett instängt område (vattenansamling) skapas. Ett område mellan befintliga och planerade villor planläggs som allmän platsmark Natur med egenskapsbestämmelse dike för att leda vatten mot befintligt dike i söder med vidare koppling mot väster. Diket inom Park säkerställs med egensapsbestämmelse dike.

Höjdsättningen inom planområdet ska utförs så att instängda område inte skapas. Föreslagen höjdsättning inom etapp C2 ger lutning mot dagvattendammen. Från dagvattendammens utlopp förslås ett svackdike (väster om planområdet) som ansluter till befintligt svackdike i sydväst. Svackdikets syfte är att avleda dagvatten när dagvattendammen bräddar.

I gränsen mellan etapp C3 och etapp C6 riskeras att ett instängt område skapas. Området förslås sänkas för att skapa en översvämningsyta för skyfall, och vidare avledning mot befintligt dike längs med fastighetsgränsen för etapp C3 och etapp C6 i öst. Området planläggs som allmän platsmark Natur med egenskapsbestämmelse dike.

Rekreation

För att bevara och utveckla stråk samt möjliggöra nya stråk mellan och kring den nya bebyggelsen planläggs ett sammanlänkande parkstråk med gång- och cykelväg i östvästlig riktning. Parkstråket kopplar samman bostadsområden med större parkområde i sydväst vilket i sin tur är ihopkollad med befintliga stråk i Trönningenäs. Där stråket passerar Fyrstrandsvägen ska en säker gång- och cykelpassage uppföras för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Etapp C3 sammanlänkas med bostadsområden (etapp C6) i söder via natursläpp och föreslagen gångväg.

Ekosystemtjänster

Planområdet levererar flera stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster inom allmän plats. Det är framförallt kapaciteten för ekosystemtjänsten matproduktion som har högsta värdet. Men även kapaciteten för vattenrening, närings- och flödesreglering, pollinering och biologisk mångfald är god. Inom planområdet finns en svag kapacitet för kulturella ekosystemtjänster det vill säga sociala värden såsom rekreation och naturpedagogik. Den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion försvinner när betesmarken omvandlas till bostadsområden.

I denna detaljplan är det framför allt ekosystemtjänsten matproduktion som kommer att försvinna genom ianspråktagande av jordbruksmark.

Inom planområdet är det framförallt träden längs med jordbruksmarkens kantzon inom etapp C2 som står för de flesta stödjande, reglerande och försörjande ekosystemtjänster. Träden skapar stödjande ekosystemtjänster i form av bildandet av jordmån och syre samt är viktiga spelare i närings- och vattencykeln. Det är träden inom planområdet som även står för de flesta reglerande ekosystemtjänster såsom koldioxidbindning, rening av luft och vatten, temperatur-, ljud- och flödesreglering samt pollinering och minskad erosion. Träd är även en försörjande ekosystemtjänst genom sitt virke som kan användas som resurs.

Stenmurar och befintliga trädstukturer i områdets ytterzon är ett spår från forna brukningstider där de användes för inramning av åker, markering av ägarskap samt vindskydd.

Planförslaget möjliggör för utveckling av ett flertal ekosystemtjänster vilka framförallt säkerställs inom allmän platsmark Natur och Park.

Föreslaget parkstråk med gång- och cykelväg främjar de kulturella ekosystemtjänsterna. Stråket ger plats för en miljö där barn kan ”mötas upp”, umgås, interagera och motionera. Parkståket har en direkt koppling till befintligt lekparksområde.

Föreslaget område för öppen dagvattenhantering kan både reglera flöden och tillför ekologiska och sociala värden, så kallade multifunktionella ytor.

Kulturvärden

Stenmur

Inom planområdet finns en biotopskyddad stenmur. Stenmuren finns inom etapp C2:s västra del och bevaras och skyddas genom planbestämmelse i detaljplaneförslaget för deras värde som kulturmiljömärke och identitetsskapare samt för dess biologiska värden.

Trafik

Trafikalstring

För etapp C2 föreslås biltrafiken gå genom befintligt bostadsområde i söder via Potatisvägen och för etapp C3 föreslås biltrafiken gå via Fyrstrandsvägen.

Tillkommande bostäder förväntas bidra till en ökning av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 133 fordon per dygn. Den ringa ökningen från planområdets två etapper bedöms inte påverka Trönningenäsvägen och väg 845 negativt.

Biltrafik

Detaljplanen föreslår breddning av väg, samt utbyggnad av ny gata för trafikförsörjning av nya bostäder. För att möjliggöra tillräcklig standard samt inrymma föreslagen gång- och cykelväg behöver del av Fyrstrandsvägen breddas.

Vid utformning av gaturummen används teknisk handbok som är en sammanställning av Varbergs Hamn- och gatuförvaltnings riktlinjer. Ny lokalgata föreslås med en bredd om 6 meter. Gaturummet för huvudgata, del av Fyrstrandsvägen, föreslås med en bredd om 13 meter vilken, föreslås delas upp av vägbana, gröna refuger samt gång- och cykelväg i enlighet med planillustrationen för detaljplan för del av Lindhov 1:22 m.fl.,etapp C6 (L116). Gaturummet in till C2 föreslås utformas som en naturlig förlängning av Potatisvägen, med likartad gestaltning som tidigare etapper inom Fyrstrandsbyn.

Gång- och cykel

Trygga, gena och attraktiva kopplingar för fotgängare och cyklister har varit en viktig utgångspunkt vid utformningen av planområdet. Fyrstrandsvägen breddas för att ge plats för en separat gång- och cykelbana, vilken kopplar området till befintligt gång- och cykelvägnät mot Trönningsnäsvägen.

Inom parkstråket i etapp C2 föreslås en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kopplar samman bostadsområden med större parkområde i sydväst. Fyrstrandsvägen ska utformas med en säker passage för oskyddade trafikanter. Passagen ska ges en tydlig utformning med avvikande markmaterial och hastighetsäkringsåtgärder med exempelvis avsmalning av väg. Inom planområdets östra del ska en gångväg anläggas mellan bostadsområden.

Illustration över planområdet med marking av föreslagen gång- och cykelstruktur. Gc-passage över Fyrstrandsvägen markeras med turkos cirkel. Gång- och cykelväg inom parkstråket markeras med turkos linje. Gångväg inom naturmarken markeras med gul linje.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ledningssystem för kommunalt vatten- och spillvatten behöver byggas ut inom allmän platsmark gata, gcväg (gång) och natur.

Inom etapp C2 finns anslutningspunkt för vatten och spillvatten sydväst om planområdet (intill befintligt parkområde). För etapp C3 finns anslutningspunkt inom pågående utbyggnadsområde (etapp C6) söder om planområdet.

Vattendistribution och brandvatten föreslås ske genom rundmatning med en 110 PE ledning i respektive delområde. Spillvattnet avleds med självfall till förslagna anslutningar.

Dagvatten och skyfall

Inom planområdet har föreslagna dagvattenledningar och fördröjningsanläggningar tillräcklig kapacitet för att omhändertag ett framtida 20-årsregn innan marköversvämning förväntas ske.

För att hantera dagvattnet inom planområdet behövs en total magasineringskapacitet av 560 kubikmeter för fördröjning.

Fördröjning och rening av dagvatten inom etapp C2 föreslås ske i en dagvattendamm i områdets sydvästra hörn. Dagvattendammen avtappas till befintliga anläggningar som utgörs av en seriekopplad försedimenteringsdamm, svackdike, och dagvattendamm. Ytavrinningsvägar för bräddning av skyfall säkras genom höjdsättningen via gatustrukturen i riktning mot dagvattendammen. Höjdsättningen vid dagvattendammen möjliggör för vidare ytavrinning via ett avrinningstråk mot befintliga anläggningar. Föreslagen damm regleras med en minsta fördröjningsvolym om 430 kubikmeter.

Inom etapp C3 förslås dagvattnet avledas till ett underjordiskt magasin, förslagsvis makadammagasin eller dagvattenkassetter då den primära funktionen är fördröjning och inte rening. Dagvattenanläggningen avtappas mot projekterat dagvattenledningsnät och dagvattendamm inom pågående utbyggnadsområde (etapp C6) i söder. Ytavrinningsvägar för skyfall föreslås ske via gatustruktur mot grönyta mellan bostadsområdena. Grönytan utformas som en översvämningsyta och dagvatten avrinner därefter mot befintligt dike längs med plangränsen i öster och vidare i riktning mot söder. Föreslaget magasin regleras med en minsta fördröjningsvolym om 130 kubikmeter.

Mellan etapp C2 och befintliga fastigheter riskeras ett instängt/flackt område att skapas. Ytlig avledning föreslås säkras genom ett mjukt skålat, gräsklätt dike längs med fastighetsgränsen, och därefter längs tillkommande gång- och cykelväg och befintligt dike inom parkområdet och vidarevästerut.

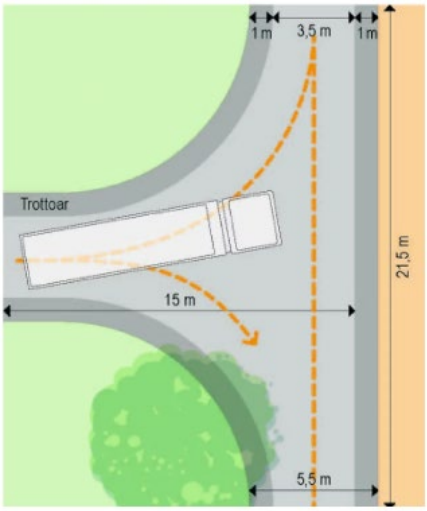
Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner ska följas.

Brandvatten

Brandvattendistributionen föreslås ske genom rundmatning på samma sätt som vattendistributionen.

Avfallshantering

Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Från och med 2027 ska hämtning av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver anpassas för detta. Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning.
Inom etapp C2 är gatan utformad med rundkörning. Etapp C3 har en gatustruktur som är utformad med två T-vändplaner.



En bild föreställande utformning av T-korsning enligt Vivab:s riktlinjer.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget omfattar fem befintliga bostadsfastigheter och möjliggör för omkring 40 nya bostadsfastigheter bestående av friliggande en- och tvåbostadshus i upp till två våningar. De befintliga bostadsfastigheterna ges även möjlighet att stycka av delar av sina fastigheter vilket möjliggör för ytterligare 3 nybildade bostadsfastigheter. I illustrationen till planen (vilken visar intentionen för området och kompletterar plankartan för att öka dess läsbarhet) redovisas sammanlagt 48 bostäder varav fem är befintliga bostadsfastigheter. De nya bostäderna är uppdelade i två områden, etapp C2 och etapp C3.

Illustration över planområdet. Befintliga fastigheter ligger längs Fyrstrandsvägens västra sida. Etapp C2 omfattar cirka 28 bostadsfastigheter och etapp C3, cirka 12 bostadsfastigheter. Sammanlagt kan ett genomförande av planen tillskapa cirka 43 nya boastadsfastigheter.

Gestaltning

Föreslagen struktur för området har formats efter intilliggande bebyggelsestrukturer och med en målsättning att skapa förutsättningar för säkra anslutningar till och igenom planområdet. Därtill har hänsyn tagits till det befintliga landskapsrummet med bebyggelse i söder och det öppna jordbrukslandskapet i norr och öster.

Strukturen föreslås ge relativt stora fastigheter för att möta upp de befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet och för att skapa ett anpassat möte med jordbrukslandskapet. Etapp C2 ges en något tätare struktur intill det redan utbyggda

bostadsområdet i söder. Etapp C3 föreslås en glesare struktur med något större fastigheter för att möta det öppna landskapet i nordost. Minsta fastighetsstorlek varierar inom planområdet. Nya bostadsfastigheter regleras med en minsta fastighetstorlek om 1200 och 1400 kvadratmeter. Befintliga fastigheter regleras med en minsta fastighetsstorlek som möjliggör en avstyckning. Nya fastigheter genom avstyckning regleras med en minsta fastighetstorlek om 1500 kvadratmeter.

Planområdet utformas med en- och tvåbostadshus i form av friliggande villor i två våningar med en högsta nockhöjd om 8 meter. Planen reglerar hur byggnader placeras i relation till varandra, till gata och till utomhusmiljöer. Genom att reglera huvudbyggnaders och komplementbyggnaders placering kan gaturummens och rörelsestråkens rumslighet och upplevelse säkerställas. Planen reglerar även bebyggelsens nockhöjd samt minsta takvinkel. Ambitionen är att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär. Nya bostadsfastigheter regleras även med en största byggnadsarea om 250 kvadratmeter per fastighet. Befintlig bebyggelse och eventuella nya fastigheter genom avstyckning regleras med en största byggnadsarea om 18 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta för att inrymma befintlig bebyggelse och undvika ett planstridigt utgångsläge.

Utformning

För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt reglerar detaljplanen att lägsta nivå för färdigt golv ska vara lägst 0,5 meter över gatuhöjd vid anslutande gata. Därtill regleras även att källare inte får finnas. För att skapa goda förutsättningar för infiltration inom kvartersmark regleras att minst 65% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Till bestämmelsen kopplas bestämmelse om ändrad lovplikt för marklov i syfte att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Friyta

Då bostadskvarteren består av friliggande en- och tvåbostadshus med realtivt stora tomter föreslås endast privata vistelseytor inom kvartersmark. Genom en begränsning av tillåten byggnadsarea inom fastigheterna möjliggörs ett bevarande av stora delar av de enskilda fastigheterna som trädgård och gröna ytor.

Trafik

Parkering

Parkering ordnas på varje enskild fastighet. Garage ska placeras med infartssida 6 meter från allmän plats, gata för att möjliggöra parkering av en billängd framför garaget.

Angöring

Kvartersmarken för nya bostadsfastigheter angörs via ny lokalgata i området. Befintliga fastigheter (och eventuellt nya fastigheter genom avstyckning) angörs via Fyrstrandsvägen.

Utfartsförbud

In- och utfart får inte anordnas från kvartersmark i korsningspunkten mot Fyrstrandsvägen samt vid ny T-korsning vid Potatisvägen. Vidare får inte in- och utfart anordnas mot gångbana inom etapp C3.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Befintliga bostadsfastigheter ingår idag i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Efter ett antagande av planförslaget föreslås även etapp C2 och C3 ingå i sin helhet i verksamhetsområdet.

Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner ska följas.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens elkraft.

Fjärrvärme och bredband

Det finns inte tillgång till fjärrvärmenätet som ägs av Varbergs energi. Fibernätet i områdets ägs av Varbergs energi. Planområdet kommer att byggas ut med fiber till de nya bostadsfastigheterna.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova och påkoppling kräver utbyggnad.

Brandvatten

Detaljplaneområdet bedöms ha förutsättningar för ett fungerande konventionellt system för brandvatten. Brandpostnät ska byggas ut inom området utan behov av tryckstegringsstation eller andra åtgärder.

