Planbeskrivning



Detaljplan för del av Tändstiftet 1 m.fl.

Granskningshandling

2026-10-08

Beslutad av: Byggnadsnämnden
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-10-22 § 175
Diarienummer: SBK-2023-1783
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen

VARBERGS KOMMUN

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger cirka 2 kilometer norr om Varbergs centrum i området Lassabacka, vid Lugnetrondellen. Närområdet är ett etablerat verksamhetsområde med flertalet olika verksamheter. Detaljplanläggning av området syftar till att möjliggöra för utveckling av livsmedelsbutik. Planområdet omfattar en yta om ungefär 9000 m² och består av del av fastigheten Tändstiftet 1 samt del av fastigheterna Getakärr 2:34 och 2:35. En utveckling av livsmedel i området bedöms vara i linje med kommunens allmänna behov av livsmedelsetablering.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Tändstiftet 1 m.fl.
Detaljplanens diarienummer	SBK 2023–1783
Beslut om antagande	-
Detaljplan påbörjad	2024-09-25
Detaljplan laga kraft	-

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-10-08
- Plankarta, 2026-10-08
- Grundkarta, 2026-09-15
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2026-09-15
- Illustrationskarta, 2026-10-08
- Undersökning, 2025-09-22

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 2024-09-25 och upprättas med utökat förfarande 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).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen 2
Ärendeinformation 2
Planhandlingar 2
Förfarande 2
Medverkande 3

Innehåll 4

Planförslag 5
Detaljplanens syfte 5
Detaljplanens omfattning och lokalisering 5
Genomförandetid 6
Befintligt 6
Allmän plats 7
Kvartersmark 7

Planbestämmelser 13
Användning av mark 13
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 14

Genomförandefrågor 16
Fastighetsrättsliga frågor 16
Mark- och utrymmesförvärv 17
Organisatoriska frågor 17
Tekniska frågor 17
Ekonomiska frågor 18
Prövning enligt annan lagstiftning 18

Konsekvenser 19
Fastigheter och rättigheter 19
Kulturmiljö 19
Natur 19
Miljö 21
Hälsa och säkerhet 22
Riksintresse 23
Trafik 23

Planeringsunderlag 25
Kommunala planeringsunderlag 25
Utredningar 25

Planeringsförutsättningar 27
Kommunala planeringsförutsättningar 27
Riksintressen 32
Miljökvalitetsnormer 33
Geotekniska förhållanden 33
Hydrologiska förhållanden 33
Fysisk miljö 34
Trafik 35
Kulturmiljö 36
Miljö 36
Hälsa och säkerhet 37
Sociala 38

Planförslag

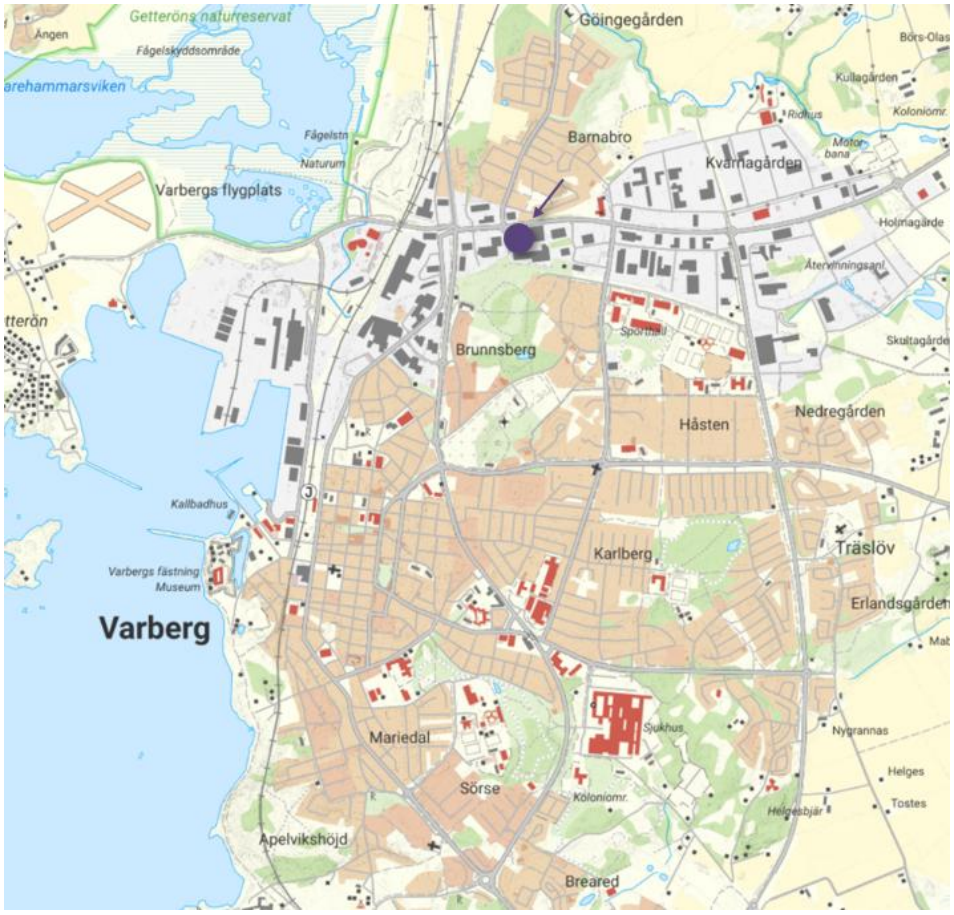
Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens syfte

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 omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i Lassabacka, vid Varbergs norra infart. I området har det etablerats ett antal verksamheter som kan klassas som handels- eller serviceverksamheter. Dessa har uppkommit successivt över längre tid. Planområdet avgränsas av Värnamovägen i norr, Kamremsgatan i väst och befintliga verksamheter i öster och söder. Norr om planområdet ligger stadsdelen Lugnet som utgörs främst av bostadshus uppförda under 1960- och 70-talen. Österut ligger industriområdet Susvind, söderut naturskyddsområdet Brunnsbergsskogen och bostadsområden Äckregården och Stenåsa. Planområdet består av en yta om cirka 9000 m².



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.



En karta som visar planområdet (del av fastigheten Tändstiftet 1) och dess läge i Lassabacka.

Genomförandetid

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

Befintligt

Planområdet består av ytor med hårdgjord mark som idag används som parkering till befintliga verksamheter och en cirka 250 m² stor gräsyta. Gång- och cykelbana finns utbyggt förbi och till planområdet och följer Värnamovägen och Kamremsgatan, samt rakt över gräsmattan från Lugnetrondellen. Inom planområdet ingår även del av Kamremsgatan och Värnamovägen (Getakärr 2:34 och 2:35) för att möjliggöra för utfartsförbud mot befintlig väg då det inte kan placeras i planområdesgräns. Getakärr 2:34 och 2:35 är kommunala fastigheter. Det föreslås ingen förändring gentemot dagens trafikstruktur.



Befintliga verksamheter i anslutning till planområdet, markerat med vit streckad linje.

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av de delar av Kamremsgatan och Värnamovägen (del av fastigheterna Getakärr 2:35 och 2:34) som planläggs för att kunna möjliggöra för utfartsförbud, något som inte kan placeras i planområdesgräns.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Trafik

Det aktuella verksamhetsområdet som planområdet ingår i är beläget i anslutning till Värnamovägen och Lugnetrondellen. Infart sker via Kamremsgatan, ingen infart till området sker från Värnamovägen. Utfartsförbud läggs utmed Kamremsgatan och Värnamovägen med syftet att infarten till området ska kvarstå i sin nuvarande utformning.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet utgörs av utveckling av detaljhandel med livsmedel för att möjliggöra för etablering av livsmedelsbutik inom området.

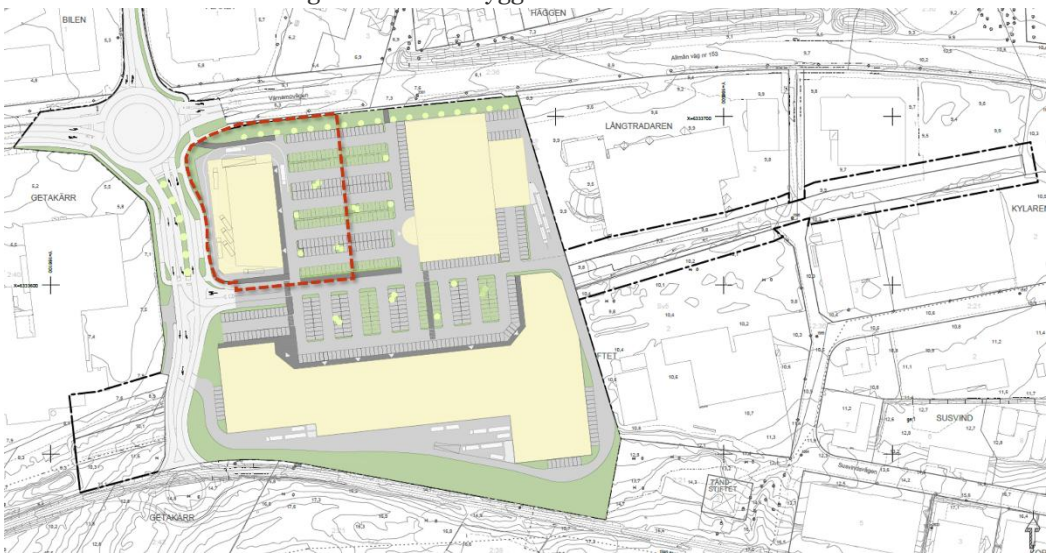
Bebyggelse

Fullt utbyggt förslag möjliggör för en byggnad placerad i nord-sydlig riktning, placerad inom befintlig gräsyta.

LÄGGA IN SKISS SOM VISAR BYGGNADENS

Grönstruktur

Planområdet består idag av och är omgivet av hårdgjord yta. Den befintliga gräsytan inom planområdet förläggs med byggrätt genom användning H_1 (detaljhandel) och avses därmed bebyggas. Även i gällande detaljplan, *Detaljplan för handel inom Tändstiftet 1 m.fl.* (plan 417, laga kraftvunnen år 2016), finns byggrätt för området vilket visar att området tidigare avsetts bebyggas.



Illustrationskarta tillhörande gällande detaljplan 417. Aktuellt planområde markerat med streckad linje.

Ekosystemtjänster

Inga nya ekosystemtjänster tillförs området genom planförslaget. Befintliga ekosystemtjänster är främst knutna till den gräsyta som avses bebyggas försvinner. Kompenseringsåtgärder för det stora området hårdgjord yta skulle kunna ske genom planteringar eller andra tillskott med plantering av träd, buskage och annan pollenrik vegetation.

Trafik

Placering av ny byggnad för livsmedelsetablering föreslås längsgående Kamremsgatan. Då leveranser planeras ske bland oskyddade trafikanter krävs en avskild yta för godshantering. Se bild från trafikutredning (Norconsult, 2025) nedan. Befintlig parkerings- last- och lossningszon inom fastigheterna förvaltas genom gensamhetsanläggning (Tändstiftet ga:1) vilken planförslaget medger fortsatt rättighet till.



Schematisk bild över utformning av trafiklösningar inom området (Norconsult).

Angöring

Angöring till planområdet sker från Kamremsgatan. Utfartsförbud är förlagt mot Värnamovägen. Syftet med detta är att fortsatt säkerställa en enhetlig angöring till området för hela verksamhetsområdet samt att garantera trafiksäker angöring.

Parkering

Baserat på Varbergs kommuns gällande parkeringsnorm är behovet för handel (specificerat på livsmedel) 35 bilparkeringar per 1000 m² BTA och för cykelparkeringar 15 parkeringar per 1000 m² BTA. Parkeringsplatser för bil och cykel för verksamheterna på Tändstiftet 1 och 4 enligt parkeringsnorm redovisas i tabell från framtagen trafikutredning (Norconsult, 2025) nedan.

Tabell 3. Parkeringsplatser för bil för verksamheterna på Tändstiftet enligt parkeringsnormen

	Exploatering	Parkeringstal	Antal parkeringsplatser
Byggnad	*m² BTA*	*platser per 1000 m2 BTA*	
Biltema	7 100	25	178
Jula, Stadium mm	12 040	25	301
Ny livsmedelsbutik	2 300	35	81
Totalt			**560**

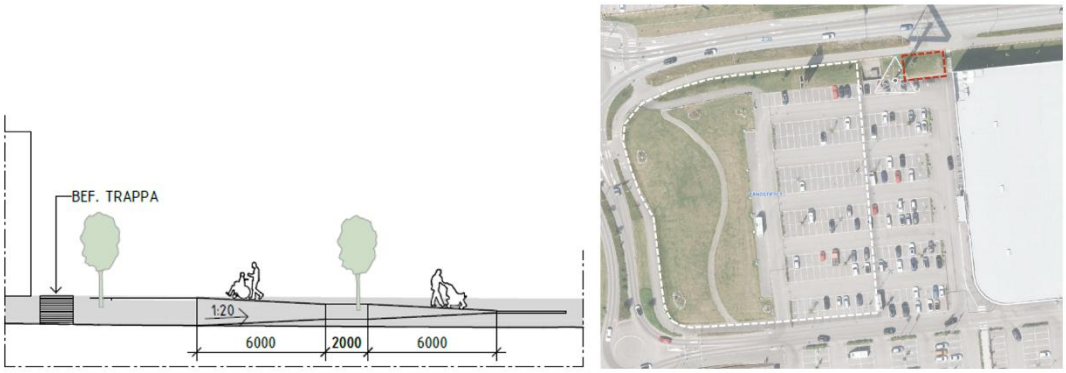
Tabell 4. Parkeringsplatser för cykel för verksamheterna på Tändstiftet enligt parkeringsnormen

	Exploatering	Parkeringstal	Antal parkeringsplatser
Byggnad	*m² BTA*	*platser per 1000 m2 BTA*	
Biltema	7 100	15	107
Jula, Stadium mm	12 040	15	181
Ny livsmedelsbutik	2 300	15	35
Totalt			**323**

Tabell över parkeringsnorm från trafikutredning.

Gång och cykel

Då befintlig gång- och cykelkoppling försvinner i och med planerad exploatering föreslås möjlighet att ersätta denna med en koppling vid Tändstiftet 4.



Föreslagen ramp som ersätter befintlig gång- och cykelkoppling. Elevation av RStudio. Planområde markerat med vit streckad linje och område för föreslagen ramp markerad med röd streckad linje i bild till höger.

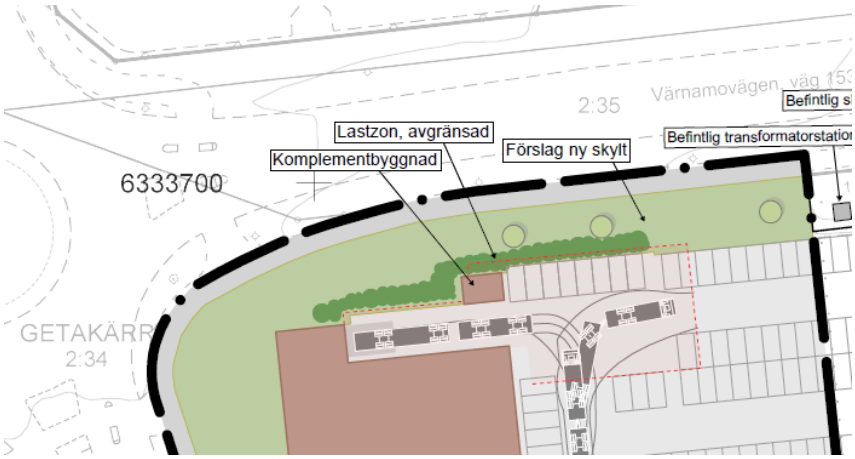
Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Föreslagen exploatering sker inom 30 meter från farligt godsled vilket förutsätter säkerhetshöjande åtgärder som avåkningsskydd i form av dike/låg vall ska anordnas, att fasader utförs i obrännbart material, att fönster uppförs i brandteknisk klass EI30, att luftintag placeras högt och på motsatt sida mot farligt godsled, att det finns minst en utrymningsväg som inte vetter mot leden. Utöver detta gäller att uteplatser och lekplatser inte ska finnas på mindre avstånd än 50 meter från leden, placering av entréer bör ligga så långt från leden som möjligt, området närmast leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, inga bostäder planeras, hastigheten vid planområdet är låg på grund av cirkulationsplatsen (Lugnetrondellen).

Området där människor kommer vistas och där ny verksamhet etableras avgränsas från Värnamovägen genom en slänt. Bilden nedan visar Värnamovägen till vänster i bild och ny butik kommer att uppföras ovanför slänten till höger i bilden. Mitt i bilden och på avstånd syns Biltema.





För all kvartersmark gäller att *luftintag placeras högt och på motsatt sida av led för farligt gods, fasader ska utföras i obrännbart material och fönster ska uppföras enligt klass EI30, entréer ska placeras så de inte vetter mot led för farligt gods samt att minst en utrymningsväg som inte vetter mot led för farligt gods ska finnas.*

Byggnaden till den nya verksamheten kommer att ha en zon för lastning och lossning, som sträcker sig utmed den norra gaveln, närmst Värnamovägen och upptar en del av parkeringsplatsen. Byggnadens port för lastning och lossning avses placeras i den nordvästra delen av byggnaden, se bild ovan.

Området för lastzonen kommer att tas bort från gemensamhetsanläggningen och de parkeringsplatser som förläggs inom lastzonen ska användas som personalparkering. Lastzonen skyddas på samma sätt som för resterande områden inom Tändstiftet 1, genom att ett avåkningsskydd som ligger utmed vägen, genom bestämmelsen m1.

Utmed planområdets norra gräns gäller bestämmelsen m_1 - *avåkningsskydd ska finnas* samt bestämmelsen m_2 - *skyddsplantering*. Den grönstruktur som återfinns mellan Värnamovägen och butiksområdet uppmuntrar inte till stadigvarig vistelse då den fungerar som en smal avgränsning mellan gång- och cykelvägen och bilvägen samt mellan gång-och cykelvägen och butiksområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram under arbetet med detaljplanen. Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) anges att det i samband med nybyggnation bör ske förbättringar för dagvatten avseende fördröjning och rening. Enligt nuvarande topografi avvattnas befintliga asfaltsytor inom planområdet mot det befintliga dagvattenledningsnätet för fastigheten. 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. Oljeavskiljare ska vara enligt klass 2 och kontrolleras och underhållas i enlighet med gällande standard SS-EN 858:2.

Dagvattnet från den planerade takytan föreslås ledas ner till ett krossmagasin med placering öster om planerad byggnad för fördröjning och rening. Rekommendationen att anlägga krossmagasin följer samma riktlinje som tidigare

dagvattenutredning och motsvarar den befintliga anläggningen som fastighetsägaren anlagt för takvatten från övriga delar av fastigheten. Magasinets fördröjningsvolym behöver uppgå till 70 m^3 för att uppnå det beräknade fördröjningsbehovet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för verksamheter inom planområdet ska ske inom respektive fastighet.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet 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

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns i plankartan.

Allmän platsmark

GATA - Användningen *gata* används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa befintlig in- och utfart samt möjliggöra utfartsförbud längs de delar av Kamremsgatan och Värnamovägen där utfart bedöms olämpligt. Utfartsförbud kan inte förläggas i planområdesgräns och därför planläggs del av respektive väg.

Kvartersmark

H1 (DETALJHANDEL MED LIVSMEDEL) - Användningen *detaljhandel med livsmedel* ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen. Motivet till användningen är att möjliggöra för etablering av livsmedel inom del av planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Utförande

Luftintag placeras högt och på motsatt sida av led för farligt gods. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till Värnamovägen, led för farligt gods.

Fasader ska utföras i obrännbart material och fönster ska uppföras enligt klass EI30. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till Värnamovägen, led för farligt gods.

Entréer ska placeras så de inte vetter mot led för farligt gods. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till Värnamovägen, led för farligt gods.

Minst en utrymningsväg som inte vetter mot led för farligt gods ska finnas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till Värnamovägen, led för farligt gods.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning tillåts. Motivet till bestämmelsen är att startbesked inte får ges förrän acceptabla föroreningsnivåer tillåts. Detta eftersom gällande detaljplan har en liknande bestämmelse och aktuellt planområde är det enda i verksamhetsområdet som ännu inte blivit utbyggt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa utrymme för parkeringsplatser samt säkerställa avstånd mellan bebyggelse och trafikanläggningar (Värnamovägen och Kamremsgatan samt cykel- och gångbanor) i området.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 12,5 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 begränsa byggnadens höjd med hänsyn till påverkan på omkringliggande anläggningar, bebyggelse och landskapsbild.

h2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders högsta nockhöjd. Motivet till bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjd för komplementbyggnad inom området.

Markens anordnande och vegetation

n1 – Skyddsplantering ska finnas. Plantering ska utgöras av träd och gräs. Träd ska planteras med 10 meters mellanrum. Ej parkering, uppställning eller upplag. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för uppförande av skyddsplantering längs med Värnamovägen som är led för farligt gods. Syftet är även att visa på att området inte ska användas för parkering eller uppställning.

n2 - Plantering ska anordnas inom parkeringsytorna. Motivet till bestämmelsen är att plantering ska anordnas inom parkeringsytorna med hänvisning till det gestaltningsförslag som togs fram till gällande detaljplan, inom vilket det beskrivs att planteringsöar med buskar och träd kan placeras ut på parkeringsytan för att bryta upp det storskaliga rummet.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning syftar till att reservera områden för gemensamhetsanläggningar. Motivet till bestämmelsen är att gemensamma anläggningar som parkering, dagvattenhantering med mera ska kunna användas och driftas gemensamt inom kvarteret.

Skydd mot störningar

m1 – Avåkningsskydd ska finnas. Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa hälsa och säkerhet i förhållande till Värnamovägen, led för farligt gods.

m2 – Inom egenskapsområdet ska det finnas en avgränsad lastzon. Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är visa på att område för

lastning och lossning ska vara inhägnat, utan kontakt med oskyddade trafikanter för att motverka olyckor.

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 styra utfarter dit det bedöms lämpligt att ordna in- och utfart, och att undvika utfart mot Kamremsgatan och Värnamovägen.

Takvinkel

o1 – Största takvinkel är 27 grader. Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera takvinkeln som anpassning till omgivande bebyggelse och undvika ett brant taklandskap.

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 befintliga underjordiska ledningar inom kvartersmark. För att säkra rätten till ledning behöver ledningsrätt sökas.

Utnyttjandegrad

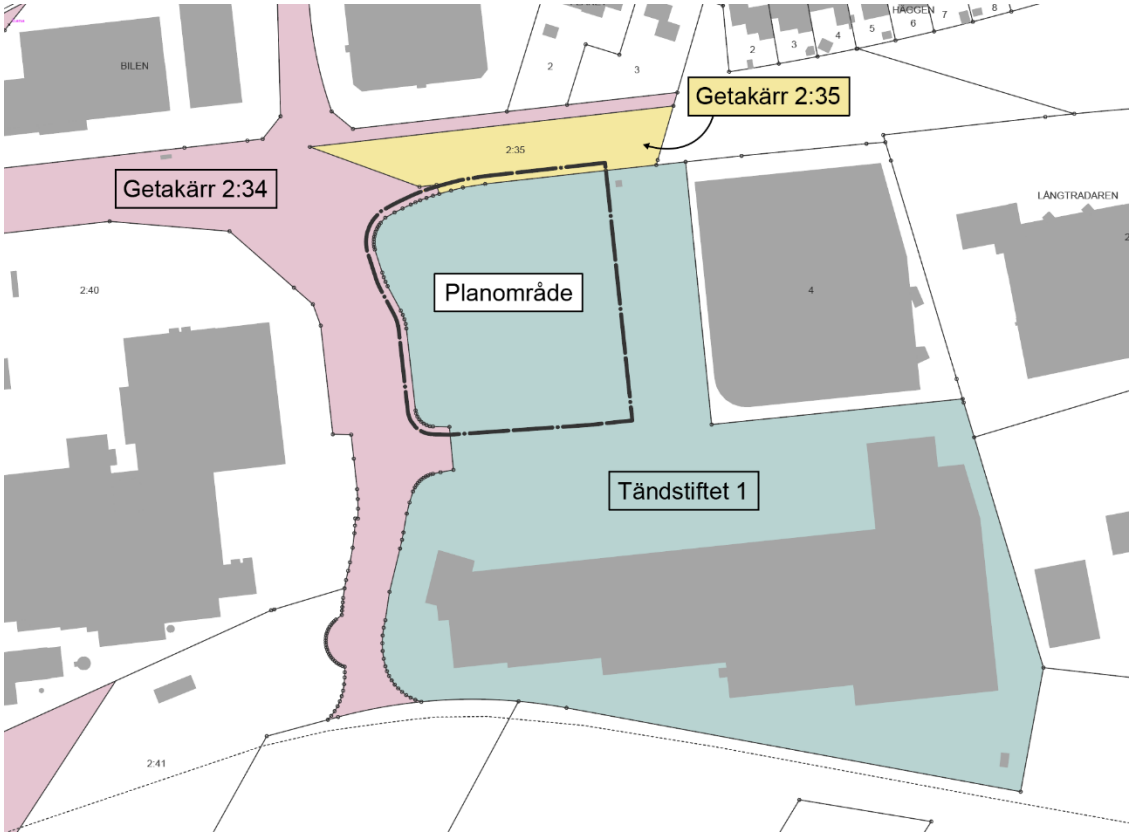
e1 - Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggrätten inom den yta som bedömts lämplig för byggnation och säkerställa att utrymme finns för gemensamma funktioner så som parkering, dagvatten med mera.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

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



Fastighet	Fastighetskonsekvens
Tändstiftet 1	En yta om ca 8000 m² planläggs som kvartersmark för handel med livsmedel, största tillåtna byggnadsarea är 2300 m²
Getakärr 2:34	Planläggs som allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap
Getakärr 2:35	Planläggs som allmän platsmark GATA med kommunalt huvudmannaskap

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Det finns en befintlig gemensamhetsanläggning inom planområdet, Tändstiftet GA:1, som är avsedd för parkering och dagvatten. Gemensamhetsanläggningen avses omprövas då området för lastzonen avses tas bort från gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt för Varbergs Energi och Vivabs ändamål. Ledningarna placeras inom u-område och säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet säkras och påverkas därigenom inte av planförslaget.

Officialservitut

Detaljplanen berör inga befintliga officialservitut.

Mark- och utrymmesförvärv

Enligt plan- och bygglagen 14 kapitlet 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. Eftersom kommunen äger Getakärr 2:35 och 2:34 är inlösen inte aktuellt.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Enligt plan- och bygglagen 6 kapitlet 16 § har kommunen rätt att lösa in rättigheter på mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, i samband med att marken löses in.

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt plan- och bygglagen 14 kapitlet 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 ägs allmän plats av Varbergs kommun.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Exploatören avser att bygga ut området inom genomförandetiden.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar

Varberg Vatten AB ansvarar för vatten-, spill och dagvattenledningar.
Varberg Energi Infra AB ansvarar för fiber, gas och fjärrvärmeledningar.
Varberg Energi Elnät AB ansvarar för elledningar.

Skanova AB ansvarar för teleledningar.

Ledningsflytt

Eventuell flytt av ovan nämnda ledningar som krävs på grund av exploateringen, utförs av respektive ledningsägare och bekostas av exploatören. Skanova AB har en ledning som påverkar planerad byggrätt och denna planeras att flyttas under ett projekteringsskede. Exploatör bekostar ledningsflytt.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmän platsmark med kommunalt huvudmanskap. Inom detta planområde är dock all allmän plats redan utbyggd.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen har ansvaret för att bygga ut anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Planförslaget ligger inom verksamhetsområde för VA.

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.

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.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören är ägare till fastigheten Tändstiftet 1 och bekostar framtagandet av detaljplanen. Exploatören bekostar samtliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande inom den egna kvartersmarken.

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 anläggningslag (1973:1149)

Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

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
Tändstiftet 1	Planläggs som kvartersmark för detaljhandel med livsmedel (H1). Fastighetsägaren får kostnader för planarbete.
Getakärr 2:35	Planläggs som allmän platsmark gata (GATA) med syftet att möjliggöra utfartsförbud.
Getakärr 2:34	Planläggs som allmän platsmark gata (GATA) med syftet att möjliggöra utfartsförbud.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för befintlig fornlämning RAÄ Varberg 110:1 då den är lokaliserad i den södra delen av fastigheten Tändstiftet 1. Se kapitel *Planeringsförutsättningar*.

Natur

Grönområde

En konsekvens av planförslaget är att befintlig gräsyta med gång- och cykelkoppling exploateras. Samma yta har en outnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan. Aktuellt planförslag möjliggör för en förändrad användning, höjdsättning och utnyttjandegrad.

Landskapsbild

En konsekvens av planförslaget är att landskapsbilden förändras då en yta som idag är obebyggd avses bebyggas, och siktlinjen in mot befintligt verksamhetsområde på Tändstiftet 1 kommer brytas då ny byggnad uppförs. Landskapsblickar längs med Värnamovägen och Lugnetrondellen kommer förändras. Även i gällande detaljplan (*Detaljplan för handel inom Tändstiftet 1 m.fl.* plan 417, laga kraftvunnen år 2016) finns byggrätt för området vilket visar att området tidigare avsetts bebyggas.



Renderingar gjorda av stadsbyggnadskontoret. Två vyer sett från öster, ny föreslagen bebyggelse sett från Lugnetrondellen och Värnamovägen.

Ekosystemtjänster

Inga identifierade konsekvenser för ekosystemtjänster. Gräsytan som försvinner tillför få ekosystemtjänster med enbart en viss temperatur- och flödesreglerande effekt. Kompensation och vidare arbete med att implementera ekosystemtjänster kan vara att plantera träd eller buskage inom den stora hårdgjorda ytan. Hårdgjorda ytor blir isolerade platser med höga temperaturer (*urbana värmeöar*) vid stark sol och varmt väder. Stora parkeringsplatser har en förmåga att absorbera och lagra värme och plantering av träd kan lindra effekterna något.

Miljö

Ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kapitlet 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Planförslaget omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) behöver takutformning och takavvattning fastställas och därefter en lämplig dagvattenhantering väljas. Grundvattennivåerna behöver säkerställas för att få fram anläggningsförutsättningarna för föreslagen dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte negativt som en följd av planförslaget. Föroreningsberäkningarna visar att planområdet efter införande av föreslagen dagvattenlösning underskrider samtliga av Varbergs riktvärden för föroreningshalter i dagvatten. Genomförandet av planen bedöms medföra en förbättring mot gällande detaljplan (plan 417), genom ytterligare fördröjning och rening av dagvatten. Därmed bedöms genomförandet inte orsaka en försämring av MKN för recipienten gentemot byggrätten som följer av gällande detaljplan.

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.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Planförslaget bedöms inte ge upphov till förändrade förutsättningar vad gäller dagsljus för befintliga bostäder. Närmast omkringliggande byggnader är främst andra verksamheter. På andra sidan Värnamovägen finns bostadsbebyggelse.

Översvämning

Enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) anges att det i området inte idag finns någon skyfallsproblematik. Detta är en följd av att området ligger högre än omgivande mark och att inga större rinnstråk därför korsar planområdet. Planområdet har inte heller några större lokala lågpunkter som vatten magasineras inom med befintlig topografi. Därmed behövs ingen kompensationsåtgärd inom planen som en konsekvens av planerad bebyggelse. För att säkerställa att ingen skyfallsproblematik uppstår inom planområdet även i framtiden behöver ett erforderligt fall kring byggnaden säkerställas. Boverket anger att lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd från byggnaden. Vidare bör planområdets nivåer i anslutning till befintlig mark i öster bibehållas i största möjliga mån för att undvika att de större rinnstråken letar sig in i planområdet samt för att möjliggöra att parkeringsytorna kan avvattnas mot befintliga rännstensbrunnar. I planområdets västra del är höjdskillnaderna större varpå mindre justeringar i höjdsättning inte blir lika utslagsgivande förutsatt att erforderligt fall från byggnaden fortfarande uppnås. Däremot bör all förändring i höjdsättning analyseras ur ett skyfallsperspektiv för att säkerställa att olägenhet eller fara inte uppstår. Generellt bör planområdet höjdsättas med fall mot befintlig mark så att vattnet avleds till befintliga rinnstråk. Se dagvatten- och skyfallsutredning.

Olyckor, erosion, skred, ras

Identifierade konsekvenser för olyckor är närheten till Värnamovägen, led för farligt gods. Planbestämmelser gällande olika utförande har tillförts planen av denna anledning. Inga identifierade konsekvenser för erosion, skred eller ras.

Markradon

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

Trygghet

Identifierade konsekvenser för trygghet vid ett genomförande av detaljplanen är att befintlig gång- och cykelkoppling försvinner när ny byggnation tillkommer. Trafik- och parkeringsutredningen (Norconsult, 2025) bedömer att lastning och lossning till och från ny livsmedelsbutik behöver ske på ett trafiksäkert sätt och utan att påverka oskyddade trafikanter. Leveranser till livsmedelsbutiken planeras i huvudsak ske

utanför butikens öppettider. Det är dock oklart om detta även kommer att gälla övriga transporter, exempelvis avfallshämtning. 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. Utmaningen ligger i att säkerställa en sådan lösning på lång sikt och för samtliga transportkategorier. En inhägnad yta för backningsrörelser norr om livsmedelsbutiken möjliggör en ändamålsenlig geografisk avskiljning mellan transportfordon och oskyddade trafikanter.

Miljöfarlig verksamhet

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).

Riksintresse

Rörligt friluftsliv och turism

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Kommunikationer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Bedömningen är att trafiken i området i huvudsak är lokal trafik som inte bedöms belasta kapaciteten på det statliga vägnätet.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka några av de värden som finns inom riksintresset Getteröns Natura 2000-område (Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet). Framtagen dagvattenutredning (Ramboll, 2025) rekommenderar att 100% av 10-årsregnet fördröjs inom den egna fastigheten då fastigheten idag släpper sitt dagvatten till en del av dagvattenledningssystemet som avleds till Getteröns naturreservat.

Trafik

Framtagen trafik- och parkeringsutredning innehåller även *PM Trafikanalys* (Norconsult, 2025) som undersökt trafiken i området ur nulägets utgångspunkt samt för år 2045. Trafikalstringen från planerad ny livsmedelsetablering bedöms vara marginell i förhållande till den totala trafikökningen som förväntas till följd av övriga planerade exploateringar i staden. Analysen 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. Trafikanalysen pekar ut ett antal scenarier, exempelvis förlängning av Österleden. Den slutliga utformningen av Österleden är ännu inte fastställd och det är förenat med osäkerhet hur stor den faktiska omfördelande effekten kan bli. Analysen pekar också ut en koppling mellan Kamremsgatan och

Västkustvägen som ett möjligt scenario men menar på att en kombination av förlängningen av Österleden och kopplingen mellan Kamremsgatan och Västkustvägen bedöms ha möjlighet att kunna skapa en väl fungerande och robust trafiksituation i området. Den utmanande situationen kring Lassabackarondellen som ligger i anslutning till Lugnetrondellen och planområdet är en viktig fråga för kommunen, även om det beskrivs i trafikanalysen att tillförsel av trafik bedöms lämplig i detta fall.

Gång- och cykeltrafik

Identifierad konsekvens för gång- och cykeltrafik är att befintligt stråk försvinner i och med byggnation. Ny koppling kan uppföras vid befintlig trappa i fastighetens nordöstra hörn. Framtagen trafikutredning anger att den planerade rampen medför en längre färdväg med snävare kurvor, vilket innebära att cyklister sannolikt behöver leda cykeln. Detta innebär en försämring jämfört med den befintliga, mer direkta anslutningen.

Angöring

Identifierade konsekvenser för angöring innebär att leverans till och från planområdet ökar med exploateringen. Verksamhetsområdet avses fortsatt angöras från Kamremsgatan. Utfartsförbud är förlagt längs med Värnamovägen. Utgångspunkten för hantering av godstrafik är att denna i så stor utsträckning som möjligt ska vara avskild från obehöriga trafikanter, antingen genom geografisk separation eller tidsmässig reglering. Bakgrunden är de begränsade siktförhållandena för förare av tunga fordon samt de allvarliga konsekvenser som en kollision mellan större fordon och oskyddade trafikanter kan medföra. Se trafikutredning.

Parkering

Det samlade antalet parkeringsplatser inom hela verksamhetsområdet kommer att reduceras som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Detta eftersom mer yta behövs för körspår och lastzoner som uppförs separat från oskyddade trafikanter. Enligt framtagen skiss för ny byggnad bedöms parkeringsnormen om 35 parkeringsplatser per 1000 BTA kunna följas.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. En sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning redogörs för i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- Plan 417, *Detaljplan för handel inom Tändstiftet 1 m.fl.* (1383K-P2016/1, Lantmäteriets beteckning)

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Plan 126Ä, *Stadsplan för industriområde kring Värnamovägen*. (1383K-P2022/7, Lantmäteriets beteckning)

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Tändstiftet 1 daterad 2026-01-07. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

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

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

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-09-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Trafikutredning

Detaljplan för Tändstiftet, Trafik- och parkeringsutredning. Framtagen av Norconsult (org. nr 556405–3964) och daterad 2025-10-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvatten- och skyfallsutredning

DP Tändstiftet 1, Dagvatten- och skyfallsutredning. Framtagen av Ramboll (org. nr. 556133–0506) och daterad 2025-05-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av stadsbyggnadskontoret och daterad 2025-12-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknik och miljlöteknik

Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik och miljöteknik. Framtagen av GeoVerkstan (ord. nr. 556756-8992) och daterad 2014-05-12. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Markföroreningar

Markteknisk undersökningsrapport – geoteknik och miljöteknik. Framtagen av Liljemark consulting (ord. nr. 556879-3136) och daterad 2014-03-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Riskanalys ammoniakhantering

Riskanalys avseende ammoniakhantering. Framtagen av FAST Engineering Göteborg AB (org. nr. 556330-2602, nu del av PE-koncernen) och daterad 2015-02-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Gestaltningsprogram

Gestaltningsprogram - Detaljplan för handel inom fastigheten Tändstiftet 1 m.fl.. Framtagen av Krook & Tjäder (org. nr. 556596-4813) och daterad 2015-10-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

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.

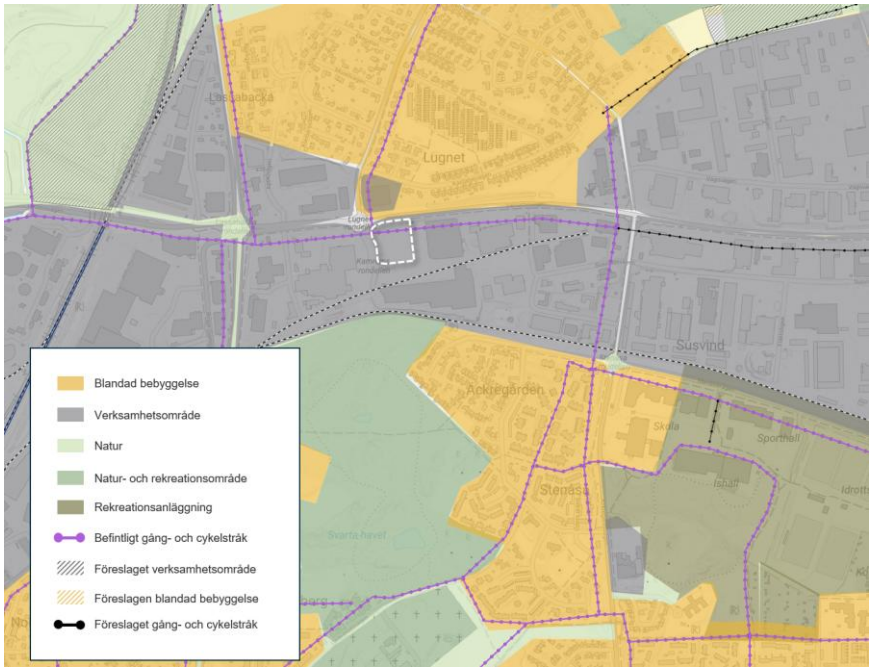
Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 22 februari 2024. Ursprunglig ansökan avsåg genom detaljplan pröva lämpligheten av livsmedelsetablering inom området. Stadsbyggnadskontoret föreslog från början byggnadsnämnden att gå fram med negativt planbesked.

Översiktsplan

Aktuellt område omfattas av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Tändstiftet 1 ligger inom riktlinjeområde 8 (*Lassabacka, Holmagärde och Lugnet*) som omfattar stadens största verksamhetsområde från Lassabacka till Holmagärde.



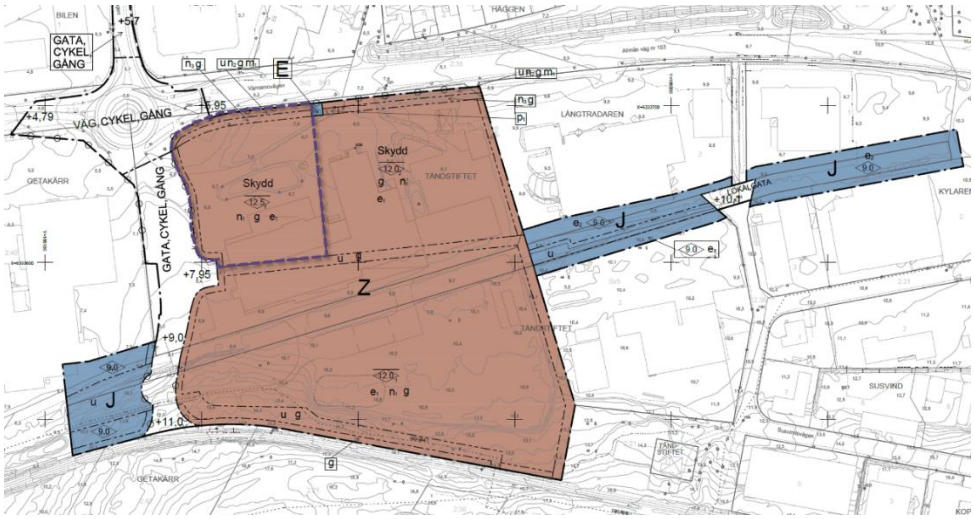
Utsnitt från gällande FÖP Stadsområdet, aktuellt planområde markerat med vit streckad linje.

I fördjupning för stadsområdet (antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2010) anges generella riktlinjer som innebär att en förtätning av stadsområdet med nya bostäder och verksamheter ska ske. Utveckling av ny bebyggelse ska utgå från det aktuella områdets karaktär och värdefulla kulturmiljöer ska tas tillvara och utvecklas. Den övergripande inriktningen är att området ska utvecklas som verksamhetsområde. I fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet anges att det är viktigt att tillgodose dagligvaruhandel både i stadskärnan och i bostadsområden utanför stadskärnan i strävan efter ett hållbart samhälle. Enligt kommunens policy ska externetableringar för detaljhandel inte tillåtas, handel med skrymmande varor som

inte lämpar sig att hantera i stadskärnan ska förläggas till lättillgängliga platser såsom verksamhetsområdet kring Varberg Nord, Lassabacka-Värnamovägen, Jonstaka och Träslövsläge. Fördjupning av översiktsplan för stadsområdet anger i riktlinjerna för området *Lassabacka, Holmagärde och Lugnet* att detaljhandel inte får tillkomma i verksamhetsområdet varför bedömningen är att detaljplanen inte är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Detaljplanen är därmed inte förenlig med fördjupning av översiktsplan för stadsområdet och handläggs därför med utökat förfarande. Planförslaget är inte förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget har föregåtts av ett politiskt ställningstagande som utmynnat i ett positivt planbesked för handel med livsmedel inom området, trots att översiktsplanen säger annorlunda.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av *Detaljplan för handel inom Tändstiftet 1 m.fl.* (plan 417, antagen av byggnadsnämnden den 17 december 2015). Den aktuella fastigheten Tändstiftet 1 har till största del användningsbestämmelsen Z – Verksamheter, handel med skrymmande varor, samt en mindre del, J – Industri och E – teknisk anläggning. Byggrätten är fördelad mellan Tändstiftet 1 och 4 och består av en högsta sammanlagd byggnadsarea om 24 000 m², fördelad på tre egenskapsområden. Detaljplanen är delvis utbyggd, i form av två byggnader med en byggnadsarea om sammanlagt 19 000 m² fördelat på två av de tre egenskapsområdena. Det fanns en intention vid framtagandet av gällande detaljplan att aktuellt planområde skulle förses med byggrätt. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Frågan om att inkludera detaljhandel och livsmedel i detaljplanen lyftes under planprocessen för plan 417, men inte realiserades i det slutgiltiga planförslaget. Den del av fastigheten Tändstiftet 1 som planläggs genom aktuellt planförslag avser det tredje, idag obebyggda, egenskapsområdet. Till gällande detaljplan har även ett gestaltningsprogram tagits fram (*Gestaltningsprogram - Detaljplan för handel inom fastigheten Tändstiftet 1 m.fl.*, Krook & Tjäder 2015). Programmet anger att entréer föreslås vända sig mot det gemensamma rummet mellan byggnaderna, mot parkeringen. Det är särskilt viktigt att fasader mot den nya gatan utformas så att baksideskänslan minimeras. Gång- och cykelstråk ska vara säkra och tydliga och ansluta väl till byggnadernas entréer. Cykelparkeringar ska finnas i nära anslutning till entréerna. Enligt en bestämmelse i planen ska plantering anordnas inom parkeringsytan. Planteringsöar med buskar och träd placeras ut på parkeringsytan för att bryta upp det storskaliga rummet och underlätta orienteringen för Generellt bör trygghetsaspekter beaktas vid utformningen av parkeringen och dess grönska.



Gällande detaljplan (417). Aktuellt planområde markerat med streckad linje.

Trafikstrategi

Trafikstrategiskt program antagen av kommunfullmäktige 2026 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett trafiksystem som är tillgängligt för alla, samtidigt som vi värnar om vår miljö och skapar långsiktig hållbarhet, med horisontår på 2050. Trafikstrategiska programmet har fokus på framkomlighet, hållbarhet och valfrihet.

Framkomlighet handlar om att säkerställa att alla invånare, oavsett transportbehov, ska kunna ta sig fram på ett effektivt och säkert sätt. Hållbarhet innebär att vårt trafiksystem ska minska negativ miljö- och klimatpåverkan, genom att prioritera fossilfria och energieffektiva transportlösningar. Valfrihet innebär att invånarna ska kunna välja mellan olika transportslag, där alla alternativ är enkla, effektiva och hållbara. Genom att främja valfriheten skapar vi ett trafiksystem som ger människor möjlighet att göra medvetna val i sitt dagliga resande.

Planområdet ligger i ett sammanhängande verksamhetsområde där butiker och verksamheter samlas med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät. Trafiken i Lassabacka behöver fortsatt förbättras och en viss förflyttning till andra transportslag än bil behöver ske.

Handelsstrategi

Varberg kommuns handelsstrategi, antagen av kommunstyrelsen den 23 juni 2015 fokuserar på tre handelsområden, stadskärnan och de två halvexterna lägena Lassabacka och Jonstaka. Detaljhandel fokuseras till stadskärnan, till stadsdelscentrum och till kommunens serviceorter. Goda förutsättningar för handelsutveckling i stadskärnan och i de halvexterna lägena säkerställs genom att planläggning inte sker för koncentrationer av detaljhandel utanför stadskärnan eller utanför kommunens serviceorter.

Fördjupat beskrivs området Lassabacka som ett sammanhängande verksamhetsområde med inriktning mot handel med skrymmande varor samt att trafiksituationen kring Lassabackarondellen och inom handelsområdet ska åtgärdas, en successiv förtätning av handeln och omvandling inom området ska bejakas under löpande upprustning. Aktuellt planförslag strider därmed mot handelsstrategin då detaljhandel med livsmedel föreslås i det som i strategin utpekas som ett sammanhängande verksamhetsområde.

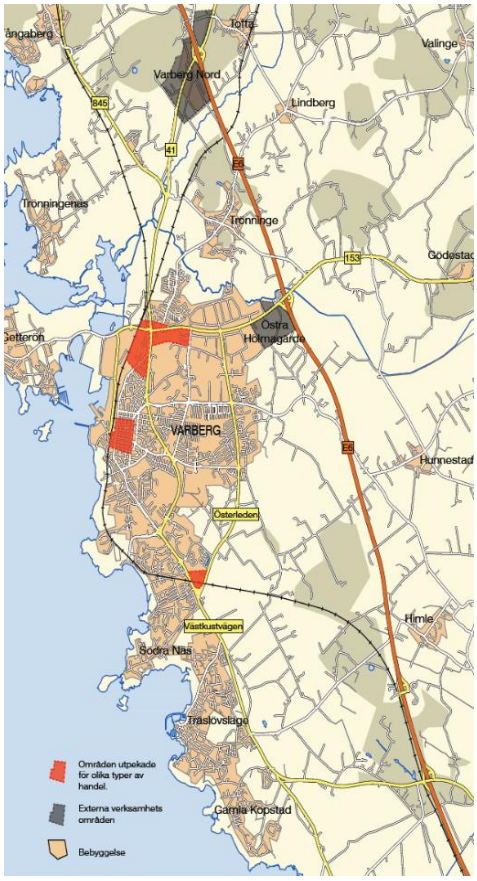


Bild från handelsstrategin (2015).

Lokaliseringsanalys för dagligvaruhandel

Kommunstyrelsen har under 2023 tagit fram en lokaliseringsanalys för dagligvaruhandel med hjälp av WSP. Syftet var att utvärdera och föreslå nya lämpliga lokaliseringar för livsmedelshandel inom Varbergs stadsområde. Analysen visar att förutsättningarna för ytterligare dagligvaruhandel ser goda ut. Befolkningen bedöms växa både i befintliga strukturer och i nya planerade stadsdelar i framför allt Västerport i hamnområdet samt i de norra och södra delarna av stadsområdet.

WSP bedömer även att det är möjligt att etablera mellan 2 900 och 7 200 m² BTA för livsmedelshandel mellan 2022–2038 vilket motsvarar tre till fem medelstora butiker alternativt en större och upp till två medelstora butiker. Analysen påvisar ett antal lägen där en etablering skulle vara möjlig. Utifrån bedömningen har de potentiella områdena för etablering delats upp i tre grupper: mycket bra lägen, bra lägen och mindre bra lägen. Ett av de utpekade områdena är *"Värnamovägen, Lugnetrondellen- Äckregårdsvägen*" vilket bedöms som bra läge för etablering av livsmedelsbutik. Läget bedöms som särskilt lämpligt för en lågprisaktör. Därmed finns strategiskt underlag som pekar ut aktuellt planområde som lämplig lokalisering för livsmedelsetablering. Fördelaktigt anses vara en hög koncentration av understödjande handelsutbud samt hög tillgänglighet med bil och stort befolkningsunderlag inom köravstånd. Det finns ett begränsat befolkningsunderlag inom gångavstånd, vilket anses vara negativt vid en etablering. Analysen nämner även risk för att en butik i detta läge kan öka trafikbelastningen på Värnamovägen och Lugnetrondellen som redan är hårt trafikerad. Utifrån detta perspektiv har en trafik- och parkeringsutredning tagits fram som ligger som bilaga till planhandlingarna.

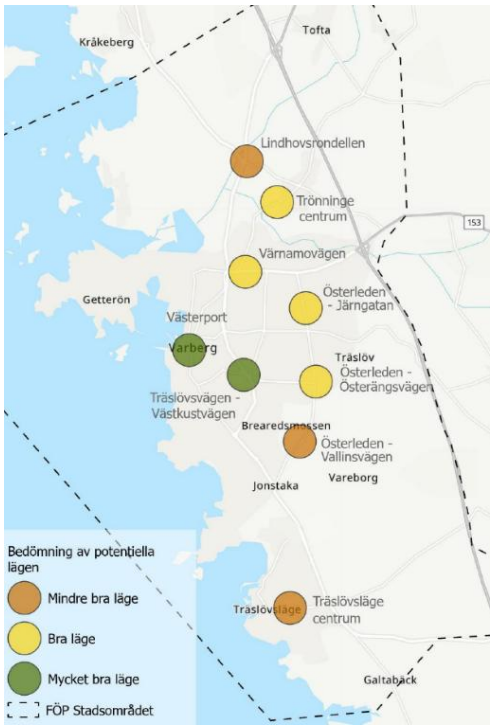


Bild från lokaliseringsanalys för dagligvaruhandel (2023).

Trafiknätsanalys

Mot bakgrund av Varbergs planerade utbyggnadsplaner har *Trafiknätsanalys Varberg 2030* (2016) tagits fram av hamn- och gatu-förvaltningen i samarbete med ÅF. Syftet med analysen är att Varberg står inför stora förändringar i den bebyggda miljön med ett antal större infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt planerade, vilket medför förändringar i trafiksystemet som behöver kartläggas. Kritiska stråk och punkter har identifierats i utredningen, bland annat Lassabacka. Utredningen visar på att Lassabacka förväntas även i fortsättningen, efter föreslagna åtgärder vara högt trafikerat i alla de *"fem ben"* som kopplas till Lassabackarondellen.

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. Kopplat till målet *hållbar resursanvändning* föreslås ny etablering av detaljhandel inom ett redan utbyggt område med goda möjligheter till angöring och koppling för resor med kollektivtrafik, cykel och bil samt gång.

Jämfört med om aktuellt planförslag skulle förläggas till ett område utan befintliga kopplingar eller inom område med åkermark eller pågående jordbruk kan placeringen bedömas vara i linje med målet. Det faktum att planområdet redan är planlagt sedan tidigare och man har bedömt marken som lämplig för utbyggnad kan även kopplas till detta. Även målet *välmående samhälle* och målbilden *Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in* går att koppla till planförslaget då en etablering av detaljhandel inom aktuellt planområde möjliggör för inköp av livsmedel för boende i norra delen av staden. Detta skulle kunna möjliggöra för att fler i området kan välja att gå eller cykla i stället för att ta bilen.

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. Strategin anger ett huvudstråk, *norra tvärstråket*, för aktuellt planområde med både befintligt och idag bristfällig grönstruktur. Stråket går från Brunnsbergsskogen norrut men en tydlig stråkkoppling saknas i östvästlig riktning tvärsöver planområdet. Planförslaget innebär ingen förändring gällande byggrätt gentemot befintlig detaljplan.



Grönstrategin anger grönstråk som är befintliga (fyllda) och som saknas (skrafferade). Planområde markerat med streckad linje.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder beslutades av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur. Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt. Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande

generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska prägla arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Den enda befintliga öppna gräsytan inom området försvinner då befintlig gräsyta bebyggs. Det kan kompenseras genom uppförande av träd och buskar som tillför bland annat klimatreglerande ekosystemtjänster inom en öppen och hårdgjord yta. Planteringar av träd inom parkeringsytan sänker temperaturen betydligt och rekommenderas ske med jämna mellanrum runt de hårdgjorda ytorna.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kapitlet 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

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

Kommunikationer

Planområdet gränsar till riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Lassabackarondellen och vägen ut mot hamnen samt väg 41 är av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset bedöms inte påverkas genom en utveckling av aktuellt planförslag.

Natura 2000

Planområdet är beläget cirka 1 km från Getterön som är Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet. Den kommunala dagvattenledningen som planområdet ansluter till mynnar i Natura 2000-området. Vid framtagandet av gällande detaljplan 417 bedömde stadsbyggnadskontoret att uppförande av byggnad inom området inte påverkar några av de värden som gör Getterön unikt. Bedömningen kvarstår vid framtagande av aktuellt planförslag, med stöd i slutsatser presenterade i dagvatten- och skyfallsutredning som rekommenderar att 100% av 10-årsregnet fördröjs inom den egna fastigheten då fastigheten idag släpper sitt dagvatten till en del av dagvattenledningssystemet som avleds till Getteröns naturreservat. Se dagvatten- och skyfallsutredning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO_2) i gatumiljö. Luftkvalitén är under utvärderingsströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen. Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) rekommenderar att 100% av 10-årsregnet fördröjs inom den egna fastigheten då fastigheten idag släpper sitt dagvatten till en del av dagvattenledningssystemet som avleds till Getteröns naturreservat. Föroreningsberäkningarna visar att planområdet efter införande av föreslagen dagvattenlösning underskrider samtliga av Varbergs riktvärden för föroreningshalter i dagvatten. Genomförandet av planen bedöms medföra en förbättring mot gällande detaljplan (plan 417), genom ytterligare fördröjning och rening av dagvatten. Därmed bedöms genomförandet inte orsaka en försämring av MKN för recipienten gentemot byggrätten som följer av gällande detaljplan.

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.

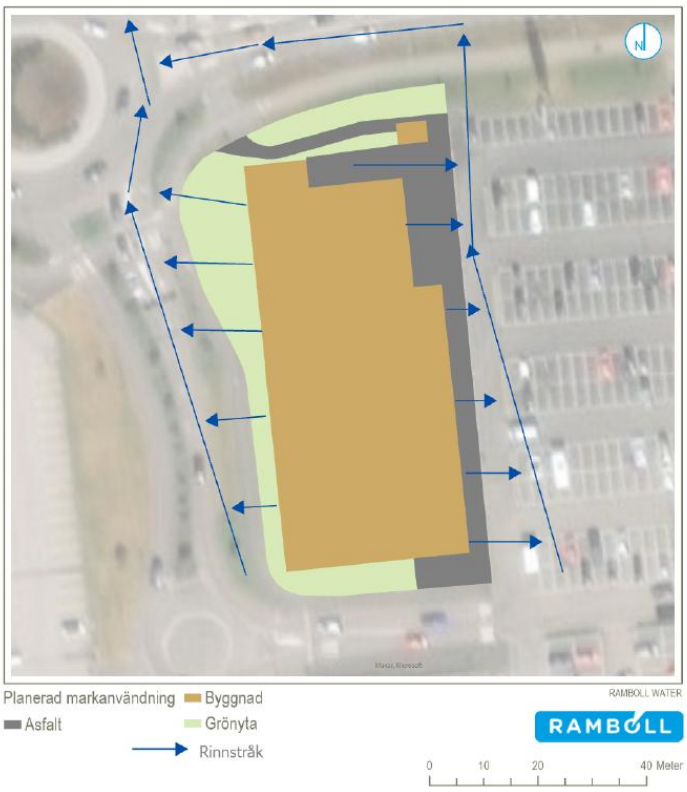
Geotekniska förhållanden

Inför planläggning av gällande detaljplan 417 togs en geoteknisk utredning fram som utredde markförhållandena inom fastigheten Tändstiftet 1 (GeoVerkstan, 2014). PM tillhörande geoteknisk utredning bedömer att grundläggningsförhållandena är generellt rimliga för grundläggning av lättare byggnader. Ur sättningssynpunkt är sand ej sättningsbenäget. Silten och leran är tämligen fast lagrade och bör vid rimliga lastökningar endast orsaka hanterbara sättningar. I rekommendationer anger PM att byggnadsytan i nordväst (*som utgör aktuellt planförslag)* bör för- och överbelastas innan byggnation sker samt att mer finkornig jord finns i den nordvästra delen av området (*som utgör aktuellt planförslag)*. Detta för att ta ut de sättningar som uppstår på grund av ökade laster från såväl justering av markytan som byggnad. Gällande detaljplan 417 vann laga kraft 2016 och byggdes till största del ut 2018. Gällande markhöjd anger det geotekniska PM:et att en höjning av markytan till +10 i norra delarna motsvarar en maximal justering av markytan med 3 m. Detta motsvarar en lastökning på 50 á 60 kPa vilket till större delen inryms i förkonsolidering. Långtidssättningar upp till 5 cm ska förutsättas vid uppfyllnad över 2 m inom finjordsområdet.

Hydrologiska förhållanden

I framtagen dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) anges att jordarter inom planområdet utgörs av postglacial sand och svallsediment av grus med ett jorddjup på mellan 10–20 m och en hög genomsläpplighet. Det föreslagna dagvattenförslaget (se kapitel *Planförslag)* medför att samtliga av Varbergs riktvärden för föroreningar i dagvatten underskrids. Genomförandet av planen bedöms medföra en förbättring mot gällande detaljplan, genom ytterligare

fördröjning och rening av dagvatten. Därmed bedöms genomförandet inte orsaka en försämring av MKN för recipienten gentemot byggrätten som följer av gällande detaljplan.



Principskiss för ytlig avledning av skyfall (Ramboll, 2025).

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Grönytan som utgör aktuellt planområde är inte bebyggd idag men medges byggrätt i gällande detaljplan vilket visar att ytan även tidigare avsetts bebyggas, därmed sker ingen skillnad från tidigare ställningstaganden.

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör uppförandet av ny bebyggelse inom tidigare obebyggd mark, vilket ofrånkomligt påverkar landskapsbilden. Gällande detaljplan medger byggrätt vilket visar att ytan även tidigare avsetts bebyggas, därmed sker ingen skillnad från tidigare ställningstaganden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster kopplade till planområdet bedöms främst vara kopplade till den grönyta som genom planförslaget avses bebyggas. Tillskapande av planteringar eller andra element som medför ekosystemtjänster i den hårdgjorda miljön kan fungera som viss kompensation. Ett tillskott av träd kan sänka omgivningens temperatur med 10–20 grader jämfört med hårdgjorda ytor som i stället avger mer värme.

Trafik

Gång och cykel

I dagsläget går ett stråk rakt över aktuellt planområde i nordväst- till sydöstlig riktning. Planförslaget innebär att stråket försvinner då ny byggnad avses placeras inom ytan. Detta innebär ingen förändring gentemot gällande detaljplan 417, som också anger byggrätt (användning Z – *verksamheter, handel med skrymmande varor*) för det som utgör planområde i aktuellt planförslag. Stomnätet för gång- och cykelvägar är väl utbyggt för planområdet som målpunkt och för förbipasserande och stråket som försvinner bedöms inte innebära någon stor förändring för det befintliga gång- och cykelnätet annat än att det behöver flyttas på.



Befintlig gång- och cykelkoppling tvärsöver aktuellt planområde.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till många kollektivtrafiknoder. Varbergs järnvägsstation med kopplingar söder och norrut ligger ca 2 km söder om planområdet. Närmsta busshållplats är Varberg Lindbergsvägen som ligger ca 120 meter öster om planområdet.

Motortrafik

Norconsult har under hösten 2025 på uppdrag av kommunen tagit fram trafik- och parkeringsutredning med PM trafikanalys för del av Tändstiftet 1. De senaste trafikmätningarna på Värnamovägen förbi planområdet gjordes 2016 och visade på en årsdygnstrafik (ÅDT) på drygt 11 000 fordon per dygn. Kommunen är väghållare för alla vägar i närheten av planområdet.

Angöring och parkering

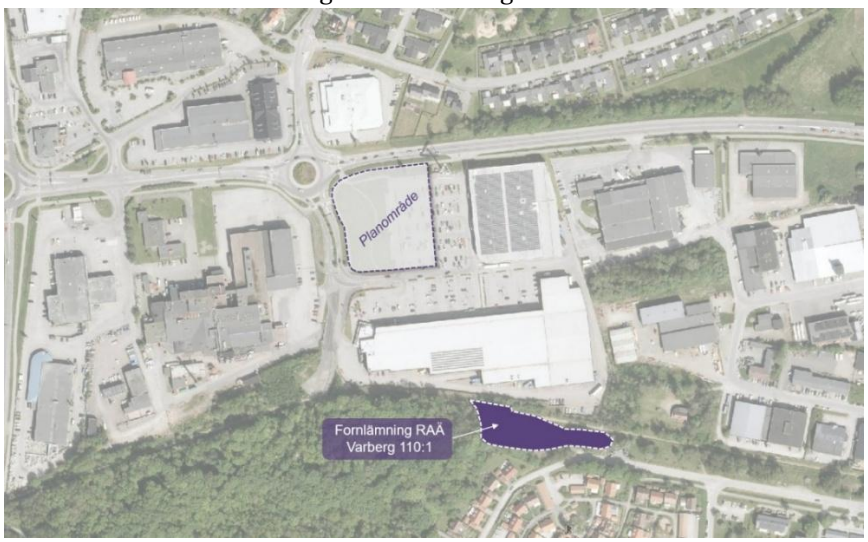
Tillfart till planområdet sker från Värnamovägen i norr via Kamremsgatan som verksamhetsområdet matas från. Inom fastigheten Tändstiftet 1 finns en parkering som försörjer de verksamheter som finns inom verksamhetsområdet. En beläggningsinventering genomfördes i samband med trafik- och parkeringsutredning (Norconsult, 2025) på parkeringsytorna. Inventeringen gjordes på en torsdag eftermiddag mellan klockan 15–17, då beläggningen antas vara som högst. Under denna tid stod som mest 109 bilar parkerade på hela parkeringen, vilket innebär en högsta beläggning på 22 %. Beläggningsgraden varierar med närheten till entréerna, med lägre beläggning längre bort. Ett flertal

cykelparkeringar finns utmed den södra byggnadens fasad. Vid Biltemas byggnad finns en parkering för cykel vid det nordvästra hörnet, nära trappan från gång- och cykelvägen utmed Värnamovägen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I samband med framtagande av gällande detaljplan 417 för fastigheten genomfördes en arkeologisk förundersökning samt slutundersökning som visade att fornlämning finns i den södra delen av fastigheten Tändstiftet 1. Resultatet av undersökningen var att det närmast befintligt järnvägsspår i den södra delen av fastigheten framkom fynd av bearbetad flinta och anläggningar. De påträffade flintaföremålen kan dateras till den äldre delen av jägar-stenålder och bedöms enligt förundersökningen vara 8600–9200 år gammalt. Aktuell planläggning bedöms inte påverka området som omfattas av fornlämningen RAÄ Varberg 110:1.



Fornlämningen RAÄ Varberg 110:1 söder om aktuellt planområde.

Miljö

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är dagvattenledningssystemet som avleds till Natura 2000-området Getteröns naturreservat. Ytvattenrecipienten för planområdet är WA13465539 (VISS, 2025). Vattenförekomsten utgör enligt VISS ett grunt, fågelrikt vattenområde inom Getteröns naturreservat. Det är saltvattenpåverkat men har av SMHI definierats som en sjö. Drygt 95 % av sötvattentillförseln kommer från Himleån. Ytvattenrecipientens ekologiska status i dagsläget klassas enligt dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025) som *måttlig* och den kemiska statusen som *uppnår ej god*. Vattenförekomsten påverkas även av näringsämnesbelastning från Himleån och avloppsreningsverket i Varberg centralortvars utsläpp leds hit via ett dike. Övriga föroreningskällor som av VISS bedöms ha betydande påverkan på recipienten är urban markanvändning och atmosfärisk deposition. Vattenförekomsten har fått förlängd tidsfrist till år 2027 för att uppnå kvalitetskravet god ekologisk status på grund av kunskapsbrist.

Markföroreningar

I samband med framtagandet av gällande detaljplan 417 har en utredning av markföroreningar gjorts. Tidigare har verksamhet som hanterar djurhudar funnits på platsen. Verksamheten har inte inkluderat garvning av djurhudar och det har enligt gällande detaljplan inte skett någon större användning av kemikalier inom verksamheten. I samband med framtagandet av gällande detaljplan infördes bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän marken har sanerats så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändningen erhålles, något som senare gjordes inför uppförandet av befintliga byggnader inom området. En bestämmelse som gäller inom all kvartersmark är *Startbesked får inte ges för byggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning tillåts* med vilket menas att startbesked för byggnad inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

I enlighet med plan- och bygglagen regleras omgivningsbuller endast för bostadsbyggnader.

Farligt gods

Värnamovägen (väg 153) är led för farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom, om de inte hanteras på rätt sätt under en transport. Det är viktigt att utreda risker med hänsyn till transporter av farligt gods. I detaljplaneskedet bör man inventera befintliga och planerade verksamheter, objekt och miljöer som kan medföra en fara för hälsa och säkerhet. Metoder för riskhänsyn i den fysiska planeringen utgörs av riskreducerande åtgärder som lämplig lokalisering, skyddsavstånd, utformning och placering av byggnader samt tekniska åtgärder. Vägar och järnvägar är linjära riskkällor. Det innebär att man inte som vid en kemisk anläggning (punktkälla) kan säga exakt var riskkällan är placerad. Vid etableringar belägna inom 150 meter från transportled för farligt gods, Värnamovägen, behöver det utföras en kvantitativ riskanalys med avseende på transporter av farligt gods förbi studerat område. Länsstyrelsen i Hallands publikation *Riskanalys av farligt gods i Hallands län* är framtagen för att inte varje enskilt projekt ska behöva ta fram en separat riskanalys. Föreslagen exploatering sker inom 30 meter från farligt godsled vilket förutsätter säkerhetshöjande åtgärder som anges nedan och har hämtats från gällande detaljplan 417.

Avåkningsskydd i form av dike/låg vall ska anordnas, fasader utförs i obrännbart material, fönster uppförs i brandteknisk klass EI30, luftintag placeras högt och på motsatt sida mot farligt godsled, minst en utrymningsväg ska finnas som inte vetter mot leden. Utöver detta gäller att uteplatser och lekplatser inte ska finnas på mindre avstånd än 50 meter från leden, placering av entréer bör ligga så långt från leden som möjligt, området närmast leden ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, inga bostäder planeras, hastigheten vid planområdet är låg på grund av cirkulationsplatsen (Lugnetrondellen)

Riskhantering ammoniak

I samband med gällande detaljplan 417 har en riskanalys avseende ammoniakhantering inom Getakärr 2:40, direkt väster om Tändstiftet 1, tagits fram. Riskanalysen avsåg att kartlägga de risker som befintlig kylanläggning med ammoniak skulle ge för då föreslaget verksamhetsområde. I riskanalysen bedömdes

det som nödvändigt att genomföra konsekvensreducerande åtgärder avseende ammoniak. Under framtagande av gällande detaljplan 417 har ett avtal om genomförande av konsekvensreducerande åtgärder avseende ammoniak tecknats mellan dåvarande fastighetsägare för Getakärr 2:40 och dåvarande fastighetsägare för Tändstiftet 1. Verksamheten har ersatts och det saknas verksamhet med kylanläggning i anslutning till planområdet.

Risk för översvämning

Det föreligger enligt framtagen dagvatten- och skyfallsutredning att det i dagsläget inte identifierats någon skyfallsproblematik i planområdet. Detta är en följd av att området ligger högre än omgivande mark och att inga större rinnstråk därför korsar planområdet. Planområdet har inte heller några större lokala lågpunkter som vatten magasineras inom med befintlig topografi. Därmed behövs ingen kompensationsåtgärd inom planen som en konsekvens av planerad bebyggelse. För att säkerställa att ingen skyfallsproblematik uppstår inom planområdet även i framtiden behöver ett erforderligt fall kring byggnaden säkerställas. Boverket anger att lutningen bör vara minst 1:20 inom tre meters avstånd från byggnaden.



Bilder från dagvattenutredning. Bild till vänster avser rinnvägar och vattendjup i lågpunkter vid undersökt scenario på 100 mm. Bild till höger avser avrinningsområde till lågpunkt intill Lugnetrondellen (Ramboll, 2025).

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Detta innebär att byggnader ska utföras radonskyddade.

Brandvattenförsörjning

Närmst placerade brandposter till planområdet återfinns utmed den norra sidan av väg 153/Värmamovägen.

Sociala

Trygghet

Planområdet är en del av ett större område för kommersiell service, med diverse restauranger och butiker som medför många last- och lossningsplatser. Det är av stor vikt att utvecklingen av tillkommande livsmedelsbutik beaktar mötet med oskyddade trafikanter. Ett verksamhetsområde har flera ödsliga platser särskilt nattetid som kan kännas otrygga. Beroende på verksamhet är människors aktivitet

varierande över dygnet och belysning tillför trygghet vid mötespunkter som har öppet nattetid. Utgångspunkten är att vägar för oskyddade trafikanter och tyngre fordon inte möts, placering för lastningszon har avskärmats i planförslaget.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi.

VARBERGS
KOMMUN

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14