



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK 2021-1794

Datum: 2024-06-03

1 (16)

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse - Detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16

Varberg Nord, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 2 november 2023 – 8 januari 2024.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varberg Energi AB Fjärrvärme, Varbergsortens El, Ellevio, E.ON, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Naturskyddsföreningen, TeliaSonera Skanova AB, samt till berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är en av kommunens handlingar i aktuellt ärende som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara tydlig, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2023-12-20

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och

säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor

Planområdet ligger längs med väg E6, vilket är en rekommenderad led för farligt gods. Kommunen har valt att följa rapporten Riskanalys av farligt gods i Hallands län för att säkerställa att en acceptabel risknivå uppnås i planområdet. Länsstyrelsen anser dock att valet av användningsområde ska vara "tätort" istället för "kontor/industri", då även handel tillåts i planen. Handel är ett verksamhetsområde som kan ha en kort vistelsetid för enskilda besökare, men

besökstoppar med mycket högre personintensitet. Detta innebär att persontätheten tidvis kan vara hög och att kraven för "tätort" bör användas.

Det saknas två skyddsåtgärder för att alla skyddsåtgärder för typområde "tätort" ska vara omhändertagna:

- För etableringar mellan 30 och 50 meter från farligt gods led ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast.
- För alla byggnader inom 50 meter från farligt gods led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden.

Dessa två skyddsåtgärder ska säkerställas i detaljplanen.

Vid all byggnation inom 60 meter från farligt gods-led ska området i så stor utsträckning som möjligt utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Kommunen behöver redogöra i planbeskrivningen för hur detta görs i det aktuella planområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med Varbergs kommuns gällande översiktsplan.

Landskapsbild

Länsstyrelsen anser att den nu föreslagna exploateringen har en tillåten volymmässig storlek samt placering nära motorväg E6 som medför en relativt stor påverkan på landskapsbilden i området. De befintliga byggnader i närområdet som har motsvarande storlek är lägre placerade i landskapet, med längre avstånd till motorvägen, och upplevs därför inte lika påtagligt. Den nu föreslagna byggnaden kan komma att skära av siktlinjer från norr för trafikanter på E6 och vara ett dominerande inslag i landskapet från söder.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att frågor om Natura 2000 och miljö kvalitetsnormer är tillräckligt utredda. Natura 2000 området Getterön riskerar inte betydande påverkan, och förorenings- och dagvattenvolymer äventyrar inte status för miljö kvalitetsnormer för Munkån.

Länsstyrelsen är negativ till förslaget att fälla askar i allén och att flytta den biotopskyddade stenvuren. Att ändra på infartspunkten till området kan vara en mer lämplig lösning. Den kan till exempel ledas från det redan exploaterade området i söder, eller helt runt om stenvur och allé.

Kulturmiljö

Under rubriken utredningar anges det felaktigt att en kulturmiljöutredning genomförts. Det är en arkeologisk utredning som är utförd.

En arkeologisk utredning har genomförts enligt Länsstyrelsens beslut 431-723-22, daterat 2022-09-09. Syftet var att ta reda på om idag kända fornlämningar fanns på platsen. Vid utredningen framkom att området var överlagrat med påförda massor från vägbyggen och endast en del av ett kritpipskaft påträffades. Inget hinder finns ur arkeologiskt perspektiv för att området tas i anspråk.

Planområdets närhet till både motorvägen och befintligt verksamhetsområde gör att både landskapsbilden och det gamla jordbrukslandskapet redan är starkt påverkade. Trots detta kommer det äldre kulturlandskapet norr om planområdet att påverkas negativt av planförslaget. Kommunen bör därför i planbeskrivningen vara mer nyanserade i sin redogörelse för påverkan på landskapsbild och kulturmiljö för att vara trovärdiga.

Befintlig stenvur bör markeras på plankartan. Kommunen bör också se över bestämmelse q1 som ska reglera bevarandet av muren. Om muren ska flyttas bör en annan bestämmelse användas eftersom nuvarande

bestämmelse skyddar befintlig mur i sitt nuvarande utförande på nuvarande plats. Det bör också beaktas att äldre murars kulturhistoriska värden till stor del förloras om de flyttas, medan dess naturvärden och landskapsbildsvärden kan bestå. Det är positivt att naturvärdesutredningen visar att det finns en medvetenhet om att äldre murar, rösen och alléer även har kulturhistoriska värden.

Vattenverksamhet, dikningsföretag

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär exempelvis avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Dagvattenutredningen i planhandlingarna anger att planområdet ”avvattnas ytligt till Munkån och det allmänna dagvattenledningsnätet avleds enligt uppgift från Vivab till Munkån”.

Munkån är, som kommunen noterat, bitvis ett dikningsföretag och dikningsföretaget borde vara en av samrådsparterna.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av exempelvis ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Det finns ett stycke på sidan 17 i dagvattenutredningen som handlar om artesiskt grundvatten och läckande borrhål på bland annat fastigheten Drönaren 3. Det anges även att det är okänt om någon tätning genomförts. Länsstyrelsen har hanterat ett tillsynsärende gällande problematik med uppträngande grundvatten kring borrhål på fastigheten Drönaren 3, dnr 4811-19. Fastighetsägaren har efter föreläggande tätat det borrhål som konstaterades läcka.

Länsstyrelsen har ytterligare två ärenden under handläggning gällande samma problematik, dnr 868-23 (Drönaren 2) och 869-23 (Kristineberg 1:4).

Jordbruksmark

Området är del av ett jordbruksblock (2,93 hektar) som enligt Jordbruksverkets kartsystem är jordbruksmark, ägoslag åker. Vad gäller läge, storlek och beskaffenhet är området brukningsvärd jordbruksmark. Området ligger i ett jordbrukslandskap, är åker av tillräcklig storlek och används aktivt som betesmark, enligt samrådshandling.

Jordbruksmark kommer varaktigt att tas i anspråk. Då ska tre rekvisit enligt 3 kap. 4 § MB besvaras; brukningsvärde, väsentligt samhällsintresse och att väga mot annan mark. Länsstyrelsen konstaterar att dessa frågor är besvarade i samrådshandlingarna.

Tillskapande av ny verksamhetsmark bedöms i underlaget vara ett väsentligt samhällsintresse. Det konstateras att det är brukningsvärd jordbruksmark i lokaliseringsstudien. Vad gäller att överväga ianspråktagande av annan mark hänvisas till lokaliseringsstudie för Varberg nord (2023-09-01).

Seveso

Länsstyrelsen förutsätter att lagerverksamheten som detaljplanen tillåter inte innefattar lagring av produkter som omfattas av sevesolagstiftningen. I så fall gäller speciella bestämmelser i samband med planläggning:

Sevesoverksamhet i detaljplaneläggning - PBL kunskapsbanken – Boverket

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Användningsområde enligt riskanalys för farligt gods i Halland har ändrats till tätort, plankartan och planbeskrivning är uppdaterade.

Planbeskrivningen är uppdaterad med förslag på åtgärder för att motverka spridning av vätska inom området.

Planbeskrivningen har justerats med mer nyanserad text om landskapsbildens förändringar.

Den i samråd föreslagna infarten har ändrats och ny infart föreslås på västra sidan om trädraden. Ny infart kräver två öppningar i befintliga

stenmurar och kommer påverka ett träd och möjligen rotzonen till fler. Biotopskyddsdispens har bifallits från Länsstyrelsen.

Kulturmiljöutredning har justerats till arkeologiskutredning.

Stenmur visas i grundkartan och q₁ bestämmelsen har förtydligats.

Dikningsföretaget har fått samrådshandlingar och fått möjlighet att yttra sig. Är tillagda i utskick för granskning.

Verksamheten är inte en Sevesoverksamhet.

2. Kulturmiljö Halland, 2024-01-02

Bedömning

Föreslagna planbestämmelser bedöms inte påverka några utpekade kulturmiljövärden.

Förutsättningar

Planens syfte är att utveckla verksamhetsområdet Varberg Nord, vid E6. Planområdet utgörs av betesmark samt en modern byggnad, en sambandscentral för Telia, vilken ligger i det sydvästra hörnet av ytan. Längs planområdets västra sida löper en stengärdesgård. Norr om planområdet tar ett jordbrukslandskap vid med gårdsmiljöer med där några av byggnaderna omfattas av inventeringen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, klass C. Planområdet ligger inte inom någon utpekad kulturmiljö. Det finns ingen utpekad värdefull bebyggelse eller kända fornlämningar inom planområdet.

Motivering

Området bedöms inte som känsligt för den föreslagna förändringen då den ligger intill en motorväg och ett redan exploaterat verksamhetsområde. Planområdet ligger visuellt avskilt från den mer lantliga miljön norr om Varberg Nord. Det är positivt att den befintliga stengärdesgården får ett skydd i planen genom bestämmelsen q₁ Stengärdesgård ska bevaras.

Kommentar: *Noterat.*

3. Trafikverket, 2023-12-08

Infrastruktur

Väg E6/20 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods samt funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 110 km/tim och trafikmätning från 2018 visar 16 959 fordon per dygn södergående med 4 400 fordon på rampen.

Vägens sidoområde behöver utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ m). Längs avfarten till väg E6/20 vid fastigheten är det minst 50 meter från vägkant som gäller.

Väg 41 är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken, primär väg för farligt gods och funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2022 visar 15 780 fordon per dygn.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Trafikverket notera att *"planförslaget alstrar för den verksamhet som bidrar med störst trafikintensitet ca 700 bilar. 86 fordon/maxtimme"*. Kommunen visar att för prognos år 2045 är beräknad belastning för cirkulationsplatsen 0,82 som är en oacceptabel belastning. Planhandlingen behöver kompletteras med nollalternativ.

Riskhantering

Enligt Länsstyrelsens policy skall risker från farligt gods beaktas för nyetableringar inom 150 m från primärstråk för farligt gods. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas.

Dagvattenhantering

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Övrigt

Trafikverket noterar att Varberg Nord är utpekad som verksamhetsmark för utveckling i översiktsplan för Varbergs kommun samt fördjupad översiktsplan för stadsområdet, båda antagna av kommunfullmäktige den 15 juni 2010.

Kommentar:

Allt dagvatten hanteras inom planområdet och påverkar inte Trafikverkets dike.

Planbeskrivningen har kompletterats med nollalternativ för cirkulationen på väg 41. En mer övergripande simulering föreslås för hela trafikplatsen i samband med kommande detaljplan för Tofta 7:3 vars avsikt är att utöka verksamhetsområdet ytterligare.

4. Hamn- och gatunämnden, 2023-12-18

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka samrådshandlingen gällande detaljplanen för Gunnestorp 1:20 och 1:16.

Övervägande

I trafikprognosen för 2045 så beräknas kapaciteten i korsningen med väg 41 till 0,82, vilket betyder att korsningens teoretiska kapacitet nyttjas till 82%. Det kan innebära att mindre åtgärder behöver vidtas i slutet av prognosperioden.

I fortsatt detaljplanearbete i närområdet behöver en förlängning av befintlig gång- och cykelväg längs Gunnestorp tillskapas för vidare anslutning mot Torpa. Detta hanteras i kommande detaljplan som även förändrar huvudmannskapet för Gunnestorpsvägen.

I plan- och genomförandebeskrivningen nämns att ingen anledning finns att ompröva gemensamhetsanläggning för tillkommande fastigheter. Det kan finnas en risk att fastigheter styckas av och under tid inte bidrar till den befintliga gemensamhetsanläggningen samtidigt som man drar nytta av anläggningen. Detta beror dock helt på hur planläggningen av Gunnestorpsvägen fortsatt hanteras.

Parkeringsplatser i aktuellt planområde tillskapas enligt kommunens norm.

Plan- och genomförandebeskrivningen redovisar på ett tydligt och bra sätt vikten av att bevara befintlig trädstruktur, samt risker för påverkan vid ett genomförande. Av beskrivningen bör det även framgå att schakt inom rotzon för träd som ska bevaras bör undvikas.

I plan- och genomförandebeskrivningen nämns på sida 13 en hänvisning till en bild med röda markeringar, denna figur saknas dock i handlingen.

Kommentar:

Den i samråd föreslagna infarten har ändrats och ny infart föreslås på västra sidan om trädraden. Ny infart kräver två öppningar i befintliga stenmurar och kommer påverka ett träd och möjligen rotzonen till fler. Planbeskrivningen har kompletterats med att rotzonen till träd bör skyddas 2 meter ut från kronan.

Vi har i aktuell detaljplan beskrivit ett alternativt genomförande om Gunnestorpsvägen inte får kommunalt huvudmannaskap.

5. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-12-20

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar:

1. att tillstyrka förslaget till detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16.

Beskrivning av ärendet

Angränsande till planområdet finns jordbrukslandskap som hyser kulturmiljövärden. I planområdets norra del finns en äldre trädrad av askar (rödlistade) samt stenmur som är lämningar från det forna jordbrukslandskapet. Det är viktigt att denna trädrad och dess stenmur med odlingsröse bevaras i så stor mån som möjligt, för att skapa ett visuellt skydd av kulturlandskapet från den nya verksamhetsmarken.

Övervägande

Planförslaget beaktar både gestaltning och kulturmiljövärden på ett bra sätt. För övrigt är bedömningen att föreslagen detaljplan inte påverkar nämndens ansvarsområden. Ärendet överlämnas därför utan några synpunkter.

Jämlikhetsbedömning

Precis som anges i planförslaget kan verksamhetsområden kännas otrygga, särskilt nattetid. Därför är olika trygghetsskapande åtgärder, exempelvis belysning, viktiga.

Kommentar: *Noterat.*

6. Lantmäterimyndigheten, 2023-11-09

Plankarta och planbestämmelser

De olika användningsområdena för kvartersmarken har inget tydligt planstöd för att få tillgång till väg då de endast tangerar allmän plats gata/väg. Markreservat för gemensam infartsväg bör övervägas oavsett om det är tänkt att genomföras med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Planbeskrivning

Planbestämmelser

Planbestämmelsen q1 – Stengärdesgård saknar motiv under avsnittet där motiven till planbestämmelserna beskrivs.

Genomförandefrågor

Så länge väghållningsfrågan för infartsvägen till planområdet inte är klarlagt och beslutat i planarbetet för att omvandla huvudmannskapet till kommunalt kvarstår en fastighetsrättslig osäkerhet kopplat till vägen. LM trycker på att det är viktigt att det planarbetet kommer till stånd inom en snar framtid. Tar det för lång tid bör en omprövning av Gunnestorp ga:4 kunna bli aktuell i alla fall.

Det framgår inte av planhandlingarna om ägarna till berörda fastigheter är överens om ombildning och nybildning av servitut för väg. Det är oklart huruvida det kommer ställas krav på att sådana överenskommelser finns innan detaljplanen antas. Det framgår inte heller hur genomförandet är tänkt att ske om parterna inte kommer överens. LMs bedömning är att det är osäkert om planen kan genomföras på det sätt som beskrivs om parterna inte är överens. Konsekvenserna av ett annorlunda genomförande är också

väldigt oklara eftersom det är så många okända parametrar kopplade till det.

Gunnestorp 1:20 överensstämmer inte med detaljplanens utbredning utan en liten hörna kvarstår som ej planlagd. Den fastighetsrättsliga konsekvensen av det är inte beskrivet i planhandlingarna. Inkommer en ansökan om att avstycka planområdet i enlighet med detaljplanen kommer det kunna ske och konsekvensen blir att det kommer kvarstå en mycket liten olämplig fastighet.

Kommentar:

Den i samråd föreslagna infarten har ändrats och ny infart föreslås på västra sidan om trädraden.

Vi har i aktuell detaljplan beskrivit ett alternativt genomförande om Gunnestorpsvägen inte får kommunalt huvudmannaskap.

Guntorpsvägen beräknas med ett antagande innan 2024 är slut.

Bestämmelse om att bevara stenmur - q1 har lagts till under rubriken planbestämmelser i Planbeskrivningen och motiverats.

Den ej planlagda hörnan av Gunnestorp 1:20 kommer fastighetsregleras tillbaka till ursprungsfastigheten Gunnestorp 1:18.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-12-18

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan.

Övervägande

Detaljplanen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten spill- och dagvatten. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer utifrån handlingarna med plankarta att det finns förutsättningar och utrymme att klara hantering och rening av dagvattnet från planområde.

Föroreningsberäkningen visar att samtliga parametrar klaras efter rening. Dock ska hänsyn tas till grundvattennivåerna vid anläggande, reningsanläggningarna får inte ligga i grundvattnet.

Detaljplanen visar också att en skyfallshantering (100 års regn) kan lösas inom fastigheten vilket miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ser positivt på då skyfall blir allt vanligare och ska helst inte belasta vattendragen mera.

Området kring Varberg Nord mot Bläshammar har sedan en tid tillbaka problem med sinande dricksvattenbrunnar vilket eventuellt kan bero på tillkommande byggnationer samt energihål som inte har anlagts på korrekt sätt. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer utifrån de utredningar som gjorts att en grundvattenpåverkan inte kan uteslutas helt och fler undersökningar kan behövas inför ett byggskede. Ett permanent läckage av grundvatten är inte acceptabelt med hänseende till vattenverksamhet samt nuvarande påverkan om sinande dricksvattenbrunnar i området. En ansökan för vattenverksamhet till länsstyrelsen kan krävas om risken för grundvattenpåverkan inte kan uteslutas. Såsom dagvattenutredningen betonat kan grundvattenpåverkan omfatta bland annat påverkan på natur och kulturmiljöer, men de mest relevanta riskerna i detta område är sättningar av byggnader eller påverkan på dricksvattenbrunnar.

Kommentar:

Förtydligt i planbeskrivningen att en ansökan för vattenverksamhet till länsstyrelsen måste göras om vidare utredningar inför byggskedet inte helt kan utesluta påverkan på omgivning.

8. Räddningstjänsten, 2023-12-04

Räddningstjänsten Väst har tagit del av handlingarna i ärendet och har följande att erinra.

Vi vill understryka vikten av att följa det som står på sidan 30 i planbeskrivningen om att tomten ligger i direkt anslutning till E6/E20 som är transportled för farligt gods när bygglov ges.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

För övrigt har räddningstjänsten Väst inget att erinra.

Kommentar: *Noterat.*

9. Varbergssortens EI, 2023-12-28

Vi vill yttra oss gällande detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16, Varbergs kommun. Då en högspänningskabel ligger rakt över tomten 1:20 idag behöver den flyttas. Diskussionen har varit uppe i tidigare samordningsmöte samt direkt med planarkitekt Martina Wihäll. Men för tydlighetens skull skickar vi även in detta yttrande.

Kabeln är förlagd längs med gamla väg 41. Den är alltså inte avsiktligt förlagd snett över en tomt, utan det är en följd av ändringar som gjorts efter att kabeln placerats där. En flytt bör därför bekostas av den som föranleder flytten. Vi ser inga problem med att kabeln eventuellt hamnar i svackdike.

Kommentar: *Noterat.*

10. Ellevio, 2023-11-02

Ellevio har inget att erinra.

Kommentar: *Noterat.*

11. E.ON, 2023-10-27

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: *Noterat.*

12. Vatten & Miljö i Väst AB, 2023-12-19

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämningsfordon 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.

Avfallsutrymmen behöver dimensioneras för att klara lagkrav på utsortering av t.ex. förpackningar, elektronik och matavfall. Dragvägar vid hämtning ska vara utformade så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas och vid nybyggnation inte överstiga 10 m.

Kommentar:

Kompletterat med utformningskrav för avfallsutrymmen och tillgänglighet i planbeskrivning.

13. Skanova Telia Company AB, 2023-10-06

Skanova har markförlagda teleanläggningar med Ledningsrätt inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar: *Noterat.*

14. Munkåns dikningsföretag, 2024-01-10

Munkån är överbelastad av dagvatten från Varberg Nord, begränsningsdammen som planförslagets dagvatten kommer att hamna i har ingen begränsande effekt om det kopplas direkt på befintligt dagvatten. Så dikningsföretaget förutsätter att det i planen på den tänkta tomten finns begränsning i dagvattnets flöde till 1,5 liter/sek o hektar.

Vi från dikningsföretaget vill gärna vara delaktiga i fortsatt planarbete.

Kommentar:

Enligt genomförd dagvattenutredning uppgår flödet från planområdet till 0,27 l/s efter exploatering. Både dagvatten och skyfall fördröjs på fastigheten och har ingen negativ påverkan på Munkån.

Inkomna yttranden**1. Privatperson, 2023-11-02**

Tillåt detaljhandel, primärt för livsmedel på Varberg Nord.

Gäller överlag Varbergs kommuns strategi att bara tillhandahålla livsmedel på vissa platser.

Sluta göda vissa handlare/bolag och släpp konkurrensen fri. Det är konkurrensbekämpningen ni sysslar med.

Kommentar: *Kommunen bedömer att det finns mer lämpliga placeringar för etablering av livsmedelshandel. Enligt kommunens handelsstrategi är Varberg Nord utpekad för skrymmande handel och inte livsmedel- eller detaljhandel. Det är viktigt att livsmedelshandel etableras där det finns sammanhållenbebyggelse och befolkningsunderlag som på ett hållbart sätt kan ta sig till och från affären, detta underlag ser vi finns i våra serviceorter och i staden. I stadsområdet pågår nyetableringar för livsmedel vilket kan komma att gynna konkurrensen.*

Förslag till ändringar

- *Hälsa och säkerhet, risk för olyckor - användningsområde tätort i stället för industri/kontor. Ändrats i plankarta och planbeskrivning.*
- *Planbeskrivningen har förtydligats med hur det går att motverka spridning av vätska inom planområdet.*
- *Förtydligat att en ansökan för vattenverksamhet till länsstyrelsen måste göras om vidare utredningar inför byggskedet inte helt kan utesluta påverkan på omgivning.*
- *Påverkan på stenvägg och askarna vid infarten har förtydligats och biotopskyddsdispens har beviljats.*

- *Nyansering av den förändrade landskapsbilden i planbeskrivningen.*
- *Förtydligat att dagvatten hanteras utifrån Munkåns dikningsföretag, randvillkor 1,5 l/s per hektar.*
- *Komplettera med nollalternativ i rondellen på väg 41.*
- *Korsmark har tagits bort i plankartan och kompletterande bebyggelse reglerats på alternativt sätt.*
- *Den i samråd föreslagna infarten har ändrats och ny infart föreslås på västra sidan om trädraden. Ny trädrad föreslås som kompensation.*
- *Stenmur visas i grundkartan och q1 bestämmelsen har förtydligats.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med att rotzonen till träd bör skyddas 2 meter ut från kronan.*
- *Aktuell detaljplan beskrivit ett alternativt genomförande om Gunnestorpsvägen inte får kommunalt huvudmannaskap.*

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun