



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK -2018-2119



Planbeskrivning

Detaljplan för Ramstorp 3:73 m.fl.

Veddige, Varbergs kommun

Samrådshandling

2023-11-02

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet omfattas av fastigheterna Ramstorp 3:73, del av Ramstorp 3:1, Veddige 33:3 och Ramstorp s:7 och är beläget i västra Veddige intill Pilvägen, i direkt anslutning till befintlig byggnation och rekreationsområde. Planområdet utgörs idag främst av jordbruksmark och omfattar en yta om ungefär 6,7 hektar.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en exploatering av fastigheten Ramstorp 3:73 med omkring 100 bostäder i blandade former, så som lägenheter i flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus och villor. Vidare är syftet att ändra huvudmannaskapet från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för naturområdet i planområdets södra del.

Inom planområdet planeras även för en tätortslekplats för västra Veddige. Även delar av Pilvägen ingår i planområdet. Vägen föreslås breddas för att ge plats för en separat gång- och cykelbana som kopplar området till befintliga gång- och cykelbanor mot Veddige centrum i öster.

Utbyggnad av bostäder inom Ramstorp 3:73 planeras att ske etappindelad. I ett första skede byggs allmän plats och allmänna ledningar ut, med början i öster, i form av lekplats och dagvattenanläggning. Därefter anläggs ledningar, gator och naturområden. Även bostäderna planeras att byggas ut med början i öst och därefter fortsätta utbyggnad väser ut. Hela området bedöms vara utbyggt inom 10 år.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Ramstorp 3:73 m.fl fastigheter
Kommunens diarienummer	SBK-2018-2119
Hänvisning till beslutsprotokoll	
Datum detaljplan påbörjad	2019-12-12 (planavtal)
Datum detaljplan laga kraft	

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-11-02

Plankarta, 2023-11-02

Grundkarta, 2023-10-10

Illustrationskarta, 2023-11-02

Undersökning, 2023-10-23

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 2019-12-12 (planavtalets datum) och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av Varbergs kommun och Sweco Sverige AB.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar	3
Förfarande.....	3
Medverkande.....	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt.....	8
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	13
Planbestämmelser.....	16
Användning av mark.....	16
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Genomförandefrågor.....	21
Upplysningar	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Mark- och utrymmesförvärv.....	24
Organisatoriska frågor.....	25
Tekniska frågor.....	25
Ekonomiska frågor.....	26
Planeekonomisk bedömning	26
Prövning enligt annan lagstiftning	27
Planeringsunderlag.....	28
Kommunala planeringsunderlag.....	28
Utredningar	29
Regionala planeringsunderlag.....	30

Planeringsförutsättningar.....	31
Kommunala planeringsförutsättningar.....	31
Regionala planeringsförutsättningar	34
Riksintressen	34
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	34
Miljökvalitetsnormer.....	35
Geotekniska förhållanden.....	36
Hydrologiska förhållanden	37
Fysisk miljö	38
Trafik.....	40
Service.....	41
Kulturmiljö	41
Miljö	41
Hälsa och säkerhet	42
Sociala.....	43
Teknik	45
Konsekvenser	48
Fastigheter och rättigheter.....	48
Kulturmiljö	49
Natur.....	49
Miljö	50
Miljökvalitetsnormer.....	51
Hälsa och säkerhet	51
Sociala.....	53
Riksintresse	55
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	55
Trafik.....	56
Teknik	57
Mellankommunala frågor.....	58
Nollalternativ	58

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en exploatering av fastigheten Ramstorp 3:73 med omkring 100 bostäder i blandade former, så som lägenheter i flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus och villor. Vidare är syftet att ändra huvudmannaskapet från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för naturområdet i planområdets södra del.

Inom planområdet planeras även för en tätortslekplats för västra Veddige. Även delar av Pilvägen ingår i planområdet. Vägen föreslås breddas för att ge plats för en separat gång- och cykelbana som kopplar området till befintliga gång- och cykelbanor mot Veddige centrum.

Planförslag

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

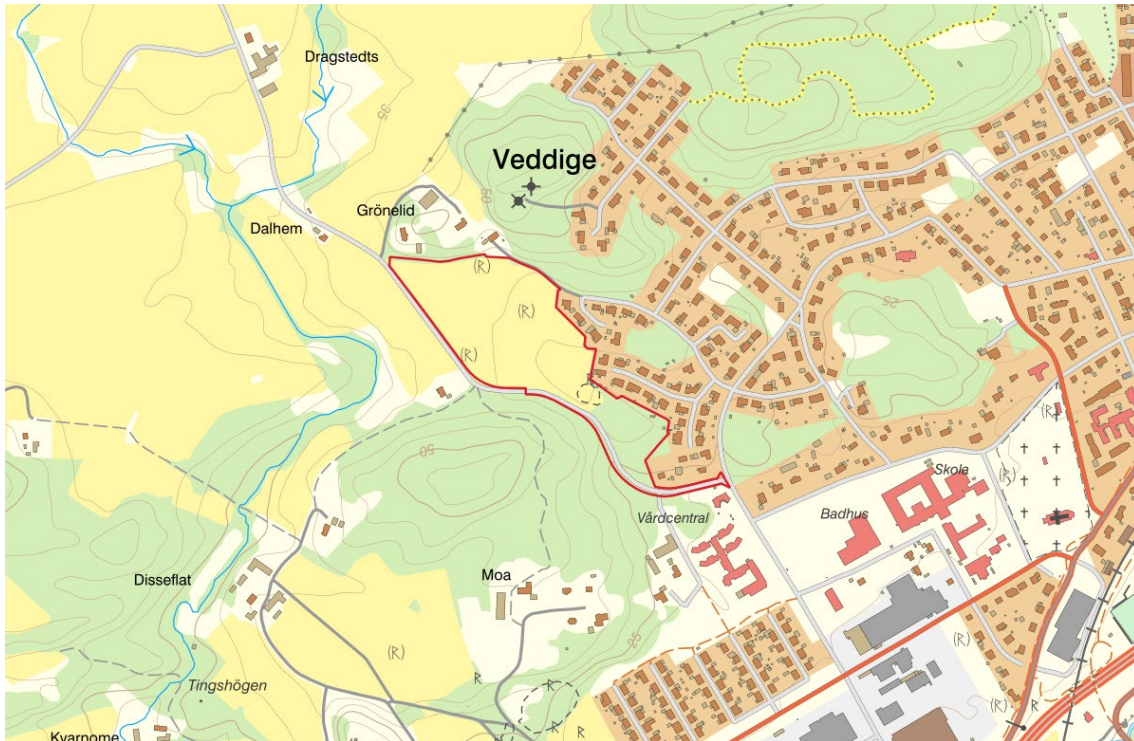
Planområdet är beläget i tätorten Veddiges västra delar cirka en kilometer från Veddige centrum. Planområdet är beläget intill Pilvägen och ligger i anslutning till ortens bostadsbyggnation och större grönområden.

Planområdet utgörs av fastigheten Ramstorp 3:73 samt del av Ramstorp 3:1, Veddige 33:3, och Ramstorp s:7. Fastigheterna Ramstorp 3:73 och Ramstorp 3:1 är privatägda. Ramstorp s:7 är en samfällighet. Fastigheten Veddige 33:3 är kommunägd.

Planområdet utgörs till största del av fastigheten Ramstorp 3:73, vilken idag består av jordbruksmark. Totalt är planområdet cirka 6,7 hektar. 3,7 hektar av dessa planläggs som kvartersmark.

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Veddige, antagen av kommunfullmäktige 2020-09-15.

Detaljplanen omfattar bostäder och park med tätortslekplats samt erforderliga trafik- och dagvattenlösningar.



En karta som visar aktuell fastighets läge i förhållande till omgivande bebyggelse och natur.



Illustration över planförslaget.

Genomförandetid

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

Befintligt

Större delen av planområdet, fastigheten Ramstorp 3:73 utgörs av jordbruksmark omgiven av bostadsområde, jordbruksfastigheter samt sammanhängande grön- och rekreationsområden mellan befintliga bostadsenkaver. Fastigheten är idag inte planlagd och majoriteten av fastigheten planläggs för bostäder.

Planområdets sydöstra del utgörs av ett mindre grönområde intill Lönnvägen och Pilvägen. Grönområdet består av ett större sammanhängande naturområde som sträcker sig väster ut. Grönområdet är idag planlagt som natur med enskilt huvudmannaskap och planläggs i aktuellt detaljplaneförslag som natur med kommunalt huvudmannaskap. Stenmurar inom naturmarken skyddas och bevaras genom detaljplaneförslaget.

Del av Pilvägen ingår i planområdet och utgörs av en landsväg som anpassar sin sträckning till naturens formationer i söder och övergår till en lång raksträcka mellan åkrarna vid planområdets nordvästra del. Pilvägen har idag ingen vägren utan kantas av åkermark. Stora delar av Pilvägen är idag inte planlagd, förutom vid anslutning till Västra Ringvägen. Del av Pilvägen planläggs nu som allmän platsmark, huvudgata med separat gång- och cykelbana med kommunalt huvudmannaskap.

Direkt norr om planområdet övergår från det flacka jordbrukslandskapet till kuperad natur med en markant brynmiljö med tätt stående lövträd. I kanten av åkermarken går en traktorväg som idag även har funktion som gångväg. Mellan traktorvägen och jordbrukslandskapet finns stenmurar. Området är idag inte planlagt men säkerställs i planförslaget som allmän plats, natur. Stenmurar inom naturmarken skyddas och bevaras genom detaljplaneförslaget.

Allmän plats

Planförslaget består av allmän plats i form av gata, gc-väg, natur och park.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Inom planområdet bibehålls den grönstruktur som redan finns idag. Trädridån längs planområdets norra kant bevaras som spridningskorridorer för djur och växter samt som gångförbindelse för människan.

Stigen i norr används idag som promenadstråk av boenden i intilliggande områden. Dess struktur förstärks genom anläggande av gång- och cykelstråk genom planområdet mitt, samt flera släpp mellan bostadstomter, som medger gena kopplingar för fotgängare mellan planområdet och intilliggande naturområden och promenadvägar.

Inom området planläggs det för en tätortslekplats, vilken förutom nytillkomna bostäder även ska serva befintliga boende i Veddiges sydvästra delar, där det idag saknas lekplats. Lekplatsen placeras i planområdets sydöstra del med närhet till befintliga bostäder i sydvästra Veddige. Bostäder inom planområdets norra del kopplas samman med tätortslekplatsen via ett centralt grönstråk med gång- och cykelväg. Tätortslekplatsen ska ge förutsättningar för flera olika aktiviteter såsom lek, motion, utblick, vila, picknick etcetera.

Parken med lekplatsen ligger i anslutning till ett befintligt naturområde i planområdets sydöstra del, vilket ska bevaras i sin helhet. Då lekplatsen ligger i direkt närhet till naturområdet ges även förutsättningar för naturlek.

Öppen dagvattenhantering från allmän plats integreras i parkstrukturen och ges en naturlig utformning som ökar de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden. Genom kopplingen i nord-sydlig riktning leds vid ihållande regn och skyfall vattnet i

svackdiken. Även i träddridån längs planområdets norra kant placeras ett dike för att samla upp naturvatten (dagvatten som faller utanför planområdet).

Dagvattnet och skyfallsvatten föreslås tas om hand i två torrdammar, vilka kan användas för lek och rekreation när inget vatten finns på ytorna. Dessa föreslås placeras dels i mitten av planområdet, dels i planområdets södra del. En torrdamm är en nedsänkt grönyta som vid normala fall är torr men som vid regn fylls upp och magasinerar vatten. I botten finns ett utlopp som stryker utflödet, varefter vattnet leds vidare till ledningssystemet. Vid höga flöden bildas en vattenspegel som sedan succesivt avtar då vattnet rinner vidare.

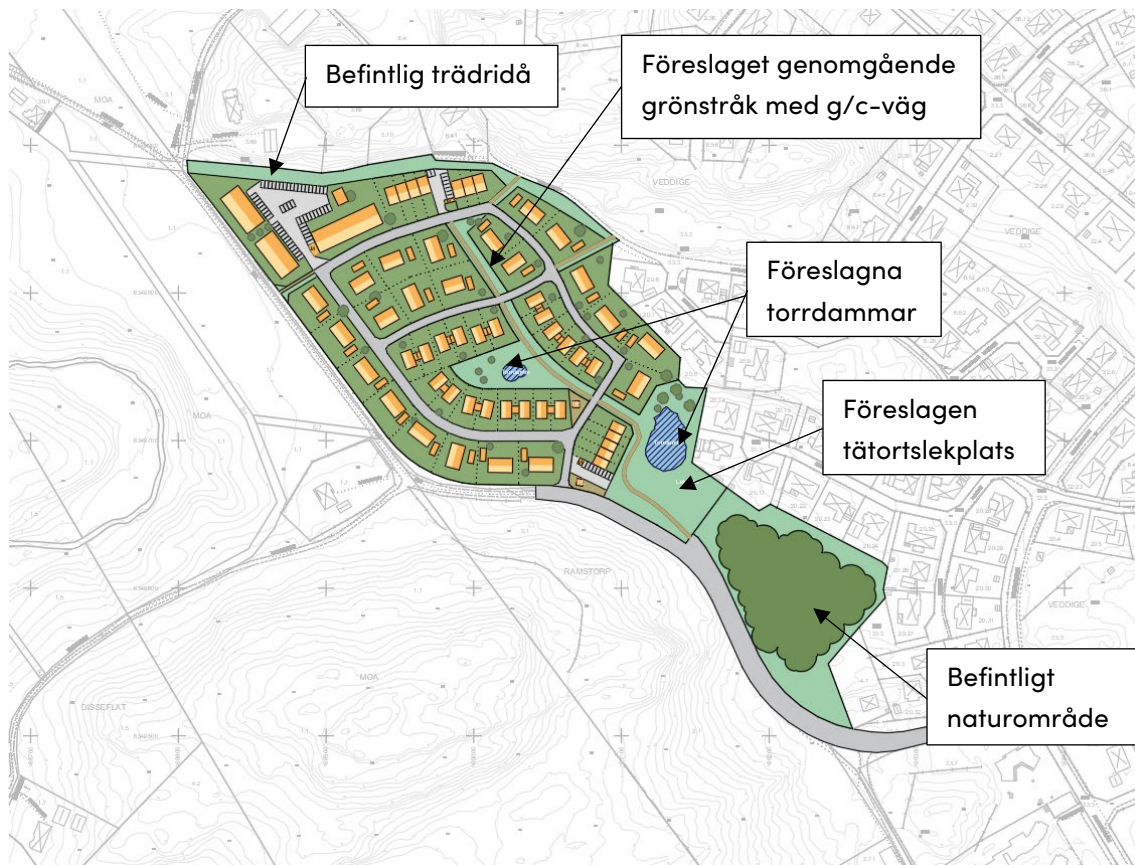


Illustration över planförslagets gröstruktur.

Ekosystemtjänster

Planområdet ger ett stort antal av stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster inom den allmänna platsmarken. Främst är det träddridån längs planområdets norra kant samt naturområdet i söder som levererar de flesta ekosystemtjänsterna.

Planförslaget möjliggör även för utveckling av ett flertal ekosystemtjänster vilka framförallt säkerställs inom allmän platsmark natur och park. Ytterligare

trädplanteringar inom planområdet skulle kunna bidra till att skapa en behagligare livsmiljö genom deras temperaturreglерande effekt.

Genom planering av parken med tätortslékplats kommer framförallt de kulturella ekosystemtjänsterna att öka. Anläggande av lekplats inom planområdet skapar en miljö där barn kan umgås, interagera och motionera. Det befintliga naturområdet i planområdets södra delar kan även det fungera som lekområde för barn. Att vara ute i naturen kan medföra en rad positiva effekter för hälsan, till exempel minskad stress, stärkt kognitiv förmåga och förbättrad psykisk hälsa. Naturområdet kan med fördel kopplas till den intilliggande lekplatsen genom en trappa, för att öka tillgängligheten.

Gröna områden främjar fysisk aktivitet och ger möjlighet till sociala kontakter i en avkopplande miljö. Planområdet har förutom naturområdet och parken i söder, även plats för mindre grönområden och grönstråk mellan bostäderna, vilka skapar flera nya mötesplatser inom planområdet som bidrar till att tillgängliggör grönområdenas hälsoeffekter och uppmuntrar till längre vistelse utomhus.

Stenmurarna i området är ett spår från forna brukningstider där de användes för inramning av åker, markering av ägarskap samt vindskydd. Samtliga stenmurar inom planområdet bevaras och skyddas för deras ekologiska värden samt som kulturmiljömärken och identitetsskapare.

Kompensation av ekosystemtjänster

Kompensationsåtgärder är åtgärder för att kompensera påverkan på värdefull naturmiljö, såsom ianspråktagande av mark, borttagande av strukturer med biotopskydd, eller störning genom till exempel buller.

I denna detaljplan är det framför allt ekosystemtjänsten matproduktion som kommer att försvinna genom ianspråktagande av jordbruksmark. En kompensationsåtgärd som skulle kunna tillskapas är möjligheter för stadsodling inom området. Då ytorna är begränsade för att möjliggöra en stadsodling är utgångspunkten att bevara så många ekosystemtjänster som möjligt och tillskapar nya ekosystemtjänster genom anläggning av mindre blåa och gröna ytor inom planområdet samt kopplingar till angränsande grönområden.

Trafik

Planförslaget ger förutsättningar för hållbara transporter till fots och med cykel längs med belysta vägar till både till skolor och till centrum med tågstation, handel och arbetsplatser. Planförslaget medger trygga och gena gångvägar för fotgängare till kollektivtrafikens befintliga hållplatslägen.

Biltrafik

Föreslagen utbyggnad med omkring 100 nya bostäder ger behov av en breddning av Pilvägen vilket även omfattar anläggande av separat gång- och cykelväg. Den del av

Pilvägen som ingår i planområdet föreslås breddas till 7meter (5 meter gata + 2 meter trottoar).

Tillåten hastighet på Pilvägen ska sänkas från 70 km/h till 40 km/h inom den vägsträcka som ingår i planområdet och för den del av Pilvägen som sträcker sig förbi planområdet.

Angöring till planområdet sker via en ny anslutning vid Pilvägen i sydöst i närhet av tätortsslekplatsen.

Vid utformning av gaturummen används teknisk handbok som är en sammanställning av Varbergs Hamn- och gatuförvaltnings riktlinjer.

Lokalgatan i planområdets norra del (gatan vid flerbostadshusen) och västra-sydvästra del (parallellt med Pilvägen intill de nya villorna) föreslås 7 meter (5 meter gata + 2 meter trottoar) i övriga planområdet föreslås lokalgatan vara 5,5 meter i enighet med teknisk handbok.

Gång- och cykel

Trygga, gena och attraktiva kopplingar för fotgängare och cyklister har varit en utgångspunkt vid utformningen av planområdet. Områdets knyts samman för fotgängare och cyklister via ett centralt stråk. Även kopplingar till befintliga bostäder, ny stadsdelsparken och till befintligt rekreationsområden skapas. Pilvägen breddas fram till det nya bostadsområdets korsningspunkt för att ge plats för en separat gång- och cykelbana, vilken kopplar området till befintligt gång- och cykelvägnät mot Veddige centrum.

Teknisk försörjning

Dagvatten, skyfall och naturvatten

För att hantera dagvattnet och dagvatten vid extrem nederbörd (skyfall) inom planområdet samt att säkerställa att vatten som rinner in i planområdet från naturområdet i norr (naturvatten) behövs en total magasineringskapacitet av 1200 kubikmeter. Inom planområdet anläggs två torrdammar för att omhänderta dagvatten, skyfall och naturvatten. Torrdammarna rekommenderas anläggas med en upphöjd vall. Vid ett djup på 0,5 meter och släntlutning på 1:5 blir den totala ytan för anläggningarna 2300 kvadratmeter. För att leda dagvatten, skyfall och naturvatten inom planområdet till dammarna planeras flera sammankopplade grönstråk med öppna diken genom planområdet. Målsättningen är att så långt som möjligt leda dagvatten i öppna svackdiken inom natur och i park. För att kunna koppla samman de öppna diken med varandra kommer dagvattnet i gata i ledningar under mark.

I och med att den södra av de två dammarna mottar en större andel dagvatten än den norra rekommenderas att denna blir den större av de två dammarna. Detta lämpar sig även med hänsyn till områdets gestaltning. Torrdammarna planläggs som allmän platsmark, park, med egenskapsbestämmelse fördröjning för dagvatten. Dagvatten,

skyfall och naturvatten är olika namn på regnvatten beroende på om regnet landar inom eller utanför planområdet samt i hur intensivt regnet är. Torrdammarna ska omhänderta dagvatten, skyfall och naturvatten men i planbestämmelsen benämns detta som dagvatten.

En torrdamm är en nedsänkt grönyta som vid normala fall är torr men som vid regn fylls upp och magasinerar vatten. I botten finns ett utlopp som stryker utflödet, varefter dagvattnet leds vidare till ledningssystemet. Vid höga flöden bildas en vattenspegel som sedan succesivt avtar då vattnet rinner vidare.

Vatten- och spillvatten

Anslutning av vatten och spillvatten föreslås ske i Lönnstigen, sydost om området. Ledningarna inom planområdet ska förläggas inom allmän plats.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för omkring 100 bostäder fördelat på olika boendeformer.

I illustrationen till planen (vilken visar intentionen för området och kompletterar plankartan för att öka dess läsbarhet) redovisas 96 nya bostäder fördelade på 40 lägenheter i tre flerbostadshus i tre våningar, 12 bostäder i radhus i två plan, 20 bostäder i parhus i två plan (även kedjehus tillåts enligt planbestämmelserna), samt 24 villatomter för villor i upp till två plan.

Gestaltning

Föreslagen struktur för området har formats efter Pilvägens sträckning och dess förutsättningar avseende säkra anslutningar till området. Därtill har hänsyn tagits till det befintliga landskapsrummet med högre topografin i nordväst (strax utanför planområdet) samt lågområde och befintligt naturområde i sydöst. Strukturen föreslås tätare i områdets mitt intill det sammanhängande parkrummet, medan en glesare struktur ges intill Pilvägen och mot det öppna landskapet i väster samt mot befintlig bebyggelse i sydöst. Vid höjdformationen strax norr om planområdet placeras den högre bebyggelse i upp till tre våningar. Övriga delar av området utformas med lägre bebyggelse i form av villor, radhus, parhus och kedjehus i upp till två våningar.

Planen reglerar hur byggnader placeras i relation till varandra, till gata och till utomhusmiljöer. Genom att reglerar byggnaders-, och komplementbyggnaders placering kan gaturummens och rörelsestråkens rumslighet och upplevelse säkerställas. Planen reglerar även bebyggelsens höjder samt takvinklar. Ambitionen att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär.

Friyta

Kopplat till de olika bostadskvarteren finns både privata och gemensamma vistelseytor utomhus. För föreslagna flerfamiljshus finns inom kvartersmarken plats för gemensam vistelseyta med möjlighet till bland annat småbarnslek.

Grönstruktur

Stenmurar inom kvartersmark bevaras genom egenskapsbestämmelse (n₁) för deras värde som kulturmiljömärken, identitetsskapare, samt för dess biologiska värden.

Trafik

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark och ske inom den egna fastigheten alternativt på gemensamma parkeringar vid grupphus- och flerfamiljsbebyggelse. Inom de fastigheter som reglerar endast radhus ska en gemensamhetsanläggning för parkeringsyta anordnas.

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

Angöring

Kvartersmarken angörs via ny lokalgata genom området.

Utfartsförbud

In- och utfart får inte anordnas från kvartersmark mot Pilvägen.

Teknisk försörjning

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

Inom kvartersmarken reglerar planen med markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden, där ledningar är lokaliserade. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa.

Vatten, spill- och brandvatten

För att kunna försörja planområdet med tillräckligt vattentryck för dricksvatten men framförallt för brandvatten ska en tryckstegringsstation anläggas, tryckstegringsstationen föreslås i den sydöstra delen av detaljplaneområdet med åtkomst från ny lokalgata.

Energiförsörjning

En transformatorstation placeras i planområdets mitt inom allmän plats; park, med åtkomst från ny lokalgata.

Avfallshantering

De nya bostäderna kommer ge upphov till hushållsavfall. VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringskede överensstämma med gällande riktlinjer.

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA₁ (HUVUDGATA) - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom det planlagda gaturummet för Pilvägen ska körbanor, ensidig gång- och cykelväg samt diken/grönremsor inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en god och säkert tillgänglighet till området.

GATA₂ (LOKALGATA) - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom det planlagda gaturummet för lokalgata ska körbanor och dagvattenledning inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa framkomlighet till kvartersmarken.

NATUR - Användningen natur ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att dessa områden i planen ska ha en fortsatt naturkaraktär där ekologiska värden är något överordnade rekreativa värden.

PARK - Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver mer skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Inom användningen park regleras stadsdelspark med tillhörande lekplats samt det gröna stråket genom området. Inom park ryms även gång- och cykelväg och dagvatten- och skyfallshantering. Motivet till användningen är att säkerställa goda, tillgängliga och organiserade utemiljöer.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för olika typer av bostäder inom planområdet.

E₁ (Transformatorstation) - Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för en transformatorstation. Området nås med servicefordon via ny lokalgata.

E₂ (Tryckstegringsstation) - Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för en tryckstegringsstation. Området nås med servicefordon via ny lokalgata.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Begränsning av markens anordnande

dike₁ - Dagvattendike. Motivet till bestämmelsen är placering av erforderliga dagvattendiken, sammankopplade med torrdammarna, inom användningsområde natur och park.

fördröjning₁ - Fördröjningsyta för dagvatten. Planbestämmelsen syftar till att torrdammar för fördröjning av dagvatten, inklusive naturvatten och skyfall, ska uppföras inom området. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra placering av två fördröjningsytor i form av torrdammar med en sammanlagd kapacitet av minst 1200 kubikmeter inom egenskapsområdena inom användningsområdet park.

gc-väg₁ - Gång- och cykelväg. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillkomsten av gång- och cykelvägar inom allmän plats, park och huvudgata.

gång₁ - Gångväg. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillkomsten av gångvägar inom allmän plats, natur.

lek₁ - Lekplats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillkomsten av lekplats inom användningsområdet för park.

stenmur₁ - Stenmur ska bevaras. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa och bevara biologiska och kulturmiljömässiga värden kopplade till stenmurarna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens nyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att hindra att byggnad uppförs på underjordiska ledningar samt att få en viss distans mellan bebyggelse och allmän plats. De olika mått på prickmark som planförslaget reglerar är för att säkerställa god sikt och säkerhet vid längs gatorna, samt skapa en bebyggelsestruktur som passar in i området.

Fastighetsstorlek

d₁ - Största fastighetsstorlek är på plankartan angivet i kvadratmeter. För villatomterna föreslås största fastighetsstorlek vara 1000 kvadratmeter. Villatomternas största respektive minsta storlek har ett spann som är anpassat efter intilliggande befintliga villatomter öster om planområdet.

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är på plankartan angivet i kvadratmeter. För villatomterna föreslås den minsta tillåtna fastighetsstorleken vara 650 kvadratmeter. Villatomternas största respektive minsta storlek har ett spann som är anpassat efter intilliggande befintliga villatomter sydost om planområdet.

För radhus föreslås den minsta tillåtna fastighetsstorleken vara 160 kvadratmeter som är anpassat efter bostadstypen och efter hur stort antal radhus som området är anpassat för. Då ingen största fastighetsstorlek är angiven kan de även upprättas i bostadsrättsform där hela användningsområdet utgör en fastighet.

För parhus och kedjehus föreslås den minsta tillåtna fastighetsstorleken vara kvadratmeter som är anpassat efter bostadstypen och efter hur stort antal bostäder av den typen området är anpassat för. Då ingen största fastighetsstorlek är angiven kan de även upprättas i bostadsrättsform där hela användningsområdet utgör en fastighet.

Inom området finns ett egenskapsområde med flerbostadshus, vilka ska uppföras som hyresrätter eller bostadsrätter för att skapa en blandad bebyggelse som kompletterar befintliga Veddige. De aktuella egenskapsområdena regleras i plan med en minsta fastighetsstorlek som hindrar avstyckning till mindre fastigheter.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnader inom planområdet är 12 meter respektive 8,5 meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjder på tillkommande bebyggelse för att styra skalan inom området och minimera skuggpåverkan exempelvis genom att de högre flerbostadshusen i nordväst mot befintlig höjdrygg.

h₂ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att höjden är satt för att möjliggöra för garage, carports och andra typer av komplementbyggnader i en våning med möjlighet till sadeltak.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Stenmur ska bevaras. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa och bevara biologiska och kulturmiljömässiga värden kopplade till stenmurarna.

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. Inom planområdet berörs befintliga VA-och elledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 - Gemensamhetsanläggning för parkering ska finnas på de ytor som reglerar att endast radhus får finnas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en gemensam parkeringslösning för radhusen som ska fungera oavsett om radhusen består av ett kluster av radhus på en fastighet eller som egna fastigheter.

Placering

p₁ - Infartssida till garage och carport ska placeras minst 6 meter från allmän plats, gata. Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders/carports infart inte placeras närmare än 6 meter från gata, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

p₂ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som huvudbyggnad kan hamna för att minska direkt insyn och göra så husen upplevs som friliggande villor.

p₃ - Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som komplementbyggnad kan hamna och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att reglera att utfart inte får anordnas direkt från bostadsfastigheter mot Pilvägen.

j₁ - Utfartsförbud gäller i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas. Motivet till bestämmelsen är att reglera att utfart inte får anordnas direkt från bostadsfastigheter mot Pilvägen.

Takvinkel

o₁ - Största takvinkel för huvudbyggnad är 45°. Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet.

o₂ - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20°. Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap för områdets bebyggelse, i form av sadeltak, inom planområdet.

Utformning

f₁ - Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak. Motivet till bestämmelsen är att reglera att huvudbyggnader ska uppföras med sadeltak för att knyta an till befintlig byggnation i angränsande kvarter.

f₂ - Endast parhus eller kedjehus. Motivet till bestämmelsen är att reglera var bebyggelse med en sammanhållen utformning och skala skall placeras. Dessa lägen är främst längs med grönstråket genom området men även i nordväst. Att reglera att endast parhus eller kedjehus får placeras inom stora delar av planområdet medger en täthet och ett effektivt markutnyttjande samt är en del i att skapa varierade boendeformer i området.

f₃ - Endast flerbostadshus. Motivet till bestämmelsen är att reglera att det uppförs flerbostadshus inom planområdets norra del, för att nå en högre exploateringsgrad och för att erbjuda varierade boendeformer.

f₄ - Endast radhus. Motivet till bestämmelsen är att reglera var bebyggelse med en sammanhållen utformning, och skala skall placeras. Att reglera att endast radhus inom stora delar av planområdet medger även en täthet och ett effektivt markutnyttjande och är en del i att skapa varierade boendeformer i området.

f₅ - Endast friliggande villor. Motivet till bestämmelsen är att möta omgivande villor i samma marknivå, samt angränsande landsbygd, med en något glesare villabebyggelse.

Utförande

b₁ - Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelsen är att reglera att källare inte byggs inom planområdet då grundvattnet i området är högt och för att den geotekniska utredningen endast studerat grundläggningsförhållandena för källarlösa hus.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största tillåtna byggnadsarea angivet i procent per fastighetsarean inom användningsområdet på plankartan. Motivet till bestämmelsen är att inom planen reglera maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom en fastighet. Regleringen fungerar tillsammans med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek (d) och placering (p) samt prickmark till vilket intryck bebyggelsen ger platsen. Tillsammans med bestämmelser om typ av bostäder (f) regleras även vilken typ av byggnation som kommer vara möjlig att uppföra inom ett visst område. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen. Exploateringsgraden är anpassad för att det ska finnas tillräcklig parkerings- och friytor inom fastigheterna.

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.

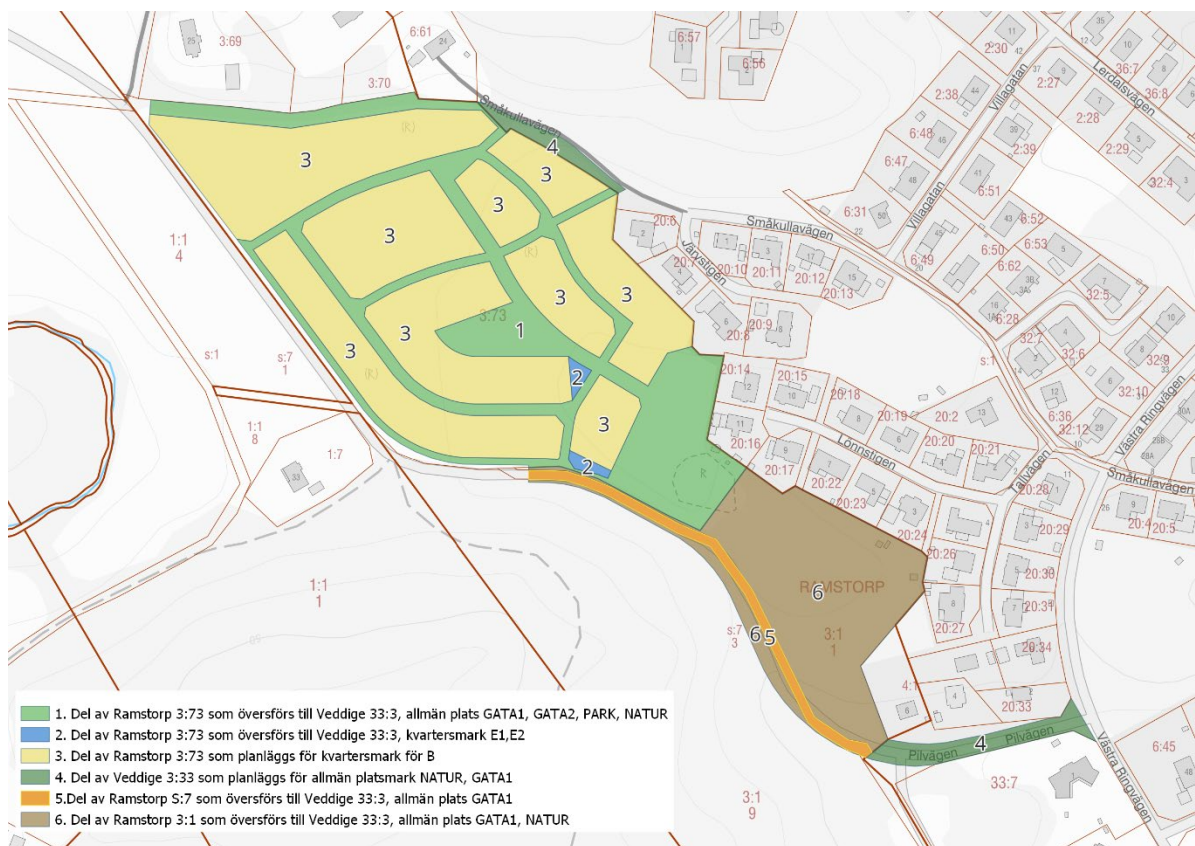
Upplysningar

När exploatör ansöker om bygglov kommer de fastighetsägare som bedöms vara sakägare få information från kommunen och möjlighet att yttra sig.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

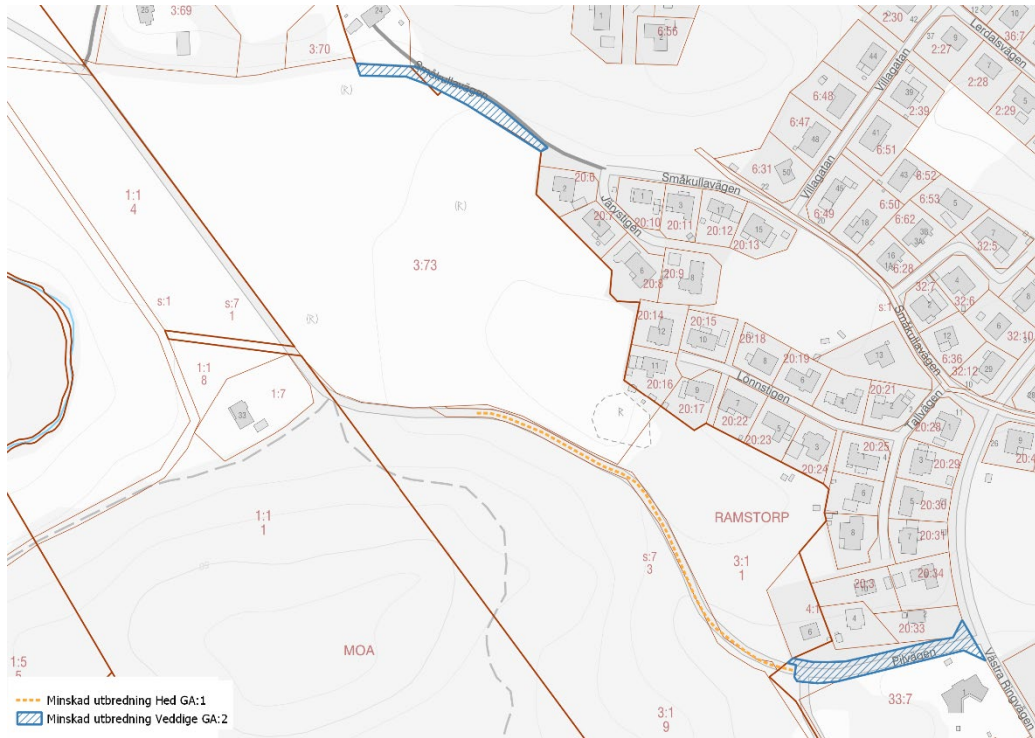
I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.



Redovisning av fastighetskonsekvenser

Fastighet	Nummer i karta	Fastighetskonsekvens
Ramstorp 3:73	1. 2. 3.	<p>1. Avstår ca 15 098 m2 till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1), Lokalgata (GATA2), Park (PARK), Natur (NATUR)</p> <p>2. Avstår 350 m2 kvartersmark för Transformatorstation (E1) och Tryckstegringsstation (E2).</p> <p>3. Kvarvarande mark inom planområdet, cirka 35 403 m2 planläggs som kvartersmark för bostäder (B).</p> <p>Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas.</p>
Veddige 33:3	1,2,5,6 4.	<p>Utökas med totalt ca 29 178 m2 från Ramstorp 3:73, Ramstorp S:7 samt Ramstorp 3:1. Den tillförda marken planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1), Lokalgata (GATA2), Park (PARK), Natur (NATUR) samt kvartersmark för Transformatorstation (E1) och Tryckstegringsstation (E2).</p> <p>4. Ytterligare ca 2 290 m2 av fastigheten planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR).</p>
Ramstorp S:7	5.	Avstår ca 1 537 m2 till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1).
Ramstorp 3:1	6.	Avstår ca 12 543 m2 till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR).

Tabell 1.



Redovisning konsekvenser för gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning	Konsekvens
Veddige GA:2	Får minskad utbredning med ca. 2513 m2 som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR). Nya fastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.
Hed GA:1	Får minskad utbredning med ca 270 meter vägsträcka längs Pilvägen som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1)

Tabell 2.

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

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

Fastighetsbildning

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

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Utbredningen av gemensamhetsanläggningarna *Veddige GA:2* och *Hed GA:1* minskas där nu aktuell detaljplan anger allmän plats. Anslutning till GA:2 sker i respektive avstyckning av nya fastigheter. Kommunen ska ansöka om omprövning av Hed GA:1 och Veddige GA:2.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden, skapas där de befintliga ledningarna som ska ligga kvar inom områden som planläggs som kvartersmark. För bildandet av ledningsrätt för nämnda ledningar ansvarar ledningsägaren. De två norra u-områdena berör el- och fiberledningar medan det östra berör el- fiber- och VA-ledningar.

Officialservitut

För bostäder i form av kedjehus kan behov finnas av underhållsservitut inom grannfastighet för underhåll av den egna byggnaden. Dessa servitut bör tillskapas vid avstyckning. Exploatör ansvarar för ansökan och bekostar tillskapande av servitut.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att fastigheter inom planområdet avstår mark till kommunen, se tabell 1 ovan.

Ersättning utgår i vissa fall och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in mark från fastigheter inom planområdet, se tabell 1 ovan för omfattning.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Planförslaget aktualiserar inte kommunens skyldighet att lösa in vissa rättigheter.

Skyldighet inlösen, stat

Planförslaget aktualiserar inte statens skyldighet till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Ramstorpslyckan AB (även kallad exploatören) innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Utbyggnad av bostäder inom Ramstorp 3:73 planeras att ske etappindelad. I ett första skede byggs allmän plats och allmänna ledningar ut, med början i öster, i form av lekplats och dagvattenanläggning. Därefter anläggs ledningar, gator och naturområden. Även bostäderna planeras att byggas ut med början i öst och därefter fortsätta utbyggnad väser ut. Hela området bedöms vara utbyggt inom 10 år.

Övriga avtal

VIVAB har för avsikt att teckna överenskommelse om ledningsrätt avseende VA-ledningar inom Ramstorp 3:73.

Varbergsortens elkraft har för avsikt att teckna överenskommelse om ledningsrätt avseende ledningar och transformatorstation inom Ramstorp 3:73.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För detaljplanens genomförande föreligger inget behov av flytt av ledningar. Nya ledningar kommer anläggas för VA, el och fiber. Dessa planeras att anläggas i gata eller i gång- och cykelväg. Två fördröjningsytor i form av torrdammar kommer att anläggas i planområdets centrala och östra del.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen och exploatör ansvarar för utbyggnad vilket ska regleras i ett exploateringsavtal. Kommunen ansvarar för skötsel av allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för att säkerställa att hastigheten på Pilvägen inom och längs med hela planområdet sänks från 70 km/h till 40 km/h.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

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

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gata finansieras genom exploateringsavtalet.

Ersättningsanspråk

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

Planekonomisk bedömning

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Ramstorp 3:73	Bekostar delvis utbyggnaden av allmän platsmark och tillhörande fastighetsbildning, vilket regleras i exploateringsavtalet. Erhåller flertalet byggrätter samt möjlighet att stycka av nya bostadsfastigheter.
Ramstorp S:7	Erhåller eventuellt ekonomisk ersättning för avstående av mark för allmän plats.
Ramstorp 3:1	Erhåller ekonomisk ersättning för avstående av mark för allmän plats, regleras i exploateringsavtalet.
Veddige GA:2	Erhåller eventuellt ekonomisk ersättning för minskad utbredning.

Hed GA:1	Erhåller eventuellt ekonomisk ersättning för minskad utbredning.
----------	--

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Planförslaget aktualiserar ingen prövning enligt Miljöbalken.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Planförslaget aktualiserar ingen prövning enligt Kulturmiljölagen.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsregleringarna för att överföra mark som planläggs som allmän platsmark till den kommunägda fastigheten Veddige 33:3 kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning på exploatörens bekostnad.

Eventuella avstyckningar från Ramstorp 3:73 kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

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

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Omprövning krävs av gemensamhetsanläggningarna Hed ga:1 och Veddige ga:2.

Eventuellt tillskapande av gemensamhetsanläggningar för till exempel parkering prövas mot anläggningslagen. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostar anläggningsförrättning. Planförslaget aktualiserar inget krav på skapande av gemensamhetsanläggningar.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Saknas överenskommelser om ersättning för fastighetsregleringarna som krävs för planens genomförande, bestäms ersättningsbeloppet enligt principerna i expropriationslagen.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Detaljplan för Veddige 20:1 mfl (Ramsberg) (13-VED-944, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för Vårdcentral (del av Veddige 33:3) (1383-P84/11 Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för 1,6,7, 20 Ramstorp 3 och Moa 1 (13-VED-769 Lantmäteriets beteckning) (korsningen)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Veddige 20:9 mfl (1383K-P2012/14, Lantmäteriets beteckning)*

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

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas inte av detaljplaneprogram.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Ramstorp 3:73 m.fl. daterad 2023-10-10. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande:

- Översiktsplan (ÖP) för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010.
- Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Veddige antagen av kommunfullmäktige år 2020.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-03-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har inte tagit ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Beslutet tas i samband med att detaljplanen går ut på samråd.

Utredningar

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

- Arkeologisk utredning
- Brandvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Lokaliseringsutredning
- Naturvärdesbedömning
- Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys
- Sol -och skuggstudie
- Trafikutredning
- VA- och dagvattenutredning

Arkeologisk utredning

- *Härdar i Korsbacken, Arkeologisk utredning inför prövning av detaljplan inom fastigheten Ramstorp 3:37, Veddige socken, Varbergs kommun, Hallands län. Framtagen av Picea kulturarv och daterad 2022-06-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.*
- *Resultat av arkeologisk utredning inför detaljplaneläggning och nybyggnation på fastigheten Ramstorp 3:73, Veddige socken, Varbergs kommun i Hallands län, Beslut Länsstyrelsen Hallands län, 2021-10-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.*

Brandvattenutredning

- *PM brandvattenförsörjning Ramstorp 3:73. Framtagen av SWECO och daterad 2023-04-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.*

Geoteknisk utredning

- *PM geoteknik - planeringsunderlag, Ramstorp 3:73 Veddige, Varbergs kommun, Översiktlig geotekniska undersökning och utredning för detaljplan. Framtagen av SWECO och daterad 2023-10-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.*
- *Markteknisk undersökningsrapport - Geoteknik (MUR/GEO), Ramstorp 3:73 Veddige, Varbergs kommun, Översiktlig geotekniska undersökning och utredning för detaljplan. Framtagen av SWECO och daterad 2023-10-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.*

Lokaliseringsutredning

- *Översiktsplan för Varbergs kommun, Fördjupning för Veddige, Lokaliseringsutredning.* Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2020-09-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturvärdesbedömning

- *Översiktlig naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster.* Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2022-01-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys

- *Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys.* Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-10-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Sol- och skuggstudie

- *Skuggstudie för Ramstorp 3:73 Varbergs kommun.* Framtagen av Sweco Sverige AB och daterad 2023-10-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Trafikutredning

- *Trafikutredning DP Ramstorp 3:73, Varbergs kommun.* Framtagen av Sigma Civil och daterad 2022-04-26. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

VA- och dagvattenutredning

- *VA- och dagvattenutredning för Ramstorp 3:73, Varbergs kommun.* Framtagen av SWECO och daterad 2023-10-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Regionala planeringsunderlag

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsunderlag.

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 2019-12-12 Bn §414. Ansökan avsåg en exploatering med omkring 60 bostäder i blandade former inom fastigheten till Ramstorp 3:73. I planbeskedet lyfts även vikten av att integrera och sammankoppla ny bebyggelse med befintlig bebyggelse, främst gällande infrastruktur och grönsstruktur.

Översiktsplan

I översiktsplan (ÖP) för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 pekas det aktuella planområdet ut som randzon om 400 m från befintlig tätort.

För stad och serviceorter med tillhörande randzoner gäller enligt ÖP:

Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna. Mer detaljerade riktlinjer för prövning och lokalisering av ny bebyggelse finns i fördjupade översiktsplaner för respektive ort eller område.

Eftersom det finns tillgång till service och god kollektivtrafik i staden och i serviceorterna är förutsättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse goda.

Ny bebyggelse inom randzonen ska föregås av detaljpanelläggning. Enstaka bebyggelse ska prövas mycket restriktivt.

I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Veddige antagen av kommunfullmäktige år 2020 pekas det aktuella planområdet ut som *Föreslagen blandad bebyggelse*, vilket innebär ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse med främst bostäder samt tillhörande servicefunktioner så som förskola och närlekplats.

I föpens föreslås en utbyggnad av cirka 60-80 bostäder i blandad form inom det aktuella området. En variation av flerbostadshus, parhus, radhus och villor förespråkas för att tilltala personer i olika åldrar. I anslutning till utbyggnadsområdet pekas ett grönområde ut. En tätortslekplats bör enligt föpen placeras antingen inom grönområdet eller inom det nya bostadsområdet, exempelvis längs Småkullevägens förlängning.

Föpens medskick till efterföljande planering är:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering. Områdets huvudsakliga infart bör anläggas från Pilvägen.
- Exploateringen bör utgöra ett komplement till omkringliggande villabebyggelse.
- Geoteknisk undersökning krävs för all typ av bebyggelse.
- I Veddiges västra delar saknas lekplats. I samband med utveckling av bostäder i dessa delar av Veddige bör även en kompletterande tätortslekplats skapas.

Det aktuella detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper; skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

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

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

Hållbarhetsmål

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

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

En annan målbild under samma inriktning innebär att Varberg bevarar och utvecklar ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. Att utveckla och säkra tillgången till naturens ekosystemtjänster är ett grundläggande långsiktigt samhällsintresse.

Ekosystemers förmåga att leverera olika tjänster måste beaktas i samhällsplaneringen. Framförallt då flertalet av ekosystemens tjänster kan betraktas som helt oumbärliga, då de i många fall inte kan ersättas med andra resurser eller teknik.

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

Ortsutvecklingsstrategi

Veddige omfattats inte av en ortsutvecklingsstrategi.

Grönstrategi

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

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

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

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

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

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre

kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum.

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

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen antagen 27 juni 2023 ges en bild av i vilken ordning kommunen avser att utveckla de större områden som beskrivs i antagna respektive godkända övergripande fysiska planer.

Utbyggnadsplanen lyfter fram att en utbyggnad av Veddige är beroende av att kapacitet att omhänderta spillvatten utökas. Åtgärder är planerade och beräknas ske i steg och utvecklingen av ny bebyggelse har föreslagits så att den anpassas till detta.

Utbyggnadsplanen redovisar två pågående detaljplaner i Veddige, varav aktuellt plan är en av dessa.

Regionala planeringsförutsättningar

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsförutsättningar.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Närmsta riksintresse är beläget omkring en kilometer sydöst om planområdet. Viskan, riksintresse för friluftsliv 3 kap 6§MB. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Inget Natura-2000-område ligger inom eller i planområdets närhet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

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

Större delen av planområdet består av flack jordbruksmark.

En lokaliseringsstudie togs fram i samband fördjupad översiktsplan för Veddige, där aktuellt planområde pekas ut som utbyggnadsområde.

Syftet med lokaliseringsstudien var att redogöra de ställningstaganden som legat till grund för utpekandet av det aktuella planområdet. Då majoriteten av de förslagna utbyggnadsområdena i den fördjupade översiktsplanen för Veddige föreslås på

jordbruksmark, syftar lokaliseringsstudien till att visa att de aktuella behoven av väsentliga samhällsintressen inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planförslaget bedöms inte påverka några ekologiska särskilt känsliga områden.

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.

Den ekologiska statusen för Viskan (Horred-Derome) har bedömts som måttlig. Bedömningen har baserats på konnektiviteten i vattendraget, det morfologiska tillståndet, vattendragets närområde, samt svämplanets strukturer och funktion. Påverkanskällor som bedöms vara betydande är jordbruk, atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar (för vattenkraft) samt förändring av det morfologiska tillståndet (för jordbruk).

Bland de prioriterade ämnena har kvicksilver, bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedömts inte uppnå god status, vilket är anledningen till att Viskan (Horred-Derome) inte bedöms uppnå god kemisk status. Halten kvicksilver och bromerade difenyleter bedöms vara för hög i alla ytvattenförekomster i hela Sverige och den främsta anledningen till detta är atmosfäriskt luftnedfall.

Recipienten ska uppnå god ekologisk status år 2021 och god kemisk status, med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver (tidsangivelse saknas).

Viskan (Mynningen-Skuttran) bedöms uppnå god ekologisk status, däremot uppnås ej god kemisk status. De största påverkanskällorna bedöms vara jordbruk, transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition samt förändring av morfologiskt tillstånd (jordbruk). Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status år 2021 och god kemisk status, med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver (tidsangivelse saknas).

Viskan mynnar ut i Klosterfjorden som bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, när bromerade difenyleter och kvicksilver exkluderas. Flertalet källor bedöms ha betydande påverkan på dess status: Urban markanvändning, jordbruk, skogsbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk

deposition. Klosterfjorden ska uppnå god ekologisk status år 2027 och god kemisk status, med undantag av bromerad difenyleter och kvicksilver (tidsangivelse saknas)

Grundvattenförekomsten som är recipient för infiltrerat dagvatten från utredningsområdet har en god en kvantitativ och kemisk status. Dess miljökvalitetsnorm är också god för både den kvantitativa och kemiska statusen. Dess största påverkanskällor bedöms vara transport och infrastruktur.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Området är flackt men sluttar generellt ned mot sydöst där områdets lägre liggande partier återfinns. Uppmätta marknivåer i anslutning till undersökningspunkterna varierar mellan +29,3 och +36,6.

Den geotekniska utredningen visar att enligt SGUs jordartskartering över området så utgörs de översta naturligt lagrade jordarna av glacial silt (gul färg med vit skraffering i bild nedan). Området omgärdas av berg i dagen (röd färg i bild nedan). Inom områdets västra del återfinns berg i dagen.

Jordarna utgörs, från markytan, överst av mulljord. Mulljorden har en uppmätt mäktighet på mellan 0,3 och 0,4 meter och innehåller en varierande mängd sand.

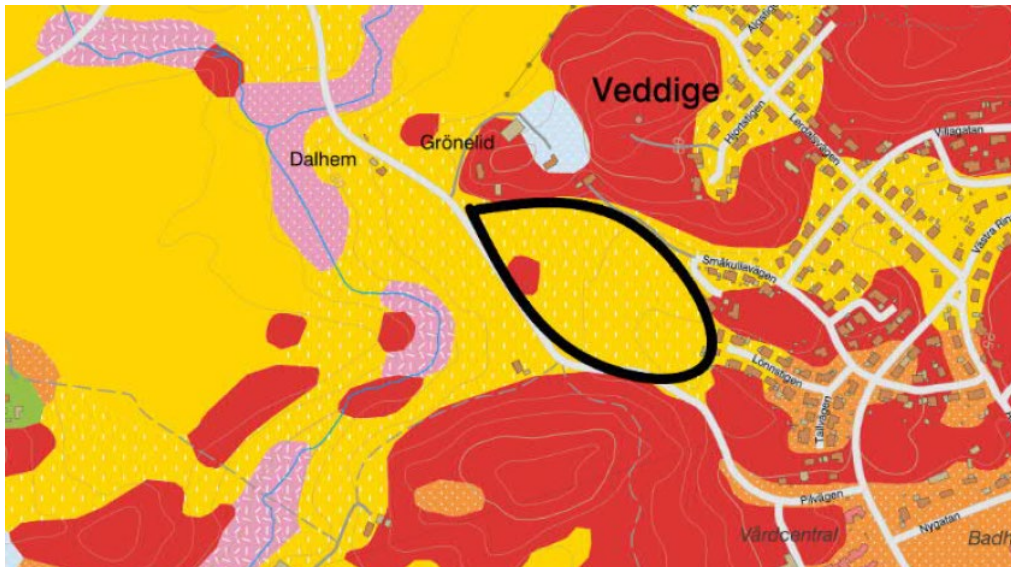
Mulljorden underlagras av en lera med torrskorpekaraktär en s.k. torrskorpelera. Lagret har en uppmätt mäktighet om mellan 1,1 och 2,2 meter i de punkter skruvprovtagning utförts. Ställvis inom området så underlagras mulljorden av sand med varierande halt av silt och lera, torrskorpan saknas i dessa punkter.

Torrskorpeleran underlagras av en växelvis jordlagerföljd bestående av antingen lera, sand eller silt med varierande halt av eller skikt av sand, lera eller silt ned till undersöktprovtagnings- och sonderingsdjup om maximal 7 meter under markytan. Ställvis finns tunnare organiska skikt inlagrade i jordlagerföljden.

Sondering med CPTu- eller SLB-sondering har utförts till metodstopp i samtliga utförda geotekniska punkter. Erhållna stopp har kodats till: med metoden normalt förfarande eller stopp på block- eller berg.

Kohesionsjordarna (lera eller torrskorpelera) inom området har en hög till mycket högdränerad skruvhållfasthet (75-150 kPa).

Friktionsjonsjordarna (silt, sand eller grus) har en medelfast till fast lagringstäthet (5 MPa till 20 MPa spetstryck i utförda CPTu-sonderingar).



Jordartskarta. Inom svart markering ligger aktuellt planområde. www.sgu.se

Grundläggning

Byggnader om en- till två plan bedöms kunna grundläggas direkt i mark utan speciella förstärkningsåtgärder. Förslagsvis med en kantförstyvad bottenplatta eller med golv på mark och bärande delar på grundplattor.

För byggnader med fler plan än två kommer någon sorts grundförstärkning att krävas. Aktuella metoder kan vara att byggnaderna grundläggas på borrhplintar där lasterna drivs ned i underliggande friktionsjord.

Det är viktigt att grundläggning utförs med kapillärbrytande lager och med dränering samt med fall från byggnaden. Pålning kan vara ett alternativ där pålarna förmodligen kommer att behöva förankras i berg.

De täta jordarna i kombination med de höga grundvattennivåerna gör det svårt att infiltrera dagvatten inom planområdet. Fördröjningsmagasin i form av torrdammar kommer att anläggas. Dessa måste dimensioneras för en högt liggande grundvattenyta.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Skyfall är regnhändelser som är större än det regn för vilket dagvattensystemet är dimensionerat för (d.v.s. 20 år för aktuellt planområde). I framtiden förväntas extrema väderhändelser och naturolyckor såsom skyfall att öka. Skyfall kan inträffa överallt och medför ökad avrinning och marköversvämningar i lågpunkter och instängda områden. Konsekvenser vid skyfall kan innebära direkta skador på exempelvis byggnader, infrastruktur och jordbruk samt minskad tillgänglighet till följd av översvämmade vägar. Översvämningar kan även innebära fara för liv.

Dagvattensystem är inte dimensionerade för att avleda skyfall utan det krävs i första hand åtgärder på markytan. Att hantera skyfall handlar om att på ett kontrollerat sätt avleda vatten till en förutbestämd plats så att konsekvenserna av skyfallet blir så små

som möjligt. Exempel på skyfallsåtgärder kan vara höjdsättning av mark, fördröjning, säkra avledningsvägar på ytan genom styrning av vatten exempelvis med vägbulor och kantstenar.

En skyfallsanalys för området har gjorts i Scalgo Live och är baserad på befintliga marknivåer. I ett försök att översätta analysen till en skyfallshändelse har en belastning på 69 mm nederbörd studerats. 69 mm regndjup motsvarar ett 100-årsregn med varaktighet 60 min inkluderat klimatsfaktorn på 1,25 (25%). Analysen ska användas för att identifiera vilka områden som med befintlig höjdsättning riskerar att översvämmas i händelse av kraftig nederbörd.

Det är viktigt att notera att modellen inte är en direkt skalning av ett verkligt översvämningsscenario utan att det finns osäkerheter, som dessutom ökar med återkomsttid. Flödenas utbredning rekommenderas därför att ses som ungefärlig.

Det finns två platser inom planområdet där vatten blir stående vid skyfall. Dessa innefattar ett större i den nordvästra delen av planområdet samt ett mindre i den sydöstra. I den nordvästra lågpunkten är vattendjupet maximalt 40 cm, och vid den sydöstra är vattendjupet maximalt 25 cm.

Eftersom planområdet endast tar emot begränsat med vatten från omgivande marker (ca 3 ha) passerar inget större skyfallsstråk genom området. Däremot går ett avrinningsstråk genom den sydöstra delen av planområdet, vilket transporterar sedan vatten vidare nedströms.

Eftersom utredningsområdet har en lägsta marknivå på +28 meter över havet bedöms det inte finnas en direkt risk för översvämning på grund av förhöjda havsnivåer eller medföljande högt vattenstånd i Viskan. När Viskan passerar Veddige har den i dagsläget en ungefärlig höjd på 6 meter över havet.

Grundvatten

Enligt den geotekniska undersökningen är grundvattennivån inom planområdet varierande. I planområdets södra del, vilket är den lägst belägna, var grundvattennivån 0,3 m under markytan vid tidpunkten för inmätningen. Grundvattennivån är varierande men vid tidpunkten för mätning bedömdes den till normal - hög.

Enligt utredningen är möjligheten för infiltration av dagvatten mycket begränsad till följd av markens låga infiltrationskapacitet i kombination med den höga grundvattennivån. Grundvattnets strömningsriktning följer sannolikt topografin och bedöms vara sydligvästlig mot Veddiges grundvattenförekomst som recipient.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det idag ingen befintlig bebyggelse. I direkt anslutning till planområdet finns befintliga bostäder i sydöst. Strukturen för befintlig bebyggelse i

anslutning till planområdet karakteriseras idag av villor. Norr om planområdet ligger tre bostadsfastigheter varav två av dessa är av större storlek och belägna på en höjd.

Grönstruktur

I Veddige finns en stor variation av rekreativa värden, både inom den sammanhållna bebyggelsen, men också med koppling till kringliggande skogsområden, betesmarker och åkerlandskap.

I anslutning till planområdets västra gräns sträcker sig ett större natur-och rekreationsområde, vilket omfattas av kommunalt naturvårdsprogram (Kvarnome, Moa, Disseflat). Utmed Syllan finns rika fuktlovskogar och området är rikt på betade ekhagmarker och ädellövskogsdungar, vilka har stor betydelse för landskapsbilden i dalgången.

Dessa miljöer utgör tillsammans med ett antal skogspartier och parkområden i Veddige en grönstruktur med värden både som rekreationsområden och för den lokala biologiska mångfalden av bland annat fåglar och insekter.

Inom planområdets södra delar finns ett mindre naturområde med granplantering och en kuperad trivialskog med framför allt björk. Inom detta naturområde finns ett jätteträd med stora hålrum som klassas som ett särskilt skyddsvärt träd.

Landskapsbild

Planområdet utgörs till största delen av åkermark med utblickar över landskapet. Den nordvästra och sydöstra delen av planområdet utgörs av busk- och trädvegetation.

Ekosystemtjänster

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

En översiktlig naturvärdebedömning och kartläggning av ekosystemtjänster har tagits fram för planområdet. Planområdet består till största delen av brukningsvärd jordbruksmark vilket utgör en försörjande ekosystemtjänst i form av matproduktion. Därtill är det träd- och buskridån i norr samt naturområdet i söder som levererar de flesta ekosystemtjänsterna.

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

Trafik

Gång- och cykel

I Veddige finns endast gång- och cykelvägar utmed Viskastigen, södra delen av Västra Ringgatan samt ett fåtal anslutande gator samt mellan Viskastigen och idrottsplatsen. Österut finns gång- och cykelväg till Strängbetong. Det finns inga cykelvägar ut från Veddige. Det finns idag ingen separat gång- och cykelväg intill Pilvägen.

Säkra kopplingar för oskyddade trafikanter saknas således till omkringliggande tätorter Derome och Väröbacka, och de målpunkter som är belägna där. Det finns inte heller någon gång- och cykelväg mot Varbergs stad.

Kollektivtrafik

De närmaste hållplatserna till planområdet är vid vårdcentralen, ungefär 700 meters gångavstånd från mitten av planområdet, samt vid Lerdalsvägen cirka 600 meter från mitten av planområdet.

Veddige kollektivtrafikförsörjs primärt av busslinje 616 till Varberg, samt med tåg mellan Varberg och Borås. På stationen i Varberg finns möjligheten att byta till tåg och buss mot ett flertal destinationer.

Utöver detta finns beställningstrafik till vårdcentralen från omkringliggande orter, med en tur per vardag.

Biltrafik

För trafik som inte har målpunkt inom Veddige eller Varberg är bilen det primära färdmedlet, då konkurrenskraftiga alternativ saknas.

Planområdet ansluts till det allmänna vägnätet vid väg 850 eller Viskastigen (väg 859) via Västra Ringvägen och Syllingevägen. Varbergs stad nås via väg 41 söder ut och Kinna, Skene och Borås öster ut. Väg E6/E20 angörs via Trafikplats Värö, sex kilometer väster om Veddige eller via Trafikplats Tofta tio kilometer söder om orten.

Förbi planområdet är hastighetsgränsen på Pilvägen 70 km/h. ÅDT för Pilvägen är 240 (mätår 2022).

Parkering

Inom planområdet finns idag ingen yta för parkering.

Service

Offentlig service

Skola och förskola – 600 m

Vårdcentral – 300 m

Träning/idrott – 1 km

Kommersiell service

Veddige centrum- 1,1 km

Varberg centrum- 20 km

Matbutik- 1 km

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning inom fastigheten Ramstorp 3:73 är genomförd under 2021.

Utredningen genomfördes med sökschaktning med grävmaskin. Schakten fördelades jämt över området med fokus på bedömda lämpliga boplatslägen. Den centrala och östra delen ligger delvis nedanför en slänt, där det historiska kartmaterialet och ortofoton tyder på att igenfyllda svackor och diken förekommer och bedömdes som blötare och mindre lämplig ur både grav och boplatssynpunkt. Schaktningen var därmed mindre intensiv inom dessa områden. Totalt grävdes 56 schakt med en längd på 3-54 meter, normalt med en skopbredd (2 meter).

Under schaktningen hittades boplatslämningar inom fyra områden. Sammanlagt mättes ett 50-tal anläggningar in, vilka bestod av stolphål, gropar och härdar. Även kulturlager påträffades inom alla fyra områden. Gemensamt för samtliga anläggningar och lager är att de är starkt påverkade av plöjning. Fyndmaterialet var mycket litet, endast ett par enstaka flintor hittades, i form av övriga kärnor, eller övriga slagna flintor.

Länsstyrelsen meddelade 2021-07-13 efter genomförd arkeologisk utredning att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda området tas i anspråk för avsett ändamål.

Miljö

Natur

Områdets naturvärden består ett mindre naturområde med gran och lövskog i planens södra delar, samt en trädridå med lövträd i norra delen av planområdet. Flera stenmurar omgärdar delar av fastigheten i norr, öster och i söder. Vissa ser ut som att

de är nyanlagda eller restaurerade. Delvis är murarna övervuxna med vegetation och framför allt i öster i sämre skick.

Naturområdet i södra delen av området består av en granplantering med ringa naturvärden i dess östra del och en kuperad trivialskog bestående av framför allt björk. Inom den västra delen av detta naturområde finns ett jätteträd med stora hålrum som klassas som ett särskilt skyddsvärt träd. Inga artfynd är rapporterade i artportalen för planområdet, men i det angränsade området i väster på andra sidan vägen finns många rödlistade arter, i form av framför allt fåglar rapporterade.

Det är fördelaktigt att träden och stenmurarna inom planområdet som är viktiga strukturer för den biologiska mångfalden bevaras. Naturområdet, stenmurar och trädridå med lövträd erbjuder habitat och skydd för många mindre kryp- och groddjur samt fåglar och insekter. De fungerar även som spridningskorridor genom vilken arter kan förflytta sig i landskapet skyddade från rovdjur.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Den närliggande ån Syllans strandskydd på 100 meter slutar strax utanför planområdet.

Biotopskydd

Stenmurarna inom planområdet ligger i anslutning till jordbrukslandskapet och är därmed biotopskyddade enligt 7 kapitlet miljöbalken.

Dagvatten

Den primära recipienten för områdets avrinnande vatten är Viskan. Recipienten för infiltrerat grundvatten är Veddige grundvattenförekomst.

Det finns inget markavvattningsföretag inom området. Däremot finns det ett i Viskan, vilket är områdets recipient. Markavvattningsföretagets namn är Viskans SF år 1917. Dagvattnet från området leds redan i dagsläget till markavvattningsföretaget.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Angränsande väg, Pilvägen, har idag en högsta tillåtna hastighet på 70 km/h förbi planområdet, vilket ger upphov till visst buller för planområdet. En trafikräkning är gjord för Pilvägen år 2022 med en ÅDT på 240. Till planförslaget har en bedömning av vägtrafikbuller tagits fram.

Risk för olyckor

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

Risk för översvämning

Inom utredningsområdet är den generella flödesriktningen av ytvatten i sydostlig riktning. Det finns två lågpunkter inom området där vatten kommer att ansamlas vid kraftig nederbörd, en i den nordvästra delen respektive en mindre i den sydöstra delen. I dagsläget utgör inte den norra lågpunkten något problem eftersom det inte finns någon byggnation i närheten som kan ta skada av den. Den södra lågpunkten däremot ligger i anslutning till fastigheterna Veddige 20:14 och 20:16. Denna punkt tar emot dagvatten från hela avrinningsområdet, samt att vattnet nedströms rinner nära byggnationen i de närliggande fastigheterna. Detta gör att denna lågpunkt kan ses som ett riskområde. Avrinningen sker sedan genom centrala Veddige och passerar flertalet lågpunkter innan recipienten nås.

Risk för erosion

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

Risk för skred

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

Risk för ras

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

Markradon

Utförda radonmätningar visar ett resultat som ligger inom lågriskintervallet, näst intill att erhållna mätvärden med instrumentet Marcus10 ligger inom vad som räknas som mätnoggrannhetens felkälla. De låga värdena kan bero på säsongen samt på de höga grundvattennivåerna. Det rekommenderas i den geotekniska utredningen att nya radonmätningar utförs under sommarsäsongen då grundvattnet normal ligger lägre för att få tillförlitliga mätvärden.

Allergener

Söder och norr om det aktuella planområdet finns gårdar som kan ha hästhållning. Avståndet och topografi innebär att området inte bedöms vara utsatt för allergener.

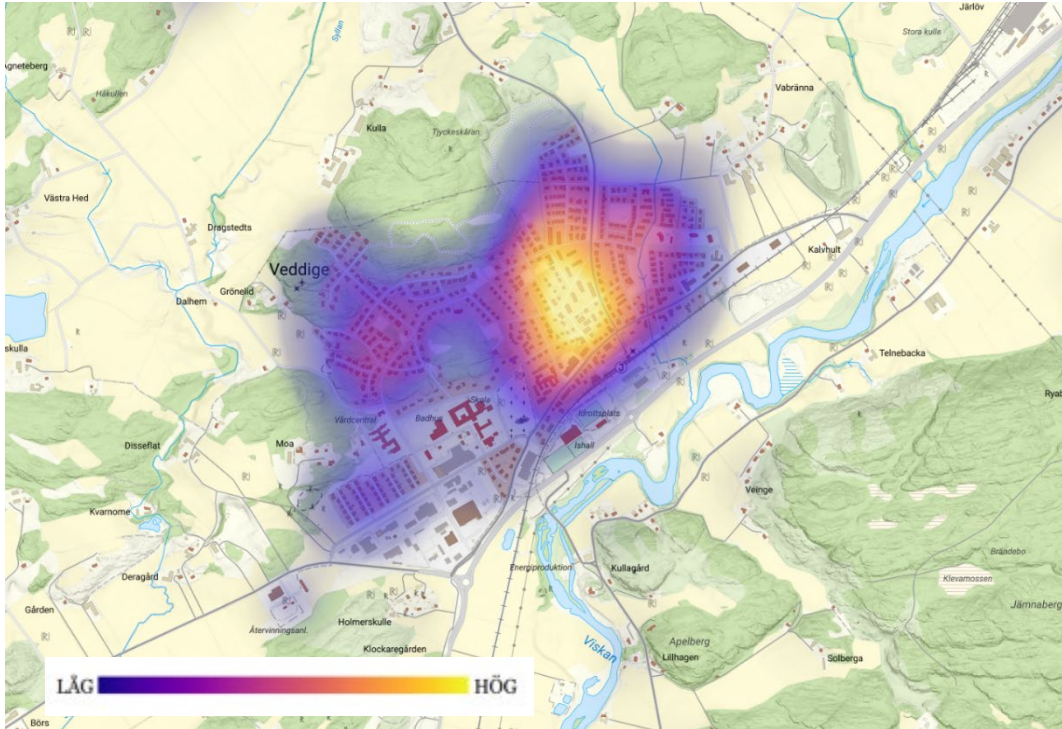
Sociala

Barn

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

Demografi

Närmare 80% av befolkningen inom planområdet är mellan 18 och 68 år. 16% av befolkningen är äldre än 68 år. Barn i förskole- och grundskoleålder utgör även den 16% av de boende i Veddige. Planområdet ligger i västra Veddige och har låg befolkningstäthet.



Befolkningstäthet i Veddige i form av en heatmap. Varberg kommuns KommunGIS, september 2023

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

I arbetet med framtagandet av denna plan har en analys av sociala konsekvenser gjorts.

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

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

Trygghet

Inom den sociala konsekvensanalysen har trygghet studerats.

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

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Området för kommunalt verksamhetsområde utökas för att omfatta det aktuella planområdet.

I anslutning till planområdet finns allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Vid planområdets sydöstra del tangerar en befintliga vatten-, spill- och dagvattenledning vilken går mellan Lönnstigen och Järvstigen via befintlig åkermark. Ledningen skyddas med hjälp av en ledningsrätt. Ledningen står inte i konflikt med föreslagen planstruktur. I samband med utbyggnaden av det planerade bostadsområdet kommer ledningar inte att behöva flyttas.

Antalet anslutna personer till spillvattennätet inom utredningsområdet blir cirka 230 stycken. När antalet personer är mindre än 1000 bestäms det dimensionerande flödet med hjälp av figur 4.1 i P110. Det dimensionerande flödet blir då 8 l/s. Vid dimensionering av spillvattenledningar ska en säkerhetsfaktor på 1,5 användas. Ledningarna ska alltså klara minst 12 l/s.

Anslutning av vatten och spillvatten föreslås ske i Lönnstigen, sydost om området. Befintlig marknivå på Lönnstigen är ca +28 och utredningsområdet lutar ganska kraftigt hit. De befintliga ledningarna i Lönnstigen är följande:

- S225BTG
- V110PVC

Framtagen VA-utredning för planområdet har tagit hänsyn till brandvattenkapaciteten och PM brandvattenkapacitet har därtill tagits fram. Genomförda tryck- och flödesmätningar visar att det inte är möjligt att försörja området med tillräcklig mängd brandvatten via brandpost med dagens vattensystem och trycknivåer. För att säkerställa tillräckligt vattentryck för dricksvatten och brandvatten rekommenderas en tryckstegringsstation anläggas vid kvartersmarkens sydöstra del.

Tryckstegringsstationen kommer även kunna säkerställa tillräckligt vattentryck till befintlig bostadsbebyggelse norr om planområdet om även dessa införlivas i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet avvattnas idag genom naturlig infiltration och ytlig avrinning. Utredningsområdet lutar i sydostlig riktning och tar emot vatten från ett uppströms naturområde på ca 3 ha. Inkommande dagvatten transporteras genom området mot dess sydostliga del, varefter det samlas upp i ett avskärande dike och leds vidare mot befintligt dagvattenledningsnät. Pilvägen väster och söder om utredningsområdet utgör en vattendelare och därmed tillrinner det inte vatten från dessa områden. Strax öster och norr om området finns också vattendelare i form av landskapets naturliga kupering. Detta gör att inflödet i utredningsområdet är begränsat. Det vatten som avleds till området kommer huvudsakligen från norr och nordöst, samt lite söderifrån.

Inom utredningsområdet är den generella flödesriktningen av ytvatten i sydostlig riktning. Det finns två lågpunkter inom området där vatten kommer att ansamlas vid kraftig nederbörd, en i den nordvästra delen respektive en mindre i den sydöstra delen. I dagsläget utgör inte den norra lågpunkten något problem eftersom det inte finns någon byggnation i närheten som kan ta skada av den. Den södra lågpunkten däremot ligger i anslutning till de befintliga villafastigheterna Veddige 20:14 och 20:16 som gränsar till planområdet. Denna punkt tar emot dagvatten från hela avrinningsområdet, samt att vattnet nedströms rinner nära byggnationen i de närliggande fastigheterna. Detta gör att denna lågpunkt kan ses som ett riskområde. Avrinningen sker sedan genom centrala Veddige och passerar flertalet lågpunkter innan recipienten nås.

Det finns en dagvattenbrunn som är placerad i vid Lönnstigen, norr om fastigheterna Veddige 20:14 och 20:16. Till denna brunn finns det ett avskärande dike som avleder befintligt dagvatten till ledningssystemet. Diket går längs med fastighetsgränsen mellan fastigheterna Veddige 20:14 och 20:16. Det finns möjlighet att ansluta till befintligt ledningsnät för dagvatten.

Möjligheten för infiltration av dagvattnet är enligt den geotekniska utredningen begränsad. Utredningsområdet har en grundvattennivå på 0,3 m i den del av området där dagvattenanläggningen rekommenderas att anläggas.

Nedströms utredningsområdet finns bostadsbebyggelse och delar av Veddige centrum. Generellt fungerar lokalgatorna i Veddige bl.a. som skyfallsstråk. Det finns fastigheter nedströms utredningsområdet där avrinningsstråken passerar nära huskropparna, framför allt vid Veddige 20:14 och 20:16.

Utredningsområdet har i nuläget en naturlig magasineringsförmåga på 900 m³ i en lågpunkt i dess nordvästra del.

Utredningsområdets dagvatten föreslås avledas via befintliga ledningssystemet i Veddige, med anslutningspunkt i den norra delen av Lönnstigen.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergssortens elkraft.

Bredband

Fibernätet väster om områdets ägs av Varbergsortens elkraft och fibernätet öster om området ägs av Varberg energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i Veddige ägs av Varbergs energi, närmaste fjärrvärmeledningar finns i Skolagatan öster om planområdet.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns knappt en kilometer söder om planområdet, utmed väg 850.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor.*

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Ramstorp 3:73	<p>Avstår ca 15 098 m² till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1), Lokalgata (GATA2), Park (PARK), Natur (NATUR)</p> <p>Avstå 350 m² kvartersmark för Transformatorstation (E1) och Tryckstegringsstation (E2).</p> <p>Kvarvarande mark inom planområdet, cirka 35 403 m² planläggs som kvartersmark för bostäder (B).</p> <p>Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas.</p>
Veddige 33:3	<p>Utökas med totalt ca 29 178 m² från Ramstorp 3:73, Ramstorp S:7 samt Ramstorp 3:1. Den tillförda marken planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1), Lokalgata (GATA2), Park (PARK), Natur (NATUR) samt kvartersmark för Transformatorstation (E1) och Tryckstegringsstation (E2).</p> <p>Ytterligare ca 2 289 m² av fastigheten planläggs för allmän platsmark; Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR).</p>
Ramstorp S:7	Avstår ca 1 537 m ² till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1).
Ramstorp 3:1	Avstår ca 12 543 m ² till Veddige 33:3 som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR).
Veddige GA:2	Får minskad utbredning med ca. 2513 m ² som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1) samt Natur (NATUR).
Hed GA:1	Får minskad utbredning med ca 270 meter vägsträcka längs Pilvägen som planläggs för allmän platsmark för Huvudgata (GATA1). Eventuellt andelstal för befintliga fastigheter ändras.

Tabell 3

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturmiljöer.

Natur

Grönområde

Befintlig natur inom planområdet bedöms inte påverkas av exploateringen, utan kan kvarstå i sin helhet.

Strukturerna som hyser ekologiska värden såsom stenmurar bevaras inom planområdet. Samtliga stenmurar får skydd i planen.

Ett nytt parkstråk i planområdets mitt och en stadsdelspark med natur- och rekreationsvärden tillskapas inom det som idag utgör åkermark.

Planförslaget utformas med god tillgänglighet via nya gång- och cykelvägar vilket stärker och utvecklar både kopplingar till befintliga rekreations- och bebyggelseområden samt till grönområden inom planområdet.

Planförslaget föreslår en ökad tillgänglighet mellan föreslagen tätortslekplats och det befintliga naturområdet. Ett förändrat huvudmannaskap av detta ger kommunen möjlighet att tillgängliggöra området för naturlek och närrekreation.

Landskapsbild

Planområdet består idag till stora delar av öppen jordbruksmark. Landskapsbilden med dess öppna karaktär kommer att förändras i och med en exploatering av området.

Naturresevat

Det förekommer inga naturresevat i eller i anslutning till planområdet och därmed bedöms inte naturresevat påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen ökar antal reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster inom området genom säkerställande och utveckling av befintliga naturområden i norr och söder samt genom anläggande av sammanhängande parkstråk och en stadsdelspark med flera ekologiska och sociala värden.

Ekosystemtjänsten för matproduktion går dock förlorad genom att ytan som numera kan användas för matproduktion inom lantbruket istället kommer att bebyggas med bostäder, lekplats och dagvattenhantering.

Miljö

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen.

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

Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planen innebär inte en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning ska inte göras. Framtagande av en miljökonsekvensbedömning är därmed inte aktuellt.

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.

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

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Med föreslagen dagvattenlösning bedöms recipienten Viskan inte påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Reningsbehovet bedöms vara lågt på grund av att planområdet inte ger upphov till ökade föroreningshalter samt att recipienterna inte är negativt påverkad av näringsämnen eller andra prioriterade 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.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Befintlig bebyggelse bedöms enligt framtagen studie över dagsljus och skugga inte påverkas negativt av den tillkommande exploateringen. Detta på grund av att:

- Befintlig bebyggelse ligger på en i genomsnitt högre marknivå än planförslaget vilket gör att de påverkas i låg utsträckning av skuggning.
- Under sommarhalvåret står solen högt och skuggorna blir korta och grannfastigheter bedöms inte skuggas.
- Den skuggning som eventuellt kan uppstå kommer vara på sena eftermiddagar under vintern när solen står som lägst och skuggorna blir långa.

Beräkning av omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrider för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Uppmätt ÅDT var 240 för Pilvägen år 2022. Trafikutredningen visar att exploateringen bedöms alstra ungefär 330 fordonsrörelser per dygn som nästan uteslutande kommer färdas söderut. Då infarten till området är beläget i planområdet södra delar delas de tillkommande trafikrörelserna upp inne i området och belastar inte Pilvägen förbi planområdet.

En bullerberäkning i programmet Buller II, Trivector, har gjorts för planförslaget. Den förväntade trafiksiffran för ett utbyggt planområde har där räknats upp mot år 2050.

Gällande riktvärden för buller, ekvivalent nivå vid fasad (60 dBA) överskrids inte i planförslaget enligt bullerberäkning.

Den ekvivalenta ljudnivån (50 dBA) respektive den maximala ljudnivån (70 dBA) vid uteplats - kan beroende på placering av byggnad respektive uteplats dock kräva att det finns möjligheten att tillskapa en skyddad uteplats för de bostäder som är belägna mellan Pilvägen och ny lokalgata. Detta medger planförslaget.

Hastigheten på Pilvägen förbi planområdet föreslås sänkas till 40 km/h istället för dagens 70 km/h. Detta skulle innebära ännu lägre bullernivåer.

Översvämning

Planområdet bedöms på grund av sitt läge och sin markhöjd (+28 m ö.h) inte vara utsatt för risk för översvämning från havet, Viskan eller Syllan. När Viskan passerar Veddigge har den i dagsläget en ungefärlig höjd på 6 m ö.h.

Det är det viktigt att området höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Därmed är det av stor vikt att framtida höjdsättning tillåter vattnet att rinna ut från utredningsområdet. Mest fördelaktigt är att vattnet tillåts rinna liknande vägar vid extremregn som det gör i dagsläget. Lågpunkter, instängda områden och barriärer bör undvikas samt att liknande avrinningsstråk bör finnas efter exploatering som i dagsläget. Avrinningsstråken fortsätter då att rinna mot utredningsområdets lågpunkter och ut därifrån.

För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt bör följande åtgärder vidtas:

- Analysen av rinnvägar inom utredningsområdet bör tas hänsyn till vid placering av byggnader. Dessa bör inte stå på en rinnväg utan vattnet borde rinna mellan byggnaderna för att minska skaderisken på husen.
- Närliggande fastigheter till avrinningsstråken bör höjdsättas så att de ligger högre än stråken så att de står säkra vid skyfall. För att få tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken lutar bort från samtliga byggnader precis, samt att marken intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande lågpunkter.

- Lokalgator kan med fördel användas för att avleda skyfall. Dessa kan också användas för att avleda mindre regn.
- Lägsta golvnivån inom utredningsområdet bör ligga ovanför nivån som krävs för att skyfall ska ha möjlighet för att kunna rinna ut ur området.
- Det är viktigt att utredningsområdet lutar mot avrinningsstråken så att inget vatten avleds ut från området via andra vägar.

På grund av att de föreslagna torrdammarna föreslår en vattenyta som är över dagens marknivåer måste vattnets trycknivå i ledningarna vid maximal vattennivå tas hänsyn till i det fortsatta arbetet. Ny bebyggelse närmast torrdammarna ska inte skadas av vattnet som eventuellt kommer att stå i ledningarna, vilket säkerställs genom planbestämmelser om att källare inte får uppföras.

Olyckor

Området bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor.

Erosion

Inga kända risker för erosion finns inom planområdet.

Skred

Inga kända risker för skred finns inom planområdet.

Ras

Inga kända risker för ras finns inom området.

Markradon

Utförda radonmätningar visar att det inte finns några kända risker för radon i området.

Det rekommenderas att nya radonmätningar utförs under sommarsäsongen då grundvattnet normal ligger lägre för att få tillförlitliga mätvärden.

Sociala

Barn

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga genom att;

- Nya målpunkter för barn inom planområdet är främst den nya stadsdelsparken med tätortsslekplats och sammankoppling till befintlig natur.
- Planområdet är stort och medger en större utbyggnad av bostäder. För att ge en överblickbarhet, orientering och en ”hemkänsla” är planförslaget utformat med sammanhållande grupper av bebyggelsetyper, vilket ger en upplevelse av sammanhållning och orienterbarhet i området. I den fortsatt utformningen av dessa finns stora möjligheter att jobba vidare med identitet och hemkänsla.

- Genom att i planområdet möta upp med gena och trygga rörelsestråk för fotgängare och cyklister medges en trygg och säker (skol)väg även för de lite yngre barnen.
- Planområdets gång- och cykelvägar ger trafiksäkra kopplingar till skola och förskola som knyter an till befintligt gång- och cykelnät vilka sammankopplas till Veddiges olika målpunkter.

Demografi

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

Jämlikhet

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

- En variation av bostadsformer
- Tillgång till grönska och rekreation inom och utom planområdet
- Gena och trygga rörelsestråk för oskyddade trafikanter, vilka kopplas samman med befintligt GC-nät
- Tätortslekplatsen utformas för att bli en mötesplats både för det nya bostadsområdet och för befintliga bostäder i västra Veddige

Planförslaget möjliggör för en bostadsbyggnation som kompletterar Veddiges relativt ensartade villabebyggelse. Inom planområdet är en stor blandning med allt från flerbostadshus till kedjehus, parhus, radhus och villor.

Inom området planeras för även för nya målpunkter så som park med tätortslekplats. Parken har potentialen att locka en bredd av invånare från både befintliga bostadsområden och planerade. Parken bör utformas för att attrahera olika åldrar med inslag av naturlek.

Planförslagets gång- och cykelvägar planeras så att de kopplar mot befintligt gång- och cykelnät, med säkra övergångar över gatorna samt mot kollektivtrafikens hållplatser.

Trygghet

Planförslaget är utformat med sammanhållande grupper av bebyggelse typer, vilket ger en upplevelse av sammanhållning och orienterbarhet i området.

- Krökta gator i området ger en trevligt upplevesel samt bidrar till att hålla hastigheterna nere.

- Inom planområdet finns möjligheter till vistelse och rörelse - tätortslekplats samt bostadsnära naturområden.
- Inom planområdet rör man sig enkelt, gent och säkert som fotgängare och cyklist.
- Inom planområdet finns flera målpunkter så som bostäder och större tätortslekplats vilket stärker den mänskliga närvaron och i sin tur kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

En konsekvens av planförslaget är att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk till förmån för bostäder och dess kringfunktioner.

En lokaliseringsstudie togs fram i samband med fördjupad översiktsplan för Veddige, då det aktuella detaljplaneområdet pekades ut som utbyggnadsområde.

Syftet med lokaliseringsstudien var att redogöra de ställningstaganden som legat till grund för utpekandet av det aktuella planområdet. Då majoriteten av de föreslagna utbyggnadsområdena i föpen för Veddige föreslås på jordbruksmark, syftar lokaliseringsstudien till att visa att de aktuella behoven av väsentliga samhällsintressen inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark.

Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan-och bygglagen. Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till. En utveckling av en av Varbergs kommuns största serviceorter som dessutom serverar ett omland innebär ett väsentligt samhällsintresse och möjliggör för en levande landsbygd. En sådan utveckling har tydligt stöd i kommunens andra strategiska dokument. En tätortsutveckling av Veddige skapar förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag som är en förutsättning för utvecklingen av befintlig kollektivtrafik, kommande tågstation på Väröhalvön samt kommersiell och kommunal service i området.

Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken måste kommunen dessutom visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behoven som föreslås på jordbruksmark. För att möjliggöra en tätortsutveckling där förutsättningar för en hållbar livsstil är goda bör stora barriärer undvikas och en tät sammanhållen tätort eftersträvas. En utveckling av Veddige i söder och norr, utanför de föreslagna utbyggnadsområdena, innebär att stora barriärer skapas inom tätorten. Detta genom höjdryggen i norr och barriärer i form av järnvägen, väg 41 och Viskan i söder. Större tätortsutveckling i söder och/eller norr är därav inte lämplig. Vidare ska vid

planläggning såväl risker för människors hälsa och säkerhet samt natur- och kulturvärden beaktas vid planering. Väster om Veddige finns mycket kulturvärden och skogspartier som är viktiga för rekreation och hyser höga naturvärden. Dessutom utgör en befintlig gasledning samt hästverksamhet och aktivt jordbruk inslag som kräver visst skyddsavstånd till bostäder. Dessa aspekter begränsar hur tätorten kan utvecklas i väster. Aktuellt detaljplaneområde är utpekad som lämpligt utvecklingsområde i västra Veddige. I öster finns fler möjligheter att utveckla orten ytterligare genom ianspråktagande av jordbruks- och skogsmark.

Med bakgrund av detta motiveras ett ianspråktagande av jordbruksmark för att tillgodose en utveckling av Veddige som inte riskerar att skapa en osammanhållen tätort där viktiga natur- och kulturvärden går förlorade. En sådan utveckling innebär att en av kommunens största serviceorter stärks, och tillgodoser därav ett väsentligt samhällsintresse.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

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

Trafik

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

Veddiges strategiska läge kommer att lyfta i samband med en kommande tågstation i Väröbacka. Väröbacka ligger cirka 10 min bilväg från Veddige och en ny tågstation på Väröhalvön skapar bättre koppling till Västkustbanan och en större arbetsmarknadsregion för Veddigeborna. Pendlingsmöjligheterna till och från Veddige kommer också att förbättras och ortens förutsättningar stärks i samband med en upprustning av Viskadalsbanan i takt med att en större arbetsmarknadsregion knyts närmare.

Motortrafik

Exploateringen bedöms alstra 330 fordonsrörelser per dygn. Den föreslagna ombyggnaden av Pilvägen ger en robusthet i trafiknätet med förbättrad trafiksäkerhet och god framkomlighet. Då det saknas givna målpunkter och stråk väster om Pilvägen utgör inte vägen en barriär mellan målpunkter/områden. För att öka trafiksäkerheten för framförallt oskyddade trafikanter längs Pilvägen föreslås låga hastigheter, måttliga trafikflöden spridda till en korsningspunkt med trygga passager till ny gång- och cykelväg.

Den ökade trafikstringen innebär en dryg fördubbling av trafikflöden på Pilvägen nära korsningen med Västra Ringvägen. Den allra största delen av trafiken från planområdet förväntas sedan färdas via Västra Ringvägen söderut, vilket ger ett tillskott även där.

Nya lokalgator inom planområdet är sammankopplade vilket ger ett gent och fördelat trafikflöde inom området.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms förbättra möjligheterna för en säker framkomlighet för fotgängare och cyklister. Detta då den separata gång- och cykelbanan längs Pilvägen östra sida föreslås förlängas fram till områdets norra infart.

Genom att planförslaget tillför gena kopplingar för fotgängare och cyklister, vilka kopplas samman till befintligt gång- och cykelnät alternativt lokalgator, medger planen en god framkomlighet för oskyddade trafikanter både inom området och till angränsande bebyggelse och rekreationsområde samt till övriga Veddige.

Angöring

Föreslagen angöring med måttliga trafikflöden orienteras till en korsningspunkt mot Pilvägen. Föreslagen korsningspunkt ger bra siktförhållanden. All ny bebyggelse har god tillgänglighet med direkt anslutning till lokalgata alternativt via gemensam parkering.

Parkering

Parkering för de tillkommande bostäderna ska ske inom den egna fastigheten eller via en gemensamhetsanläggning för parkering, och i enlighet med kommunens antagna parkeringsnorm.

Teknik

När fastigheten Ramstorp 3:73 implementeras i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten hamnar ytterligare 4 bebyggda fastigheter på gränsen till verksamhetsområdet. De fastigheter det handlar om är Ramstorp 3:68 och 3:69, Veddige 6:61 och Moa 1:7. Det behöver utredas om dessa ska upptas i verksamhetsområdet och hur de ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Om man väljer att inte uppta dessa så ska det säkerställas att deras befintliga enskilda brunnar inte påverkas av exploateringen, till exempel påverkan på grundvattennivåer.

Ledningar och serviser inom området behöver bestämmas i plan och höjd i det vidare arbetet när utformning och höjdsättning studeras närmare.

Mellankommunala frågor

Planförslaget ger inga konsekvenser på mellankommunala frågor.

Nollalternativ

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

Nollalternativet innebär också att inte heller någon tätortslekplats, vilken ska serva västra Veddige, kommer att uppföras.