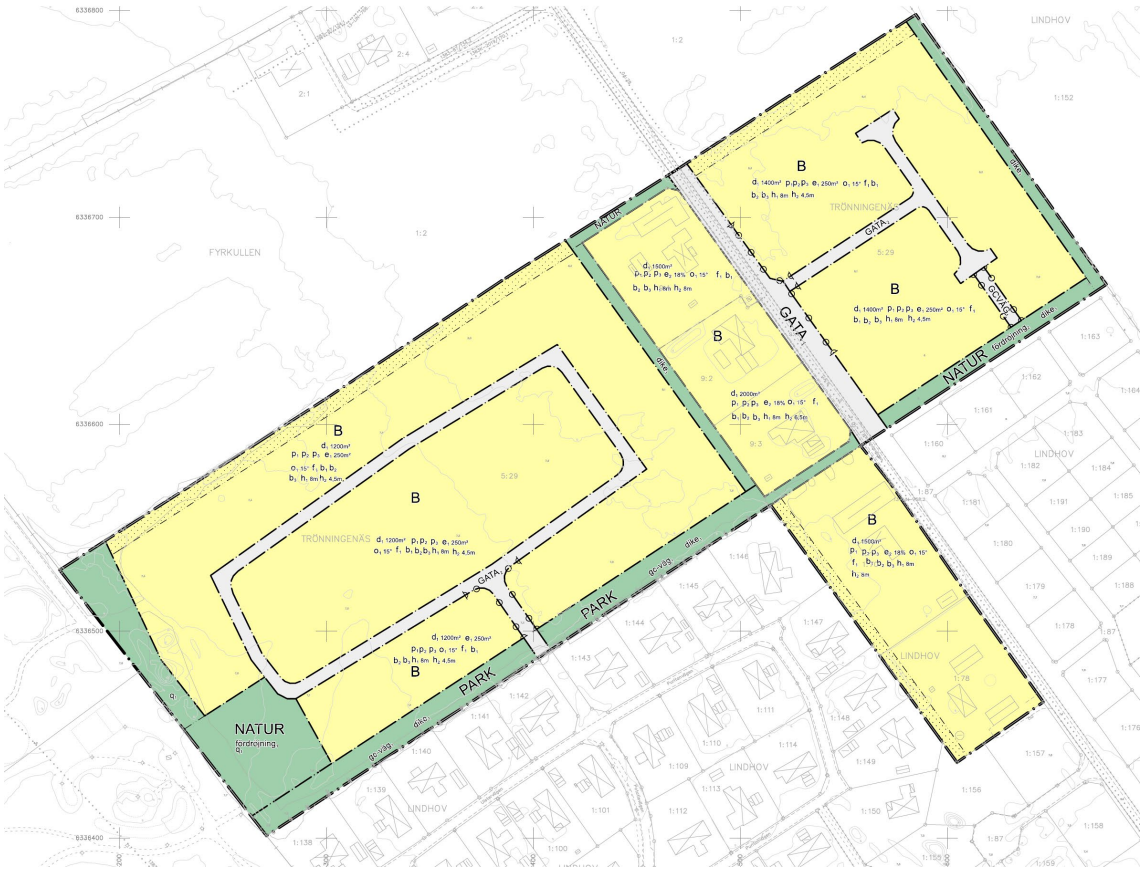
Avfallshantering

Plats för uppställning av sopkärl inför hämtning ska finnas inom kvartersmark för bostäder .VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning.

Från och med 2027 ska insamling av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att ytan för placering av kärl behöver dimensioneras efter detta. Dragvägar vid hämtning ska vara utformade, så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas, och vid nybyggnation inte överstiga 10 meter.

Planbestämmelser

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



En bild över föreslagen plankarta.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA$_1$ (HUVUDGATA) - 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. Inom det planlagda gaturummet för Fyrstrandsvägen ska körbanor, ensidig gång- och cykelväg samt diken/grönremsor inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god och säker tillgänglighet till området. Motivet syftar även till att säkra kommunalt huvudmannaskap av Fyrstrandsvägen likt detaljplanen i söder (C6).

GATA$_2$ (LOKALGATA) - Användningen GATA används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Även komplement som behövs för gatans funktion ingår i användningen. Inom det planlagda gaturummet för lokalgata

ska körbanor och allmänna ledning inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder samt tillgänglighet inom området.

GCVÄG$_1$ (GÅNGVÄG) - Användningen GCVÄG används för områden avsedda för gångtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gångvägens funktion. Motivet till planbestämmelsen är att koppla samman bostadskvarteren och skapa gena rörelsestråk.

NATUR - Användningen NATUR används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att skapa grönstråk mellan bebyggelsen och möjliggöra utrymmen för omhändertagande av dagvatten och ytlig vattenavrinning samt säkerställa viktig spridningskorridor för djur- och växtliv med ett kommunalt huvudmannaskap.

PARK - Användningen PARK ska användas för grönområden som kräver mer skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. Även komplement till parkens användning ingår i användningen. Inom park ryms även gång- och cykelväg och dagvatten- och skyfallshantering. Motivet till användningen är att säkerställa ett sammanlänkande parkstråk mellan ny och befintlig bebyggelse och därmed möjliggöra utrymme där gång- och cykelväg och dagvattendike samlokaliseras.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. I användningen ingår även bostadskomplement. Motivet till användningen är att skapa en naturlig utveckling av befintlig bostadsbebyggelse. Vidare är motivet att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande en- och tvåbostadshus samt säkerställa användningen för befintlig bostadsbebyggelse, vilken är i linje med området som helhet.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Utformning av allmän plats

Belysningsarmaturer ska undvikas alternativt utformas och styras så att ljusföroreningar minskar- Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. Motivet till bestämmelsen är att minska ljusföroreningar/spilljus till omgivningen på grund av känsligt djurliv som exempelvis fladdermöss.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Belysningsarmaturer ska undvikas alternativt utformas och styras så att ljusföroreningar minskar - Bestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är att minska ljusföroreningar/spilljus till omgivningen på grund av känsligt djurliv som exempelvis fladdermöss.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet - Motivet till bestämmelsen är att utöka lovplikten för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, eftersom den typ av åtgärder inte är marklovspliktiga.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd av kulturvärden

q_1 (Stenmur ska bevaras). Motivet till bestämmelsen är att skydda den stenmur som finns inom allmän plats, natur, för att säkerställa och bevara kulturmässiga och biologiska värden kopplade till stenmuren.

dike$_1$- (Dagvattendike). Motivet till bestämmelsen är att på ett för området säkert sätt samla upp, fördröja och leda dagvatten till fördröjningsmagasin för dagvatten.

fördröjning$_1$- (Fördröjningsmagasin för dagvatten med en minsta volym av 430,0 kubik). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa erforderligt fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 430 kubik inom planområdets västra del, vilket säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

fördröjning$_2$- (Fördröjningsmagasin för dagvatten med en minsta volym av 130,0 kubik). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa erforderligt fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 130 kubik inom planområdets östra del, vilket säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

gc-väg$_1$- (Gång- och cykelväg). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillkomsten av gång – och cykelväg inom allmän plats, för att koppla samman bostadskvarteren och skapa gena rörelsestråk.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är dels att skapa en viss distans mellan ny bebyggelse och anslutande jordbruksmark, dels mellan ny och befintlig bebyggelse. Detta för att skapa en bebyggelsestruktur med hänsyn till omgivningen och för att minska negativ påverkan på befintlig bebyggelse.

Fastighetsstorlek

d_1 – (Minsta fastighetsstorlek är <angivet> i kvadratmeter). Motivet till bestämmelsen är att reglera antalet möjliga fastigheter per användningsyta. Föreslagna fastighetsstorlekar är dels anpassade efter intilliggande befintliga villatomter söder om planområdet, dels till det öppna landskapet vilket har resulterat i större fastigheter i norr och öster. Angiven minsta fastighetsstorlek för befintliga bostadsfastigheter möjliggöra en avstyckning i linje med områdets bebyggelsestruktur.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – (Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 8 meter). Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjder på tillkommande huvudbyggnader för att styra skalan inom planområdet och minimera skuggpåverkan. Bestämmelsen möjliggör en och en halvplans hus med brantare taklutning eller tvåvåningshus med mindre taklutning. Angiven nockhöjd säkerställer att det inte går att bygga ett en- och tvåbostadshus i tre våningar med platt tak.

h_2 – (Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är <angivet> meter). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader utformas för att upplevas som komplement till huvudbyggnad. Bestämmelsen anger olika mått för komplementbyggnader inom nya fastigheter och inom befintliga bostadsfastigheter. För de nya fastigheterna reglars komplementbyggnadernas nockhöjd till 4,5 meter. För de befintliga fastigheterna regleras komplementbyggnadernas nockhöjd med hänsyn tillbefintlig bebyggelse. Detta för att undvika att fastigheterna får ett planstridigt utgångsläge.

Placering

p_1 – (Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns). Motivet till bestämmelsen är att skapa viss distans mellan huvudbyggnader för att minska direkt insyn, bevara den karaktär av friliggande bebyggelse som finns i anslutning till planområdet samt säkerställa skydd mot brandspridning.

p_2 – (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns). Motiv till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som

komplementbyggnad kan uppföras och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

P_3 – (Infartssidan till garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän plats, gata). Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders/carports infart inte placeras närmare än 6 meter från gata, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

Stängsel, utfart eller annan utgång

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

Takvinkel

o_1 – (Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader). Bestämmelsen reglerar minsta lutningen av huvudbyggnadens tak. Bestämmelsen omfattar inte komplementbyggnad som sammanbyggs med huvudbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett varierat taklandskap för områdets bebyggelse.

Utformning

f_1 – (Endast friliggande en- och bostadshus) Bestämmelsen reglerar att endast friliggande en- och tvåbostadshus får uppföras inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att möta omgivande bebyggelse med samma byggnadstyp, samt angränsande landsbygd, med en något glesar bebyggelsestruktur.

Utförande

b_1 – (Minst 65 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig). Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Angivet procenttal är i linje med reglerad genomsläpplighet i angränsande bostadsområden.

b_2 – (Källare får inte finnas). Motivet till bestämmelsen är att reglera att källare inte byggs inom planområdet för att den geotekniska utredningen visat att marken inte är lämplig för upprättande av den typ av byggnation.

b_3 – (Lägsta nivå för färdigt golv ska vara 0,5 meter över gatuhöjd vid anslutande gata). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytlig vattenavrinning sker bort från bebyggelsen inom den egna fastigheten, vilket ger förutsättningar för att undvika instängda områden som kan skada egendom vid extrem nederbörd.

Utnyttjandegrad

e_1 – (Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter per fastighet). Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att

reglera hur stor andel av fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen omfattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader vilket ger en flexibilitet och en varierad bebyggelsestruktur.

e_2 – (Största byggnadsarea är 18 % av fastighetsaren inom egenskapsområdet). Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera befintliga fastigheters byggrätt. Angivet procenttal är framtaget med hänsyn till omfattning av den befintliga bebyggelsen, en eventuell avstyckning samt till kringliggande bebyggelsestruktur.

Ändrad lovplikt

a_1 – (Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet). Motivet till bestämmelsen är säkerställa att det inte vidtas åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det innebär att exploatören eller fastighetsägaren måste ansöka om marklov för att göra ändringar av marken inom den egna fastigheten.

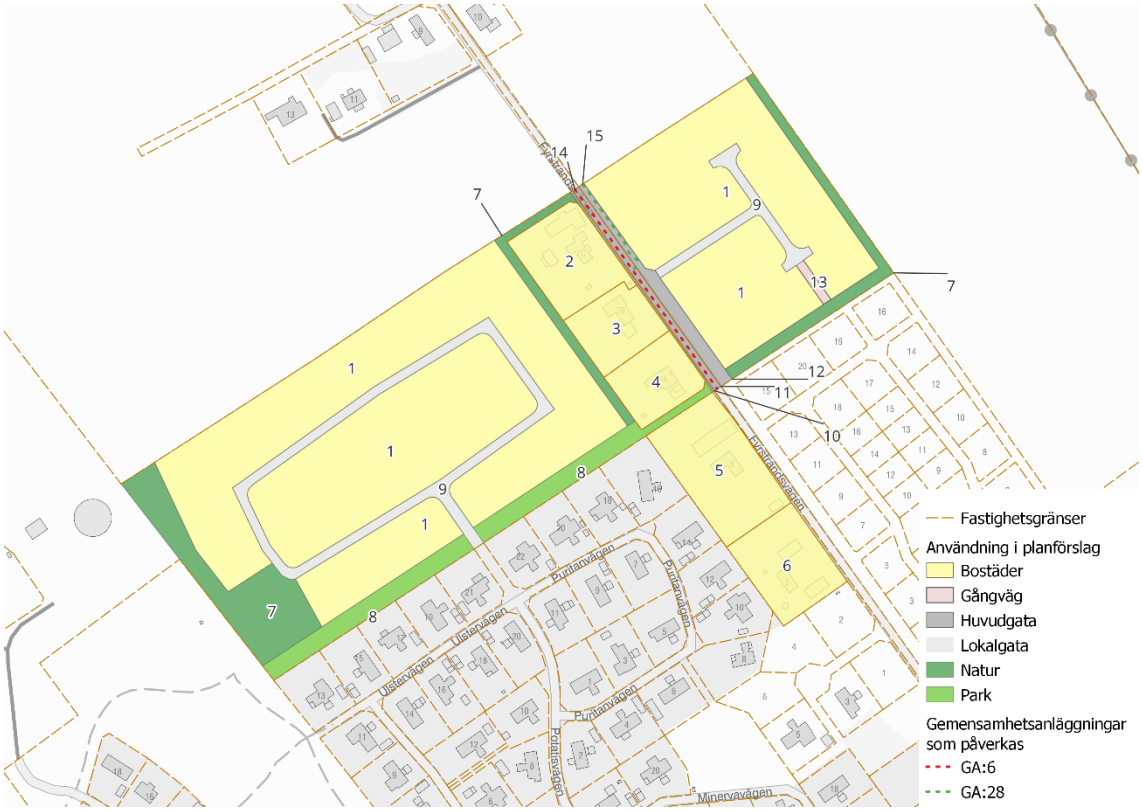
Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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



Kartbild tillhörande tabell avseende fastighetskonsekvenser.

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

Nummer i karta	Fastighet	Fastighetskonsekvens
1, 7, 8, 9, 10 , 12, 13 1 7, 8, 9, 10 , 12, 13	Trönningsnäs 5:29	Planläggs för Bostäder, Natur, Park, Huvudgata, Lokalgata samt Gångväg. Cirka 52800 m^2 planläggs för bostäder och föreslås styckas av till totalt 40 nya fastigheter. Cirka 17260 m^2 föreslås överföras till den kommunala fastigheten Trönningenäs 5:73, fördelat på markanvändningarna Natur (cirka 7270 m^2), Park (cirka 3670 m^2), Lokalgata (cirka 4810 m^2), Huvudgata (cirka 1320 m2) samt Gångväg (cirka 190 m^2)
2	Trönningenäs 9:1	Planläggs som Bostäder. Kan styckas till två fastigheter eller kvarstå i oförändrad utbredning
3	Trönningenäs 9:2	Planläggs som Bostäder. Oförändrad utbredning
4	Trönningenäs 9:3	Planläggs som Bostäder. Oförändrad utbredning
5	Lindhov 1:70	Planläggs som Bostäder. Kan styckas till två fastigheter eller kvarstå i oförändrad utbredning
6	Lindhov 1:78	Planläggs som Bostäder. Kan styckas till två fastigheter eller kvarstå i oförändrad utbredning
11	Lindhov S:1	Planläggs som Huvudgata och föreslås överföras till den kommunala fastigheten Trönningenäs 5:73. Omfattar cirka 1320 m2.
7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	Trönningenäs 5:73	Erhåller mark från Trönningenäs 5:29 och Lindhov s:1 som planläggs som Natur, Park, Huvudgata, Lokalgata samt Gångväg.
14	Trönningenäs ga:6	Dela av gemensamhetsanläggningen ska tas bort genom gemensamhetsanläggningen omprövas.

