VARBERGS KOMMUN

Samrådsredogörelse detaljplan för del av Tändstiftet 1 m.fl.

Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 12 mars 2026 till den 7 maj 2026.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Himleåns vattenråd, Regionstyrelsen, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varberg Energi Fjärrvärme AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, TeliaSonera Skanova AB samt till berörda sakägare.

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

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2026-05-08

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-02-12. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

- ta till vara och samordna statens intressen
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
- verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik inom området, en utveckling som bedöms vara i linje med kommunens allmänna behov av livsmedelsetablering. Detaljplanen syftar även till att med utfartsförbud reglera lämplig in- och utfart.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Översiktsplanen har dock bedömts som inaktuell.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. MB samt frågor om hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintresse kommunikationer 3 kap. MB

Av trafikutredningen framgår att det finns problem med framkomlighet på vägarna i området redan idag och att dessa förväntas bli värre, även utan detaljplanen. Lassabackarondellen och vägen ut mot hamnen samt väg 41 är av riksintresset för kommunikationer. Det saknas information om detta i planhandlingarna. Kommunen måste bedöma påverkan på riksintresset.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods och trafiksäkerhet

Länsstyrelsen noterar att plankartan innehåller skyddsåtgärder för farligt gods i enlighet med rapporten *Riskanalys av farligt gods i Hallands län*. Samtidigt uppmärksammas att planerad lastzon vetter mot led för farligt gods. Länsstyrelsen önskar därför förtydligande gällande huruvida lastzonen innebär stora öppningar mot farligt godsled, samt om dessa lastzoner påverkar skyddsåtgärder kopplade till krav på brandmotstånd såsom EI30 klassning. Ur trafiksäkerhetsperspektiv instämmer Länsstyrelsen i bedömningen att lastzonens lokalisering medför utmaningar gällande geografisk separation mellan godstransporter och oskyddade trafikanter, eftersom leveransfordon förutses passera framför entrén till livsmedelsbutiken.

Risk för olyckor

I riskutredningen avseende ammoniakhantering inom dåvarande Västkustfilés lokaler framgår att skyddsåtgärder rekommenderas för att hantera identifierade risker. Länsstyrelsen kan dock inte utläsa att dessa riskreducerande åtgärder har beaktats i den aktuella detaljplanen. Det gäller exempelvis att friskluftsintag stänger vid detektion av ammoniak. Vidare bör det framhållas att de risknivåer och slutsatser som redovisas i riskutredningen endast är giltiga under förutsättning att samtliga rekommenderade skyddsåtgärder har genomförts och upprätthålls inom Marenor (tidigare Västkustfilé).

Samtidigt har det efter dialog med räddningstjänsten framkommit att den aktuella verksamheten inte längre hanterar ammoniak. Mot denna bakgrund bör kommunen klargöra verksamhetens nuvarande status samt tydliggöra vilka förutsättningar som bör beaktas i den fortsatta planeringen.

Under förutsättning att det fortfarande finns tillstånd eller bedrivs verksamhet som omfattar hantering av ammoniak eller andra hälso- och

miljöfarliga ämnen inom Getakärr 2:40, bör en riskanalys som beaktar kumulativa effekter genomföras. En sådan analys är nödvändig för att säkerställa den totala riskbilden med påverkan av samtliga riskkällor och utgör ett viktigt underlag för att bedöma behovet av riskreducerande åtgärder.

Slutligen vill Länsstyrelsen framhålla att den planerade livsmedelsbutiken i sig kan utgöra en riskkälla beroende på vilket köldmedium som används inom anläggningen. Om ammoniak används som köldmedium innebär det exempelvis att riskbilden inte enbart omfattar omgivningens påverkan på den planerade verksamheten, utan även verksamhetens påverkan på sin omgivning.

Rådgivande synpunkter

Sociala frågor och trygghet

För boende i norra delarna av Varbergs stad (Lugnet, Göingegården och Trönninge) passerar man planområdet om man cyklar eller går in till centrum. Platsen kan misstänkas vara en av de mer otrygga att passera då det saknas boende i området och området inte är befolkat under kväller och nätter. Den planerade verksamheten kan göra att fler rör sig i området under en större del på dygnet vilket kan öka känslan av trygghet. Det är viktigt att tänka på utformningen av platsen och byggnaden då en bra utformning kan bidra till ökad trygghet.

Fornlämningar

Planområdet omfattar ca 9000 kvm och är till viss del ianspråktagen med hårdgjord yta för parkering och GC-väg.

Länsstyrelsen bedömer att det i detta fall inte är motiverat att genomföra en arkeologisk utredning enligt 2 kap § 11 kulturmiljölagen (19988:950) i samband med detaljplanen. Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen detta ärende utan erinran.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Detaljplanen överensstämmer inte med vid tillfället gällande fördjupning av översiktsplan som beskrivs i yttrandet varvid planen har handlagts med utökat förfarande.

Information om påverkan på riksintresse för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken tillförs planbeskrivningen. Bedömningen är att det statliga vägnätet inte kommer påverkas genom en utveckling av planförslaget och att det i huvudsak kommer vara lokal trafik i området. Riksintresset bedöms därför inte påverkas.

Ett förtydligande kring hur ny byggnad med dess lastzon och godshantering skyddas från olyckor med farligt godstransporter tillförs planbeskrivningen. Leveranser till livsmedelsbutiken planeras i huvudsak ske utanför butikens öppettider. Utmaningen ligger i att säkerställa en sådan lösning på lång sikt och för samtliga transportkategorier, exempelvis avfallstransporter. I den mån samtliga transporter med tunga fordon kan tidsstyras till utanför öppettider bedöms behovet av geografisk avskildhet mellan godstransporter och oskyddade trafikanter vara begränsat, eftersom separation då uppnås tidsmässigt. Bestämmelsen m_2 reglerar att en avgränsad zon ska uppföras för att skilja transporter med gods till butiken från kundtransporter till butiken.

Gällande köldmedium kommer ammoniak inte användas, bilaga till planhandlingarna (riskanalys avseende ammoniakhantering) togs fram till gällande detaljplan 417. Köldmedium som kommer användas till livsmedelsetablering är enligt uppgift propan (R290) och/eller CO2 (R744).

2. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2026-05-05

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. att i samrådsskedet inte ha något att invända mot förslaget till detaljplan för del av Tändstiftet 1.

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget cirka två kilometer norr om Varbergs centrum, i stadsdelen Lassabacka vid Lugnetrondellen. Området omges av ett väletablerat verksamhetsområde med en variation av olika verksamheter. Det aktuella planområdet omfattar cirka 9 000 kvadratmeter och innefattar delar av fastigheterna Tändstiftet 1, Getakärr 2:34 samt Getakärr 2:35.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik inom området. En sådan etablering bedöms stämma väl överens med kommunens övergripande behov av utökad livsmedelsförsörjning. Detaljplanen avser även att reglera lämpliga in- och utfartsvägar genom införande av utfartsförbud.

Övervägande

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige 2010. Fastigheten Tändstiftet 1 ingår i riktlinjeområde 8 (Lassabacka, Holmagärde och Lugnet), som utgör stadens största verksamhetsområde. Den fördjupade översiktsplanen anger att området ska utvecklas som verksamhetsområde, samt att lämpligheten för handel med skrymmande varor kan prövas. Dock ska detaljhandel ej tillåtas. Liknande inriktning anges i kommunens handelsstrategi (godkänd av kommunfullmäktige 2015), där Lassabackaområdet föreslås att utvecklas till ett halvexternt handelsområde med plats för handel med skrymmande varor som ett komplement till stadskärnan. Även i handelsstrategin anses detaljhandel ej vara tillåtet i området.

Samhällsutvecklingskontoret genomförde under 2023 en lokaliseringsanalys för dagligvaruhandel i Varbergs stadsområde. Platserna som utreddes i analysen delades in i ”mindre bra lägen”, ”bra lägen” och ”mycket bra lägen” för etablering av dagligvaruhandel. Området Värnamovägen/Lugnetrondellen (dvs. platsen för Tändstiftet 1) bedömdes utgöra ett ”bra läge”, särskilt lämpligt för en lågprisaktör med en potentiell butiksyta på 1 200 – 1 500 kvadratmeter bruttoarea.

Fördelar för platsen som lyftes fram var bland annat närheten till kompletterande handel, god tillgänglighet med bil samt stort befolkningsunderlag inom köravstånd. Som nackdelar lyftes däremot begränsat befolkningsunderlag inom gångavstånd, risk för konkurrens från närliggande större livsmedelsaktörer samt risk för ökad trafikbelastning i ett redan hårt trafikerat område.

Med lokaliseringsutredningen som grund är samhällsutvecklingskontoret positiva till att pröva lämpligheten för en livsmedelsetablering på

Tändstiftet 1, trots motstridiga inriktningar i gällande översiktsplan och handelsstrategi. Utveckling av livsmedel bedöms vara i linje med kommunens allmänna behov av livsmedelsetableringar i den norra delen av stadsområdet. Trafikutredningen för detaljplanen visar att befintlig infrastruktur i Lassabackaområdet inte kan hantera prognosticerade trafikflöden för år 2045. Detta gäller oavsett om exploateringen på Tändstiftet 1 genomförs eller inte, då trafikalstringen från den nya exploateringen bedöms vara marginell i förhållande till den totala trafikökningen som förväntas till följd av övriga planerade exploateringar i stadsområdet som helhet.

I trafikutredningen ges därför förslag på flera olika åtgärder, som tillsammans bedöms kunna minska belastningen på befintlig infrastruktur. Åtgärderna omfattar både utbyggnad av ny infrastruktur samt åtgärder för att främja gång- cykel- och kollektivtrafik. Ingen enskild åtgärd bedöms ensamt kunna minska framkomlighetsproblemen i området, utan det kommer krävas en kombination av flera olika åtgärder.

Kommunstyrelsen gav den 25 mars 2025 Samhällsutvecklingskontoret i uppdrag att ta fram en ”Planeringsinriktning för Norra stadsområdet”. Syftet med uppdraget är att, tillsammans med berörda fastighetsägare, ta ett helhetsgrepp för områdets utveckling avseende bebyggelse, trafik och grönstruktur. Planeringsinriktningen ska färdigställas under 2026 och därefter utgöra underlag för en framtida ny fördjupad översiktsplan för stadsområdet. Hamn- och gatuförvaltningen har även i uppdrag att ta fram en trafikanalys för att analysera förutsättningarna för framkomlighet i Varbergs stadsområde i takt med att staden växer. Det är angeläget att det fortsatta planarbetet för Tändstiftet 1 samordnas med de pågående utredningarna för området, och att resultaten från dessa beaktas i kommande skeden av planprocessen. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till planområdets läge vid Lassabackarondellen samt behovet av långsiktigt hållbara trafiklösningar för Norra stadsområdet

Etablering av en livsmedelsbutik på fastighetens västra del innebär att befintligt gång- och cykelstråk i denna del behöver tas bort. I planen visas förslag på hur gång- och cykelkopplingen kan ersättas av en ramp på intilliggande fastighet (Tändstiftet 4). Att denna åtgärd genomförs kan dock inte säkerställas inom ramen för planarbetet. Att befintlig gång- och cykelkoppling tas bort får ingen större påverkan på tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter till den nya dagligvarubutiken, men eftersom cykelkopplingen är viktig för tillgängligheten till övriga målpunkter inom området bedöms det få negativa konsekvenser för tillgängligheten till området som helhet.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

3. Trafikverket, 2026-03-13

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik inom området.

Planområdet är omringad av kommunala vägar och ligger 600 meter öster om Västkustbanan.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig angående planeläggningen av övrig handel med skrymmande varor. Vid granskningen av den tidigare plan befarade Trafikverket att den planerade exploateringen kunde komma skada framkomlighet längs riksintresse för kommunikationer. (TRV 2014/76525 och TRV 2015/61818)

Infrastruktur

Planområdet är omringad av kommunala vägar och angränsar väg 153. Väg 153 ansluter till väg 41 strax norr om cirkulationsplatsen vid Lassabacka.

Väg 41, cirkulationsplatsen vid Lassabacka och väg 801 vidare ner mot hamnen är utpekade som riksintresse enligt Miljöbalken 3 kapitel §8.

