



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2021-1794



Planbeskrivning

Detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16

Verksamhetsområde Varberg nord, Varbergs kommun

Samrådshandling

2023-10-05

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger ca 7 km norr om Varberg och omfattar ett cirka 1,6 ha stort område, och omfattar fastigheterna Gunnestorp 1:20, 1:16.

Syftet med detaljplanen är att utveckla verksamhetsområde Varberg nord. Genom ny detaljplan möjliggörs utökning av verksamhetsområde för verksamheter och handel med skrymmande varor.

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

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4-6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet. Förutsatt att byggnation inte påverkar grundvattnet permanent eller äventyrar sättningsrisk för omkringliggande bebyggelse. En första hydrologisk utredning visar på ett resonemang som möjliggör den byggnation som föreslås. Inför granskning kommer geoteknik och hydrologi utredas mer i detalj för att säkerställa genomförbarhet av detaljplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16
Kommunens diarienummer	SBK 2021-1794
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX BN § XXX (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2021-12-22 (planavtal)
Detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-10-05

Plankarta, 2023-10-05

Grundkarta, 2023-09-22

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2023-09-22

Illustrationskarta, 2023-10-05

Undersökning, 2023-09-25

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

Förfarande

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

Denna detaljplan påbörjades 2021-12-20 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen.....	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	3
Förfarande	3
Medverkande.....	3
Innehåll	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag.....	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering	6
Genomförandetid.....	7
Befintligt.....	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Planbestämmelser	16
Användning av mark.....	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Genomförandefrågor	20
Upplysningar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Organisatoriska frågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor.....	23
Planekonomisk bedömning	24
Prövning enligt annan lagstiftning	24
Miljö.....	24
Andra genomförandefrågor.....	25
Konsekvenser	26
Fastigheter och rättigheter	26
Kulturmiljö	26
Natur	26
Miljökvalitetsnormer	28
Hälsa och säkerhet.....	29
Sociala.....	31

Riksintresse.....	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	32
Trafik.....	33
Andra konsekvenser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planeringsunderlag	35
Kommunala planeringsunderlag.....	35
Utredningar.....	35
Regionala planeringsunderlag.....	36
Annat planeringsunderlag.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planeringsförutsättningar	37
Kommunala planeringsförutsättningar.....	37
Regionala planeringsförutsättningar	39
Riksintressen.....	40
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	41
Miljökvalitetsnormer	42
Geotekniska förhållanden.....	43
Hydrologiska förhållanden.....	43
Fysisk miljö	44
Trafik.....	47
Service	47
Kulturmiljö	47
Miljö.....	48
Hälsa och säkerhet.....	49
Sociala.....	50
Teknik.....	51
Andra planeringsförutsättningar	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla verksamhetsområde Varberg nord. Genom ny detaljplan möjliggörs utökning av verksamhetsområde för verksamheter och handel med skrymmande varor.

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 ligger 7 km från Varberg. Området avgränsas av E6 i öster och verksamheter i väster. Norr om planområdet är kulturmiljölandskap för jordbruk och i söder väg 41. Planområdet är cirka 1,6 ha stort.

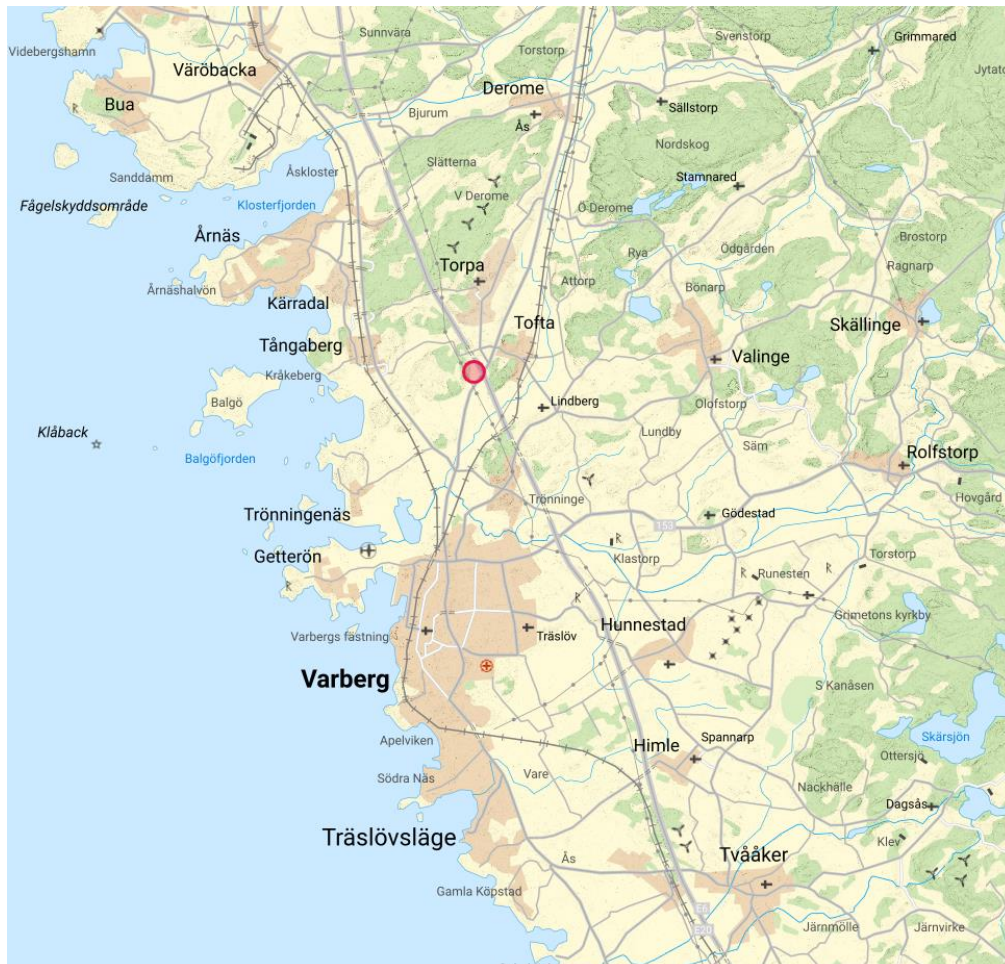


Bild. Översiktsskarta som visar aktuellt planområdes läge i förhållande till Varbergs stad.



Bild. Till vänster karta som visar befintligt planområde. Till höger karta som visar aktuellt planområde inom verksamhetsområdet Varberg Nord.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförande tid 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



Bild. Angränsande befintliga verksamheter och planområdet markerat med vit streckad linje.

Verksamhetsområdet för Varberg Nord består i dag av verksamheter för skrymmande varor, restauranger och bensinstation. Varberg nord är Varbergs norra motorvägsmot

väster om E6. Verksamhetsområdet breder ut sig på båda sidor om väg 41 men avgränsas i nordväst av värdefullt tätortsnära naturområde, Fågeldammen, och äldre jordbrukslandskap med klass 3 i bebyggelseinventeringen.

Befintlig bebyggelse och verksamhet som berörs av detaljplanen.

- Gunnestorp 1:20, jungfrulig betesmark
- Gunnestorp 1:16 Telia, sambandscentral

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats som angränsar planområdet är huvudmannaskapet enskilt.

Trafik

Biltrafik

Gunnestorpsvägen försörjer idag fastigheterna Arbetsbiet 1–4, Gunnestorp 1:16, 1:20 och Drönaren 2, 8 och 9 samt Tofta 7:3. Detaljplaneförslaget kommer också att försörjas via Gunnestorpsvägen.

Den enskilda förvaltningen av vägen idag, ga:4, består idag av Arbetsbiet 1-4, resterande fastigheter nyttjar vägen utan att tillhöra gemensamhetsanläggningen. Kommunen har för avsikt att ta över huvudmannaskapet för Gunnestorpsvägen, pågående detaljplan, varför det inte finns anledning att ompröva gemensamhetsanläggningen för tillkommande fastigheter.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet består av fastigheten Gunnestorp 1:16 och 1:20.

Användningen av marken föreslås för verksamheter samt och handel med skrymmande varor.

Bebyggelse

Gunnestorp 1:20 är obebyggd mark som angränsar till befintligt verksamhetsområde på Varberg Nord. Planförslaget möjliggör utveckling av verksamhetslokaler och handel med skrymmande varor på jordbruksmark i anslutning till Varberg nord.

Planförslaget bedömts lämpligt till en exploateringsgrad på 35% av användningsområdet. Anledningen till begränsad exploateringsgrad beror på att fastigheten har geotekniska svårigheter att skiftas ur och fyllas upp utan att påverka grundvattnet negativt. Den del av fastigheten som har självfall till anslutningspunkt för dagvatten kan utan permanent påverkan på grundvattnet skiftas ur och grundläggas för byggnation. Resterande del av fastigheten bedöms som olämplig för grundläggning av

byggnader, viss del kan fyllas upp med alternativa metoder till schaktning för att dagvatten från hårdgjorda ytor ska rinna med självfall till anslutningspunkt. Mark som inte kan bebyggas eller behöver tas i anspråk för dagvatten och skyfallshantering kan användas till komplementbyggnader och parkering/uppställning.

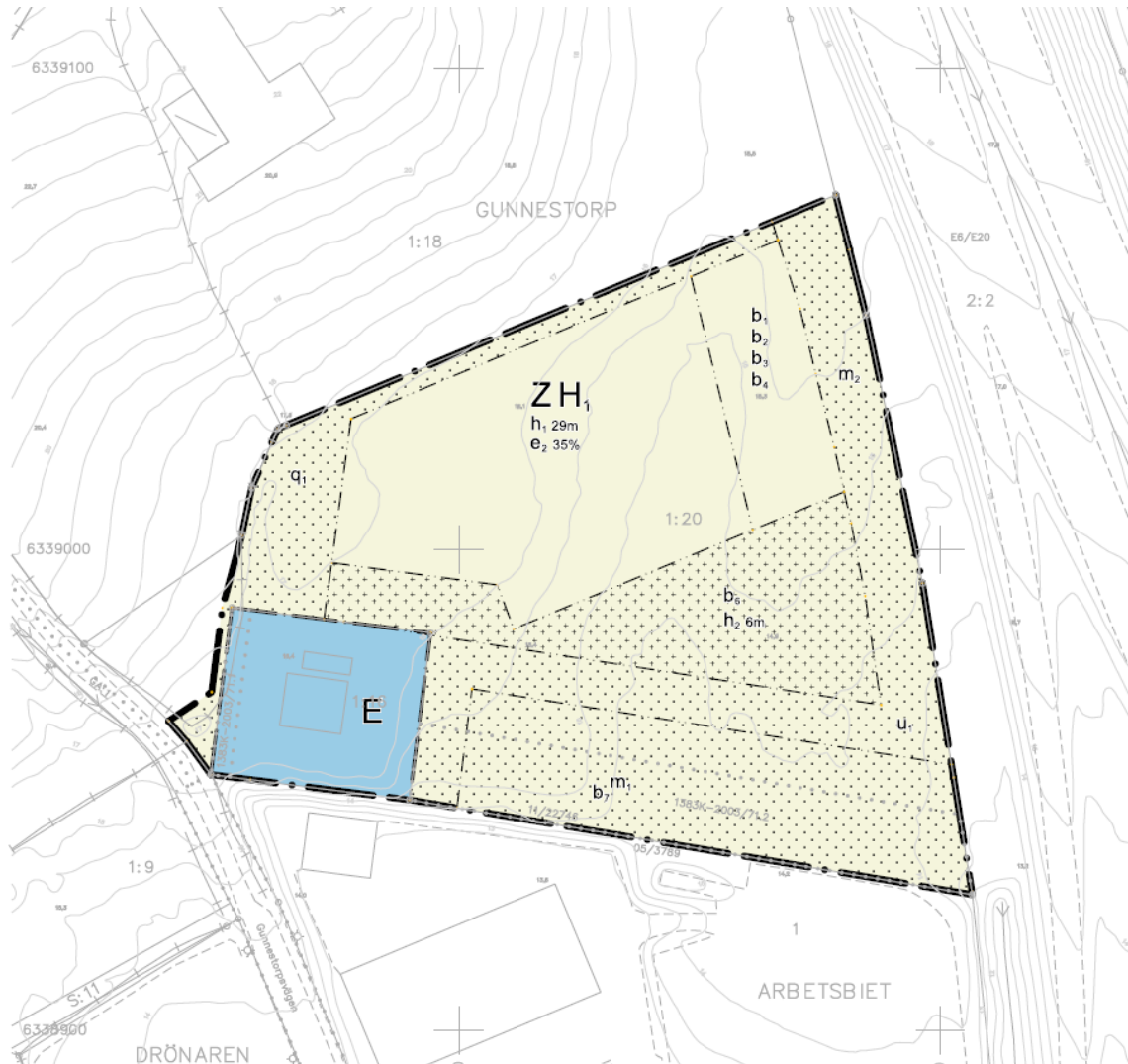


Bild. Plankarta.

Fullt utbyggt förslag möjliggör en total byggnadsarea på 5000 m² varav ca 4950 m² för byggnation och resterade för endast komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet är 29 meter vilket är ca 14 meter från marken.

Gunnestorp 1:16 har en befintlig byggnad tillhörande Telia. Denna planläggs som tekniskanläggning.



Bild. Illustrationskarta.

Gestaltning

För att möta befintlig bebyggelse har nockhöjden begränsats till 29 meter över nollplanet. Enligt översiktsplanen bör eventuell ny bebyggelse placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och utformningen anpassas till omgivande landskap.

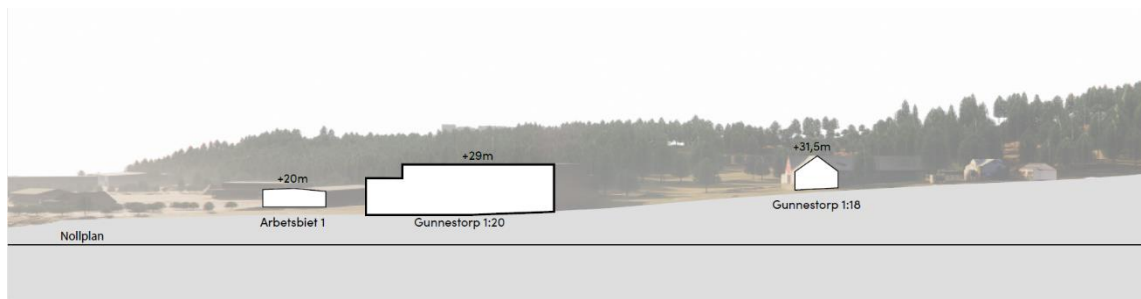


Bild. Sektion av planförslaget och relationen till markhöjd och befintliga byggnader.

Sektionen visar på relationen mellan detaljplaneförslaget och befintlig bebyggelse och omgivande landskap inom verksamhetsområdet och utanför detaljplanelagt område.

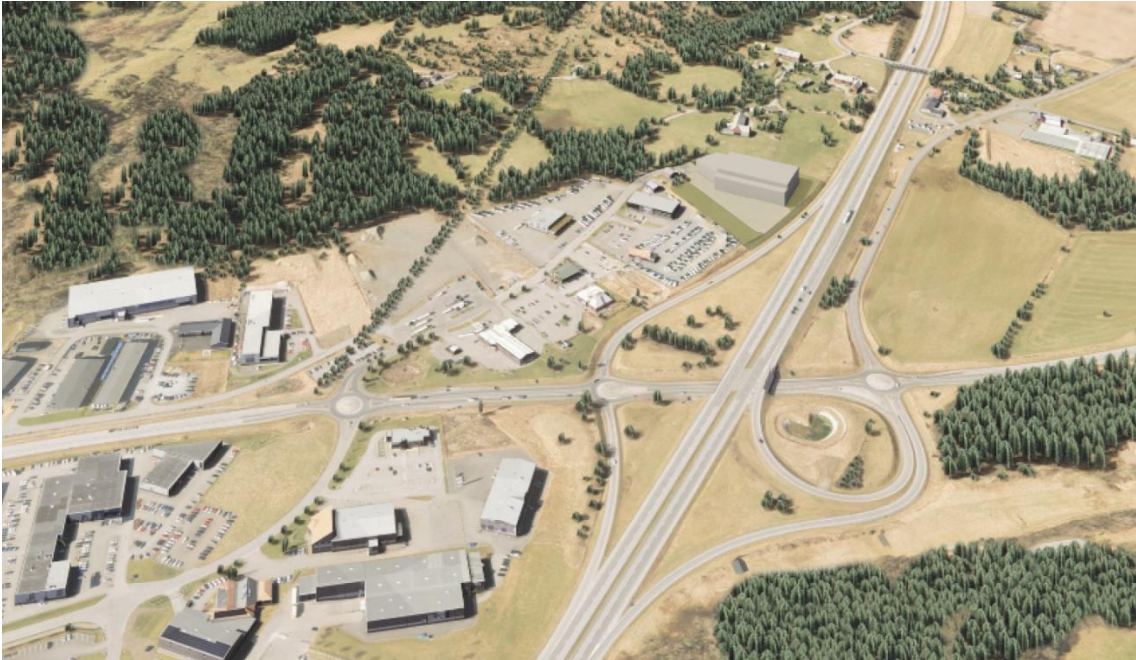


Bild. 3D illustration av ny bebyggelse och dess relation till befintligt.

Landskapsbilden har studerats utifrån siktlinjer från motorvägen, rekreationsområdet och verksamhetsområdet. Förslaget har höjdmässigt stöd i befintlig ladugård och siktlinjen för trädtopparna i grönområdet väster om planområdet kan siktas från motorvägen.



Bild. Siktlinje från befintligt verksamhetsområde och relationen till höjden i förhållande till ladugården.



Bild. Siktlinje från bil på motorvägen E6.



Bild. Siktlinje från vägen i rekreationsområdet.

Upplevelsen av den nya bebyggelsen från rekreationsområdet är begränsad och bedömningen är att det inte påverkar kulturlandskapet negativt och att vi bevarat träd och stengärdesgård som en naturlig gräns fyller sin önskade funktion.

Grönstruktur

Större delen av Gunnestorp 1:20 hyser lägre naturvärden på grund av frånvaro av naturvårdsarter, framför allt på betesmarkerna.



Bild: Rödlistad trädrad med hålträäd. Ej biotopskyddad.

Trädrad med delvis rödlistade askar, stenvmur med odlingsröse kommer till största del att bevaras som ett visuellt skydd mot odlingslandskapet och med funktion som spridningskorridor och habitat. Den del av fastigheten som ligger på andra sidan av stenvmuren kommer lämnas utanför detaljplan då den anses tillhöra odlingslandskapet med kulturellt höga värden.

Stenvmurarna och röset i dess början är biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken, då de angränsar odlingsmark. Både odlingsröset (röd cirkel) och stenvmurar (röd linje) är därmed skyddade objekt. Alla träd med mindre än två meters avstånd till kommande infartsväg kommer påverkas av exploateringen och kan behöva tas bort. Inför granskning kan träden mätas in i förhållande till fastighetsgräns.



Principskissen visar hur trädets rotsystem sträcker sig långt utanför trädkronan, ungefär femton gånger stammens diameter. Rötterna går inte speciellt djupt ner eftersom de behöver syre. De flesta rötter finns från ytan och ner till ungefär en halv meter. Längre ner finns främst stödjande rötter som är viktiga för trädets stabilitet.

Ekosystemtjänster

Bevara de sociala och reglerande ekosystemtjänster som finns i trädraden som idag utgör en naturlig gräns mellan kulturlandskapet och verksamhetsmarken. De försörjande ekosystemtjänsterna för betesmarken kommer försvinna när detaljplanen genomförs.

Dispens

Stenrösen och stenmurarna som ligger i anslutning till jordbruksmark är biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken. Dispens kommer att sökas för stenröse och del av stenmur för att möjliggöra infart. Stenröse och stenmur kan flyttas för att fortsätta vara en gräns mellan verksamhetsområdet och odlingslandskapet.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget alstrar för den verksamhet som bidrar med störst trafikintensitet ca 700 bilar. 86 fordon/maxtimme.

Gång- och cykel

Planförslaget alstrar för den verksamhet som bidrar med störst trafikintensitet ca 200 cyklar.

Kollektivtrafik

Planförslaget alstrar för den verksamhet som bidrar med störst trafikintensitet ca 36 resor med kollektivtrafik.

Parkering

Parkering på kvartersmark regleras enligt p-norm för handel övrigt 25/1000 BTA. Vilket vid fullt utbyggt förslag 100 parkeringsplatser vilket tar cirka 2500 m² av fastighetsarean. Erforderlig yta finns.

Angöring

Angöring till Gunnestorp 1:20 föreslås på västra sidan av fastigheten. Infart kan delvis anordnas via befintligt servitut 1383K-2003/71.1 över Gunnestorp 1:16 (Telia Sonera). Servitut för infart är 4 meter bred och infartsväg till verksamhetsområdet behöver vara 6 meter bred. För minsta påverkan på stenmur och trädrad föreslås att servitutet för Gunnestorp 1:20 utökas på Gunnestorp 1:16 och tillskapas på Arbetsbiet 1.



Bild: Bilderna illustrerar ny infart till Gunnestorp 1:20. Den vänstra bilden visar med röd streckad linje, förslag för utökat servitut på Gunnestorp 1:16. Den högra bilden visar med röd streckad linje, behov av nytt servitut på Arbetsbiet 1.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Gunnestorp 1:20 har en servicepunkt och är ansluten till kommunalt vatten- och spillvatten.

Energiförsörjning

Åtgärder för energiförsörjningen behövs inte vid utbyggnad av verksamhetslokaler. Vid utbyggnad av mer energikrävande verksamhet som laddstolpar kommer en ny transformatorstation att behövas. Fastigheten kommer anslutas till elnätet.

Fjärrvärme

Fastigheten kan anslutas fjärrvärmeledning?

Bredband

Fastigheten kan anslutas till fiber.

Telefoni

Ledningar för telefoni finns i anslutning till fastighetsgräns. Ledningar som idag korsar Gunnestorp 1:20 kommer behöva flyttas.

Avfallshantering

Fastigheten kommer anslutas till Vivabs avfallshantering.

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

Kvartersmark

Z (VERKSAMHETER) - Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar. Exempelvis kan en smådjursklinik ingå men kan även regleras som Odling och djurhållning, beroende på verksamhetens omfattning och omgivningspåverkan.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Motivet till användningen är att möjliggöra verksamheter inom Varberg Nord där det externa läget och infrastrukturella fördelarna intill E6 och är viktiga entréer till stadsområdet

H₁ (HANDEL - med skrymmande varor) - Användningen handel har begränsats till handel med skrymmande varor i enlighet med Varbergs policy och strategi för handel. Där Varberg nord är utpekad som lämpligt område för handel med skrymmande varor, utifrån det infrastrukturella läget utanför tätortsbebyggelse.

Vad gäller handel med skrymmande varor framhålls i förarbetena kravet på stora parkeringsplatser och att genom att enbart tillåta en viss sorts handel kunna åstadkomma en lämplig lokalisering och miljö för handeln.

Motivet till användningen är att möjliggöra handel med skrymmande varor inom Varberg Nord då det externa läget och infrastrukturella fördelana är utpekade till verksamhetsområde med skrymmande varor.

Med skrymmande varor i dessa områden avses bilar, båtar, möbler, inredning, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper, vilket ska vara inriktningen även i fortsättningen. Ytkrävande varor där skrymmande varor utgör en betydande del av sortimentet.

E (TEKNISKANLÄGGNING) - Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att planlägga i enlighet med pågående markanvändning för telefoni.

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 byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att det inom den angivna ytan inte är lämpligt med byggnation då grundläggning inom ytan kräver urschaktning som kan påverka grundvattnet.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken endast får förses med komplementbyggnad. Motiv till bestämmelsen är att grundläggning för byggnation inte är lämplig geotekniskt.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Stengärdesgård ska bevaras.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Nockhöjd över angivet nollplan reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att anpassa den nya byggnationen till befintlig bebyggelse och ta hänsyn till landskapsbilden.

h₂ - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders höjd.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Skydd mot störningar

m₁- Skydd mot översvämning. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Syftet med dessa bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig. Motiv till bestämmelsen är att skydda väganläggning nedströms mot skyfallsvatten eftersom exploateringen ändrar områdets förutsättningar.

m₂- Utforma område nära leden som inte uppmuntrar till stadigvarig vistelse. Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen på kvartersmark reglera möjligheten att utföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Syftet med dessa bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa säkerhetsavstånd till väg E6.

Utförande

b₁ - Entréer ska placeras lämpligt så att de inte vetter mot farlig gods led. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till farlig gods led.

b₂ -Ventilationen ska utföras på motsatt sida från farlig gods led. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till farlig gods led.

b₃ -Fasad ska vara i obrännbart material och fönster (i normal omfattning) /ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till farlig gods led.

b₄ -Lägsta schaktningsnivå är 14 meter över nollplanet. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att geoteknisk genomförbarhet.

b₅ - Marken ska vara genomsläpplig. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa markens genomsläpplighet bevaras för att skydda omkringliggande anläggningar vid skyfall.

Utnyttjandegrad

e₂ - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till

bestämmelsen är att möjliggöra byggrätt inom den yta som bedömts lämplig för byggnation.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Gunnestorp 1:16	Belastas med utökat servitut för väg till förmån för Gunnestorp 1:20.
Arbetsbiet 1	Belastas med nytt servitut för väg, till förmån för Gunnestorp 1:20.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Pågående omprövning av Gunnestorp ga:4 är vilandeförklarad i väntan på planarbete för ett kommunalt övertagande av huvudmannskapet för Gunnestorpsvägen. Därför föreslås inte omprövning av ga:4 för att ansluta Gunnestorp 1:20 och 1:16.

Ledningsrätter

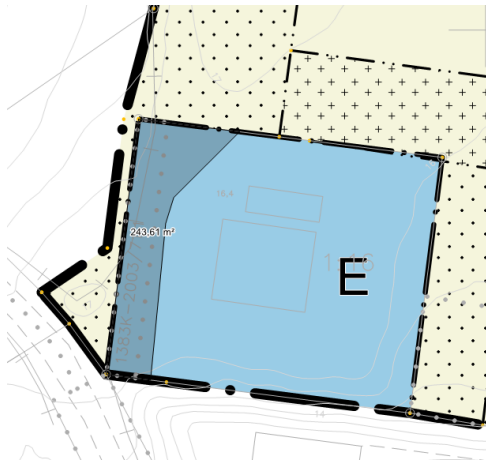
Ledningsrätt för telefoni, Skanova, inom u-område på Gunnestorp 1:20. Ersätter nuvarande ledningsrätt 1383K-2003/71.2 på Gunnestorp 1:20. Ledningsrätt ansöks och bekostas av exploatör.

Ledningsrätt för markförlagd kraftledning, Varbergsortens elkraft, inom u-område på Gunnestorp 1:20. Ledningsrätt saknas idag. Ledning enligt äldre överenskommelse intill gamla Göteborgsvägen, exploatör får ansöka och bekosta ledningsrätt.

Officialservitut

För att möjliggöra infart på Gunnestorp 1:20 behöver två officialservitut tillskapas.

Gunnestorp 1:20 har idag ett servitut för infart på 4 meter som belastar Gunnestorp 1:16. För genomförande av detaljplanen behöver befintligt servitut ombildas för infart på del av Gunnestorp 1:16 till fördel för Gunnestorp 1:20. Servitut behöver utökas från ca 140 m² till ca 270m².



För ett genomförande av detaljplanen behöver även ett nytt servitut tillskapas för infart på del av Arbetsbiet 1 till för del för Gunnestorp 1:20. Ytan för nytt servitut är ca 14 m².

Samtliga servitut ansöks och bekostas av exploatör.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas inte då planen inte innehåller allmän platsmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för telefoni öst/västlig riktning som belastar Gunnestorp 1:20 behöver flyttas. Tillskapat område för underjordisk ledning u_1 . Ledningar nord/sydlig riktning kommer att sättas ut bruk 2023-11-30.

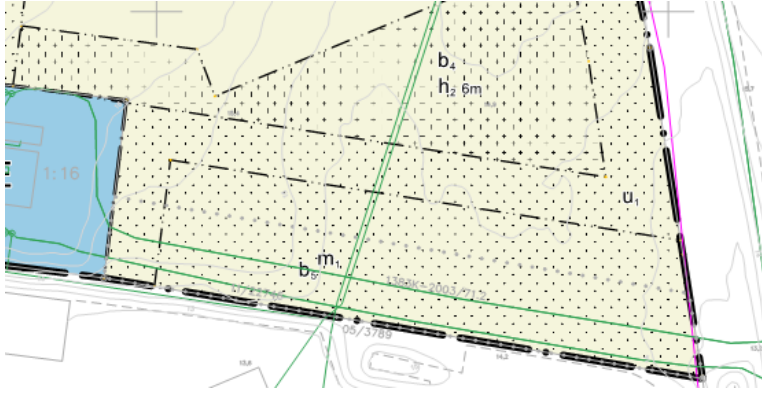


Bild. Telia-Soneras ledningar behöver flyttas inom tillskapat u-område på Gunnestorp 1:20.

Ledningar för el som belastar Gunnestorp 1:20 behöver flyttas. Tillskapat område för underjordisk ledning u_1 .

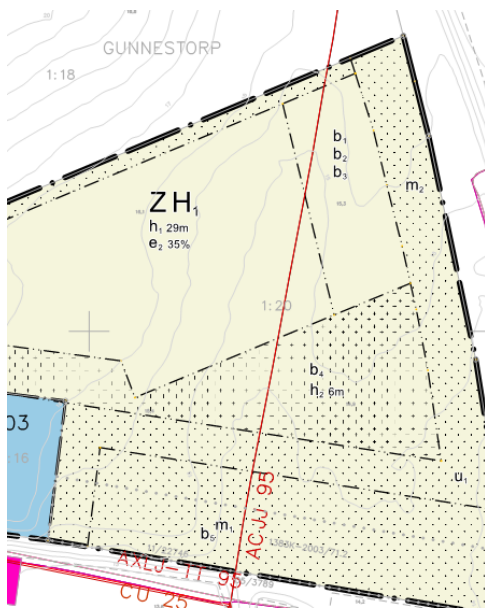


Bild: Varbergssortens elkraft- ledningar behöver flyttas inom tillskapat u-område på Gunnestorp 1:20.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Detaljplanen kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten- spill- och dagvatten. Varberg Vatten AB har under 2018 avtalat med ga:4 om att överta huvudmannaskapet för vatten- och avloppssystemet.

Tekniska anläggningar för dagvatten inom kvartersmark bekostas och byggs ut av exploatör/fastighetsägare. Dagvatten fördröjs till 50% inom den egna fastigheten innan det belastar servicen. Anslutningspunkt till Gunnestorp 1:20 är redan utbyggd av Varberg Vatten AB.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör. Planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Vägförening för Gunnestorpsvägen, ga:4 är ansvariga för drift av anslutande gata till planområdet. Varbergs kommun har ansökt om planbesked för att ta över huvudmannaskapet för Gunnestorpsvägen och detaljplan pågår.

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Tekniska anläggningar för dagvatten inom kvartersmark driftas och underhålls av fastighetsägaren till Gunnestorp 1:20.

Ersättningsanspråk

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

Planekonomisk bedömning

Fastighet/rättighetshavare	Ekonomisk konsekvens
Gunnestorp 1:16	Liten marknadsvärdesminskning på grund av utökat servitut till förmån för Gunnestorp 1:20. Ingen kostnad för flytt av ledningar och ny ledningsrätt.
Arbetsbiet 1	Liten marknadsvärdesminskning på grund av tillkommande servitut till förmån för Gunnestorp 1:20.
Gunnestorp 1:20	Ekonomisk fördel med ökad byggrätt, kostnader för ledningar och förrättningar.
Varbergsortens elkraft	Har ingen ledningsrätt, kostnader för ledningsrätt och flytt av ledningar kan komma att belasta ledningshavaren om inga avtal finns.

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.

Miljö

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. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § 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

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Omprövning Ledningsrätt för Telia Sonera inrättas på Gunnestorp 1:20.

Ledningsrätt för Varbergsorten elkraft inrättas på Gunnestorp 1:20. Varbergsortens elkraft ansöker och bekostar ledningsrätt.

Andra genomförandefrågor

Tidsmässigt effektiv byggtid under sommarhalvåret då grundvattennivåer är som lägst.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Arbetsbiet 1	Belastas av rättighet för infartsservitut till förmån för Gunnestorp 1:20.
Gunnestorp 1:16	Belastas av rättighet för infartsservitut till förmån för Gunnestorp 1:20.
Gunnestorp 1:20	Gunnestorp 1:20 har fastighetsreglerats från del av Gunnestorp 1:19 innan planarbetet slutförts. I och med planläggning tillskapas byggrätt för verksamheter och handel med skrymmande varor.

Kulturmiljö

Strukturer som avgränsar det kulturella odlingslandskapet norr om planområdet från verksamhetsmarken har till största del bevarats och stenvägg och stenröse som påverkas för att möjliggöra infart föreslås flyttas så att den upplevda gränsen kvarstår.

Natur

Grönområde

Betesmarken som tas i anspråk kommer till stor del att hårdgöras. Några av de rödlistade träd som pekats ut i naturinventeringen kommer behöva tas bort för att möjliggöra infart, vilket kräver dispens för biotopskyddade objekt.



Bild: Vänstra bilden visar del av stenvägg och odligröse som behöver dispens. Högra bilden visar ny sträckning av stenvägg och odligröse.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer i och med att verksamhetsområdet utökas ytterligare norr ut ge en förändrad landskapsbild från väg E6 samt från odlingslandskapet. Förslaget har höjdmässigt stöd i befintlig ladugård och grönområdet väster om är fortsatt synligt från motorvägen. Upplevelsen av den nya bebyggelsen från rekreationsområdet är begränsad och bedömningen är att det inte påverkar kulturlandskapet negativt. .



Bild. Bebyggelse i maximerad volym utifrån vad som är reglerat i plankartan.



Bild. Vy från rekreationsområdet.

Ekosystemtjänster

Trädraden med gamla askar längs med stenvallen hyser planområdets flesta ekosystemtjänster. De är en viktig spelare i jordens vatten-, syre, koldioxid och näringskretslopp. Det är framför allt träden och buskarna inom planområdet som levererar de reglerande ekosystemtjänsterna såsom luft- och vattenrening, flödes- och temperaturreglering, bullerskydd och pollinering. Denna trädrad kommer till viss del tas bort för att möjliggöra infart vilket kommer påverka ekosystemtjänsterna men strukturen kommer till största del bevaras.

Betesmarken står för den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion genom beteskreaturen. Det är denna ekosystemtjänst som kommer att försvinna inom planområdet genom att jordbruksmarkerna görs om till verksamhetsmark.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Med föreslagna dagvattenanläggningar i form av biofilter renas dagvattnet och innebär ingen otillåten försämring av vattenförekomsten Munkåns ekologiska eller kemiska status. Planerad markanvändning bedöms inte heller innebära något äventyrande av möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten.

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

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Ny byggnation på fastigheten Gunnestorp 1:20 kommer inte skugga några andra intill liggande byggnader.



Bild. Bebyggelseförslag utifrån maximal byggrätt.

Beräkning av omgivningsbuller

Vid byggnader placerade 30 meter från motorvägen uppnår bullervärden till ekvivalent nivå 72 dBA och maximal nivå 73 dBA. Bullernivåer för verksamheter, kontor och handel regleras inte i detaljplan.

Översvämning

Skyfallsvatten avleds idag från planområdet till Trafikverkets dike och ansamlas vid underfarten till motorvägen på väg 41, söder om planområdet.

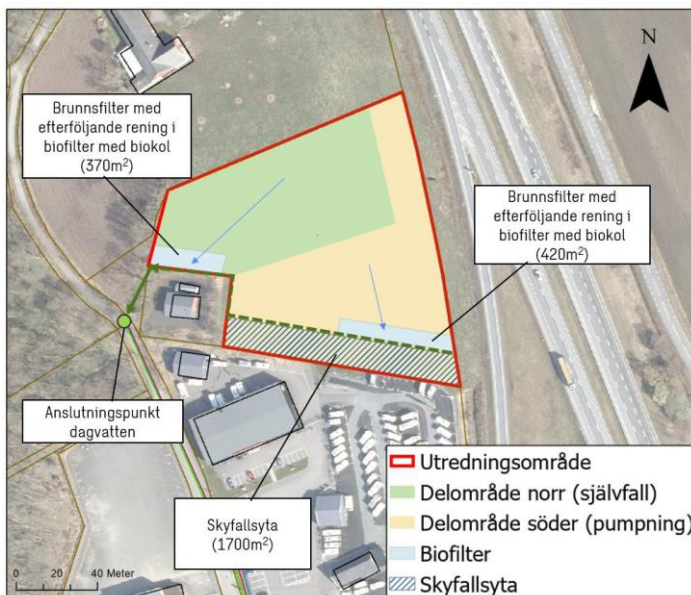


Bild. Skrafferad yta visar placering av skyfallsyta.

För att exploateringen inte ska medföra en försämrad situation för nedströms liggande områden vid ett 100-regn behöver skyfallsvatten fördröjas motsvarande befintlig avrinning. Volymen föreslås utifrån befintlig höjdsättning anläggas, som ett brett

vegetationsbeklätt dike längs den södra gränsen av planområdet. Med ett medeldjup om ca 0,5 meter är ytbehovet ca 1 700 m² därtill behövs yta för slänter och anpassning till topografiska förhållanden. Skyfallsytan bör anläggas längs den södra plangränsen utifrån befintlig höjdsättning.

Olyckor

Eftersom handel med skymmande varor är sällanköpshandel, bedöms den vara av låg personintensitet och kort vistelsetid för enskilda besökare. Detaljplaneförslaget utgår från reducerat riskavstånd i likhet med kontor/industri på 30 meter från väggkant av avfart norra Varberg, E6.

Förhindra mekanisk konflikt, bebyggelse > 30 meter från led

Etableras kontor/verksamheter på längre avstånd än 30 meter krävs inga åtgärder för mekanisk påverkan. Följande ska dock beaktas vid etablering intill väg:

- Ska det bebyggelsefria området användas på ett sätt så att flera personer förväntas befinna sig där under större delar av dagen bör skydd för avåkning införas.
- Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan. Om inte skydd mot avåkning finns eller införs så räknas bebyggelsefri zon från släntfot.

Reducera/motverka strålningseffekter, bebyggelse >30-50 meter från led

Fasad ska vara i obrännbart material och fönster (i normal omfattning) /ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30.

Motverka/reducera effekter från giftig gas

Vid byggnation inom 50 meter ska luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden.

Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning

För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida. Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning.

Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Markradon

Inom området har en radonhalt uppmätts inom spannet låg- till högradonmark vilket innebär att området klassas som högradonmark och byggnader ska byggas radonsäker. Orsaken till stora variationer i uppmätta radonhalter kan bero på att radon tillskottet kommer från fyllnadsmassorna. För att klassa om marken till låg- eller normal radonmark krävs en utökad radonundersökning. Alternativt att nya mätningar utförs på dom naturliga jordlagren efter att fyllnadsmassorna skiftats ur inom området.

Som radonsäkrande åtgärder räknas följande: Alla fogar i bottenplatta och väggar under mark skall tätas. Undvika ingjutna dragningar av rör eftersom dessa ofta blir sprickanvisningar. Installation av radonmembran med extra fokus på tätningar vid alla genomföringar. Radonslangar skall läggas in i dräneringslagret för att kunna genomföra en lufttryckssänkning i marken under byggnaden om höga radonhalter uppkommer vid färdig byggnation. Sprickbredd i bottenplattan skall max vara 0,2 mm.

Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Hydrologi

Preliminär bedömning utifrån tillgängligt underlag är således att det vore önskvärt att inte behöva schakta djupt för att undvika att beröra grundvattnet, samt se till att eventuellt grundläggningsarbete utförs under så kort tid som möjligt. Skyddsåtgärder för att minska grundvattenpåverkan såsom spont kan utredas vid behov.

Denna bedömning görs utan information om hur grundvattennivån i området varierar över tid – sannolikt förekommer lägre grundvattennivåer över andra delar av året. Eventuellt grundläggningsarbete som kräver schaktning rekommenderas i sådana fall förläggas till dessa perioder för att minimera eventuellt arbete under grundvattennivån i såväl tid som omfattning. Möjligen kan det förekomma perioder under året då grundvattennivån naturligt ligger tillräckligt lågt för att markarbeten kan utföras utan att alls påverka grundvattnet – detta skulle behöva bekräftas i förhand med ytterligare grundvattennivåmätningar över längre tid.

Vid schaktning i området kan det föreligga risk för bottenuppträckning av lera. Detta bör tas i beaktande vid utförande. Efter eventuella markarbeten måste de hydrogeologiska förhållandena återställas – permanent läckage av grundvatten är inte acceptabelt med hänseende till vattenverksamhet samt uppgifterna om sinande brunnar i området.

Sociala

Barn

Verksamhetsområden har stor del tungtrafik och många bilrörelser/dygn men är inte heller en plats där barn vistas utan vuxens sällskap. Inom kvartersmark är det till fördel att skapa barriärer till dagvattenanläggningar med staket eller vegetation för att förhindra drunkningstillbud.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är avsaknad av gång- och cykelbanan vilket hade skapat större utrymme för fotgängare och cyklister i en annars mycket bildominerad plats.

Trygghet

Avsaknad av gång- och cykelväg för fotgängares och cyklisters säkerhet och trygghet i ett annars bildominerat verksamhetsområde. Gestaltning med belysta fasader, och gator minskar den upplevda otryggheten som uppstår på mörka ödsliga platser.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort och detaljplanen ligger precis i utkanten och delvis utanför riksintresset.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort och detaljplanen ligger precis i utkanten och delvis utanför riksintresset.

Natura 2000

Planområdets recipient Munkån rinner ut i Himleån och sedan ut i Getterövikens som skyddas av natura 2000. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet eller art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Trafik kommunikation

Väg E6 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Vägen sträcker sig genom Skåne längs västkusten och vidare upp till norska gränsen. Delsträckan utgör en viktig väg för långväga resor och transporter. Vägen har stor betydelse för såväl näringsliv som för arbetspendling och är rekommenderad som primär transportled för farligt gods. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för väg E6.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Tillskapande av ny verksamhetsmark bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse, då det är en förutsättning för att företag ska kunna etableras och utvecklas inom

kommunen. Föreslagen verksamhetsmark inom planområdet har i översiktlig planering och lokaliseringsstudie för Varberg nord bedömts vara till större värde för verksamhetsmark än för jordbruksmark.

För att kommunal och kommersiell service ska kunna bibehållas och utvecklas på landsbygden behöver landsbygden också kunna erbjuda attraktiva arbetstillfällen och möjlighet till utveckling. Att få till bebyggelse intill viktiga knutpunkter i infrastrukturen bedöms vara ett skäl till att behöva ta jordbruksmark i anspråk. Ianspråktagandet innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur och på så sätt hushållning av befintliga resurser. Ianspråktaganden som föreslagen exploatering innebär bedöms vara av nytta för hela kommunen, då det innebär etableringar intill en av kommunens viktigaste infrastruktur. Verksamhetsutveckling kräver även stora ytor och ett läge utanför sammanhållen bebyggelse för att olägenhet från störningar ska begränsas.

Trafik

Motortrafik

Den samlade bedömningen är att det går att bebygga området enligt planförslaget. Det omkringliggande vägnätet bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken från exploateringen. För prognos år 2045 är beräknad belastning för cirkulationsplatsen 0,82. Den stora förändringen i belastning kommer från de generella uppräkningsarna.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs med Gunnestorpsvägen fram till Arbetsbiet 1. Avsaknad av förlängning av gång- och cykelväg från Arbetsbiet 4 till Gunnestorp s:2. Detta föreslås hanteras i kommande detaljplan för Gunnestorpsvägen.

Angöring

Angöring till Gunnestorp 1:20 föreslås på västra sidan av fastigheten. Infart till Gunnestorp 1:20 kan anordnas via befintligt servitut 1383K-2003/71.1 över Gunnestorp 1:16 (Telia Sonera). Servitut för infart är 4 meter bred. För minsta påverkan på stenvägg och trädrad föreslås servitutet som belastar fastigheten Gunnestorp 1:16 utökas och att ett servitut på Arbetsbiet 1 tillskapas.

Parkering

Beroende på verksamhet hanteras parkeringar i bygglov för att säkerställa antal utifrån användningsbestämmelse. Parkeringsnomen kräver för till exempel handel övrigt 25 parkeringar/1000 BTA. Om fastigheten bebyggs till 35% (ca 5000 m² BYA) i ett plan krävs en yta om ca 3000 m², vilket möjliggörs inom hårdgjord yta.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Gunnestorps servicecentrum, 1383-P88/3, (f.d.) Gunnestorp 1:9.*
- *Detaljplan för Drönaren 2, 1383K-P2014/10.*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Gunnestorp 1:20 daterad 2023-09-22.

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.

Handel i Varberg Policy och strategi för Varbergs kommun

Beslutad av kommunstyrelsen 2015-06-23, § 133 och kommunfullmäktige 2014-09-16, § 130 Ks

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-08-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

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

Dagvattenutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning, För detaljplan Gunnestorp 1:19. Framtagen av Sweco och daterad 2023-09-26. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Del av Gunnestorp 1:19, Varberg Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan. Framtagen av Sweco och daterad 2022-03-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Kulturmiljöutredning

Resultat av arkeologisk utredning inom fastigheten Gunnestorp 1:19. Framtagen av Arkeologerna SMH och daterad 2022-10-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Naturinventering och ekosystemkartläggning

Översiktlig naturinventering och ekosystemkartläggning. Framtagen av kommunekolog Varbergs kommun, daterad 2022-06-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Lokaliseringsstudie

Lokaliseringsstudie Varberg Nord. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-09-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Regionala planeringsunderlag

Risakanalys

Risakanalys av farligt gods i Hallands län. Framtagen av Länsstyrelsen i Halland, Meddelande 2011:19 och daterad 2011.

[Framsida etc \(jonkoping.se\)](http://jonkoping.se)

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är positivt planbesked,

- beslutat av byggnadsnämnden 18 november 2021 (§327).

Ursprunglig ansökan avsåg detaljpaneläggning för del av Gunnestorp 1:19 för att möjliggöra utveckling verksamhetsområdet Varberg Nord, för till exempel verkstadshall för husbilar. Ansökan avsåg även ändring av användning på Arbetsbiet 2, för att möjliggöra avstyckning från Arbetsbiet 2 till Arbetsbiet 1 för att utveckla befintlig verksamhet på Arbetsbiet 1.

Ansökan om ändrad fastighetsindelning har inte kunnat tillgodoses i planarbetet då kvarvarande fastighet för Arbetsbiet 2 inte blir lämplig utifrån gällande planbestämmelser vid en fastighetsminskning. Att planlägga Arbetsbiet 2 i sin helhet innebär stora kostnader för utredningar och ny prövning av marken för att möjliggöra ny användning. Detta har inte bedömts skäligt för fastighetsägaren till Arbetsbiet 2 som driver verksamhet i enlighet med gällande plan. Förslaget för att lösa nuvarande situation är att Arbetsbiet 1 tecknar nyttjanderättsavtal för marken på Arbetsbiet 2.

Översiktsplan

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

I den fördjupade översiktsplanen anges att det värdefulla tätortsnära naturområdet Fågeldammen väster om planområdet bör bevaras som natur- och friluftsområde.

Viss del av verksamhetsområdet Varberg Nord upplåts för handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor i Varberg Nord avses bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Översiktsplanen pekar ut möjlighet för området Varberg Nord att växa på båda sidor om väg 41 och öster om E6. Utanför detaljpanelagt område bör eventuell ny bebyggelse förläggas i anslutning till befintlig och utformningen anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.

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

Detaljplan

Angränsande planområden omfattas idag av gällande detaljplan för Gunnestorps servicecentrum och Drönaren 2. Marken inom området utgörs nästan uteslutande av verksamhetsmark samt delar av Gunnestorpsvägen. Stora delar av området utgörs av hårdgjorda ytor i form av bebyggelse samt angörings- och parkeringsytor samt uppställningsplatser för olika typer av fordon.

Gällande planbestämmelser i angränsande detaljplaner:

- Arbetsbiet 1 är utställningslokaler samt småindustri och hantverk med 0,25% som högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsyta och en takfotshöjd om 10 meter.
- Arbetsbiet 2 och del av Arbetsbiet 3 har användningsbestämmelse hotell och restaurang med största bruttoarea på 7500 m² och 31 m som högsta takfotshöjd i meter över nollplanet.
- Arbetsbiet 4 och del av arbetsbiet 3 har användningsbestämmelse bil och bilservice med 0,25% som högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsyta och en högsta takfotshöjd om 8 meter samt att tillhörande handel får anordnas med högst 500 m² butiksyta varav en mindre del för livsmedel.
- Drönaren 2, 9 och 8 har användningsbestämmelse bilservice, samt industri och handel med skrymmande varor. Största byggnadsarea är 60% av tomtarean, högsta byggnadshöjd 14 meter.

Hållbarhetsmål

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

Viktiga inriktningar för planområdet är hållbar resursanvändning. Verksamhetsmark intill E6 innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur och hushållning av befintliga resurser. Föreslagen exploatering innebär bedöms vara av nytta för hela kommunen, då det innebär etableringar intill en av kommunens viktigaste infrastruktur.

Handel i Varberg Policy och strategi för Varbergs kommun

Handelspolicyn delar in Varbergs kommuns handelsområden utifrån stadskärnan, halvexterna lägen och externa lägen. Varberg Nord är ett externt läge.

Externa verksamhetsområden

Verksamhetsområdet Varberg Nord och det kommande området Östra Holmagärde är båda belägna vid goda kommunikationslägen intill E6 och är viktiga entréer till stadsområdet. Verksamhetsområdena innehåller inslag av handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor i dessa områden avses bilar, båtar, möbler, inredning,

byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper, vilket ska vara inriktningen även i fortsättningen. Visst inslag av service till de företag som etableras i verksamhetsområdena, t ex restaurang och café, kan prövas.

Med externt läge menar vi områden utanför tätortsbebyggelse, ofta i anslutning till motorväg, t.ex. Varberg Nord och Holmagärde. Till skrymmande varor räknas här bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Regionala planeringsförutsättningar

Risakanlys av farligt gods i Hallands län

Framtagen av Länsstyrelsen i Halland, Meddelande 2011:19 och daterad 2011.

[Framsida etc \(jonkoping.se\)](#)

Om planområdet är beläget inom 150 meter från transportled för farligt gods (väg E6/E20). Behöver det utföras en kvantitativ riskanalys med avseende på transporter av farligt gods förbi studerat område. Riskanalysens syfte är att klarlägga möjlig exploatering avseende mängd och geografisk placering i förhållande till led för farligt gods.

Länsstyrelsen i Hallands publikation Riskanalys av farligt gods i Hallands län är framtaget för att inte varje enskilt projekt ska behöva ta fram en riskanalys.

Tabell A.1. Redovisning av *Basavstånd/Reducerat avstånd* för respektive typbebyggelse och transportled. Avstånd räknas från väggkant respektive närmsta räil.

Typ av bebyggelse	Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m)		
	Väg-Hög (E6, väg 25, m.fl.)	Väg-Låg (Väg 154, m.fl.)	Västkustbanan
Bebyggelsefritt	30/20	25/15	30/20
Industri	50/20	30/15	50/20
Kontor	50/20	40/15	50/20
Småhus	100/50	60/40	80/50
Tätort	100/30	60/30	80/30
Bortre gräns riskutredning för angivna typområden	150		
Bortre gräns mycket känsliga användningsområden	Ingår inte i dessa riktlinjer. Särskild riskutredning ska göras.		

Användningsområde Handel Handelsområden etableras ofta i anslutning till större vägar och kan därmed vara exponerade för risker från farligt gods. Dessa områden kännetecknas av kort vistelsetid för enskilda besökare, men besökstoppar med mycket hög personintensitet. Detta innebär att såväl den individspecifika risken som samhällsrisken ofta är begränsad. Trots detta bedöms det, med tanke på den tidvis höga persontätheten, att en nivå motsvarande tätort bör eftersträvas.

Rekommendationen är därmed att avstånd och säkerhetshöjande åtgärder för tätort tillämpas.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Trafikommunikation

Planområdet angränsar till riksintresse för väg E6 som är av särskild internationell betydelse. Vägen har stor betydelse för långa resor och transporter för näringsliv och arbetspendling och är primär transportled för farligt gods.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

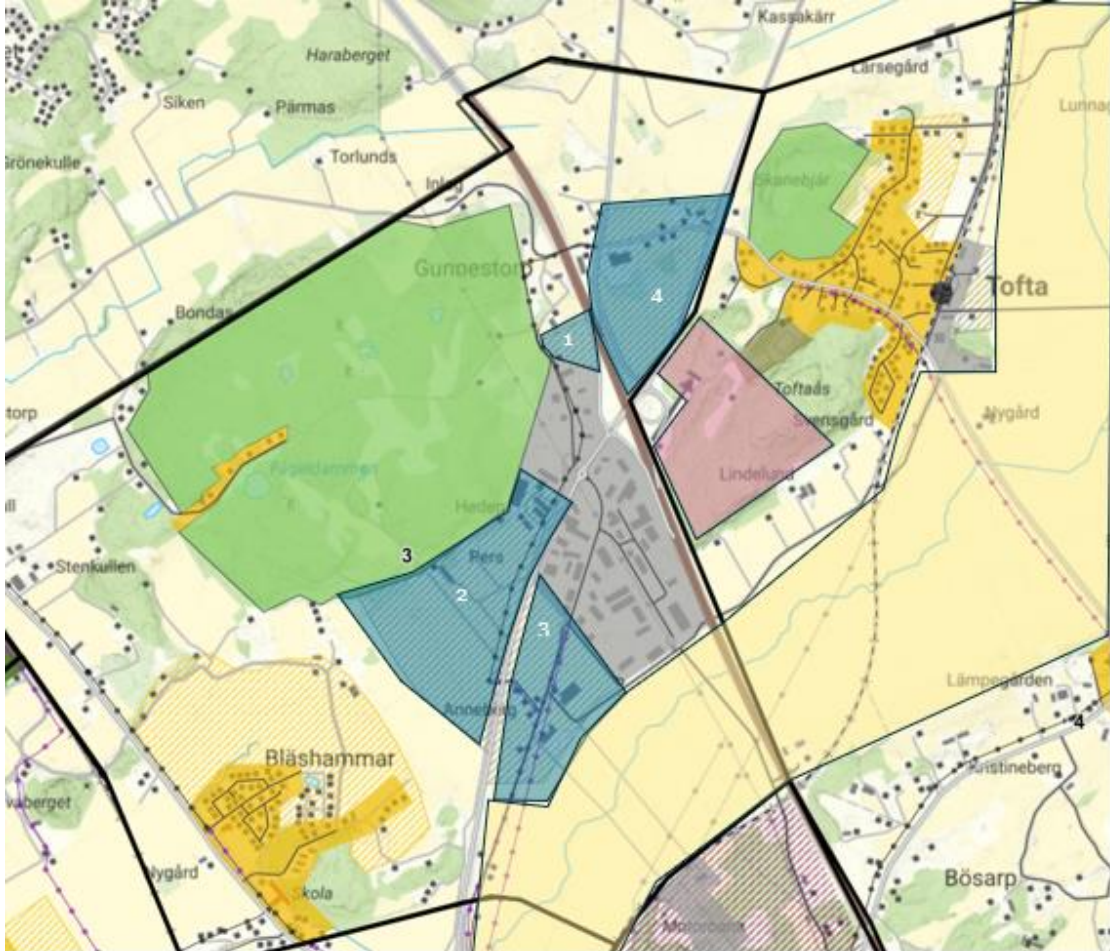


Bild: Geografisk utpekade områden för ianspråktagande av jordbruksmark. Planområdet för Gunnestorp 1:20 är utpekade som nummer 1.

Områden markerat i blått

Utpekad mark för utveckling av verksamheter i anslutning till befintligt verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för staden. Behovet av motsvarande sammanhängande verksamhetsmark kan inte tillgodoses på annan plats norr om Varberg ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske. Blå områden bedöms tillgodose det väsentliga samhällsintresset för verksamhetsutveckling i Varberg nord.

Områden markerat i gult

Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Områden markerat i grönt

Naturområden som bör bevaras utifrån viktiga tätortsnära natur- och friluftsområden. Ingen ny bebyggelse får tillkomma i Skanebjär och Fågeldammen.

Områden markerat i rosa

Skogsmark som idag består av skjutbana och idrottsplats för Tofta samt att det finns fornlämningar. Denna skog utgör ett naturligt störningsskydd mellan Tofta och verksamhetsområden och motorvägen. Läget kräver ny avfart från motorvägen för att uppfylla samma tillgänglighet som den västra sidan av motorvägen. Marken bedöms minst lämplig i jämförelse med redovisade alternativ.

Mest lämpligt med minst påverkan på infrastruktur bedöms blå områden 1, 2 och 3. Det fjärde området kräver infrastrukturell utbyggnad. Aktuellt planområde utpekade som blått område nummer 1.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under 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.

Miljö kvalitetsnormen för Munkån är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga kvalitetskrav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Ekologisk status är klassad som otillfredsställande och klassningen är baserad på näringsämnen till följd av förhöjda halter av fosfor i vattendraget på grund av utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp. Övergödning försämrar vattenkvaliteten och påverkar den biologiska mångfalden negativt. Klassningen är även baserad på kännedom av markavvattningsföretag och jordbruk som har en betydande påverkan på vattendraget. Påverkan på morfologi (Morfologiska förändringar och kontinuitet (konnektivitet) och hydrologisk regim (flödesförändringar), genom till exempel

rensningar, kanaliseringar och/eller fördjupningar, kan väsentligt påverka de naturliga livsmiljöerna för växter och djur. Fisk är därför klassad till måttlig status (expertbedömning). Vattenförekomsten bedöms även ha en betydande påverkan av miljögifter (koppar) från urban markanvändning.

Kemisk status uppnår ej god. Kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) sänker statusen generellt i Sveriges alla vattenförekomster till "Uppnår ej god". Utsläpp av kvicksilver och PBDE har skett under lång tid både i Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Geotekniska och hydrologiska utmaningar tillsammans med åtgärder för dagvatten begränsar markens lämplighet för byggnation. Infiltrationsförmågan är utöver de geotekniska förhållandena även beroende av grundvattennivåerna i området.

Samtliga ytligt förekommande jordlager av fyllnadsmassor med organiskt innehåll såsom mulljord är sättningsbenägen och skall skiftas ur under planerade byggnader och anläggningar. I detta fall kan urskiftning ned till cirka 2 meter bli aktuellt.

För anläggning av gator och hårdgjorda ytor krävs generell urgrävning av fyllnadsmassorna, motsvarande för byggnader, för att erhålla sättningsfria ytor. Alternativ till urgrävning kan vara förstärkning med geo-nät, lätt bergbank eller en kombination av dessa metoder.

Omgivningspåverkan

I samband med schakt och markarbeten krävs grundvattensänkning då grundvattnet ligger nära markytan. Det blir sannolikt aktuellt med grundvattensänkning redan vid cirka 0,5 meters schaktdjup.

Det får endast ske en tillfällig grundvattensänkning om det är uppenbart att inga närliggande konstruktioner riskerar att påverkas. Ytan för lämplig för byggnation i plankartan behöver utredas mer i detalj för att säkerställa att en grundvattenpåverkan inte krävs, innan planen kan antas.

Hydrologiska förhållanden

Allt grundvatten är skyddsvärt i sig, och vissa grundvattenmagasin omfattas därtill av bestämmelser om miljö kvalitetsnormer (MKN). Sådana grundvattenmagasin har

statusklassningar för kemisk och kvantitativ status, vilka inte får försämrats, och klassas som grundvattenförekomster. Planområdet vid Gunnestorp 1:20 är inte belägen inom någon grundvattenförekomst.

Grundvattennivån låg vid mättilfället i februari 2022 ytligt inom planområdet och grundläggning som kräver schakt på mer än runt en halvmeter riskerar leda till sänkning av grundvattnet, åtminstone under byggtiden. Detta skulle innebära en tillfällig bortledning av grundvatten, vilket generellt är tillståndspliktig vattenverksamhet (enligt 11 kap. miljöbalken) som ansöks hos mark- och miljödomstolen. Det finns dock undantag där grundvattenbortledning inte kräver en sådan tillståndsansökan, enligt den så kallade undantagsregeln i miljöbalkens 11:e kapitel, § 12:

Tillstånd enligt denna balk eller anmälan enligt 9 a § behövs inte, om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Grundvattenbortledningens tillståndsplikt beror således på huruvida det finns skyddsobjekt som tar skada till följd av grundvattensänkningen. Grundvattensänkningens omfattning samt förekomst av skyddsobjekt är därmed centralt för diskussionen om hur grundvatten inom planområdet kan hanteras – och i förlängningen i frågan om hur marken inom området kan exploateras.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Verksamhetsområdet Varberg Nord är idag utbyggt på båda sidor om väg 41 på den västra sidan av E6.

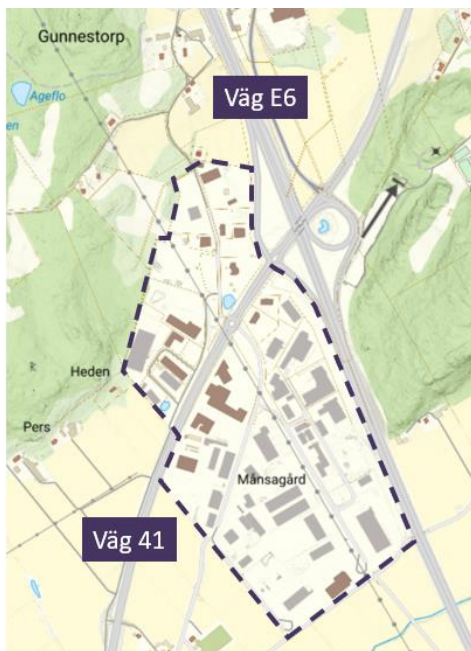


Bild. Varberg Nord verksamhetsområde inom streckad linje.

Angränsande till planområdet finns idag befintliga verksamheter med varierande service utbyggd på den nordvästra sidan av väg 41.



Bild. Befintliga verksamheter i anslutning till planområdet (vit streckad linje).

Grönområde

Angränsande till Varberg nords verksamhetsområde finns Fågeldammens natur och rekreationsområde vilket i sin tur angränsar till jordbrukslandskap med höga kulturvärden.

Större delarna inom planområdet hyser lägre naturvärden på grund av frånvaro av naturvårdsarter, framför allt på betesmarkerna. Den äldre trädraden av askar (rödlistade) samt dess stenvägg hyser högre naturvärden på grund av sin högre ålder och strukturernas funktion som spridningskorridor och habitat. Dessa bör bevaras som en naturlig gräns till kultur- och naturlandskapet.

Landskapsbild



Bild. Planområdet sett söder ifrån, angränsande odlingslandskap och befintlig gård.



Bild. Planområdet sett norr ifrån, angränsande verksamhetsområde.

Idag finns en naturlig gräns mellan befintligt verksamhetsområde och odlingslandskapet och natur- och rekreationsområdet genom den trädridå som följer planområdets västra gräns. Fastigheten Gunnestorp 1:20 bedöms lämplig att pröva för ny verksamhetsmark öster om trädraden och vetter mot motorvägen.

Ekosystemtjänster

Trädraden med gamla askar och sin stenmur hyser även planområdets flesta ekosystemtjänster. Inom befintlig kvartersmark på Arbetsbiet 4 finns en även en planterad allé med körsbärsträd. Det är träden och buskarna inom planområdet som levererar flera reglerande ekosystemtjänster såsom luft- och vattenrening, flödes- och temperaturregulering, bullerskydd och pollinering.

Längs med nordvästra utkanten av planområdet går ett viktigt rekreationstråk som levererar flera sociala ekosystemtjänster i form av rekreation, naturpedagogik och bättre hälsa. För att bevara dess ekosystemtjänster såsom dess rekreativvärden och betydelsen för människors hälsa är det viktigt att området visuellt och ljudmässigt avskärmas från det framtida verksamhetsområdet genom att trädraden längs med planområdets gränser bevaras.

Betesmarken står för den försörjande ekosystemtjänsten matproduktion genom beteskreaturen. Det är denna ekosystemtjänst som kommer att försvinna inom planområdet genom att jordbruksmarkerna görs om till verksamhetsmark.

Trafik

Gång- och cykel

Idag finns gång- och cykelbana utbyggd fram till där enskild väg börjar.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med väg 41 och angränsar till planområdet. Trafikeras av Hallandstrafikens bussar 616, 693, 694 och 662.

Biltrafik

Gatan Gunnestorp s:7 försörjer idag fastigheterna Arbetsbiet 1–4, och Drönaren 2, 8 och 9 samt Tofta 7:3. Ga:4 består idag av Arbetsbiet 1–4, resterande fastigheter nyttjar vägen utan att tillhöra gemensamhetsanläggningen. Tung trafik samt personbilar belastar infart från rondell till bensinstation, lastbilsstopp, restauranger och handel.

Idag är den mest belastade riktningen på väg 41 i södergående riktning 0,65.

Parkering

Inom planområdet idag finns ingen parkering.

Service

Planområdet angränsar till befintligt verksamhetsområde och servicecenter för Varberg Nord. Extern handelsplats med attraktivt läge intill E6 och service i form av drivmedel, sällanköpshandel och restauranger.

Kulturmiljö

Angränsande till planområdet finns jordbrukslandskap som hyser kulturmiljövärden. I planområdets norra del finns en äldre trädrad av askar (rödlistade) samt stenmur som hyser högre naturvärden på grund av sin högre ålder och strukturernas funktion som spridningskorridor och habitat. Dessa två strukturer är dessutom lämningar från det forna jordbrukslandskapet.

Det är därför viktig att denna trädrad och dess stenmur med odlingsröse bevaras i så stor mån som möjligt, både för att skapa ett visuellt skydd av kulturlandskapet från den nya verksamhetsmarken samt på grund av sin funktion som spridningskorridor och habitat.

Fornlämningar

Det finnas sparsamt med arkeologiska fynd, endast en del av ett kritpipsskaft hittades i västra delen av undersökningsområdet. Övriga undersökningsområdet var överlagrat av påförda massor från vägbyggen.

Länsstyrelsen kan härmed meddela att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det arkeologiskt undersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

Större delarna av området hyser lägre naturvärden på grund av frånvaro av naturvårdsarter, framför allt på betesmarkerna. Den äldre trädraden av askar (rödlistade) samt dess stenmur hyser högre naturvärden på grund av sin högre ålder och strukturernas funktion som spridningskorridor och habitat. Det är därför viktig att denna trädrad och dess stenmur med odlingsröse bevaras i så stor mån som möjligt, på grund av sin funktion som spridningskorridor och habitat. Stenrösen och stenmurarna som ligger i anslutning till jordbruksmark är dessutom biotopskyddade enligt 7 kap. miljöbalken.

Dagvatten

I befintlig situation avleds dagvatten från planområdet ytligt. Avrinningen sker över jordbruksmark. Dagvattenservis finns i gatan väster om planområdet.

Marknivåerna i området är som högst i nordväst (+17,2) och lägst i sydöst (+14). I mitten av området finns ett lågstråk där ytligt vatten avrinner från norr till söder. Det finns inga större befintliga lågpunkter inom planområdet. Det finns två huvudsakliga rinnvägar från uppströms liggande områden som avleds in till planområdet (markerade med svarta pilar). Till det östra rinnstråket avrinner ca 8 700 m², vars markanvändning huvudsakligen består av åkermark och hustak. Det västra rinnstråket har en uppströms area om ca 47 000 m², dvs 4,7 hektar, vars markanvändning främst består av skog, åker och övrig öppen mark.

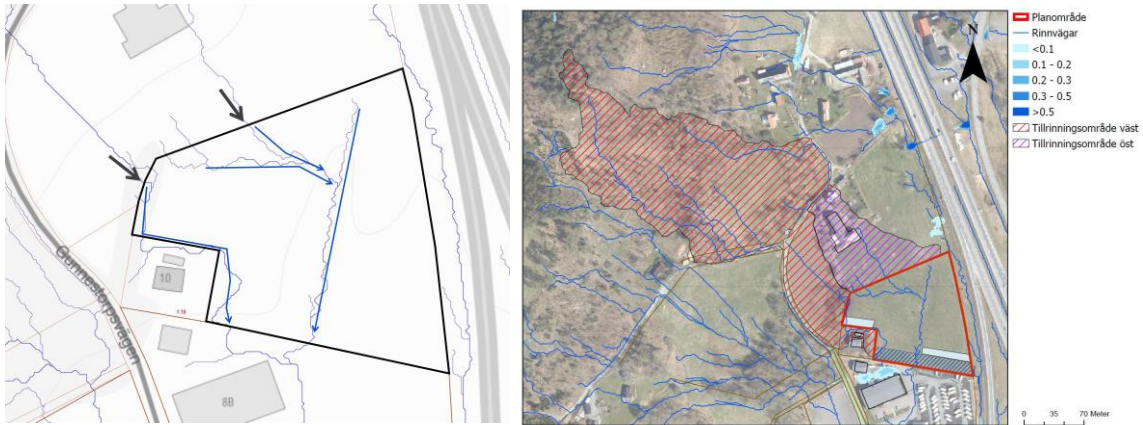


Bild. Till vänster, lågstråk och rinnvägar. Till höger, tillrinningsområden uppströms.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I enlighet med PBL regleras omgivningsbuller endast för bostadsbyggnader.

Risk för olyckor

Planområdet angränsar till väg E6 som klassas som en hög risk väg. Vid etableringar belägna inom 150 meter från transportled för farligt gods, (väg E6/E20), behöver det utföras en kvantitativ riskanalys med avseende på transporter av farligt gods förbi studerat område. Det innebär att genomföra en riskanalys i syfte att klarlägga möjlig exploatering avseende mängd och geografisk placering i förhållande till led för farligt gods.

Länsstyrelsen i Hallands publikation Riskanalys av farligt gods i Hallands län är framtagen för att man inte i varje enskilt projekt ska behöva ta fram en riskanalys. Under avsnittet konsekvenser beskrivs vad som krävs för byggnation vid reducerat riskavstånd.

Risk för översvämning

Skyfallet avrinner från planområdet i två stråk söderut. Båda skyfallsstråken mynnar i ett dike tillhörande Trafikverket och underfarten vid E6.

I befintlig situation finns en dräneringsledning som löper i nord-sydlig riktning genom planområdet, vilken enligt nuvarande markägare kan tas bort. Planområdet avvattnas ytligt till Munkån och det allmänna dagvattenledningsnätet avleds till närmsta vattenförekomst, Munkån. Munkån är 8 km lång och mynnar i Himleån som slutligen rinner ut i Gettrövik. Munkån är ett dikningsföretag.

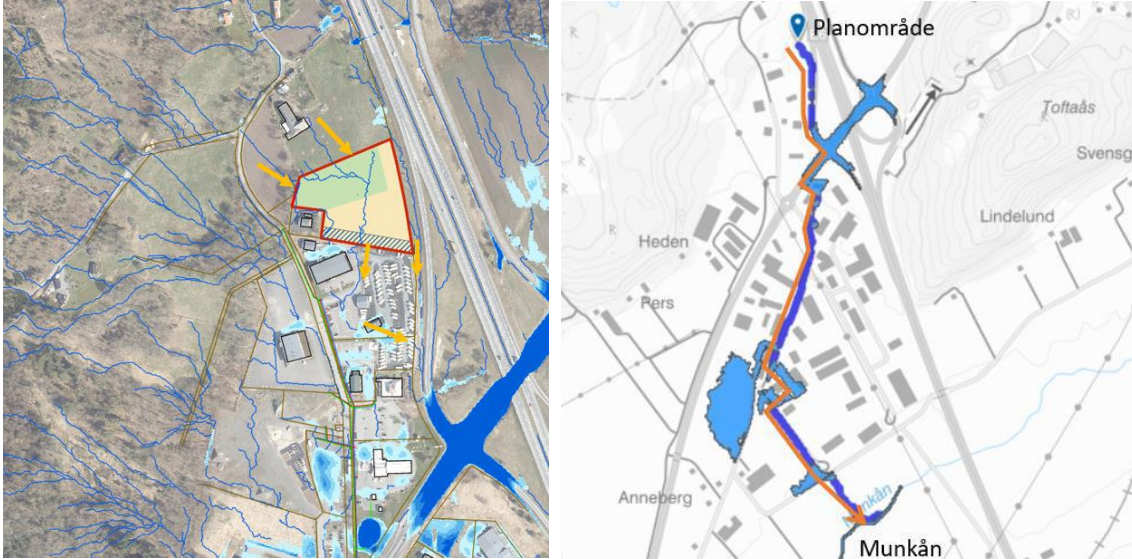


Bild. Till vänster, avrinningstråk uppströms planområdet. Till höger, planområdets ytliga avrinning till Munkån.

Markradon

Planområdet är beläget på hög- och lågradonmark enligt den geotekniska utredningen. Detta troligtvis på att radonhaltiga fyllnadsmassor.

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 inte tagits fram. Barnperspektivet har inte beaktats mer än att kommunen konstaterat att det inte är relevant för området. Det är inte relevant då det inte finns eller kommer att byggas några bostäder, skolor eller utemiljöer som påverkar barns utemiljöer inom planområdet.

Trygghet

Ett verksamhetsområde har flera ödsliga platser särskilt nattetid som kan kännas otrygga. Beroende på verksamhet är människors aktivitet varierande över dygnet och belysning tillför trygghet vid mötespunkter som har öppet nattetid.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Ingår planområdet i antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens el.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Telia Sonera.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs Energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns på Holmagärde 6, 8 km via väg E6.