15	Trönninge ga:28	Del av gemensamhetsanläggningen ska tas bort genom att gemensamhetsanläggningen omprövas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsbildning

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

Planen möjliggör en avstyckning av fastigheterna Trönningenäs 9:1, Lindhov 1:70 och Lindhov 1:78 genom avstyckning. Ansvar för ansökan och kostnader för aktuell fastighetsbildning ligger hos berörda fastighetsägare.

På Trönningenäs 5:29 planläggs drygt 50 000 m² för bostadsändamål vilket föreslås styckas av till 40 nya fastigheter.

De delar av Trönningenäs 5:29 som planläggs för allmän plats ska genom fastighetsreglering föras till den kommunala fastigheten 5:73. Detsamma gäller för den berörda delen av Lindhov s:1.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

För detaljplanens genomförande behöver ingen ny gemensamhetsanläggning bildas.

För detaljplanens genomförande behöver delar av två gemensamhetsanläggningar tas bort, Trönningenäs ga:6 och Trönninge ga:28. Detta görs genom en lantmäteriförrättning där gemensamhetsanläggningarna omprövas.

Trönningenäs ga:6 med ändamål väg förvaltas av Trönningenäs vägsamfällighetsförening . Den del av Trönningenäs ga:6 som påverkas av detaljplanen är belägen inom Fyrstrandsvägen. Den mark som gemensamhetsanläggningen finns inom i detaljplanen planläggs som allmän plats, gata. I detaljplanen är huvudmannaskapet (den som ska sköta den allmänna platsen) kommunalt. Detta leder till att den del av gemensamhetsanläggningen som planläggs med gata ska tas bort genom en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Detta leder till att de delägande fastigheter som nyttjar Fyrstrandsvägen kan få nya andelstal beräknade eftersom väglängden minskar. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningen och exploatören bekostar förrättningen vilket regleras i exploateringsavtalet.

På sikt kommer även andra delar av Trönningenäs ga:6 att ompövas, till exempel pågår omprövning av den del av Fyrstrandsvägen som ligger i detaljplanen söder om nu aktuell detaljplan (etapp C6). Kommunen har också för avsikt att ta över del av Trönningenäsvägen vilken idag också omfattas av Trönningenäs ga:6. Omprövningarna kan komma att innebära att en del fastigheter får nya andelstal och att andra fastigheter helt förlorar sina andelstal och utträder ur föreningen.

Trönninge ga:28 är en gemensamhetsanläggning med ändamål vatten- och avloppsledning som förvaltas av Gamla Varbergs VA Samfällighetsförening. Den del av Trönninge ga:28 som påverkas av detaljplanen ligger strax öster om Fyrstrandsvägen. Gemensamhetsanläggningens ledningar är påkopplade på VA-huvudmannens ledningar. Anslutningspunkten var initialt där Trönninge ga:28 tar slut inom planområdet. Anslutningspunkten har dock flyttats något längre norr ut, utanför planområdet. Där gemensamhetsanläggningen går inom detaljplanen finns därför inga ledningar. Denna del av gemensamhetsanläggningen ska därför tas bort i en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Denna förrättning är redan sökt av Gamla Varbergs VA-samfällighetsförening.

Ledningsrätter

Inom detaljplanen finns en befintlig ledningsrätt (1383K-2019/170.1) för dag-, spill och vattenledningar till förmån för Varberg Vatten AB. Ledningsrätten ligger inom allmänplats, gata och kan ligga kvar även när det detaljplanen är genomförd.

Detaljplanen innehåller inte några markreservat för underjordiska ledningar (u-områden). De allmänna ledningar som behöver anläggas kan placeras i mark som planläggs som allmän plats.

Respektive ledningsägare ansvarar för att söka ledningsrätt för sina ledningar.

Officialservitut

För detaljplanens genomförande behöver inga nya officialservitut bildas.

Inom detaljplanen finns ett befintligt servitut för utfart till förmån för Fyrkullen 2:1. Servitutet kan i den del som ligger inom detaljplanen upphävs då marken planläggas som allmän plats gata. Upphävandet av servitutet görs i lantmäteriförrättning vilken söks av kommunen och bekostas av exploatören. Exploatörens åtagande regleras i exploateringsavtalet.

Övriga rättigheter

Inom detaljplanen finns en VA-förening som bland annat består av fastighetsägare till Trönningenäs 9:1, 9:2, 9:3, Lindhov 1:70 och 1:78. VA-föreningen utgörs inte av en gemensamhetsanläggning. VA-föreningen är idag så kallad avtalskund till Varberg Vatten AB och köper enbart vatten. VA-föreningen har en vattenledning inom planområdet som ansluter till Varberg Vatten AB:s ledningar i Trönningenäsvägen. Det är oklart om det för ledningen finns en skriflig rättighet så som ett nyttjanderättsavtal.

Fastigheterna omfattas av verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. I samband med anslutningen till komunalt VA kommer Varberg Vatten AB att säga upp avtalet med VA-föreningen. Vattenledningen inom planområdet kan då tas bort.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in del av Trönningenäs 5:29 och Lindhov s:1, se tabell ovan.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in del av Trönningenäs 5:29 och Lindhov s:1, se tabell ovan. Ersättning kan utgå och redovisas under avsnittet ”Ekonomiska konsekvenser”.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Planförslaget aktualiserar inte kommunens skyldighet att lösa in vissa rättigheter.

Skyldighet inlösen, stat

Planförslaget aktualiserar inte statens skyldighet till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Trönningenäs 5:29 innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Genomförandetiden är 10 år. Utbyggnad av allmän platsmark kommer att beställas vid planens laga kraft.

Utbyggnad av bostäder inom detaljplanen planeras att ske under genomförandetiden. I ett första skede byggs allmän plats och allmänna ledningar ut, utbyggnationen börjar i planområdets västra delar och byggs ut åt öster. Även byggnation av bostäder planeras börja i väster och byggas ut åt öster.

Utbyggnation av vatten- avlopp- och dagvattenledningar samt dagvattendammar är en del av ett större utbyggnadsområde och tidplanen anpassas efter de sammanlagda förutsättningarna och kommunens utbyggnad av allmän platsmark.

Övriga avtal

Varberg Vatten AB har för avsikt att teckna överenskommelse om ledningsrätt eller annat liknande nyttjanderättsavtal avseende VA-ledningar inom planområdet.

Varbergsortens elkraft har för avsikt att teckna överenskommelse om ledningsrätt eller annat liknande nyttjanderättsavtal avseende ledningar och där till hörande tillbehör inom planområdet.

Kommunen avser teckna överenskommelse om fastighetsreglering med Trönningenäs 5:29 för den mark som planläggs som allmän plats.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För detaljplanens genomförande behöver en befintlig vattenledning tas bort. Vattenledningen är en gemensam ledning till bland annat Trönningenäs 9:1, 9:2, 9:3, Lindhov 1:70 och 1:78. Fastigheterna omfattas av verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. I samband med att fastigheterna ansluts till kommunalt VA kan befintlig vattenledning tas bort. Borttagandet av ledningen bekostas av exploatören.

Nya ledningar kommer anläggas för vatten, spillvatten, dagvatten, el och fiber för att försörja det nya bostadsområdet. Dessa planeras att anläggas i gata eller i gångväg. Två fördröjningsmagasin för dagvatten kommer att anläggas med placering i planområdets västra respektive östra del.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar såsom huvudman för allmän plats för den allmänna platsens utbyggnation.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. VA-huvudmannen är Varberg Vatten AB.

För att föreslagen dagvattenlösningen inom nu aktuell detaljplan ska fungera behöver dagvattenlösning i angränsande detaljplan sydöst om planområdet (L116, Detaljplan för Lindhov 1:22 m.fl., etapp C6) anläggs först.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör genom ett planavtal och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gata regleras genom exploateringsavtalet.

Ersättningsanspråk

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

Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad

Detaljplanen ingår i programområde för Trönningenäs. För programområdet finns beslut om exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad.

Exploateringsersättningen innebär att varje exploatör debiteras en summa, utifrån respektives byggrätt för bostadsändamål, vilken ska bekosta utbyggnaden av planprogrammets gemensamma allmänna anläggningar.

Exploateringsersättningen vid etappvis utbyggnad regleras i exploateringsavtalet.

Planekonomisk bedömning

Inlösen

Kommunen får kostnader för inlösen av allmän platsmark. Exploatören ersätter kommunen för dessa kostnader vilket regleras i exploateringsavtalet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Trönningenäs 5:29	Fastigheten ägs av exploatören. Exploatören får kostnader för planarbete med tillhörande utredningar, projektering, utbyggnad av kvartersmark, allmän platsmark samt förrättningskostnader. Exploatören får kostnader för exploateringsbidrag för etappvis utbyggnad av allmän platsmark enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal gällande Trönningenäs. Exploatören överlåter allmän plats till kommunen utan kostnad. Exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal.
Lindhov s:1	Erhåller ekonomisk ersättning för avstådd mark.
Trönningenäs 5:73	Fastigheten ägs av Varbergs kommun. Erhåller allmän platsmark vilken medför en ökad driftkostnad för kommunen. Varbergs kommun ska inte betala ersättning till Trönningenäs 5:29, men däremot till Lindhov s:1.
Trönningenäs ga:6	Gemensamhetsanläggningen omprövas så att del av gemensamhetsanläggningen tas bort. Delägarnas andelstal kan förändras. Vid omprövning kan olika ersättningssituationer uppstå, se nedan under rubrik ”Prövning enligt anläggningslagen”.
Trönninge ga:28	Gemensamhetsanläggningen omprövas så att del av gemensamhetsanläggningen tas bort. Vid omprövning kan olika ersättningssituationer uppstå, se nedan under rubrik ”Prövning enligt anläggningslagen”.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Vissa strukturer i jordbrukslandskapet, t.ex. stenmurar och åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, på grund av deras värde för växt- och djurlivet. Detta omfattar stenmurar och åkerholmar som ligger i eller med någon sida direkt intill åker- eller betesmark. Åtgärder som kan skada ett biotopskyddsområde såsom rivning av stenmurar eller annan negativ påverkan är inte tillåtna. Dispens från biotopskyddet kan sökas hos Länsstyrelsen i Hallands län, ifall sådana strukturer påverkas av exploateringen.

Planförslaget aktualiserar ingen prövning enligt Miljöbalken då stenmurar och diken ska vara kvar.

Prövning enligt väglag (1971:948)

Planförslaget aktualiserar ingen prövning enligt Väglagen.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Planförslaget aktualiserar ingen prövning enligt Kulturmiljölagen.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

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

Fastighetsbildning för att reglera mark som utgörs av allmän plats söks och bekostas av kommunen. Exploatören ersätter kommunen för förrättningskostnaderna.

Fastighetsbildning för avstyckning av bostadsfastigheter inom Trönningenäs 5:29 söks bekostas av exploatören.

Eventuella avstyckningar från de befintliga fastigheterna Trönningenäs 9:1, Lindhov 1:70 och 1:78 söks och bekostas av respektive fastighetsägare.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Skapandet av nya ledningsrätter görs genom ledningsrättslagen.

Tillskapandet av ledningsrätter ansvarar respektive ledningsägare för.

Ledningsägare av allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar är Varberg Vatten AB.

Ledningsägare för elledningar är Varbergsortens Elkraft ekonomiska förening.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

För detaljplanens genomförande behöver två gemensamhetsanläggningar omprövas, Trönningenäs ga:6 och Trönninge ga:28.

Vid omprövning av en gemensamhetsanläggning kommer lantmäterimyndigheten pröva om det blir aktuellt att ersättning ska utgå till de fastigheter som utträder ur eller får minskad andel i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten kommer även pröva huruvida de fastigheter som inte längre belastas av gemensamhetsanläggningen ska betala ersättning till övriga delägare. Reglerna för hur ersättning ska bedömas vid utträde, minskat andelstal samt då en fastighet som belastas av en gemensamhetsanläggning frigörs från sådan belastning finns i anläggningslagen 38–40 a §§. En sådan prövning kommer göras först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Lantmäteriförrättningen för att ompröva Trönninge ga:28 är redan sökt av Gamla Varbergs VA-samfällighetsförening. Omprövning av Trönningenäs ga:6 söks och bekostas av kommunen.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Saknas överenskommelser om ersättning för fastighetsregleringarna som krävs för planens genomförande, bestäms ersättningsbeloppet enligt principerna i expropriationslagen. Ersättning utgår för fastighetens marknadsvärdeminskning med ett påslag om 25%.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Trönningenäs 5:29	Fastigheten ägs av exploatören. Exploatören får kostnader för planarbete med tillhörande utredningar, projektering, utbyggnad av kvartersmark, allmän platsmark samt förrättningskostnader. Exploatören får kostnader för exploateringsbidrag för etappvis utbyggnad av allmän platsmark enligt kommunens antagna riktlinjer för exploateringsavtal gällande Trönningenäs. Exploatören överlåter allmän plats till kommunen utan kostnad. Exploatörens ekonomiska åtaganden regleras i exploateringsavtal.
Lindhov s:1	Erhåller ekonomisk ersättning för avstådd mark.
Trönningenäs 5:73	Fastigheten ägs av Varbergs kommun. Erhåller allmän platsmark vilken medför en ökad driftkostnad för kommunen. Varbergs kommun ska inte betala ersättning till Trönningenäs 5:29, men däremot till Lindhov s:1.
Trönningenäs ga:6	Gemensamhetsanläggningen omprövas så att del av gemensamhetsanläggningen tas bort. Delägarnas andelstal kan förändras.
Trönninge ga:28	Gemensamhetsanläggningen omprövas så att del av gemensamhetsanläggningen tas bort.

Tabell över fastigheträttsliga konsekvenser.

Kulturmiljö

Föreslagen utbyggnad av bostadsområde kommer att innebära en förändrad karaktär av planområdet som idag består av tidigare betes- och odlingsmarker och enstaka bostadshus längs Fyrstrandsvägen. Betesmarkerna kommer till stor del att ersättas

med bostadsbebyggelse, fördröjningsyta för dagvattenhantering samt nya gator och gång- och cykelväg.

Värdefulla rekreativa strukturer i landskapet som stenmuren, dike, träd och buskar kommer att fortsatt ge området en lantlig karaktär. Positiva effekter är att fler människor kommer få närhet till kringliggande bevarat kultur- och odlingslandskap.

Natur

Grönområde

Planområdet består främst av betes- och odlingsmark med enstaka bebyggelse längs Fyrstrandsvägen. De naturvärden som pågående bete ger uppkomst till kommer vid exploatering att försvinna då marken ersätts med bostadsbebyggelse.

Brynmiljön i väster planläggs som allmän plats Natur. Detta ger möjlighet att utveckla en för området viktig spridningskorrior mellan grönområde sydväst om planområdet och det öppna jordbrukslandskapet i norr som sedan kopplar an till naturreservatet. Inom Natur ges även förutsättningar för anläggande av öppen dagvattendamm vilket över tid ger förutsättningar för ökad biologisk mångfald inom planområdet.

Ett nytt parkstråk föreslås i östvästlig riktning i anslutning till befintligt dike inom planområdets södra del. Befintlig brynmiljö med buskar och träd bevaras och ny växtlighet kan etableras vilket främjar den biologiska mångfalden. Parkståket planläggs som allmän plats Park.

Landskapsbild

I landskapsbildsanalysen togs rekommendationer för planprogrammet som helhet fram. Med stöd av de rekommendationer bedöms Trönningenäs inre kunna utvecklas på ett sätt som värnar landskapsbilden och integreras väl med kvaliteterna i den befintliga miljön. Upplevelsen av landskapet är en betydelsefull del av värdet för det rörliga friluftslivet.

Genomförande av planen kommer förändra området som idag till största del består av öppen betes- och odlingsmark.

För att minimera påverkan har hänsyn har tagits till befintlig struktur och landskapsbild genom att befintlig grönstruktur till stor del har bevarats, natursläpp har planlagts mellan ny och befintlig bebyggelse och en bebyggelsefri zon har planlagts mot de vida jordbruksmarkerna i norr och öster vilket tillsammans bibehåller upplevelsen av småskalighet mot omgivningen och framhäver befintliga strukturer i nuvarande landskapsbild.

En utveckling av ett parkstråk intill befintlig brynmiljö vid betesmarkens kantzon tillgängliggör befintlig grönstruktur och skapar långa siktlinjer som följer betesmarkens struktur i landskapet. Befintliga stenmur bevaras inom allmän plats, Natur.

Bebyggelsens skala är anpassad till omgivande bebyggelse.

Naturmiljö

Planläggning av bostäder kommer ha en mindre påverkan på den biologiska mångfalden i området, då viktiga gröna strukturer som betesmarkens kantzoner bevaras. Genom anläggande av en dagvattendamm och rätt planteringar inom det mindre rekreationsstråket kan den biologisk mångfalden inom området till och med främjas. Förlusten av ängsvegetationen ska kompenseras genom plantering av ängsvegetation runt dagvattendammen.

Planområdet har tidigare inte varit upplyst och omges av områden med höga naturvärden vars växt- och djurliv kommer att påverkas av ljusföroreningar om det inte planeras med försiktighet. Belysning ska därför anpassas för att inte störa omkringliggande natur. Åtgärder för anpassning av belysning har föreslagits i plankartan för att minska påverkan genom ljusföroreningar. Bedömningen är att det inte kommer uppstå någon effekt på nattaktiva arter såsom fladdermöss, fåglar och insekter. Belysningsbestämmelse kommer att minska ljusföroreningar och begränsar dess effekt på arterna.

Det har tagits fram en fladdermössinventering för intillliggande detaljplan av Calluna AB har under sommaren 2024, på uppdrag av Varbergs kommun. Calluna bedömer vid denna inventering att planerad bostadsbebyggelse inom inventeringsområdet Trönningenäs inte kommer att medföra nämnvärd negativ påverkan på lokala fladdermuspopulationer. Det finns omgivande naturmiljö som fladdermössen kan nyttja både som livsmiljö och som jaktområde. Bevarandet av trädansamlingar och sammanlänkande av natur i planområdet med omgivande grönområden, som därmed skapar spridningskorridorer genom området, skapar goda förutsättningar för fladdermöss att fortsatt nyttja planområdet som livsmiljö och spridningskorridor.

Naturreservat

Bedömningen är att en ökad exploatering i form av fler bostäder främst bidrar till en liten ökad rörelse inom naturreservatet. För att minska ljusföroreningar genom planområdet på bland annat naturreservatet har en planbestämmelse gällande detta införts inom hela planområdet.

Då naturreservatet även har flera föreskrifter för området som exempelvis vistelseförbud under perioden 1 mars till och den 15 juli (gäller dock ej betesdriften) är bedömningen att påverkan fågellivet på strandängarna begränsas. Därutöver finns det andra förbud gällande ingrepp i miljön och det är inte tillåtet att campa eller ställa upp husbil.

Friluftsliv

Planförslaget bedöms medföra en negativ påverkan på landskapsbilden vilken har betydelse för upplevelsen vid turism och rörligt friluftsliv inom området.

Ekosystemtjänster

Utifrån de olika utredningar som tagits fram har planförslaget anpassats efter och i största möjliga mån bevarat områden som omfattas av ekosystemtjänster. Det är enbart tjänsten matproduktion som försvinner, då betesmarker tas i anspråk för exploatering.

Detaljplanen ökar antal reglerande och stödjande ekosystemtjänster inom området genom ett säkerställande och en utveckling av befintliga gröna strukturer vilket ger flera ekologiska och sociala värden.

Dagvattendammen som anläggs skapar tillkommande kulturella, reglerande och stödjande ekosystemtjänster med tillkommande vattenspegel och habitat av djurliv. Kulturella ekosystemtjänster tillskapas genom anläggande av nya stråk genom planområdet med kopplingar till intilliggande bostadsområden och större parkområde som möljigör motion, lek och rekreation samt återhämtning som även kan användas av djurlivet som spridningskorridor.

Befintlig stenmur bevaras och kan med fördel synliggöras så att den solbelysta ytan ökar vilket uppsattas av framförallt reptiler och groddjur.

Miljö

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

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

En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan, vilket betyder att en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras i samband med planens framtagande. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång om nya förutsättningar kommer fram till exempel vid framtagande av MKB:n.

Detaljplanen bedöms medföra negativ påverkan på aspekter rörande jordbruksmark eftersom den föreslår exploatering av befintlig betesmark. Ytan är dock begränsad och omgärdat av bebyggelse vilket minskar dess brukningseffektivitet.

Detaljplanen bedöms medföra positiva effekter på sociala och ekologiska värden genom att skapa nya vistelsemiljöer och ett parkstråk mellan bebyggelsen som ansluter till befintlig parkområde. Befintlig grönstruktur föreslås till stor del att bevaras som habitat och spridningskorridor för växt- och djurlivet. Påverkan av miljökvalitetsnormer genom utsläpp av dagvatten är obetydliga och ljusföroreningar till omgivningar minskas genom reglering i planen. Genom en planbestämmelse som ska motverka uppkomsten av ljusföroreningar bedöms påverkan på omgivande områden med höga naturvärden som minimal.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Genomförd dagvattenutredning föreslår att dagvattnet omhändertas, fördröjs och renas i flera steg. Utgångspunkten i arbetet med utredningen har varit att åstadkomma en god dagvattenhantering som inte tillskapar dagvattenflöden eller förorenings koncentrationer som kan påverka Natura 2000-området negativt.

Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms vara ett lämpligt sätt att fördröja och rena dagvattnet från planområdet. Med föreslagen dagvattenlösning bedöms recipienter inte påverkas negativt. Kommunens bedömning är därmed att planförslaget inte medför negativ påverkan på Natura 2000-området.

Vid kraftigare regn än det dimensionerande 20-årsregnet kommer vattnet inte kunna

avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet.Kvartersmark har därför reglerats med en lägsta golvnivå så att vattnet avleds från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget. Föroreningshalterna från planområdet och befintlig bebyggelse kommer efter fördröjning och rening med god marginal underskrida de riktvärden som ställts på dagvattnets kvalitet i kommunen. Exploateringen kommer innebära minskningar för

samtliga ämnen, både halter och mängder. Samtliga koncentrationer från planområdet är avsevärt lägre än riktvärdena och bedöms inte riskera möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i nedströms vattenförekomst.

Utbyggnad av planområdet kommer inte påverka recipienten Getteröns samt Natura 2000-området negativt om föreslagen dagvattendamm, underjordiskt magasin och diken byggs ut, vilket även möjliggör till att uppnå miljökvalitetsnormer.

Ämne	Halter av ämnen (µg/l)					
	Befintlig situation*	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening**	Riktvärde	MKN***	Status
P	200	130	29	200	67 (37)****	Måttlig
N	5300	1400	910	3 000	-	Måttlig
Pb	8,0	6,0	1,3	14	1,2	Ej klassad
Cu	11	12	4	20	0,5	Ej klassad
Zn	70	49	9	60	5,5	Ej klassad
Cd	1,00	0,25	0,08	0,4	0,08	Ej klassad
Cr	3,0	2,9	0,5	15	3,4	Ej klassad
Ni	2,0	4,1	0,1	20	4	Ej klassad
Hg	0,005	0,001	0,004	0,050	0,07	Ej god
SS	100 000	26 000	5 700	60 000	-	-
Olja	200	260	38	1 000	-	-
BaP	0,010	0,026	0,005	0,050	-	Ej klassad

Endast schablonhalter
***inkl. etapp C6*
****Uttrycks som "Värde i bedömningsgrund" i VISS. Gäller årsmedelvärde. MKN för fosfor är en halt som är specifik för den aktuella vattenförekomsten*
*****Referenshalt i Getteröns naturreservat 67 µg/l. För att uppnå god status i Himleån som bidar med majoritet av vattentillförseln till Getteröns naturreservat behöver totalfosfor minskas till minst 37 µg/l.*

Beräknade förereningskoncentrationer. Tabellen redovisar även Varbergs kommuns riktvärden.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

En skuggstudie har gjort som för att visa eventuell skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och bifogas planhandlingarna. Resultatet visar att föreslagen ny bebyggelse inte kommer påverka befintlig bebyggelse negativt genom skuggning.

Förändrade ljusförhållanden

För att inte skapa en barriär genom ljusföroreningar mellan naturområdena med höga naturvärden regleras belysning genom planbestämmelse både inom allmän plats och kvartersmark. Motivet är att minska påverkan på ljuskänsliga arter.

Beräkning av omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spårtrafik och vägar 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 bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerberäkningar har inte genomförts inom detaljplanens samrådssede. En trafikökning med cirka 92 fordonsrörelser på Potatisvägen och cirka 41 fordonsrörelser på Fyrstrandsvägen bedöms inte bullernivåerna på dessa minder vägar öka nämnvärt.

Översvämning

Det är viktigt att området höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Lokalgator kan med fördel användas för att avleda skyfall. Dessa kan också användas för att avleda mindre regn.

Föreslagen detaljplan har hanterat skyfallsrisken för att undvika instängda områden.Planområdets höjdsättning medför att etapp C2, som enligt analysen idag avrinner norrut, istället kommer att avrinna söderut genom dagvattensystemet eller ytligt. Med föreslagna regleringar föreligger ingen risk för skada på befintlig bebyggelse eller ny bebyggelse.

Allergener

För aktuellt planförslag blir avståndet mellan föreslagen bostadsbebyggelse och hage/djurhållning/stall cirka 50 meter. Avståndet och topografi innebär att området inte bedöms vara utsatt för allergener.

Olyckor

En ny gc-passage tillskapas över Fyrstrandsvägen. Det mest trafiksäkra alternativet för att förhindra kollision mellan gång- och cykeltrafikant och bil är upphöjd passage med hastighet under 30 km/h. Detaljplanen föreslår en acceptabel nivå av trafiksäkerhet.

Erosion, ras och skred

Detaljplanen ger ingen risk för erosion. Detaljplanen ger ingen risk för ras. Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande för ett genomförande av detaljplan.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfyllnad, 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 konsekvenser

Flera vistelsevärden kommer att skapas samt en ökad tillgänglighet till området genom förbindelse till omgivande bostadsområden och större parkområde.

Barn

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn och unga genom att skapa nya målpunkter för barn inom planområdet, främst det sammanhängande parkstråket med sammankoppling till befintliga bostadsområden och större parkområde med lekplats.

Planområdet är stort och medger en större utbyggnad av bostäder. För att ge en överblickbarhet och orientering är planförslaget dels utformat med sammanhållande struktur med rundkörning, vilket ger en upplevelse av sammanhållning, dels med t-formade vändplaner, vilket ger gaturummet en tydlig rumslighet med säker angöring till intilliggande bostäder. I den fortsatt utformningen av den allmänna platsen finns stora möjligheter att jobba vidare med identitet och hemkänsla.

Genom att i planområdet möta upp med gena och trygga rörelsestråk för fotgängare och cyklister medges en trygg och säker väg även för de lite yngre barnen.

Planområdets gång- och cykelväg och gångväg ger trafiksäkra kopplingar till lekpark, skola och förskola som knyter an till befintligt gång- och cykelnät vilka sammankopplas till Trönningenäs olika målpunkter.

Området byggs ut med åtgärder som ska öka tryggheten i framför allt trafiksituationen. Ur ett barnperspektiv kommer en upphöjd passage över Fyrstrandsvägen med sänkt hastighetsgräns vara det tryggaste alternativet.

Demografi

Identifierade konsekvenser för demografin vid ett genomförande av detaljplanen är beroende av de bostäder som byggs. Förväntat utfall är att området kommer att bestå av friliggande villor. Utifrån planområdets läge och förutsättningar antas andelen barn i området att öka. Även befolkningstätheten förväntas öka då detaljplanen möjliggör för ett utökat antal bostäder inom planområdet.

Jämlikhet

Områdets geografiska placering ger möjlighet till bostäder i lantligt läge med närhet till både kommunal och kommersiell service, fritidsaktiviteter samt goda kommunikationer vilket ger möjlighet till delaktighet i samhället. Planområdet kommer bidra till ökad tillgänglighet i området och öppna upp möjligheter för nya rekreativa stråk.

Planförslaget skapar positiva konsekvenser och goda förutsättningar för social hållbarhet genom;

- Tillgång till grönska och rekreation inom och utom planområdet
- Gena och trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter, vilka kopplas samman med befintligt GC-nät.

Trygghet

Planförslaget är utformat med två separata utbyggandsområden för villor vilka avdelas av befintlig bebyggelse och Fyrstrandsvägen vilket ger en upplevelse av sammanhållning inom varje område och orienterbarhet i området. Parkstråket i öst västlig riktning skapar en tydlig sammanhållning för hela planområdet.

Föreslagen gatustruktur ger en trevligt upplevesel samt bidrar till att hålla hastigheterna nere.

Inom planområdet finns möjligheter till vistelse och rörelse inom sammanhängande parkområde. Parkområdet möjliggör även för enkla, gena och säkra kopplingar för fotgängare och cyklist.

Inom planområdet finns flera målpunkter så som bostäder och sammanhängande parkstråk. Parkstråket har bebyggelse längs båda sidor vilket stärker den mänskliga närvaron och i sin tur kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Riksintresse

Friluftsliv och naturvård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv eller naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Värdena för friluftslivet är kopplat till de natur- och kulturkvaliteter som finns och gör det attraktivt för besökare.

Rörligt friluftsliv

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

Bebyggelsen som föreslås är i planprogrammet utpekat för ett begränsat område på inre Trönningenäs. Bebyggelsens omfattning och struktur har anpassats efter de olika

utredningar och underlag som tagits fram och bedöms därmed inte påverka förutsättningarna för de värden som riksintresset omfattar.

Högexploaterad kust

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

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka att tillgängligheten till värdefulla områden begränsas.

Natura 2000

Enligt av Varberg kommun under 2021 framtagna PM Påverkan exploatering till Natura 2000 Trönningenäs kan en indirekt påverkan riskera ske på riksintresseområden i närheten genom ett ökat antal besökare som kan orsaka slitage på vegetation och störning på fågellivet. Bedömningen är att ökad exploatering i form av flera bostäder mest bidrar till en liten ökad rörelse i området, där området mestadels kommer att användas för promenader och framför allt för rastning av hundar.

Troligtvis är dock att dessa besökare huvudsakligen håller sig till gångslingan i områdets sydliga del som idag inte ingår i reservatet, men som planeras att inkluderas i reservatet inom snar framtid. Slitage på dessa stigar som idag består av klippta gräsmarker kan komma att öka, vilket skulle resultera i stigar av nertrampad jord i stället för gräs. Påverkan på resterande strandängar bedöms dock som minimal. De flesta gåenden kommer med största sannolikhet att hålla sig till gångstigarna, eftersom gräset och terrängen på omkringliggande mark är ganska otämjda och bevuxen med högt gräs samt björnbärs- och enbuskar i själva reservatet. Eftersom det mest rör sig om en ökning av besökare i form av omkringboende, så kommer det inte innebära ett ökat tryck för parkering eller en större risk för nedskräpning av området.

En möjlig påverkan på området skulle dock kunna bli påverkan av lössspringande hundar på fågellivet på strandängarna. De mest värdefulla, vadartäta strandängarna norr om reservatet är dock skyddade genom tillträdesförbud större delar av året. Området nedanför berget skulle dock kunna påverkas negativt, om människor rör sig här med lössspringande hundar. En lösning på detta problem, om det skulle uppstå, vore att ytterligare sätta upp skyltning att hundar måste vara kopplade i just dessa områden och kanalisering till högre liggande gångstigar genom tillträdesförbud under häckningssäsongen.

Påverkan av exploatering på Getteröns naturreservat som även är ett Natura 2000 område bedöms som ganska liten. Området består mest av för allmänheten otillgängliga strandängar som är stängslade för bete, som även omfattas av tillträdesförbud stora delar av året. Tillträde till reservatet sker mest via Naturreservatets Naturum som är anpassad för ett stort antal besökare. Anläggningen

skulle gynnas av fler besökare och allmänheten som skulle nås av anläggningens inspirerande naturpedagogik ökar.

Risken för negativ påverkan bedöms som liten men eventuell påverkan bör följas upp och vid behov förebyggas genom de åtgärder som kommunens ekologer föreslår. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

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

För Natura 2000-området Getteröns fågelreservat, utpekat enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB, är avvägningen av konsekvenser sammantaget att värdena inte påverkas.

Det finns ett Natura 2000-tillstånd som tillåter dagvattenutsläpp till Natura 2000-området, beslutet är förenat med villkor. Planförslaget bedöms följa och inrymmas inom dessa villkor.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

Aktuellt planförslag innebär att ett mindre område brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Framtagen lokaliseringsstudien visar att flera av de alternativa lokaliseringarna utgör brukningsvärd jordbruksmark och bedöms inte av den anledningen vara bättre eller sämre lämpad för ett ianspråktagande av jordbruksmarken. I jämförelsen med de alternativa lokaliseringarna utgör aktuellt planområde det område som tar minst andel sammanhållen jordbruksmark i anspråk.

Bedömningen är att en utveckling av det aktuella planområdet är ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt som inte kan tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Genom att bygga vidare inom planprogrammet kan man bygga vidare på en redan sammanhållen bebyggelse och nyttja befintliga infrastruktur och koppla samman med detta. Att ta marken i anspråk för bostadsutbyggnad bedöms i detta fall vara ett större samhällsintresse än ett bevarande av jordbruksmarken. Sammantaget är planförslaget förenligt med bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inga ekologiskt känsliga områden finns inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Trafik

Motortrafik

Ett fortsatt ökat befolkningsunderlag i Trönningenäs är en förutsättning för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas och möjligheten för hållbara resor att öka.

Planförslaget innebär ökad trafik utmed Fyrstrandsvägen, Potatisvägen och Trönningenäsvägen. Det finns föreslagna åtgärder utmed Fyrstrandsvägen i form av breddning av gaturummet, ny gång och cykelväg samt avsmalning och avvikande beläggning för att hålla nere hastigheten vid gång- och cykelpassager.

Pågående och planerade exploateringar i anslutning till Trönningenäsvägen kommer medföra trafikmängder som för prognos år 2050 är cirka 3400 fordon per dygn, vilket ungefär motsvarar en fördubbling av trafikmängderna som uppmätts för 2020. Trafikmängderna understiger vägens kapacitet. Kopplat till detaljplanen för Trönningenäsvägen finns föreslagna kapacitetshöjande åtgärder vid utfart mot väg 845 samt för exempelvis gång- och cykel. Åtgärderna ska bidra till att främja en god trafikmiljö för samtliga trafikanter.

Del av Trönningenäs ga:6 med ändamål väg ska tas bort, detta görs genom en lantmäteriförrättning där gemensamhetsanläggningen omprövas.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik bedöms förbättras när gång- och cykelnätet via nytt parkstråk kopplar samman bostadsområden med befintligt större parkområde i väster och vidare till målpunkter inom Trönningenäs samtidigt som åtgärder förväntas utmed Trönningenäsvägen i samband med övertagandet till kommunalt huvudmannaskap.

Gång- och cykelnätet bedöms kunna hantera ökad trafikbelastning väl, särskilt efter förbättringsåtgärder görs utmed Trönningenäsvägen där det delvis idag är trångt i trafiken.

Angöring

Föreslagen angöring med måttliga trafikflöden orienteras till korsningspunkt med Potatisvägen och Fyrstrandsvägen. Befintliga fastigheter längs Fyrsstrandsvägen har fosrtsatt angöring likt idag utan begränsning. Föreslagna korsningspunkt ger bra siktförhållanden.

All ny bebyggelse har god tillgänglighet med direkt anslutning till lokalgata.

Parkering

Parkering ordnas på den egna fastigheten och reglering av avstånd från garage och caroprt till lokalgatan säkerställer en trafiksäker parkeringsmöjlighet på den egna fastigheten.

Parkeringsmöjligheterna bedöms kunna uppfyllas enligt parkeringsnorm inom kvartersmark.

Mellankommunala frågor

Planförslaget ger inga konsekvenser på mellankommunala frågor.

Andra konsekvenser

Tekniska konsekvenser

För detaljplanens genomförande behöver en befintlig vattenledning tas bort. Vattenledningen är en gemensam ledning till bland annat Trönningenäs 9:1, 9:2, 9:3, Lindhov 1:70 och 1:78. Fastigheterna omfattas av verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. I samband med att fastigheterna ansluts till kommunalt VA kan befintlig vattenledning tas bort. Borttagandet av ledningen bekostas av exploatören.

Nya ledningar kommer anläggas för vatten, spillvatten, dagvatten, el och fiber för att försörja det nya bostadsområdet. Dessa planeras att anläggas i gata eller i gångväg. Två fördröjningsmagasin för dagvatten kommer att anläggas med placering i planområdets västra respektive östra del.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att jordbruksmarken kvarstår och att inga nya bostäder byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå bostadsförsörjningsmålen.

Nollalternativet innebär också att inte något sammanhängande parkstråk med gång- och cykelväg anläggs mellan bostadsområden.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet har inte varit planlagt sedan tidigare.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Trönningenäs 5:29, A4 *(1383K-P2018/12, Lantmäteriets beteckning)*
- Detaljplan för del av Lindhov1:22, C1 etapp 2 *(112 1383K-P2019/6, Lantmäteriets beteckning)*
- Detaljplan för del av Lindhov 1:22 mfl, etapp C6 *(1383K-P2024/9, Lantmäteriets beteckning)*

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

Planprogram

Planprogram för Inre Trönningenäs godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 14 juni 2005 § 271 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Trönningenäs 5:29 m.fl., etapp C2 och C3 daterad 2025-01-21. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

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

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-10-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga, Detaljplan för del av Trönningenäs5:29 m.fl, etapp C2 och C3. Framtagen av SWECO och daterad 2025-02-07. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

VA-, dagvatten- och skyfallsutredning till detaljplan för Trönningenäs etapp c2 och c3. Framtagen av Norconsult Sverige AB och daterad 2024-12-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

Tekniskt PM Geotekniska förutsättningar. Detaljplan Trönningesnäs inre – etapp c2 och c3 - geoteknik. Framtagen av Swecsa och daterad 2024-03-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markteknisk undersökningsrapport, MUR. Detaljplan Trönningesnäs inre – etapp c2 och c3 - geoteknik. Framtagen av Swecsa och daterad 2024-03-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning. Framtagen av Kulturmiljö Halland och daterad 2023-10-23 – 2023-10-25. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktlig naturvärdesbedömning

Översiktlig naturvärdesbedömning Trönningenäs 5:29 m. fl etapp C2 och C3. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-09-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Landskapsbildsanalys

Landskapsbildsanalys Trönningenäs. Framtagen av 02Landskap och daterad 2023-04-21. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem

Trafik PM

Trafik PM Trönningenäs C2, C3. Framtagen av Varbergskommun och daterad 2025-01-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Ekosystemkartläggning

Ekosystemtjänstkartläggning – del av Trönningenäs 5:29. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-09-17 reviderad 2025-02-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Lokaliseringsstudie

Lokaliseringsstudie, Detaljplan för del av Trönningenäs 5:29 m.fl. etapp C2 och C3, Trönningenäs, Varbergs kommun. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2025-01-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

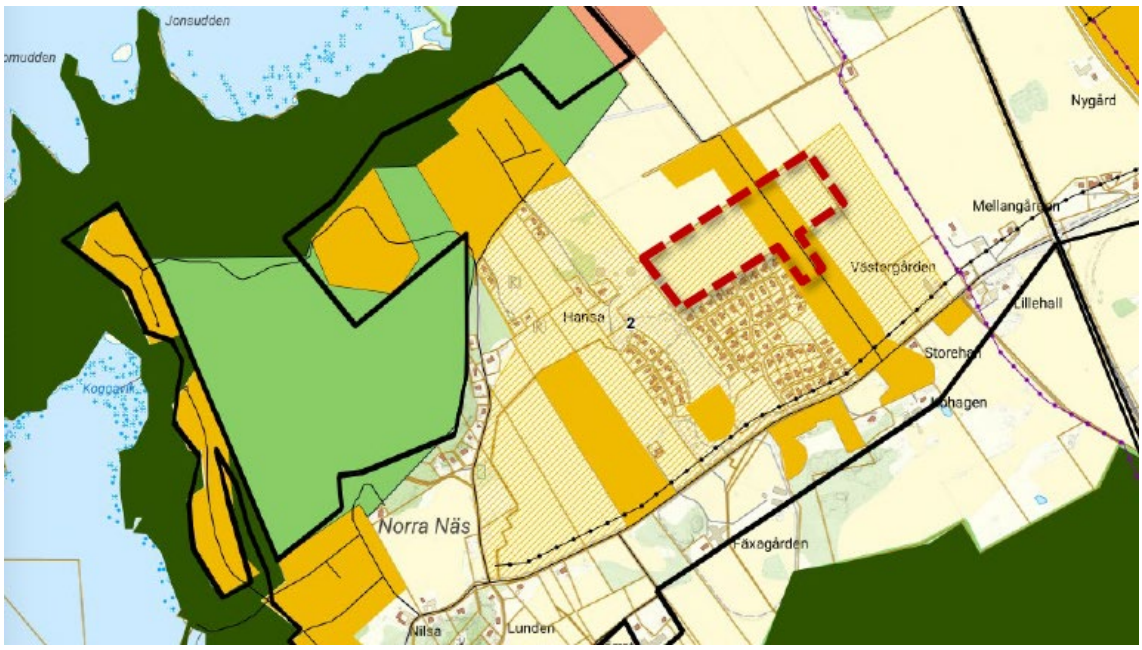
Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden 2015-09-24 §411. Ursprunglig ansökan avsåg en exploatering med bostäder inom delar av fastigheten Trönningenäs 5:29 för att förverkliga programmet för *Inre Trönningenäs*.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Stadsområdet, Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010-06-15 anger för aktuellt planområde att det är ett utbyggnadsområde för villabebyggelse. I området finns möjligheter att skapa boende med de kvaliteter boende på landet innebär samtidigt som det är nära till staden. Vidare beskrivs det i den fördjupade översiktsplanen att de nya områdena som bebyggs ska utnyttjas effektivt och en relativt hög täthet eftersträvas.

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande.



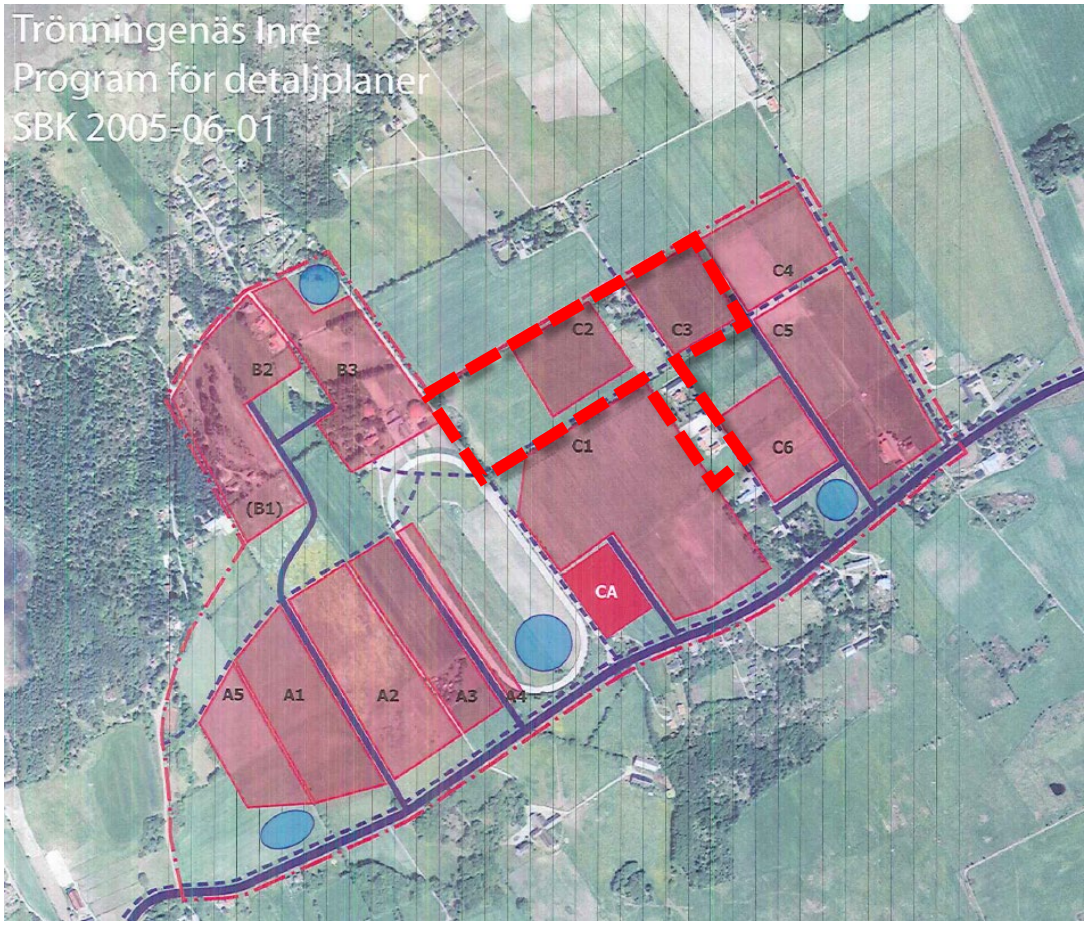
Ett utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet (2010), aktuellt detaljplaneområdet är utpekat som *föreslagen blandad bebyggelse*.