Trafikverkets synpunkter

Påverkan på riksintresse

Det är noterat att ”analysen visar att den befintliga infrastrukturen inte bedöms kunna hantera de prognosticerade trafikflödena för år 2045”. Riksintresse kan komma att vara skadat vid den planerade exploateringen.

Trafikflöde vid statliga vägar

Kommunen presenterar att ”den tillkommande trafiken till följd av exploateringen uppskattas till cirka 650 fordonsrörelser per dygn, varav omkring 130 fordonsrörelser *bedöms ske under den mest belastade timmen på eftermiddagen*”. Det är osäkert vilken andel beräknas belasta statliga vägar.

Det är noterat att trafikutredningen har endast år 2045 som prognos år och inte 20 år efter planområdet förväntas tas i bruk.

Trafiksäkerheten

Trafikverket är medveten att fastigheten ligger bredvid vägen med kommunal väghållning men uppmanar kommunen att vara restriktiv med skyltar som kan distrahera bilister. Omgivningen är redan drabbat av skyltar som minskar trafiksäkerheten.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planbeskrivningen.*

Den generella lovplikten för skyltar har tagits bort i och med de ändringarna i plan- och bygglagen som infördes 1 december 2025. Planen varken uppmuntrar eller hindrar skyltning mot Värnamovägen. Exploatören avser inte uppföra ljusskylt men troligtvis kommer någon form av skyltning till butiken kommer troligtvis uppföras.

Gällande påverkan på riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. miljöbalken bedöms detta inte påverkas. Se svar till länsstyrelsen.

4. Kultur- och fritidsnämnden, 2026-04-29

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar
- att tillstyrka förslaget till detaljplan för Tändstiftet 1 m.fl.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger cirka 2 kilometer norr om Varbergs centrum i området Lassabacka, vid Lugnetrondellen. Lassabacka är ett etablerat verksamhetsområde med flertalet olika verksamheter, till exempel detaljhandel, sportbutiker och restauranger. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en livsmedelsbutik inom området, vilket gällande detaljplan inte tillåter. Detaljplanen syftar även till att reglera lämplig in- och utfart.

Övervägande

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan inte påverkar kultur- och fritidsnämndens ansvarsområden. Förvaltningen överlämnar därför ärendet utan några synpunkter.

Jämlikhetsbedömning

Ingen jämlikhetsbedömning anses nödvändig för det här ärendet.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

5. Hamn- och gatunämnden, 2026-05-04

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. godkänna yttrandet, daterad 12 mars 2026, som svar på remiss om samrådshandling gällande detaljplan för del av Tändstiftet 1 med flera.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har den 3 mars 2026 översänt en begäran om yttrande över samrådshandling gällande detaljplan för del av Tändstiftet 1 med flera.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik inom området, en utveckling som bedöms vara i linje med kommunens allmänna behov av livsmedelsetablering. Detaljplanen syftar även till att med utfartsförbud reglera lämplig in- och utfart.

Övervägande

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och därav tillskapas ingen ny allmän plats inom detaljplanen.

De tillkommande entréerna till livsmedelsbutiken får en god anslutning till det allmänna gång- och cykelnätet.

Bedömningen är att planförslaget kan tillskapa en trafiksäker hantering av leveranser i form av inhägnad yta för backningsrörelser norr om livsmedelsbutiken.

Yttrande över samrådshandling gällande detaljplan för del av Tändstiftet 1 med flera

Hamn- och gatunämnden har fått samrådshandlingen gällande detaljplan för del av Tändstiftet 1 med flera på remiss och önskar lämna följande yttrande:

Planområdet utgörs endast av kvartersmark och därav tillskapas ingen ny allmän plats inom detaljplanen.

De tillkommande entréerna till livsmedelsbutiken får en god anslutning till det allmänna gång- och cykelnätet. Den nya livsmedelsbutiken påverkar dock befintligt gång- och cykelstråk på kvartersmark i planområdets nordvästra del. Cykelkopplingen är viktig för tillgängligheten till målpunkter inom hela handelsområdet.

Den befintliga cykelkopplingen ersätts med en ny dragning vid Tändstiftet 4. Eftersom både grönytan och den nuvarande kopplingen ligger på kvartersmark finns ingen möjlighet att säkerställa deras bevarande inom ramen för detaljplanen. Förändringen bedöms medföra viss påverkan på områdets sociala och ekologiska kvaliteter, främst avseende tillgänglighet och minskad grönstruktur i en i övrigt hårdgjord miljö.

Då tunga transporter inte kan tidsregleras till utanför öppettider, finns behov av inhägnad yta för backningsrörelser norr om livsmedelsbutiken som möjliggör en ändamålsenlig geografisk avskiljning mellan transportfordon och oskyddade trafikanter. Landskapsblickarna längs Värnamovägen och vid Lugnetrondellen kommer att förändras i och med den planerade bebyggelsen. Det är därför av betydelse att fasader och utformning mot Värnamovägen och Kamremsvägen ges hög gestaltningskvalitet, med inslag av grönska och varierad struktur. En omsorgsfull gestaltning bedöms vara central för att upprätthålla god visuell orienterbarhet, stärka områdets identitet och bidra till en mer trivsam och sammanhållen stadsbild.

Trafiksituationen i Lassabackarondellen och Värnamovägen är under eftermiddagarna tidvis ansträngd.

En trafikutredning har tagits fram som en del i arbetet med detaljplanen. I trafikutredningen har både en lokal trafikmodell samt kommunens övergripande trafikmodell för år 2045 använts. 2045 års prognosticerade trafikflödenas, storlek och svängfördelning, används in i den lokala modellen för att kunna detaljstudera konsekvenserna av föreslagen exploateringen på Tändstiftet 1. Analyserna i den lokala trafikmodellen har

genomförts för situationen på en vardagseftermiddag klockan 16–17, vilket är den mest trafikerade timmen på dygnet.

Den tillkommande trafiken, till följd av exploateringen, uppskattas i trafikutredningen till cirka 650 fordonsrörelser per dygn, varav omkring 130 fordonsrörelser bedöms ske under den mest belastade timmen på eftermiddagen. På Värnamovägen och Lindbergsvägen motsvarar detta en ökning med ungefär 80 fordon under maxtimmen.

Sammantaget har fem olika scenarier testats i den lokala trafikmodellen:

- Nuläge 2025 (dagens trafiksituation)
- Nollalternativ 2045 (framtidsituation baserad på kommunens utbyggnadsplaner för år 2045 exklusive exploatering på Tändstiftet 1)
- Framtidsituation 2045 inklusive exploatering på Tändstiftet 1
- Framtidsituation 2045 inklusive exploatering på Tändstiftet 1 samt utbyggd Östergatan
- Framtidsituation 2045 inklusive exploatering på Tändstiftet 1 samt förlängning av Kamremsgatan till Västkustvägen (Coloramarondellen)

Resultatet av analysen visar på att framkomligheten i Lassabackarondellen samt fyrvägskorsningen mellan Värnamovägen, Traktorvägen och Äppelvägen inte kan hantera de prognosticerade trafikflödet en vardagseftermiddag klockan 16–17 år 2045 (gäller samtliga scenarier), oavsett om föreslagen exploateringen på Tändstiftet 1 genomförs eller inte.

Enligt trafikutredningen bedöms Lugnetrondellen inte ha någon köproblematik i scenarier 1,2,3 samt 5. För scenario 4 bedöms köproblematiken som godtagbar med risk för köbildning till nästa korsningspunkt på Lindbergsvägen.

I trafikutredningen bedöms inget av de enskilda scenarierna ensamt kunna eliminera samtliga framkomlighetsproblem (vardagseftermiddag klockan 16–17) i de tre studerade korsningarna.

Sammantaget bedömer trafikutredningen konsekvenserna av trafikalstringen från exploateringen vara marginell, i förhållande till den totala trafikökningen som förväntas till följd av övriga planerade exploateringar i staden. Trafikprognosen enligt den övergripande trafikmodell för 2045 visar dock på en ökad belastning på befintligt trafiknätet till följd av kommunens långsiktiga utbyggnadsplanering.

Hamn- och gatunämnden ser att trafiksituationen i Lassabackaområdet fortsatt behöver analyseras både på strategisk och lokal nivå, vilket görs i bland annat Framkomlighetsanalys och kommande Trafikplan. Arbetet bör omfatta en möjlig etappvis utbyggnad av bilvägnätet för att utveckla ett lokalt vägnät, som minskar målkonflikten mellan genomfartstrafik och lokal trafik samt åtgärder som främjar en övergång från bilresor till gång- och cykeltrafik.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

En förflyttning av ny gång- och cykelkoppling ingår inte i planområdet. Trafikproblematiken i området behöver ses över i ett större sammanhang och det är bra att frågan hanteras i Framkomlighetsanalysen och Trafikplanen.

6. Lantmäterimyndigheten, 2026-03-30

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för samrådsyttrande och har följande synpunkter.

Plankarta och planbestämmelser.

Plankarta

Det har noterats en otydlighet i plankartan avseende begränsning i egenskapsytan g1/n1 v.s. m1/u1. I sydvästra hörnet av planområdet där utfartsförbudet upphör finns en halv linje som visar på utfartsförbudets upphörande. Eventuellt finns där en egenskapslinje bakom som inte syns. Är där ingen egenskapslinje gäller gemenskapsbestämmelserna m1, u1, g1 och n1 gemensamt i hela egenskapsytan. Detta bör förtydligas.

Den ljusgrå färg som använts för att visa befintliga rättigheter och plushöjder inom planområdet är svår att se mot den bruna färgen. Kan med fördel göras tydligare med annat färgval.

Det saknas uppgift om koordinatsystem i plan och höjd.

Planbestämmelser.

Planbestämmelsen n2 anger att plantering ska ordnas inom det område som i huvudsak utgörs av gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1. Gemensamhetsanläggningen består bland annat av parkering med tillhörande anordningar och plantering. Då gemensamhetsanläggning

redan är inrättad för området och anläggning får anses vara utförd i enlighet med anläggningsbeslutet blir bestämmelsen om att ytterligare planering ska ordnas något tandlös.

Planbestämmelsen n1 anger att skyddsplantering i form av bland annat träd ska finnas. Egenskapsområdet n1 är beläget alldeles i anslutning till ledningsrätterna 1383K-2016/36.1, 1383K-2016/36.2 och 1383K- 016/36.3. Det är ledningsrätt för starkströmsledningar, elektronisk kommunikation och fjärrvärme med tillbehör till förmån för Varberg Energi Elnät AB. I befogenheterna för ledningsrätten är det beslutat att ledningsrättshavaren har rätt att även utanför upplåtet utrymme fälla träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Därmed kan planbestämmelsen n1 komma att till viss del stå i strid med gällande ledningsrätter.

Planbestämmelsen m1 anger att det ska finnas avåkningsskydd inom egenskapsområdet. Inom samma egenskapsområde gäller ledningsrätterna 1383K-2016/63.1, 1383K-2016/36.2 och 1383K-2016/36.3. I föreskrifterna till ledningsrätterna är det beslutat att fastighetsägaren i närheten av ledningen bland annat inte får utföra anläggning om ledningen kan skadas, inte längre komma att uppfylla säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördyras. Det kan med fördel klargöras om/att planbestämmelsen m1 inte står i strid med ledningsrätterna.

Det noteras att planbestämmelsen g1 inte stämmer överens med utbredningen av Tändstiftet ga:1 inom planområdet. I vissa delar är egenskapsområdet för g1 något större även nuvarande gemensamhetsanläggning. I nordvästra delen av Tändstiftet ga:1 innebär egenskapsbestämmelsen m2 att ett större område av gemensamhetsanläggningens utbredning ska utgöras av en avgränsad lastzon. Inom det området bör det antagligen inte vara någon gemensamhetsanläggning. Detta får förstås som detaljplanens syfte är att Tändstiftet ga:1 ska omprövas för att ändra utbredning. Se vidare kommentarer kring detta nedan i dokumentet.

Planbeskrivning

Planförslag

Kvartersmark

Trafik

Den avskilda ytan för godshantering som föreslås är belägen inom Tändstiftet ga:1s område. Planförslaget innebär att

gemensamhetsanläggningen inte kan finnas kvar i detta område, att gemensamhetsanläggningen behöver ändras.

Parkering

Om det nya planområdet ska avstyckas till egen fastighet behöver den anslutas till/få del i gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1 för att få tillgång till parkeringsplatserna inom nuvarande Tändstiftet 1.

Gång och cykel

Det noteras att den föreslagna rampen för gång – och cykeltrafik som ska ersätta befintlig gång- och cykelbana inom planområdet är belägen utanför planområdet på enskild mark. Denna detaljplan innebär ingen säkerhet för genomförandet av denna gång- och cykelramp. Området där rampen föreslås är beläget utanför gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1 och saknar därmed gemensam drift och förvaltning.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Det noteras att de befintliga anläggningarna för dagvattenhantering inom fastigheten som omnämns är en del av gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1. För att möjliggöra att eventuell annan fastighet nyttjar dessa, alternativt samma fastighet men med större utnyttjande, kan gemensamhetsanläggningen behöva omprövas vad det avser delägare och/eller andelstal.

Planbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Beskrivningen av denna egenskapsbestämmelses avgränsning ska kanske vara ”avgränsas av användningsgräns och av planområdesgräns”.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beskrivningen av denna egenskapsbestämmelses avgränsning ska kanske vara ”avgränsas av egenskapsgräns, användningsgräns och av planområdesgräns”.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad
Motivet till huvuddelen av de områden som har denna

egenskapsbestämmelse torde framförallt vara att det ska vara parkeringsyta.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1

Se ovan under ”Planbestämmelser”. Då planförslaget innebär att förändringar av gemensamhetsanläggningen behöver ske borde kanske motiveringen till egenskapsbestämmelsen g1 vara en annan än endast att befintlig gemensamhetsanläggning ska ges planstöd.

Förslagsvis är motivet till bestämmelsen framför allt att möjliggöra att gemensamma anläggningar som parkering, dagvattenhantering med mera ska kunna användas och driftas gemensamt inom kvarteret.

Utnyttjandegrad

e1

Motivet till egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad bör i stället beskrivas som möjlighet att reglera (begränsa) byggrätten inom den yta som bedömts lämplig för byggnation (kvartersmarken utan prickmark).

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär inte något hinder mot att planområdet avstyckas till en egen fastighet. Eventuellt ska det beskrivas att planområdet kan komma att avstyckas till en egen fastighet.

Rättigheter - Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1 påverkas på flera sätt av planförslaget.

I och med egenskapsbestämmelsen m2 förutsätter detaljplanen att gemensamhetsanläggningen ska avträda ett större område. Detaljplanen förespråkar även för upplåtande av ytterligare utrymme för gemensamhetsanläggningen i och med att egenskapsbestämmelsen g1 finns i delar som idag inte är upplåtna till Tändstiftet ga:1.

Det krävs eventuellt även åtgärder berörande Tändstiftet ga:1 för att möjliggöra att den nya byggnationen kan använda de tekniska system för dagvatten som ingår i gemensamhetsanläggningen samt få tillgång till

parkeringen. Kanske behöver Tändstiftet ga:1 även utökas med ytterligare tekniska system för dagvatten.

Om det nya planområdet avstyckas till egen fastighet behöver den nya fastigheten anslutas till gemsamhetsanläggningen. Sker ingen avstyckning behöver andelstalen för de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen eventuellt justeras.

Se nedan för ekonomiska konsekvenser kopplat till gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

Utifrån vad som framgår av registerkartan finns det endast ledningsrätter för Varberg Energi Elnät AB (f.d. Varberg energi AB med org. nummer 556013- 1459) inom planområdet. Ledningsrätterna sammanfaller med u-områdena och ledningarna är således redan placerade inom u-området. I övrigt kan texten revideras något eftersom u-område i sig inte säkrar någon ledningsrätt.

I avsnittet under Tekniska frågor, tekniska åtgärder – Ledningar framgår det att Varberg Energi AB (antagligen Varberg Energi Infra AB) även ska ansvara för gasledningar i planområdet samt att Varberg Vatten AB ansvarar för vatten-, spill och dagvattenledningar. Ska dessa finnas inom planområdets kvartersmark behövs eventuellt ledningsrätter även för dem.

Är dessa ledningar placerade inom befintliga u-område eller finns de i andra sträckor där det då krävs ytterligare u-områden? Är alla ledningar befintliga eller finns det ledningar som ska anläggas i u-områden?

Ska fastigheternas anslutning till de kommunala spill- och drickvattenledningarna i stället ske vid gränsen till kvarteret behövs eventuellt gemensamhetsanläggning inom kvarteret även för dessa ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder – ledningar

Det vore bra med ett förtydligande angående vilka ledningar och i vilka delar de är allmänna eller enskilda. Till exempel är delar av dagvattenanläggningen enskild och ingår i gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1.

Det noteras även att Varberg Energi AB inte är ledningsägare. Fiber-, gas- och fjärrvärmeledningar ägs av Varberg Energi Infra AB.

Elledningar saknas i detta avsnitt. De ägs av Varberg Energi Elnät AB.

Ledningsflytt

Det beskrivs att Skanovas teleledning ska flyttas. Finns det planstöd i form av u-område för ledningen i dess nya läge?

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Detta kan med fördel förtydligas vad som avses, inom eller utom kvarteret? Ska befintlig anslutningspunkt för kommunalt va flyttas eller vad är det för utbyggnad som avses?

Ekonomiska frågor

Drift vatten, spill och dagvatten

Även gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1 driftar och underhåller anläggning för dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Den påverkan som detaljplanen har på gemensamhetsanläggningen Tändstiftet ga:1 för med sig ekonomiska konsekvenser. Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas för att minska i utbredning, det för med sig förrättningskostnader och kostnader för ersättning för avstående av utrymme enligt 40a § anläggningslagen. Den ersättningen är inte dispositiv och går alltså inte att avtala bort utan kommer att värderas och beslutas av lantmäterimyndigheten inom ramen för lantmäteriförrättningen. Ska planområdet avstyckas och den nybildade fastigheten inträda i gemensamhetsanläggningen kan det bli en ersättningsfråga enligt 37 § anläggningslagen för inträde i gemensamhetsanläggning, motsvarande ersättningsfråga uppstår om fastigheten inte avstyckas men andelstalet behöver justeras.

Det kan även komma kostnader för ledningshavare om ytterligare ledningsrätter behövs, dels förrättningskostnad och dels kostnad för eventuella ersättningar i samband med ledningsrättsupplåtelser.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Här behöver även påverkan på Tändstiftet ga:1 beskrivas samt eventuella ytterligare ledningsrätter för gasledning, vatten-, spill- och dagvattenledning och teleledning.

Kommentar:

Plankartan föreslås revideras vad gäller:

- *egenskapsgräns som delar av egenskapsområdena m_1 och u_1 med g_1 och n_2,*
- *grundkartans gråa färgsättning ändras till en mer läsbar färg*
- *samt att uppgifter om koordinatsystem läggs in.*

Planbeskrivningen föreslås revideras vad gäller gemensamhetsanläggning, information om ledningar, motiven till planbestämmelserna, gemensamhetsanläggning, byggnadsarea, fastighetsrättsliga konsekvenser och konsekvenser för ledningar.

Det nya planområdet avses inte avstyckas till en ny fastighet. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas för att undanta lastzonen från gemensamhetsanläggningen. U-områden avser befintliga ledningar som ska kvarstå. Skanovas ledning avses flyttas och bekostas av exploatören. Befintlig VA-servis avses användas.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2026-05-06

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att följande punkter beaktas:

1. Livsmedelsbutikens byggnad får inte ha ljusstarka skyltar som kan orsaka ljusstörningar för närboende.
2. Utred och säkerställ rätt dimension på oljeavskiljaren som ska hantera det uppkomna dagvattnet.
3. Genomför provtagningar i 2–4 punkter av det aktuella markområdet för att på så vis översiktligt utreda föroreningssituationen.
4. Genomför en trafikbullerutredning med beaktande av den ökande trafiken i närområdet och deras störande effekt på närboende.

Beskrivning av ärendet

SBK:s diarienummer 2023-001783.

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över en föreslagen ny detaljplan för del av fastigheten Tändstiftet 1.

Planområdet ligger cirka 2 kilometer norr om Varbergs centrum, vid Lugnetrondellen i Lassabackaområdet. Närområdet är ett etablerat verksamhetsområde med flertalet olika verksamheter. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik inom området, en utveckling som bedöms vara i linje med kommunens allmänna behov av livsmedelsetablering. Detaljplanen syftar även till att med utfartsförbud reglera lämplig in- och utfart.

Övervägande

Ljusstörningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att man ska beakta så inte livsmedelsbutikens byggnad får ljusskyltar som kan störa närboende strax nordost om densamma. Det är främst om det hamnar stora ljusstarka skyltar högt på norra eller östra fasaden som det kan finnas risk för störningar.

Dagvatten

I dagvatten- och skyfallsutredningen står det i avsnitt 3.1 följande: ”*De tillkommande asfaltsytorna för parkering och angöring är små i förhållande till planområdet och befintliga parkeringsytor inom fastigheten. Med hänsyn till detta bedöms det vara mer kostnadseffektivt att ansluta dessa ytor till befintlig oljeavskiljare och fördröjningsanläggning inom fastigheten. Det behöver dock säkerställas i projekteringsskedet att befintliga anläggningar kan belastas med tillkommande ytor*.” Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill här poängtera att det är viktigt att säkerställa att oljeavskiljarens kapacitet motsvarar den kommande dagvattenbelastningen. För denna typ av belastning krävs normalt en oljeavskiljare av klass 2 vilket har beaktats i planbeskrivningen. Dock behöver man även utreda och säkerställa att dimensionen på oljeavskiljaren är anpassad efter det dagvattenflöde som beräknas uppkomma om den planerade livsmedelsbutiken anläggs. I samma dokument har man även åtagit sig att oljeavskiljaren ska kontrolleras och underhållas i enlighet med gällande standard SS-EN 858:2, annars fungerar inte reningen. Om inget annat har sagts så ska den även tömmas minst en gång per år och besiktigas vart 5:e år. Man behöver även rengöra delar av den inklusive provtagningsbrunnen samt kontrollera den automatiska avstängningen om sådan finns.

Markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden noterar att kommunen i planbestämmelserna lagt in ett villkor för startbesked gällande markföroreningar – nämligen att ”*startbesked inte får ges för byggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning tillåts*”. Planbeskrivningen innehåller väldigt generell information om markföroreningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan i de rapporter om markundersökningar som bilagts planhandlingarna ana att det i den översiktliga markundersökningen från februari 2014 genomförts 1-3 provtagningar (provpunkter) inom eller intill den aktuella planytan och att man där inte påträffade några föroreningar. Det går dock inte att utläsa eller se om provpunkterna låg inom eller utanför den aktuella planytan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att man översiktligt ska genomföra provtagningar i 2-4 punkter inom det aktuella området för att säkerställa att man vid anläggningsarbetena inte kommer schakta i eller bygga in förorenad jord. Marken är del av ett industriområde som funnits i många årtionden.

Trafikbuller

I tillhörande trafikutredning framgår att det är sannolikt att vägarna och deras närhet till Tändstiftet i framtiden kommer bli överbelastade om man inte hittar en lösning på trafiksituationen vid Lassabackarondellen och Lugnetrondellen. Om kommunen väljer att gå vidare med denna detaljplan anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att en trafikbullerutredning ska tas fram, framför allt med avseende på närmast liggande bostäder på andra sidan Värnamovägen i förhållande till den planerade livsmedelsbutiken.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Den generella lovplikten för skyltar har tagits bort i och med de ändringarna i plan- och bygglagen som infördes 1 december 2025. Planen varken uppmuntrar eller hindrar skyltning mot Värnamovägen. Exploatören avser inte att uppföra ljusskyltar, men någon form av skyltning för butiken kommer troligtvis att uppföras.

Synpunkt gällande oljeavskiljare är en åtgärd som kan genomföras i ett projekteringsskede och inte regleras i plan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att fråga om oljeavskiljare genom att beskrivas i planbeskrivningen fyller sin funktion i detta skede.

Ny byggnad ingår i utredningsområde för markföroreningar inom tidigare framtagna utredningar i samband med att gällande detaljplan (2016-01-14) upprättades och har därmed hanterats. Inom gällande detaljplan finns det en byggrätt för verksamheter – handel med skrymmande varor. Föreslagen byggnad ligger på samma plats som byggnaden i gällande detaljplan men får användningen Detaljhandel med livsmedel.

Gällande trafikbuller är bedömningen att en ny livsmedelsetablering inom området inte kommer tillföra trafikbuller som skapar olägenhet för boende. En trafikbullerutredning kommer inte att tas fram.

8. Räddningstjänsten, 2026-03-12

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

Tillgång till brandposter finns som närmast utmed V 153, Värnamovägen norra sida.

Nackdelen med dessa är att vid en brand någonstans i Tändstiftet 1 och 4 kommer Värnamovägen helt eller delvis blockeras av slangar över vägen.

Det är en fördel för kommande och etablerade byggnationer på Tändstiftet 1 och 4 samt Getakärr 2:40 om man etablerar en (minst) brandpost på Kamremsgatan.

För övrigt har Räddningstjänsten Väst inget att erinra.

Kommentar:

Ledningsnät saknas utmed Kamremsgatan vilket omöjliggör att en eller flera brandposter kan uppföras där. Planbeskrivningen revideras för att tydliggöra vilken tillgång på brandvatten som finns för planområdet.

9. Regionstyrelsen, 2026-04-10

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Region Halland ser positivt på att planen möjliggör för arbetsplats och besöksmål i ett kollektivtrafiknära läge.

Det finns risk för att trafikbelastning uppstår i området som påverkar busstrafikens framkomlighet negativt. Detta är inte direkt kopplat till den etablering som möjliggörs i planförslaget men är en fråga för området som helhet som behöver tas i beaktande.

Region Halland vill även framföra att det behöver finnas utrymme för en hållplats väster om etableringen, ifall det skulle anläggas en bussgata längs gamla järnvägssträckningen i enlighet med tidigare diskussioner. I dessa diskussioner har det nämnts att en förbindelse för busstrafik kan tillskapas mellan Västkustvägen och Kamremsgatan. En sådan lösning hade varit positiv för utvecklingen av stadsbusstrafiken, och i detaljplanen bör det möjliggöras för en hållplats vid Kamremsvägen.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Analysen från trafik- och parkeringsutredningen visar att den befintliga infrastrukturen inte bedöms kunna hantera de prognosticerade trafikflödena för år 2045 enligt kommunens trafikmodell, oavsett om exploateringen på Tändstiftet 1 genomförs eller inte. Trafikmängden som tillförs planområdet och ny etablering bedöms vara marginell i förhållande till den totala trafikökningen som förväntas till följd av övriga planerade exploateringar i staden samtidigt som föreslagen verksamhet placeras på befintlig byggrätt inom gällande detaljplan. Trafik- och parkeringsutredningen lyfter fram alternativ som kan förbättra trafiksituationen samtidigt som inget av alternativen ensamt kan eliminera samtliga framkomlighetsproblem. Det finns ett behov av att se över trafiksituationen i ett större perspektiv för Lassabackaområdet i stort.

Förläggande av ny hållplats ryms inte inom syftet med aktuell detaljplan.

10. Vatten & Miljö i Väst AB, 2026-04-27

Vatten och avlopp

Planhandlingarna redovisar inte verifierad brandvattenförsörjning för planområdet. Frågan hanteras i fortsatt lov- och genomförandeskede. VA-huvudmannen har i övrigt ingen erinran mot planförslaget.

Avfallshantering

En livsmedelsaffär alstrar avfall såsom förpackningar, mat- och restavfall. Det är vanligt med containerhantering/komprimator för de fraktioner som

det är mest av. Dessa kräver att hämtningsfordonen får tillräcklig yta framför behållarna för att kunna tömmas.

Precis som det beskrivs i trafikutredningen bör backning med fordon undvikas. Arbetsmiljöverket, uttrycker det som att backning inte ska vara ett körsätt.

Att utgå från att all borttransport av avfall kan ske utanför ordinarie öppettider låter svårt, då en livsmedelsbutik brukar ha relativt generösa öppettider och annan verksamhet som Biltema också har lång öppettid.

Vivab anser att planen behöver visa på att tillgängligheten och trafiksäkerheten vid avfallshämtning blir tillräcklig med den föreslagna lösningen. Detta kan göras genom att redovisa tänkta körspår.

Kommentar:

Se svar till Räddningstjänsten. Trafiksäkerheten för avfallsfordon har hanterats genom att en avgränsad lastzon uppförs, se planbestämmelse m_2. Illustrationskartan redovisar körspår för trafik till och från lastzonen.

11. TeliaSonera Skanova Access AB, 2026-03-05

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

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

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se. Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se. För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: *Synpunkten föranleder ändring av planförslaget.*

Flytt av ledningar bekostas av exploatör, vilket även anges i genomförandebeskrivningen.

Inkomna yttranden

Yttrande nr 1, 2026-03-05

Detta är för nära Hajen för att kännas rimligt. Bygg ute vid Lindhov i stället så att de som bor i Trönningenäs, Bläshammar, Tångaberg, Väröbacka, Åskloster, Trönninge har närmre till livsmedelsbutik.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Detaljplaneprocessen utgår från en exploatörs vilja att utveckla en viss fastighet eller ett visst område. Aktuellt planförslag för livsmedelsetablering har föregåtts av att exploatör för området har skickat in ansökan om planbesked som stadsbyggnadskontoret handlagt och byggnadsnämnden givit positivt planbesked för. Skulle det uppkomma en önskan om att bygga livsmedelsetablering vid Lindhovsrondellen genom ansökan om planbesked kommer det hanteras av stadsbyggnadskontoret. Det är inte en fråga för aktuellt planförslag.

Yttrande nr 2, 2026-05-07

Jag tycker att det är ytterst lämpligt med en livsmedelsbutik vid Lassabacka. Helst en Lidl då vi behöver mer konkurrens på livsmedel i Varberg.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

En detaljplan kan inte reglera över vilken livsmedelskedja som etablerar sig i området. Det är fastighetsägaren som skriver avtal med det företag som etablerar sig i området.

Yttrande nr 3, 2026-05-07

Hej har nu bott i Varberg 8 år saknar en Lidl butik, är verkligen på tiden att det ges möjlighet för Lidl.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 4, 2026-05-07

Whilst I had hope we would see a larger supermarket closer to Varberg Nord to service the many residents who have nothing within easy reach to the north of Varberg and up the Viskan valley, this development is a welcome development!

I think there will be comments about the road traffic situation in the area, these are well founded but the cause of the problem is not really the volume of the traffic, it is that the purpose of roundabouts and how they are supposed to function has been misunderstood by whomever planned them in the first place. The only way a roundabout can function as it was intended is if vehicles can freely enter and leave without impediment, i.e the traffic can flow. This ceases to be the case when you have pedestrian and cyclists claiming priority directly on almost every single entry/exit of the roundabout, this results in roundabouts that can't function as intended. The solution is to divert these users or build underpasses or foot bridges.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

En trafikutredning har tagits fram som underlag till planhandlingarna. Trafikutredningen gör bedömningen att livsmedelsetableringen kan byggas ut på ett lämpligt sätt avseende trafiksituationen.

Yttrande nr 5, 2026-05-07

Jag tycker att det är på tiden med lite konkurrens i livsmedelsbranschen i Varberg. Lidl är jättebra alternativ med tanke på deras priser och urval av produkter. Det behövs verkligen i Varberg Skattebetalare i kommunen.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 6, 2026-05-07

Vi vill ha Lidl där!
Det krävs en ny livsmedelskedja här i stan!
Jag är så ofantligt trött på ICA Hajen och ICA kvantum!
Jag vill Se ett Lidl i stan och gärna ett Hemköp med för den delen!

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 7, 2026-05-07

Jag vill ha som många andra en Lidl butik vid Lassabacka.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ändring av planbeskrivningen.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 8, 2026-05-07

Jag tycker det vore bra med en livsmedelkedja som ej är etablerad i Varberg än. Lidl är en sådan.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 9, 2026-05-07

Ta gärna in en Lidlbutik då vi har ett överflöd av ICA och Coop. Ingen konkurrens finns i Varberg.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 10, 2026-05-07

Jag vill nedan lämna mina tankar kring etableringen av detaljhandel med livsmedel vid Lassabacka, dnr: SBK - 2023 - 1783.

Jag skriver som boende i Varberg för att uttrycka mitt starka stöd för den planerade livsmedelsetableringen vid Lassabacka. I en tid då matpriserna är en av hushållens tyngsta utgifter är det kritiskt att kommunen agerar för att bryta den nuvarande bristen på konkurrens i staden. En ny oberoende aktör på denna plats är nödvändig för att säkerställa att nationella reformer, så som momssänkningen på livsmedel, faktiskt kommer invånarna till del genom sänkta priser i stället för ökade marginaler hos befintliga handlare. Konkurrens behövs för att pressa priserna.

Centrala och norra Varberg domineras idag kraftigt av ett fåtal aktörer under samma flagg. En lågprisaktör vid Lassabacka ger de boende i norr och de som pendlar längs Västkustvägen ett reellt alternativ utan att behöva köra genom staden, vilket faktiskt kan minska den totala trafikbelastningen i centrum.

Utan en aggressiv prispressare i närområdet saknas incitament för befintliga butiker att föra vidare momssänkningen fullt ut till konsumenterna. Konkurrens är det enda effektiva kontrollorganet för att förhindra marginalglidning.

Höga matpriser slår hårdast mot ekonomiskt svaga hushåll. Genom att möjliggöra en lågprisbutik i ett tillgängligt läge tar kommunen ett socialt ansvar för invånarnas levnadskostnader.

I stället för att se trafiken som ett skäl att säga nej, bör kommunen kräva att etableringen bidrar till att förbättra trafiklösningen kring Lassabacka. Att stoppa konkurrens med hänvisning till trafik är att låta infrastrukturproblem bli ett permanent skydd för befintliga affärsintressen.

Att det ser ut som det gör i centrum och norr idag, med framför allt en aktör som tjänar väldigt stora pengar på Varbergsbornas inköp av livsmedel, utan större konkurrens, är varken rättvist eller moraliskt hållbart.

Jag förordar Lidl som velat etablera sig här i många år, och som många av Varbergborna vill ha. Det finns omfattande statistik från oberoende undersökningar, till exempel PRO:s undersökning från januari 2026, som visar att Lidl oftast är det billigaste alternativet för livsmedel i Sverige. I denna undersökning hade Lidl det lägsta genomsnittspriset bland alla landets mindre butiker.

Jag hoppas och vill tro att en sådan sak som lobbyism inte pågår i Varbergs kommun och kan sätta stopp för projektet.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2. En trafikutredning har tagits fram som underlag till planhandlingarna. Trafikutredningen gör bedömningen att livsmedelsetableringen kan byggas ut på ett lämpligt sätt avseende trafiksituationen.

Yttrande nr 11, 2026-05-07

Jag är positiv till att utöka detaljhandeln norr som centrum men tycker att lassabacka är fel område för placeringen. Det bör förläggas än mer norrut mot Lindhovsrondellen eller Varberg Nord. Det finns ett behov för invånarna norr om stan att ha närhet till en större detaljhandel för att inte belasta en redan ansträngd trafiksituation kring lassabacka. Jag hoppas att Lidl får möjlighet att etablera sig i stan.

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 1.

Yttrande nr 12, 2026-05-12 (inkom för sent)

Vi behöver ett Lidl så bygg upp ett!

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Yttrande nr 13, 2026-05-14 (inkom för sent)

Bättre med fri konkurrens än monopol

Kommentar: *Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.*

Se svar till yttrande 2.

Förslag till ändringar

För plankartan föreslås egenskapsområdet för avgränsad lastzon utökas i den östra gränsen för att körspåret ska få plats inom zonen lastning och lossning.

Illustrationskartan föreslås revideras vad gäller lastzonens utbredning för att motsvara lastzonen i plankartan.

Bestämmelsen m_2 föreslås ändras från *lastzon ska vara avgränsad* till *inom egenskapsområdet ska en avgränsad lastzon finnas*. En egenskapsgräns tillförs för att avgränsa g_1/n_2 och m_1/u_1 till två separata egenskapsområden.

Plan- och genomförandebeskrivningen föreslås revideras avseende bedömning om påverkan på riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. miljöbalken, information om brandvattenförsörjning, konsekvenser för flytt av ledningar, fastighetsrättsliga konsekvenser, skydd för olyckor från farliga godstransporter på byggnad, lastzon och planområdet i sin helhet, samt vad gäller motiven till planbestämmelserna.

Framtagen av stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun