



**VARBERGS  
KOMMUN**

Diarienummer:  
SBK 2017-2332



# Planbeskrivning

Detaljplan för Bläshammar etapp 3

Bläshammar, Varbergs kommun

Samrådshandling

2024-03-07

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är den tredje etappen av en utbyggnad med bostäder i Bläshammar, beläget omkring 6 kilometer norr om Varbergs stadskärna. Planområdet omfattar en yta om ungefär 31,5 hektar och består av fastigheterna Bläshammar 2:24, del av Bläshammar 2:8, 3:2 och 5:1, del av Lindhov 1:15 och 1:1 samt del av Trönninge 4:16. Inom planområdet finns även samfälligheten Bläshammar S:9, samt del av samfälligheterna Bläshammar S:1, S:4, S:6 och Trönninge S:11.

Planförslaget omfattar drygt 300 bostäder i blandade former, i upp till två våningar. Inom området föreslås även kommunal service i form av en förskola med plats för åtta avdelningar alternativt ett vårdboende. I områdets södra del föreslås ett större grönområde, vilket kopplar samman med grönområdena i de två tidigare etapperna av Bläshammar. Planområdets grönområden och genomgående grönstråk har en kombinerad funktion för rekreativa värden och omhändertagande av dagvatten. I planförslaget finns en ny infart till Bläshammar i anslutning till väg 845, i form av en cirkulationsplats, samt anläggande av pendelparkering och flytt av busshållplatser.

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.

## Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Bläshammar etapp 3
Kommunens diarienummer	SBK 2017-2332
Hänvisning till beslutsprotokoll	-
Datum detaljplan påbörjad	2019-11-15 (undertecknande av planavtal)
Datum detaljplan laga kraft	-

## Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-03-07

Plankarta, 2024-03-07

Grundkarta, 2024-02-19

Illustrationskarta, 2024-03-07

Undersökning, 2024-02-01

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 (PBL).

Denna detaljplan påbörjades 2019-11-15 och upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

## Standardförfarande

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

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

## Innehåll

<b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>	<b>2</b>
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar .....	2
Förfarande.....	3
Medverkande.....	3
<b>Innehåll.....</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplanens syfte.....</b>	<b>6</b>
<b>Planförslag .....</b>	<b>7</b>
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid .....	8
Befintligt.....	8
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	19
<b>Planbestämmelser.....</b>	<b>23</b>
Användning av mark.....	23
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	25
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	26
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>32</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Mark- och utrymmesförvärv.....	40
Organisatoriska frågor .....	41
Tekniska frågor.....	42
Ekonomiska frågor.....	43
Planekonomisk bedömning .....	44
Prövning enligt annan lagstiftning .....	45
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>47</b>
Fastigheter och rättigheter.....	47
Kulturmiljö .....	47
Natur.....	47
Miljö .....	49
Miljö kvalitetsnormer.....	50

---

Hälsa och säkerhet .....	51
Sociala.....	53
Riksintresse .....	54
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	55
Trafik.....	56
Mellankommunala frågor.....	57
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>57</b>
Kommunala planeringsunderlag .....	57
Utredningar .....	58
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>61</b>
Kommunala planeringsförutsättningar.....	61
Regionala planeringsförutsättningar .....	64
Riksintressen .....	65
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	65
Miljökvalitetsnormer.....	66
Geotekniska förhållanden.....	66
Hydrologiska förhållanden .....	67
Fysisk miljö .....	68
Trafik.....	69
Service.....	70
Kulturmiljö .....	70
Miljö .....	71
Hälsa och säkerhet .....	73
Sociala.....	74
Teknik .....	75

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tredje etapp av utbyggnaden av Bläshammar. Detaljplanen möjliggör en bebyggelseutveckling med drygt 300 bostäder, i blandade former i upp till två våningar.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för kommunal service i form av förskola alternativt vårdboende, samt utbyggnad av grönstruktur med bland annat en stadsdelspark.

Inom planen ingår en förändring av befintlig trafikmatning till bostäder i tidigare etapper av Bläshammar. Den befintliga vägen Bläshammarsvägen stängs av som infart från väg 845 till området. En ny cirkulationsplats på väg 845 leder istället trafiken till befintligt bostadsområde samt till föreslagen ny bebyggelse.

Planförslaget har i möjligaste mån utformats för att ta hänsyn till platsens värden i form av stenmurar, mägergravar, åkerholme och uppvuxna trädriddåer. Planförslaget har även utformats för att inte försvåra förutsättningarna för jordbruk i anslutning till planområdet.

## 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 den tredje etappen av en utbyggnad med bostäder i Bläshammar, beläget omkring 6 kilometer norr om Varbergs stadskärna. Planområdet omfattar en yta om ungefär 31,5 hektar och består av fastigheterna Bläshammar 2:24, del av Bläshammar 2:8, 3:2 och 5:1, del av Lindhov 1:15 och 1:1 samt del av Trönninge 4:16. Inom planområdet finns även samfälligheten Bläshammar S:9, samt del av samfälligheterna Bläshammar S:1, S:4, S:6 och Trönninge S:11.



Bild 1. En översiktskarta som visar planområdets läge i Varberg.



Bild 2. En karta som visar planområdets läge i Bläshammar. För exakt avgränsning av planområdet hänvisas till plankartan.

## Genomförandetid

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

## Befintligt

Planområdet består idag av jordbruksmark med ett antal karaktäristiska landskapselement. Planförslaget har i möjligaste mån utformats för att ta hänsyn till dessa karaktärskapande värden i form av stenmurar, mägergravar, åkerholme och



uppvuxna trädridåer. I de fall skyddade biotoper inte har kunnat sparas sökes dispens hos länsstyrelsen för flytt, rivning eller igenläggning.

I planområdets nordöstra del finns ett bostadshus med ekonomibyggnader i form av lador. Denna byggnation är inte tänkt att kvarstå.

Genom området, i nordsydlig riktning, sträcker sig en samfälld väg (Bläshammar S:4). Delar av vägen kommer i och med planförslagets utformning inte ligga kvar i befintlig sträckning. Personbilstrafik som idag använder vägen har istället möjligheten att köra genom planområdet på nya lokalgator. En alternativ väg för de större fordon så som lastbilar för befintliga mindre verksamheter och jordbrukstrafik som idag använder den samfällda vägen, föreslås inom planområdet.

Del av Trafikverkets väg 845 ingår i planområdet, vilken föreslås få en cirkulationsplats för att trafikmata Bläshammar. Befintlig infart stängs.

Flera befintliga ledningar inom området behöver flyttas.

## Allmän plats

Inom planen planläggs allmän plats med markanvändningen: väg, gata, gång- och cykelväg, park samt natur.

## Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

För den nya sträckningen av den samfällda vägen Bläshammar S:4 är huvudmannaskapet enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet för vägen motiveras med att endast befintlig jordbrukstrafik och eventuella lastbilar till mindre verksamheter norr om planområdet behöver nyttja vägen. All övrig trafik nyttjar lokalgator inom planområdet med kommunalt huvudmannaskap. Den samfällda vägen har idag enskilt huvudmannaskap och detta kvarstår i och med planens reglering.

## Grönstruktur

Av planområdets cirka 31,5 hektar planläggs 10 hektar som allmän plats med användningen natur eller park. Grönstrukturen i området är uppbyggd för att möjliggöra en dagvattenhantering i öppna system, men även för att koppla samman de olika bostadskvarteren med rörelsetråk. Ytor för vistelse och rekreation finns mellan bostadskvarteren, i form av närparksområden. För att möjliggöra ett samnyttjande av de gröna ytorna för omhändertagande av dagvatten, rörelsetråk och platser för vistelse krävs en god gestaltning med fokus på dubbelutnyttjande.

En större stadsdelspark föreslås i områdets södra delar, i anslutning till de två tidigare utbyggnadsetappernas grönområden. Stadsdelsparken är avgränsad mot befintliga grönområden söder om planområdet med diken och trädridå. Kopplingar över diken och genom trädridån kan behöva skapas för att öka tillgängligheten och rörelsen inom Bläshammars grönområden.

Befintlig trädridå längs diket i planområdets södra delar planläggs som natur respektive park. I den östra delen utgörs trädridån av ett flertal större ekar vilka bedöms ha ett högt bevarandevärde. Den genomgående södra grönremsan är minst 20 meter bred. Bredden är anpassad för befintliga träd och dess rotzon. I mitten av denna grönremsa vidgar den sig till ett större område - en stadsdelspark. Hit leds dagvattnet från stora delar av planområdet i genomgående grönblå stråk. Parken samspelar med det öppna dagvattensystemet och behöver delvis utformas för att vid behov kunna hålla stora mängder vatten. Samtidigt ska den fungera som en grön mötesplats för de boende i det nya området och erbjuda möjlighet till en variation av upplevelser och aktiviteter för många olika brukargrupper. Dagvattenytorna kan bestå av gräsklädda, dränerande fördröjningsmagasin som ramas in av mjukt modulerade kullar. Vid kraftigt regn kan då upphöjda kullar och stigar användas för att röra sig genom parken.

I planområdets västra del, mot väg 845, föreslås en nedsänkt grönyta med ett dränerande fördröjningsmagasin. Hit leds vatten från bostadskvarteren i planområdets västra delar, genom ett grönstråk samt via en dränerande dagvattenledning. Ytans rekreativa funktion för vistelse, lek och övrig aktivitet bedöms vara begränsad, av hänsyn till närheten till väg 845 samt de anpassningar som behövs för dagvattenhantering.

I nordöstra respektive nordvästra hörnen av planområdet kopplar några av grönstråken samman med två mindre grönytor i form av närparker belägna mellan bostadskvarteren. Dessa, precis som grönstråken och stadsdelsparken, fungerar som kombinerade rekreativa ytor och ytor för omhändertagande av dagvatten. Närparkerna utgör viktiga lek- och upptäckarmiljöer nära bostaden och i samspelet med dagvattenhanteringen är det viktigt att de rekreativa ytorna ger utrymme för vistelse och aktivitet.



Bild 3. En illustration som visar grönstruktur och dagvattenhantering i planområdet.

En stadsdelslekplats, gemensam för alla tre etapperna av Bläshammar, kommer att byggas ut strax söder om aktuellt planområde i samband med exploateringen av planområdet.

### Ekosystemtjänster

Inom området finns idag ekosystemtjänster kopplade till matproduktion då planområdet till stora delar består av jordbruksmark.

Förekomsten av stenmurar, uppvuxna träd samt vattenansamlingar ger flertalet ekosystemtjänster ur både ett ekologiskt och ett kulturellt perspektiv. Planförslagets utformning har anpassats för att i möjligaste mån bevara dessa.

### Träd

De uppvuxna träden i området bidrar till ekosystemtjänsterna luftrening, jordmånsbildning, temperaturreglering, vattenrening, flödesjustering och biologisk mångfald samt livsmiljöer. Dessutom kan vegetation fungera som en buller- och visuell barriär.

Längs områdets södra gräns, från mitten och vidare öster ut finns en trädrad med ett flertal äldre ekträd, varav ett träd kan klassas som ett särskilt skyddsvärt träd, med en stamdiameter på minst en meter. Resterande ekar är mycket bevarandevärda på grund av sin höga ålder och med en stamdiameter på 60-70 cm. Denna trädrad hyser höga naturvärden genom att erbjuda habitat för många olika djur- och växtarter samt fungerar som spridningskorridor i landskapet, men även som en visuell avskiljare och del av en äldre landskapsbild och kulturmiljö. I planen regleras att de träd som har en stamdiameter över 50 cm på en mätthöjd av 1,3 meter över marken ska bevaras och endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Även raden med klibbal längs med diket i områdets södra del erbjuder många ekosystemtjänster och fungerar som visuell avskiljare mellan bostadsområdena och kan med fördel sparas. Alarna fyller dessutom en viktig funktion när det kommer till att ta upp vatten.

Träden längs planområdets södra gräns får inte skadas när nytt dagvattendike anläggs.

Invid grusvägen i planområdets nordöstra del finns en trädrad med äldre kastanjetråd och döda oxlar som hyser högre naturvärden. Trädraden är spontant uppkommen och har inte skötts som en allé, och klassas därför inte som en sådan. Ett av träden i raden kan klassas som ett hålträd på grund av en stor ihållighet, och med en stamdiameter på nästan 50 cm klassas trädet som ett särskilt skyddsvärt träd. Ett särskilt skyddsvärt träd får inte skadas eller avverkas utan ett samråd med länsstyrelsen. Hålligheter i träd fungerar som habitat för många olika fågel-, insekts- och fladdermössarter. De är en bristvara i dagens landskap. På grund av en breddning av grusvägen, för att bli en av områdets kvartersgator, kan träden här komma att behöva tas ned. Om träd här tas ned ska kompensationsåtgärder ske i form av artificiella fågel- och fladdermössholkar.

Längs grusvägen utmed planområdets norra gräns finns en trädrad av yngre aspar som inte hyser så höga naturvärden men ger upphov till ett flertal ekosystemtjänster och kan med fördel sparas.

### Vatten

Diken, mörkelgravar och mindre vattenansamlingar har viktiga flödes- och näringsreglerande funktioner. De har även vattenrenande funktioner samt bidrar till att minska föroreningar från bland annat trafik och annan mänsklig påverkan. Vattenområdena spelar en viktig roll i klimatanpassning genom att dämpa flöden och översvämningar till omkringliggande ytor vid ökat skyfall vid framtidens klimatförändringar. Vattnet i området bidrar även till biologisk mångfald och livsmiljöer, områden för födosök och är viktiga källor för vatten under varma sommarmånader och därmed oumbärliga för djurlivets överlevnad.

Vattensamlingarna inom planområdet består av fem stycken mörkelgravar samt tidvis vattenfyllda diken. Mörkelgravarna inom planområdet bevaras och dagvattenhanteringen i området är utformat för att inte negativt påverka dessa. I anslutning till mörkelgravarna finns busk- och trädvegetation som är av stor betydelse för mörkelgravens som biotop. Utrymme säkerställs kring mörkelgravarna för att kunna bevara biotopen som helhet, inklusive kringliggande vegetation. För ett av diken (vilket sträcker sig i sydväst-nordostlig riktning mitt i planområdet) kommer biotopskyddsdispens sökas för borttagande av det.

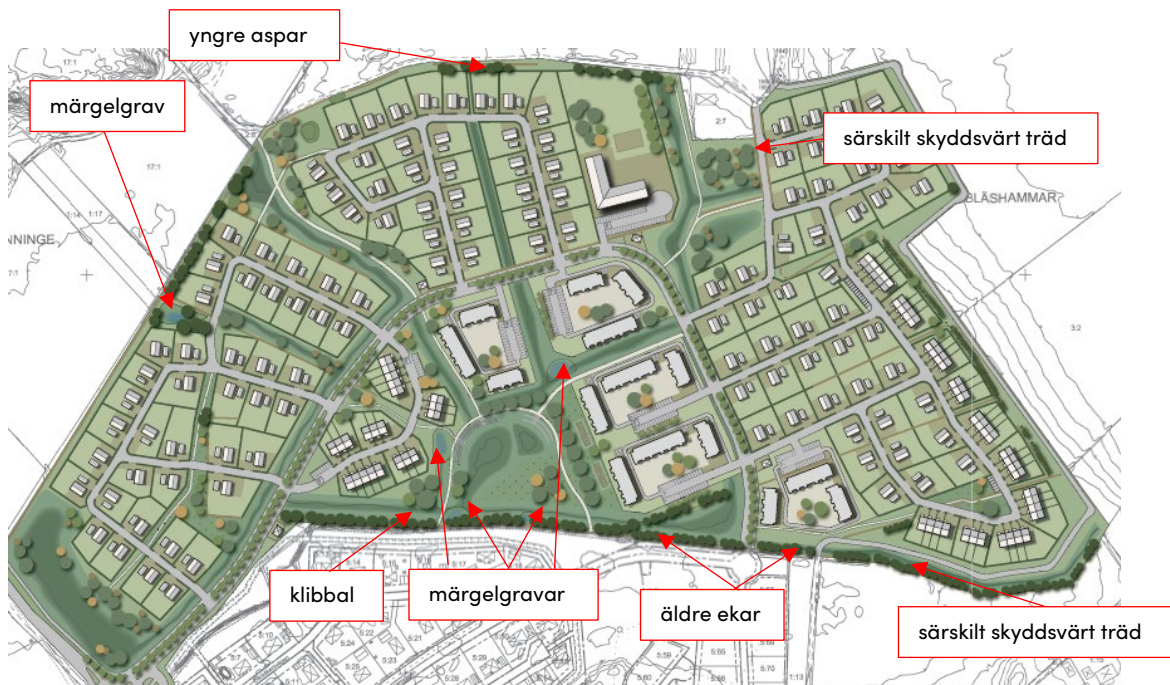


Bild 4. En illustration som visar höga naturvärden och ett urval av ekosystemtjänster inom planområdet.

## Stenmurar

Stenmurarna bidrar med ekosystemtjänsten biologisk mångfald och livsmiljöer.

Planområdet innehåller idag en ansevärd sträcka av stenmurar, både runt omkring och tvärs genom området. Planförslaget har i den mån det har varit möjligt utformats för att dessa murar ska kunna bevaras. Men på grund av flera av murarnas lokalisering tvärs genom området kommer biotopskyddsdispens för borttagande av vissa stenmurar behöva sökas.

Kompensation för borttagande av en del av stenmurarna inom planområdet föreslås i form av rösen inom område planlagt för natur. Dessa rösen kan på sikt få samma värden som stenmurarna hyser idag. Vissa av de stenmurar som föreslås plockas bort, kan återuppbyggas i nära anslutning till där de är belägna idag.



Bild 5. En illustration som visar de stenmurar och det dike som föreslås tas bort. Röd färg markerar vilka stenmurar som har biotopskydd, och för vilka dispens för borttagande ska sökas. Grön färg markerar stenmurar utan skydd, vilka ska tas bort. Blå färg markerar dike med biotopskydd, för vilket dispens för igenläggande ska sökas. Övriga stenmurar, diken och vattenansamlingar ska bevaras och skyddas i planen. Dessa syns som ljusbruna linjer i illustrationen.

## Trafik

### Biltrafik

I samband med detaljplaneläggning av en tidigare etapp i Bläshammar togs en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) fram för trafikmatning till området. Denna visade att hela Bläshammarområdet bör trafikmatas från en och samma tillfart från väg 845. Tillkommande bostadsbebyggelse i Bläshammar kräver att den befintliga gatan Bläshammarvägen stängs av som infart från Trafikverkets väg 845. En ny cirkulationsplats på väg 845 leder istället trafiken till befintligt bostadsområde samt till

föreslagen ny bebyggelse. När den nya cirkulationsplatsen tas i bruk stängs Bläshammarsvägens anslutning till väg 845.

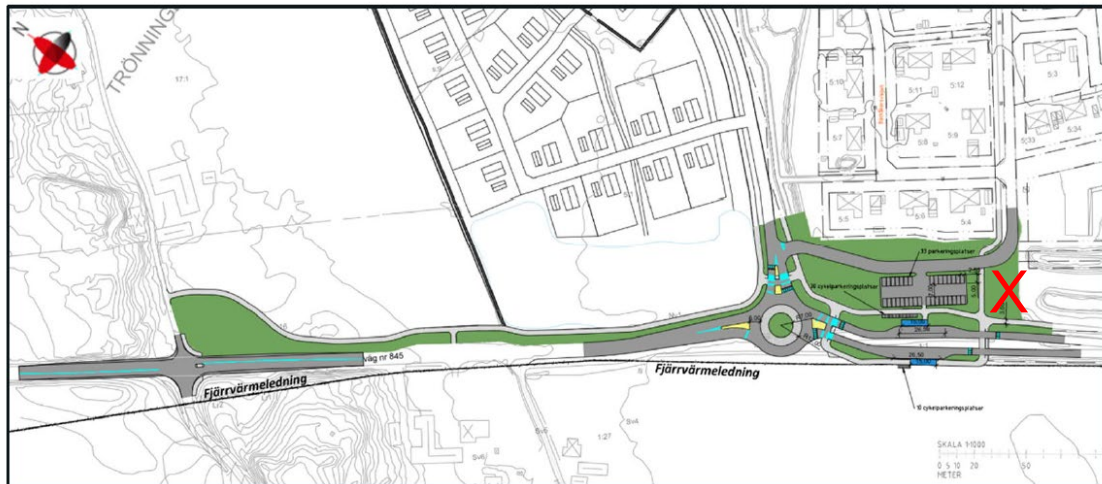


Bild 6. En illustration som visar ny trafikmatning till Bläshammar, med föreslagen cirkulationsplats. Rött kryss markerar var Bläshammarsvägen som stängs av som infart för bilar från väg 845.

Cirkulationsplatser är bra både för kapacitet och trafiksäkerhet. Cirkulationsplatsens föreslagna läge skapar en sidoförskjutning på väg 845 som har en hastighetsdämpande effekt och ökar framkomligheten för trafikanter till och från det nya och befintliga bostadsområdet. Förskjutningen av cirkulationsplatsen har också gjorts för att fjärrvärmeledningen väster om väg 845 ska ligga utanför cirkulationsplatsen. Då kan underhåll- och reparationsarbeten utföras utan att orsaka påtaglig påverkan på trafiken på väg 845.

Cirkulationsplatsen utformas och dimensioneras utifrån VGU (Vägars och gators utformning), med full framkomlighet för EU-lastbilar med släp samt boggibussar, enligt Varbergs tekniska handbok. Cirkulationen är enfältig med en körbana på 6 meter. Rondellen har en radie på 12 meter varav 5 meter är överkörningsbart brätte för större fordon, som lastbilar med semitrailer. Cirkulationsplatsen kan därmed användas för framtida stadsbussar som vänder i cirkulationen. Passager för fotgängare och cyklister föreslås söder och öster om cirkulationsplatsen. Dessa föreslås vara förhöjda för att ytterligare säkra hastigheten till högst 30 km/tim.

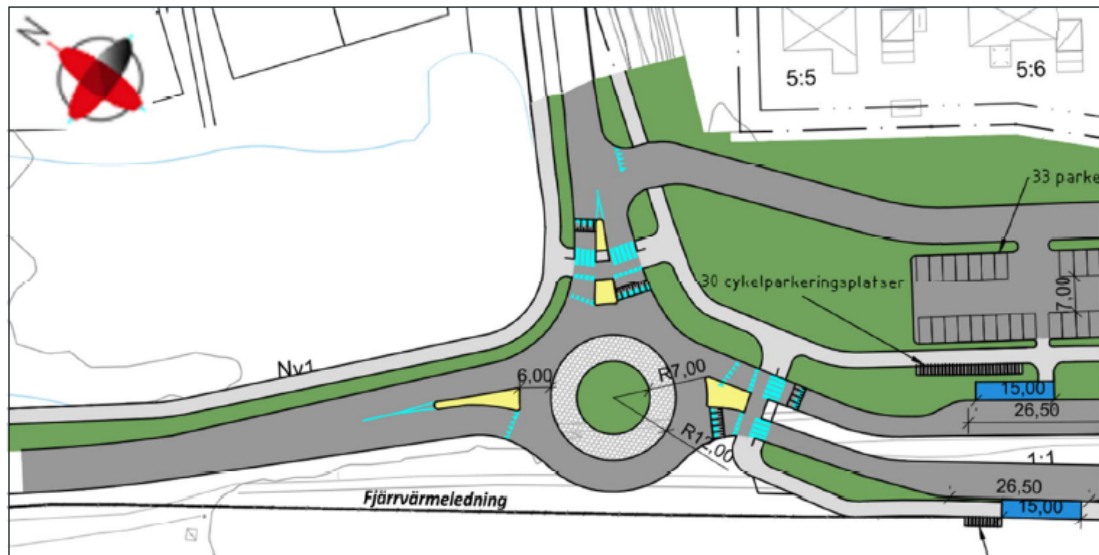


Bild 7. En illustration som visar cirkulationsplatsens läge och dimensioner.

Gatan från den nya cirkulationsplatsen sträcker sig genom hela planområdet och kopplar på befintlig cirkulationsplats inne i Bläshammar. De nya bostadskvarteren trafikförsörjs från denna infartsgata och vidare in på kvartersgator. Vid utformning av gaturummen används teknisk handbok som preciserar vilka utformningskrav hamn- och gatuförvaltningen har när allmän plats byggs ut. Den genomgående infartsgatan föreslås ha ett vägområde på 13 meter. Körbanan är 6 meter bred, en separat gång- och cykelväg på 3 meter placeras på gatans norra sida, gräsförsett dränerat infiltrationsstråk samt trädplantering på 3-4 meter placeras mellan körbana och cykelväg. I framtagna trafikutredningar rekommenderas farthinder inom området.

Omkring 20 meter in på infartsgatan från cirkulationsplatsen, ansluter en kvartersgata som förbinder infartsgatan med den befintliga Bläshammarvägen. Avståndet mellan cirkulationsplatsen och kvartersgatan uppfyller inte önskvärda 50 meter. Detta bedöms dock inte bli något problem i praktiken, eftersom trafik från cirkulationsplatsen in på infartsgatan inte har några flöden att väja för, om kvartersgatan väjningspliktsregleras. Risken att köer från korsningen mellan infartsgatan och kvartersgatan skulle sprida sig till cirkulationsplatsen är minimal.

Kvartersgatorna inne i bostadskvarteren föreslås ha ett vägområde på 7 meter. Körbanan är 5 meter bred. Ett dränerande infiltrationsstråk, vilket är körbart, är 2 meter brett.

Genom området, i nordsydlig riktning, sträcker sig idag en samfällad väg (Bläshammar S:4). Delar av vägen kommer i och med planförslagets utformning behöva flyttas. Befintlig väg har en bredd på mellan 3,2 och 4 meter. Den nya sträckan av vägen ska vara 4 meter bred. Vägen placeras med en distans till bostadstomter och stenvägg för att medge framkomlighet för större jordbruksredskap med överhäng. Personbilstrafik

som idag använder vägen har istället möjligheten att köra genom planområdet på nya föreslagna lokalgator.



Bild 8. En illustration som visar den samfällda jordbruksvägens nya sträckning.

### Gång och cykel

Området planeras med tydliga och gena vägar för fotgängare och cyklister mellan bostadskvarteren, förskolan, hållplatser och till befintliga gång- och cykelvägar. Området kopplar fotgängare och cyklister mot de två tidigare utbyggda etapperna av Bläshammar.

Planförslaget föreslår en ny gång- och cykelväg längs med östra sidan av väg 845, längs en kortare sträcka där det idag saknas. Sträckningen ökar möjligheten att färdas norrut



med cykel och bidrar till att binda ihop befintliga gång- och cykelvägar i närområdet med Kattegattleden. Gång- och cykelvägen föreslås få en bredd på tre meter, likt befintlig gång- och cykelväg genom Bläshammar, och avskiljs från väg 845 med en skiljeremsa i form av ett dike. Cykelvägen möter befintlig samfällad väg, Trönninge S:26, och på motsatt sida av väg 845 når man Kattegattleden.

Gång- och cykelkopplingar inom planområdet uppförs på mark som planläggs för gata respektive natur och park. En genomgående gång- och cykelväg föreslås längs med hela genomfartsgatans norra sida. Gång- och cykelvägen föreslås få en bredd på tre meter. Ytterligare föreslagna sträckningar för gång- och cykel är belägna i grönstråken, samt i släpp mellan bostadstomter. Föreslagna sträckningar i sin helhet framgår av illustrationskartan.

Den nya sträckningen av den samfällda vägen Bläshammar S:4 kan även användas som en rekreativ slinga runt det nya bostadsområdet.

### Kollektivtrafik

En ny busshållplats längs väg 845 föreslås i anslutning till planförslagets cirkulationsplats, och ersätter befintligt hållplatsläge något längre norr ut. Planförslaget möjliggör därmed för en busshållplats i närmare anslutning till den nya exploateringen än befintliga hållplatser. Förslaget möjliggör för en stadsbuss från Varberg att vända vid Bläshammar i samband med den planerade cirkulationsplatsen, vilket i sin tur förutsätter hållplatslägen alldeles söder om densamma.

Passager för fotgängare över väg 845 föreslås i anslutning till hållplatserna. Vid hållplatserna föreslås även cykelparkeringar. För att cykelparkeringarna ska upplevas som attraktiva bör de placeras vid hållplatslägen på båda sidorna av vägen.

### Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning placeras på allmän plats. Planförslagets utformning kräver inga u-områden.

### Dagvatten

Med hänsyn till att området är mycket flackt och marken är sättningskänslig är det viktigt att stora uppfyllnader undviks. Av den anledningen måste lutningar på vägar och dagvattenavledning hållas mycket flack. För att lyckas med detta måste ett stort dagvattenflöde kunna avledas samtidigt som lutningen på flödet hålls flack. Detta medför att en hantering av extrema nederbördstillfällen måste ske genom öppna ytliga avledningssystem. Stråkens utbredning i plan bestäms av dess djup och släntlutningar. Samtidigt som stråken har en stor kapacitet så rymmer de mycket vatten och tjänstgör härmed även som magasin för dagvattnet.

I den östra delen av planområdet samlas dagvatten även i ett konventionellt dagvattensystem. Dagvattnet från dagvattenledningarna släpps ut i de öppna dagvattenstråken.

Vid höjdsättning av gator och fastigheter är det viktigt att gatorna läggs lägre än fastighetsmarken så att dagvattnet kan rinna av ytledes mot gatorna vid extrema regn. Vid normal nederbörd sker ingen ytavrinning från fastighetsmark till gator förutom från eventuellt hårdgjorda infarter till kvartersmark.

I den västra delen av området där marken är som lägst anläggs ett fördröjningsmagasin för dagvattnet. Även i stadsdelsparken i områdets södra del skapas översvämningssytor för ett omhändertagande av det dagvatten som leds via de nordsydliga dagvattenstråken.

Inget permanent dagvatten skall stå i magasinerna, översvämningssytor och öppna dagvattenstråk. Dessa skall vara tomma på vatten då regnet kommer.

För en mer detaljerad beskrivning av föreslagen dagvattenhantering hänvisas till framtagen dagvattenutredning.

#### Naturvatten

Naturmarksvattnet som rinner in mot planområdet från norr och nordväst föreslås ledas via dike och via en ny separat ledning utanför planområdet för att ansluta till befintlig ledning strax söder om planområdet.

#### Skyfall

Framtagen dagvattenutredningen visar att med en öppen dagvattenlösning inom planområdet kan en rimlig avrinning erhållas av dagvatten i samband med nederbörd samt skydd mot skyfallsnederbörd inom planområdet.

Dagvattnet inom planområdet leds företrädesvis i öppna dagvattenstråk via fördröjningssytor i den centrala delen av området till ett öppet fördröjningsmagasin med utlopp i sydväst. Fördröjningsmagasinet invid väg 845 är försett med en filtervall som utöver att maximera utflödet till 45 l/s även har en renadeffekt. Vid skyfallsnederbörd med ca 100 års återkomsttid genereras under en kortare period ett bräddat flöde ut från fördröjningsmagasinet.

Vid höjdsättning av gator och fastigheter är det viktigt att gatorna läggs lägre än fastighetsmarken så att dagvattnet kan rinna av ytledes mot gatorna vid extrema regn. Vid skyfall blir vattennivån på gatorna vid korrekt höjdsättning endast några centimeter djup vilket inte hindrar någon form av fordonstrafik, då vattnet avleds till dagvattenstråken/-diken.

Dimensionering av dagvattensystemet har utförts enligt Svenskt Vattens, publikation, P110, tabell 2.1. Området har bedömts vara "Tät bostadsbebyggelse" och har kontrollerats mot beräknad trycklinje i marknivå. Återkomsttid för regn är 20 år. Återkomsttid för regn med marköversvämning med skador på byggnader ska överstiga 100 år. Belastande regn har ökat med klimatfaktor på 25 %. För modellberäkningarna har CDS regn använts (Chicago design storm).

För en mer detaljerad beskrivning av föreslagen skyfallshantering hänvisas till framtagen dagvattenutredning.

### Vatten

Tillräckligt vattentryck finns för att förse det planerade området med dricksvatten samt brandvatten.

### Spillvatten

För att undvika att ledningsdjupen blir stora har området delats upp i två pumpområden. Ett pumpområde för den nordöstra delen och ett för den sydvästra delen. De bägge pumpstationerna förläggs i detaljplanen inom kvartersmark E-område, Teknisk anläggning.

## Kvartersmark

Inom planen planläggs kvartersmark med markanvändningen; (B) bostäder, (S) skola, (D<sub>1</sub>) vårdboende, (P) pendlarparkering samt (E) tekniska anläggningar för transformatorstation respektive pumpstation.

## Bebyggelse

Planförslaget möjliggör en byggnation av drygt 300 bostäder i blandade former, i upp till två våningar. Planen reglerar vilken typ av bostäder som placeras var i området.

Planförslaget möjliggör även för kommunal service i form av förskola alternativ vårdboende i upp till två våningar i planområdets nordöstra del.

I illustrationen till planen (vilken visar intentionen för området och kompletterar plankartan för att öka dess läsbarhet) redovisas omkring 320 bostäder fördelade på ca 140 lägenheter i flerbostadshus i två våningar, ca 60 radhus och ca 120 villor.

För de kvarter i planområdets östra del som illustreras med radhus medges även kedjehus.

För ett det västra kvarteret som illustreras med flerbostadshus medges även radhus. Antalet bostäder blir då totalt något färre inom planområdet, med en uppskattad fördelning på ca 110 lägenheter i flerbostadshus, 75 radhus och 120 villor.



Bild 9. Illustrationskarta över planförslaget.

## Gestaltning

### Friyta

På förskolegården ska det finnas 40 kvm friyta per barn. För 160 barn behöver en förskolegård på 6400 kvm tillskapas.

Förskolan är placerad i anslutning till område som planläggs som natur. Lokaliseringen medger att förskolans verksamhet på ett enkelt och tryggt sätt kan komma ut i grönområdet. Placeringen av förskolan är även anpassad för att medge en bullerskyddad utemiljö.

Om tomten används för grundskola ska det istället finnas minst 30 kvm friyta per barn.

För den alternativa användning vårdboende är gårdsyta inte definierad i en specifik storlek på yta.

### Trafik

#### Parkering

En framtagna åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 845 föreslår att en pendelparkering för omkring 35 bilar anläggs vid ny hållplats och cirkulationsplats. Anläggande av en pendelparkering i detta läge bedöms minska trafiken runt skolan där idag en befintlig pendelparkering är placerad.

Parkering för förskola eller vårdboende ska ske inom den egna fastigheten.

För markanvändning av den typ av verksamhet som inte redovisas i kommunens parkeringsnorm däribland skola, förskola och vård ska parkeringsfrågan enligt parkeringsnormen utredas från fall till fall efter verksamhetens innehåll och behov.

Förskole och grundskoleförvaltningen har med resvaneundersökning som underlag tagit fram underlag för parkeringsbehovet för skolor och förskolor. Enligt denna är behovet av parkering för förskola 16 platser per 1000 kvm BTA, vilket bedöms uppta omkring 400 kvm. För användningen skola är det 12 platser per 1000 kvm BTA vilket bedöms uppta omkring 300 kvm. Användningen vård bedöms behöva samma eller färre antal platser som dessa verksamheter.

Parkering för bostäder ska ske inom kvartersmark på den egna fastigheten, alternativt på gemensamma parkeringar vid grupphusbebyggelse.

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

### Angöring

Angöring för motortrafik till småhusen sker via infartsgatan genom området och vidare ut på kvartersgator, samtliga planlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Angöring från infartsgatan till flerbostadshusen sker på gata inom kvartersmark.

### Teknisk försörjning

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

Flera befintliga ledningar inom området kommer behöva flyttas.

### Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet kommer att tas in i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

För att undvika att ledningsdjupen blir stora har området delats upp i två pumpområden. Två E-områden (Teknisk anläggning) möjliggör för pumpstationer för spillvatten. Vardera områden för pumpstation behöver vara minst 10x10 meter, varav minst 8 x 6 meter är byggbar. De två E-områdena för pumpstationer är i planen större då marken ska även rymma transformatorstation. E-områdena placeras så att angöring för servicefordon är möjlig på ett säkert sätt.

I Svenskt Vattens publikation P47 så anges ett minsta avstånd från pumpstation till angränsande bebyggelse till 25 m, och ett rekommenderat avstånd på 50 m. Pumpstationerna i planområdet placeras så att ett minsta avstånd på 25 meter till ny bebyggelse kan uppnås, samt 50 meter till befintlig bebyggelse.

## Energiförsörjning

Fyra stycken E-områden (Teknisk anläggning) möjliggör för transformatorstationer. Två av områdena är 8 x 10,2 meter, varav 8 x 6,2 meter är byggbar. Två av E-områdena är större och ska även rymma pumpstation för spillvatten. Områdena placeras så att angöring för servicefordon är möjlig på ett säkert sätt.

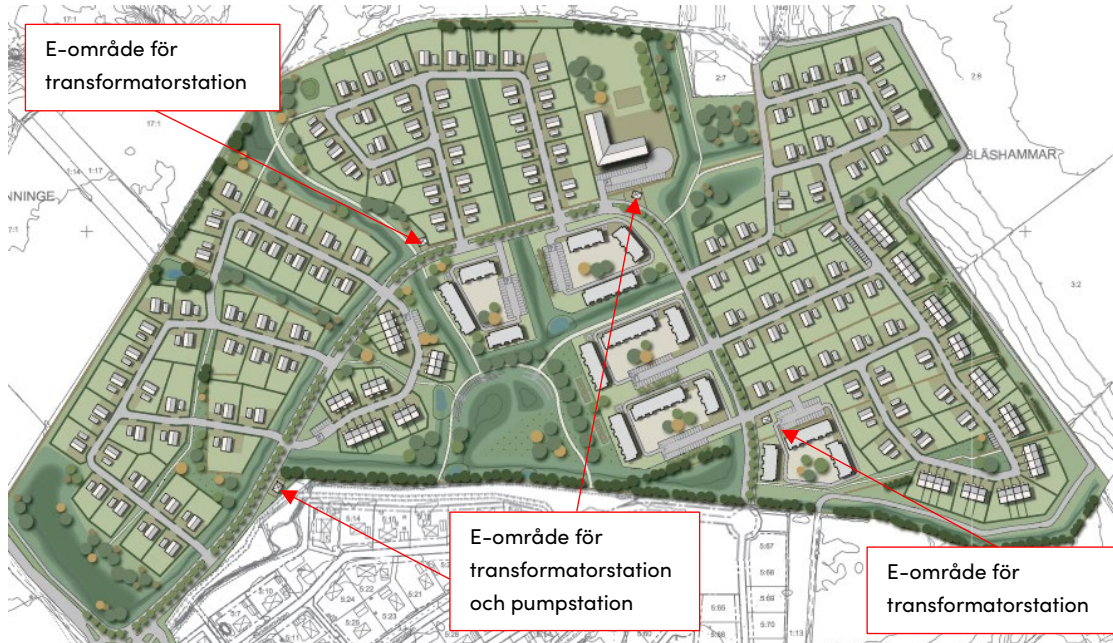


Bild 10. Illustrationskarta som visar var de olika E-områdena är belägna.

## Avfallshantering

Hushållsavfall ska hanteras inom den egna fastigheten. Avfallsutrymmen behöver dimensioneras för att klara lagkrav på utsortering av t.ex. förpackningar, elektronik och matavfall. Om markbehållare ska installeras är det viktigt att placeringen av dessa stäms av med Vivab.

Placeringen av miljörum ska säkerställa att hanteringen ska kunna ske med god åtkomst för sopbil och i enlighet med de riktlinjer för avfallshantering som finns inom Varbergs kommun.

Arbetsmiljöverket ställer krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vid nybyggnationer ska gångavståndet inte vara längre än 10 meter.

Backning med sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. Vid en förskola/skola är det särskilt viktigt att tänka på placering, så att hämtningsfordonen inte behöver köra in på skolområdet, eller där barnen vistas.

## Planbestämmelser

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

### Användning av mark

#### Allmän platsmark

**GATA** Användningen gata kan tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att inom planområdet planlägga för olika typer av gator. I Varbergs kommuns tekniska handbok benämns de olika typerna av gator som förekommer inom planområdet som infartsgata respektive kvartersgata. I gaturummet för infartsgatan ska körbana, enkelsidig gång- och cykelväg samt trädplantering rymmas. I gaturummet för kvartersgatan ska körbana och infiltrationsstråk för dagvatten rymmas.

**GCVÄG** Användningen gång- och cykelväg kan tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Motivet till bestämmelsen är att längs väg 845 östra sida planlägga för en gång- och cykelväg vilken kopplar samman med befintligt gång- och cykelnät vidare norr- och söder ut.

**NATUR** Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att dessa områden inom planområdet ska ha en naturkaraktär där ekologiska värden är något överordnade rekreativa värden. Inom delar av området för natur föreslås tillkomsten av gång- och cykelvägar/stigar. Även magasin för fördröjning av dagvatten med tillhörande diken, samt bevarande av stenvägar och murgelgrav regleras inom användningsområdet för natur.

**PARK** Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver annan skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Motivet till bestämmelsen är att inom de södra delarna av planen tillskapa en parklik miljö i form av en stadsdelspark. Inom stadsdelsparken föreslås tillkomsten av gång- och cykelvägar/stigar. Magasin för fördröjning av dagvatten med tillhörande diken

samt bevarande av stenmurar och märkegrav regleras inom användningsområdet för park.

En mindre närpark i områdets sydöstra delar planläggs också som park.

**VÄG** Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ytor för behovet av en cirkulationsplats på väg 845 samt hållplats för kollektivtrafiken och gång- och cykelväg.

### Kvartersmark

**B (Bostäder)** Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av bostäder inom planområdet.

**D<sub>1</sub> (Vårdboende)** Användningen vårdboende ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för vårdboende som ett alternativ till förskola eller annan skolverksamhet.

**E (Tekniska anläggningar)** Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för erforderliga transformatorstationer och pumpstationer för spillvatten inom planområdet.

**P (Parkering)** Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion.

Motivet till bestämmelsen är möjliggöra för en pendelparkering på annat läge i Bläshammar än idag. Placeringen vid Bläshammar skola ersätts med ett läge i anslutning till nya hållplatser för kollektivtrafiken.

**S (Skola)** Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförbar verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för olika typer av användning inom skola, exempelvis förskola.



## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Huvudmannaskap

Bestämmelser om huvudmannaskap kan tillämpas på allmän plats för att reglera då den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap.

**a<sub>1</sub> (Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen)** Kommunen är huvudman för allmän plats inom hela planområdet förutom inom område markerat med a<sub>1</sub> där enskilt huvudmannaskap råder.

Motivet till bestämmelsen är att den grusväg som idag finns inom planområdet, som får en ny sträckning, fortsatt ska ha ett enskilt huvudmannaskap. Särskilda skäl föreligger då vägen ska ansluta ett antal jordbruksfastigheter till allmän väg.

### Utformning av allmän plats

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats.

**c-plats<sub>1</sub> (Cirkulationsplats)** Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av en ny cirkulationsplats för att på ett trafiksäkert sätt trafikförsörja planområdet samt tidigare etapp av utbyggnad av Bläshammar, från väg 845.

**dike<sub>1</sub> (Dagvattendike)** Motivet till bestämmelsen är placering av dagvattendiken med möjlighet till fördröjning för dagvatten och skyfallsvatten inom användningsområde för natur respektive park.

**fördröjning<sub>1</sub> (Fördröjningsmagasin för dagvatten)** Motivet till bestämmelsen är placering av dagvattenmagasin inom användningsområdet för natur respektive park.

**gc-väg<sub>1</sub> (Gång- och cykelväg)** Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av gång- och cykelvägar inom allmän plats med användningen park, natur, gata och väg.

**hpl<sub>1</sub> (Hållplats med väderskydd)** Motivet till bestämmelsen är tillkomsten av hållplatser för kollektivtrafiken med möjlighet till väderskydd i nytt läge längs väg 845.

**märgelgrav<sub>1</sub> (Märgelgrav ska bevaras)** Motivet till bestämmelsen är ett bevarande av märgelgravarna inom planområdet, vilka i och med planläggningen förlorar sitt biotopskydd. Bestämmelsen syftar till att i enlighet med plan- och bygglagen ta hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen.

**stenmur<sub>1</sub> (Stenmur ska bevaras)** Motivet till bestämmelsen är bevarande av flera stenmurar inom allmän plats, som i och med planläggningen förlorar sitt biotopskydd. Bestämmelsen syftar till att i enlighet med plan- och bygglagen ta hänsyn till natur- och kulturvärden på platsen. Samtliga stenmurar som det inte söks biotopskyddsdispens för att flytta eller ta bort, skyddas i plan. Ingrepp för allmännyttiga åtgärder kan medges.

**trädd<sub>1</sub>** (Träd med en stamdiameter om minst 50 cm på en höjd av 1,3 meter över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk) Motivet till bestämmelsen är att bevara uppvuxna värdefulla träd inom allmän plats, och därmed i enlighet med plan- och bygglagen ta hänsyn till naturvärden på platsen.

## 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 att få en viss distans mellan bebyggelse och allmän plats.

Prickmarken i planförslaget är 4 meter mot allmän plats gata och 2 meter mot allmän plats park, natur samt angränsande kvartersmark. Dessa mått bedöms vara ett lämpligt avstånd för bebyggelse i en till två våningar utifrån upplevelse och sikt.

Prickmark placerad inom användningsområde för tekniska anläggning (E) syftar till att skapa avstånd mellan byggnad och gata utifrån upplevelse och sikt, samt att medge parkering av servicefordon framför byggnad.

**Korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad)** Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med en viss typ av byggnad. Motivet till bestämmelsen är att inom områden med radhus möjliggöra för komplementbyggnader i form av förråd, miljöhus eller carports.

### Fastighetsstorlek

Bestämmelser om fastighetsstorlek kan tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek.

**d<sub>1</sub>** (Minsta fastighetsstorlek är <angivet> m<sup>2</sup>) Minsta fastighetsstorlek är på plankartan angivet i kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att reglera en fastighets minsta storlek, och innebär tillsammans med bestämmelser om exploateringsgrad (e) och placering (p) samt prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger på platsen, samt hur mycket yta för vistelse som medges.

För samtliga villatomter inom planen är minsta fastighetsstorlek satt till 700 m<sup>2</sup> vilket bedöms vara en lämplig minsta tomtstorlek i förhållande till föreslagen utveckling med en tät och blandad bebyggelse i angränsning till landsbygden.

Minsta fastighetsstorlek för radhusbebyggelsen och flerbostadshusen inom området är på plankartan angivet i kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att sätta en minsta tomtstorlek som inte möjliggör avstyckning till enskilda bostadstomter utan kräver en gemensam tomt. Detta innebär att upplåtelsen av bostäderna endast kan bli bostadsrätt eller hyresrätt, vilket bidrar till en variation av boendeformer inom området.

Minsta tomtstorlek för användningsområdet för skola eller vård är 10 000 m<sup>2</sup> vilket innebär att fastigheten inte får delas.

## Höjd på byggnadsverk

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

**h<sub>1</sub> (Högsta nockhöjd är <angivet> m)** Högsta nockhöjd anges på plankartan, och är 9 meter för villor och radhus. Motivet till bestämmelsen är att styra skalan inom området samt minimera skuggpåverkan. Nockhöjden tillsammans med reglerad takvinkel och utformningen sadeltak medger en byggnation av småhus i upp till två våningar.

Högsta nockhöjd anges som 11 meter för flerbostadshusen samt för byggnationen inom användningsområdet för skola och vård. Motivet till bestämmelsen är att styra skalan inom området samt minimera skuggpåverkan. Nockhöjden tillsammans med reglerad takvinkel och utformningen sadeltak medger en byggnation av flerbostadshus och förskola eller vårdboende i två våningar.

**h<sub>2</sub> (Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter)** Högsta nockhöjd för komplementbyggnad anges på plankartan till 4,5 meter. Bestämmelsen möjliggör för garage, carports och andra typer av komplementbyggnader i en våning. Höjden medger att komplementbyggnaders tak kan utformas som sadeltak.

## Markens anordnande och vegetation

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation kan tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

**n<sub>1</sub> (Stenmur ska bevaras)** Motivet till bestämmelsen är bevarande av vissa stenmurar inom kvartersmark, som i och med planläggningen förlorar sitt biotopskydd. Samtliga stenmurar som det inte söks biotopskyddsdispens för att flytta eller tas bort, skyddas i plan. Ingrepp för allmännyttiga åtgärder kan medges.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan tillämpas på kvartersmark för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.

**g<sub>1</sub> (Markreservat för gemensamhetsanläggning)** Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamma parkeringar för radhusbebyggelsen.

## Placering

Bestämmelser om placering kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks placering.

**p<sub>1</sub> (Infartssida 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.

**p<sub>2</sub> (Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns)** Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som huvudbyggnad kan hamna. Bestämmelsen gäller för villabyggnationen och motiveras med att ge ett avstånd mellan huvudbyggnaderna som hindrar direkt insyn.

**p<sub>3</sub> (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns)** Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som komplementbyggnad kan hamna och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

**p<sub>4</sub> (Komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från allmän plats gata)** Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en gata som komplementbyggnad kan hamna för att inte hindra sikt.

**p<sub>5</sub> (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från allmän plats park)** Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en allmän plats park som komplementbyggnad kan hamna och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

### Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelser om utfart och annan utgång kan tillämpas i gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän platsmark.

**Utfartsförbud** Utfartsförbud är placerat mellan föreslagen pendlarparkering och väg för att förhindra utfart direkt ut på väg 845. Pendlarparkeringen trafikmatas från ny föreslagen gata.

Utfartsförbud är placerat på flera ställen mellan kvartersmark bostäder och genomfartsgatan genom området, detta för att förhindra utfarter från småhusens fastigheter mot denna gata. Utfart mot genomfartsgata från kvartersmark med flerbostadshus regleras för att hamna mitt emot lokalgata, så en fyrvägs korsning skapas. Motivet till bestämmelsen är att skapa en hög trafiksäkerhet med korsningar i lämpliga lägen längs genomfartsgatan.

Motiv till utfartsförbud mellan kvartersmark med bostäder och samfärdig väg är att hindra att bostadsfastigheterna använder denna gata, utan trafikmatas via lokalgatorna i området.

### Takvinkel

Bestämmelser om takvinkel kan tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak.

**o<sub>1</sub> (Minsta takvinkel är <angivet> grader)** Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Minsta takvinkel

för huvudbyggnad för villor och flerbostadshus är 20°. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad för radhusen är 14°. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse.

**o<sub>2</sub> (Största takvinkel är <angivet> grader)** Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Största takvinkel för huvudbyggnaderna inom planområdet är 45°. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse.

## Utformning

Bestämmelser om utformning kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

**f<sub>1</sub> (Endast flerbostadshus)** Motivet till regleringen endast flerbostadshus medger inom delar av området en täthet och ett effektivt markutnyttjande. Samt medger en variation av bostadstyper inom planområdet.

**f<sub>2</sub> (Endast flerbostadshus eller radhus)** Motivet till regleringen endast radhus eller flerbostadshus medger inom delar av området en täthet och ett effektivt markutnyttjande. Samt medger en variation av bostadstyper inom planområdet.

**f<sub>3</sub> (Endast radhus)** Motivet till regleringen endast radhus medger inom delar av området en täthet och ett effektivt markutnyttjande. Samt medger en variation av bostadstyper inom planområdet.

**f<sub>4</sub> (Endast radhus eller kedjehus)** Motivet till regleringen endast radhus eller kedjehus medger inom delar av området en täthet och ett effektivt markutnyttjande. Samt medger en variation av bostadstyper inom planområdet.

**f<sub>5</sub> (Endast friliggande villor)** Motivet till regleringen endast friliggande villor medger en variation av bostadstyper inom planområdet.

**f<sub>6</sub> (Endast sadeltak på huvudbyggnad)** Endast sadeltak på huvudbyggnad. Sadeltaketsnock ska vara centrerad på byggnadskroppen. Bestämmelsen syftar till att skapa ett enhetligt taklandskap för området med en klassisk takutformning för bebyggelse på landsbygden.

## Utförande

Bestämmelser om utförande kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

**b<sub>1</sub> (Källare får inte finnas)** På grund av markens geotekniska egenskaper är inte schaktning lämplig inom planområdet, och källare får därför inte uppföras inom planområdet.

### Utnyttjandegrad

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

**e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea är <angivet> av fastighetsarean inom användningsområdet)** Med byggnadsarea (BYA) avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Regleringen innebär tillsammans med bestämmelser om placering (p) samt prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger på platsen. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen.

Flerbostadshusen har en största byggnadsarea på 30-35 % av fastighetsarean. Detta medger att erforderliga parkeringar samt vistelseytor utomhus ryms inom den egna fastigheten. Den fastighet som har en största byggnadsarea på 30% av fastighetsarean motiveras med att befintlig stenmur är något begränsande om hur fastigheten kan bebyggas.

Radhusbebyggelsen i planområdets sydvästra del har en största byggnadsarea på 25-35 % av fastighetsarean. För denna radhusbyggnation ska gemensamhetsanläggning för parkering bildas inom fastigheten. Beroende på fastigheternas olika form och möjlighet till byggnation på fastigheten är det olika exploateringsgrad satt på de olika användningsområdena för radhusen här.

Radhus- eller kedjehusbebyggelsen i planområdets östra del har en största byggnadsarea på 30 % av fastighetsarean. För dessa rad- eller kedjehus sker parkering på den egna tomten. Ett mindre antal gästparkeringar finns i anslutning till dessa radhus och regleras med g (gemensamhetsanläggning).

Villabebyggelsen har en största byggnadsarea på 30% av fastighetsarean. För villabebyggelsen är minsta tomtstorlek satt till 700 m<sup>2</sup>.

**e<sub>2</sub> (Största byggnadsarea är 2500 m<sup>2</sup>)** – Största byggnadsarea för användningsområdet med skola eller vård är 2500 m<sup>2</sup>. Med byggnadsarea (BYA) avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Regleringen innebär tillsammans med bestämmelser om placering (p) samt prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger på platsen. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen.

**e<sub>3</sub> (Största bruttoarea är 2500 m<sup>2</sup> för användningen S (skola) -** Med bruttoarea (BTA) avses den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Motivet till bestämmelsen är

att i planen reglera maximal bruttoarea för användning skola. Detta för att säkerställa att tillräckligt med friyta för förskole- eller skolgård får plats inom 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 kartor och tabell nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

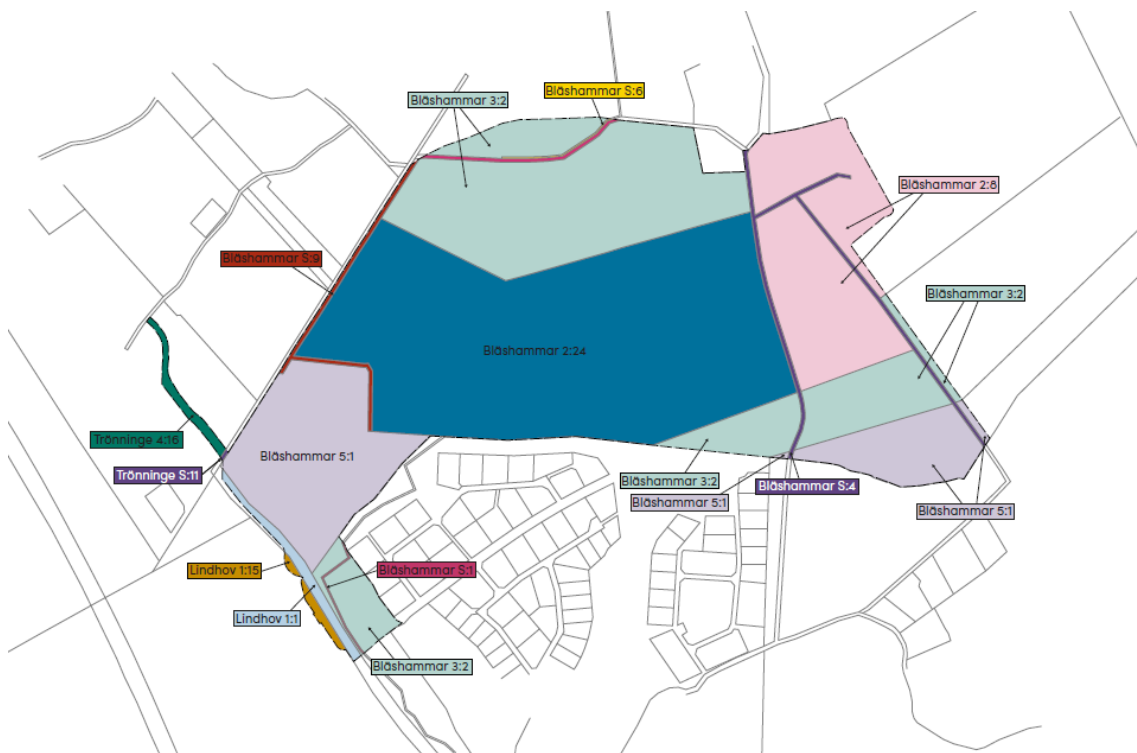


Bild 11. En karta som visar vilka fastigheter och samfälligheter som ingår i planområdet. För flertalet fastigheter och samfälligheter är det endast delar av fastigheten/samfälligheten som ligger inom planområdet. Endast de delar av fastigheten/samfälligheten som ingår i planområdet redovisas på kartan.



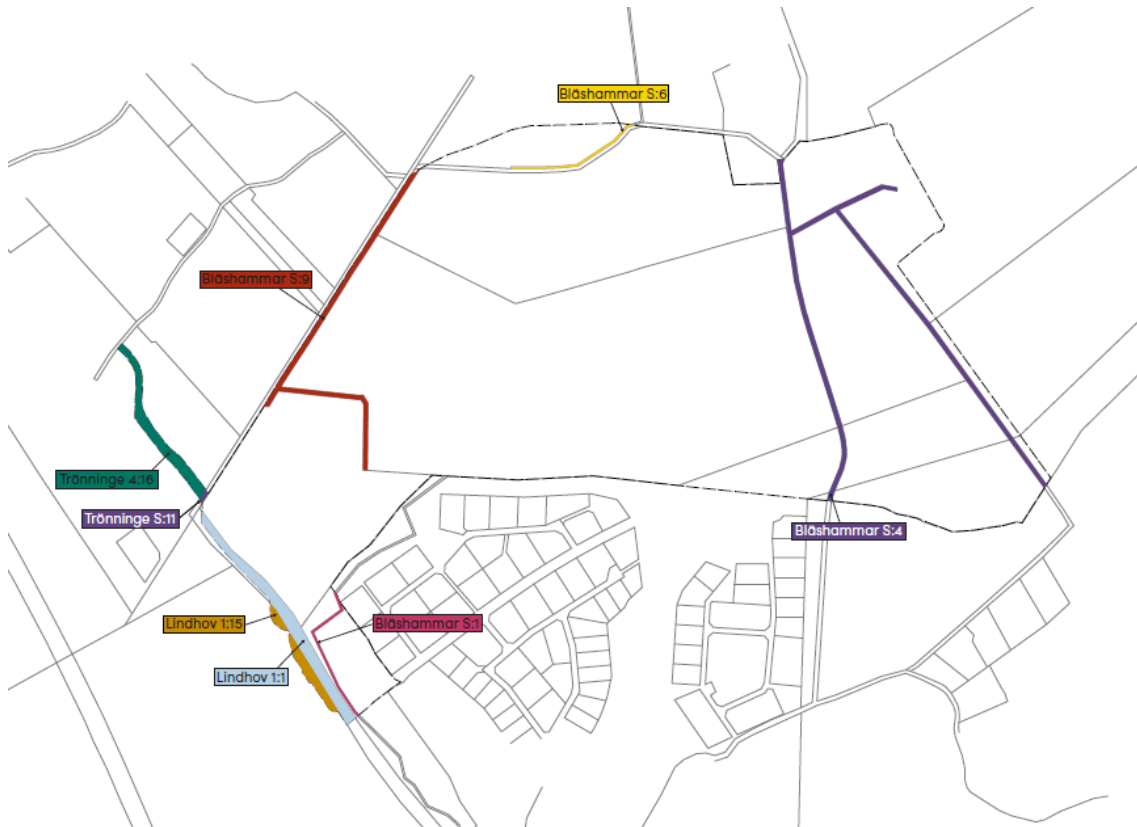


Bild 12. En karta som visar delar av de samfälligheter och fastigheter som löses in vid genomförandet av planförslaget. Överst i tabell 1 nedan tydliggörs vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planen bedöms få för dessa fastigheter.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Trönninge 4:16	Avstår ca 2000 m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende gång- och cykelväg (GCVÄG).
Trönninge S:11	Avstår ca 50 m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende väg (VÄG).
Lindhov 1:15	Avstår ca 1500 m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende väg (VÄG).
Lindhov 1:1	Avstår ca 2500m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende väg (VÄG).
Bläshammar S:1	Avstår ca 300m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR) och gata (GATA).
Bläshammar S:9	Avstår ca 100 m <sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR) och gata (GATA). Avstår ca 400 m <sup>2</sup> till Bläshammar 5:1 för bostadsmark (B).

Bläshammar S:6	<p>Avstår ca 100 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR) och gata (GATA).</p> <p>Avstår ca 200 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för bostadsmark (B).</p>
Bläshammar S:4	<p>Avstår ca 2500 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR) och gata (GATA).</p> <p>Avstår ca 100 m<sup>2</sup> för enskild allmän platsmark avseende gata (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>) till Bläshammar 3:2.</p> <p>Avstår ca 300 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för bostadsmark (B).</p> <p>Avstår ca 800 m<sup>2</sup> till Bläshammar 2:8 för bostadsmark (B).</p> <p>Avstår ca 700 m<sup>2</sup> till Bläshammar 2:24 för bostadsmark (B).</p> <p>Flyttas delvis till ett nytt läge genom att mark erhålls från Bläshammar 3:2 och mark där Bläshammar S:4 tidigare låg tillfaller Bläshammar 3:2.</p>
Bläshammar 2:7	<p>Fastigheten är delägare i den samfällda vägen Bläshammar S:4. Vägen får en ny sträckning och fastigheten blir delägare i gemensamhetsanläggning för ny jordbruksväg (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>).</p>
Bläshammar 2:17	<p>Fastigheten är delägare i den samfällda vägen Bläshammar S:4. Vägen får en ny sträckning fastigheten och blir delägare i gemensamhetsanläggning för ny jordbruksväg (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>).</p>
Ny gemensamhetsanläggning för väg (jordbruksväg)	<p>Ny gemensamhetsanläggning ska bildas för jordbruksväg inom det område som är planlagd avseende gata (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>).</p>
Bläshammar 5:1	<p>Avstår ca 33 000 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR), park (PARK), och gata (GATA).</p> <p>Planläggs med kvartersmark för bostäder (B) och teknisk anläggning (E). Fastigheten avstår område för teknisk anläggning till Bläshammar 3:2.</p> <p>Erhåller ca 400 m<sup>2</sup> från Bläshammar S:9 för bostadsmark (B).</p> <p>Fastigheten är delägare i den samfällda vägen Bläshammar S:4 . Vägen får en ny sträckning och fastigheten blir delägare i gemensamhetsanläggning för ny jordbruksväg (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>)</p>

	<p>Avstyckning och fastighetsreglering av bostadsfastigheter samordnas med övriga exploatörer för att skapa en rationell fastighetsbildning.</p>
Bläshammar 3:2	<p>Erhåller:</p> <p>ca 33 000 m<sup>2</sup> från Bläshammar 5:1, ca 54 000 m<sup>2</sup> från Bläshammar 2:24, ca 6500m<sup>2</sup> från Bläshammar 2:8, ca 2500 m<sup>2</sup> från Lindhov 1:1, ca 1500 m<sup>2</sup> från Lindhov 1:15, ca 2000 m<sup>2</sup> från Trönninge 4:16, ca 300 m<sup>2</sup> från Bläshammar S:1, ca 100m<sup>2</sup> från Bläshammar S:9 och ca 50 m<sup>2</sup> från Trönninge S:11.</p> <p>Dessa markområden utgör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.</p> <p>Erhåller ca 300m<sup>2</sup> från Bläshammar S:4 avseende kvartersmark för bostäder, samt ca 2500m<sup>2</sup> avseende allmän platsmark.</p> <p>Bläshammar S:4 kommer genom fastighetsreglering få ett nytt läge. Bläshammar 3:2 avträder mark för samfällighetens nya läge. Den mark där Bläshammar S:4 tidigare låg tillfaller Bläshammar 3:2</p> <p>Erhåller ca 200m<sup>2</sup> från Bläshammar S:6 avseende kvartersmark för bostäder, samt ca 100 m<sup>2</sup> avseende allmän platsmark.</p> <p>Avstår ca 1700 m<sup>2</sup> för enskild allmän platsmark avseende gata (GATA i kombination med a<sub>1</sub>) till gemensamhetsanläggning för jordbruksväg.</p> <p>Avstår ca 75 m<sup>2</sup> för bildande av en gemensamhetsanläggning avseende bostadsparkering.</p> <p>Planläggs som kvartersmark för bostäder (B), skola (S), vård (D), parkering (P-PLATS) och teknisk anläggning (E).</p>

	<p>Ledningsrätt för transformatorstation eller pumpstation ska tillskapas inom E-områdena om inte annan överenskommelse träffas.</p> <p>Avstyckning av bostadsfastigheter samordnas med övriga exploatörer för att skapa en rationell fastighetsbild.</p>
Bläshammar 2:24	<p>Avstår ca 54 000 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR), park (PARK), och gata (GATA).</p> <p>Avstår ca 1500 m<sup>2</sup> för bildande av en marksamfällighet avseende bostadsparkering.</p> <p>Erhåller ca 700 m<sup>2</sup> från Bläshammar S:4 för bostadsmark (B).</p> <p>Planläggs med kvartersmark för bostäder (B) och teknisk anläggning (E). Ledningsrätt för pumpstation ska tillskapas inom E-området.</p> <p>Avstyckning av bostadsfastigheter samordnas med övriga exploatörer för att skapa en rationell fastighetsbild.</p>
Bläshammar 2:8	<p>Avstår ca 6500 m<sup>2</sup> till Bläshammar 3:2 för kommunal allmän platsmark avseende natur (NATUR) och gata (GATA).</p> <p>Avstår ca 6000 m<sup>2</sup> för enskild allmän platsmark avseende gata (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>) till gemensamhetsanläggning för jordbruksväg.</p> <p>Avstår ca 300 m<sup>2</sup> för bildande av en marksamfällighet avseende bostadsparkering.</p> <p>Erhåller ca 800 m<sup>2</sup> från Bläshammar S:4 för bostadsmark (B).</p> <p>Fastigheten är delägare i den samfälliga vägen Bläshammar S:4 . Vägen får en ny sträckning och fastigheten blir delägare i gemensamhetsanläggning för ny jordbruksväg (GATA i kombination med <math>\alpha_1</math>).</p> <p>Avstyckning av bostadsfastigheter samordnas med övriga exploatörer för att skapa en rationell fastighetsbild.</p> <p>Befintliga byggnader kommer rivas frivilligt innan planens genomförande.</p>

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser.

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

## Fastighetsindelingsbestämmelser

Varbergs kommun bedömer att det inte krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelingsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplanen.

## Fastighetsbildning

Inom detaljplaneområdet kommer flertalet nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning. Även fastighet för ändamålen skola och vård nybildas genom avstyckning. För att åstadkomma en rationell och yteffektiv planering är inte varje kvarter anpassat efter nuvarande fastighetsgränser, utan det kommer att krävas en samordning mellan exploatörerna i området avseende bildandet av de bostadsfastigheter som förutsätter mark från två olika stamfastigheter.

Det kommer bildas gemensamhetsanläggningar för bostadsparkeringar och för enskild gata.

Delar av de befintliga marksamfälligheterna Bläshammar S:4, S:6 och S:9 planläggs med kvartersmark för bostäder. Marken kommer, genom fastighetsreglering, föras till närmsta lämpliga bostadsfastighet.

Mark avsedd för allmänna platser inom detaljplaneområdet överförs till fastigheten Bläshammar 3:2 genom fastighetsreglering. Det är kommunens ambition att teckna frivilliga överenskommelser med samtliga fastighetsägare som avstår mark för allmän platsmark.

Exploatörerna avser att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning gemensamt. Detta regleras i separat avtal.

## Rättigheter

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kommer skapas för att tillgodose behovet av parkeringsytor för radhusbebyggelsen, där den egna fastigheten inte erbjuder tillräcklig yta. De delägande fastigheterna är ännu inte bildade. I plankartan är områdena markerade med användningen B (bostad) i kombination med g<sub>1</sub> (Markreservat för gemensamhetsanläggning).

En gemensamhetsanläggning för en ny jordbruksväg i öster kommer att skapas. Då syftet är att ersätta funktionen som del av Bläshammar S:4 idag fyller kommer den föreslagna delägarkretsen i den nya vägen att omfatta Bläshammar 5:1, Bläshammar 2:7, Bläshammar 2:17 och Bläshammar 2:8. I samband med lantmåteriförrättningen där gemensamhetsanläggningen bildas, utreder lantmåterimyndigheten om ytterligare fastigheter bör anslutas till gemensamhetsanläggningen, än de ovan nämnda fastigheterna. Förvaltningsformen för gemensamhetsanläggningen ska vara samfällighetsförening. Exploatörerna bekostar utbyggnaden av en jordbruksväg i motsvarande storlek och standardnivå som dagens väg.



Bild 13. Karta som visar den del av Bläshammar S:4 som ska ersättas med ny jordbruksväg i östligt läge.



Bild 14. Kartan visar föreslaget nytt läge för jordbruksvägen.

Trönninge GA:28 är en befintlig gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp. Delar av marken som gemensamhetsanläggningen är belägen på planläggs för allmän plats, gång- och cykelväg. Vatten- och avloppsledningarna kan ligga kvar i de delar som blir en gång- och cykelväg. Gemensamhetsanläggningen påverkas därmed inte. Vid anläggandet av gång- och cykelvägen behöver hänsyn tas till befintliga ledningar så att de inte skadas. Marken som blir gång- och cykelväg kommer att ägas av kommunen.

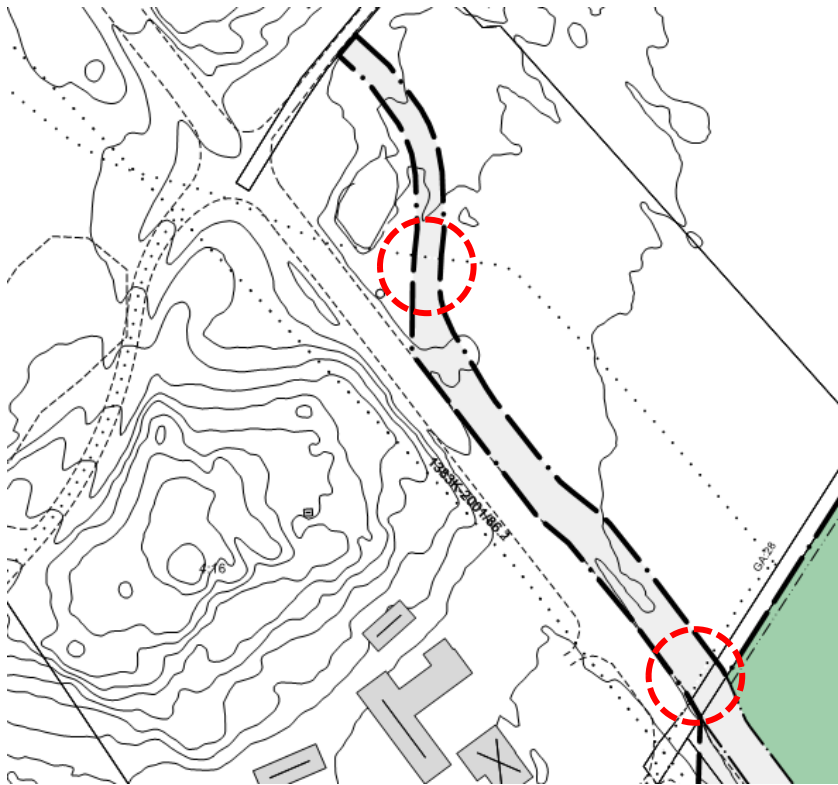


Bild 15. Bilden visar var den föreslagna cykelvägen korsar Trönninge GA:28.

### Ledningsrätter

Det finns idag ledningsrätt för tele inom Lindhov 1:15 (1383K-2001/86.1). Ledningen kan behöva läggas om när cirkulationsplatsen och busshållplatsen anläggs.

Ledningsrätt för fjärrvärme finns inom Lindhov 1:15, längs med väg 845 (1383K-2001/86.2). Placering av cirkulationsplats är anpassad efter ledningens sträckning.

Transformatorstationerna inom E-område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt om annan överenskommelse inte träffas. Anläggningens ägare, Varbergsortens elkraft ekonomiska förening, ansvarar för att tillskapa nyttjanderätten till marken.

Pumpstationerna inom E-område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt om annan överenskommelse inte träffas. Anläggningens ägare, Varberg Vatten AB, ansvarar för att tillskapa nyttjanderätten till marken.

### Officialservitut

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

### Övriga rättigheter

Det finns arrendatorer inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för hanteringen av arrendena i samband med planens genomförande.

Trafikverket har vägrätt på den yta som väg 845 och dess väganläggningar upptar. Anläggandet av cirkulationsplatsen medför en liten ökning av vägområdet och marken säkras genom att kommunen löser in marken och utan kostnad upplåter marken till Trafikverket.

### Rivning av befintliga byggnader

Inom fastigheten Bläshammar 2:8 finns det befintliga byggnader. Vid genomförande av planen ska dessa rivas. Rivningen bekostas av fastighetsägaren.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in mark från Bläshammar 5:1, Bläshammar 2:24, Bläshammar 2:8, Lindhov 1:1, Lindhov 1:15, Trönninge 4:16, Bläshammar S:1, Bläshammar S:4, Bläshammar S:6, Bläshammar S:9 och Trönninge S:11 på deras begäran, se tabell 1 ovan för omfattning.

Vad som nu skrivits gäller inte för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Inom dessa ytor ska istället den enskilda huvudmannen skaffa sig ägande- eller nyttjanderätt till marken på nuvarande fastighetsägares begäran. Detta regleras i PBL 14 kap. 15 §. I aktuell detaljplan ska den enskilde huvudmannen säkra markåtkomst av del av Bläshammar 5:1, Bläshammar 3:2, Bläshammar 2:8 och Bläshammar S:4 genom en gemensamhetsanläggning.

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 platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in mark från Bläshammar 5:1, Bläshammar 2:24, Bläshammar 2:8, Lindhov 1:1, Lindhov 1:15, Trönninge 4:16, Bläshammar S:1, Bläshammar S:4, Bläshammar S:6, Bläshammar S:9 och Trönninge S:11, se tabell 1 ovan för omfattning.

Kommunen har inte rätt att lösa in allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Däremot har kommunen initiativrätt att påkalla en anläggningsförrättning för att säkra genomförandet av den enskilda allmänna platsen.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.



## 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. Kommunen löser in mark planlagd för väg, och upplåter berörd del till Trafikverket utan kostnad.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägarna till Bläshammar 5:1, Bläshammar 2:24 och Bläshammar 2:8, innan detaljplanens antagande. Kommunens exploatering genomförs under motsvarande förutsättningar som för de nu nämnda fastighetsägarna, men kommunen tecknar inget exploateringsavtal med sig självt.

### Tidplan

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

Gatan med enskilt huvudmannaskap kommer att byggas ut i samband med kommunal allmän platsmark.

Tidplanen för utbyggnad av cirkulationsplatsen utmed väg 845 tidsätts tillsammans med Trafikverket. Först när den nya cirkulationsplatsen är tagen i bruk kan befintlig infart via Bläshammarsvägen stängas och omvandlas enligt detaljplaneförslaget.

### Övriga avtal

Kommunen avser att teckna överenskommelser om fastighetsreglering avseende åtkomsten av mark för allmän platsmark från Bläshammar 5:1, Bläshammar 2:24, Bläshammar 2:8, Lindhov 1:1, Lindhov 1:15, Trönninge 4:16, Bläshammar S:1, Bläshammar S:4, Bläshammar S:6 och Bläshammar S:9. Kommunens avsikt är att föra dialog med respektive markägare om en överenskommelse innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Kommunen och Trafikverket kommer att teckna ett avtal om medfinansiering för åtgärderna på statlig väg.

VA-huvudmannen ska teckna överenskommelse om ledningsrätt avseende ledningar och pumpstationer inom kommunens fastighet Bläshammar 3:2 om ingen annan överenskommelse nås.

Varbergssortens elkraft ska teckna överenskommelse om ledningsrätt eller annan överenskommelse avseende transformatorstationer och ledningar inom Bläshammar 5:1, Bläshammar 3:2 och Bläshammar 2:24 med respektive fastighetsägare.

Kommunen kommer undersöka möjligheterna att teckna avtal om drift av jordbruksvägen, från dess anläggande till dess att en formell förvaltning är inrättad, med de tilltänkta delägarna. Den nuvarandevägen kommer att vara kvar till dess att den nya vägen är anlagd.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Varbergssortens elkraft har en luftledning som går genom planområdet. I samband med genomförandet av planen ska ledningen läggas om och få en plats i den mark som planläggs som allmän plats. I samband med projektering av den allmänna platsen kommer Varbergssortens elkraft få en möjlighet att samprojektera sina ledningar med övriga infrastruktur.

Skanova har ledningar i planområdets norra och västra delar. Dessa kan behöva läggas om i samband med att planen genomförs. Om ledningarna behöver flyttas kommer Skanova underrätts i god tid och ges möjlighet att samprojektera sina ledningar med övrig infrastruktur. Flytten bekostas av exploatörerna.

IP Only har ledningar i planområdets norra delar. Dessa kan behöva läggas om i samband med att planen genomförs. Om ledningarna behöver flyttas kommer IP Only underrätts i god tid och ges möjlighet att samprojektera sina ledningar med övrig infrastruktur. Flytten bekostas av exploatörerna.

### Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap med undantag för åtgärderna på väg 845, vilka Trafikverket bygger ut.

Kommunen bygger ut området för gata med enskilt huvudmannaskap.

I samband med utbyggnaden av aktuell detaljplan kommer det att byggas ut en lekplats i den angränsande detaljplanen (*Detaljplan för bostäder i Bläshammar del av Bläshammar 5:1 m.fl. – L110*).

### Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av anläggningar för vatten, spill- och dagvatten.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Planeringen bekostas av exploatörerna och planavgift tas inte ut.

### Drift allmän plats

Trafikverket är ansvarig för drift och underhåll av väg 845.

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap.

Hallandstrafiken är ansvarig för drift av busshållplatsen anläggningar, förutom marken.

Kommunen kommer undersöka möjligheterna att teckna avtal om drift av jordbruksvägen, från dess anläggande till dess att en formell förvaltning är inrättad, med de tilltänkta delägarna. När anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft kommer jordbruksvägen att drivas av en samfällighetsförening.

### Drift av vatten-, spill- och dagvatten-anläggning

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

### Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gata finansieras genom exploateringsavtalet.

### Exploateringsersättning vid etappvis utbyggnad

Detaljplanen ingår i Bläshammar programområde. 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.

### Ersättningsanspråk

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

## Planekonomisk bedömning

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

De fastigheter som kommer att avstå mark till följd av att marken planläggs med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap kommer att erbjudas möjlighet att teckna överenskommelser om fastighetsreglering. Dessa överenskommelser innehåller en bestämmelse om skälig ekonomisk ersättning. Kommunens intention är att föra dialog med respektive fastighetsägare om överenskommelse innan detaljplanen antas.

Finns det ingen överenskommelse om fastighetsreglering vid planens genomförande kommer ersättningen att bestämmas enligt expropriationslagens fjärde kapitel av lantmäterimyndigheten i samband med lantmäteriförrättning. Ersättningen baseras på marknadsvärdeminskningen, samt ett påslag om 25 %.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Trönninge 4:16	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Trönninge S:11	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Lindhov 1:15	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Lindhov 1:1	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Bläshammar S:1	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Bläshammar S:9	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.  Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Ersättningen för kvartersmark bedöms enligt vinstdelningsprincipen.

Bläshammar S:6	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.  Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Ersättningen för kvartersmark bedöms enligt vinstdelningsprincipen.
Bläshammar S:4	För den mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.  Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Ersättningen för kvartersmark bedöms enligt vinstdelningsprincipen.
Bläshammar 5:1	Deltar som exploatör i kostnaderna för området utbyggnad. De ekonomiska konsekvenserna regleras i kommande exploateringsavtal.
Bläshammar 3:2	Deltar som exploatör i kostnaderna för området utbyggnad. De ekonomiska konsekvenserna regleras i kommande exploateringsavtal.
Bläshammar 2:24	Deltar som exploatör i kostnaderna för området utbyggnad. De ekonomiska konsekvenserna regleras i kommande exploateringsavtal.
Bläshammar 2:8	Deltar som exploatör i kostnaderna för området utbyggnad. De ekonomiska konsekvenserna regleras i kommande exploateringsavtal.

Tabell 2. Ekonomiska konsekvenser.

## 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 fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

**Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)**

Tillskapandet av ledningsrätter för elledningar med tillhörande transformatorstation och för va-ledningar med tillhörande pumpstationer prövas mot ledningsrättslagen. Ledningsägaren ansvarar för ansökan om ledningsrättsförrättning.

**Prövning enligt expropriationslag (1972:719)**

Saknas överenskommelser om ersättning för fastighetsregleringarna som krävs för planens genomförande, bestäms ersättningsbeloppet enligt principerna i expropriationslagen. Prövningen görs av lantmäterimyndigheten i samband med prövning enligt fastighetsbildningslagen.

**Prövning enligt väglag (1974:948)**

Planförslaget redovisar ett paket åtgärder utmed den statliga väg 845. Förslaget bedöms inte vara av sådan omfattning att väglagens bestämmelser om byggande av väg aktualiseras.

**Prövning enligt miljöbalk (1971:948)**

Inom planområdet finns biotopskyddade stenmurar som kräver dispens för att rivas eller flyttas. Även igenläggande av ett biotopskyddat dike kommer att kräva dispens. Respektive fastighetsägare som behöver dispensen ansvarar för att söka dispens.

## Konsekvenser

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

### Fastigheter och rättigheter

För konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet hänvisas till kapitlet för *Genomförandefrågor*.

### Kulturmiljö

Planförslaget innebär en stor förändring av landskapsbilden och dess kulturhistoriska element i form av stenmurar, märgelgravar, åkerholme och uppvuxna trädridåer. Planförslaget har i möjligaste mån tagit hänsyn till dessa karaktärsskapande värden i utformningen av området. I de fall skyddade biotoper inte har kunnat sparas sökes dispens hos länsstyrelsen för flytt, rivning eller igenläggning. Även kompensationsåtgärder föreslås.

### Natur

#### Grönområde

De flesta uppvuxna trädridåerna ges i planförslaget möjlighet att kvarstå inom mark som regleras som allmän plats park eller natur. Park- och naturmark regleras i planförslaget totalt i en omfattning av omkring 9 ha. Inom dessa ytor ska dagvattenhantering, rörelsestråk och vistelseytor samspela. En genomtänkt utformning av ytorna för att tillgodose samtliga dessa värden är av yttersta vikt.

De fem märgelgravarna, och många av stenmurarna bevaras inom planområdet.

Träd med en stamdiameter på över 50 cm (på en höjd av 1,3 meter över marken) skyddas i plan och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. I planens nordöstra delar försvinner ett antal uppvuxna träd inom kvartersmark för bostäder samt inom allmän platsmark gata (samfärd väg för jordbrukstrafik).

Många djurarter såsom grodor, insekter, fåglar och fladdermöss påverkas negativt av ljusföroreningar nattetid och behöver mörker för att kunna fullfölja sitt naturliga beteende. Mot natur- och parkområden bör därför belysning minimeras nattetid genom att regleras eller utformas så att det finns mörka stråk inom naturen. Även vägbelysningen bör utformas så att den påverkar djurlivet minimalt.

#### Landskapsbild

Landskapsbilden med det öppna jordbrukslandskapet förändras till följd av exploateringen. Gamla strukturer med stenmurar, märgelgravar, åkerholme och uppvuxna trädridåer bevaras i planläggningen så långt som möjligt.

## Naturresevat

Planförslaget bedöms inte påverka något naturresevat.

## Ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder

Inom området finns idag främst ekosystemtjänster kopplade till förekomsten av stenmurar, uppvuxna träd samt vattenansamlingar. Då flera av dessa i planförslaget ges möjlighet att kvarstå alternativt regleras så att de inte kan tas bort, värnas även ekosystemtjänster kopplade till dessa.

Stenmurarna i området innehåller ekosystemtjänster kopplade till dess biologiska värden. Kompensation för borttagande av del av stenmurarna inom planområdet föreslås i form av rösen inom område planlagt för natur. Dessa rösen kan på sikt få samma värden som stenmurarna idag hyser. Vissa av de stenmurar som föreslås plockas bort, ska återuppbyggas i nära anslutning till där de är belägna idag.

Genom att tillföra grönstråk och grönområden, samt ytor för vatten att samlas, kan planförslaget ytterligare bidra till tillkomsten av ekosystemtjänster knutna till dessa.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går förlorad genom att ytan som numera används för matproduktion inom lantbruket i och med planförslagets genomförande kommer att användas för bostäder.

En fladdermusinventering har genomförts inom planområdet. Fynd gjordes av en ensam nordfladdermus. En liten mängd spillning i ladugården visar också att någon enstaka individ av dvärgpipistrell eller någon art i släktet *Myotis* tillfälligt har dagvilat där. Vid rivning av befintliga ekonomibyggnader inom planförslaget är det viktigt att inte försämra förutsättningarna för de enstaka vanliga fladdermöss som enligt inventering kan vila där. Vid rivning av byggnaderna bör man sätta upp fladdermusholkar som kompensation. Detta för att säkerställa att fladdermössen har tillgång till lämpliga viloplatsen även framöver. Man bör montera upp flera holkar för att försäkra sig om att de får fullgod funktion. I det aktuella fallet bedöms fem fladdermusholkar vara ett rimligt antal.

En annan åtgärd för att undvika att skada eller döda fladdermöss är att rivningen sker under en period då djuren inte är på plats. Den perioden är under vintern, från 1 november till 1 mars. Byggnaderna bedöms inte vara någon övervintringsplats för fladdermöss då de är för kalla, dragiga och torra för att fladdermöss ska övervintra där.

Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedöms risken för att rivningen står i konflikt med artskyddsförordningen som liten. Genomförs rivningen utan att föreslagna åtgärder vidtas är risken större att rivningen bryter mot artskyddet. Det är länsstyrelsen som avgör om rivningen är tillåtlig eller ej ur ett artskyddsperspektiv.



## Miljö

### Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen. Aktuell detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning genomförs därför inte.

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

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Den aktuella detaljplanen bedöms kunna utgöra "annat stadsbyggnadsprojekt" i enlighet med PBL 4 kap 34 §. I undersökning om betydande miljöpåverkan har ställning därför tagits till såväl 5§ MBF (miljöbalksförordningen) som 10-13§§ MBF.

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

Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket PBL, ska skälen för bedömningen i den frågan anges.

Ställningstagandet att planen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat
- inte medför betydande miljöpåverkan utifrån någon av ändamålen som anges i 4 kap 34§ PBL

### Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd. Det förekommer enbart anlagda mangelgravar och anlagda diken inom planområdet, vilka inte omfattas av strandskydd.

### Dagvatten

Med hänsyn till att området är mycket flackt samtidigt som marken är sättningkänslig är det viktigt att stora uppfyllnader undviks. Föreslagen dagvattenhantering med

företrädesvis öppna dagvattenstråk innebär att ett stort dagvattenflöde kan avledas samtidigt som lutningen på flödet hålls flack.

Föreslagen dagvattenhantering ska inte påverka vattentillförseln till områdets trädridåer.

Märgelgravarna ska inte heller påverkas av föreslagen dagvattenhantering i området. När det står mycket vatten i märgelgravarna kan överskottsvattnet avvattnas mot de öppna dagvattenstråken.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

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

### Vatten

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

För att klargöra planområdets påverkan på vattendrag nedströms har det i dagvattenutredningen gjorts en beräkning i programmet STORMTAC. Som referens har befintlig markanvändning använts. Därefter har exploaterat område utan diken, magasin och filtervall beräknats och jämförts med föreslaget dagvattensystem. Målsättningsvärden från Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommunen redovisas också tillsammans med beräkningsresultatet.

Beräkningen visar att föroreningsinnehållet i dagvattnet ut från området generellt är på en lägre nivå än målsättningsvärdena innan föreslagen exploateringen. Undantaget kväve samt suspenderat material, vilka har en större koncentration i det oexploaterade området än målsättningsvärdet. Halterna av dessa ämnen sänks under målsättningsvärdena vid en exploatering av området.

De föreslagna dagvattenlösningarna med öppna dagvattenstråk, svackdiken, fördröjningsytor samt filtervall innan utgående dagvatten från området påvisar en positiv effekt främst på näringsämnen, suspenderat material, oljeföreningar och en del metaller. De parametrar som inte minskar är vissa metaller såsom zink, nickel, kvicksilver och kadmium. Angivna parametrar kan generellt hänvisas till påverkan från fordonstrafik vilket kommer att finnas inom området efter exploatering.

Beräkningen visar att föroreningsinnehållet i dagvattnet, ut från det exploaterade området med föreslagen dagvattenhantering, hamnar under uppsatta målsättningsvärden för samtliga ämnen.

## Buller

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

## Hälsa och säkerhet

### Skuggning och dagsljus

Den i planområdet föreslagna bebyggelsen bedöms inte ge upphov till skugga som kan riskera att bli en betydande olägenhet för nya eller befintliga bostäder.

### Beräkning av omgivningsbuller

Ur trafikbullerberäkningen kan följande konstateras:

- För uteplatser i villaområdet i väst och flerbostadshusen mest västerut kan uteplatser som uppfyller riktvärde ordnas om någon form av bullerskydd från sydväst används. Skydd i form av bostadens huskropp fungerar. Om inte det är möjligt kan en bullerskärm fungera.
- Riktvärden för skolgård uppfylls.
- Befintliga bostäder närmast väg 845 förväntas inte få några överskridanden från de nya vägar som detaljplanen föreslår.

## Översvämning

Planområdet bedöms inte vara översvämningss känsligt.

Vid skyfallsnederbörd med ca 100 års återkomsttid fylls diken, dammar och lågpunkter i grönområdet tillfälligt med vatten för att sedan avledas via dagvattensystemet. Under en kortare period genereras ett bräddat flöde ut från fördröjningsmagasinet.

Dimensionering av dagvattensystemet har utförts enligt Svenskt Vattens, publikation, P110, tabell 2.1. Området har bedömts vara "Tät bostadsbebyggelse" och har kontrollerats mot beräknad trycklinje i marknivå. Återkomsttid för regn är 20 år. Återkomsttid för regn med marköversvämning med skador på byggnader skall överstiga 100 år. Belastande regn har ökats med klimatfaktor på 25 %. För modellberäkningarna har CDS regn använts (Chicago design storm).

För att klara den högsta högvattenytan i Munkån (enligt SMHI vart 100: år, erhålls nivå HHQ100= +3,93 m) i samband med kraftig nederbörd (skyfall) behöver dagvattenledningen förse med ett "bräddavlopp" i form av en stigarbrunn dim 1000 mm försedd med slitsat lock som placeras på ledningen en bit uppströms utloppet där dagvatten vid extremsituation kan stiga upp och avledas ut på åkermark. Bräddfunktionen avser att kapa trycklinjen så att den ej fortplantar sig upp i systemet mot fördröjningsmagasinet inom planområdet.

## Olyckor

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor.

## Erosion

Då området är plant och jordlagren består av friktionsjordar till måttliga djup eller av berg i dagen föreligger ej någon risk för erosion inom området.

## Skred

Då området är plant och jordlagren består av friktionsjordar till måttliga djup eller av berg i dagen föreligger ej någon risk för skred inom området.

## Ras

Då området är plant och jordlagren består av friktionsjordar till måttliga djup eller av berg i dagen föreligger ej någon risk för ras inom området.

## Markradon

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

## Allergener

Varbergs kommun har tagit fram riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder. De anger följande skyddsavstånd mellan planering av bostadsområden respektive offentlig verksamhet och hästanläggning:

- 200 - 500 meter till större befintlig hästhållning, skillnader beror bland annat på verksamhetens storlek, topografi med mera.
- 200 meter till befintlig enskild hästgård.
- 50 meter till hagar och ridstigar.

Cirka 200 meter söder om planområdet finns en gård med ett stall med plats för tre hästar, samt två tillhörande hagar.

Svenska studier där mätningar av hästallergen har gjorts i områden kring stall och hagar har visat att luftburet hästallergen avklingar snabbt med avståndet. Hästallergen kunde uppmätas 50 till 100 m från stall eller hage och i ett fåtal luftprover kunde låga halter påvisas längre bort, framför allt i vindriktningen. En studie har visat att hästallergen kunde uppmätas i sedimenterat damm tagna på balkonger belägna på olika avstånd inom 250 m från stall. Hästallergen kunde detekteras inomhus i ett fåtal bostäder där ingen hade hästkontakt, dessa bostäder låg mycket nära stall (< 20 m).

Dessa studier är baserade på större hästverksamheter med fler än 30 hästar. Bedömningen är att mängden hästallergen som sprids från den aktuella hästgården med 2-3 hästar är betydligt lägre.

Generellt kan sägas att vindriktning, terrängens öppenhet och topografi påverkar spridning av hästallergen via luft.

Området där bostäder planeras är beläget norr- och nordväst om hästgården, vilket skulle innebära att bostäderna inte kommer ligga i vindriktningen när det blåser från väst/sydväst som är vanligaste vindriktningen.

Marken i området är relativt flack och landskapet öppet. Det finns dock en träridå mellan hästgården och planområdet.

## Sociala

### Barn

Planförslaget bedöms ha goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga inom Bläshammar, genom att:

- Förskola möjliggörs inom planområdet, trygga gång- och cykelvägar kopplar till befintlig grundskola i tidigare utbyggnadsetapper av Bläshammar.
- Gena och trygga rörelsestråk genom planområdets olika kvarter mot förskola, skola, hållplatslägen och stadsdelspark.
- Planförslaget medger en god tillgång till olika typer av vistelsezoner för barn och unga.

### Demografi

Ett nybyggt område med stor andel småhus kan förväntas attrahera barnfamiljer. Bläshammar som har en stor andel barnfamiljer i de två utbyggda etapperna och förväntas även i etapp 3 utvecklas med samma befolkningsstruktur. Med stora barnkullar behöver skola och förskola kunna ta emot denna ökning. Inom planområdet planläggs en fastighet där förskola eller annan verksamhet inom skola möjliggörs.

### Jämlikhet

Planförslaget bedöms ha goda förutsättningar för social hållbarhet och jämlikhet genom:

- Tillförande av en viss variation och blandning av bostäder.
- Tillskapande av gemensamma gröna vistelsezoner.
- Trafikseparerade, gena och trygga gång- och cykelvägar vilka kopplar mot befintliga gång- och cykelvägar, skola och till föreslagna hållplatslägen för kollektivtrafiken.

## Trygghet

Planförslaget bedöms bidra till en ökad trygghet i trafiken genom tillförande av flertalet gång- och cykelvägar vilka kopplar till befintligt gång- och cykelvägnät och till målpunkter inom och utanför planområdet. Säkrare passager över väg 845 skapas i anslutning till cirkulationsplatsen.

## Riksintresse

### Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt då området idag inte används för rekreation eller friluftsliv utan främst består av brukad jordbruksmark. Inga rekreativa värden påverkas negativt. Nya värden för rekreation tillskapas inom planområdet.

Den nya cykelvägen längs 845 ansluter i norr mot Kattegattleden, vilken är en 390 kilometer lång cykelled som sträcker sig längs kusten från Helsingborg i Skåne, genom Halland, till Göteborg. Cykelleden är en del av det rörliga friluftslivet och den nya gc-vägen bidrar till att tillgängliggöra detta för både Bläshammar och områden söder om.

### Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Det aktuella planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för staden där det pekats ut som ett område med föreslagen blandad bebyggelse och en del av Varbergs stadsområde. Riksintresset för högexploaterad kust utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

### Natura 2000

Planområdet är beläget drygt en kilometer norr om riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 §-MB. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Åtgärder genomförs inom planen för att rena dagvatten för att inte riskera att miljö kvalitetsnormerna för vatten överskrids. Dagvatten från planområdet kommer att avledas till vattenförekomsten Munkån, som mynnar i en mindre sjö i Natura 2000-området Getterön. För att klargöra planrådets påverkan på vattendrag nedströms har det i dagvattenutredningen gjorts en beräkning i programmet STORMTAC. Beräkningen visar att föroreningsinnehållet i dagvattnet ut från exploaterat område generellt är lägre än innan exploateringen.

### Trafik kommunikation

Planområdet är beläget omkring 250 meter väster om riksintresse för Väst kustbanan. Väst kustbanan omfattas av riksintresse för befintlig järnväg enligt 3 kap 8 § MB. Ett

genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kommunikationer, Västkustbanan.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

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

En lokaliseringsstudie, i vilken alternativa lokaliseringar har studerats, har tagits fram under planarbetet. Lokaliseringsstudien slutliga bedömning är att det aktuella planområdet bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i nära anslutning till staden. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

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

En utveckling av aktuellt område är ett viktig led i hållbar expansion i anslutning till befintlig bostadsbyggnation, service i form av förskola och skola samt kollektivtrafik. Riktlinjerna från kommunens strategiska dokument, så som ÖP, säger att kompletterande exploatering ska förordas framför helt nya exploateringsområden för att vara ekonomiskt och ekologiskt mest hållbart. Inget av de alternativa lokaliseringarna som lyfts fram i lokaliseringsstudien bedöms vara tillräckligt- eller bättre lämpade lokaliseringar, utifrån aspekterna att skapa en god och hushållande samhällsplanering med tillgång till kollektivtrafik, skola samt trygga rörelser för fotgängare och cyklister. Det aktuella planområdet, ligger i direkt anslutning till Bläshammar med utbyggd infrastruktur för hållbara transporter och teknisk infrastruktur. Den föreslagna lokaliseringen medger dessutom en trygg och säker skolväg till befintlig skola i Bläshammar.

### Skogsbruk

Planförslaget bedöms inte påverka eller beröras av något pågående skogsbruk.

### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några ekologiska särskilt känsliga områden.

## Trafik

### Motortrafik

En ny busshållplats (i vardera riktningen) på väg 845 bidrar till att förbättra möjligheten till hållbart resande och en lugnare trafikmiljö utmed berörd sträcka av väg 845. Busshållplatsen innebär att ett tillkommande element införs i trafikmiljön, och den tillsammans med cirkulationsplatsens placering bidrar till hastighetsefterlevnad. Hållplatsen kan samtidigt kunna ge viss negativ påverkan på framkomligheten på väg 845, eftersom den skyltade hastigheten innebär att fordonstrafikanter ska stanna för en buss som ger tecken att köra ut från fickan.

### Gång- och cykeltrafik

Genom att skapa en ny gång- och cykelväg längs den del av väg 845 som i dag saknar detta (norr om föreslagna ny cirkulationsplats) skulle utbyggnaden bidra till att uppfylla kommunfullmäktiges mål och inriktning om att "Kommunen ska främja en god infrastruktur och ett hållbart resande". En utbyggd gång- och cykelväg skulle höja säkerheten för oskyddade trafikanter, öka möjligheten att färdas norrut med cykel, binda ihop befintliga gång- och cykelvägar i området samt bidra till en högre tillgänglighet. En passage med refug över 845 skulle ytterligare tillgängliggöra denna sträcka för fotgängare och cyklister. Det regleras inte inom denna detaljplan.

Även den föreslagna gång- och cykelvägen längs hela genomfartsgatan, samt kopplingar för fotgängare och cyklister till målpunkter inom och utanför planområdet, ger goda möjligheter för oskyddade trafikanter att tryggt röra sig i sin boendemiljö.

### Angöring

Trafikmatning till tidigare utbyggd etapp av Bläshammar, söder om aktuellt planområde, ändras i och med planförslaget. Behovet av en cirkulationsplats och borttagandet av infart från väg 845 in på Bläshammarvägen föreslås först i den åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som togs fram för Bläshammar 2016. Den nya angöringen ger några av de befintliga bostäderna en något längre körväg.

Under anläggandet av den nya cirkulationen och anslutningsvägen kommer de boende som idag kör ut på väg 845 via Bläshammarvägen fortsatt kunna köra ut på väg 845. Infarten stängs först när cirkulation och anslutande väg är färdigbyggd.

### Parkering

Åtgärdsvalsstudien (ÅVS) från 2016 föreslår att en pendelparkering för 35 stycken bilar anläggs i anslutning till en ny hållplats vid den planerade cirkulationsplatsen vid väg 845. Lokaliseringen av pendelparkeringen kan ge god tillgänglig och en trafiksäker anslutning än befintlig pendelparkering vid skolan. Det är säkrare och lättare för bilister att ta sig till pendelparkeringen via en cirkulationsplats än via en trevägskorsning som vid infarten till Bläshammar skola.



## Mellankommunala frågor

Planen bedöms inte beröras av eller påverka mellankommunala frågor.

## Planeringsunderlag

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

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan

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

- *Detaljplan för Bläshammarsgård, Bläshammar 5:1 (1383K-P2007/62, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Bläshammarsgård, Bläshammar 5:1 (1383K-P2007/62, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för bostäder i Bläshammar, del av Bläshammar 5:1 m.fl. (1383K-P2018/6, Lantmäteriets beteckning)*

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

### Planprogram

*Planprogram för Bläshammar* godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2004-01-13 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv.

### Grundkarta

*Grundkarta tillhörande detaljplan för Bläshammar etapp 3* daterad 2024-02-19. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Översiktsplan

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

Planområdet omfattas även av *Fördjupad översiktsplan för stadsområdet* antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15. Fördjupningen av 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 2024-02-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## 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.

### Arkeologisk utredning

*Arkeologisk utredning.* Framtagen av Arkeologikonsult och daterad 2013. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*PM Arkeologisk förundersökning.* Framtagen av Arkeologikonsult och daterad 2020-11-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Slutmeddelande arkeologisk förundersökning.* Framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län och daterad 2020-11-09. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### Bullerutredning

*Trafikbullerutredning Bläshammar 2:24, 5:1, 3:2 och 2:8.* Framtagen av Akustikverkstan och daterad 2023-04-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### Dagvattenutredning

*Bläshammar VA-utredning med öppen dagvattenhantering.* Framtagen av Sweco och daterad 2024-02-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### Ekosystemtjänstkartläggning

*Enkel ekosystemtjänstkartläggning Bläshammar.* Framtagen av Varbergs kommun daterad 2022-02-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## Geoteknisk utredning

*Geoteknisk undersökning (PM)*. Framtagen av WSP och daterad 2014-04-25.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Geoteknisk undersökning (ritningar)*. Framtagen av WSP och daterad 2014-04-25.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Markteknisk undersökningsrapport (MUR)*. Framtagen av WSP och daterad 2014-04-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Geotekniska undersökning, installation och mätning av grundvattenrör*. Framtagen av Sweco och daterad 2020-09-25. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## Lokaliseringsstudie

*Lokaliseringsstudie*. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-04-20.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## Naturvärdesinventering

*Naturvärdesinventering*. Framtagen av Naturcentrum och daterad 2015-06-09.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

Under detaljplanens framtagande har det uppmärksammats att flera av de biotopskyddade stenmurarna inte redovisas i inventeringen. Dessa har kartlagts av kommunen under planarbetet. Även två särskilt skyddsvärda träd vilka inte redovisas i naturinventeringen uppmärksammades vid kommunens egen inventering av området.

*Groddjursinventering*. Framtagen av Naturcentrum och daterad 2020-06-07.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Utlåtande om fladdermöss i byggnader på fastigheten Bläshammar 2:8, Varberg*.

Framtagen av Naturcentrum AB daterad 2023-06-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## Riskutredning

*Djurhållning*. Framtagen av Sahlgrenska miljömedicin och daterad 2020-11-25.

Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Radonundersökning.* Framtagen av WSP och daterad 2013-08-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### **Skuggstudie**

*Skuggstudie.* Framtagen av Krook och Tjäder och daterad 2023-06-26. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### **Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys**

*Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys.* Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-01-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

### **Trafikutredning**

*Trafikutredning.* Framtagen av Sigma och daterad 2023-11-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

*Åtgärdsvalsstudie.* Framtagen av ÅF och daterad 2016-01-21. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem, och finns under samrådet tillgängligt på kommunens webbplats.

## Planeringsföresättningar

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

### Kommunala planeringsföresättningar

#### Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 28 mars 2018. Ansökan avsåg planläggning för par-, rad-, kedjehus, villor och flerbostadshus för att möjliggöra en vidare utbyggnad av Bläshammars bostadsområde.

#### Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 anger för aktuellt planområde *Utbyggnadsområde för bebyggelse och infrastruktur – Föreslagen bebyggelse*.

Fördjupning av översiktsplan för stadsområdet antagen år 2010 anger för aktuellt planområde *Förändrad markanvändning – Föreslagen blandad bebyggelse*.

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

#### Planprogram

Aktuellt planområde omfattas av program för Bläshammarsområdet, godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott 2004-01-13. Programmet förslår ny bostadsbebyggelse inom Bläshammar där bland annat aktuellt planområde ingår. Planprogrammet omfattar en exploatering om totalt 300 bostäder att bygga ut etappvis.

I Bläshammar föreslås nu en mer blandad och något tätare exploatering inom programområdet än vad programmet angav, för att medge ett mer effektivt markutnyttjande när jordbruksmark tas i anspråk.

Inom programområdet finns två lagakraftvunna detaljplaner. Etapp 1 innehåller ca 50 bostäder i villaform och är idag fullt utbyggd. Etapp 2 innehåller 80 bostäder i varierande form och är även det fullt utbyggt. Föreslagen detaljplan är en tredje- och sista etapp av utbyggnaden av Bläshammar. Vilket innebär att de detaljplanlagda områdena har en något mindre geografisk utbredning än programmet föreslås, samtidigt som det omfattar fler bostäder.

## Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag till en mindre del i sydväst, av *Detaljplan för Bläshammarsgård, Bläshammar 5:1 (1383K-P2007/62, Lantmäteriets beteckning)*. Användningen natur med egenskapen dagvatten föreslås genom aktuellt detaljplaneförslag ersättas med användningen gata för att möjliggöra ny trafikmatning in till tidigare etapp av Bläshammar.

## 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 ha en god planerings- och markberedskap.
- Kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut.
- Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ekonomiskt hållbar utbyggnad.
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder

## Hållbarhetsmål

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

Nedan lyfts några av de målbilder som berör just denna detaljplaneläggning fram. En målbild under inriktningen Hållbar resursanvändning innebär att Varberg ska minimera klimatpåverkan från resor och transporter. Ett långsiktigt hållbart transportsystem förutsätter förändrade beteenden och minskad biltrafik. Dit kan vi nå genom en medveten samhällsplanering som erbjuder lättillgängliga möjligheter att transportera sig med hjälp hållbara transportslag, så som gång, cykel och kollektivtrafik.

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

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

## Grönstrategi

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

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

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

Inom det aktuella planområdet tillskapas närparker och stadsdelspark. Planområdet är beläget nära rekreationsområdet Fågeldammen.

## 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

För den aktuella detaljplanen har en ekosystemtjänstkartläggning genomförts. För mer om planområdets ekosystemtjänster läs kapitel Planförslag – Ekosystemtjänster, Konsekvenser – Ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder samt Planeringsförutsättningar – 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.

För det aktuella planområdet ska utgångspunkten vara att goda förutsättningar för ett nyttjande av hållbara transporter ges. Inne i det nya bostadsområdet ska företräde ges för fotgängare och cyklister, framför bilens framkomlighet.

## Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 27 juni 2023, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in.

Bläshammar och aktuellt planområde finns inte tidsatt i Utbyggnadsplanen från 2023 då Bläshammar redan är under utbyggnad och en tidsättning redan finns för aktuellt planområdet genom en pågående planprocess.

## Regionala planeringsförutsättningar

### Regional cykelplan

I Regional cykelplan 2020-2029 finns två objekt omnämna som indirekt eller direkt berör det aktuella detaljplanområdet. En säker planskild passage föreslås vid Lindhovs rondellen 1,5 km sydost om planområdet. Även en cykelväg längs väg 845 föreslås i den regionala cykelplanen. Delar av denna cykelväg ingår i aktuell detaljplan. Cykelvägen bidrar till att koppla Bläshammar på ett trafiksäkert sätt mot den regionala cykelleden, Kattegattleden.



De bägge objekten är i den regionala cykelplanen med som framtida objekt men inte som högst prioriterade. Åtgärderna kan bli aktuella för utbyggnad under perioden 2020-2029.

## Riksintressen

### Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

### Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

### Natura 2000

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

### Trafikommunikation

Planområdet är beläget omkring 250 meter väster om riksintresse för Västkustbanan. Västkustbanan omfattas av riksintresse för befintlig järnväg enligt 3 kap 8 § MB.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Brukningensvärd 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 området består av flack jordbruksmark (klass 6 och 4).

Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts, och ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för kommunens utvecklingsbehov för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

En lokaliseringstudering med motiv till ianspråktagandet av jordbruksmarken inom planområdet finns framtagen.

## Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några ekologiska särskilt känsliga områden. Recipient påverkas inte på grund av rening av dagvatten enligt framtagna beräkningar.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

### Vatten

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

Recipient för planområdet är Munkån, vars ekologiska status idag är otillfredsställande och dess kemiska status ej uppnår god.

### Buller

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

En bullerutredning har tagits fram som underlag för planförslaget.

## Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. I större delen av undersökningsområdet underlagras vegetationsskiktet av kraftigt växellagrad sand-, silt- och lerjord. Till 1,5 - 2,5 meters djup utgörs jorden huvudsakligen av relativt fast sand- och siltjord för att därunder övergå till kraftigt skiktad sand-, silt- och siltig lerjord. Inlagrad i jorden finns fastare lager med sand och silt. Jorden är genomsatt av skikt. Fast botten bedöms att variera mellan cirka 3 och 19 meter baserat på sonderingsresultatet. Planområdets topografi och utförda geotekniska undersökningar visar på att undersökningsområdet är stabilt. Risken för skadliga differenssättningar bedöms som liten.

Området lämpar sig för ytlig grundläggning med plattor eller sulor i mark under förutsättning att all jord och fyllning som innehåller organiskt material såsom mulljord utskiftas. Byggnader bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan grundförstärkning om grundläggning och fyllning i övrigt sker enligt beräknade förutsättningar i geoteknisk utredning.

I undersökningsområdets nordvästra del, finns ett område med mer homogen lös siltig lera till relativt stora djup, större än 12 meter. Även här är jorden genomsatt av sand- och siltskikt men i betydligt mindre grad än inom övriga delar av undersökningsområdet. Över lerjorden finns ett vegetationsskikt och ett sandlager till omkring 1,5 meters djup. Fast botten bedöms att ligga på upp till ca 25 meters djup baserat på sonderingsstopp av sonderingar utförda 2003 samt 2013. Planområdets topografi och utförd geoteknisk okulär besiktning visar på att undersökningsområdet är stabilt. Lerjorden är mycket sättningkänslig. Uppfyllnad från befintlig markyta får här ej överstiga 50 cm och färdigt golv ej sättas högre än 50 cm ovan befintlig markyta. Enbostadshus i ett till ett och ett halvt plan, dvs belastningar på maximalt 10 kPa från planerat hus, bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan grundförstärkning om grundläggning och fyllning i övrigt sker enligt beräknade förutsättningar i geoteknisk utredning.

Centralt i området finns ett område där jordlagren består av ett tunt sandlager ovan ett tunt lager mycket lös lera på en växellagrad jord bestående av lera, sand och silt ned till stora djup. Fast botten bedöms att ligga på upp till ca 22 meters djup. Undersökningsområdet är stabilt. Lerjorden är mycket sättningkänslig. Detta område lämpar sig för småhus samt flerbostadshus i två plan med ytlig grundläggning med plattor eller sulor i mark.

Då det inom stora delar av planområdet finns lös sättningkänslig jord bör uppfyllnader inom området undvikas.

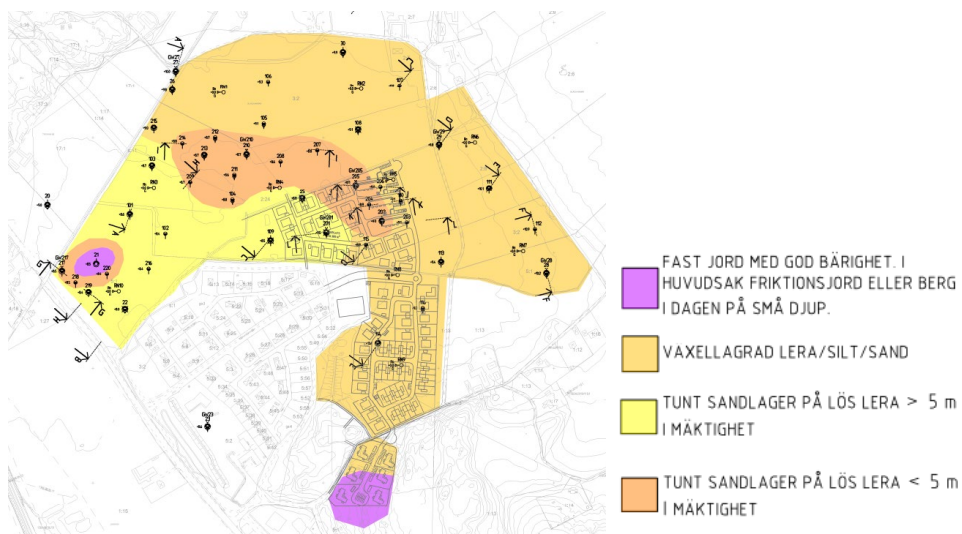


Bild 16. En kartbild som visar en jordartsbedömning för planområdet samt för tidigare utbyggt etapp. Från den geoteknisk utredningen.

## Hydrologiska förhållanden

Generellt ligger grundvattennivån omkring 1 och 1,5 meter under markytan vid undersökningstillfället (2013). Ytterligare mätning av grundvattennivån har gjorts med avläsning fyra gånger under perioden juli-november 2019. Under sommartid låg

grundvattennivån ungefär omkring 1 till 1,5 meter under markytan och ökade under hösten till att ligga precis under eller i nivå/över markytan i november (2019). En exploatering medför ofta en grundvattensänkning. Detta beror huvudsakligen dels på att naturlig infiltration i marken förhindras genom att regnvatten från tak och hårdgjorda ytor avleds i ledningssystem, dels på att området kan dräneras av nya ledningsgravar. Inom området bör därför hänsyn tas till detta genom att dagvatten tas om hand lokalt genom markinfiltration samt att ledningsgravar utförs på sådant sätt att dränering av omgivande mark minimeras.

## Fysisk miljö

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig gård. Gårdsbebyggelsen består av ett boningshus i trä samt två ekonomibygnader. Strax norr om planområdet ligger ett antal bostadshus och gårdar. Söder om planområdet återfinns ett större bostadsområde omfattande etapp 1 och 2 av planprogram för Bläshammar.

Då de befintliga ekonomibygnaderna inom planområdet är tänkt att rivras har en fladdermusinventering av byggnaderna gjorts. Vid inventeringen hittades inga yngelkolonier, av någon fladdermusart, i någon av byggnaderna. Det hittades heller inga spår som tyder på att yngelkolonier har funnits där, t.ex. stora spillningshögar, slitage av färg kring eventuella inflygningshål eller liknade. Fynd gjordes av en ensam nordfladdermus. En liten mängd spillning i ladugården visar också att någon enstaka individ av dvärgpipistrell eller någon art i släktet *Myotis* tillfälligt har dagvilat där. De arter eller artpar som noterades vid inventeringen hör till de vanligaste arterna i Sverige.

### Grönstruktur

Planområdet utgörs huvudsakligen av jordbruksmark. I jordbrukslandskapet återfinns diken och mörkelgravar. I gamla ägoslagsgränser finns stenmurar. Längs stenmurarna, diken, grusvägar och runt mörkelgravar finns busk- och trädvegetation.

Längs områdets södra gräns, från mitten och vidare öster ut finns en trädråd av ett flertal äldre ekträd med höga naturvärden, varav ett träd kan klassas som ett särskilt skyddsvärt träd, med en stamdiameter på minst en meter. Resterande ekar är mycket bevarandevärda på grund av sin höga ålder och med en stamdiameter på 60-70 cm. I områdets södra gräns finns även en rad med klibbal. Alarna fyller en viktig funktion när det kommer till att ta upp vatten.

Invid grusvägen i planområdets nordöstra del finns en trädråd med äldre kastanjeträd och döda oxlar som hyser höga naturvärden.

Längs grusvägen utmed planområdets norra gräns finns en trädråd av yngre aspar med lägre naturvärden. Även i planområdets nordöstra gränser finns uppvuxna träd.

## Landskapsbild

Området avgränsas i norr och i öster av åkermark där skiljegränsen utgörs av grusvägar, stenmurar eller diken. I östligaste delen av planområdet höjer sig marken till en låg nordväst-sydöstlig åsrygg. I förlängningen av åsryggen norr ut ligger byn Stora Bläshammar, varav den sydligaste belägna av gårdarna ingår i planområdet. I söder gränsar planområdet mot ett öppet dike med trädråd som även är skiljelinje till befintlig utbyggnad av Bläshammar. I väster avgränsas planområdet av vägområdet till väg 845.

## Ekosystemtjänster

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

Inom området är det stenmurar, träden och vattenansamlingarna som står för de flesta ekosystemtjänsterna. Dessa är bland annat luft- och vattenrening, flödes-, närings- och temperaturregulering, jordmånsbildning, bullerbarriär, biologisk mångfald och livsmiljöer.

Planområdet består idag till stora delar av jordbruksmark och levererar den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion.

För mer information om ekosystemtjänster hänvisas till framtagen ekosystemtjänstkartläggning.

## Trafik

### Gång och cykel

En gång- och cykelväg finns från Lindhovsrondellen upp till Bläshammar. Vid Bläshammar skola finns en gång- och cykelöverfart, från denna överfart fortsätter en gång- och cykelväg mot Trönningenäs och Kattegattleden. Norr om Bläshammars skola fortsätter gång- och cykelvägen längs med väg 845 med koppling till det befintliga bostadsområdet (etapp 1 och 2).

Som rekreativ väg används befintlig samfälld grusväg genom området.

### Kollektivtrafik

Bläshammar har ett gott läge för kollektivtrafikpendlare. Till Varbergs centrum går buss och från Varbergs station går det att ta tåget till Göteborg, Halmstad, Malmö eller Köpenhamn. Dessutom planeras ytterligare en tågstation för pendlare norrut, vid blivande Värö station i Väröbacka cirka 10 kilometer norr om Bläshammar.

Kollektivtrafik trafikerar längs med väg 845, med två stopp i Bläshammar. Buss 615 trafikerar sträckan och har avgångar flera gånger under dagen. Mellan Varbergs bussterminal och Bläshammar tar det cirka 20 minuter med buss.

### Biltrafik

Väg 845 sträcker sig genom Bläshammar samhälle. Vägen har två körfält, ett i varje riktning, och är cirka 8 meter bred. Vägen är en del av gamla E6 varför den har en utformning som tillåter högre hastigheter. Hastighetssänkningar har dock gjorts på sträckan vid Bläshammar genom reglering och fartdämpande åtgärder. Förbi Bläshammar skola är hastighetsbegränsningen satt till 30 km/h, vid bostadsområdet i Bläshammar samt vid korsningen med Trönningenäsvägen till 50 km/h och 70 km/h på övriga sträckor.

Runt Bläshammar slingrar sig en mindre samfällad grusväg med infart vid skolan i söder samt infart i norra Bläshammar. Grusvägen används som tillfartsväg för de bostadshus och gårdar som ligger norr om planområdet. På gårdarna bedrivs småskaligt lantbruk och transporter med lantbruksfordon förekommer på grusvägen. På en gård bedrivs en mark- och grävfirma, varvid lastbilstransporter förekommer på grusvägen. Även angrävnings till åkermark öster om planområdet sker via denna väg.

### Parkering

Vid Bläshammar skola finns en allmän pendelparkering. Denna föreslås i detaljplanen få en annan placering.

### Service

En förskola samt en F-6 skola finns i Bläshammar strax söder om planområdet.

Närmsta kommersiella service finns i Varberg nord samt Varbergs centralort. Varberg nord ligger drygt 4 km bilväg, eller 3 km cykelväg från planområdet. Varbergs centrumhandel ligger ca 7 km söder om planområdet.

### Kulturmiljö

Planområdet innehåller en ansevärd stäcka av stenmurar i olika skick. Stenmurarna är placerade i gamla ägoslagsgränser. Lämningar från jordbrukslandskapet finns även i form av en åkerholme och flera märkegravar.

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts och inom detaljplaneområdet påträffades lämningar av boplatsskikt. För att klargöra de påträffade fornlämningarnas karaktär har en arkeologisk förundersökning genomförts. Inom fornlämningen dokumenterades förhistoriska härdar, en kokgrop och två stolphål. Länsstyrelsen bedömer att den utförda förundersökningen har tagit till vara fornlämningens kunskapspotential och att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga. Inget

hinder föreligger längre ur arkeologisk synpunkt för att det förundersökta området tas i anspråk för exploatering.

## Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

## Miljö

### Natur

De många stenmurarna som sträcker sig längs planområdets gamla ägoslagsgränser, märkegravarna samt diken är biotoper med höga naturvärden och en hög biologisk mångfald, varför de skyddas enligt 7 kap 11 § Miljöbalken, och bör så långt som möjligt bevaras. Dispens ska sökas hos länsstyrelsen om dessa ska flyttas, rivas, läggas igen eller påverkas negativt på något annat sätt. De som kommer att bevaras vid exploatering kommer att skyddas med skyddsbestämmelser i plan.

Längs områdets södra gräns, från mitten och vidare öster ut finns en trädrad av ett flertal äldre ekträd med höga naturvärden, varav ett träd kan klassas som ett särskilt skyddsvärt träd dvs. med en stamdiameter på minst en meter. Resterande ekar är mycket bevarandevärda på grund av sin höga ålder och med en stamdiameter på 60-70 cm. Denna trädrad hyser höga naturvärden genom att erbjuda habitat för många olika djur- och växtarter samt fungerar som spridningskorridor i landskapet, men även som en visuell avskiljare och del av en äldre landskapsbild och kulturmiljö. Även raden med klibbal längs med diket i områdets södra del erbjuder många ekosystemtjänster och fungerar som visuell avskiljare av bostadsområdena. I anslutning till märkegravarna finns busk- och trädvegetation som är av stor betydelse för märkegraven som biotop.

Invid grusvägen i planområdets nordöstra del finns en trädrad med äldre kastanjetråd och döda oxlar som hyser högre naturvärden. Trädraden har bedömts som spontan uppkommen och har inte skötts som en allé. Ett av träden i raden kan klassas som ett hålträd på grund av en stor ihållighet och med en stamdiameter på nästan 50 cm klassas trädet som ett särskilt skyddsvärt träd. Ett särskilt skyddsvärt träd får inte skadas eller avverkas utan ett samråd med länsstyrelsen. Hålligheter i träd fungerar som habitat för många olika fågel-, insekts- och fladdermössarter. De är en bristvara i dagens landskap.

Längs grusvägen utmed planområdets norra gräns finns ytterligare trädrad av yngre aspar som inte hyser så höga naturvärden. Denna trädrad har bedömts som spontan uppkommen och har inte skötts som en allé.

Två gamla lador som finns inom exploateringsområdet. Äldre ekonomibyggnader kan hysa bo- och övervintringsplatser för fladdermöss, varför en fladdermössinventering för dessa byggnader har tagits fram. Inventeringen visade att ladorna inte är boplatser för fladdermöss.

En skyddad art enligt artskyddsförordningen, åkergroda och romklumpar, påträffades i en öppen solexponerad våtmark under en inventering 2015. Varken groddjur eller

tecken på sådana, till exempel i form av romklumpar, noterades under en fördjupad groddjursinventering 2020. Den aktuella våtmarken där åkergroda hittades 2015, var vid inventeringen 2020 mycket starkt näringspåverkad av gäss, nedbetad och full av träck, och därmed inte längre lämplig miljö för groddjur.

I samband med inventeringarna under våren 2015 hittades även två rödlistade arter. Ask återfanns på flera ställen längs med stenmurarna och gulsparv på ett ställe. Ask har generellt sett minskat mycket på senare tid som följd av askskottsjuka. Dessa träd bör därför bevaras i så stor mån som möjligt längs med stenmurarna, då de fungerar som spridningskorridor för fåglar. Träden levererar dessutom flera ekosystemtjänster såsom temperaturregulering och visuell rumsavskiljare på grund av sin höga ålder. Längs med stenmurar och diken finns dessutom många videbuskar som är viktiga pollenleverantörer för vildbin under tidiga vårvintern. Dessa ska bevaras i så stor mån som möjligt vid exploateringen.

Under detaljplanens framtagande har det uppmärksammats att flera av de biotopskyddade stenmurarna inte redovisas i inventeringen 2015. Dessa har kartlagts av kommunen under planarbetet. Även två särskilt skyddsvärda träd, vilka inte redovisas i naturinventeringen, uppmärksammades vid kommunens egen inventering av området.

### Strandskydd

Enligt Länsstyrelsen i Hallands PM Strandskydd vid småvatten/små vattendrag (2020-01-20) omfattas anlagda dammar och våtmarker, med en vattenspegel om högst 1000 m<sup>2</sup>, inte av strandskydd. Detta gäller även artificiella vattendrag för markavvattning såsom diken.

Befintliga diken inom planområdet bedöms vara grävda diken för markavvattning och omfattas därmed inte av strandskydd.

Märgelgravarna klassas som anlagda småvatten och omfattas därmed inte av strandskydd.

### Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Munkån.

De redan utbyggda delarna av Bläshammar har separata dagvattendammar som efter fördröjning och rening avleds med ledningar och diken via Bläshammarskolan och kringliggande bebyggelse till dike och vidare till Munkån.

Naturvatten från kringliggande områden samt delar av väg (väg 845) avleds via diken och ledningar till dagvattenledningarna vid Bläshammarskolan.

### Markföroreningar

I planområdets östra gräns finns en mindre förbränningsplats noterad. När grävarbetena startar i området runt förbränningsplatsen bör extra försiktighet vidtas.



Troligen är föroreningen inte akut och förmodligen inte så utbredd. Visar det sig att föroreningen är mer utbredd än vad man kan vänta sig och en sanering behöver göras ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Varberg.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnad fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om ekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrids vid fasad ska minst hälften av rummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasad mellan klockan 22 och 06.

Om maximal ljudnivå överskrids vid uteplats bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06 och 22.

De gällande riktvärdena för skol- eller förskolegårdar anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
Minst 50 procent av skolgårdens yta. (De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila.)	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

I anslutning till området ligger väg 845 och väg 41, med planområdet mitt emellan. Västkustbanan går förbi sydväst om området och bidrar med buller från spårtrafik.

En bullerkartläggning för området finns framtagna, vilken visar att området obebyggt är utsatt för buller med en ekvivalent nivå mellan <50 och 60 dBA och en maximal nivå på mellan <60 och 75 dBA. Åtgärder för att uppnå samtliga riktlinjerna för buller finns i detaljplaneförslaget.

### Risk för olyckor

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor.

### Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för översvämning då inget vattendrag finns i planområdets närhet.

### Risk för erosion

Planområdet bedöms efter resultat av framtagen geoteknisk utredning, samt utifrån karttjänst för vägledning om ras, skred och erosion, inte vara utsatt för risk för erosion.

### Risk för skred

Planområdet bedöms efter resultat av framtagen geoteknisk utredning, samt utifrån karttjänst för vägledning om ras, skred och erosion, inte vara utsatt för risk för skred.

### Risk för ras

Planområdet bedöms efter resultat av framtagen geoteknisk utredning, samt utifrån karttjänst för vägledning om ras, skred och erosion, inte vara utsatt för risk för ras.

### Markradon

En markradonundersökning har genomförts för området. Denna undersökning, baserad på mätningar samt jordartsbedömning, klassar marken som lågradonmark. I mätningen har vid en mätpunkt en avvikelse från lågradon uppmäts inom planområdet.

Klassificeringen ska även gälla de markförhållanden som råder när eventuella byggnader färdigställts, varför hänsyn måste tas till bland annat schaktning, uppfyllnad och ledningsgravar. Även tillförda massor, byggmaterial samt vatten måste uppfylla kraven för lågradonmark. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

### Allergener

Strax söder om planområdet finns ett stall med plats för tre hästar samt tillhörande hagar.

### Sociala

#### Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys tagits fram.

Det utbyggda bostadsområdet söder om aktuellt planområde fungerar väl idag ut ett barnperspektiv med plats för lek inom den egna tomten, på bostadsgården, på anlagda lekytor inom bostadsområdet samt inom naturmarken i direkt anslutning. Inom gällande detaljplan för etapp 2, söder om planområdet kommer en stadslekplats att anläggas. Denna lekplats ska vara till för hela Bläshammar, såväl befintliga två etapper som den aktuella tredje etappen.

Förskola och skola upp till F-6 finns i Bläshammar. Det finns separata gång- och cykelvägar som möjliggör för barn att röra sig inom området utan större korsningspunkter med biltrafiken. Kvartersgatorna där blandtrafik råder är anpassade för lågfart.

## Demografi

Bläshammar har vid framtagandet av planförslaget en större andel barnfamiljer än kommunen i stort.

## 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.

## Trygghet

Planområdet är idag företrädesvis jordbruksmark och den marken nyttjas inte av allmänheten eller närboende.

Märgelgravarna i området är idag inte stängslade.

Väg 845 saknar idag säker passage för oskyddade trafikanter i anslutning till planområdet och befintlig hållplats för södergående trafik.

## Teknik

### Vatten, spill- och dagvatten

Dagvatten från Bläshammar skola samt de befintliga utbyggnadsområdena i Bläshammar, etapp 1 och etapp 2, vägdagvatten och naturmarksvatten från mark väster om planområdet avleds idag via dagvattenledningar till ett dike beläget nedströms skolan och vidare till Munkån.

Aktuellt planområdet avleds idag i dagvattenledning via ett öppet dagvattenmagasin vars utlopp anslutet till en dagvattenledning som är belägen utmed väg 845. Dagvattnet avleds i ledning till ett öppet dike beläget strax innan skolan för att under skolgården bli kulverterad ledning. Efter skolan avleds dagvattnet i ledning som mynnar i ett dike som ansluter till Munkån.

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

Vivab har inga ledningar inom planområdet idag, planområdet kommer att tas in i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Det finns privata va-ledningar som tillhör en va-förening, som idag har anslutningspunkt vid den redan utbyggda etapp 1 och som ska flyttas till aktuellt planområde.

### **Energiförsörjning**

Eldistributör i området är Varbergsortens Elkraft.

Elektriska luftledningar korsar planområdet. Ledningarna behöver flyttas/grävas ned.

### **Bredband**

Fibernätet i områdets ägs av Varberg energi. Befintliga ledning för fiber finns väster om väg 845 samt inom de två utbyggda etapperna av Bläshammar. Anslutning kan göras vid befintlig cirkulationsplats precis söder om aktuellt planområde.

Ledningar ägda av IP-Only finns inom planområdets östra och norra delar. Ledningarna behöver flyttas. Ledningar ägda av Skanova finns inom planområdets västra och sydvästra delar och kan behöva flyttas.

Ledningar ägda av Telnor och Tele2 ligger utanför planområdet längs väg 845.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärmenätet i områdets närhet ägs av Varbergs energi. Fjärrvärmenätet är beläget längs väg 845s västra sida.

### **Avfallshantering**

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns i Trönninge 3 km från planområdet.