Planprogram

Planprogram för inre Trönningenäs (2005) som godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 14 juni 2005 § 271 gäller för aktuellt område. I planprogrammet föreslogs att området kan byggas ut i etapper på relativt stora tomter och där bebyggelsegrupperna separeras med grönytor för att skapa en lantlig karaktär. Sammanlagt bedömdes ca 250 bostäder på sikt kunna inrymmas i området, eventuellt fler. Trafikmatningen till området föreskrevs ske i ett antal uppsamlande lokalgator från Trönningenäsvägen.

Inom tre av programmet utpekade etapper finns numera detaljplan och utbyggnaden av Trönningenäs inre pågår successivt. Inom akuellt planarbete har det varit av stor vikt att föreslagen bebyggelseutveckling länkas samman med befintliga bostadsområden både vad gäller struktur och innehåll.

Aktuellt detaljplaneområde utgör programområdesdelarna C2 och C3, markområde väster om C2 samt befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen.



Ett utklipp från Planprogram inre Trönningenäs (2005). Röd streckad linje markerar område utgör aktuellt planområde med etapp C2, C3, markområde väster om C2 samt befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag inte av detaljplan.

Direkt sydöst om planområdet gäller detaljplan L16 laga kraftvunnen 2024-10-02. I sydväst gränsar planområdet till detaljplan L111 laga kraftvunnen 2018-06-25 samt i söder till detaljplan L 112 lagakraftvunnen 2019-05-17. Aktuellt planförslag har tagits fram med hänsyn till intilliggande planer och dess planbestämmelser.

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 stimulera och engagera privata aktörer till bostadsbyggande som handlar om att ge förutsättningar för ett aktivt bostadsbyggande och stimulera nya former av bostäder.
- Bidrar till att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen som bidrar till en variation i bostadsutbudet. Kommunen ser ett stort intresse i friliggande villor i halvexterna lägen som ett komplement till den förtätning av främst lägenheter i staden.
- För att bidra till ett hållbart samhälle för alla ska olika grupper med olika socioekonomiska förutsättningar och det är viktigt att det finns ett bostadsutbud som möter hushållens förutsättningar. I planförslaget finns varierande tomtstorlekar vilket möjliggör olika prisbilder av en egen villa.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas inte av något kulturmiljöprogram.

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.

En viktig inriktning för planområdet är:

Välmående samhälle

Under inriktningen Välmående samhälle återfinns målbilden *Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in*. Att

kunna hitta en bostad som passar den aktuella livssituationen är en central faktor när vi väljer bostadsort. Att lätt kunna hitta en annan bostad då situationen förändras gör det lättare att stanna kvar. En ort där det finns en mångfald av boendeformer som matchar olika preferenser, olika skeden i livet och olika plånböcker gör det lätt att flytta in och bo kvar.

Grönstrategi

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

Strategierna är nedbrutna i riktlinjer där bland annat följande berör det aktuella planområdet:

- Planera med vatten som en tillgång i bebyggd miljö
- Planera för nya Punkter, Platser och Områden
- Skydda grönområden med natur
- Utnyttja ekosystemens tjänster
- Bind samman aktiviteter och upplevelser
- Gör utemiljön tillgänglig

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

Riktlinjen ska säkerställa en god tillgång på natur och parkmark i kommunen. Grönytorna ska var jämnt fördelade i den bostadsnära miljön och erbjuda en variation av storlek och aktiviteter för både varbergare och besökare. Tre grönytekategorier har definierats: närpark, stadsdelspark och rekreationsområden.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

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

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

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

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

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska prägla arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster.

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. Dessa förutsättningar ska vara styrande vid planering av ny bebyggelse inom kommunen.

För detta planarbete är följande ställningstagande och strategier extra viktiga:

- Det ska vara enkelt och attraktivt att resa hållbart
- Bygg ut ett sammanhängande, snabbt, säkert, tryggt och estetiskt tilltalande gång- och cykelnät för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service
- Barn ska enkelt kunna ta sig till och från skolan på ett tryggt och trafiksäkert sätt.
- Arbeta med en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägar mellan skolor och bostadsområden.
- Samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven
- Tillgängligheten till viktiga målpunkter ska ske enligt prioriteringen gång, cykel, kollektivtrafik och bil.
- Förenkla för boende på landsbygden att välja ett hållbart transportalternativ till arbetsplats, fritidsaktiviteter och service.

Cykelplan 2021–2025

Varbergs kommuns Cykelplan för 2021–2025 antogs av hamn- och gatunämnden i maj 2021. Planen fokuserar på åtgärder för att koppla ihop cykelbanenätet med nya gång- och cykelvägar där sådana saknas, samt trafiksäkerhets- och framkomlighetsåtgärder för att höja standarden på befintligt nät. Se planerade åtgärder mellan 2021-2025 i figuren nedan. Gång- och cykelvägen mellan Naturum och Trönningenäs planeras att belysas inom ramen för cykelplanen. Inom planarbetet har det varit viktigt att skapa förutsättningar för att länka samman de nya bostaderna med det befinliga cgång- och cykelnätet.

Regionala planeringsförutsättningar

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsförutsättningar.

Riksintressen

I miljöbalkens (MB) fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av områdena gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn.

För samtliga typer av områden, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller dock inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Friluftsliv och Naturvård

Planområdet ligger utanför området för riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintligt område.

Rörligt friluftsliv

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

För områden utpekade enligt 4 kap MB gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Områdena av stor betydelse är särskilt till för tätortsbefolkningen och att de bör vara tillgängliga för strövande i skogen, bär- och svampplockning, bad, båtliv och andra former av friluftsliv.

Högexploaterad kust

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

Riksintresset syftar till att bevara allmänhetens möjligheter att nyttja de för friluftslivet kvarvarande värdefulla stränderna och andra värdefulla obebyggda områden. Ny

bebyggelse bör således inte lokaliseras på ett sådant sätt att denna tillgänglighet begränsas.

Kartan ovan visar planprogrammets läge i förhållande till riksintresset för friluftsliv, grön nyans, och riksintresset för naturvård både norr och söder om, gulare nyans, enligt 3 kap 6 § MB. Dessa områden berör inte aktuellt planområde. Däremot berör riksintresset för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB) och högexploaterad kust (4 kap 4 § MB) hela planområdet.

Natura 2000

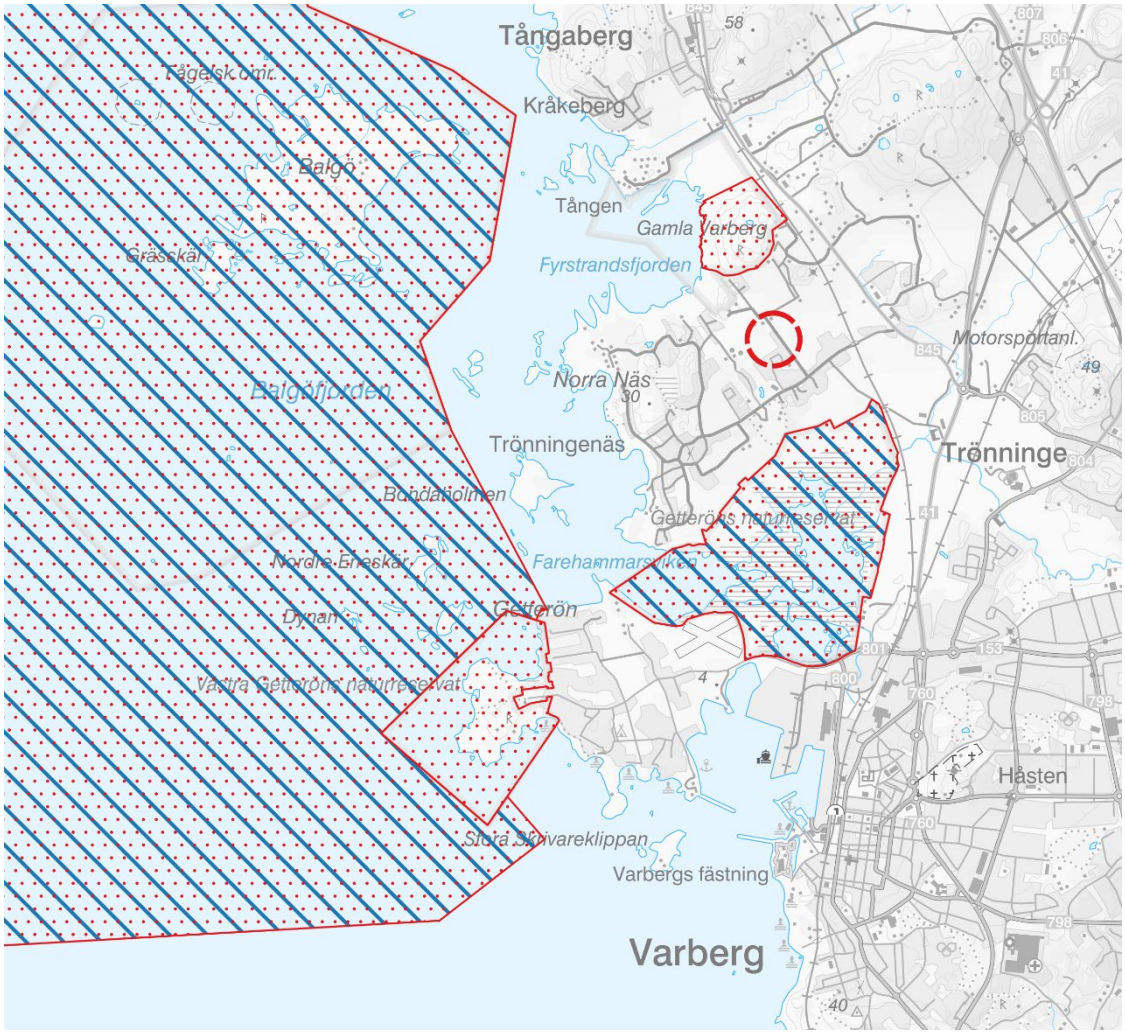
Planområdet omfattas, i likhet med flera andra detaljplaner i Trönningenäsområdet av ett Natura 2000-tillstånd, vilket gäller för 250 villor. (Länsstyrelsen, 2015-02-04).

Planområdet ligger söder om Natura 2000-området Gamla Varberg, som är utpekat enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Bevarandevärda naturtyper inom området är ler- och sandbottnar som blottas vid lågvatten, salta strandängar, nordatlantiska fukthedar med klockljung, torra hedar, artrika stagg-gräsmarker på silikatsubstrat och pionjärvegetation på silikatrika bergytor.

Planområdet ligger även norr om Natura 2000-området Getteröns fågelreservat som är utpekat enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. För Natura 2000-området Getteröns fågelreservat är syftet att bevara eller återställa ett gynnsamt tillstånd för de naturtyper och arter som utgjort grund för utpekandet av området.

Det överordnade bevarandesyftet för Natura 2000-nätverket är att bidra till bevarandet av biologisk mångfald genom att bibehålla eller återskapa gynnsam bevarandestatus för de naturtyper och arter som omfattas av EU:s fågeldirektiv eller art- och

habitatdirektiv. Prioriterade bevarandevärden är de betade strandängarna och öppna vattenområden med mycket rikt fågelliv. Prioriterade fåglar är vadare och tärnor samt rastande och övervintrande arter.



Närliggande Natura 2000-områden (blå markering), Balgö västerut, Gamla Varberg norrut och Getteröns fågelreservat söder om planområdet (markerat med röd prickad yta). Utanför Getterön syns även Västra Getterön som är utpekat enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 § MB.

Bevarandesyftet är att bidra till att en gynnsam bevarandestatus uppnås för de utpekade fågelarterna samt för de förekommande naturtyperna i området inom kontinental region.

Länsstyrelsen meddelade 2015-02-04 tillstånd enligt 7 kap 28a§ till dagvattenutsläpp från 250 villor till Natura 2000-område Getteröns fågelreservat (Diarienummer: KS2011/0578-36).

Beslutet är förenligt med följande villkor:

- Föreslagna utjämningsmagasin för dagvatten ska anläggas.

- Utjämningsmagasinen ska dimensioneras och utformas så att den reningseffekt som presenterats i ansökningsmaterialet uppnås.
- Utjämningsmagasinen ska underhållas så att reningseffekten består.
- De skyddsåtgärder i övrigt som beskrivs i ansökan ska genomföras.
- Tillståndsinnehavaren ansvarar för att åtgärderna enligt ovanstående villkor utförs, t.ex. fastläggande i berörda detaljplaner och genom särskilda avtal med behövliga parter.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

Större delen av planområdet består av flack jordbruksmark. En lokaliseringsutredning med motiv till ianspråktagandet av jordbruksmarken inom planområdet finns framtagen (Lokaliseringsstudie, 2025-01-16).

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

Omgivningen runt det aktuella planområdet består förutom av redan bebyggda bostadsområden och rekreationsområde av jordbruksmark.

Den slutliga bedömningen i *Lokaliseringsutredningen* är att utveckling av det aktuella planområdet bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i ett attraktivt område med nära anslutning till staden. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO_2) i gatumiljö. Luftkvaliten är under utvärderingsströskeln 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 kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

En vattendelare återfinns i gränsen mellan planområdets två utbyggnadsområden, etapp C2 och C3. Baserat på ytavrinningsanalysen avrinner etapp C2 till gamla Varbergs naturreservat, och mynnar i Fyrstrandsfjorden. Fyrstrandsfjorden är del av vattenförekomsten Balgöarkipelagen. Ytavrinningen är svåruppskattad till följd av lågpunkter, markens infiltrationsmöjlighet och avsaknad av kännedom om ledningar ut från planområdet. Därför uppskattas befintlig avrinning från planområdet vara mycket begränsad. Således bedöms avrinningen till recipienten Balgöarkipelagen vara mycket liten i befintlig situation.

Resterande del av planområdet avrinner söderut till Natura 2000-området Getteröns naturreservat. Getteröns naturreservat är ett område där havet möter sötvatten från huvudsakligen vattenförekomsten Himleån. Getteröns naturreservat definieras enligt SMHI som en sjö. Den är enligt VISS en egen vattenförekomst men är kraftigt påverkad av Himleån som utgör ca 95 % av sötvattentillförseln.

Getteröns naturreservat har måttlig ekologisk status (förvaltningscykel 3), en bedömning som baseras på miljökonsekvenstypen övergödning vars status bedöms till måttlig (låg tillförlitlighet) (VISS, 2024). Jordbruk har identifierats som en betydande påverkanskälla för näringsämnen. Avseende övriga ekologiska miljögifter har vattenförekomsten god status. Drygt 95 % av sötvattentillförseln kommer med Himleån som har en genomsnittlig halt av totalfosfor på cirka 67 µg/l. Vatteninformationssystem Sverige har i motiveringen för bedömning av näringsämnen i recipienten Himleån angett att halten totalfosfor behöver minskas till minst 37 µg/l för att uppnå god status.

Den kemiska statusen i Getteröns naturreservat uppnår ej god status. Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE anses överskridas i alla Sveriges vattenförekomster, baserat på en nationell analys av Havs- och vattenmyndigheten. PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, men främst via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Kvicksilverföroreningar i Sverige kommer ofta från läckage från skogsmarkers humuslager där atmosfäriskt kvicksilver lagrats från långväga utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. Både när det gäller kvicksilver och PBDE har mindre stränga krav för recipienten satts på grund av att det i dagsläget bedöms saknas tekniska möjligheter att minska dem. Kravet är i stället att halterna inte ska öka.

MKN för vattenförekomsten är att uppnå god kemisk och ekologisk ytvattenstatus. Föreslagen detaljplan lkommer inte påverka recipienten negativt.

Buller

Miljökvalitetsnormen 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

En geoteknisk utredning har utförts inom planområdet (SWECSA AB, 2024). Området är relativt plant med marknivåer som varierar mellan +7,4 och ca +8,5.

Enligt den geotekniska utredningen består jorden under mulljordslagret av ett sandlager med mäktighet mellan 3 och 3,5 meter. Sanden underlagras av lera mellan djupen 2,5 och 4 meter. Leran är överkonsoliderad för att sedan övergå till normalkonsoliderad. Det ytliga jordlagret enligt kartunderlag från SGU stämmer väl överens med resultatet från borrpunkter i utförd geoteknisk utredning.

Leran bedömdes i den geotekniska utredningen bestå av hög halt silt och vara av lös karaktär. Leran är således sättningskänslig. Det misstänkts även finns gyttja inom planområdet.

Vid belastning bedömdes hela området ge upphov till skadliga sättningar/ krypsättningar. Om ledningsgravar återfinns djupare än grundvattenytan kan strömningsavskärande fyllning krävas. Sättnings- och bärighetsberäkningar skall utföras och kontrolleras av konstruktör med hänsyn till vald grundläggning.

Det bör därför utredas vidare i samband med detaljprojektering hur grundläggning ska utföras beroende på planerad last och om långvariga grundvattensänkningar förekommer.

Geotekniska rekommendationer:

- Samtliga grundläggningsarbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 23.
- Grundläggning kan ske i geoteknisk kategori 2 (GK2).
- Grundläggning eller fyllning får ej utföras på uppluckrad eller tjälad schaktbotten.
- Det åligger entreprenören att planera anläggningsarbetena och att de utförs med betryggande säkerhet mot ras, stabilitetsbrott, skred eller annan form av markgenombrott.
- Alla schaktarbeten ska bedrivas med hänsyn till aktuell jordart och rådande grundvattenyta samt rådande väderförhållanden.
- All jord som innehåller organiskt material, såsom mulljord och gyttja, är sättningskänslig och skall utskiftas under byggnader och anläggningar.
- All schaktning ska utföras i enlighet med Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord (Svensk Byggtjänst, 2015).

Grundläggningsförutsättningarna för planerad byggnation bedöms vara relativt dåliga.

Den geotekniska utredningen rekommenderar att grundläggningen utförs genom pålning.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivåer uppmättes i tre installerade grundvattenrör på nivåer mellan 0,1 meter och 0,8 meter djup under markytan vilket motsvarar en nivå på +7,8 (22S034GV) meter och +7,66 meter (22S049GV) (SWECSA AB, 2024). Mätningarna utfördes i februari-mars 2024. Grundvattenytan varierar under året och kan därför vara både högre och lägre vid andra tidpunkter på året. Grundvattennivåerna var generellt höga inom planområdet. De högsta grundvattennivåerna återfanns i de södra delarna av planområdet. I Tabell 1 har grundvattennivåerna sammanställts för punkterna.

Grundvattenrör	Inmätningsdatum	Grundvattennivå
22S009GV	2024-02-22	+4,98 (Funktionskontroll)
	2024-03-08	+7,08
22S034GV	2024-02-22	+8,26 (Funktionskontroll)
	2024-02-23	+7,99
	2024-03-01	+7,92
	2024-03-08	+7,78
22S049GV	2024-03-01	+7,88 (Funktionskontroll)
	2024-03-01	+7,84
	2024-03-08	+7,66

Sammanställning av grundvattennivåer för punkter som framgår av Bilaga 1 till VA-, dagvatten- och skyfallsutredning.

I tidigare utförd utredning (Norconsult, 2024) uppmättes grundvattennivåer i planområdets närhet mellan 1,0 meter och 2,6 meter djup under markytan. En provpunkt strax nordväst om planområdet uppmättes 1,0 meter under markytan. Detta var dock en observerad nivå vid skruvprovtagningshål (ej grundvattenrör). Det finns således induktion om större variation i grundvattennivåer i området.

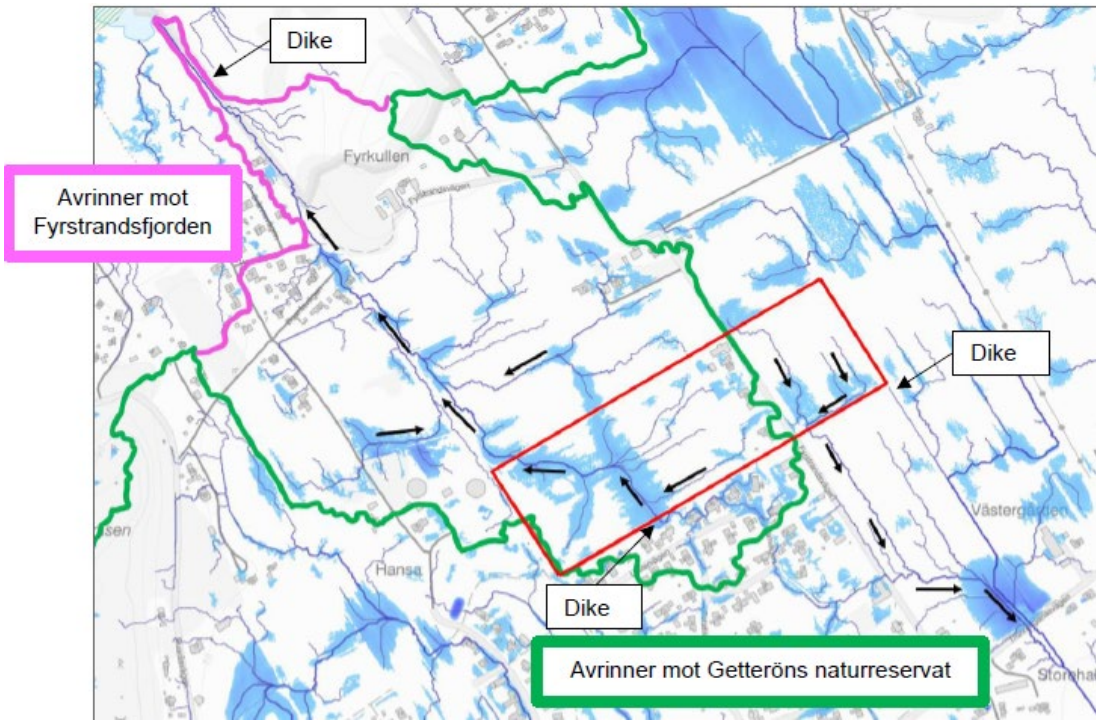
Alla arbeten under grundvattennivån kräver en aktiv avsänkning av grundvattennivån. Nedan redovisas rekommendationer för hantering av vatten:

- Kontroll av grundvattennivåer rekommenderas att utföras under hela entreprenadstiden.
- Schakter ska hållas läns så att arbeten kan utföras till fullgod kvalitet.
- Vatten som avleds ska vara sedimenterat/avslammat före bortledning i rörledningar eller direkt till recipient. Avledning får ej ske till spillvattenledningar.
- Tillrinnande ytvatten ska avledas från schakter.
- Entreprenör ska säkerställa att grundvattennivån är minst 0,3 m under schaktbotten.
- Omgivningspåverkan rekommenderas vid val av grundvattensänkning.

Skyfall

Extrema väderhändelser och naturolyckor såsom skyfall förväntas att öka i framtiden. Skyfall är regnhändelser som är större än det regn för vilket dagvattensystemet är dimensionerat för. Dessa extrema väderhändelser kan inträffa överallt och leder till ökad avrinning och marköversvämningar i lågpunkter och instängda områden. Skyfall kan leda till konsekvenser i form av direkta skador på exempelvis byggnader, infrastruktur och jordbruk, men också minskad tillgänglighet till följd av översvämmade vägar. Översvämningar kan även innebära fara för liv.

Dagvattensystem är inte dimensionerade för att avleda skyfall utan det krävs i första hand åtgärder på markytan. För att konsekvenserna av ett skyfall ska bli så små som möjligt behöver vatten avledas på ett kontrollerat sätt till en förutbestämd plats. Åtgärder för att hantera skyfall kan vara exempelvis höjdsättning av mark, fördröjning, säkra avledningsvägar på ytan genom styrning av vatten exempelvis med vägbulor och kantstenar.



Befintliga avrinningsområden, rinnvägar och lågpunkter vid regn motsvarade 10 cm nederbörd. De blå ytorna visar utbredningen av lågpunkter, vilka fylls med vatten innan det rinner vidare ytligt. Huvudsakliga flödesriktningar är markerade med svarta pilar. (Norconsult 2024-05-24)

I bild ovan framgår lågpunkter där vatten riskerar att ansamlas. Volymen i befintliga lågpunkter inom etapp C2 har med hjälp av Scalgo Live uppskattats till cirka 1 700 kubikmeter och inom etapp C3 till cirka 120 kubikmeter.

Enligt Scalgo Live återfinns en vattendelare i gränsen mellan etapp C2 och C3, vilken ger två avrinningsområden. Etapp C2 ingår i det norra avrinningsområdet och etapp C3

i det södra avrinningsområdet. Det norra avrinningsområdet är ca 31 hektar och utgörs främst av ängs- och jordbruksmarker och en del skogsmark. Området avrinner till havet, strax intill Gamla Varbergs naturreservat, genom ett dike med nordlig flödesriktning.

Planområdet är generellt flackt med marknivåer mellan +7,4 och cirka +8,5 enligt utförd markteknisk underökning.

Det finns ingen kännedom om ledningar ut från planområdet. Lågpunkter inom planområdet kan påverka avrinningsområdenas verkliga utbredning. Vattnets möjlighet att avrinna ytledes ut från planområdet begränsas av lågpunkterna, som omfattar stora volymer, och sandlagret med god infiltrationsmöjlighet. Vattnet bedöms i stället främst påverkas av grundvattenströmningsriktningarna. Riktningen för grundvattenströmning kan skilja sig från ytavrinningen.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Det finns fem befintliga bostadsfastigheter inom planområdet, samtliga belägna längs Fyrstrandsvägens västra sida. Bebyggelsen bestående av 1½-plansvillor med komplementbyggnader i varierad storlek och karaktär. Bebyggelsen är uppförd under en längre tid vilket ger ett varierat uttryck både i bebyggelsestruktur, volym, kulör och arkitektoniskt uttryck. Fyrstrandsvägen kantas av bebyggelse format i gårdskaraktär med äldre lada men även av moderna bebyggelse med pulpettak och är sammanbyggt med garage. Detta ger området dess charm.

Planområdet är ett av flera utbyggnadsområden i Trönningenäs. Söder om planområdet finns ett nyligen utbyggt bostadsområde (C1) och i sydöst pågår en exploatering av ett nytt bostadsområde med tillhörande kommunal infrastruktur längs med Fyrstrandsvägen (C6). I nordöst pågår detalplaneläggning för ett nytt bostadsområde (B). Angivna beteckningar i parantes redovisas i kartbild nedan.

Två exempelbilder på befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen.

En illustration över aktuellt planområde i realtion till övriga utbyggandsområden i Trönningenäs (i enlighet med fördjupad översiktsplan och planprogram för inre Tönningenäs)

Grönområde

Planområdet består huvudsakligen av öppen, aktivt brukad jordbruksmark för betesmark för hästar samt en mindre del för odling. I jordbruksmarkens västra och södra kantzon finns träd och buskar.

Direkt väster om planområdet finns anlagd park med lekplats och dagvattendamm med öppen vattenspegel.

Landskapsbild

Landskapsbilden i Trönningenäs har under några år genomgått och genomgår fortfarande en omvandling från jordbrukslandskap till bostadsområde. Planområdet består av två utbyggnadsområden för bostadsfastigheter, ett på var sida om Fyrstrandsvägen samt befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägens västra sida. Utbyggnadsområdena utgörs av jordbruksmark som till största delen används som betesmark men även för odling.

Planområdet gränsar i norr, öster och sydost till öppet jordbrukslandskap. I söder gränsar planområdet till villabebyggelse och i väster till anlagt parkområde med lekplats och öppen dagvattenhantering. Inom planområdets västra del (etapp C2) finns

viktiga landskapselement som träd och buskar inom jordbruksmarkens kantzon men även stenmur och dike. I etapp C3 östra kant sträcker sig ett grävt avvattningsdike.

Under framtagandet av detaljplanen har skiljelinjen mellan de det öppna låglänta odlingslandskapet i norr och öster och ny bebyggelse varit en viktig utgångspunkt för varsamhet. Det har även varit viktigt att utveckla ny bebyggelse med hänsyn till befintlig bebyggelse längs Fyrstrandsvägen.

Ekosystemtjänster

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

En översiktlig naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster har tagits fram för planområdet.

Vid en exploatering är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt och att tillskapa nya ekosystemtjänster genom anläggning av mindre blåa och gröna ytor inom planområdet samt kopplingar till angränsande grönområden.

Befintliga träd och buskar inom jordbruksmarkens kantområde inom planområdets västra del (C2).

Området ger upphov till samtliga ekosystemtjänster som finns inom kommunens kartläggningsmetod. Det är framförallt kapaciteten för ekosystemtjänsten matproduktion som har högsta värdet. Men även kapaciteten för vattenrening, närings- och flödesreglering, pollinering och biologisk mångfald är god. Inom planområdet finns

en svag kapacitet för kulturella ekosystemtjänster dvs. sociala värden såsom rekreation och naturpedagogik. Den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion försvinner när betesmarken omvandlas till bostadsområden

Inom planområdet är det framförallt träden längs med jordbruksmarken som står för de flesta stödjande, reglerande och försörjande ekosystemtjänster. Träden skapar stödjande ekosystemtjänster i form av bildandet av jordmån och syre samt är viktiga spelare i närings- och vattencykeln. Det är träden inom planområdet som även står för de flesta reglerande ekosystemtjänster såsom koldioxidbindning, rening av luft och vatten, temperatur-, ljud- och flödesreglering samt pollinering och minskad erosion.

Träd är även en försörjande ekosystemtjänst genom sitt virke som kan användas som resurs

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns utmed Trönningenäsvägens norra sida, ungefär 400 meter väster om planområdet och fram till väg 845, Varbergsvägen.

Det finns i dagsläget ingen sammanhängande och gen gång- och cykelväg till Trönninge skola. Den genaste vägen är via gång- och cykelvägen på östra sidan om väg 845.

Direkt sydöst om aktuellt planområde pågår en utbyggnad av ett nytt bostadsområde (C6). Utbyggnaden omfattar delvis en omläggning och breddning av Fyrstrandsvägen samt ett anläggande av ny gång- och cykelväg med anslutning till Trönningenäsvägen. Föreslagen gång- och cykelväg har goda förutsättningar att förlängas norrut med säkra anslutningar till parkstråk i östvästlig riktning samt utbyggnadsområdet, etapp C3.

Utvecklingen med säkra och gena gång- och cykelvägar inom Trönningenäs har varit en viktig utgångspunkt inom planarbetet.

Kollektivtrafik

Utmed Trönningenäsvägen går linje 83 som trafikerar sträckan Varbergs bussterminal och Trönningenäs. Linjen är anropsstyrd och går en resa i vardera riktningen på onsdagar och lördagar.

Hållplatsen Bläshammar skola ligger utmed väg 845, ungefär två kilometer öster om planområdet. Där är linjer och turtätheten högre med halvtimmestrafik under högtrafik på vardagar. Där trafikerar bl.a. buss 615, Varberg – Frillesås. Hallandstrafiken utreder möjligheten att börja trafikera Trönningenäsvägen med tätare turtäthet och att vid behov skapa förbättrade hållplatser längs med vägen i samband med att kommunen planerar att ta över väghållarskapet på Trönningenäsvägen.

Biltrafik

Trönningenäsvägen som leder in till området från väg 845 (Varbergsvägen) är utformad som en mindre landsväg som övergår i en karaktär av uppsamlingsgata ju tätare bebyggelsen blir. Vägen har idag enskilt huvudmannaskap där Trönningenäs vägsamfällighet är väghållare, men det pågår en detaljplan för att överföra huvudmannaskapet till kommunalt. Gång- och cykelvägen som ligger utmed vägen har idag kommunalt huvudmannaskap.

Fyrstrandsvägen som leder in till planområdet, är idag en lång och rak väg. Vägen är drygt 5 meter bred blandtrafiksgata där det inte finns någon separat gång- eller cykelväg. Det finns direktutfarter från bostadsfastigheterna längsmed vägen. Den del av Fyrstrandsvägen som ingår i planområdet omfattas av gemensamhetsanläggning, GA:6, för väg.

Pågående utbyggnad av etapp C6 omfattar omläggning och breddning av Fyrstrandsvägen vilket utgör en hastighetsdämpande åtgärd som i sin tur skapar en förbättrad trafiksäkerhet. Inom planarbetet har det varit av stor vikt att gång- och cykelpassage över Fyrstrandsvägen utformas på ett anpassat och säkert sätt.

Parkering

Det finns ingen allmän parkering inom planområdet, parkering ska ske på tomtmark.

I parkeringsnormen för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden den 16 maj 2012, anges att parkeringsnormen för enfamiljshus är en rekommendation möjlighet till uppställning för 2 bilar per fastighet.

Service

Trönningenäs förskola ligger ca 300 meter från planområdet, där finns två avdelningar med plats för sammanlagt 80 barn. Bläshammar skola är en grundskola för F-6 som tillsammans med Siers förskola ligger i Bläshammar, ca 1,3 km österut från planområdet. Vårdcentral, bibliotek, livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i Varbergs centrum, ca 7 km bort.

Större tätortslekplats finns angränsande planområdets sydvästra del.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Kulturmiljö Halland genomförde i oktober 2023 arkeologisk utredning av fastigheten Trönningenäs 5:29. Utredningen visade att det förekom sporadiskt med spridd patinerad och svallad flinta. Några redskap i form av ett spån och två avslagsskrapor påträffades spritt. Vidare fanns två möjliga anläggningar i undersökningsområdets nordöstra del. Då flintmaterialet påträffades sporadiskt spritt kan de inte kopplas till någon boplats. Anläggningarna var osäkra.

Mot bakgrund av detta resultat har Länsstyrelsen meddelat (2023-10-30) att det inte är motiverat med ytterligare arkeologiska insatser inom det utredda området samt att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det arkeologiskt utredda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Inom planområdet finns det en stenmur inom planområdets västra del.

Byggnadsminnen

Det finns inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

En översiktlig naturvärdesbedömning har tagits fram i syfte att undersöka förekomst av naturvärden för att identifiera och dokumentera områden som är av positiv betydelse för biologisk mångfald inför planering av bostadsområde. Även småbiotopen enligt det generella biotopskyddet kartlades.

Detaljplanområdet omfattar inga högre naturvärden i form av rödlistade eller skyddade arter eller naturvårdsarter som indikerar högre naturvärden. Området omgärdas dock av flera naturreservat som även är Naturaområden med mycket höga naturvärden inom 500 - 1000 meter avstånd varför särskilt hänsyn får tas vid planering t.ex genom minimering av ljusföroreningar och bevarande av befintliga spridningskorridorer i form av träd och buskage.

Det förekommer större vattensalamander och åkergroda i en märgelgrav några hundra meter norr om planområdet samt i en dagvattendamm några hundra meter söder om planeområdet. Även Nordfladdermus och Trollpipistrell har rapporterats i artportalen norr om detaljplaneområde. Samtliga av dessa arter är skyddade av art- och habitatdirektivet och kan använda planområdet för bl.a. förflyttning.

Längs med med jordbruksmakens kantzon växer flertal spontant uppkomna träd i rader såsom sälg, björk, rönn, klibbal och asp varav vissa var av medelålder och bör bevaras för dess värden för växt- och djurlivet. I västra delen av planområdet har det bildats ett tätt buskage av aspföryngring som hyste värden för fågellivet på grund av dess täthet och skydd mot predatorer. Trädraderna och buskaget bör bevaras för dess funktion som spridningskorridor och habitat för framförallt mindre häckfåglar, insekter och mindre däggdjur.

Inom planarbetet har det särskilt beaktas möjligheter till bevarande och tillskapande av spridningskorridor.

Ljusföroreningar har negativ påverkan på många arter av fåglar, fladdermöss, groddjur och insekter mfl. som finns framförallt i de omgivande Natura 2000 områdena varför en bestämmelse för att minska ljusföroreningar har tagits fram.

Mörker är en resurs för många nattaktiva djurarter och rekommendationerna är att belysning bör begränsas i så stor utsträckning som möjligt. Belysningen kan med fördel vara närvarostyrd och ha en begränsad ljusspridning, till exempel genom lägre stolpar med avskärmat och nedåtriktat ljus.

Strandskydd

Varbergs kommun ställer sig bakom Länsstyrelsens tolkning enligt PM:et Strandskydd vid småvatten/små vattendrag att artificiella vattendrag, det vill säga diken enbart grävda för markavvattning, inte omfattas av strandskydd. Diket i anslutning till fastighet Trönningenäs 5:29 bedöms vara ett anlagt dike och därmed inte strandskyddat. Bedömningen bygger på såväl platsbesök som kartstudier.

Dagvatten

Genom planområdet går en vattendelare vilket innebär att området avvattnas till två olika avrinningsområden. Den norra delen avrinner norrut längs med gränsen till naturreservatet Gamla Varbergs och Fyrkullen kustlandskap och mynnar i Fyrstrandsfjorden.

Resterande del av planområdet avrinner söderut till Getteröns naturreservat och tillika ett Natura 2000-område i söder. Båda är delar av Balgöarkipelagen.

Sydväst om planområdet finns ett befintligt dagvattensystem med en försedimenteringsdamm följt av ett svackdike och en dagvattendamm. Enligt ytavrinningsanalysen avrinner planområdets dagvatten till en lågpunkt på åkermarken i söder. Det finns en okänd privat dagvattenledning som sannolikt avvattnar lågpunkten och mynnar i försedimenteringsdammen.

Enligt tillhandahållet ledningsunderlag avleds endast dagvatten från åkermarken och 13 villor till försedimenteringsdammen/svackdiket. Belastningen på svackdiket bedöms därför vara låg idag. Inkommande flöde från åkermarken är dock okänt och svåruppskattat. Ingen kännedom finns om åkerdränering som sannolikt är ansluten till försedimenteringsdammen.

Längs delar av den södra gränsen av etapp C2 och längs den östra gränsen av etapp C3 löper diken. Enligt programvaran Scalgo Live utgörs avrinningsområdet för ytavrinning till diket längs etapp C2 om cirka 2,2 ha. Majoritet av detta område omfattas av villabebyggelse och gatumark vilka innefattas inom verksamhetsområde för dagvatten och är anslutna till dagvattenledningsnätet. Avrinning till diket sker endast om ledningssystem går fullt vid kraftiga regntillfällen. Diket omfattade endast en del av den södra gränsen av planområdet och bedöms bitvis ha låg kapacitet.

Det finns inget dikningsföretag i området som belastas.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

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.

Utökningen med bostäder i detaljplanen är redan inräknat i planprogrammet för Trönningenäs och den ökade trafiken kommer inte innebära betydande problem för områdets bullernivåer.

Risk för olyckor

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

Risk för översvämning

Lågpunkter inom planområdet kan påverka avrinningsområdenas verkliga utbredning. Vattnets möjlighet att avrinna ytledes ut från planområdet begränsas av lågpunkterna, som omfattar stora volymer, och sandlagret med god infiltrationsmöjlighet. Vattnet bedöms i stället främst påverkas av grundvattenströmningsriktningarna. Riktningen för grundvattenströmning kan skilja sig från avrinningen. Volymen i befintliga lågpunkter inom etapp C2 har med hjälp av Scalgo Live uppskattats till ca 1 700 m3 och inom etapp C3 till ca 120 m3.

Risk för ras, skred och erosion

Inga kända risker för ras, skred och erosion finns inom eller i anslutning till planområdet.

Markradon

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

Allergener

Det blir vanligare att hästverksamhet förekommer i mer stadslika miljöer där fler människor kan komma i kontakt med hästarna. Risken för olägenhet för människors hälsa, orsakad av lukt, flugor och allergen kan då komma att öka.

Boverket anser att det går att i många fall bygga närmare stall än vad som tidigare gjorts och att kommunerna bör sammanväga fler faktorer för att få en bättre planering. Målet är fler välfungerade områden som ändå kan dra nytta av närhet till stall och hästar. Kommunen bör väga riskerna för störningar mot fördelar och möjligheter för den aktuella platsen. Avståndet och topografin för platsen innebär att området inte bedöms vara utsatt för allergener.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

Inom denna plans samrådsskede har inte någon barnkonsekvensanalys tagits fram. Barnperspektivet har beaktats både inom planområdet men även sett i ett större sammanhang inom arbetet med för planprogrammet.

Sammanhängande stråk och gena och säkra kopplingar till intilliggande bostadsområden har varit en viktig utgångspunkt inom planarbetet.

Demografi

Trönningenäs ligger inom nyckelkodsområde 4, NYKO 4, som anger information om befolkningssammansättningen för olika platser. Invånarantalet är ca 900 personer. Av dessa är ca 600 i myndig ålder över 18 medan ca 300 är i åldern 0–17 år, av dessa är ca 180 i skolpliktsålder.

De tillkommande bostäderna, i form av friliggande villor, kan förväntas attrahera barnfamiljer till stor del, så har varit fallet i de tidigare utbyggda områdena på Trönningenäs.

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.

Det är viktigt att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, förskolor och grundskolor. Genom att integrera kulturen och grönområden i samhällsbyggandet skapas en attraktiv livsmiljö och Varbergs karaktär och historia bli tydlig för boende och besökare.

Naturen, parkerna, gröna stråken, stränderna och havet är viktiga som rekreations- och mötesplatser. I Varberg ska alla ha tillgång till dem oavsett exempelvis ålder, kön, etnicitet och sexualitet.

I arbetet med framtagandet av samrådshandlingar har ingen analys av sociala konsekvenser gjorts.

Trygghet

Vid utformning av offentliga miljöer är det av stor vikt att trygghetsaspekten och säkerhetsbegreppet samverkar. En säker plats (ofta sett ur ett trafiksäkerhetsperspektiv) är inte tvunget synonymt med en trygg plats.

Planområdet ligger i närheten av ett väl etablerat rekreationsområde och befintlig bostadsbebyggelse.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet gränsar till verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

VA-ledningar finns sedan tidigare framdragna längs Fyrstrandsvägen, befintlig ledningsrätt (1383K-2019/170.1), samt inom befintligt bostadsområdet söder om planområdet. Utbyggnad av serviser avses dras längs de planerade lokalgatorna för att anslutas till kommande förbindelsepunkter för varje fastighet.

Det finns även en äldre privat vattenledning, ga:28. Trönninge ga:28 är en gemensamhetsanläggning med ändamål vatten- och avloppsledning som förvaltas av Gamla Varbergs VA Samfällighetsförening. Den del av Trönninge ga:28 som påverkas av detaljplanen ligger strax öster om Fyrstrandsvägen. Gemensamhetsanläggningens ledningar är påkopplade på VA-huvudmannens ledningar.

Inom detaljplaneområdet finns även en VA-förening som bland annat består av fastighetsägare till Trönningenäs 9:1, 9:2, 9:3, Lindhov 1:70 och 1:78. VA-föreningen utgörs inte av en gemensamhetsanläggning. VA-föreningen har en vattenledning inom planområdet. Fastigheterna omfattas av verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. I samband med att fastigheterna ansluts till kommunalt VA kan befintlig vattenledning tas bort.

För etapp C2 ska finns avsättningar till befintliga vatten och spillvattenledningar sydväst om planområdet. För etapp C3 finns avsättningar för vatten- och spillvattenanslutning inom etapp C6 söder om planområdet.

Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner ska följas.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens elkraft. Det finns befintligt ledningsstråk inom planområde i anslutning till Fyrstrandsvägen.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.

Skanova har befintliga ledningar längs med Fyrstrandsvägen samt i anslutande lokalgata (Potatisvägen) söder om planområdet. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar i befintlig sträcka.

Fjärrvärme

Det finns inte tillgång till fjärrvärmenätet som ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns på Holmagärde ca 8 km från planområdet och återvinningsstation finns i Trönninge ca 4,5 km från planområdet.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Från och med år 2027 ska insamling av förpackningar ske fastighetsnära, vilket innebär att ytan för sopkärlen måste göras tillräckligt stor för detta.