



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2021-305



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bua 1:49 m.fl.

Bua, Varbergs kommun

Laga kraft

2025-03-27

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bua 1:47, del av Bua 1:49 samt del av Bua 10:248, som är lokaliserade strax norr om Buavägen, i direkt anslutning till Videbergsvägen inom serviceort Bua. Genom detaljplanen möjliggörs nybyggnation av flerbostadshus i två till tre våningar för att ersätta befintlig bebyggelse inom del av fastigheten Bua 1:49. Det fullt utbyggda planförslaget möjliggör för ca 180 bostäder inom planområdet.

Planen möjliggör även för en närpark, som idag saknas i området, samt ett utökat gång-, cykel- och bilvägnät inom planområdet. Fastighet Bua 1:47 planläggs som bostad.

Konsekvenserna av planförslaget blir att områdets karaktär förändras genom en ny struktur inom fastighet Bua 1:49. Gatornas sträckning och bebyggelsens placering ska bryta ner skalan och skapa mer varierade bebyggelsemiljöer. Huvudbyggnaderna får en traditionell utformning med sadeltak där byggnadskropparna delas upp i mindre volymer. En ny park och det utökade gång- och cykelvägnätet bidrar till mer allmän plats för de boende i närområdet och i hela Bua.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Bua 1:47, del av Bua 1:49 och del av Bua 10:248
Kommunens diarienummer	SBK 2021-305
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-02-27 BN § 34
Datum detaljplan påbörjad	2021-12-21
Datum detaljplan laga kraft	2025-03-27

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-02-13

Plankarta, 2025-02-13

Grundkarta, 2024-08-14

Illustrationskarta, 2024-07-05

Undersökning, 2022-09-15

Fastighetsförteckning, 2024-08-14

Samrådsredogörelse, 2024-08-15

Granskningsutlåtande, 2025-02-13

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

Förfarande

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

Denna detaljplan påbörjades 2021-12-16 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Planområdet ligger inom kommunens fördjupning av översiktsplan för norra kusten. Denna har genom kommunfullmäktiges beslut 2024-06-18 § 98 om planeringsstrategi förklarats vara inaktuell. Eftersom detaljplanen har påbörjats före den 11 september 2024 får den handläggas med standardförfarande.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid	8
Befintligt	8
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	13
Planbestämmelser	18
Användning av mark	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
Genomförandefrågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Mark- och utrymmesförvärv	25
Organisatoriska frågor	26
Tekniska frågor.....	28
Ekonomiska frågor.....	30
Planekonomisk bedömning	31
Prövning enligt annan lagstiftning	32
Konsekvenser	34
Fastigheter och rättigheter	34
Natur	34
Miljö	35
Miljökvalitetsnormer.....	36
Hälsa och säkerhet	36
Sociala.....	37
Riksintresse	38

Trafik	39
Planeringsunderlag	40
Kommunala planeringsunderlag	40
Utredningar	41
Planeringsförutsättningar.....	42
Kommunala planeringsförutsättningar	42
Riksentressen.....	45
Miljökvalitetsnormer.....	45
Geotekniska förhållanden	46
Hydrologiska förhållanden	46
Fysisk miljö.....	47
Trafik.....	49
Service	50
Kulturmiljö.....	50
Miljö	50
Hälsa och säkerhet	51
Sociala	53
Teknik.....	54
Andra planeringsförutsättningar.....	55

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus i två till tre våningar och ersätta befintlig bebyggelse inom del av fastigheten Bua 1:49 inom serviceort Bua. Det fullt utbyggda planförslaget möjliggör för ca 180 bostäder inom planområdet.

Planens syfte är även att möjliggöra för en närpark, som idag saknas i området, för att skapa en allmän plats i nära anslutning till bostaden för möten, lek och rekreation. Parkens utformning syftar till att uppmuntra till utomhusvistelse samt att främja spridningskorridorer för pollinatörer genom Bua.

Detaljplanen syftar även till att säkra trafikmiljön för oskyddade trafikanter i området genom att reglera ett utökat gång-, cykel- och bilvägnät på allmän plats.

Utformningen av planförslaget syftar till att bryta ner skalan och luckra upp strukturen på bebyggelsen och gatorna inom området. Genom utformningsbestämmelser samt begränsning av utnyttjandegrad och byggnadernas höjd skapas mer varierade bebyggelsemiljöer med traditionell karaktär i en skala som anpassas till anslutande bebyggelse. Regleringen av utnyttjandegrad och maximalnockhöjd syftar även till att begränsa bebyggelsens omfattning med anledning av markens geotekniska förutsättningar.

Fastigheten Bua 1:47 planläggs som bostad med syfte att möjliggöra för en fortsatt användning av gården som bostad med viss möjlighet till utveckling.

Planförslag

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplanen omfattar ett område om ca 4,7 hektar som i norr avgränsas av ett villaområde (Irisvägen och Tulpanvägen), i öst av Videbergsvägen, i söder av ett grönområde och en nybyggd kommunal förskola samt i väst av resterande del av fastighet Bua 1:49. Detaljplanen omfattar fastigheterna Bua 1:47, del av Bua 1:49 samt del av Bua 10:248. Bua 1:49 ägs av det kommunala bostadsbolaget Varbergs Bostad AB. Bua 1:47 är en privatägd gård som används som bostad. Bua 10:248 är en kommunalt ägd fastighet som omfattar stora delar av Buas allmänna gatunät.



Bild 1. Karta över närområdet med planområdet markerat med röd streckad linje.

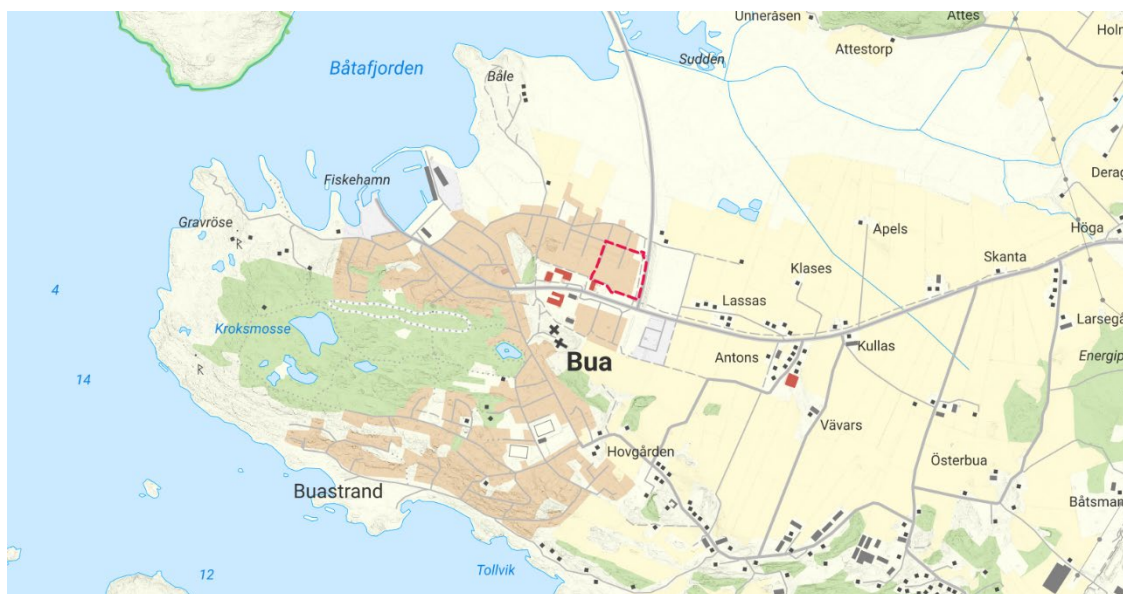


Bild 2. Karta över Bua med planområdet markerat med röd streckad linje.

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av flerbostadshus i två plan med tillhörande garagelängor samt en privatbostad i en mindre gårdsbebyggelse. Flerbostadshusen är uppförda mellan 1970-1972 och är idag i dåligt skick på grund av sättningskador. Omlokalisering av hyresgäster och rivning har påbörjats. Gården avses bevaras och fortsatt nyttjas som privatbostad.

Befintlig grönstruktur består av öppna gräsmarker och små trädgångar med ringa naturvärden. Vegetationen är anlagd gräsmatta och planterade träd- och buskrader med kulturväxter. Ingen av trädraderna klassas som allé. På kvartersmark finns även ett finmaskigt nät av gångvägar, som ansluter till bostädernas entréer.

Allmän plats

Den allmänna platsen inom planområdet omfattar Ingemarsvägen, Liljevägen och Violvägen, nya och befintliga gång- och cykelstråk i öster, väster, **norr** och söder samt tillkommande park.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönområde

Detaljplanen möjliggör för en närpark inom området. Behovet och placeringen av parken grundar sig i en bristanalys av närparker inom Bua framtagna av Hamn- och gatuförvaltningen, se *Bristanalys – Tillgång till närpark i Bua*.

Planförslaget innebär att 2600 m² avsätts för park. Genom framtida planering av anslutande mark kan den tillsammans med intilliggande ytor uppgå till den önskade storleken om 5000 m² för en fullstor närpark.

Närparken är viktig för alla invånare men framför allt för barn och äldre som inte har samma möjlighet att självständigt ta sig till grönytor som ligger längre bort. Närparken får för dessa grupper ett särskilt värde för till exempel vila och lek. Hela ytan behöver inte utformas som park med hög skötselnivå utan delar kan vara av naturkaraktär med lägre skötselnivå. Rumsligheten och karaktären på närparken är viktig, igenväxta dungar och alltför öppna gräsytor inbjuder inte till vistelse och har få sociala kvaliteter. Närparken ska bestå av grönstruktur och minst tre vistelsevärden. Exempel på vistelsevärden kan vara grillplats, utomhusgym eller finplantering. Närparken ska vara väl integrerad med den övriga bebyggelsestrukturen.

Vegetationsytan utmed Liljevägen, som avgränsar bilvägen från gång- och cykelvägen, är också ett viktigt inslag i områdets grönstruktur. Vegetationsytan avser förstärka den gröna kopplingen mellan Ingemarsvägen och parken.

Närparken och vegetationsytan utmed Liljevägen kan tillsammans utgöra en viktig pusselbit i arbetet med att främja spridningskorridoren mellan gräsmarkerna norr och söder om Bua. För att främja detta bör grönstrukturen inom planen utformas både för att gynna platsens vistelsevärden för besökare och för att locka pollinatörer.

Driftfordon för parken föreslås angöra via anslutande gång- och cykelvägar.

Ekosystemtjänster

Inom planområdets allmänna platsmark finns möjlighet att utöka främst de kulturella och de ekologiska ekosystemtjänsterna. I parken finns utrymme att skapa mötesplatser för boende, närboende och besökare för umgänge, rekreation och motion. Här kan även lekvärden tillskapas. Gräsmarkerna inom planområdet kan anläggas som blommande ängsmarker som bidrar till den biologiska mångfalden.

Vegetationsytan utmed Liljevägen, som avgränsar bilvägen från gång- och cykelvägen, kan med fördel utformas för att generera ett flertal ekosystemtjänster. Till exempel genom att växter väljs utifrån deras förmåga att gynna den befintliga artfaunan eller genom att ytan utformas för att omhänderta dagvatten. Vegetationsytan kan även fungera som spridningskorridor för insekter.

Träd står för många reglerande ekosystemtjänster såsom temperatur- och flödesreglering samt luft- och vattenrening. De fungerar även som spridningskorridor för fåglar, insekter och fladdermöss. Inhemska trädsorter hyser högre värden för den biologiska mångfalden. Längs med gator motverkar träd de hårdgjorda ytornas värmeeffekt. Området hyser idag många träd, om de inte kan bevaras, bör de kompenseras för genom plantering av nya träd. Flytt av befintliga träd uppmuntras.

Trafik

Biltrafik

I planförslaget regleras Ingemarsvägen, Violvägen och Liljevägen som allmän plats GATA. Ingemarsvägen föreslås breddas till nio meter för att möjliggöra för separat gång- och cykelbana parallellt med körbanan.

Liljevägen utformas som en elva meter bred gata där gång- och cykelbanan separeras från körbanan med en vegetationsyta som rymmer växter, träd och gatubelysning.

Violvägen föreslås få en bredd på åtta och en halv meter med ytor för fotgängare på båda sidor av körbanan. Cyklar kör i körbanan. Utformningen av Violvägen förutsätter en låg hastighet för motorfordon. Gångytorna nyttjas tillfälligt vid möten med större fordon, gatan utformas med ett golv utan kantstenar. Gatubelysningen markerar gräns mellan körbana och gångyta på den ena sidan av gatan.

Gång- och cykel

Allmän plats GC-VÄG regleras längs med planområdets södra och östra ytterkanter. I norr föreslås Ingemarsvägen utformas med separat gång- och cykelbana parallellt med körbanan avskild med GCM-stöd.

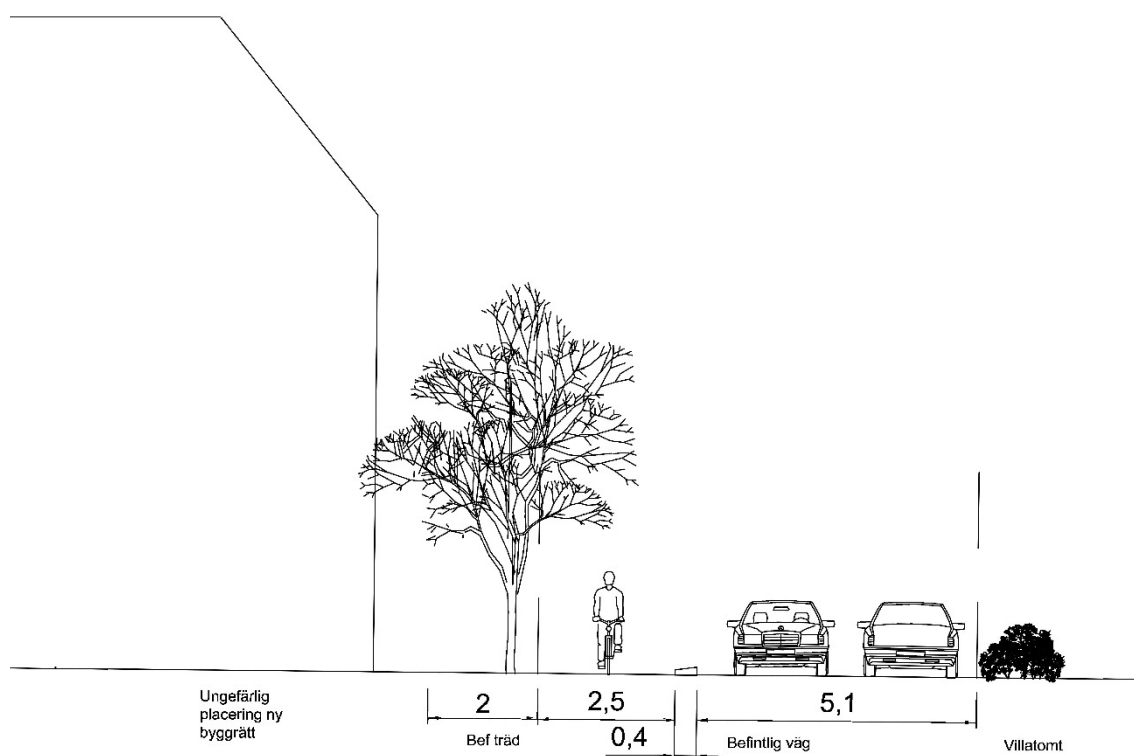


Bild 3. Sektion föreslagen utformning Ingemarsvägen.

I väster föreslås ett gång- och cykelstråk från Ingemarsvägen, parallellt med Liljevägen och förbi parken för att sedan ansluta till befintlig gång- och cykelväg vid förskolan i söder. Gång- och cykelbanan separeras från Liljevägens körbana med en vegetationsyta som rymmer växter, träd och gatubelysning.

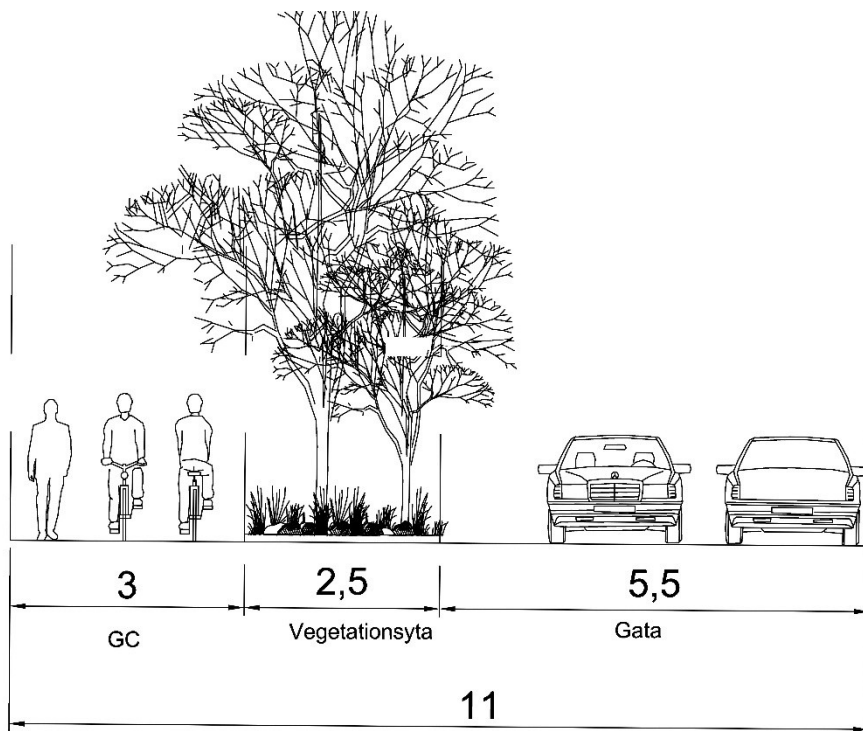


Bild 4. Sektion föreslagen utformning av infartsgata.

De befintliga gång- och cykelvägarna i söder och i öster bibehålls och säkras genom att regleras som allmän platsmark i planen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom VIVABs verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Planförslaget innebär att delar av det befintliga VA-systemet förläggs inom allmän plats GATA och inom allmän plats PARK. VA-ledningarna avses inte läggas om utan befintlig ledningsdragning ligger kvar.

Energiförsörjning

Inom planområdet finns en transformatorstation som avses ersättas med en ny strax väster om nuvarande placering. Planförslaget innebär en flytt av ledningar från kvartersmark till allmän plats i gång- och cykelvägen söder om fastighet Bua 1:49.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse inom kvartersmark. Inom Bua 1:49 regleras användning för flerbostadshus för att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i upp till tre våningar. Högsta nockhöjd är tolv meter över den medelnivå som marken har invid byggnaden. Bebyggelseförslaget möjliggör för ca 180 bostäder. Det fullt utbyggda förslaget förutsätter att befintlig bebyggelse ersätts i sin helhet. Den byggrätt som möjliggörs genom planförslaget regleras genom maximal byggnadsarea i kvadratmeter. Byggnadsarea innebär den yta som en byggnad upptar på marken.



Bild 5. Volymskiss med en möjlig utformning av bebyggelsen inom Bua 1:49.

Inom Bua 1:47 regleras användning för bostadsändamål för att möjliggöra för en fortsatt användning av fastigheten som privat bostad. Högsta nockhöjd för bebyggelse inom Bua 1:47 är sju meter över den medelnivå som marken har invid byggnaden för att möjliggöra för småhus i upp till två våningar. Byggrätten är reglerad till 20% av den yta av fastigheten, som befinner sig inom egenskapsområdet.

Inom användning tekniska anläggningar möjliggörs för en transformatorstation inom en yta med en byggrätt om 81 m². Den nuvarande anläggningen avses ersättas. Därför placeras det nya användningsområdet strax väster om befintlig anläggning i anslutning till planerat parkområde.

Gestaltning

Planförslaget innebär en förändring av områdets karaktär genom en ny struktur inom fastighet Bua 1:49. Gatornas sträckning och bebyggelsens placering ska bryta ner skalan och skapa mer varierade bebyggelsemiljöer. Huvudbyggnaderna får en traditionell utformning med sadeltak och varje byggnad får ha en maximal längd om 30 meter. Takvinkeln ska vara mellan 35 och 45 grader på huvudbyggnad. Takkupor och frontespiser tillåts för att möjliggöra för inredda vindar.



Bild 6. Tidigt förslag till utformning av bebyggelsen inom Bua 1:49. Bild: Arkkas Arkitekter.

Det är viktigt att friytor, fria från trafik, finns inom kvartersmarken för att tillgodose behov av lek och rekreation. Det ska även tillskapas ordnade lekytor inom kvartersmarken för mindre barn som inte kan ta sig till de kommunala lekplatserna utanför planområdet. Bostadsgårdarna utgör en viktig del av områdets struktur för att kunna tillskapa detta.

Även inom Bua 1:47 regleras takets utformning till sadeltak med en takvinkel mellan 30 och 45 grader. Detta gäller endast huvudbyggnad.

Grönområde

Inom kvartersmarken utgörs planförslagets grönområden av de bostadsgårdar som skapas mellan byggnaderna.

