



Varbergs
kommun

Dnr: 2002/822



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Getakärr 2:1, 2:6, 2:7 och 2:9
Östra Holmagärde
upprättad 2016-04-28, reviderad 2018-06-21
Varbergs kommun
Laga kraft 2018-10-19

Sammanfattning

Planförslaget har tagits fram för att pröva en utbyggnad av ett nytt industriområde utmed Värnamovägen väster om E6. Planförslaget omfattar ett ca 49 ha stort område inom vilket det föreslås en blandning av olika verksamhetstyper med varierande tomtstorlekar på mellan 2000 m² och ca 30 000 m².

Planprocessen

Planen upprättas med standard förfarande i enlighet med plan- och bygglagens, PBL, (2010:900) regler. Boverkets allmänna råd (2014:5) har använts som vägledning vid utformning av planbestämmelser för detaljplanen.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2016

Granskning 2:a kvartalet 2018

Antagande 3:a kvartalet 2018

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser

Illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning, 2016-04-15

Kompletterande PM om Fåglar till MKB Holmagärde, Ramböll 2016-10-20

Planprogram för industriområde Öster om Holmagärde gård, 2012-10-09

Övriga handlingar, bilagor

Geoteknisk utredning, Norconsult 2010-10-19

Systembeskrivning avseende VA- och gatanläggning, Norconsult 2015-09-15

Pm- dimensionering av dagvattendammar med avseende på 20-årsregn 2017-11-17

Nivåmätning, Norconsult 2013-11-18

Arkeologisk utredning, *Härdar, gropar och stolphål vid Holmagärde* - UV VÄST rapport 2010:20

Arkeologisk förundersökning 2015-11-13

Inventering av fladdermöss vid Holmagärde gård, Graptolit 2014-08-15

Åtgärder för att bevara fladdermusfaunan vid Holmagärdegård, Grapolit 2016-09-23

PM Inventering avseende markföroreningar Östra Holmagärde, Structor 2016-10-28

Riskutredning, ÅF, 2017-02-23

PM tillägg riskutredning, ÅF, 2017-09-07

Komplettering Vinterinventering av fladdermöss i jordkällaren vid Holmagärde gård, Graptolit, 2017-12-11

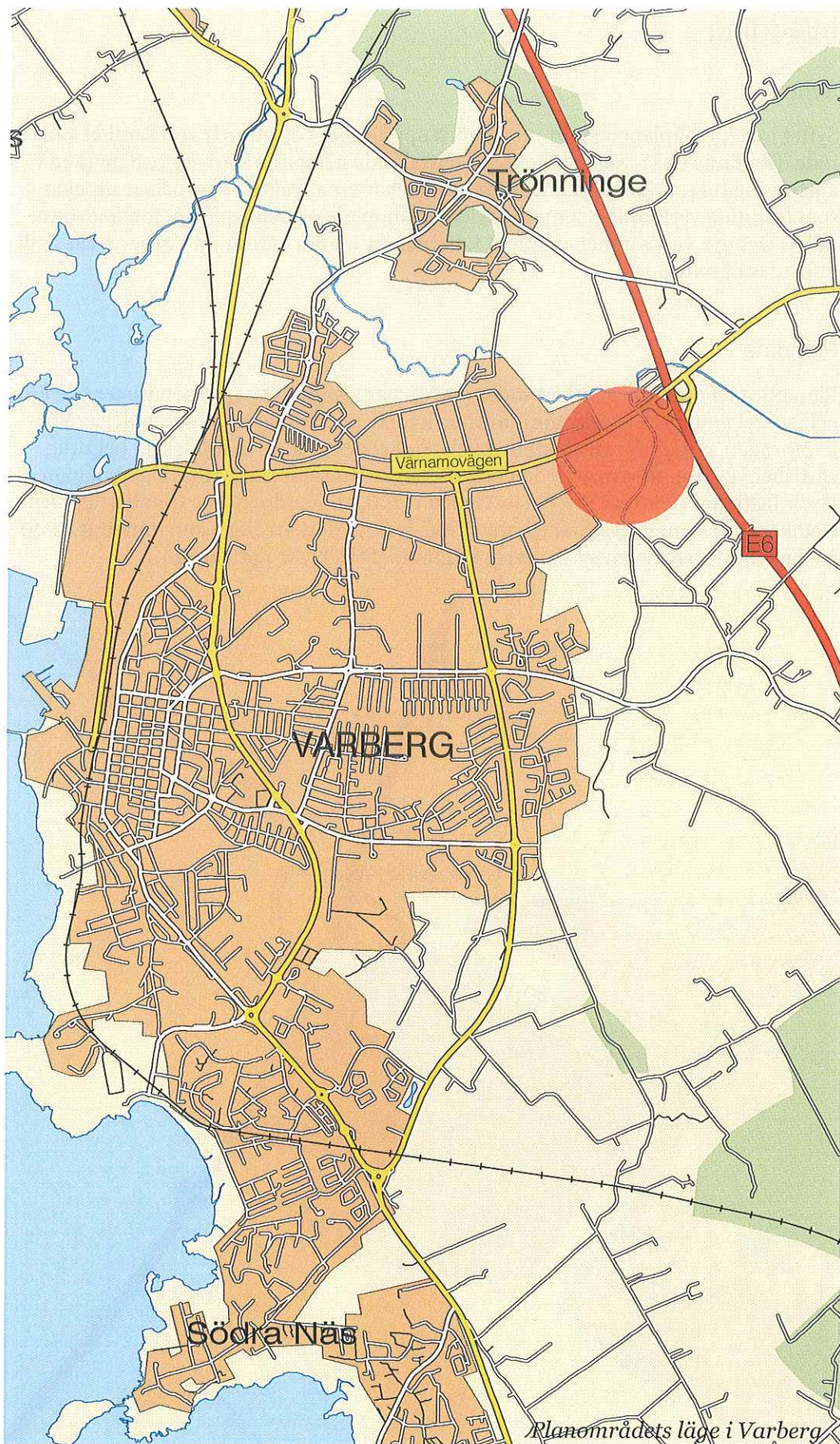
Föroreningsberäkningar för Himleåns avrinningsområde - MKB för planprogram Södra Trönninge, Ramböll, 2016-05-20

PM Frågor om dagvatten och markavvattning inom Himleåns kanalbolag 1902, nedre avdelningen, Norconsult, 2018-03-05

Föroreningsberäkningar för Östra Holmagärde, Norconsult, 2018-03-02

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	6
Planeringsförutsättningar	9
Planförslag	16
Konsekvenser	27
Genomförande av projektet	30
Medverkande	34



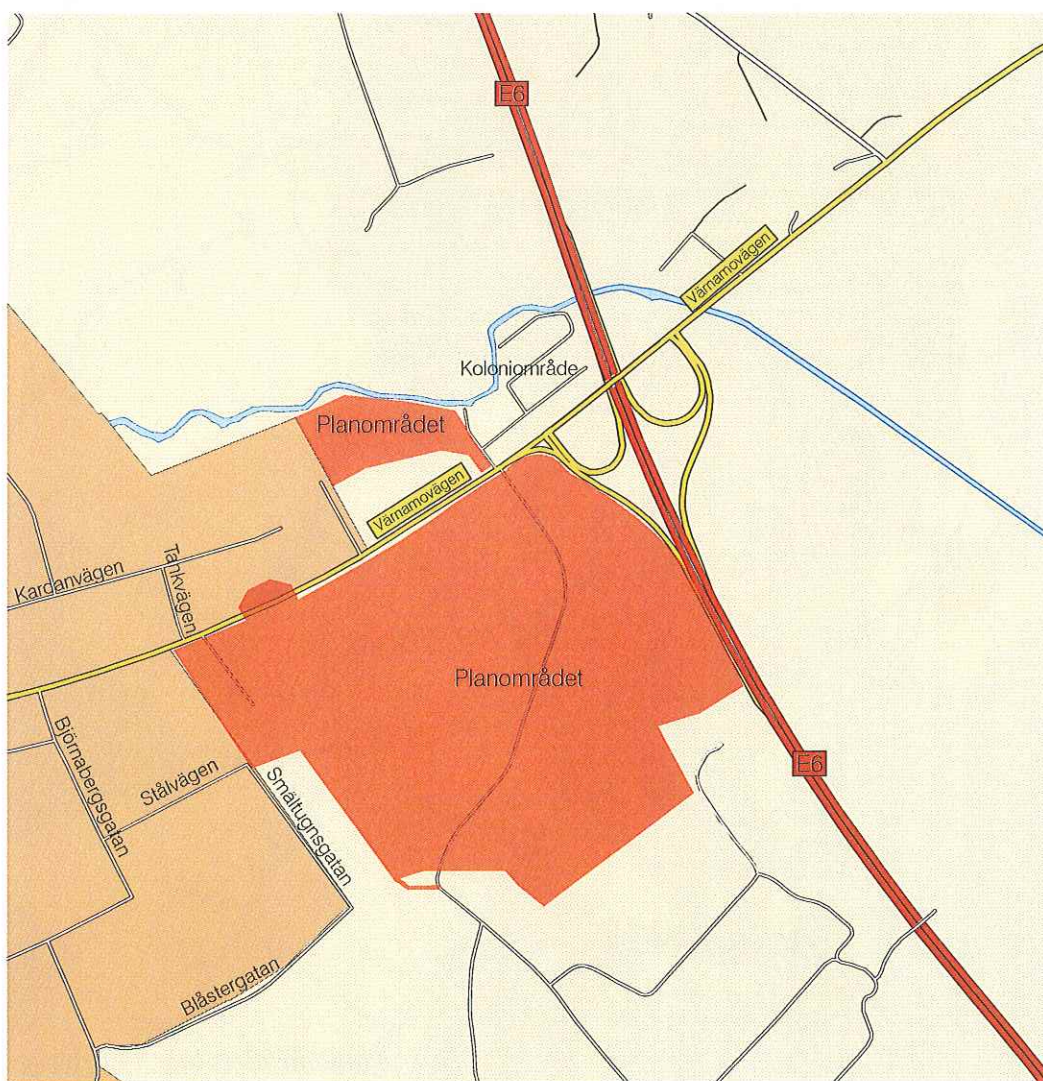
Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt verksamhetsområde. Det finns en stor efterfrågan på central industrimark i Varberg och marken i anslutning till trafikplats E6/Värnamovägen har ett attraktivt läge och är utpekad som framtida verksamhetsområde i den Fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Det nya verksamhetsområdet kommer att utgöra entrén till Varberg och skall utformas därefter.

Plandata

Planområdet omfattar marken söder om Värnamovägen (Lv 153) och väster om E6, och en del i norr och Lv 153 för naturmark till dagvattendamm samt en del av Värnamovägen avsedd för cirkulationsplats. Mot söder gränsar området till befintlig gårdsbebyggelse, Klockaregården och Backagården samt skjutbana. Detaljplanen berör fastighet Getakärr 2:1, del av Getakärr 2:6, en mindre del av Getakärr 2:7 och Getakärr 2:9 samt vägsamfälligheten Träslöv S:5. Markarealen, som omfattar ca 49 ha, ägs till största delen av Varbergs kommun. Stålet 3 är i privat ägo.



Översiktskarta

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

E6:an utgör väg av riksintresse. Området omfattas även av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 4 kap 4 § avseende kustzon och rörligt friluftsliv.

Översiktsplan

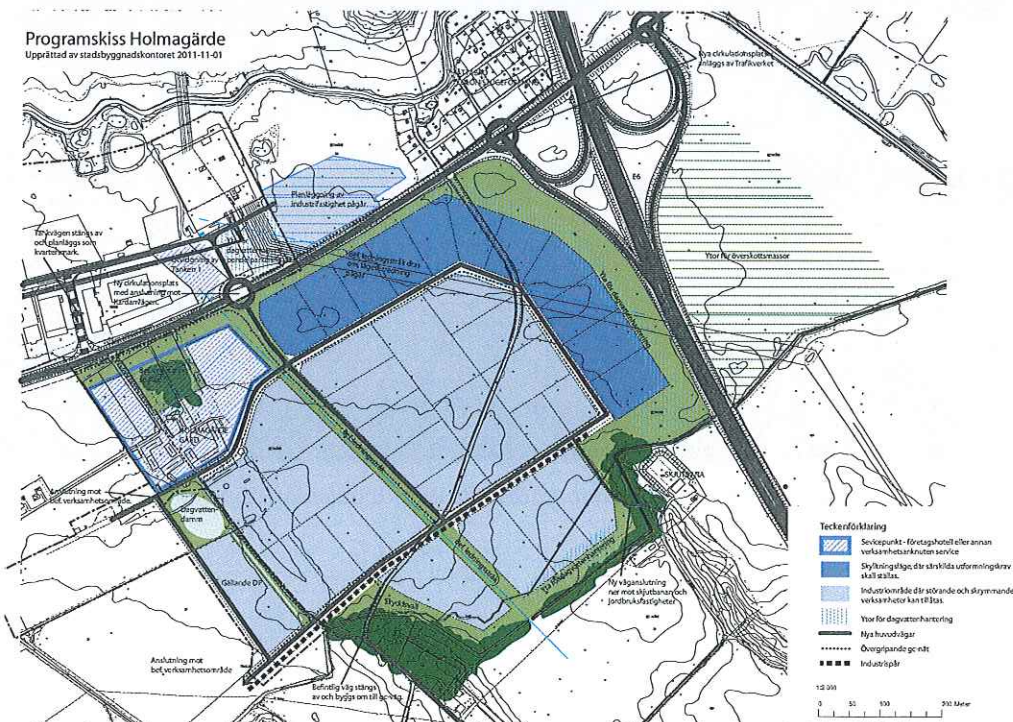
I den Fördjupade översiktsplanen för stadsområdet (antagen av KF 2010-06-15) är Holmagärde utpekade som ett framtida utbyggnadsområde för verksamheter. Handel med skrymmande varor kan efter prövning förläggas till området. Detaljhandel får inte tillkomma i verksamhetsområdet. Det exponerade läget intill E6 och entrén till staden kräver en omsorgsfull gestaltning av bebyggelse och anläggningar.

Detaljplan

Området saknar detaljplan. Nordväst och väster om området finns gällande detaljplaner för industriverksamhet, Kvarnagården och Nedregårdens industriområde, etapp IV samt Holmagärde industriområde. Norr om Värnamovägen pågår arbete med detaljplan för verksamheter, Kvarnagården östra industriområde.

Program

Ett program har tagits fram som godkändes 2012-10-23 av kommunstyrelsen. Programmet omfattar hela området för föreslagen detaljplan samt en mindre del norr om Värnamovägen. I programmet utreds möjligheterna för en utbyggnad av verksamheter så som industri, lager, kontor m.m. Detaljhandel ska dock ej medges enligt kommunens policy. Trafiknätet har också studerats i programmet. Programmet ligger till grund för det aktuella förslaget till detaljplan.



Programskiss Holmagärde, upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2011-11-01.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet (Ramböll, 2016-04-01).

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att göra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. Arbetet med miljöbedömning och MKB innebär att miljöaspekter och miljöåtgärder integreras i planen så att en hållbar utveckling främjas för att bland annat uppfylla uppsatta miljömål och krav gällande lagstiftning. MKB:n utgör ett beslutsunderlag för kommunens politiker inför antagande av planen, men syftar också till att ge allmänheten och berörda tjänstemän en samlad bild av planens miljökonsekvenser.

Mer om MKB:n finns under avsnittet konsekvenser.

Handelspolicy/strategi

Varbergs kommun har genom sin handelspolicy /strategi (policy antagen av KF 2014-09-16 och strategi antagen av KS 2015-06-23) aktivt arbetat med handelsutvecklingen i Varberg. Då man aktivt jobbar med att bidra till en levande stadskärna fokuseras detaljhandeln enbart till centrum. Skrymmande varor som inte lämpar sig i stadskärnan koncentreras till halvexterna handelsområden så som Lassabacka, Holmagärde och Jonstaka. De olika handelsområdena stärker sina profiler och breddar utbudet.



Foto över dagens Östra Holmagärde som utgörs till största delen av öppen jordbruksmark.

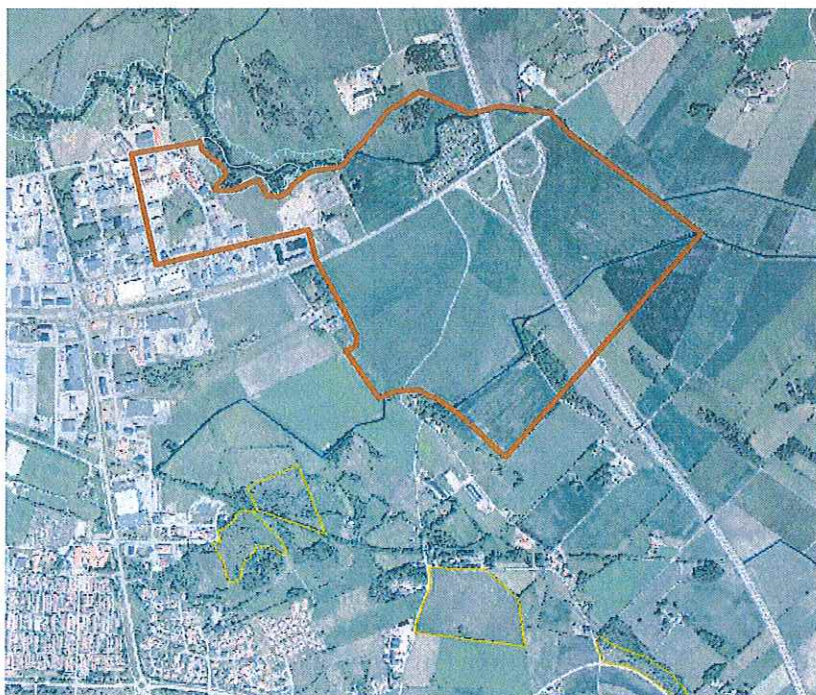
Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen jordbruksmark med enstaka träd- och vegetationsridåer. De norra delarna av området sluttar svagt åt nordväst medan de södra delarna sluttar åt söder. Gårdsbebyggelse och omgivande vegetationsridåer fungerar som tydliga landskapselement och skapar klara gränser.

Planområdet ingår i hänsynsområde A i naturvårdsprogrammet för Varberg, se bild nedan. Det utgörs av öppna marker i nedre delen av Himleåns dalgång. Det är av betydelse för fågellivet som en del i en större helhet där Getteröns strandängar och vassar är ett kärnområde. Rapphöna, tornfalk, tofsvipa och sånglärka är exempel på fåglar som har setts häcka i området. Under olika årstider kan även flera olika arter av rovfåglar använda markerna för jakt. Stora flockar kanadagäss födosöker på åkrarna. Sångsvanar och sädgäss rastar ibland här under vinterhalvåret.

Planområdet gränsar i sydväst till Träslövs gamla inägomarker, nr 37 i kommunens Naturvårdsplan. I kommunens Naturvårdsprogram anges detta jordbruksområdet som viktigt för fågellivet. Hela miljön från Mabäcken i söder till höjdryggen mellan Lunnaberg och den gamla kyrkoruinen vid Klockaregården i nordöst och ner mot den nuvarande kyrkan i väster ingår i detta område. Det natur- och kulturhistoriskt rika innehållet i ett öppet och vackert landskap har bedömts vara en viktig helhetsmiljö.



Hänsynsområde A

Strandskydd

Strandskyddet har som syfte att trygga medborgarnas tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Söder om planområdet finns ett dike som omfattas av ett dikningsföretag, Holmagärde dikningsföretag nr 1 - 2 år 1941. Diket är ett smalt och sedan länge rätat vattendrag med utflöde i Himleån, vilket i dagsläget är av litet värde för fri-

luftsliv och rekreation samt för växt- och djurlivet. Kommunen har hos Länsstyrelsen Hallands län ansökt om upphävande av strandskyddet i de delar som planläggs som industri- och verksamhetsmark samt en yta avsedd för anläggande av våtdamm på allmän platsmark, NATUR, i södra delen av planområdet. Strandskyddet avses finnas kvar i en zon närmast vattendraget inom allmän platsmark, NATUR.

I den norra delen av förslaget till detaljplan inom området för allmän platsmark, NATUR ligger en befintlig mörgelgrav. Baserat på en strandskyddsutredning för Halland från 2009 (Attraktivt boende i Halland – utan intrång på stränderna, Region Halland) bedöms småvatten i jordbruksmark som understiger ett hektars storlek inte omfattas av strandskydd. Utifrån detta bedöms mörgelgraven i sig inte ha något strandskydd. Den ligger dock inom strandskyddet för Himleån vilket gör att själva området där mörgelgraven ligger hamnar inom strandskyddat område. Mörgelgraven får genom detaljplanen ett skydd så att den kan bevaras.

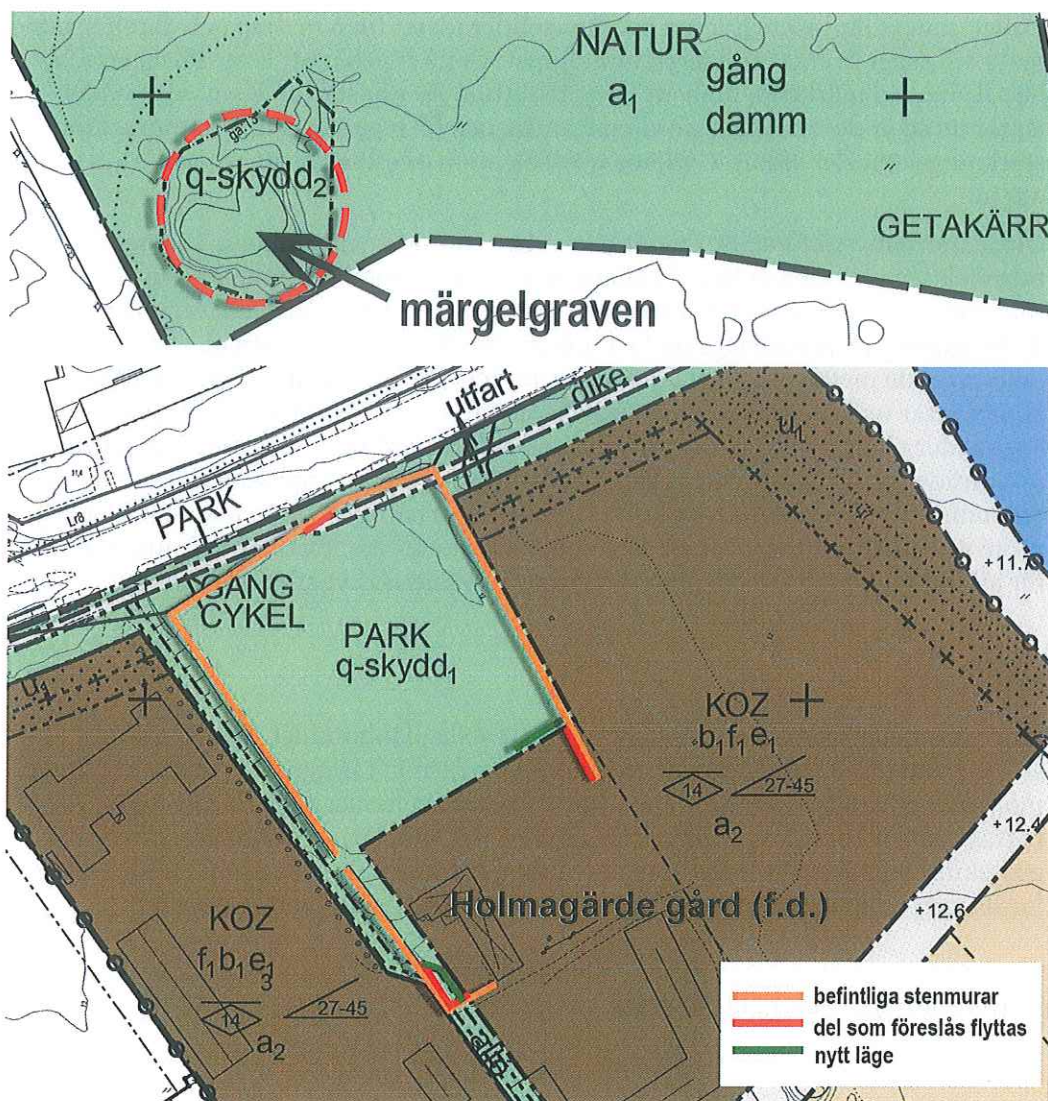
I den norra delen möjliggörs det även för en dagvattendamm som en del i hanteringen av dagvattnet från planområdet. Området ligger inom strandskyddat område för Himleån och strandskyddet föreslås upphävas för området för dammen samt en gångstig i samband med detaljplanen. Det särskilda skäl som ligger till grund för att upphäva strandskyddet för området för dammen är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt att det tillgängliggörs för allmänheten. I ett tidigt skede i planeringen av området fanns enbart en dagvattendamm, denna damm skulle bli väldigt stor och man har därför istället valt två skilda dammar. Inom planområdet finns svårigheter med att få lutning för avrinning till dammarna utan att behöva göra stora markutfyllnader vilket även har bidragit till valet med två dammar och deras placering.

Biotopskydd

Inom planområdet finns biotopskydd i form av mörgelgraven i norra delen, stenmurarna kring f.d. Holmagärde gård. Sedan gränsar detaljplanen även till ett öppet biotopskyddat dike i söder där man i den sydöstra delen föreslår en ny överfart för en mindre väg. Dispens kommer sökas hos Länsstyrelsen för de ingrepp som avses. Dels överfarten över diket men även för håltagning i stenmurarna intill parken där det föreslås möjliggöras för passage av gång- och cykelbana, se karta nästa sida. Dessutom avser man göra en flytt av stenmur för att anpassa efter ny gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom området för park föreslås en planbestämelse om att stenmurar ska bevaras för de kvarvarande delarna av stenmurarna.

Fladdermöss

Fladdermöss är fridlysta enligt 4§ artskyddsförordningen och skyddade enligt bilaga 4 i art- och habitatdirektivet. En inventering av fladdermöss har genomförts med anledning av att Holmagärde gård, som var en äldre och till viss del förfallen gård bestående av flera äldre byggnader, erbjöd flera tänkbara boplatser för fladdermöss. De flesta av byggnader är i nuläget rivna. Totalt hittades sju olika fladdermusarter, varav den rödlistade mindre brunfladdermusen. Ur en mångfaldssynpunkt är 7 arter en relativt hög siffra. Aktiviteten var dock låg och sammantaget verkar det inte som om det har etablerats någon yngelkoloni vid de undersökta områdena. Aktiviteten som noterades verkar mest ha varit förbipasserande eller tillfälliga nattgäster. Efter en kompletterande utredning införs en del åtgärder i detaljplanen för att minska eventuella negativa konsekvenser. Bland annat föreskrivs att byggnaderna inom området bör rivs under perioden 15 september till den 15 april.



Karta med biotopskydd.

Då parken bevaras finns även möjlighet för eventuella hålträd att stå kvar som kan utgöra en boplats, samt möjligheten att uppföra fladdermusholkar. Det finns även en grön förbindelse genom området söderut där det möjliggörs för plantering av allé och annan växtlighet som behövs längs fladdermössens transportsträckor. Fladdermöss är ljusskygga varför utformningen av stråket längs med allén och genom naturområdet med fördel kan ha en mer dämpad belysning för att fortsatt fungera som en transportsträcka. En kompletterande inventering av den gamla jordkällaren som ligger på föreslagen naturmark har tagits fram. Inventeringen visade på källaren inte utgjorde någon bra övervintringsplats för fladdermöss och man hittade heller inga spår av fladdermöss. För mer information se bilaga.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram som underlag för detaljplanearbetet. Enligt denna fastställs att markytan är relativt plan med marknivåer mellan +10 och +13. Jordlagren utgörs huvudsakligen av sand- och gyttjeskikt. Djupet till fast botten varierar mellan 2,5 och 29 m. Grundvattenmätningar har utförts i friktionsjorden under leran i 4 punkter vid tre tillfällen. Mätningarna visar att grundvattenytan ligger mellan 1,0 och 2,0 m under befintlig markyta.

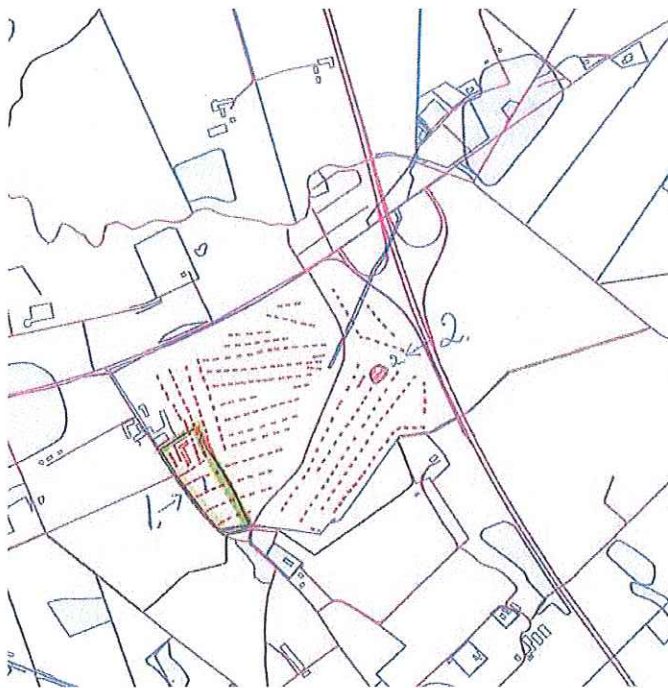
Enligt undersökningen är leran överkonsoliderad ner till 6 m djup och därefter normalt- till svagt överkonsoliderad mot djupet. Detta innebär att leran tål ca 40 kPa belastning vid markytan utan att långtidssättningar uppstår. Gytjtjan, som underlagrar leran är dock mycket sättning känslig och tål ingen belastning utan att förstärkningsåtgärder vidtas. Gytjtjans tjocklek inom området varierar mellan 1,0 och 4,0 m.

Olika alternativ på förstärkningsåtgärder har jämförts och den mest kostnads- och tidseffektiva metoden är det så kallade noll-alternativet där markplanering och nivå-sättning inom planområdet anpassas till befintliga marknivåer samt att alla planerade byggnader pågrundläggs till fast botten. Nästkommande kostnadseffektiva men tidskrävande metod är förbelastning av området. Rekommendationen är att man kombinerar noll-alternativet och förbelastningen. Detta innebär att alla planerade byggnader pågrundläggs till fast botten. Efter att markplanering och höjdsättning av området har detaljstuderats kan förstärkningsåtgärder anpassas till de delar av planområdet där uppfyllnader krävs. Innan bygge påbörjas inom planområdet bör en geotekniker rådfrågas för att bedöma om kompletterande undersökningar krävs för att kunna dimensionera grundläggning av planerad byggnad/anläggning.

Markradon

Markradon har inte undersökts inom det aktuella planområdet. För att radon i större mängd ska kunna transporteras från marken in i byggnaden måste det finnas möjlighet att transportera radonet. Det måste alltså finnas jordluft som kan förflyttas. Därför har hus som är grundlagda på lera ofta låga radonhalter. Enligt den geotekniska undersökningen som är framtagen för det aktuella planområdet utgörs jordlagren inom området huvudsakligen av lera med sand- och gytteskikt.

Fornlämningar och kulturhistoria



Karta från arkeologisk förundersökning framtagen av Riksantikvarieämbetet UV Väst

Området i anslutning till planområdet är rikt på fornlämningar. Med anledning av detta togs en arkeologisk utredning fram som underlag för programarbetet. Resultatet av denna visar att det finns bolämningsplatser dels i västra planområdet (omr. 1) dels inom ett mindre område längre österut (omr. 2) Inom område 1 hittades bl.a. hårdar, gropar, stolphål samt slagen och bearbetad flinta och bitar av lergods. Med hänsyn till dessa fynd beställdes en förundersökning. Område 1 ligger i föreslagen detaljplan inom område för allmän platsmark - natur samt till viss del kvartersmark.

Inom område 2 hittades en härdrest samt gropar och käpphål. Detta område kräver inga ytterligare arkeologiska insatser.

Den arkeologiska förundersökningen har som syfte att närmare klargöra lämningarnas omfattning och dess vetenskapliga värde. Den arkeologiska förundersökningen omfattade område 1 enligt bild nedan men även gården Holmagärde precis norr om område 1. Resultatet visar att det inom område 1 finns boplatslämningar från stenålder, och av mer omfattande karaktär från vikingatid och tidig medeltid. Förekomsten av anläggningar och fynd bedöms som omfattande. Lämningarna har ett kronologiskt och rumsligt sammanhang med området för Träslövs gamla bytomt och kyrka direkt i söder om område 1. Vid Holmagärde gård påträffades en omfattande och i det närmaste intakt kullerstenslagd innergård från 1700-talet, omgärdad av ekonomibyggnader till gården.

Även den kullerstenslagda innergården utgör en fornlämning och kan tas i anspråk för avsett ändamål efter tillstånd hos länsstyrelsen.

I förslaget till detaljplan ligger område 1 inom allmän plats och är planlagt till Natur. Inom Naturmark kan buskar och träd planteras inom vissa gränser vilket beror på huruvida jord ska påföras och hur djupt det ska grävas genom matjorden inför plantering av träd. En ansökan om slutundersökning för delar av området samt tillstånd gällande plantering av buskar och träd ska göras och behandlas av Länsstyrelsen som bedömer om planerade åtgärder kräver en slutundersökning.

Befintlig bebyggelse

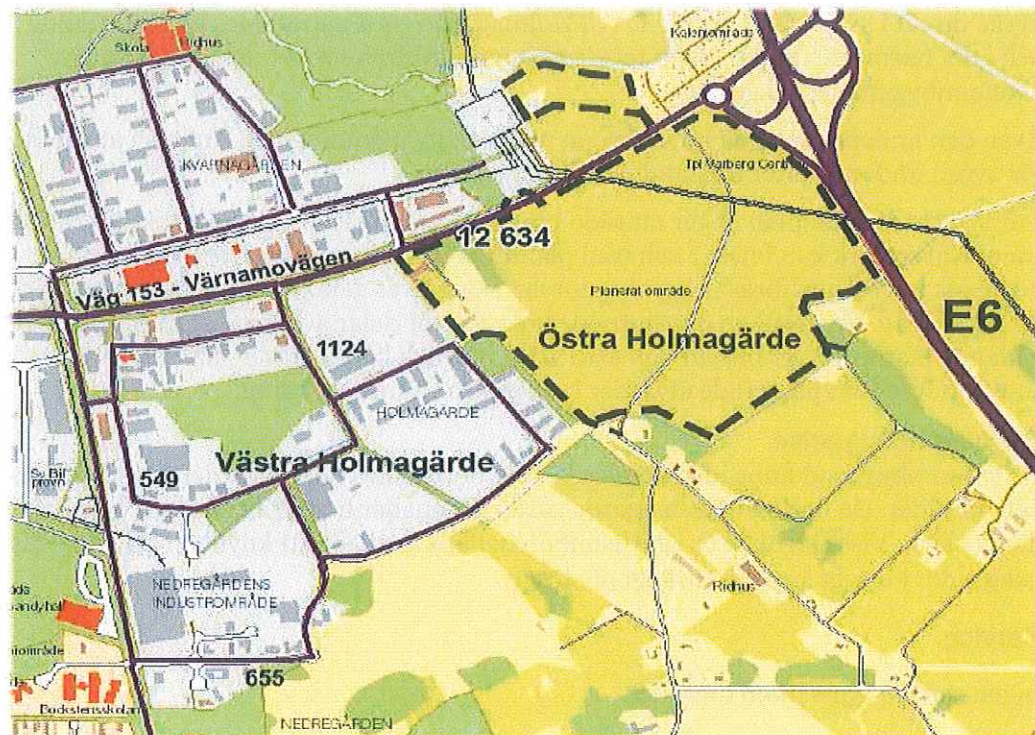
En kontorsbyggnad finns idag etablerad i det nordvästra hörnet av det nya verksamhetsområdet. De flesta av Holmagärde gårds byggnader har rivits då stora delar var i dåligt skick. Vissa strukturer i gårdsmiljön behålls dock för att knyta an till platsens bakgrund. I övrigt är planområdet obebyggt.

Service

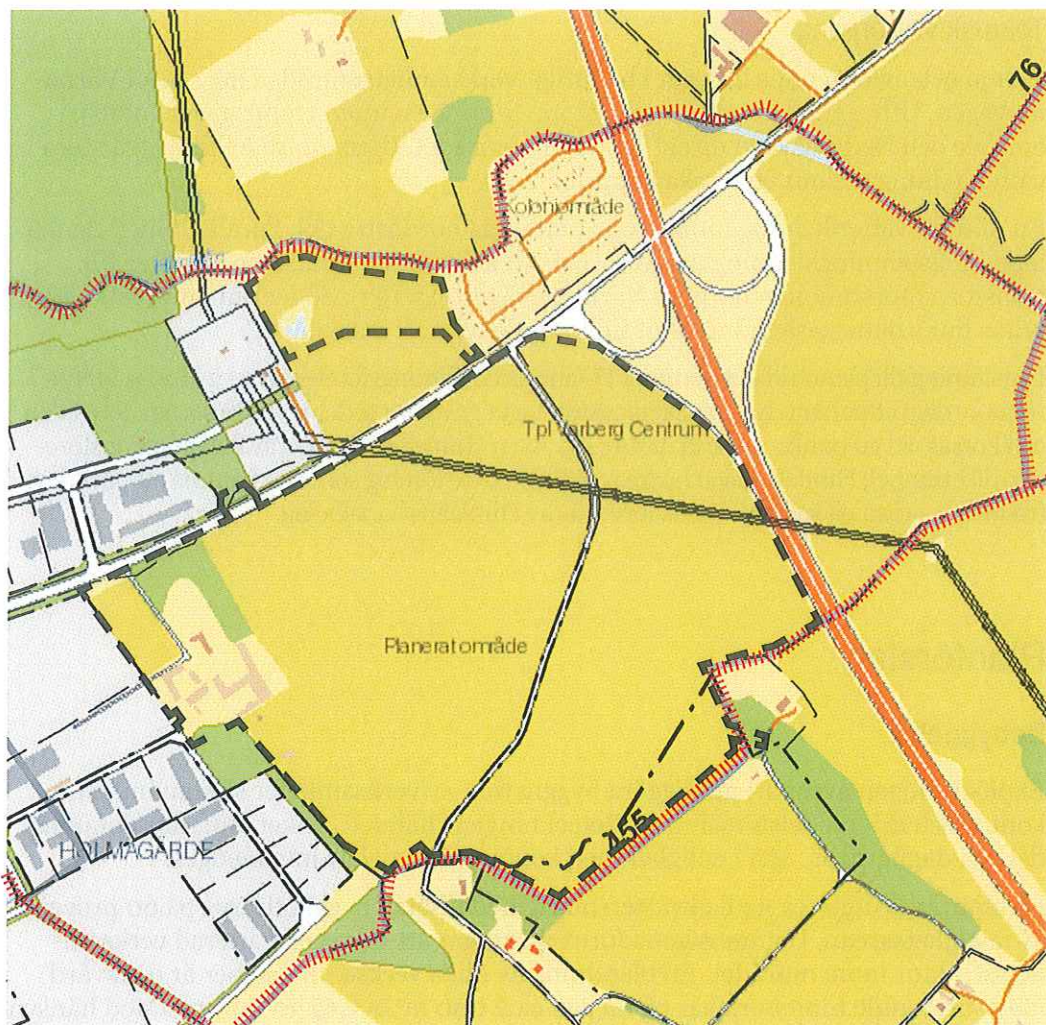
Ingen service finns inom området.

Trafik

Riksintressena för kommunikationer E6 och Värnamovägen (Lv 153) är viktiga kommunikationsstråk och klassade som primära transportleder för farligt gods. Trafikmängden på Värnamovägen (Lv 153) år 2017 beräknades uppgå till 12 634 fordon/dygn, varav 7 % var tung trafik. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h och ett byggnadsfritt avstånd på 30 m ska finnas enligt Väglagen. Trafikmängden på E6 år 2017 beräknades uppgå till 24 000 fordon/dygn, varav 13 % var tung trafik. För E6:an gäller byggnadsfritt avstånd om 50 m och det finns även restriktioner kring vilken typ av växtlighet och liknande som får finnas inom det området. Gång- och cykelväg saknas idag utmed Värnamovägen (Lv 153) inom den berörda sträckan. Planområdet passerar av busslinje 651 (Varberg-Rolfstorp-Ullared). Busshållplatser finns på Värnamovägen (Lv 153) i anslutning till koloniområdet.



Karta med befintlig trafikmängd (ÅDT) enligt senaste mätningar i verksamhetsområdet i Västra Holmagärde/Nedregården är från 2018, mätningen på Värnamovägen är från 2017.



Karta där befintliga dikningsföretag markerats med röda vertikala streck, planområdet syns med svart streckad linje. Holmagärde dikningsföretag går längs planområdets södra gräns och korsas vid en punkt och Himleån ligger norr om Värnamovägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp finns utbyggt i befintligt verksamhetsområde i norr och i Värnamovägen. Utbyggnad av vatten och avlopp finns även inom Holmagärde industriområde och Nedregården direkt väster om området. Inom området finns två stora vattenledningar samt en tryckavloppsledning.

En mindre vattenledning finns även i områdets nordöstra del. Parallellt med denna löper högspänningsledningar 130 kV och 50 kV samt optolina som ansluter till transformatorstationen norr om Värnamovägen (Lv 153). Söder om områdets södra gräns finns naturgasledning samt tillhörande teknisk anläggning.

I anslutning till planområdet kommer Holmagärde dikningsföretag nr 1 - 2 år 1941 att beröras av dagvattenhanteringen. Dikningsföretaget gränsar i söder mot föreslagen detaljplan och korsas vid en punkt, se karta nästa s. 15. Även Himleån omfattas av flera dikningsföretag, till exempel, Himlekanalen nedre respektive övre företag som kan komma att påverkas (redovisas också på kartan). Dessa förvaltas av Himleåns kanalbolag.

Planförslag

Bebyggelse

Exploateringen avser att möjliggöra byggnation av verksamheter så som industri, kontor och drivmedelsförsäljning. Beteckningen "handel", vilket omfattar detaljhandel och dagligvaror, ska i enlighet med kommunens policy inte medges.

Planområdet utgör ca 34 ha kvartersmark med tillåten byggnadsarea på 60 procent av fastighetsarean. Det finns goda förutsättningar att skapa en varierad verksamhetsstruktur inom området. En blandning av olika verksamhetstyper är önskvärd med varierande tomtstorlekar på mellan ca 2 000 m² och ca 30 000 m². Med hänsyn till den stora efterfrågan på central industrimark skall en resurseffektiv användning av marken eftersträvas. Utbyggnad i mer än en våning tillåts för att öka exploateringsgraden speciellt i områdena ut mot de större vägarna.

Området mellan Holmagärde och Kvarnagårdens industriområden kan lämpligen utformas som en knutpunkt. Detaljplanen reglerar användningen till verksamheter, kontor och tillfälligvistelse. Företagshotell eller annan service så som restaurang, konferensanläggning m.m. möjliggörs genom planförslaget. Gårdsbebyggelsen är i dåligt skick och har delvis rivits. Möjligen kan man utgå från gårdens struktur eller behålla vissa element för att åstadkomma en attraktiv miljö som särskiljer sig från övriga verksamhetsdelar, exempel på ett sådant område kan vara Lindberga skola. Befintlig vegetation skall sparas som ett grönt inslag i denna del.

Gestaltning

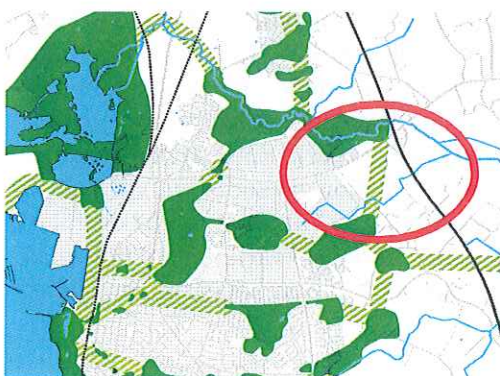
Planområdet kommer ha ett tydligt och bra skyltläge utmed E6 och Värnamovägen. Som en del av entréstråket in mot Varberg ska området gestaltas för att det ska ge ett enhetligt och trevligt intryck. Det handlar dels om det arkitektoniska uttrycket inom området men även skyltning och utemiljön. Byggnaderna kan utformas så att baksided känslan minimeras, till exempel kan synintrycket av inlastingen minskas genom att någon sorts avskärmning anordnas. Gällande skyltningen inom området placeras skyltar med fördel på byggnadernas fasad alternativt skapas en samordnad plats för skyltning. Plankartan reglerar att skyltar utmed Värnamovägen och E6 endast får förekomma på fasad. Belysningen är också viktig för hur området uppfattas och hur det påverkar omgivningen. Digitala skyltar är inte att föredra då de kan distrahera

och skapa ett stökigt intryck. Belysning ska placeras så att det inte påverkar intelligande bebyggelse.

Handel

Inom planområdet tillåts användningen verksamheter, det är en bred användning och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för service, tillverkning med tillhörande försäljning, lager och handel med skrymmande varor eller andra verksamheter av likartad karaktär, dock inte daglivaruhandel (detaljhandel) eller livsmedelshandel. Detta i linje med den handelspolicy antagen av kommunfullmäktige 2014-09-16 och handelsstrategi antagen av kommunstyrelsen 2015-06-23 för Varbergs kommun. Handelsstrategin anger bl a följande överväganden kring var och hur handel ska utvecklas i Varberg kommun:

Varbergs kommun utvecklas till en stark och attraktiv regional handelsplats och handeln ska bidra till att skapa en hållbar tillväxt genom utveckling. 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. Skrymmande varor och volymhandel, som inte lämpar sig i stadskärnan, koncentreras till de halvexterna handelsområdena Lassabacka och Jonstaka. Externa verksamhetsområden som Varberg Nord och det kommande området Östra Holmagärde är båda belägna vid goda kommunikationslägen intill E6 och är viktiga entréer till stadsområdet. Verksamhetsområdena innehåller inslag av handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor i dessa områden avses bilar, båtar, möbler, inredning, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper, vilket ska vara inriktningen även i fortsättningen. Visst inslag av service till de företag som etableras i verksamhetsområdena, t ex restaurang och café, kan prövas.

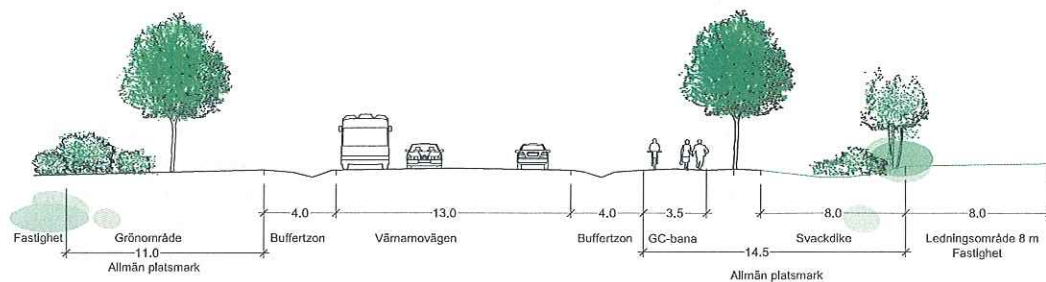


Markerat område visar grönstrategins påvisade behov av koppling mellan Himleån i norr och Träslövs ängar i söder genom planområdet.

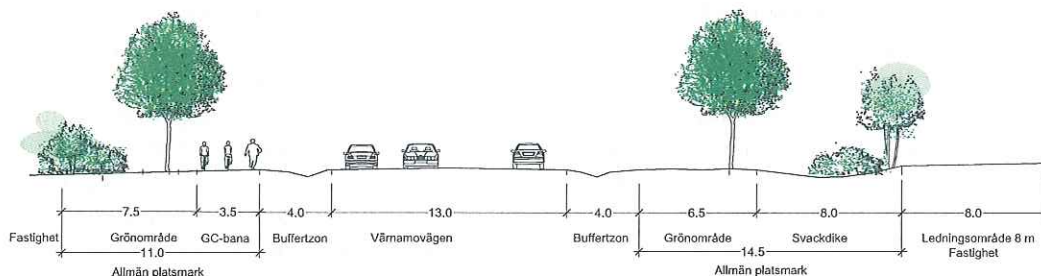
Grönstruktur

Rekreatiionsstråk

Enligt kommunens grönstrategi "Simma, lek och svärma" finns ett övergripande mål att koppla samman de natur- och parkområden som finns i kommunen med gröna rekreatiionsstråk (se bild nedan). I området för Holmagärde påvisar man ett behov av att koppla ihop naturområdet längs Himleån och naturområdena söderut vid Träslövs ängar. Då Varberg förväntas växa och ny bebyggelse planeras både norr om Himleån (Program för södra Trönninge) samt i söder (Program för Östra Träslöv), är det viktigt att förutsättningar för rekreatiionsytor och stråk skapas. Ett område för natur har lagts in i den västra delen av planområdet, grönstråket kommer att gå förbi det som tidigare var Holmagärde gård och genom norra delen av gårdens park/trädgård. Gårdens park innehåller stora bokar och planläggs som park i detaljplanen. I planläggning av norr om liggande område, detaljplan för Kvarnagårdens östra industriområde, skall man arbeta



Sektion, Värnamovägen, cykelbana söder om vägen.



Sektion, Värnamovägen, cykelbana norr om vägen.

med att passager mot Himleån säkerställs för en fortsättning av rekreatiionsstråket.

Värnamovägen - entré till Varberg

På vardera sida Värnamovägen (södra sidan är aktuell detaljplan med ett mindre område även på norra sidan, på norra sidan pågår även planläggning av Kvarnagårdens östra industriområde) planläggs en bredare zon som allmän platsmark - natur, för att ge möjlighet till att genomföra en gestaltad entré till Varberg. Entréstråket kan vara gestaltad i form av alléträd eller annan vegetation, t.ex. typ landskapspark. Entréstråket rymmer även en allmän gc-bana som väster om ny tilltänkt cirkulation går söder om Värnamovägen för att sedan öster om cirkulationen gå på norra sidan av Värnamovägen bort till Åttabro. Del av den allmänna platsmarken i entréstråket närmast kvartersmark utformas som ett svackdike. Svackdiket kan fungera som en avledare vid ett katastrofregn, för att regnvatten inte skall skada byggnader.

Övriga grönytor

Befintlig vegetation i planområdets södra gräns ska förstärkas för att avskärma området mot det angränsande jordbrukslandskapet. I detta naturområde ska även gångvägar anordnas så att man förbinder intressanta naturplatser med varandra och så att man kan röra sig i industriområdets omgivningar. Naturområdet i väster utgörs av ett 60-90 m brett stråk som senast i tid varit jordbruksmark. Området har särskilt värde som rekreativ och biologisk förbindelse dvs. ett grönt stråk. Stråket ingår i kommunens grönstrategi. Området bör vara tillgängligt för rekreation och tillföra stadsstrukturen biologiska värden. Ett alternativ är att bruka området som betesmark med får. Under plogsulan i detta område finns arkeologiskt värdefulla rester. Dessa rester ska bevaras. De arkeologiska förekomsterna är ett skäl till att naturområdet avsätts som natur. Detaljplanen ger möjlighet till sådd av gräs och sådan plantering som inte kräver djup schakt. Idag finns i detta område rester av en jordkällare som inte är värd att bevara. Dessutom finns det risk att den blir ett viste för oönskade aktiviteter och kan även så småningom bli en säkerhetsrisk.

Områdena närmast E6 kan ur säkerhetssynpunkt ej bebyggas. Ytan för hinderfrihet är 10 meter från E6 inom vilken vegetation på sikt får ha högst 10 centimeters diamter. Detta område planläggs som allmän platsmark natur och sköts av kommunen. Ytan 10-50 m från vägen planläggs som kvartersmark men byggnader får inte uppföras. Det är viktigt att områdena för dagvattendammarna får en tilltalande gestaltning i samklang med omgivande landskap. Med rätt utformning kan man skapa dammar som tillför estetiska och biologiska kvaliteter till landskapet istället för att skapa barriärer. Dagvattendammen i östra naturområdet bör vara väl gestaltat med avsikt att ge intressant vy från E6. Naturområdets läge innebär att det inte bedöms kunna ha stora rekreativa värden.

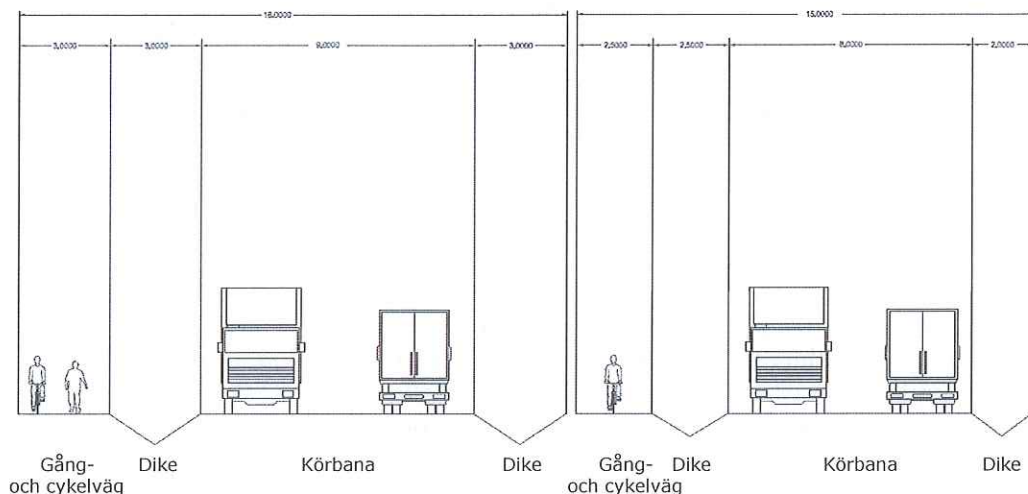
Naturområdet i norra delen av planområdet intill Himleån har stora rekreativa värden. Det är viktigt att naturområdet får ett sådant innehåll att det är intressant och tillgängligt för rekreation och vistelse. Därför ska här finnas en bra gångväg och planteringar som medför förstärkning av naturvärdet på platsen.



Illustrationskarta över planområdet.

VÄGBREDD 18 METER
Alternativ 1

VÄGBREDD 15 METER
Alternativ 1



Typsektion över vägarna i området, dels 18 meter och 15 meter breda.

Trafik

Biltrafik/Angöring

Tillfart till planområdet förutsätts ske genom att en ny cirkulationsplats anordnas på väg 153 strax öster om Holmgärde gård. I kommande detaljplan för Kvarnagårdens östra industriområde så kommer denna samordnas med en ny utfart från Kardanvägen, vilket innebär att befintlig infart till Kvarnagårdens industriområde (Tankvägen) tas bort. Även befintlig in/utfart från f.d. Holmagärde gård tas bort. Befintlig förbindelse ner mot Klockaregården/Skultagården stängs av och i södra delen av planområdet skapas en ny anslutning för gång- och cykeltrafik. En ny väganslutning föreslås från verksamhetsområdets sydöstra del vidare ner mot Skultagården/Modigagården. Vägen ska anslutas till den befintliga grusvägen som leder fram till skjutbanan. Väganslutningen som går via en ny bro över diket ska dimensioneras för att klara djurtransporter och jordbruksmaskiner. Om åtgärden även är anmälnings-/tillståndspliktig ska den anmälas enligt 11 kap. miljöbalken vattenverksamhet.

Trafikverket har färdigställt två nya cirkulationsplatser för korsningen E6/Värnamovägen. Syftet har varit att förbättra trafiksäkerheten då det tidigare har varit dåligt sikt vid korsningen med Värnamovägen och ofta köbildning vid motorvägsavfarterna.

Industrispår

Utrymme för industrispår har reserverats i angränsande detaljplaner väster om planområdet. Industrispåret anses dock användas för sparsamt för att vara ekonomiskt försvarbart att bygga ut till det nya industriområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana skall byggas ut utmed Värnamovägen (Lv 153) och förlängas fram till E6. Möjlighet finns även att anordna gång- och cykelväg utmed vägarna inom området samt utmed vägarna som knyter samman området med verksamhetsområdena i väster och vidare fram till Österleden. Ett övergripande gång- och cykelstråk från Värnamovägen via den nya tillfartsvägen och vidare ner längs befintlig väg ner mot Skultagården och Trädlyckevägen/Träslövsvägen föreslås. Ett bredare grönstråk anläggs utmed Värnamovägen som även fungerar som ledningsgata för

befintlig vattenledning. Nedan redovisas hur cykelvägnätet går inom området och på nästa sida visas förslag till hur en typsektion av de olika gatorna inom området kan se ut.

Busstrafik/Pendelparkering

Busshållsplats finns utmed Värnamovägen (Lv 153). Busshållsplatsernas läge kan komma att behöva justeras för att få en bättre koppling till det nya området. Vid en eventuell framtida förbindelse mellan Nedregårdens verksamhetsområde och Holmagärde finns möjlighet att anordna en busslinga genom de båda områdena med anslutning till Österleden och Värnamovägen (Lv 153). Yta för pendelparkering planeras i anslutning till den nya cirkulationsplatsen, denna förläggs till norr om Värnamovägen och tas med i kommande detaljplan för Kvarnagården östra industriområde.

Service

Genom detaljplanen ökar möjligheten för att service kan tillkomma i området. Däremot tillåts varken detaljhandel eller livsmedel.

Teknisk försörjning

VA

Vatten- och avlopp kan anslutas till befintligt ledningsnät norr om planområdet. För den västligaste delen finns även möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsledningsnätet som byggs ut inom Holmagärde industriområde och Nedregården. Nya VA-ledningar placeras i huvudsak i de nya industrigatorna. Pumpning krävs för att klara de sydvästra delarna av området, läge för pumpstation har reserverats i detaljplanen.

Befintliga större vattenledningar i området ska finnas kvar. Med hänsyn till ledningarnas storlek och möjligheten att säkra framtida skötsel kan ledningarna inte placeras i gatumark. U-område, markreservat för allmänna ledningar, säkerställs på kvartersmark för ledningarna. Befintlig vattenledning i områdets östra del läggs om för att inte inkräkta på kvartersmarken.

Dagvatten

Utgångspunkten är att exploateringen inte skall medföra att flödet i mottagande diken och bäckar ökar. Detta gäller särskilt Himleån. För en fungerande dagvattenhantering måste därför tillräckliga utrymmen för fördröjning, infiltration och rening finnas. En systembeskrivning avseende VA- och gatanläggning samt en nivåmätning för området har tagits fram. Utbyggnaden medför att stora ytor hårdgörs vilket leder till ökad avrinning på grund av minskade infiltrationsmöjligheter. För att begränsa utflödet från planområdet, samt minimera risken för översvämningar, föreslås utjämning av dagvattenflöden. Då markförhållandena i området begränsar möjligheterna till infiltration bör utjämning ske yttligt.

Föreslaget system för dagvattenhantering har tagits fram med utgångspunkt att det utgående flödet från området ska begränsas till motsvarande 1 l/s ha samt att behovet av masshantering ska minimeras. Det finns en befintlig vattendelare inom området som föreslås nyttjas varför avledning av dagvatten föreslås ske åt två håll, dels norrut till en dagvattendamm som anläggs på norra sidan om väg 153 intill ställverket, dels till en dagvattendamm som anläggs i områdets sydöstra del i anslutning till där det befintliga diket leds under väg E6 i närheten av skjutbanan. För fastighetsbildning över vattendelaren kan två anslutningspunkter för dagvatten samt en anpassning av marken krävas. I dammarna sker flödesutjämning så att Himleån inte

ska belastas med flöden som överstiger 1 l/s ha. Anläggande av dagvattendammarna kräver tillstånd enligt miljöbalken.

Dammarna föreslås förses med ett strypt eller reglerat utlopp, vilket gör att det utgående flödet begränsas och resterande dagvatten magasineras i dammen. När avrinningen till en damm har minskat töms dammen successivt.

Då Himleån är känslig mot höga flöden och föroreningar, reduceras utsläpp i möjligaste mån. De främsta källorna till föroreningar i dagvatten från industriområden är kopplade till trafik. De utgörs huvudsakligen av bilavgaser, läckage från fordon samt erosion av däck och vägbana m.m.

Dagvattnet från parkerings- och uppställningsytor kan innehålla spår av olja och partiklar. Dagvatten från parkerings- och uppställningsytor inom kvartersmark ska passera brunnfilter och oljeavskiljare. Vidare föreslås dammarna förses med däm utloppsanordning så att eventuella lättflyktiga föroreningar, t.ex. olja, kan ansamlas i dammen och således ej nå recipienten Himleån.

På södra sidan av Värnamovägen föreslås anläggande av ett så kallat svackdike, för omhändertagande av dagvatten som vid höga flöden kan avrinna ytledes från angränsande tomtmark samt från vägen. Svackdike är ett brett vegetationsklätt dike med svag släntlutning. Fördelen med svackdike är att vattenhastigheten reduceras till följd av den begränsade längsgående lutningen, samt att dagvattnet renas till viss del.

Nivåmätningar har gjorts i Himleån under 2012 på tre platser. Mätplatserna var Nedregårdsdammen, belägen i områdets västra del, en befintlig trumma under väg E6 samt vid Himleån, där diket från Nedregårdsdammen har sitt utlopp. En ny mätning påbörjades sedan i december 2014 för att fortgå under ett års tid. Registrerade mätvärden har sedan utgjort underlag till höjdsättning av utloppsnivåer från föreslagna dammar.

Uppmätta nivåvariationer från 2012 var som störst vid Himleån och vid trumman under E6 medan jämnare nivåer uppmättes vid dammen, högre upp i systemet. I samband med långvarig nederbörd uppmättes vid ett flertal tillfällen samma, eller nästintill samma, nivåer vid trumman som vid Himleån. Detta påvisar att rådande förhållanden i Himleån är styrande för vattennivån i diket i större utsträckning än utflödet från dammen.

Tiden det tar för nivåerna vid respektive mätpunkt att höjas vid nederbörd samt återgå efter det att nederbörden upphört, den s.k. påverkanstiden, är som längst vid Himleån och minskar sedan längre upp i systemet. Vid långvarig nederbörd är nivåvariationerna som störst och följaktligen även påverkanstiden.

Det är viktigt att höjdsättning inom området ägnas stor omsorg. Området förelås höjdsättas så att instängda områden undviks. Där planerade gator omges av fastigheter på båda sidor bör fastigheterna luta svagt mot gatorna för att en fullgod avledning av dagvatten ska kunna erhållas även då ledningssystemets kapacitet överskrids. Detaljplanen kommer höjdsättas enligt förslag utarbetet i dagvattenutredningen. Utgångspunkten har varit att i så stor utsträckning som möjligt undvika höjning av befintliga marknivåer, då rådande geotekniska förutsättningar begränsar möjligheten till uppfyllnader i området. Vid området för den norra dagvattendammen går en ledningsrätt gällande en gemensamhetsanläggning genom området vilket ska beaktas vid placering av dagvattendammen.

El- och teleledning

De högspänningsledningar som löper genom områdets östra del behöver läggas om

för att minska intrånget på kvartersmark. Kommunens önskemål är i första hand att ledningarna markförläggs. En koncessionsansökan för nedläggning av högspänningsledningarna har skickats till Energimarknadsinspektionen från Ellevio AB och kontakt har tagits med ledningsrättshavaren för att påbörja detta arbete. Som ett första steg i detta arbete studerades olika alternativ i form av både markförläggning och ny ledningsdragnings. Efter att studien genomförts togs slutgiltigt beslut kring ny ledningsdragnings. För att säkerställa elförsörjningen inom området krävs flera transformatorstationer.

Gränsen mellan Varbergs energi och Varbergssortens elkraft går genom planområdet och de båda parterna ska komma överrens om vem som blir ansvarig för eldistributionen i området.

Störningar

Buller

För verksamheterna närmast den berörda bostaden (Träslöv 1:1) kan särskilda föreskrifter vad gäller störningsnivåer komma att krävas för att klara gällande riktvärden

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

för buller. Som skyddsåtgärd och som visuellt skydd föreslås att ett plank anordnas i gränsen mellan bostadsbebyggelsen och verksamhetsområdet. I annat fall ska bullervall anläggas för att inte skärma av den befintliga grönstrukturen och stråket. Bullerplank får även uppföras på kvartersmark för verksamheterna. För störningar som förekommer under själva byggskedet tillämpas regler om buller som ges ut av Arbetsmiljöverket, Socialstyrelsen och Naturvårdsverket.

Skyddsavstånd - väg

Länsstyrelsen i Halland har arbetat fram riktlinjer för samhällsplanering "Riskanalys av farligt gods i Hallands län", 2011:19. Riktlinjerna har legat som grund för att fastställa erforderliga skyddsavstånd och säkerhetshöjande åtgärder för det aktuella planområdet.

För E6:an säkerställs ett skyddsavstånd om 50 m. Detta avstånd utgör rekommenderat basavstånd för industriverksamhet i anslutning till farligt godsled av klass Väg-Hög (E6) enligt Länsstyrelsens rapport, Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011:19. I detaljplanen föreslås utöver industri även handel med skrymmande varor, kontor och drivmedelsförsäljning, och samma avstånd gäller för dessa verksamheter vilket går att utläsa i tabellen nedan. Om dessa avstånd följs behövs inga ytterligare åtgärder. Vissa krav ska ändå vara uppfyllda vilka omfattar motverkande

av utläckande vätska, sidoområdet ska vara fritt från skarpa oeftergivande föremål, möjligheter att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas ska beaktas. Diket längs motorvägen hjälper till att motverka spridning och sidoområdet utformas enligt ovan och sedan finns bestämmelser om att placering av luftintag ska placeras högt och på motsatt sida leden.

Genom att säkerställa basavstånd och genom att uppfylla baskraven som angetts ovan bedöms en erforderlig säkerhetsnivå kunna fastställas. Däremot är det vid all byggnation inom 150 m från E6 viktigt att beakta möjligheten att reducera konsekvenser och brandfarliga varor bör av säkerhetsskäl inte lagras i byggnaderna närmast E6. För användningen drivmedelsförsäljning tillkommer specifika krav på utformning av området, baserat på en riskutredning som tagits fram för detta syfte.

Det direkta närområdet kring E6, 10 m, i detaljplanen reglerad som Natur, ska anläggas som en planteringszon. Denna skall utformas estetiskt tilltalande och hårda konstruktioner och andra objekt eller förhållanden som kan orsaka skada på avåkande fordon skall undvikas. Inom planteringszonen ska även skyddsåtgärder för att motverka spridning av vätska in mot området säkerställas. Zonen 10- 50 m från E6 bedöms kunna utnyttjas som kvartersmark; och användas för exempelvis parkering och liknande.

Även Lv 153 Värnamovägen, utgör transportled för farligt gods. Transporterna av farligt gods på Värnamovägen är i huvudsak transporter till näringsidkare, Varbergs hamn och bensinstationerna i närheten. Utifrån den andel transporter av farligt gods som förekommer på vägen görs bedömningen att Värnamovägen ur risksynpunkt kan hänföras till riskklass Väg-Låg. För Lv 153 föreslås därför att skyddsavstånd om 30 m från väg säkerställs, vilket är i linje med rekommenderat basavstånd för industri enligt Länsstyrelsens rapport, Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011:19. Eftersom även kontor, handel med skrymmande varor, drivmedelsförsäljning, verksamhet och tillfällig vistelse ligger utmed Värnamovägen kommer skyddsåtgärder införas enligt tabellen på föregående sida. En planteringszon mot Lv 153 (Värnamovägen) om 20 m skall anordnas. Planteringszonen ska utformas på ett sätt som begränsar konsekvenserna av avvåkande fordon och motverkar spridning av vätska in mot området. Zonen 20-30 m från Värnamovägen kan utnyttjas som kvartersmark; och användas för parkering, uppställning och liknande.

Drivmedelsförsäljning

Inom planområdet föreslås ett område för möjlig användning till drivmedelsförsäljning. I det fall drivmedelsförsäljning inte är aktuellt möjliggörs området fortsatt för industri, handel med skrymmande varor eller kontor. På grund av de restriktioner som råder för en drivmedelsstation går den användningen inte att kombinera med någon av de andra föreslagna användningarna.

Några riskreducerande åtgärder, enligt de krav som ställs av Länsstyrelsen i Halland och MSB för drivmedelsstationer, har tagits fram för att uppnå en godtagbar risknivå. Beroende på avståndet till riskobjektet ser behovet av byggnadstekniska riskreducerande åtgärder olika ut.

Skyddsavstånd - gasledning

Sydost om planområdet går gasledningar för natur- och biogas tillhörande Swedegas (80 bars ledning) respektive Varberg Energi (4 bars ledning). Varberg Energis 4 bars ledning som ligger väster om mät- och reglerstationen sydost om planområdet, har ett skyddsavstånd på 12 meter. Österut från mät- och reglerstationen går en 80 bars högtrycksledning, som omfattas av myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om ledningssystem för naturgas, MSBFS 2009:7. Här står att avståndet mellan en gasledning i mark och en byggnad eller närmsta gräns för ett område med

Tabell A.5. Säkerhetshöjande åtgärder för typområde *Kontor*.

Funktionskrav	Högre nivå	Lägre nivå
Förhindra mekanisk konflikt <i>Val av fysisk barriär kan påverkas av exempelvis områdets utformning, vem som äger marken/befintliga barriärer/skydd.</i>	<u>Bebyggelse > 30 meter från led</u> Etableras kontor på längre avstånd än 30 meter krävs inga åtgärder för mekanisk påverkan. Följande ska dock beaktas vid etablering intill väg: - Ska det bebyggelsefria området användas på ett sätt så att flera personer förväntas befinna sig där under större delar av dagen bör skydd för avåkning införas. - Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan. Om inte skydd mot avåkning finns eller införs så räknas bebyggelsefri zon från släntfot.	Samma
	<u>Bebyggelse 20-30 meter ifrån led</u> För etablering 20-30 meter ifrån väg ska åtgärder införas som förhindrar mekanisk konflikt. Erforderlig omfattning och utformningen av ett sådant skydd beror på platsspecifika förhållanden. Förslag på åtgärder för väg: - Vall - Betongbarriär - Naturlig höjdskillnad (positiv höjdskillnad med transportled lägre än planområdet) - Väg, förstärkt vägräcke (H4)	<u>Bebyggelse 15-30 meter ifrån väg</u> Samma (dock kan krav på vägräcke sänkas till H2)
Reducera/motverka strålnings effekter	För fasader som vetter mot led gäller följande: 30-50 meter: Fasad ska vara i obrännbart material och fönster (i normal omfattning)/ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30. 20-30 meter: Fasad, inklusive dörrar och fönster, ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.	Samma (men EI 30 gäller från 15 meter)
Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion	För etableringar mellan 20-30 meter ifrån led ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast. Detta krav gäller större byggnader (>4 våningar).	Åtgärd erfordras inte
Motverka/reducera effekter från giftig gas	Vid byggnation inom 50 meter ska luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden.	Åtgärd erfordras inte
Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning	För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida.	Samma
	Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.	Samma

Tabellen anger säkerhetshöjande åtgärder som ska vidtagas för användningen kontor beroende på hur nära riskkällan byggnaden placeras.

Tabell A.7. Säkerhetshöjande åtgärder för typområde *Tätort* (lägenhetsbebyggelse med tre våningar eller mer och av stads- eller tätortskaraktär, även centrumbebyggelse, vård, kultur, skola, hotell och konferens).

Funktionskrav	Högre nivå	Lägre nivå
Förhindra mekanisk konflikt	Etableras tätort på längre avstånd än 30 meter krävs inga åtgärder för mekanisk påverkan. Följande ska dock beaktas vid etablering intill väg: - Ska det bebyggelsefria området användas på ett sätt så att flera personer förväntas befinna sig där under större delar av dagen bör skydd för avåkning införas. - Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan. Om inte skydd mot avåkning finns eller införas så räknas bebyggelsefri zon från släntfot.	Samma
Reducera/motverka strålningseffekter	För fasader som vetter mot led gäller följande: 30-50 meter: Fasad ska vara i obrännbart material och fönster (i normal omfattning) /ingående komponenter ska vara motsvarande klass E 30.	Samma
Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion	För etableringar mellan 30-50 meter ifrån led ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast.	Åtgärd erfordras inte
Motverka/reducera effekter från giftig gas	För bostäder gäller att: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av leden. För hotell/konferens och andra användningsområden där det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system gäller därutöver att: gasdetektor kopplad till automatiskt nedstängningssystem/varseblivningssystem och utrymningsplan ska finnas.	Åtgärd erfordras inte
Begränsa antal personer som kan bli utsatta: placering av entréer, utrymningsvägar etc.	För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden. Balkonger, uteplatser, lekplatser etc. ska inte finnas på kortare avstånd än 50 meter ifrån leden. Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida. Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.	Samma

Tabellen anger säkerhetshöjande åtgärder som ska vidtagas för användningen tätort beroende på hur nära riskkällan byggnaden placeras. För typområde tätort avses användningsområden med hög persontäthet och/eller där svårigheter med säker utrymning kan förutses. Exempel på sådana användningsområden är större hotell, skolor och olika typer av vårdinrättningar även handel ska ha en nivå motsvarande typområde tätort.

Så som plankartan är utformad uppfylls kriterierna för både tätort och kontor.

förväntade grävningsaktiviteter ska vara minst 25 m. Avståndet mellan en gasledning i mark och en brand- eller explosionsfarlig industri ska vara minst 50 m. Mät- och reglerstationen omfattas också av skyddsavstånd enligt samma regelverk. Naturområdet i söder är 30 meter brett och sedan är det ca 15 m till reglerstationen. För att skyddsavståndet på 50 m ska uppfyllas har ett mindre område markerats med prickmark där byggnad inte får uppföras.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, samt en avvägning enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Vidare har planen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivning - MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet (Ram-böll, 2016-04-01).

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att göra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, människors hälsa och hushållning med mark, vatten och andra resurser. Arbetet med miljöbedömning och MKB innebär att miljöaspekter och miljöåtgärder integreras i planen så att en hållbar utveckling främjas för att bland annat uppfylla uppsatta miljömål och krav gällande lagstiftning. MKB:n utgör ett beslutsunderlag för kommunens politiker inför antagande av planen, men syftar också till att ge allmänheten och berörda tjänstemän en samlad bild av planens miljökonsekvenser.

Nollalternativ

Nollalternativ är ett jämförelsealternativ som innebär en situation år 2030 då planen inte genomförs, men övriga förändringar i kommunen genomförs. Miljökonsekvenserna jämförs mot nollalternativet. För planförslaget innebär nollalternativet att befintlig markanvändning med jordbruksmark kvarstår. Angränsande förändringar som utbyggnad av befintliga detaljplaner förutsätts dock genomföras.

Planförslaget

Miljökonsekvenserna av de förändringar som planförslaget medger påverkar framför allt landskapsbilden och innebär också att jordbruksmark och ett område av viss betydelse för naturmiljön tas i anspråk.

Planområdet ligger inom riksintressen enligt miljöbalken 4 kapitlet avseende kustzon och rörligt friluftsliv. De förändringar som planförslaget medför bedöms inte påverka möjligheterna för friluftsliv utan innebär en tätortsnära utveckling. Förslaget bedöms därför som möjligt att genomföra utan påverkan på riksintressena.

Området utgörs av ett relativt flackt och öppet odlingslandskap. Föreslagen exploatering anpassas till den stora skalan, men innebär en barriär avseende siktlinjer och

stråk i området. Det innebär också att entrén till Varberg flyttas ut till E6/E20. Det skapar möjligheter att annonsera staden och skapa en positiv och attraktiv entré.

Planområdet är idag ett hänsynsområde för bland annat fågellivet. Exploateringen innebär att områden för främst rastande fåglar i nedre delen av Himleåns system försvinner. Det får effekter att den öppna ytan kring Himleåns system minskar något. Det bedöms ändå finnas en så stor andel öppna ytor längs ån att konsekvensen bedöms som liten.

Grönstråken längs Himleån och söder om planområdet bevaras. Parkområdet kring f.d. Holmagärde gård bevaras, men ett par biotopskyddade objekt riskerar att påverkas. Området används inte för rekreation och möjligheten till rekreation i kringliggande områden påverkas inte.

Detaljplanen innebär ett ianspråkstagande av jordbruksmark. Området omfattar en yta på sammanlagt cirka 49 hektar, varav merparten utgörs av brukad åkermark. Åkermarken inom planområdet är av klass 6, enligt en 10-gradig skala där 10 är högsta klass. Att jordbruksmark tas i anspråk är lokalt en negativ konsekvens som reducerar den brukningsbara arealen inom kommunen. Utifrån ett regionalt perspektiv bedöms dock etableringen ha liten påverkan på jordbruksproduktionen. Området är en föreslagen verksamhetsyta i kommunens översiktsplan på grund av de goda kommunikationsmöjligheterna. Övervägningen mellan jordbruksmark och intresset av att utveckla marken för verksamheter har därmed också gjorts i översiktsplanen. Kommunens sammanvägda bedömning är att de samhällsmässiga intressena, ökade arbetstillfällen och ett utvecklat näringsliv, överväger den förlorade jordbruksproduktionen i området.

Planförslaget medför enligt bedömningen viss trafikökning, men den är så begränsad att buller och luftkvalitet inte påverkas negativt. Beroende på typ av verksamhet kan skyddsåtgärder för närliggande bostäder krävas.

Skyddszoner samt skyddsåtgärder har arbetats in i planförslaget så att krav avseende transporter av farligt gods uppfylls.

Åtgärder för hantering av dagvatten redovisas i planens dagvattenutredning. Dessa åtgärder innebär att dagvatten från planområdet omhändertas och renas innan det släpps vidare in i Himleån. Området är sättningskänsligt och den geotekniska utredningen rekommenderar en kombination av åtgärder. Alla planerade byggnader på grundläggs till fast botten. Efter markplanering och höjdsättning av området har gjorts kan förstärkningsåtgärder sedan anpassas till de delar av planområdet där uppfyllnader krävs. På så vis reduceras behovet av massor.

Planområdet avvattnas till Himleån som mynnar i Natura 2000-området Getterön. Ett genomförande av planen innebär att befintlig jordbruksmark till stor del omvandlas till hårdgjorda ytor med byggnader. Därmed ökar avrinningen och det avrinnande dagvattnet tar med sig föroreningar från bland annat trafik och metallytor som tak. I detaljplanen ingår omhändertagande av dagvatten, dels lokalt inom kvarteretsmarken och dels i för området gemensamma dagvattendammar. Inarbetade åtgärder innebär att vattnets uppehållstid ökar inom planområdet och Himleån bedöms varken belastas med högre flöden eller föroreningar från planområdet. Därmed uppstår inga negativa effekter eller konsekvenser för naturmiljön i Himleån eller det nedströms liggande Natura 2000-området.

I miljökonsekvensbeskrivningen görs även en avstämning mot relevanta nationella miljö kvalitetsmål. Planförslaget bedöms få viss negativ påverkan i möjligheten att uppfylla miljömålen *Frisk luft*, *Ett rikt odlingslandskap* och *Ett rikt växt och djurliv*. Planförslaget bedöms inte innebära ökade svårigheter att uppfylla någon miljö-

8 kvalitetsnorm (MKN).

Av miljöbalken 6 kapitlet 12§ framgår att "en miljökonsekvensbeskrivning för en plan bland annat ska innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför".

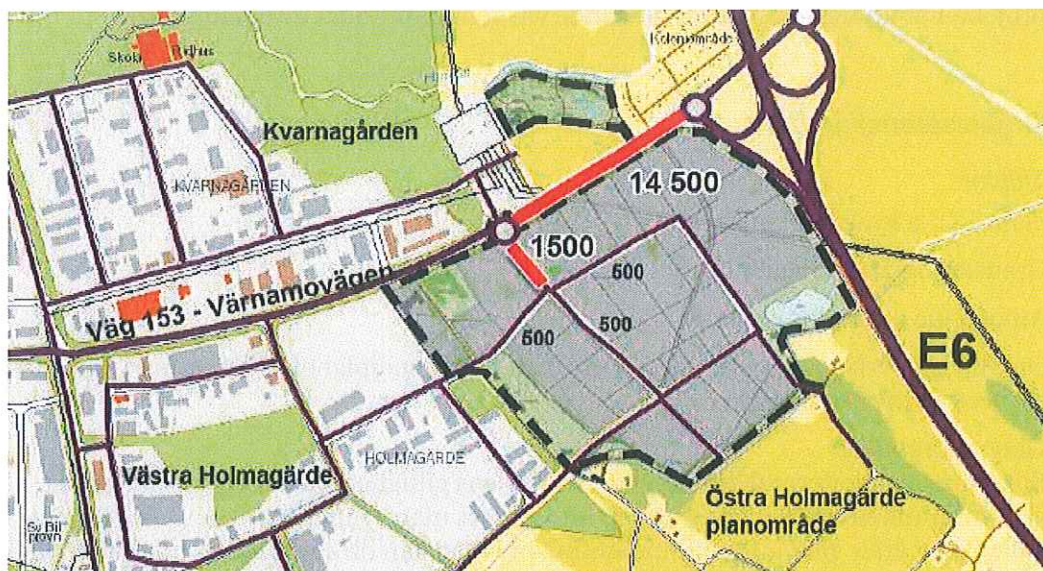
Områden som behövs kontrolleras och följas upp i fortsatt arbete med projektering och bygglov är;

- Dagvattenhantering så den följer intentionerna i dagvattenutredningen och att belastningen på Himleån inte ökar.
- Gestaltning av entrén till Varberg och utformningen av området i stort.
- Behov av dispens från biotopskyddet

Trafik

Det aktuella planområdet föreslås inrymma blandade verksamheter. Det är kommunens ambition att området ska få en variation av innehåll, vilket också kommer att påverka vilken trafik som området i slutänden genererar. Bedömning av framtida trafikmängder baseras därför på en avvägning mellan verkliga trafikmängder från intilliggande verksamhetsområde, Västra Holmagärde, och kalkyl med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Uppskattade trafikmängder presenteras i bilden nedan. Enligt detta kommer planområdet att ge ett nettotillskott på cirka 1900 fordon (ÅDT) på Värnamovägen (Lv 153). Utifrån detta görs bedömningen att påverkan på det statliga vägnätet som följd av områdets utbyggnad blir begränsad, och kommer inte att medföra att utnyttjandet av berörda vägar påtagligt försvåras.



Uppskattad trafikmängd, dygnsmedel för Östra Holmagärde.

Påverkan på luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveloxid, bly, partiklar (PM10 och PM 2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Ett genomförande av den föreslagna planen bedöms inte påverka i sådan utsträckning att miljökvalitets-

normerna inte kan följas. Trafik till och från området ger visserligen upphov till viss ökad trafik, men eftersom området ligger i ett vindexponerat öppet landskap är risken liten och sannolikt obefintlig för att skadliga halter av ämnena ansamlas och överskrider gällande normer.

Påverkan på vatten

Dagvattenmängden kommer att öka då ett område som tidigare varit genomsläppligt för regnvatten blir hårdgjord mark. Det medför i sin tur bland annat att avrinningen vid nederbörd ökar. Vidare ger framförallt trafiken till och från området samt byggnadsmaterial i metall upphov till nya föroreningar inom området. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär dock att vattnet fördröjs inom planområdet. Därmed bedöms den nedströms liggande recipienten Himleån inte påverkas av ökade flöden som en följd av planens genomförande. Fördröjningen av vattenflödena innebär också att föroreningar från trafik med mera till stor del fastläggs inom planområdet. Därmed bedöms inte den föreslagna exploateringen motverka möjligheten att följa gällande MKN för vattenförekomsten Himleån. Omvandlingen från jordbruksmark till verksamhetsområde innebär att belastningen av näringsämnen från området minskar, vilket är positivt för vattenkvaliteten i Himleån.

Genomförande av projektet

Genomförandedelen 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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2016

Granskning 2:a kvartalet 2018

Antagande 3:e kvartalet 2018

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom hela planområdet. Detta innebär att kommunen är ansvarig för anläggande och drift/skötsel av allmän platsmark inom planområdet, dvs. gata, gång- och cykelbana samt naturområden. Inom aktuellt planområde är GATA, NATUR och PARK allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Vatten och Avlopp

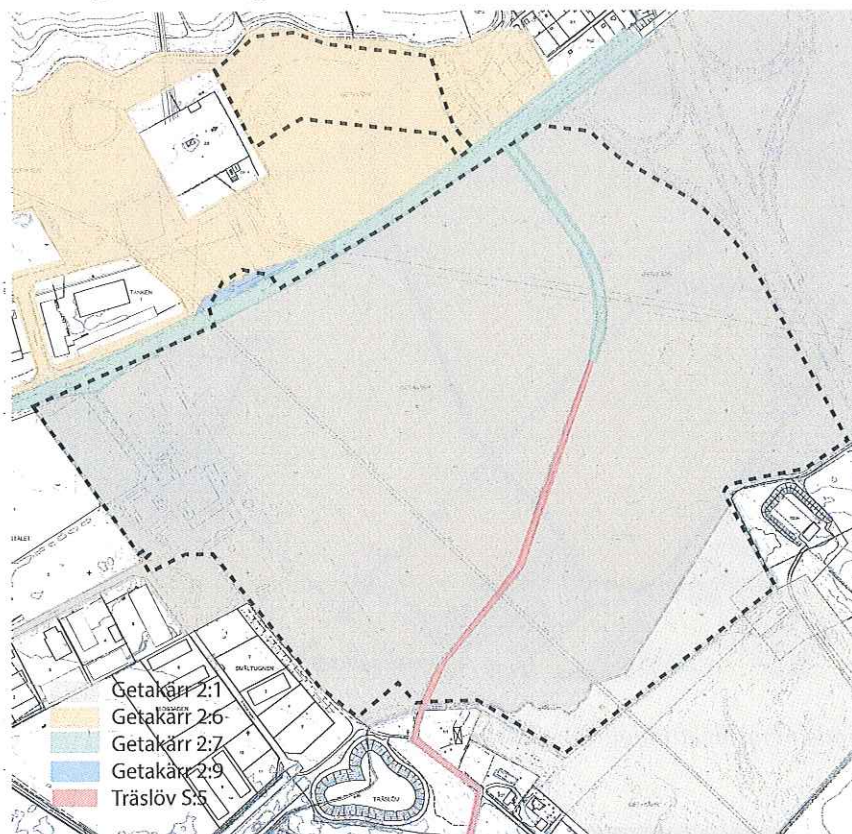
Kommunens VA-huvudman: Varberg Vatten AB

El och tele

Ellevio, Varbergsortens elkraft/Varbergs energi och Skanova

Avtal

- Avtal mellan kommunen och Ellevio rörande flyttning och kablfiering av befintliga luftledningar berörande kvartersmark.



Markägoförhållanden inom planområdet.

- Samverkansavtal och exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och M1 Exit West AB rörande bolagets andel i områdets exploateringskostnader.

- Avtal mellan kommunen och Varberg Vatten AB rörande flyttning av befintlig vattenledning, dim 300 mm, berörande kvartersmark.

- Avtal mellan kommunen och Varberg Vatten AB rörande relining av vattenledning berörande kvartersmark.

De två första avtalen ska vara godkända av kommunen innan detaljplanen antas. Det tredje och fjärde avtalet ska godkännas av VIVAB innan antagande.

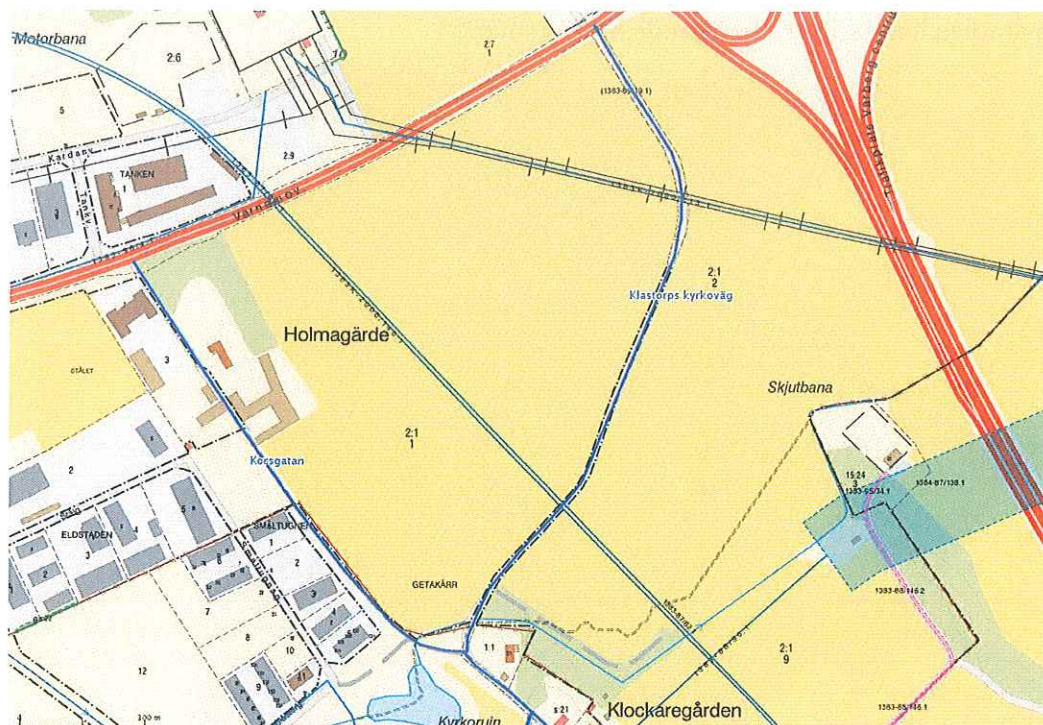
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet berör fastighet Getakärr 2:1, Getakärr 2:6, Getakärr 2:7 samt Getakärr 2:9 där samtliga ägs av Varbergs kommun med undantag för ett område om ca 65 000 kvm som M1 Exit har förvärvat genom avtal med kommunen. Planområdet

berör även del av Träslöv s:5, samfällid väg, deläggande fastigheter är Träslöv 2:1 och Träslöv 9:28, vilka ägs av Varbergs kommun.

Fullständig sammanställning av angränsande fastigheter, samfälligheter, ledningsrätter och servitut redovisas i tillhörande fastighetsförteckning (bilaga).



Kartskiss över vägdelningsföretagningar för Klostors kyrkoväg och Korsgatan.

Fastighet	Erhåller mark	Ändrad användning	Avstår mark	Användning av fastigheten
Getakärr 2:1	Träslöv s:5	ca 46 hektar till kvartersmark, gata, park, natur	Getakärr 2:7 för allmän platsmark	Industri, kontor, verksamheter, m.m. Gata, Natur
Getakärr 2:6		Allmän plats Natur och GC	ca 3 hektar till Getakärr 2:7 för allmän platsmark	Natur, dagvattendamm
Getakärr 2:7			Kvartersmark ca 3500 m ² till Getakärr 2:1	Gata, cirkulationsplats, kvartersmark
Getakärr 2:9	Getakärr 2:7		ca 1100 m ² till Getakärr 2:7 för allmän platsmark	Gata, cirkulationsplats
Träslöv s:5	Getakärr 2:1 samt 2:7		ca 2500 m ² till kvartersmark på Getakärr 2:1 och ca 1100 m ² allmän platsmark på Getakärr 2:7	Industri, kontor och verksamheter, Allmän plats Gata

Fastighetsbildning

Tillkommande tomter avstyckas från befintliga fastigheten Getakärr 2:1, del av Getakärr 2:7. Samfälligheten Träslöv S:5 överförs till Getakärr 2:1.

Ledningsrätter

Ledningsrätter inom planområdet som till följd av planförslaget behöver omprövas är:

Lr 3 Ellevio - ledningsrätt starkström

Lr 5 Ellevio - ledningsrätt tele

1383 - 87 /62.1 Varberg Vatten AB - ledningsrätt vatten

1383K - 2008/140.1 Varberg Vatten AB - ledningsrätt vatten

Ledningsrätt behöver kompletteras med restriktioner av markanvändning.

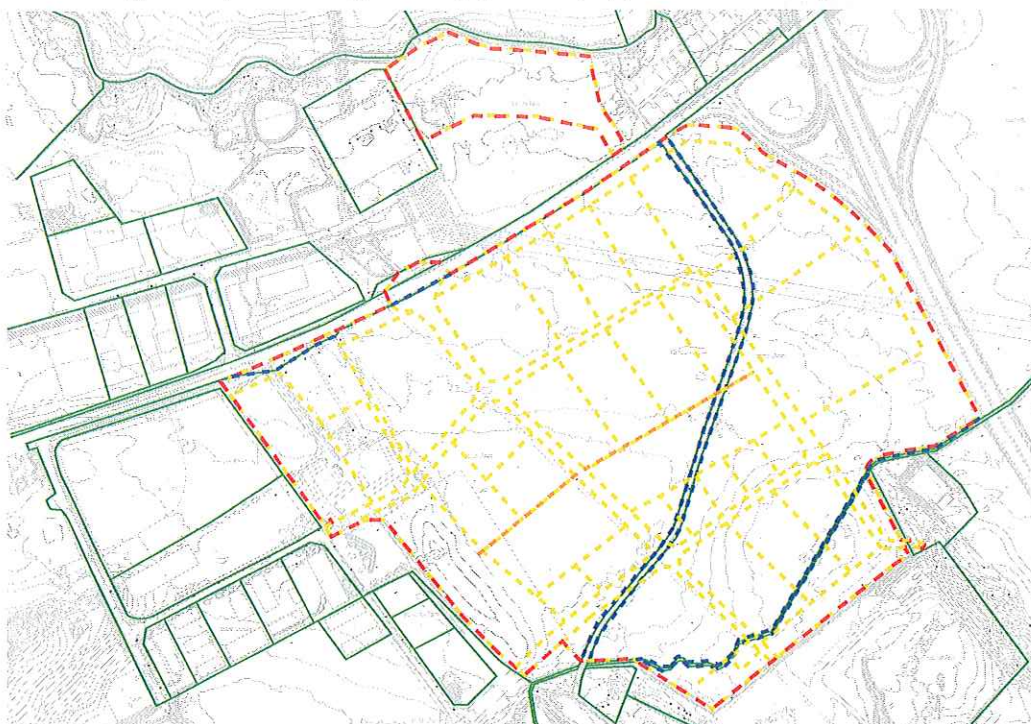
Framtida ledningsdragning - el, tele, bredband och va- förutsätts kunna ske främst inom allmän platsmark. VIVAB ska ha ledningsrätter för vatten, spillvatten, dagvatten, dagvattendamm samt pumpstation inom kvartersmark.

Övriga rättigheter

Servitut m.m.

Servitut inom planområdet som till följd av planförslaget behöver upphävas är Sv2 (ändamål väg, 1383-89/19.1) för Träslöv 2:1 innehavare Varberg kommun.

Genom planområdet går den så kallade "Klastorps kyrkoväg", vars sträckning överensstämmer med läget på den samfälliga vägen Träslöv s:5 och dess förlängning norrut mot Värnamovägen. Klastorps kyrkoväg tillkom vid en vägdelningsförrättning 1880 (arkivakt 13-VÄG-134). Rätt (sv7) att använda vägen tillkommer



- Gällande fastighetsgränser
- - - Planområdesgräns
- - - Utgående fastighetsgräns
- - - Föreslagna ny fastighetsgräns
- - - Vattendelaren

delägarna i den samfällda vägen samt de fastigheter som enligt 1880 års vägdelningsförrättning erhållit denna rätt. Ett genomförande av detaljplanen innebär att gällande rättigheter att nyttja "Klastorps kyrkoväg" behöver upphävas, se arkivakt 1383-89/19. Vilka fastigheter som har denna rätt idag är inte närmare utrett. Genom planområdets västra del finns även den enskilda vägen, så kallade Korsgatan, vilken varit föremål för vägdelning i 1930, arkivakt 13-TRÄ-256. Även här torde det finnas kvarstående rättigheter (sv8) att använda denna väg. Även dessa rättigheter behöver upphävas. Inte heller här har utretts vilka fastigheter som idag har denna rätt. För vägarnas belägenhet, se kartsnitt ovan.

Vid alla upphävande av rättigheter uppstår en ersättningssituation, där man i en lantmäteriförrättning måste ta ställning om det ska utgå ersättning eller ej med anledning av upphävandet.

Nyttjanderätter

Tidigare nyttjanderätt för Holmagärde gård är uppsagd att gälla sedan 2017-05-31.

Dikningsföretag

Anläggning 1 Holmagärde dikningsföretag nr 1-2 1941.

Gemensamhetsanläggning

Om ny dagvattenanläggning i planområdets norra del kräver, ska befintlig gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar samt optokablar, Trönninge GA:13, omlokaliseras till ny plats inom planområdet. Kostnaden för detta står Varbergs kommun.

Avtal

Följande avtal skall upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Ledningsrätter

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och intrångsersättningar ansvarar Varbergs kommun samt berörda ledningshavare.

Exploateringsavtalet

Exploateringsavtalet har tecknats och reglerar M1Exits West AB:s delaktighet i kostnaderna för anläggande av gator och övrig allmän platsmark, plankostnader samt bolagets andel i kostnaderna för flyttning av befintlig högspänningsledning och befintlig vattenledning berörande kvartersmark.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Nuvarande väg, del av samfälligheten Träslöv S:5 samt del av Getakärr 2:7, som går genom planområdet kommer att tas bort i samband med exploateringen.

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet.

Ledningar

Ellevios kraftledning, som löper genom områdets östra del ska läggas om för att minska intrånget på kvartersmark. Energimarknadsinspektionen beslutade 17 november 2016 om nätkoncession för aktuell sträcka. Tillsammans med kraftledning-

arna finns en optokabel placerad som tillhör Birka Nät Yngeredsfors AB, optokabeln har hamnat där i samband med ett gemensamt projekt mellan flera stora aktörer. Optokabeln kommer ingå i flytten av kraftledningarna.

Masshantering

Kvartersmark

Marken kommer att säljas som råmark och varje enskild fastighetsägare ska hantera sin mark och därmed de eventuella schaktmassor som uppstår.

Allmän platsmark

Vid anläggande av allmänna gator och va-anläggningar inom planområdet kommer det att uppstå schaktmassor.

De befintliga jordlagren under mulljorden (matjorden) är sand, gyttja och lera. Dessa jordlager är inte tjänliga som underbyggnad till gatumark eller andra anläggningar. Även ledningar behöver bättre underlag. Där det finns djupa lager av gyttja kan gyttjan behöva schaktas bort. På grund av planområdets ursprungliga och otjänliga jordlager kommer det att uppstå behov av schakter för nya markanläggningar. Lager med otjänlig jord kommer därför att behöva schaktas bort.

Det finns inga platser inom planområdet där schaktmassor kan läggas och komma till användning. Samtliga schaktade massor behöver därför transporteras till annan plats eller deponi. I "Systembeskrivning avseende va- och gatuanläggningar" dat. 2015-09-15 anges den beräknade schaktvolymen för anläggande av dagvattendammar vara drygt 40.000 m³ jord. För anläggande av gator och va-ledningar kan behovet av schakter komma att bli omfattande.

Det är således betydelsefullt att vid kommande projektering fortsatt vara uppmärksam på planerade markhöjder. Det är även viktigt att kommunen som genomförare av detaljplanen planerar för hur från planområdet schaktade jordmassor kan användas för annat ändamål.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande kommer att medföra ekonomiska åtaganden för kommunen, genom anläggande och underhåll av naturmark och annan allmän platsmark.

Markförläggning av Ellevios kraftledning samt omläggning av befintlig vattenledning, berörande områdets östra del bekostas av kommunen jämte M1 Exit enligt avtal med kommunen.

Kommunen får inkomster vid försäljning av tomtmark.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten på Stadsbyggnadskontoret, genom Lena Johansson, Jenny Jakobsson samt Love Gardtman, planarkitekter i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Love Gardtman
Planarkitekt

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2018-09-18 § 150
2018-10-19