Ekosystemtjänster

Inom kvartersmarken finns möjligheter att arbeta med tillförsel av ekosystemtjänster genom exempelvis gröna bostadsgårdar och gröna tak. Det är viktigt att bostadsgårdarna upplevs stimulerande med en variation av vegetation och rumsbildande element. Trädens temperaturreglerande funktioner är här mycket viktiga

för att skapa behagliga utomhusmiljöer, de kan med fördel planteras. Inhemsk träd hyser högre värden för den biologiska mångfalden och levererar flera ekosystemtjänster om de är av lite högre ålder. Även flytt av befintliga träd är möjlig och uppmuntras.

Genom anläggandet av nya stigar på bostadsgårdar inom kvartersmarken förstärks möjligheten att passera genom området på informella stråk utöver de allmänt reglerade gång- och cykelvägarna. På bostadsgårdarna skapas mötesplatser för de boende för att tillgängliggöra grönområdets hälsoeffekter och uppmuntra till en längre vistelse utomhus.

Trafik

Parkering

Parkering för boende och gäster föreslås lösas genom gemensam markparkering i skepp på kvartersmark inom Bua 1:49. Cykelparkering ska finnas nära bostädernas entréer med möjlighet att låsa fast cyklarna. Enligt Varberg kommuns gällande parkeringsnorm krävs minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet. För föreslagen exploatering krävs totalt 360 cykelplatser enligt gällande parkeringsnorm.

För nybyggnation i Bua ställer den gällande parkeringsnormen krav på minst en bilparkeringsplats per lägenhet. Därutöver ska även gästparkering lösas. För föreslagen exploatering krävs totalt 198 bilplatser enligt gällande parkeringsnorm.

Angöring

Vid uppförande av byggnad ska en angöringsplats finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov. Avståndet får vara som högst 25 meter från en tillgänglig entré. Detta avses lösas inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i planen för att säkra utrymme för VA-ledningar som ligger inom kvartersmarken. Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt VA-system via servisledningar på kvartersmark. En ny brandpost föreslås för brandvattenförsörjningen.

Fördröjning av dagvatten från tak- och grönytor föreslås ske i torrdammar på gårdarna med makadam som filtermaterial. Dagvatten från vissa vägytor och parkeringsplatser föreslås avledas till underjordiska magasin. Dagvatten från andra väg- och parkeringsytor föreslås avledas genom ledningar till den befintliga kommunala dagvattenledningen i planområdet.



Bild 7. Förslag till dagvattenhantering genom torrdammar (mörkgrön symbol) och underjordiska magasin (ljusgrön skrafferad symbol) på kvartersmark. Bild ur VA-utredning.

Energiförsörjning

Inom Bua 1:49 regleras användning för Tekniska anläggningar om ca 160 m² i planområdets södra del för att möjliggöra för att en ny transformatorstation byggs strax väster om befintlig transformatorstation. Detta för att möjliggöra modernare standard och högre kapacitet. Ett avstånd om tre meter omsluter den bygggrätt som regleras inom området för att säkerställa yta för arbetsområde och avstånd till byggnader. Transformatorstationen förser området med elektricitet.

Driftfordon för den tekniska anläggningen föreslås angöra via anslutande gång- och cykelvägar.

Fjärrvärme

Bebyggelse inom Bua 1:49 avses anslutas till befintlig stamledning via servisledningar. Befintliga kopplingspunkter på stamledningen bör nyttjas vid anslutning.

Bredband

Bebyggelse inom Bua 1:49 avses anslutas till befintligt fibernät i området.

Avfallshantering

Hushållsavfall ska hanteras genom miljörum med utrymme för de antal bostäder som möjliggörs. Placeringen av miljörum ska säkerställa att hanteringen (det vill säga hämtning och lämning) ska kunna ske med god åtkomst för sopbil och i enlighet med de riktlinjer för avfallshantering som finns inom Varbergs kommun.

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen 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 användningen är att säkra åtkomst med bil till fastigheterna inom planområdet. Användningen säkrar även del av ett GC-stråk genom planområdet längs med Liljevägen för att skapa trafiksäkra möjligheter att gå och cykla genom området.

GCVÄG (Gång- och cykelväg) - Användningen används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. Det ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Motivet till användningen är att säkerställa [nya och befintliga](#) gång- och cykelstråk inom planområdet. Detta för att skapa trafiksäkra möjligheter att gå och cykla genom området.

PARK - Användningen används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller delvis är anlagda. Användningen rymmer också möjlighet att tillskapa gång- och cykelväg. Motivet till användningen är att möjliggöra för en närpark med kommunalt huvudmannaskap inom området för att tillskapa vistelsevärden och grönstruktur inom ett nära avstånd från bostaden. För att möjliggöra en friare placering av gc-väg och vegetation planläggs planerad gc-väg i planområdets västra gräns som PARK.

Kvartersmark

B₁ (Flerbostadshus) - Användningen B₁ avser boende med varaktig karaktär i flerbostadshus. Motivet till användningen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i ett centralt läge i Bua. Med flerbostadshus avses byggnader i två till tre våningar som inrymmer fler än två bostäder med gemensamma funktioner såsom parkeringar, loftgångar, förråd, eller sophantering. Gemensamma funktioner kan även vara tekniska funktioner såsom vatten-, avlopp-, värme- eller ventilationssystem.

B₂ (En- och tvåbostadshus) - Användningen B₂ avser boende med varaktig karaktär i en- eller tvåbostadshus. Motivet till användningen är att möjliggöra för en fortsatt användning av fastigheten Bua 1:47 som bostad i enbostadshus med viss möjlighet till utveckling.

E (Tekniska anläggningar) - Användningen E avser tekniska anläggningar. Motivet till användningen är att möjliggöra för att ersätta befintlig transformatorstation med en

ny, modernare anläggning med högre kapacitet. Transformatorstationen förser området med elektricitet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förseras med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förseras med byggnadsverk vare sig ovan eller under mark. Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga samt för att upprätthålla avstånd mellan byggnader, till andra fastigheter och till gatan. Ett större område med prickmark mot planområdets östra gräns syftar till att begränsa byggnation runt fastigheten Bua 1:47.

Fastighetsstorlek

d_1 - Minsta fastighetsstorlek är <angivet> m². Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheten till avstyckning av den privata gårdsfastigheten och att undvika bildandet av många små fastigheter, som inte är förenligt med planens syfte.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är <angivet> meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak mätt från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området. Motivet är också att bryta ner skalan på bebyggelsen och ge området en viss karaktär.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - 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 utrymme för underjordiska ledningar inom kvartersmarken för att kunna förse bebyggelsen med infrastruktur som krävs för byggnadernas användning.

Placering

p_1 - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräckligt avstånd mellan byggnader och till andra fastigheter så underhållsarbete kan ske på den egna fastigheten samt att inte orsaka olägenhet för boende.

Skydd mot störningar

m_1 - 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska uppfyllas för uteplats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostäder som vetter ut mot Videbergsvägen och mot Ingemarsvägen har tillgång till uteplats där ljudnivån inte

riskerar människors hälsa. Uteplatsen kan vara privat eller gemensam. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser, räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.

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 säkerställa lägen som är lämpliga och trafiksäkra för in- och utfart till fastigheterna inom planområdet.

Takvinkel

α_1 - Minsta takvinkel för huvudbyggnader får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera takets lutning och ge byggnaden en viss karaktär för att bryta ner skalan och luckra upp strukturen på bebyggelsen i området. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av bestämmelse om takvinkel.

α_2 - Största takvinkeln för huvudbyggnader får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket på huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att reglera takets lutning och ge byggnaden en viss karaktär för att bryta ner skalan och luckra upp strukturen på bebyggelsen i området. Takvinkeln gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av bestämmelse om takvinkel.

Utformning

f_1 - Maximal längd på byggnad är 30 meter. Motivet till bestämmelsen är att begränsa varje enskild byggnads utbredning för att fördela den reglerade utnyttjandegraden på flera huvudbyggnader. Detta för att ge området en viss karaktär samt för att bryta ner skalan och luckra upp strukturen på bebyggelsen i området.

f_2 - Utkragande byggnadsdelar får inte förekomma. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa åtkomsten till och inte inkräkta på områden med markreservat för allmännyttiga ändamål. Motivet är även att upprätthålla avstånd mellan byggnader och angränsande fastigheter genom att inte inkräkta på luftutrymmet i anslutning till fastighetsgräns.

f_3 - Tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak. Motivet till bestämmelsen är att reglera takets utformning och ge byggnaden en viss karaktär för att bryta ner skalan och luckra upp strukturen på bebyggelsen i området. Bestämmelsen gäller huvudvolymen och inte takkupor och dylikt. Komplementbyggnader omfattas inte av bestämmelsen.

f_4, f_5, f_6, f_7 - Maximalt (*angivet antal*) huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att begränsa det totala antalet huvudbyggnader inom egenskapsområdet för att begränsa

omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Motivet för regleringen är även att inte belasta marken mer än vad som är studerat i den geotekniska utredningen. Angivet antal är beräknat utifrån den föreslagna utformningen av bebyggelsen.

f_8 – Takkupor och frontespiser får uppta högst 50% av takfotens längd på respektive huvudbyggnads långsida. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för inredd vind.

Utförande

b_1 – Grundläggning av huvudbyggnad ska ske genom pålning eller annan likvärdig grundförstärkning med hänsyn till områdets sättningssäkerhet. Kompletterande geoteknisk undersökning erfordras inför startbesked för att godkänna annan grundläggningsteknik. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en lämplig grundläggning av huvudbyggnaderna med hänsyn till markens sättningssäkerhet utifrån vad som är studerat i den geotekniska utredningen.

b_2 – Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelsen är att förutsättningarna för källare inte är studerade i den geotekniska utredningen.

Utnyttjandegrad

e_1, e_2, e_3, e_4 – Största sammanlagda byggnadsarea är (*angiven yta*) för huvudbyggnad. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean för alla huvudbyggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Byggnadsarean omfattar även entrébalkonger och andra mätvärda utkragande byggnadsdelar. Genom att begränsa byggnadsarean skapas utrymme för friyta och dagvattenhantering inom planområdet. Motivet för regleringen är även att inte belasta marken mer än vad som är studerat i den geotekniska utredningen. Angiven yta är beräknad utifrån den föreslagna utformningen av bebyggelsen.

e_5, e_6, e_7 – Största sammanlagda byggnadsarea är (*angiven yta*) för komplementbyggnad. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean för alla komplementbyggnader inom egenskapsområdet för att begränsa omfattningen av den tillkommande bebyggelsen. Genom att begränsa byggnadsarean skapas utrymme för friyta och dagvattenhantering inom planområdet. Angiven yta är beräknad utifrån den föreslagna utformningen av bebyggelsen.

e_8 – Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera den största tillåtna byggnadsarean för alla byggnader inom fastigheten. Utnyttjandegraden är reglerad till en andel av den yta av fastigheten, som befinner sig inom aktuellt egenskapsområde. Vid eventuell avstyckning gäller utnyttjandegraden per nybildad fastighet under förutsättning att fastigheten helt eller delvis täcker in egenskapsområdet.

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. Genomgående används begreppet *exploatören* som syftar på ägaren till Bua 1:49.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

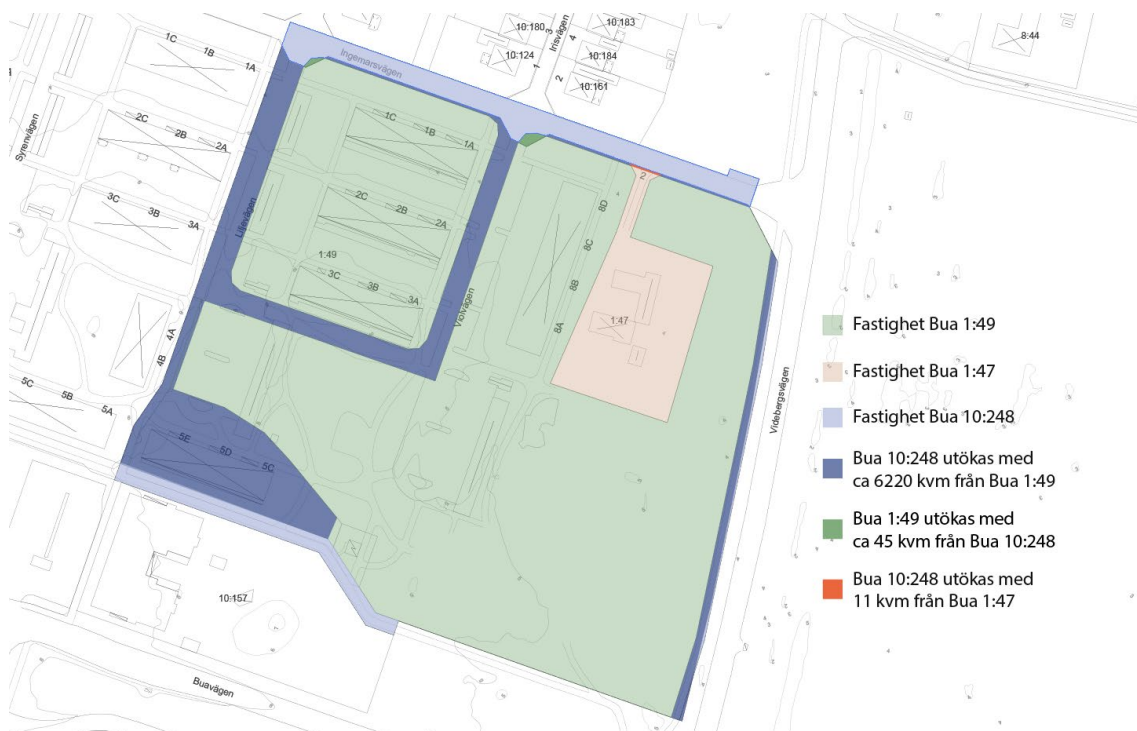


Bild 8. Fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

<i>Fastighet</i>	<i>Fastighetskonsekvens</i>
Bua 1:49	Avstår ca 6220 m² till Bua 10:248 för allmän platsmark för park (PARK), gata (GATA) och gång- och cykelväg (GCVÄG). Erhåller ca 45 m² från Bua 10:248 för kvartersmark. Planläggs med kvartersmark för bostäder (B₁) och teknisk anläggning (E). Belastas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas. Ledningsrätt för transformatorstationen ska tillskapas inom E-området.
Bua 1:47	Avstår 11 m² till Bua 10:248 för allmän platsmark. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B₂).
Bua 10:248	Erhåller ca 6220 m² från Bua 1:49 och 11 m² från Bua 1:47. Avstår ca 45 kvm till Bua 1:49 för kvartersmark. Planläggs med allmän platsmark för gata (GATA), gång- och cykelväg (GC-väg), och park (PARK).

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inte att några nya fastigheter tillskapas, men det finns möjlighet att bilda nya bostadsfastigheter från Bua 1:47 och Bua 1:49. Delar av Bua 1:49 planläggs med stora enheter kvartersmark med begränsad tillgång till allmän gata och ledningsstråk. Detaljplanens avsikt är inte att inom byggrätterna föreslå eller underlätta bildandet av flera fastigheter, men möjligheten till prövning i samband med en lantmäteriförrättning lämnas öppen. Fastighetsägarna ansvarar för fastighetsbildning för tillskapandet av eventuella ytterligare bostadsfastigheter.

Inom användningsområde B₂ som omfattar fastigheten Bua 1:47 regleras minsta fastighetsstorlek till 1200 m². Fastigheten kan styckas av exempelvis enligt illustration nedan.

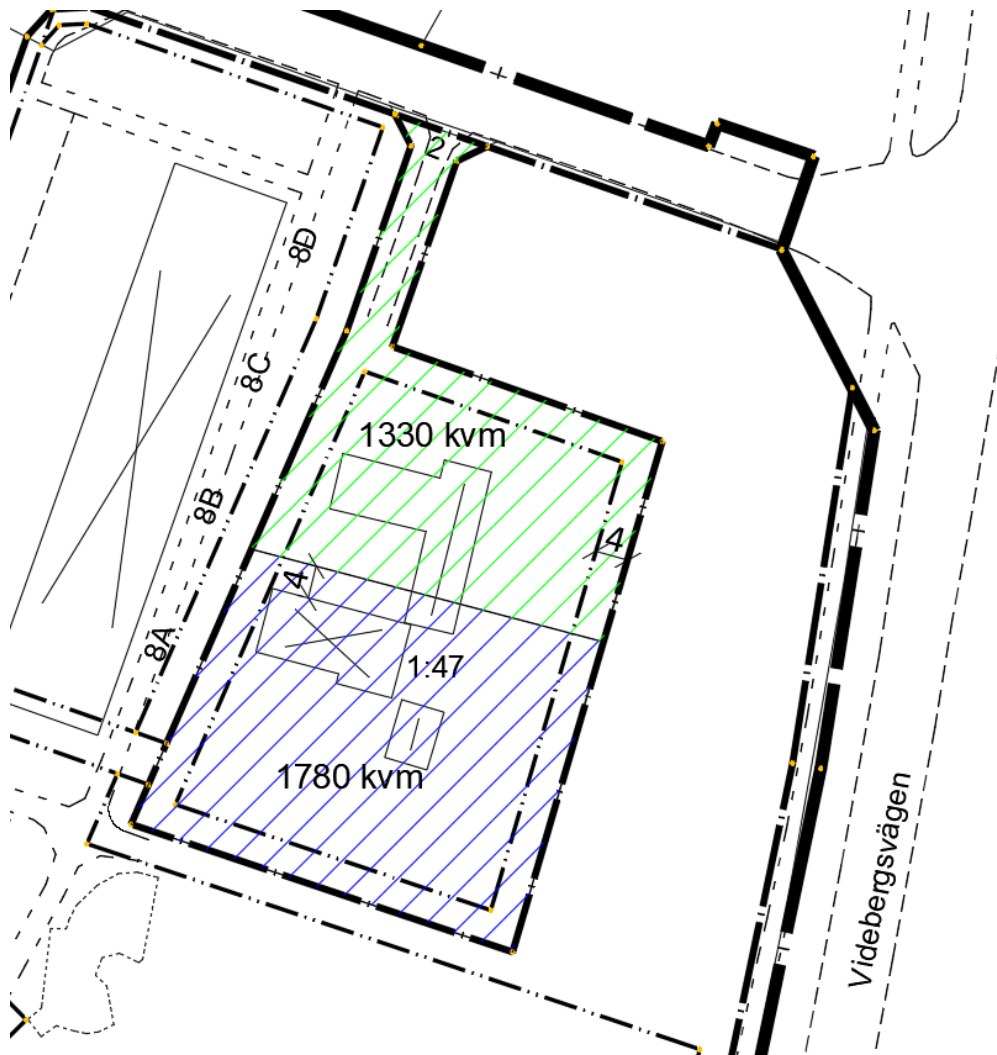


Bild 9. Exempel fastighetsindelning Bua 1:47

Syftet är att möjliggöra att fastigheten kan delas på ett ändamålsenligt sätt.

Den kommunala fastigheten Bua 10:248 kommer att erhålla mark som planläggs som allmän platsmark från bostadsfastigheterna Bua 1:47 och Bua 1:49 genom fastighetsreglering (se illustration enligt bild 6).

Varbergs kommun ansöker om fastighetsreglering för bildandet av den allmänna platsen på exploatörens bekostnad. Varbergs kommun har avsikten att teckna överenskommelser om fastighetsreglering med Bua 1:47 och Bua 1:49.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget påverkar inga befintliga gemensamhetsanläggningar och kräver inte heller tillskapandet av nya gemensamhetsanläggningar för sitt genomförande.

Ledningsrätter

Det finns idag inga ledningsrätter inom planområdet. Det ligger allmänna el- och VA-ledningar inom Bua 1:49, utan ledningsrätt eller annan nyttjanderätt. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden, skapas där de befintliga ledningar som ska ligga kvar inom områden som planläggs med kvartersmark finns. För bildandet av ledningsrätt för nämnda ledningar ansvarar ledningsägaren. Exploatören upplåter utan ersättning utrymme för ledningarna och står för förrättningskostnader kopplat till ansökan om ledningsrätt.

Transformatorstationen inom E-område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt. Anläggningens ägare ansvarar för att tillskapa ledningsrätten. Exploatören upplåter utan ersättning utrymme för transformatorstationen och står för förrättningskostnader kopplat till ansökan om ledningsrätt.

Officialservitut

Planförslaget påverkar inga befintliga officialservitut, och kräver inte heller tillskapandet av nya officialservitut för sitt genomförande.

Övriga rättigheter

Bostäderna inom Bua 1:49 är upplåtna med hyresrätt. Fastighetsägaren ansvarar för hanteringen av hyresrätterna i samband med planens genomförande.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en skyldighet att lösa in mark från Bua 1:47 och Bua 1:49 på deras begäran, se bild 6 och tabell 1 ovan för omfattning.

Se vidare under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I den aktuella detaljplanen innebär det att kommunen har en rätt att lösa in mark från Bua 1:47 och Bua 1:49, se bild 6 och tabell 1 ovan för omfattning.

Se vidare under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Planförslaget aktualiserar inte kommunens skyldighet att lösa in vissa rättigheter.

Skyldighet inlösen, stat

Planförslaget aktualiserar inte statens skyldighet till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Bua 1:49, även kallad *exploatören*, innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Genomförandet av detaljplanen inom del av Bua 1:49 planeras att ske etappvis, se bild 10 och 11. Den första etappen planeras att påbörjas så fort detaljplanen har vunnit laga kraft, rödmarkerat område i etapp 1, bild 10. Hela planområdet förväntas vara färdigbyggt senast 10 år efter planen vunnit laga kraft, se etapp 4 i bild 11.

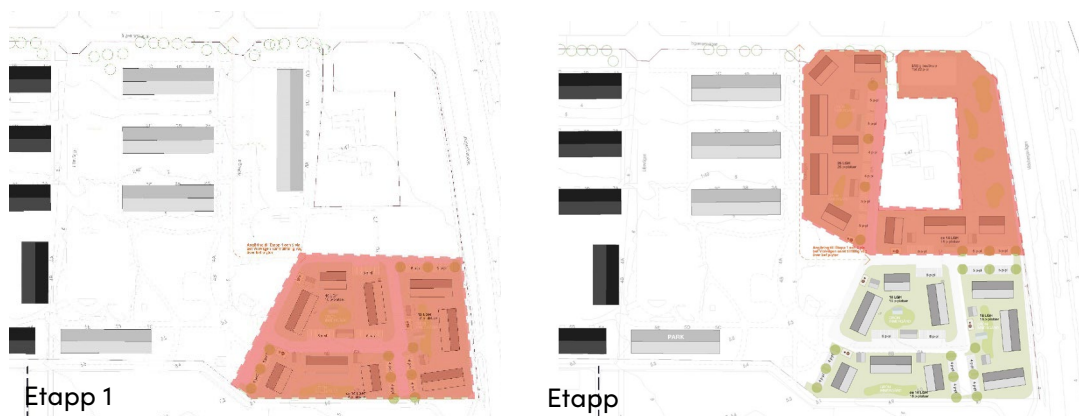


Bild 10. Schematisk beskrivning av etappvis utbyggnad. Etapp 1 till vänster, etapp 2 till höger. Röd yta illustrerar kvartersmark.

Kommunen kommer att bygga ut den allmänna platsen i takt med bebyggelsens behov (se rödmarkerade områden). Gång- och cykelbanan utmed Videbergsvägen är befintlig och inga åtgärder planeras där, se nuläge i bild 10. Utbyggnaden av allmän platsmark börjar med parkområdet, se etapp 3 bild 11. I ett senare skede, dock senast inom 10 år från planens laga kraft, kommer Violvägen, Liljevägen och dess koppling till Violvägen att byggas ut, se etapp 4 i bild 11.



Etapp 3

Etapp 4

Bild 11. Schematisk beskrivning av etappvis utbyggnad. Etapp 3 till vänster och etapp 4 till höger. Röd yta illustrerar kvartersmark, blå yta illustrerar allmän plats.

Överföring av mark för PARK ska ske när arbete med etapp 3 startas upp, dock senast år 2030. Separat avtal om fastighetsreglering ska då upprättas. Vid överföring av marken ska byggnaden vara riven och marken sanerad. Inför rivning av befintlig bebyggelse ska byggnadernas fogmassor kontrolleras. Om fogmassorna innehåller PCB ska marken undersökas för att säkerställa eventuella markföroreningar och saneras vid behov. Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder samt för kostnader hänförliga till det.

Övriga avtal

Kommunen avser att teckna överenskommelser om fastighetsreglering avseende överföring av mark för allmän plats med Bua 1:47 och Bua 1:49.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering avseende överföring av mark till kvartersmark med Bua 1:49.

VA-huvudmannen ska teckna överenskommelse om ledningsrätt med Bua 1:49 avseende ledningar inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ellevio och ägaren till Bua 1:49 ska teckna överenskommelse om ledningsrätt avseende elledningar och transformatorstation inom Bua 1:49.

Ellevio och kommunen ska teckna överenskommelse om ledningsrätt avseende elledningar inom Bua 10:248.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av detaljplaneförslaget förutsätter att befintliga underjordiska elledningar inom Bua 1:49 flyttas till den gång- och cykelväg som sträcker sig söder om fastigheten inom Bua 10:248, delvis utanför planområdet. Andra elledningar inom Bua 1:49 flyttas till markreservat för underjordiska ledningar inom fastigheten. Se bild 12 nedan.

Exploatören bekostar ledningsflytt.



Bild 12. Röd markering illustrerar den gång- och cykelväg samt det markreservat för underjordiska ledningar som beskrivs i text ovan.

På grund av områdets geotekniska förutsättningar krävs pålning eller annan likvärdig grundförstärkning för att uppföra byggnader. Det åligger den som avser att bygga att utreda och tillgodose de specifika geotekniska förutsättningarna för aktuell byggnad.

Grundläggning av ny bebyggelse kommer att ske dels på fast mark, dels på områden med sättningsbenägna jordlager, som har varit förbelastade av tidigare bebyggelse. Den geotekniska utredningen förespråkar pålgrundläggning för bebyggelse inom områden med lera. Bebyggelse inom område med friktionsjord på berg skulle kunna plattgrundläggas på sedvanligt sätt.

Nivåsättning av omkringliggande mark är en viktig parameter som påverkar behov och typ av grundförstärkningsåtgärder. Inom områden med lera behöver man vara restriktiv med att höja marknivån då jordlagren är sättningsbenägna. Lastökningar kan innebära behov av grundförstärkningsåtgärder. Detta kan till exempel vara aktuellt ovanför VA-ledningar eller andra anläggningar som är sättningskänsliga. Lastkompensation kan även behövas intill pålade byggnader för att minimera sättningsdifferensen exempelvis för anslutande VA-system.

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras inför detaljprojektering för att bestämma grundläggningsåtgärder och utföra dimensionering. Jordlagerförhållandena är varierande och undersökningar i varje byggnadsläge rekommenderas.

Undersökningsmetoder inriktas på den typ av grundläggning som ska utredas, bland annat hejarsondering & jordbergsondering avseende pålgrundläggning samt CPT-sondering, vingförsök och kolvprovtagning för kompensationsgrundläggning.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatören och regleras genom exploateringsavtalet.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av vatten, spill- och dagvatten. Ledningar finns redan utbyggda i planområdet.

En ny rundmatning av vatten kommer att anläggas inom område för markreservat för underjordisk ledning, se bild 13. I anslutning till samma område kommer en ny brandpost att uppföras inom Bua 1:49.

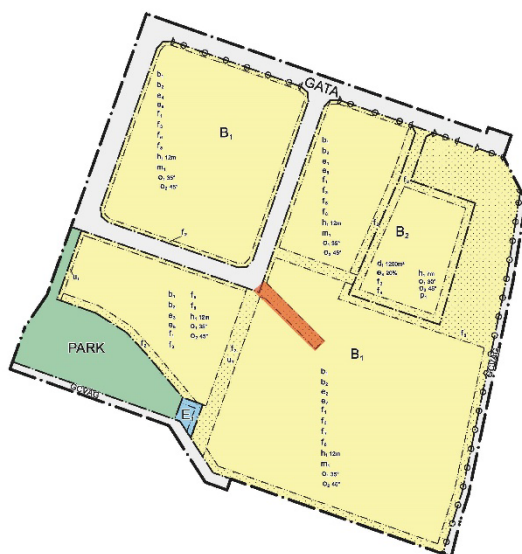


Bild 13. Röd markering illustrerar det markreservat för underjordiska ledningar som beskrivs i text ovan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av ägaren till Bua 1:49 genom planavtal. Planavgift kommer att debiteras Bua 1:47 i samband med bygglov, i det fall den ökade byggrätten utnyttjas.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

Kostnaderna för utbyggnad av gata bekostas av exploatören och regleras genom exploateringsavtal. Gatukostnadsersättning kommer inte att tas ut.

Medfinansiering vid etappvis utbyggnad

Detaljplanen ingår inte i ett område för vilket det finns beslut om medfinansiering vid etappvis utbyggnad.

Ersättningsanspråk

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

Planekonomisk bedömning

I tabell 2 nedan redovisas hur enskilda fastigheter påverkas ekonomiskt av planens genomförande. De fastigheter som kommer att avstå mark till följd av att marken planläggs med allmän platsmark kommer att erbjudas möjlighet att teckna överenskommelser om fastighetsreglering. Dessa överenskommelser innehåller en bestämmelse om skälig ekonomisk ersättning.

Finns det ingen överenskommelse om fastighetsreglering vid planens genomförande kommer ersättningen att bestämmas enligt expropriationslagens 4 kap. Ersättningen baseras på marknadsvärdeminskningen, samt ett påslag om 25 %.

Fastigheterna som kommer att belastas med ledningsrätt kommer att ha möjlighet att teckna en överenskommelse som reglerar den ekonomiska ersättningen för markupplåtelsen. Tecknas ingen överenskommelse bestäms ersättningen utifrån expropriationslagens 4 kap. Ersättningen baseras på marknadsvärdeminskningen, samt ett påslag om 25 %.

<i>Fastighet</i>	<i>Ekonomisk konsekvens</i>
Bua 1:49	Bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och tillhörande fastighetsbildning. Ersätts inte för att avstå mark för allmän plats. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet. Erhåller flertalet byggrätter samt möjlighet att avstycka nya bostadsfastigheter.
Bua 1:47	Ersätts inte för att avstå mark för allmän plats. Detta kommer att regleras via en överenskommelse. Planen medför möjlighet att stycka av ytterligare fastighet för bostadsändamål. Vid ett ianspråktagande av den genom detaljplanen tillskapade byggrätten för bostäder kommer en planavgift att debiteras utifrån kommunens plan- och bygglovstaxa.
Bua 10:248	Erhåller mark som planläggs med allmän platsmark utan kostnad. Ersätts inte för att avstå mark för kvartersmark.

Tabell 2. Hur enskilda fastigheter påverkas ekonomisk av planens genomförande.

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 fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsregleringarna för att överföra mark som planläggs med allmän platsmark till den kommunägda fastigheten Bua 10:248 kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning på exploatörens bekostnad.

Fastighetsreglering för att överföra mark som planläggs som kvartersmark till exploatörens fastighet Bua 1:49 kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen.

Eventuella avstyckningar från Bua 1:47 och Bua 1:49 kommer att prövas mot fastighetsbildningslagen. Berörd fastighetsägare ansöker om, och bekostar, lantmäteriförrättningen.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

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

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

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

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
Bua 1:47	Avstår 11 m ² till Bua 10:248. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B ₂).
Bua 1:49	Avstår ca 6220 m ² till Bua 10:248. Utökas med ca 45 m ² från Bua 10:248. Planläggs som kvartersmark för flerbostadshus (B ₁).
Bua 10:248	Avstår ca 45 m ² till Bua 1:49. Utökas med 11 m ² från Bua 1:47 och ca 6220 m ² från Bua 1:49. Planläggs som allmän plats PARK, GATA och GC-VÄG.

Tabell 3. De konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet.

Natur

Grönområde

Identifierade konsekvenser för befintliga grönområden vid ett genomförande av detaljplanen är att den totala grönytan minskar på grund av att en större andel av fastighetens yta bebyggs. I stället anläggs gröna gemensamma gårdar och en allmän park inom strukturen, som ersätter tidigare gräsmarker, med möjligheter att tillskapa ekosystemtjänster och sociala värden för boende och närboende.

Ekosystemtjänster

Identifierade konsekvenser för ekosystemtjänster vid ett genomförande av detaljplanen är att ekologiska ekosystemtjänster för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering minskar om befintliga träd tas ner.

De kulturella ekosystemtjänsterna kommer att öka inom planområdet genom anläggandet av närpark och nya gena gång- och cykelstråk. Planen möjliggör för mer variationsrika utemiljöer på allmän plats, som bidrar till och skapar fler ekosystemtjänster.

Bostadsgårdarna har stor potential att tillföra ytterligare ekosystemtjänster.

Miljö

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen. Undersökning har gjorts som en del av miljöbedömningen. Bedömningen är att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

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

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Dagvatten

Föroreningar i dagvatten från planområdet har beräknats utifrån schablonvärden i den framtagna VA-utredningen (AFRY, 2024-02-23). Resultaten av föroreningsberäkningarna visar att alla föroreningshalter behålls eller ökar något efter exploatering. Föroreningsberäkningarna visar dock att alla föroreningshalter minskar efter exploatering med föreslagna reningsmetoder. Samma resultat kan observeras för föroreningsmängder.

Planerad markanvändning är liknande som befintlig och föroreningsberäkningarna visar att planerad exploatering har en mycket liten påverkan på föroreningsinnehållet i

dagvattnet. Efter exploateringen blir föroreningshalter och mängder i princip oförändrade. Med föreslagen rening kommer både föroreningshalter och mängder minskas jämfört med befintlig situation.

Den fördröjning av dagvatten som föreslås i planförslaget är i enlighet med de kommunala riktlinjer som finns för hantering av dagvatten.

Recipient för dagvatten från planområdet är Båtafjorden som är utpekad som Natura 2000-område med särskild betydelse för fågellivet. Baserat på resultatet av föroreningsberäkningarna samt att mängden dagvatten inte kommer att öka bedöms inte ett genomförande av detaljplanen riskera att påverka Natura 2000-området negativt.

Markföroreningar

Inför rivning av befintlig bebyggelse ska byggnadernas fogmassor kontrolleras. Om fogmassorna innehåller PCB ska marken undersökas för att säkerställa eventuella markföroreningar och saneras vid behov.

PCB kan förekomma i fogmassor mellan betongelement, runt fönster och dörrar, på balkonger, vid trappor, i dilatationsfogar och runt fasadelement av sten. Fogmassan kan även finnas dold bakom plåtfasader och fönsterlister.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Den föreslagna bebyggelsen kommer att ge upphov till en större skuggning än befintlig situation, vilket redovisas närmare i separat utredning, se *Dagsljus- och skugganalys*.

Planförslaget påverkar främst skuggbildningen inom den egna fastigheten på kvartersmark. De tre närmast liggande villatomterna norr om Ingemarsvägen blir skuggade av bebyggelseförslaget under eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning. Dessa fastigheter är dock i nuläget delvis skuggade av befintliga träd som står längs med den södra sidan av Ingemarsvägen. Även de södra delarna av fastighet Bua 1:47 skuggas delvis under eftermiddagen vid vår- och höstdagjämning.

Beräkning av omgivningsbuller

I den bullerutredning samt det buller PM som tagits fram för detaljplanen redovisas prognostiserade bullernivåer från Ingemarsvägen och Videbergsvägen år 2040. Det utökade antalet bilresor som planförslaget för med sig är knapp märkbar i jämförelsen mellan ett nollalternativ, där befintlig situation kvarstår, och föreslagen nybyggnation. Identifierade konsekvenser för buller vid ett genomförande av detaljplanen är för närområdet försumbara.

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

Sociala

Förutsättningar för social hållbarhet är bland annat social rättvisa, förtroende och deltagande. Den fysiska miljön ska fungera för alla människor som använder den och den ska inte skapa barriärer eller exkludera. Att analysera konsekvenserna av ett planförslag i ett tidigt skede utifrån sociala aspekter syftar till att stärka arbetet med sociala aspekter i samhällsplaneringen.

Barn

Identifierade konsekvenser för barn vid ett genomförande av detaljplanen är att planförslaget ger förutsättningar för en trygg boendemiljö med mötesplatser för barn och unga i form av park och bostadsgårdar. Parken säkrar många sociala värden genom att främja möten mellan barn boende inom planområdet, närboende och besökande barn. Gång- och cykelstråken förbättrar trafiksäkerheten och skapar gena och trygga vägar till skola, förskola och i förlängningen andra målpunkter inom närområdet.

Demografi

Identifierade konsekvenser för demografin vid ett genomförande av detaljplanen är beroende av de bostäder som byggs. Upplåtelseformer och bostadsstorlekar regleras

inte i detaljplanen. Förväntat utfall är att flerbostadshusen byggs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget och därmed utgör hyresrätter. Utifrån planområdets läge och förutsättningar antas andelen barn i området att öka. Även befolkningstätheten förväntas öka då detaljplanen möjliggör för ett utökat antal bostäder inom planområdet. Hyresnivåerna för de nybyggda bostäderna förväntas bli högre än områdets befintliga hyresnivåer vilket kommer att påverka den socioekonomiska sammansättningen i området.

Jämlikhet

En sammanhållen ort präglas av mångfald och jämlikhet. En variation av skala och upplåtelseformer med närhet till service och viktiga samhällsfunktioner bidrar till detta. Möjligheten för bostadskarriär inom orten ska finnas och likaså kvarboendemöjligheter för äldre. Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är att planförslaget bidrar till en större variation av bostadstyper inom Bua. Däremot minskar andelen prisvärda hyresrätter i Bua då de föreslagna nybyggda bostäderna förväntas få högre hyresnivåer.

Planförslaget möjliggör även för en närpark, som skapar förutsättningar för jämlika samspel och möten på allmän plats.

Trygghet

Planförslaget är utformat för att skapa trygga och gena GC-stråk genom området. Parkens placering ger en koppling till närliggande offentliga miljöer i anslutning till skola och förskola samt i anslutning till huvudstråk där andra människor rör sig. Identifierade konsekvenser för trygghet vid ett genomförande av detaljplanen är ökad trafiksäkerhet och en utökad andel allmän plats som har förutsättningar att upplevas trygg av både boende, närboende och besökare.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Trafik

Motortrafik

Identifierade konsekvenser för motortrafiken vid ett genomförande av detaljplanen är att det utökade antalet bostäder alstrar fler bilresor inom och i anslutning till planområdet. Liljevägen och Violvägen planläggs som allmän plats för att säkra åtkomst med bil till bostäderna inom planområdet och byggs om i enlighet med kommunens krav på trafiksäkra gatumiljöer. Det statliga vägnätet (Videbergsvägen och Buavägen) bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken utan påtagliga störningar.

Gång- och cykeltrafik

Identifierade konsekvenser för gång- och cykeltrafiken vid ett genomförande av detaljplanen är att det utökade antalet bostäder alstrar fler resor med cykel inom och i anslutning till planområdet. Planen möjliggör för trafiksäkra gång- och cykelstråk på allmän plats genom planområdet och längs med Ingemarsvägen, som föreslås breddas för att ge plats åt en separerad gång- och cykelväg. Planförslaget bedöms öka säkerheten för oskyddade trafikanter i området.

Parkering

Vid ett genomförande av detaljplanen blir behovet av bil- och cykelparkeringar större än idag för att möta den utökade exploateringen och gällande parkeringsnorm. Konsekvenserna blir därför att andelen hårdgjord kvartersmark utökas, för att tillskapa det antal parkeringsplatser som krävs. Konsekvenserna blir även att markparkering för motortrafik sprids ut över en större yta inom planområdet, till skillnad från idag då markparkeringen är begränsad till två större skepp och två mindre skepp i anslutning till Liljevägen och Violvägen.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Detaljplan VÄ11 – ändring i och utvidgning av stadsplan för del av Värö kommun (13-VÄR-1459, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan VÄ10 – stadsplan för del av Värö kommun (13-VÄR-1396, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Bua 10:157 och del av Bua 10:248 (1383K-P2019/13, Lantmäteriets beteckning)*

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

Planprogram

Planprogram för Bua är under framtagande.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Bua 1:49 m.fl. daterad 2024-08-14. 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.

Fördjupad översiktsplan för norra kusten antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2022-09-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Barnkonsekvensanalys

Social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys. Framtagen av stadsbyggnadskontoret och daterad 2022-12-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning vid framtagande av detaljplan. Framtagen av Efterklang och daterad 2022-02-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM - 211336 Trafikbullerutredning Bua. Framtagen av Efterklang och daterad 2024-07-04.

Dagsljus och skugga

Dagsljus- och skugganalys. Framtagen av stadsbyggnadskontoret och daterad 2023-02-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

VA- och dagvattenutredning, Bua 1:49. Framtagen av AFRY och daterad 2024-02-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan. Framtagen av Sweco och daterad 2023-03-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Trafikutredning

Trafik PM för del av Bua 1:49. Framtagen av Hamn- och gatuförvaltningen och daterad 2023-02-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Bristanalys närpark

Bristanalys – tillgång till närpark i Bua. Framtagen av Hamn- och gatuförvaltningen och daterad mars 2022. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturvärdesbedömning och EST- kartläggning

Översiktlig naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster. Framtagen av stadsbyggnadskontoret och daterad 2023-01-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar 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 planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 25 mars 2021. Ursprunglig ansökan avsåg att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus i två plan, totalt ca 180 lägenheter. Befintlig bebyggelse avsågs rivas.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 anger att aktuellt planområde ingår i område där större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service i första hand ska ske. Översiktsplanen hänvisar till att Bua är en serviceort och menar att tillgång till service och god kollektivtrafik ger goda föresättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse.

Planområdet omfattas även av den fördjupade översiktsplanen för norra kusten (antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017) och ligger inom avgränsningen för det utpekade utvecklingsområdet för Bua serviceort. Den fördjupade översiktsplanen menar att för att gynna variationen på bostäder, bredda åldersstrukturen samt bibehålla serviceunderlaget i Bua behövs fler bostäder, service och verksamheter i närområdet.

Kommunens fördjupning av översiktsplan för norra kusten har genom kommunfullmäktiges beslut 2024-06-18 § 98 om planeringsstrategi förklarats vara inaktuell. Eftersom detaljplanen har påbörjats före den 11 september 2024 får den handläggas med standardförfarande.

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

Planprogram

Planprogram för Bua är under framtagande.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av två gällande detaljplaner. I planområdets södra del gäller detaljplan VÄ10 - *stadsplan för del av Värö kommun* vilken upprättades

1968 och vann laga kraft 1969. Här gäller användningen Park för det gång- och cykelstråk som löper söder om fastighet Bua 1:49. I övrigt gäller detaljplan VÅ11, som är en ändring av stadsplanen och som antogs 1970. Planen anger Område för bostadsändamål för hela fastighet Bua 1:49, förutom ett fåtal mindre ytor med användning Område för gemensamhetsanläggning samt Område för transformatorstation. Kvartersmarken är i stor utsträckning reglerad med prickmark och får inte bebyggas. Byggnadernas placering inom fastigheten är låsta till de ytor i planen som inte har reglerats med prickmark. Byggrätten har även en begränsning i höjd om maximalt två våningar.

Bua 1:47 är planlagd som Område för samlings och föreningsändamål. Här regleras byggrätten med byggnadshöjd.

Ingemarsvägen är planlagd som Gata och gång- och cykelstråket i öster ligger delvis inom Område för trafikändamål.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper; skapa föresättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer. Strategierna är nedbrutna i planeringsprinciper där bland annat följande berör det aktuella planområdet:

Kommunen ska skapa föresättningar så att utbyggnaden i tätorterna kan ske inifrån och ut – utbyggnad ska i huvudsak ske intill befintlig bebyggelse vilket ger föresättningar för ett sammanhållet samhälle med förstärkt underlag för såväl kommunal som kommersiell service.

Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen - Nybyggnation ska komplettera bostadsutbudet vilket kan förbättra attraktiviteten och öka föresättningarna för flyttkedjor då invånarna ges möjlighet att bo kvar på platsen genom olika stadier i livet.

Kommunen ska verka för att skapa föresättningar för ökat utbud av bostäder med god tillgänglighet i livets alla skeden - Ett ökat utbud av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som har god tillgänglighet och ger möjlighet till social gemenskap och trygghet underlättar för eget boende i livets alla skeden.

Hållbarhetsmål

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

Viktiga inriktningar för planområdet är:

Livskraftiga ekosystem – inom planområdet finns möjligheter att främja och tillskapa ekosystemtjänster både i parken och på bostadsgårdarna.

Hållbar resursanvändning – planområdet är redan anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet. Den nya bebyggelsen har därför möjlighet att också värmas upp med fjärrvärme.

Välmående samhälle - att kunna hitta en bostad som passar den aktuella livssituationen är en central faktor när vi väljer bostadsort. Att lätt kunna hitta en annan bostad då situationen förändras gör det lättare att stanna kvar. En ort där det finns en mångfald av boendeformer som matchar olika preferenser, olika skeden i livet och olika plånböcker gör det lätt att flytta in och bo kvar.

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. Detaljplanen ger förutsättningar för att mål som anges i grönstrategins delstrategier kan uppfyllas, framför allt genom tillskapandet av den nya närparken.

Strategin beskriver bland annat under delstrategi 2 – *Förtäta med grönt*, att det ska finnas tillgång till en variation av både stora och små grönområden. Vid nybyggnation kan det vara nödvändigt att komplettera och utveckla nya gröna miljöer. I delstrategi 4 – *Du kan du får du vågar* och delstrategi 5 – *Till fots & i rörelse*, belyses värdet av gröna miljöer. Här beskrivs hur offentliga gröna rum skapar förutsättningar för en stor variation av aktiviteter. Dessutom lyfts vikten av den bostadsnära naturen, som är viktigt framför allt för barn.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum. Följande ställningstaganden och strategier berör det aktuella planområdet:

Det ska vara enkelt och attraktivt att resa hållbart - Bygg ut ett sammanhängande, snabbt, säkert, tryggt och estetiskt tilltalande gång- och cykelnät för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service.

Samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven - Tillgängligheten till viktiga målpunkter ska ske enligt prioriteringen gång, cykel, kollektivtrafik och bil.

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 30 april 2019, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in. Aktuellt planområde ingår inte i något av de prioriterade utbyggnadsområdena, men ligger inom område Norra Kusten som beskrivs ha stor utvecklingspotential.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln 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 kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Recipienten för dagvatten från planområdet är N m Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är *Måttlig* med miljökvalitetsnormen att uppnå *God ekologisk status* år 2027. Recipientens kemiska status är *Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus* med miljökvalitetsnormen att uppnå *God kemiskt ytvattenstatus* till år 2027. Dock med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, samt även tributyltennföreningar (TBT) eftersom det bedöms tekniskt omöjligt.

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. För aktuell detaljplan är Videbergsvägen och Ingemarsvägen källor till trafikbuller. Maximal ljudnivå överskrider för balkonger och uteplatser vid fasader mot dessa vägar och därför ska uteplats för bostad anläggas på tyst sida.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena på platsen varierar inom planområdet. Här finns en känd sättningsproblematik som har gett ett flertal av de befintliga byggnaderna sättningskador.

Generellt utgörs de ytliga jordlagren av organisk jord och/eller fyllning som underlagras av lera med varierande mäktighet. Ställvis underlagras ytjorden av sand. Mot djupet förekommer friktionsjord på berg. Bergdjupet varierar mellan 1,2 meter i planområdets västra del till över 23 meter i planområdets sydöstra hörn.

Leran är lätt överkonsoliderad och sättningsbenägen vid relativt små tillskottslaster. Tillskottslaster uppkommer av byggnader (plattgrundlagda), markuppfyllnader och grundvattensänkningar. Inom områden med lera behöver man vara restriktiv med att höja marknivån då jordlagren är sättningsbenägna. Lastökningar kan innebära behov av grundförstärkningsåtgärder.

De översta 1 – 1,5 meter av marken inom planområdet består av friktionsjord och där under följer ett lager av lera ned till ett djup om ca 20 meter. Lera har generellt en låg genomsläpplighet. Stora delar av området består av täta jordlager av lera och lämpar sig inte för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivån har inom planområdets västra delar uppmätts till +4,7 vilket där motsvarar ca 1,4 m under markytan. Inom resterande delar av planområdet är marken lerig och där har ytligt vatten noterats, vilket huvudsakligen är markvatten som snabbt ansamlas inom de övre jordlagren under nederbördsrika perioder. Porttrycksmätningar som utförts under 2015 och 2022 visar på hydrostatiskt tryck i leran utgående från nivå +4,2 till +5,0, det vill säga i närhet till markytan.

För att undvika sättningsrisk påpekar utredningen att det är viktigt att kontrollera att inte ledningsgravarna dränerar av och sänker av grundvattenytan i området när man förlägger nya ledningar.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet består av flerbostadshus i två plan med tillhörande garagelängor samt en privatbostad i en mindre gårdsbebyggelse. Flerbostadshusen är uppförda mellan 1970-1972 och är idag i dåligt skick på grund av sättningsskador. Omlokalisering av hyresgäster och rivning har påbörjats.



Bild 14. Ett av de befintliga flerbostadshusen inom Bua 1:49.

Grönområde

Planområdet har kartlagts utifrån sin naturvärden och ekosystemtjänster i en enkel naturvärdesbedömning och ekosystemtjänstkartläggning (EST). Inventeringen visar att området mestadels består av öppna gräsmarker och små träddungar med ringa naturvärden. Vegetationen består av anlagd gräsmatta och planterade träd och buskar med kulturväxter. Ingen av trädraderna klassas som allé.

Bristanalys närpark är ett verktyg som analyserar tillgång på tillgänglig grönstruktur och natur på allmän platsmark i kommunens tätorter. Av bristanalysen framgår att aktuellt planområde saknar tillgång till bostadsnära park på allmän plats, baserat på Boverkets riktvärden. Analysen har föranlett att ett område i planens sydvästra del planläggs som park inom allmän plats.

Ekosystemtjänster

Den framtagna ekosystemtjänstkartläggningen menar att aktuellt planområde idag levererar ett antal stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Inom

området är det de befintliga träd- och buskridåerna längs anslutande vägar som levererar de flesta ekosystemtjänsterna.

Av den anledningen bör befintliga träd bevaras i den utsträckning som är möjlig. Träd som tas ner kan kompenseras genom nyplantering av äldre träd, som tillför fler ekosystemtjänster än nyplanterade träd av ung ålder. Även flytt av träd uppmuntras. Träd bidrar med de ekologiska ekosystemtjänsterna för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering.

Resterande grönytor i form av öppna gräsmattor inom planområdet levererar få ekosystemtjänster på grund av bristen på variation av vegetation och upplevelser. Nya grönytor kan med fördel planteras med blommande ängsvegetation eller blommande kulturväxter gynnsamma för pollinerare. Det saknas vistelsevärden i form av kulturella ekosystemtjänster inom planområdet idag. Vid planering av nya grönytor ska olika vistelsevärden tillskapas.



Bild 15. Ett av de befintliga flerbostadshusen inom Bua 1:49 med uteplatser i söder, som ansluter mot den gemensamma gräsbevuxna gården.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt i anslutning till planområdet, men det är få anordnade gång- och cykelpassager över Buavägen. Inom planområdet på kvartersmark finns ett finmaskigt nät av gångvägar, som ansluter till bostädernas entréer. Vid ett genomförande av detaljplanen är det viktigt att gator samt gång- och cykelvägar inom planområdet utformas så att maskvidden i gång- och cykelvägnätet hålls nere. Annars riskerar planområdet att upplevas som en barriär som är svår att sila igenom.

Kollektivtrafik

Det finns två hållplatslägen för buss på mindre än 400 meter från planområdet, Bua skola och Bua Videbergsvägen. Det är cirka 4,2 km till den planerade tågstationen i Väröbacka.

Biltrafik

De allmänna vägar som leder till planområdet är Buavägen och Videbergsvägen. De har idag stor kapacitet kvar och bedöms kunna hantera den tillkommande trafik som planförslaget innebär. Angöring med bil till planområdet sker i nuläget från Ingemarsvägen i norr via Liljevägen och Violvägen.



Bild 16. Ingemarsvägens befintliga utformning.

Parkering

Enligt Varberg kommuns parkeringsnorm krävs minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet. Totalt ger det för planförslaget 360 cykelplatser enligt gällande parkeringsnorm.

För nybyggnation i Bua ställer parkeringsnormen krav på minst en bilparkeringsplats per lägenhet. Därutöver ska även gästparkering lösas. Totalt ger det för planförslaget 198 bilplatser enligt gällande parkeringsnorm.

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Trafikutredningen påpekar att tvärställda parkeringar med backrörelser ut i gatan helt bör undvikas där gångtrafikanter eller cyklister inte kan färdas på separerad cykelbana framför bilarna, eftersom oskyddade trafikanter är svåra att upptäcka vid backning.

Service

Planområdet ligger ca 400 meter från Bua centrum med bibliotek, mataffär, apotek, vårdcentral och ett mindre antal butiker och restauranger. Skola och förskola ligger i direkt anslutning till planområdet.

Kulturmiljö

Ingen identifierad värdefull kulturmiljö finns inom eller i angränsning till planområdet.

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar inom eller i angränsning till planområdet.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Natur

Planområdet har genom en inventering kartlagts utifrån sin naturvärden och ekosystemtjänster. Inventeringen visar att området mestadels består av öppna gräsmarker och små trädungar med ringa naturvärden. Vegetationen är anlagd gräsmatta och planterade träd och buskar av kulturväxter. Ingen av trädraderna klassas som allé.

Dagvatten

I nuläget leds dagvatten från fastighet Bua 1:49 till kommunalt dagvattensystem längs med Ingemarsvägen, Violvägen samt Liljevägen. Recipienten för planområdets dagvatten är Båtafjorden som ingår i N m Hallands kustvatten enligt VISS. Enligt miljökvalitetsnormerna är kravet på kustvattnet att nå god status 2027, från måttlig i dagsläget.

Recipienten Båtafjorden är utpekad som Natura 2000-område. Skyddsområdet är särskilt betydelsefullt för skyddet av vilda fåglar enligt 7 kap 28 § MB och ett riksintresse enligt 4 kap MB. Detta innebär att en gynnsam bevarandestatus ska

upprätthållas i området och att inga åtgärder som direkt eller indirekt motverkar detta får genomföras.

Markföroreningar

Fogmassor med PCB användes mellan åren 1956–1973 i så gott som alla typer av byggnader. PCB kan förekomma i fogmassor mellan betongelement, runt fönster och dörrar, på balkonger, vid trappor, i dilatationsfogar och runt fasadelement av sten. Fogmassan kan även finnas dold bakom plåtfasader och fönsterlister. Eftersom de befintliga flerbostadshusen är byggda mellan 1970–1972 behöver byggnadernas fogar kontrolleras innan rivning. Påträffas PCB i fogarna behöver marken intill undersökas för att se om PCB har spridit sig. Beroende på vilka halter av PCB som framkommer kan även sanering bli aktuellt.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

Enligt framtagna bullerutredningar klarar samtliga bostäder i planförslaget de riktvärden för ljudnivåer vid fasad som anges i förordningen. Däremot överskrids riktvärden för både maximala och ekvivalenta ljudnivåer för uteplatser utmed Videbergsvägen och Ingemarsvägen. Därför ska bullerfri uteplats eller balkong möjliggöras för bostäderna i ett tyst läge på de gemensamma bostadsgårdarna, alternativt genom uppförande av bulleravskärmande plank.

Skyfall

Stora delar av planområdet består av täta jordlager av lera och lämpar sig inte för lokalt omhändertagande av dagvatten. Effekten av ett regn med 100 år återkomsttid inom planområdet har undersökts. Analysen visar att några översvämningsytor som beror på lågpunkter finns inom projektområdet.

Den översvämningsvolym som för närvarande magasineras inom planområdet är ca 221 m³. Denna översvämningsvolym måste tillhandahållas även inom planområdet efter exploatering för att undvika effekter i nedströmsbelagda områden. Översvämningsvolymen föreslås placeras på innegårdarna på samma ytor som är föreslagna för torrdammar. Torrdammarna bör dimensioneras för att hantera denna volym för att vid ett skyfall hålla gatorna fria från vattenvolymer och tillgängliga för trafik och räddningsinsatser.



Bild 17. Skyfallsanalys (SCALGO Live, 2022) hämtad ur VA-utredning (AFRY, 2024-02-23). Observera att den röda linjen inte anger plangränsen utan enbart den del av fastigheten Bua 1:49 som ingår i planförslaget.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988.

Sociala

Föresättningar för social hållbarhet är bland annat social rättvisa, förtroende och deltagande. Den fysiska miljön ska fungera för alla människor som använder den och inte skapa barriärer eller exkludera.

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Konsekvensanalysen belyser vikten av tillförandet av parken och de allmänna GC-stråken i planförslaget. Analysen pekar även på vikten av att gatorna utformas på ett sätt som är tryggt för barn och unga.

Demografi

Närmare 60% av befolkningen inom planområdet är mellan 18 och 68 år. En fjärdedel av befolkningen är äldre än 68 år. Barn i förskole- och grundskoleålder utgör den minsta andelen av de boende i området. Planområdet ligger inom det område som har högst befolkningstäthet i Bua, se bild 14.

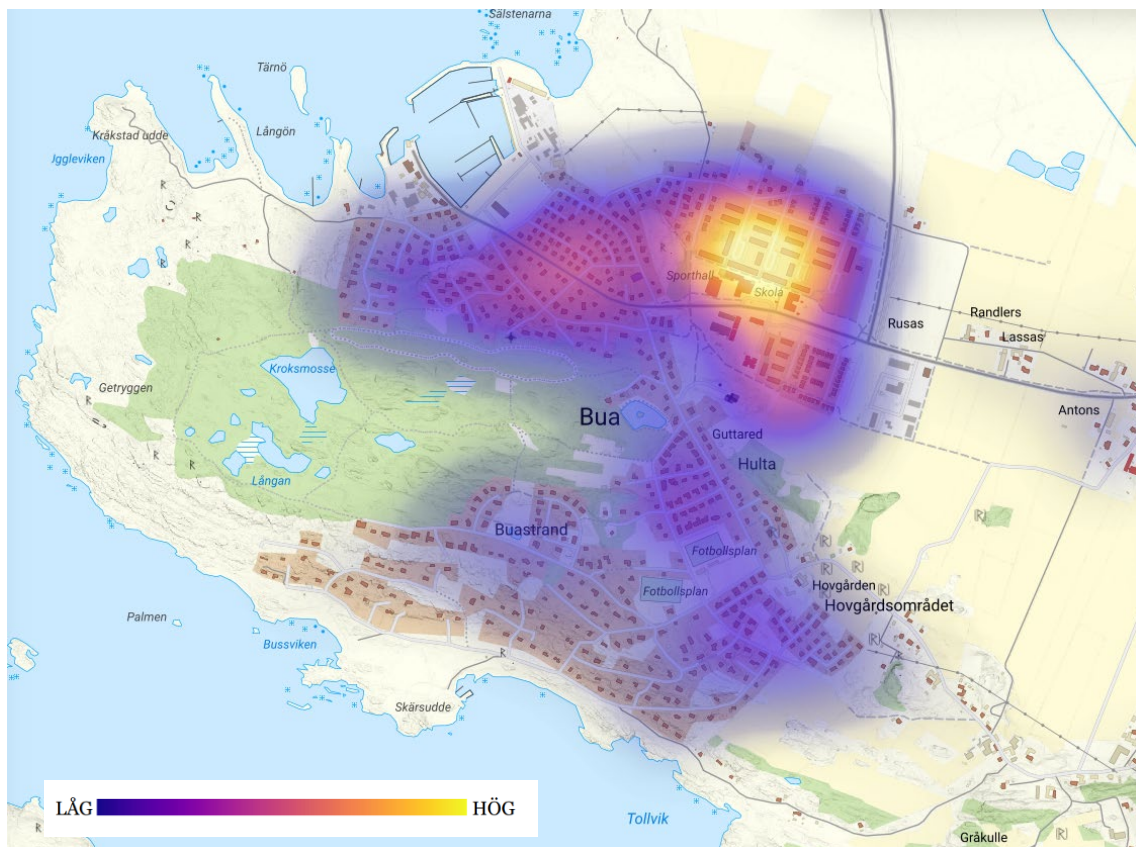


Bild 18. Befolkningstäthet i Bua i form av en heatmap. Insamlingsmetod - *Folkbokförda individer*, Skatteverket, 2021-09-01

Jämlikhet

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

Det är också viktigt att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder. Genom att integrera planeringen av grönområden i samhällsbyggandet skapas en attraktiv livsmiljö som människor vill bo och leva i.

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

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Kommunala spill- och dagvattenledningar finns i Ingemarsvägen, Violvägen och Liljevägen. Kommunalt ledningsnät för vatten finns i Ingemarsvägen och Liljevägen. Tre brandposter finns i anslutning till planområdet, två längs Ingemarsvägen och en i Liljevägen. Spill- och dagvattenservis för Bua 1:47 finns inom fastighet Bua 1:49.

Enligt Varbergs kommuns mål för dagvattenhantering ska 50 % av dagvattenflödet för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet fördröjas på fastighet. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas på området innan anslutning till kommunalt ledningsnät. Enligt dagvattenutredningen ska området klara av att fördröja totalt 142,5 kubikmeter dagvatten.

Fördröjning av dagvatten från tak- och grönytor föreslås ske i torrdamm på gårdarna i anslutning till byggnader med makadam som filtermaterial. Dagvatten från vissa vägytor och parkeringsytor föreslås avledas till underjordiskt magasin. Dagvatten från andra väg- och parkeringsytor föreslås avledas genom ledningar till befintliga kommunala dagvattenledningen i planområdet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellevio. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varberg Energi. Fastighet Bua 1:49 är ansluten till befintligt fibernät.

Inom Bua 1:49 är samtliga boende hyresgäster i det kommunala bostadsbolaget. Enligt den senaste statistiken från Statistikmyndigheten SCB består hushåll i hyresrätt i flerbostadshus i Varbergs kommun i snitt av 1,7 personer. Enligt samma källa består hushåll i äganderätt i småhus i Varbergs kommun i snitt av 2,7 personer. Inom planområdet gäller detta gården inom Bua 1:47.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av 102 hyreslägenheter och en bostad i småhus. Utifrån SCBs statistik ger det planområdet en befintlig befolkning om 176,1 personer.

Förväntat utfall av planförslaget är totalt 180 bostäder i flerbostadshus inom Bua 1:49 och 1-4 bostäder i en- och tvåbostadshus inom Bua 1:47. Planen reglerar inte upplåtelseform, men förväntat utfall är att flerbostadshusen byggs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget och därmed utgör hyresrätter. Ett fullt utbyggt planförslag bör enligt dessa siffror ge en framtida befolkning om 316,8 personer inom planområdet.