

Planbeskrivning



Detaljplan för Fäljen 1, del av Getakärr 2:23 och 2:30 - Varbergs räddningsstation

Laga kraft

2026-05-28

Beslutad av: Byggnadsnämnden

Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-04-30 § 67

Diarienummer: SBK-2020-000073

Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget norr om Varbergs centrum, inom Susvinds verksamhetsområde. Området gränsar i söder och öster mot övrig industri- och verksamhetsbebyggelse och i norr och väst mot grönområde och bostadsbebyggelse. Planförslaget syftar till att möjliggöra för ett utökat behov av yta för befintlig verksamhet genom bland annat ökad byggrätt men även att möjliggöra för framtida utveckling av området med annan verksamhet. Syftet är även att möjliggöra för ett bevarande av befintlig trädridå som delvis ligger inom planområdet, mot befintligt bostadsområde.

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 Detaljplan för Fäljen 1, del av Getakärr 2:23 och 2:30 – Varbergs räddningsstation
Detaljplanens diarienummer	SBK-2020-000073
Beslut om antagande	2026-04-30, § 67
Detaljplan påbörjad	2022-06-10 (startmöte)
Detaljplan laga kraft	2026-05-28

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2026-04-16

Plankarta, 2026-04-16

Grundkarta, 2026-04-02

Illustrationskarta, 2026-04-16

Undersökning, 2025-11-05

Samrådsredogörelse, 2025-11-27

Granskningsutlåtande, 2026-04-16

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 2022-06-10 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.

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande	2
Medverkande	3
Innehåll	4
Planförslag	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens omfattning och lokalisering	5
Genomförandetid	6
Befintligt	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	8
Planbestämmelser	10
Användning av mark	10
Egenskapsbestämmelser för all quartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	11
Egenskapsbestämmelser för quartersmark	11
Genomförandefrågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Mark- och utrymmesförvärv	15
Organisatoriska frågor	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning	18
Konsekvenser	19
Fastigheter och rättigheter	19
Kulturmiljö	20
Natur	20
Miljö	21
Hälsa och säkerhet	22
Riksintresse	24
Trafik	24
Planeringsunderlag	26
Planeringsunderlag	26
Utredningar	26
Planeringsförutsättningar	27
Kommunala planeringsförutsättningar	28
Riksintressen	30
Miljökvalitetsnormer	30
Geotekniska förhållanden	32
Hydrologiska förhållanden	32
Fysisk miljö	33
Trafik	35
Service	35
Kulturmiljö	35
Miljö	36
Hälsa och säkerhet	38
Teknik	38

Planförslag

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en ökad byggrätt för att kunna möta de behov som finns inom befintlig verksamhet (räddningstjänst) idag. Planen syftar även till att möjliggöra för alternativa typer verksamheter inom planområdet på längre sikt.

Syftet är även att bevara den befintliga trädningen i planområdets sydvästra kant samt den befintliga trädridå som avskärmande funktion mot bostadsområde nordväst om planområdet.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar fastigheterna Fäljen 1 samt del av fastigheterna Getakärr 2:23 och 2:30 och är omkring 2,5 hektar stort. Planområdet är beläget 2,5 km nordöst om centrala Varberg. Området avgränsas av Stormhallsvägen i öst och Värnamovägen i söder. Planområdet är en del av Susvinds verksamhets- och industriområde och gränsar till även bostadsområdet Lugnet.

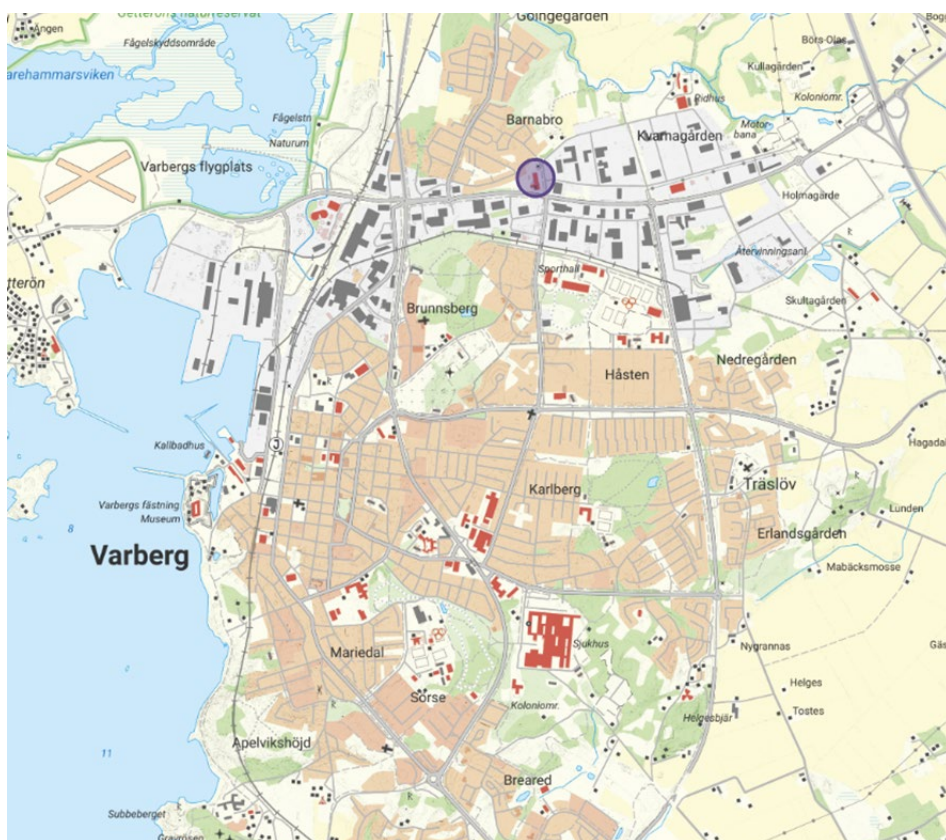


Bild 1. En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.

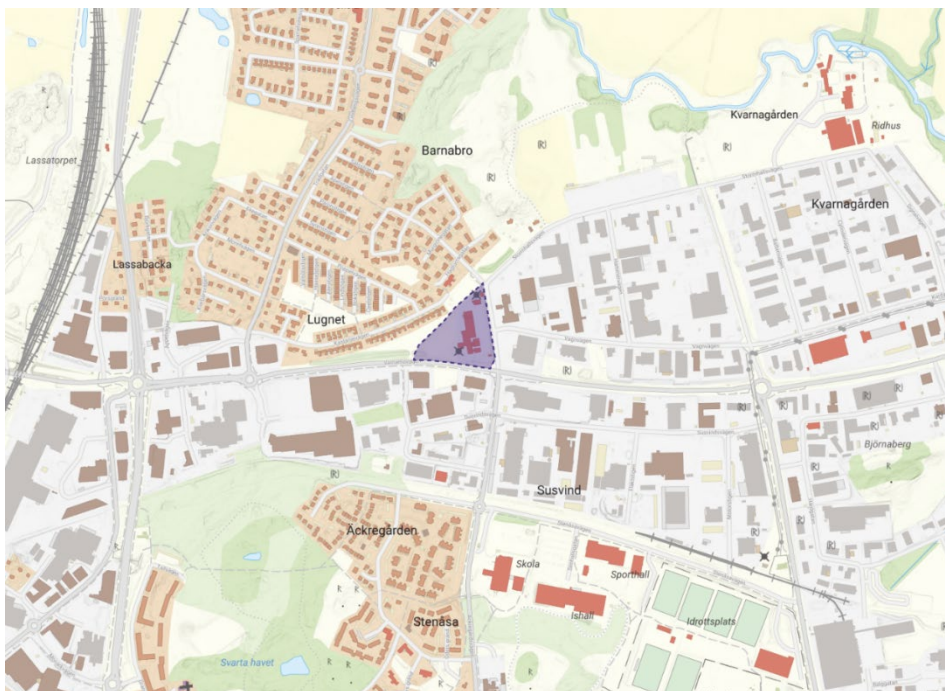


Bild 2. En karta som visar aktuell fastighets läge i stadsdelen.

Genomförandetid

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

Befintligt

Planområdet utgörs idag delvis av hårdgjord yta och byggnation som används av Räddningstjänstens verksamheter (Fäljen 1). Huvudbyggnaden är belägen i nord-sydlig riktning längs med Stormhallsvägen. Som komplement till räddningsstationen finns även en högre övningsbyggnad i nordöst samt en mast strax norr om den, även i södra delen av planområdet finns en mast. Två mindre byggnader finns i planområdets nordöstra respektive sydöstra kant. Höjderna på befintlig bebyggelse varierar mellan 8,5 meter i den sydvästra delen av planområdet till 10,5 meter i nordväst.

Planområdet består även av en öppen gräsbevuxen yta med trädgångar och träddrå väster om räddningsstationen (del av Getakärr 2:23 och 2:30).

Inom området har förorening, främst av PFAS, påträffats i halter över gällande riktvärden. PFAS finns både i jorden och i grundvattnet. Halterna är som högst på och i närhet till kända brandövningsplatser, i norra och nordvästra delen av planområdet, samt på delar av angränsande fastigheter. Med största sannolikhet härstammar föroreningen från Räddningstjänstens verksamhet där PFAS förekom i skumsläckmedel fram till ungefär år 2005. Innan byggnation, rivning eller grävning får påbörjas inom området måste avhjälpande av föroreningen ske, vilket villkoras i plankartan.



Bild 3. En snedbild över planområdet och dess befintliga byggnader. Området sett från väster.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Planförslaget möjliggör för bevarande av befintlig trädridå som delvis är belägen inom planområdet och avgränsar området mot befintligt bostadsområde i nordväst. Befintliga träd kan ses som både bullerdämpande och minska insynen till befintlig räddningsstation och på sikt eventuellt annan verksamhet. En träddunge i den sydvästra delen av planområdet avses även bevaras och planläggs som allmän plats Natur. Inom den allmänna platsen för natur finns en bestämmelse om att träd med en stamdiameter om minst 30 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget möjliggör för biltrafik främst till och från befintlig räddningsstation i nuvarande utformning. Annan användning i form av verksamhet kan generera andra trafikmängder och transportslag än dagens räddningsstation.

Utfartsförbud är förlagt längs med Värnamovägen samt Stormhallsvägen, undantaget befintlig in- och utfart.

Gång och cykel

En gång- och cykelbana går längs med planområdet i öst vilken är tänkt att bestå i nuvarande utformning. Syftet med att del av Stormhallsvägen (gång- och cykelbanan inkluderad) ingår i planområdet är för att möjliggöra för utfartsförbud längs del av vägen.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet samt en utveckling av denna. Planen möjliggör för befintlig byggnation att bestå i nuvarande utformning, men även utvecklas på ett lämpligt sätt i framtiden. Befintlig byggnation (räddningsstation och kompletterande byggnader samtliga belägna inom fastigheten Fäljen 1) har idag en byggnadsarea på totalt drygt 3500 m². Planförslaget reglerar största byggnadsarea till 50 % av fastighetsarean inom detta egenskapsområde. Detta innebär en BYA på omkring 4500 m².

För de mindre egenskapsområdena för övningstornet och två ytterligare kompletterande byggnaderna medger planen totalt en BYA på omkring 600 m².

Planförslaget reglerar största byggnadsarea till 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet i planens västra del. Detta innebär en BYA på omkring 1000 m². Den mindre byggrätten inom detta område motiveras med att dagvattenlösningar behöver få plats på kvartersmark inom denna del av planområdet.

Nockhöjderna inom planområdet är 8 meter för huvudbyggnader och 5 meter respektive 14 meter (befintligt övningstorn) för övriga byggnader.

Grönstruktur

Träddungen närmast räddningsstationen är belägen inom kvartersmark och skyddas inte i plan, men kan med fördel sparas då den innehåller uppvuxna träd, vilka bidrar med ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster

Om träddungen närmast räddningsstationen tas ned ska dess ekosystemtjänster kompenseras för.

Trafik

Parkering

Parkering för räddningstjänstens verksamhet eller annan framtida verksamhet ska ske inom kvartersmarken. Planen möjliggör för uppförande av carports som bidrar till en utveckling av räddningstjänstens behov.

Angöring

Angöring till planområdet sker via Stormhallsvägen. Utfartsförbud är lagt mot Värnamovägen och del av Stormhallsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Befintliga ledningsstråk för VA är belägna inom området med bestämmelse om att marken inte får bebyggas samt med bestämmelse u1 vilken innebär att marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Dessa befintliga ledningar kräver ett utrymme på cirka 6 meter på vardera sida om ledning på grund av dess djupa placering.

Nya dagvattenledningar inom området behöver beakta den befintliga gasledningen som löper genom planområdet i nordsydlig riktning.

Eftersom det inte kan garanteras att det är riskfritt att infiltrera dagvatten i mark nära området som är förorenat av PFAS så föreslås det enbart täta

dagvattenlösningar inom planområdet. Alla diken och ledningar utförs med täta skikt för att förhindra infiltration till mark och grundvatten.

Den västra delen av fastigheten ligger lägre i markhöjd vilket gör att det krävs att befintlig mark höjs med cirka 1 meter för att dagvattnet ska kunna avledas med självfall. För att minimera markhöjningen föreslås öppna dagvattenlösningar så som gallerförsedda rännor samt svackdiken då dessa kan nyttja volymen ända upp i markhöjd.

Idag går två skyfallsstråk genom planområdet, till grönområde norr respektive grönområde väster om området. Planen reglerar att evakueringsväg för yttlig avrinning vid skyfall ska anordnas i riktning mot dessa grönytor.

Gasledning

Det går en servisledning med gas till räddningsstationens övningshus. Ledningen behövs för räddningstjänstens verksamhet och sträcker sig inte vidare. Det får inte byggas ovanpå en gasledning. Åtgärder behöver antagligen göras om det ska bli köryta ovanför. Ledningen kan behöva sänkas eller förstärkning genomföras för att skydda ledningen.

Transformatorstation

E-område för transformatorstation med en storlek på 10 x 10 meter placeras i planområdets sydöstra hörn, och kan nås både från område planlagt som allmän plats Gata och inifrån kvartersmarken. Inom området för transformatorstationen sträcker sig underjordiska allmännyttiga ledningar (ledningsägare Vivab). Ett område på 3 meter från ledning prickas och får ej bebyggas samt får egenskapsbestämmelsen u (markreservat för allmännyttiga ledningar).

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns i plankartan.

Allmän platsmark

GATA - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att planlägga del av Värnamovägen och Stormhallsvägen för att kunna möjliggöra utfartsförbud inom del av planområdet.

NATUR - Användningen Natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till bestämmelsen är att den gröna korridor som delvis ligger inom planområdet och som skiljer befintligt bostadsområde från verksamhetsområdet ska bestå i sin nuvarande form.

Kvartersmark

E1 (TRANSFORMATORSTATION) - Användningen Teknisk anläggning ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en transformatorstation i planområdets sydöstra del.

U (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål) - Användningen räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (U) ska tillämpas för ändamålsenliga områden. Även komplement ingår i användningen. Motivet till användningen är att befintlig räddningstjänst ska kvarstå och utvecklas inom planområdet.

Z (VERKSAMHETER) - Användningen verksamheter (Z) ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Motivet till användningen är att på sikt möjliggöra för annan verksamhet om befintlig räddningstjänst förläggs inom annat område i framtiden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Följande bestämmelser gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Villkor för lov

Rivningslov får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpanande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits.

Marklov får inte ges för markåtgärd förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits.

Bygglov får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande åtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits.

Bestämmelserna syftar till att mark ska saneras innan rivning, markåtgärder eller byggnation får ske inom planområdets kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Utformning av allmän plats

trädd1 - Träd med en stamdiameter om minst 30 centimeter på en höjd av 1,3 meter över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga träd inom angett egenskapsområde, detta då de utgör en trädridå för intilliggande bostadsbebyggelse och bidrar till ett visuellt skydd och ett visst bullerskydd mellan verksamheter och bostadsbebyggelse. Träden bidrar även med temperaturreglering i ett i övrigt hårdgjort verksamhetsområde.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte försees med byggnad - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får försees med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att förhindra uppförande av byggnad vid eller i direkt anslutning till befintliga ledningsstråk, vegetation och bostadsbebyggelse.

Höjd på byggnadsverk

h1 – Högsta nockhöjd är angivet på plankartan. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens höjd i förhållande till sin omgivning och möjliggöra för succesiv utveckling av befintlig användning eller annan verksamhet med en nockhöjd på 8 meter samt 14 meter för befintligt övningshus. Den befintliga komplementbebyggelsen kräver en nockhöjd på 5 meter. Bestämmelsen syftar även till att befintlig bebyggelse ska kunna kvarstå oförändrad och inte bli planstridig, samt en avvägd lämplig höjd för framtida tillkommande bebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom

kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Skydd mot störningar

m1 - Evakueringsväg för ytlig avrinning vid skyfall ska anordnas i riktning mot grönyta i väst. Motivet till bestämmelsen är att skyfall ska kunna ta sig genom planområdet utan att skada bebyggelsen.

m2 - Evakueringsväg för ytlig avrinning vid skyfall ska anordnas i riktning mot grönyta i norr. Motivet till bestämmelsen är att skyfall ska kunna ta sig genom planområdet utan att skada bebyggelsen.

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 få anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att inte möjliggöra för utfart till Värnamovägen samt längs delar av Stormhallsvägen med hänsyn till trafiksäkerhet.

Utnyttjandegrad

e1 - Största tillåtna byggnadsarea angivet i procent av fastighetsarean inom användningsområdet på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera en utnyttjandegrad för lämplig byggnation inom planområdet. Den reglerade byggnadsarean säkerställer även erforderliga ytor för en utveckling av räddningsstationens verksamhet.

Planförslaget reglerar största byggnadsarea till 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet i planens västra egenskapsområde. Detta innebär en BYA på omkring 1000 m². Den mindre byggrätten inom området motiveras med att dagvattenlösningar behöver få plats på kvartersmark inom denna del av planområdet.

Planförslaget reglerar största byggnadsarea till 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet i planens östra egenskapsområde. Detta innebär en BYA på omkring 4500 m².

För de mindre egenskapsområdena för övningsstornet samt för två mindre kompletterande byggnader reglerar planen inte en största byggnadsarea. Planen medger en BYA på totalt omkring 600 m² inom dessa tre egenskapsområden.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

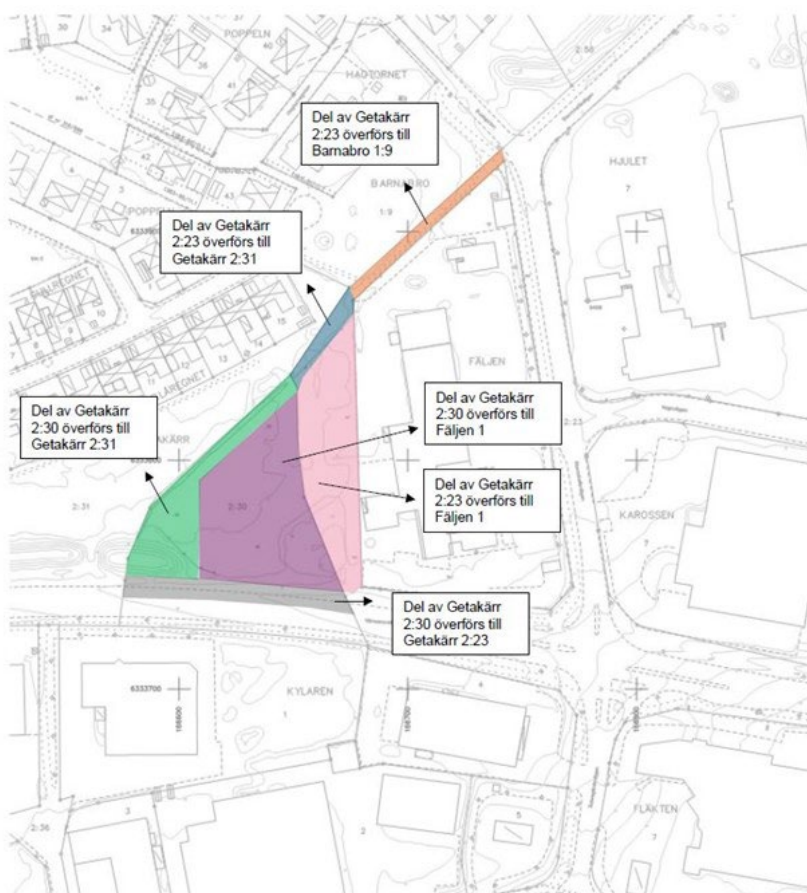


Bild 4. Karta som redovisar de förändring i fastigheter som följer av ett genomförande av detaljplan.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Fäljen 1	Erhåller ca 2 300 kvm från Getakärr 2:23, samt ca 3 300 kvm från Getakärr 2:30.

	Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).
Getakärr 2:23	Avstår ca 2 300 kvm till Fäljen 1, ca 440 kvm till Barnabro 1:9 samt ca 290 kvm till Getakärr 2:31. Erhåller ca 900 kvm från Getakärr 2:30. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).
Getakärr 2:30	Avstår ca 3 300 kvm till Fäljen 1, ca 900 kvm till Getakärr 2:23 och ca 1 500 kvm till Getakärr 2:31. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).
Getakärr 2:31	Erhåller ca 290 kvm från Getakärr 2:23 samt ca 1 500 kvm från Getakärr 2:30.
Barnabro 1:9	Erhåller ca 440 kvm från Getakärr 2:23.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Fastighetsindelningsbildning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas. I illustrationen och tabellen ovan, under *förändrad fastighetsindelning*, redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Del av Getakärr 2:23 och 2:30 regleras till Fäljen 1 för att all kvartersmark ska omfattas av en och samma fastighet.

Del av Getakärr 2:23 och 2:30, som utgör allmän platsmark NATUR i detaljplanen, regleras till de intilliggande fastigheterna Getakärr 2:31 och Barnabro 1:9.

Den del av 2:30 som omfattar allmän plats GATA (samt den resterande delen av fastigheten som ligger utanför detaljplanen) regleras till gatufastigheten Getakärr 2:23.

I och med ovanstående regleringar upphör fastigheten Getakärr 2:30.

Kommunen ansöker om förrättning och står för förrättningskostnaderna.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

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

Officialservitut

Inga officialservitut påverkas av planförslaget eller behöver tillskapas till följd av planens genomförande.

Ledningsrätter

I planförslaget anges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Inom rättighetsområdet finns befintliga ledningar för VA, el, fjärrvärme, tele och fiber. Ledningsägarna Varberg Vatten, Varberg Energi, Skanova, Telenor och Tele2 har via markavtal med kommunen rättighet till ledningarna. Rättigheterna är dock inte inskrivna i fastighetsregistret. Ifall ledningsägarna önskar kan en separat överenskommelse om ledningsrätt tecknas mellan parterna. Ledningsägaren ansvarar i sådana fall för att ansöka om, och bekosta, ledningsrättsförrättning.

Övriga rättigheter

Rättighet till ledningarna ovan kan även säkerställas genom avtalsservitut, vilket med fördel skrivs in i fastighetsregistret.

Inom planområdets kvartersmark har Varberg energi idag en allmännyttig underjordisk ledning för fjärrvärme som inte ligger inom ett markreservat för underjordiska ledningar. Denna ledning ska i stället skyddas genom ett avtalsservitut som tecknas mellan parterna innan antagandet av detaljplanen. Avtalsservitutet medger att ledningen ska få vara kvar inom fastigheten för all framtid, men att dess läge kan komma att förändras. Detta behövs för att få en lämpligare byggrätt, som inte delas mitt itu av ett markreservat för underjordiska ledningar, eftersom annan verksamhet än räddningstjänst är möjlig att ha på platsen framöver.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt plan- och bygglagen 14 kapitlet 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som ska användas som allmän plats på fastighetsägarens begäran. All mark som inom denna detaljplan omfattas av allmän platsmark ägs redan av kommunen och därför finns inget behov av markinlösen.

För att på sikt möjliggöra för annan verksamhet tillåter detaljplanen användningarna U (räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål) och Z (verksamheter) inom samma yta. Användningarna innebär att kvartersmark för allmänt respektive enskilt ändamål kombineras. Kommunen har, i vissa fall, en skyldighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande (allmänt ändamål). Så länge kommunen fortsätter att äga fastigheten uppstår ingen inlösensskyldighet. Skulle kommunen sälja fastigheten framöver kan kombinationen av användning för allmänt respektive enskilt ändamål leda till att skyldighet till inlösen blir oklar.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt plan- och bygglagen 6 kapitlet 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. All mark som inom denna detaljplan omfattas av allmän platsmark ägs redan av kommunen och därför finns inget behov av markinlösen för det ändamålet.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

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

Organisatoriska frågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen ska också innehålla en redovisning av vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda. De organisatoriska frågor som kan bli aktuella att redovisa i planbeskrivningen är exempelvis ansvarsfrågor, avtal, överenskommelser och tidplan.

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 inte tecknas för denna detaljplan då kommunen äger all mark inom planområdet.

Tidplan

Kommunen avser att bebygga området enligt planförslaget inom genomförandetiden.

Övriga avtal

Mellan kommunen och berörda ledningsägare kan överenskommelser om ledningsrätter eller avtalsservitut tecknas för allmänna ledningar inom planområdet så att rättigheterna framgår av fastighetsregistret.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

VA-huvudmannen (Varberg Vatten AB) ansvarar för vatten, spill och dagvattenledningar.

Varberg Energi AB ansvarar för el, gas, fiber och fjärrvärmeledningar.

Tele 2 och Telenor ansvarar för fiberledningar.

Skanova ansvarar för teleledningar.

Om fjärrvärmeledningen, som inte omfattas av något markreservat för underjordiska ledningar, behöver flyttas framöver så ansvarar Varberg energi för flytten. Kostnaden fördelas mellan kommunen och Varberg energi enligt gällande markavtal/servitut.

Den gasledning som går till räddningstjänstens övningshus kan komma att behöva sänkas eller förstärkas om det framöver blir köryta ovanför den. Åtgärden bekostas i det fallet av kommunen.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen medför inga åtgärder inom den allmänna platsen.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

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

Sanering

Innan rivning, markåtgärder eller byggnation får ske inom kvartersmark ska sanering utföras. Kommunen ska lämna in en anmälan om avhjälpande av föroreningen till tillsynsmyndigheten som ska godkännas innan saneringsåtgärder får påbörjas. Innan anmälan om avhjälpande skickas in kan en åtgärdsutredning behöva göras för att kunna välja vilken efterbehandlingsåtgärd som ska tillämpas. Eventuellt kompletterande undersökningar kan behövas. Kommunen står för alla kostnader förknippade med detta.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Ersättningsanspråk

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

Planekonomisk bedömning

Alla fastigheter inom planområdet ägs av Varbergs kommun. Förutom kostnader för framtagandet av detaljplanen får kommunen kostnader för lantmäteriförrättning, sanering och utbyggnad inom planområdet.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Planförslaget medger användningen verksamheter. Användningen verksamheter (Z) ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. En del verksamheter är anmälningspliktiga respektive tillståndspliktiga enligt miljöbalken.

Ansvar för utredning och avhjälpande av förorenade områden, som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, regleras i miljöbalken.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ombildning av fastigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Tillskapandet av ledningsrätter provas mot ledningsrättslagen. Ledningsägaren ansvarar för ansökan om ledningsrättsförrättning.

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
Fäljen 1	Planläggs som kvartersmark för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (U), verksamheter (Z) och teknisk anläggning transformatorstation (E). Erhåller ca 2 300 kvm från Getakärr 2:23, samt ca 3 300 kvm från Getakärr 2:30. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).
Getakärr 2:23	Planläggs som kvartersmark för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (U) och verksamheter (Z) samt allmän plats GATA och NATUR. Avstår ca 2 300 kvm till Fäljen 1, ca 440 kvm till Barnabro 1:9 samt ca 290 kvm till Getakärr 2:31. Erhåller ca 900 kvm från Getakärr 2:30. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).
Getakärr 2:30	Planläggs som kvartersmark för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål (U) och verksamheter (Z) samt allmän plats GATA och NATUR. Avstår ca 3 300 kvm till Fäljen 1, ca 900 kvm till Getakärr 2:23 och ca 1 500 kvm till Getakärr 2:31. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u).

Getakärr 2:31	Erhåller ca 290 kvm från Getakärr 2:23 samt ca 1 500 kvm från Getakärr 2:30.
Barnabro 1:9	Erhåller ca 440 kvm från Getakärr 2:23.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medför konsekvenser för kulturmiljö.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär viss påverkan på grönsstrukturen i området. Delar av fastigheterna Getakärr 2:30 och 2:23 som idag är planlagda som allmän plats Park eller plantering planläggs i stället som kvartersmark och ges byggrätt.

Området omfattas av kommunens gröstrategi. I dagsläge finns i nära anslutning till räddningstjänstens byggnad en dunge med större aspar. Träden bör i möjligaste mån bevaras vid framtida exploatering. Om det inte är möjligt ska de kompenseras genom plantering av en ny trädunge med träd av en hög ålder och stamdiameter som ger upphov till likvärdiga reglerande ekosystemtjänster.

Delar av Getakärr 2:30 planläggs som allmän platsmark Natur och den gröna korridoren mellan verksamheterna och bostäderna, samt dungen i väster med bland annat två skyddsvärda träd, kvarstår. Genom planläggningen allmän plats Natur säkras och bibehålls ett grönt stråk mellan Brunnsbergsskogen och Hammerkulle som pekas ut i kommunen gröstrategi.

Landskapsbild

Då planförslaget medger ökad byggrätt för fastigheterna Fäljen 1, Getakärr 2:23 och 2:30 påverkar detta landskapsbilden längs Värnamovägen och utblick från bostadsbebyggelsen nordväst om planområdet. Påverkan bedöms inte vara olämplig, och område planlagt allmän plats Natur visar intentionen att nuvarande träd, som bland annat fungerar som skydd mellan verksamhets- och bostadsområde, ska bestå.

Ekosystemtjänster

År 2023 antog Varbergs kommun Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder. Den aktuella detaljplanen möjliggör för ett ianspråktagande av gräsmarken och en trädunge med aspar - vilka hyser ekosystemtjänster.

Då området är belägen i ett av gröstrategins utpekade gröonstråk ska det kompensera för förluster. Kompensationsåtgärderna ska motsvara de kvaliteter som går förlorade på den aktuella platsen, och om möjligt genomföras i närområdet.

Bland de reglerande ekosystemtjänster som bedöms påverkas av planförslaget ingår pollinering. Möjliga kompensationsåtgärder för både stödjande och reglerande ekosystemtjänster inkluderar, om möjligt, flytt av befintliga träd inom området samt nyplantering av träd och blommande buskar i brynmiljöer. Pollinerade tjänster ska kompenseras genom anläggande av blommande vegetation, helst ängsvegetation.

För varje träd som tas ned föreslås tre nya träd planteras. På grund av begränsad tillgång till lämpliga ytor inom planområdet för att rymma det föreslagna antalet träd, kan kompensationsplantering även behöva ske utanför planområdet.

Miljö

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

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Dagvatten

Inom planområdet bedöms det finnas utrymme för öppna dagvattenlösningar för rening och fördröjning. Både markhöjder och dagvattenanläggningarna har anpassats i förslaget för att dagvattnet ska kunna avledas med självfall till befintlig dagvattensservis. För att nyttja så mycket höjd som möjligt har öppna dagvattenlösningar valts. Om dagvattnet i stället ska pumpas behöver dagvattenpumpen kompletteras med en fördröjningsvolym baserat på vad pumpen kan ge för utgående flöde. Underjordiska fördröjnings- och reningsmagasin tar mindre plats på ytan men går troligen inte att tömma med självfall.

Eftersom fastighetens dagvattensystem ligger lågt rekommenderas det i framtiden dagvattenutredning att sätta en backventil för att minska risken att den kommunala dagvattenledningen bräddar bakåt in i fastighetens ledningar vid stora regn.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Slutrecipienten (sjö inom Getteröns naturreservat, Natura 2000) uppnår måttlig ekologisk status på grund av förhöjda halter av fosfor. Efter rening så blir utsläppen av fosfor förbättrade jämfört med dagens situation och de beräknas ligga lägre än riktlinjerna. Förutsättningarna att uppnå MKN med avseende på ekologisk status bedöms därför som goda.

Halterna av kvicksilver och PBDE är idag för höga i recipienten vilket gör att dess kemiska status bedöms som ej god. I StormTac går det inte att beräkna förekomsten av PBDE. Halten kvicksilver i dagvattnet från planområdet beräknas öka något jämfört med befintlig situation. Då kvicksilver är ett ämne med osäkra riktvärden och reningssvårigheter rekommenderas det inte att dagvattenanläggningar dimensioneras efter resultatet för kvicksilver. I föroreningsberäkningarna har sandfångsbrunnarna ej inkluderats vilka kommer att ge en viss reningseffekt och skulle kunna minska kvicksilverhalterna. Det bedöms också finnas möjlighet till ytterligare reningsanläggningar inom fastigheten om behovet skulle uppstå.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Planförslaget ger en ökad byggrätt inom planområdet jämfört med idag. Planförslagets möjliga byggnation ger inte upphov till skugga för befintliga bostäder norr och nordväst om planområdet. Solstudien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig.

Översvämning

I framtiden dagvattenutredning redovisas skyfall för 100-års regn.

Vid ytterligare exploatering inom Fäljen 1 är det viktigt att inte minska befintligt flödesstråk som idag avrinner öster och norr om huvudbyggnaden. Plankartan reglerar med skyddsbestämmelse om att evakueringsväg för yttlig avrinning vid skyfall ska anordnas i riktning mot grönyta i väst (m1) respektive norr (m2).

I övrigt bedöms byggrätten i planen möjlig ur en skyfallssituation. Det är dock viktigt att planområdet höjdsätts på ett genomtänkt sätt. Det bedöms inte finnas något behov av att reglera markhöjder i plankartan med hänsyn till dagvatten- och skyfallssituationen då en god höjdsättning kan skapas på flera sätt. Höjdsättningen av planområdet är dock av stor betydelse och bör hanteras noggrant för att undvika skapandet av instängda områden. Då planområdet ligger lågt i förhållande till befintlig dagvattensservis krävs även en genomtänkt höjdsättning för att kunna utforma ett dagvattensystem med självfall. Höjdsättning bör ske enligt principer beskrivna i till detaljplanen framtagna dagvattenutredning.

Planens genomförande bedöms ej medföra ett ökat vattendjup på räddningstjänstens infart/utfart jämfört mot befintlig situation förutsatt att funktionen av befintlig flödesväg norrut bibehålls.

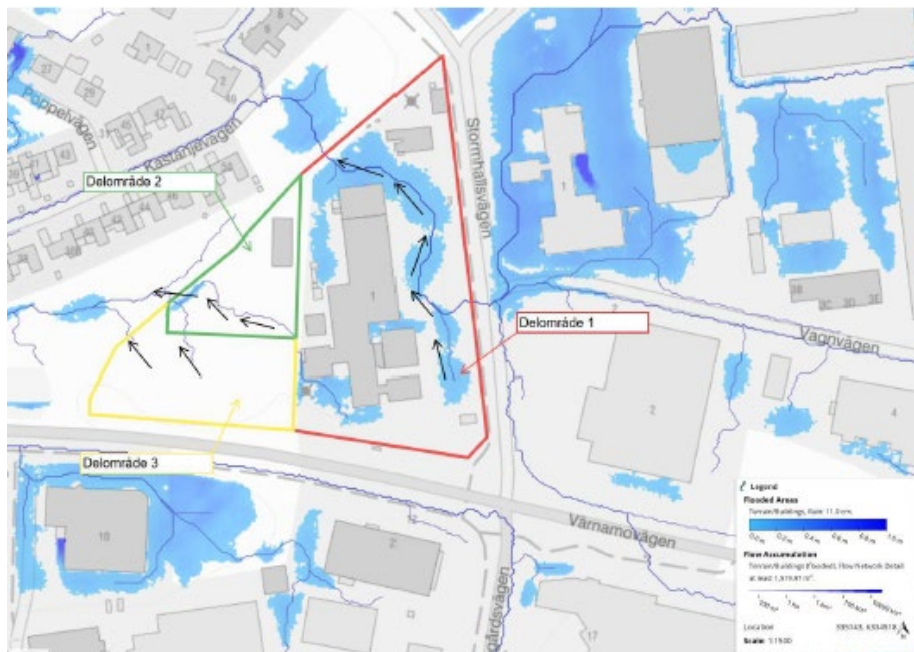


Bild 5. Karta som redovisar rinnvägar och lågpunkter (SCALGO 2023). Norconsult.

Olyckor

Inga identifierade konsekvenser gällande olyckor. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av samhällsviktig service.

Markradon

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

Förorenad mark

Eftersom det inte kan garanteras att det är riskfritt att infiltrera dagvatten i mark nära området som är förorenat av PFAS så föreslås det enbart täta dagvattenlösningar inom planområdet. Alla diken och ledningar utförs med täta skikt för att förhindra infiltration till mark och grundvatten.

Det finns en risk att dräneringsledningar kring byggnader för med sig PFAS-förorenat grundvatten till dagvattenssystemet. Därför avrådes det enligt framtagna dagvattenutredning från att anlägga nya dräneringsledningar innan en riskanalys av detta har utförts. Det förorenade grundvattnet orsakar problem för eventuell framtida dränering av husgrunder inom det förorenade området. Grundvattnet kan tidvis stå högt inom fastigheten och det finns en risk för spridning av PFAS via dräneringen vidare till recipienten.

Detaljplanen reglerar att det innan byggnation, rivning eller grävning får påbörjas inom området måste avhjälpande av föroreningen ske.

I framtagna utredning av planområdets påverkan på recipient gällande PFAS-ämnen i dagvattnet är slutsatsen att detaljplanen inte bedöms negativt påverka Lassabackadiket eller slutrecipienten Inre Farehamnsviken som ligger i anslutning till Natura 2000-området Getterön.

Utifrån tidigare provtagningar i Lassabackadeponin och dess närområde, vilket är beläget nedströms planområdet - kan det utläsas att PFAS förekommer i Lassabackadeponin och att deponin kan ses som en punktkälla som ger ett visst påslag av PFAS till Getteröns fågelreservatet och Natura 2000-området.

Utifrån att en sanering av marken är planerad inom detaljplanarbetet kommer källan för PFAS-ämnen inom planområdet att avlägsnas. Föroreningsmängden i dagvattnet som härrör från planområdet bedöms därför med tiden att minska. Enligt dagvattenutredningen är olika åtgärder planerade för planområdet, bl.a. svackdiken och makadamdiken. Även om dessa i sig inte medför en reningsprocess så avskiljs större partiklar, framför allt i makadamdiken. På aktuellt planområde har högst halter av PFAS i jord framför allt påträffats i humushaltig jord. Denna typ av partiklar kan avskiljas i makadamdiken vilket minskar vidare transport med avseende på PFAS.

För att bekräfta bedömd slutsats kan provtagning av dagvatten utföras både före och efter sanering för att verifiera att det inte sker någon ökning av halter.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken.

I framtagna dagvattenutredning samt i framtagna utredning om planområdets påverkan på recipienten utifrån PFAS-ämnen, bedöms planförslaget inte negativt påverka slutrecipient belägen inom Natura 200-området Getterön.

Trafik

Motortrafik

Konsekvenser för motortrafik i området är att utökad byggrätt inom Getakärr 2:23 och 2:30 eventuellt möjliggör för ökad trafik till och från planområdet. Trafiksituationen bedöms som lämplig. Genom reglering av utfartsförbud säkerställs att utfart inte kan ske ut mot Värnamovägen. Detta för att åstadkomma en säker trafikmiljö.

Ett trafik-PM har tagits fram för planområdet. Detaljplanen medger en bred markanvändning och möjliggör flertalet olika verksamheter som kan alstra vitt skilda mängder trafik. Vissa typer av serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan inrymmas. I användningen ingår även olika former av komplement till verksamheten så som parkering och kontor.

De tillkommande trafikmängderna bedöms vara möjliga att klara med nuvarande utformning av korsningen. En justering av gröntider och faser i trafiksignalen kan dock bli nödvändig.

I planområdets närhet finns i dagsläget korsningspunkter som periodvis är överbelastade (Lassabackarondellen). Möjlig exploatering på fastigheten Fäljen 1 med flera bedöms påverka cirkulationsplatsen.

Detaljplanens utveckling och omfattning med verksamheter bedöms i framtaget trafik-PM vara möjlig utan en allt för stor påverkan på befintlig infrastruktur (korsningen Stormhallsvägen - Äckregårdsvägen - Värnamovägen) i närområdet. Befintligt läge på in- och utfart bekräftas genom införandet av utfartsförbud i detaljplanen. En justering av till exempel trafiksignalanläggningen kan behöva göras om större förändringar sker. Befintlig cirkulationsplats vid Lassabacka bedöms redan i dagsläget vara överbelastad vissa tidpunkter och en tillåten exploatering på Fäljen 1 förbättrar inte situationen.

Gång- och cykeltrafik

Inga identifierade konsekvenser för gång- och cykeltrafik.

Angöring

Inga identifierade konsekvenser för angöring. Genom reglering av utfartsförbud säkerställs att utfart inte kan ske ut mot Värnamovägen och Stormhallsvägen som syftar till att angöringen till området ska vara den samma som idag. Detta för att åstadkomma en säker trafikmiljö.

Parkering

Den utökade bygggrätten kan ge ett ökat behov av parkeringsplatser. Kommunens parkeringsnorm redovisar inte parkeringsbehovet för verksamheter utan parkeringsfrågan ska då utredas från fall till fall efter verksamhetens innehåll och behov. Den i planen reglerade bygggrätten bedöms ge fastigheten goda möjligheter att lösa parkering inom den egna fastigheten.

Planeringsunderlag

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

Planeringsunderlag

Detaljplan

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

- Stadsplan för industriområde kring Värnamovägen (plan 126)

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Ändring av stadsplanen för kvarteren Häggen och Blåregnet (plan 73)
- Detaljplan för Barnabo 1:8 m.fl. (plan 165)

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Fäljen 1, Getakärr 2:23 och 2:30 daterad 2026-04-02. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Fördjupning för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-11-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av stadsbyggnadskontoret och daterad 2024-05-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

Fäljen 1 m.fl. - Dagvattenutredning. Framtagen av Norconsult och daterad 2025-10-21. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredning om PFAS-ämnens påverkan på recipient

Utredning av planområdets påverkan på recipient, Varberg Fäljen 1 m.fl. Varbergs kommun. Framtagen av Breccia och daterad 2025-11-05. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning för Fäljen 1 m.fl. (PM) Framtagen av SWECSA och daterad 2023-03-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning för Fäljen 1 m.fl. (MUR) Framtagen av SWECSA och daterad 2023-03-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning för Fäljen 1 m.fl. (Geotekniska ritningar) Framtagen av SWECSA och daterad 2023-03-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning för Fäljen 1 m.fl. (Tekniska bilagor 1-8) Framtagen av SWECSA och daterad 2023-03-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Varbergs Räddningsstation på fastigheten Fäljen 1 m.fl., Varbergs kommun. Framtagen av Breccia och daterad 2022-10-28. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Fördjupad miljöteknisk markundersökning Varbergs räddningsstation och närområde på fastigheten Fäljen 1 m.fl. Varbergs kommun. Framtagen av Breccia och daterad 2024-06-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Naturinventering

Översiktlig naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2022-09-02, reviderat 2024-11-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikutredning

Trafik PM Fäljen 1, Detaljplan för Fäljen 1, Varbergs kommun. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2025-09-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de

planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked för fastigheterna Fäljen 1, Getakärr 2:23 och 2:30 beslutat av byggnadsnämnden den 26 mars 2020 Bn § 82. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att ändra gällande detaljplan och markanvändning för befintlig räddningsstation. Detaljplanen har senare kommit att handläggas som en ny detaljplan, inte en ändring av gällande plan.

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet antagen år 2010 omfattas del av aktuellt planområde av riktlinjeområde 8 – Lassabacka, Holmagärde och Lugnet. Fördjupning av översiktsplanen anger att området omfattar Varbergs största verksamhetsområde, från Lassabacka till Holmagärde. Förutom verksamheter finns inslag av handel. Området ska utvecklas som verksamhetsområde och villaområdet i Lugnet, som även anges som en av stadens entréer, ska bestå. Del av planområdet omfattas av blandad bebyggelse.

Detaljplanen är förenlig med fördjupning av Stadsområdet. Planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande.

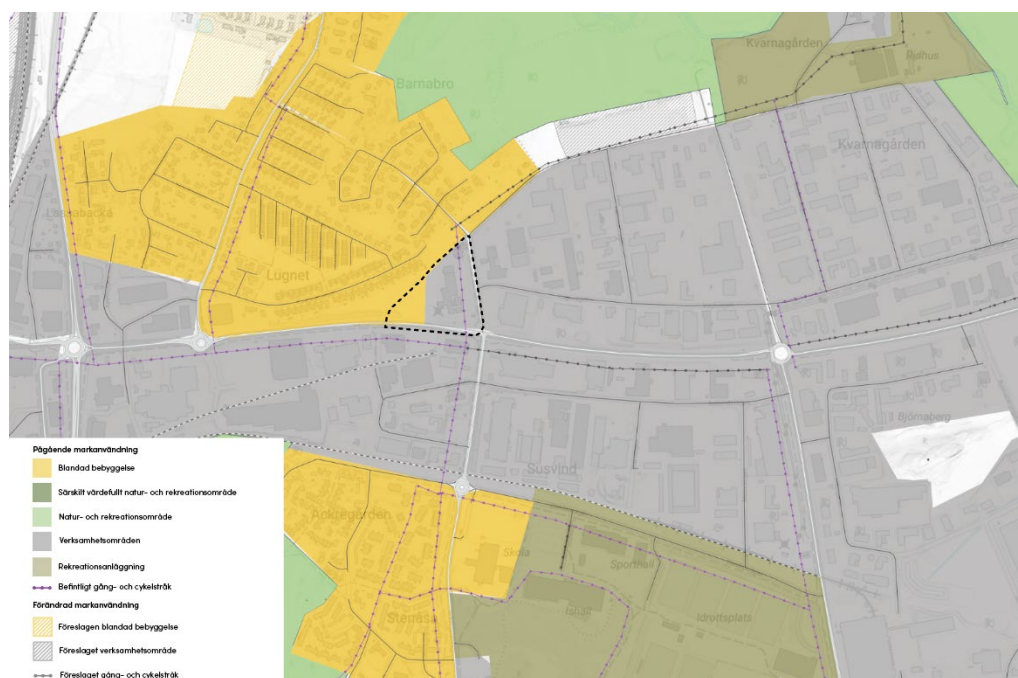


Bild 6. Karta från FÖP för Stadsområdet, planområdet markerat med svart streckad linje.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av Stadsplan för industriområde kring Värnamovägen (plan 126), laga kraftvunnen år 1977. Planen reglerar för fastigheten Fäljen 1, inom aktuellt planområde, användningen småindustriändamål med bestämmelse Jm. Genom det aktuella planområdet reglerar planen mark för underjordisk ledning med bestämmelsen u samt prickad mark (mark som inte får

bebyggas). Högsta byggnadshöjd är inom Fäljen 1 är 7,5 m. Getakärr 2:23 och 2:30 är planlagda som allmän plats – park eller planering. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Planen ändrades (Å126) och vann laga kraft 2022-05-20. Ändringarna berör inte aktuellt planområde.

Grönstrategi

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

Strategin anger ett huvudstråk, *norra tvärstråket*, för aktuellt planområde med både befintligt och idag bristfällig grönstruktur. Tvärstråken ger nya och gamla bostadsområden tillgång till kusten genom promenadvänliga stråk.

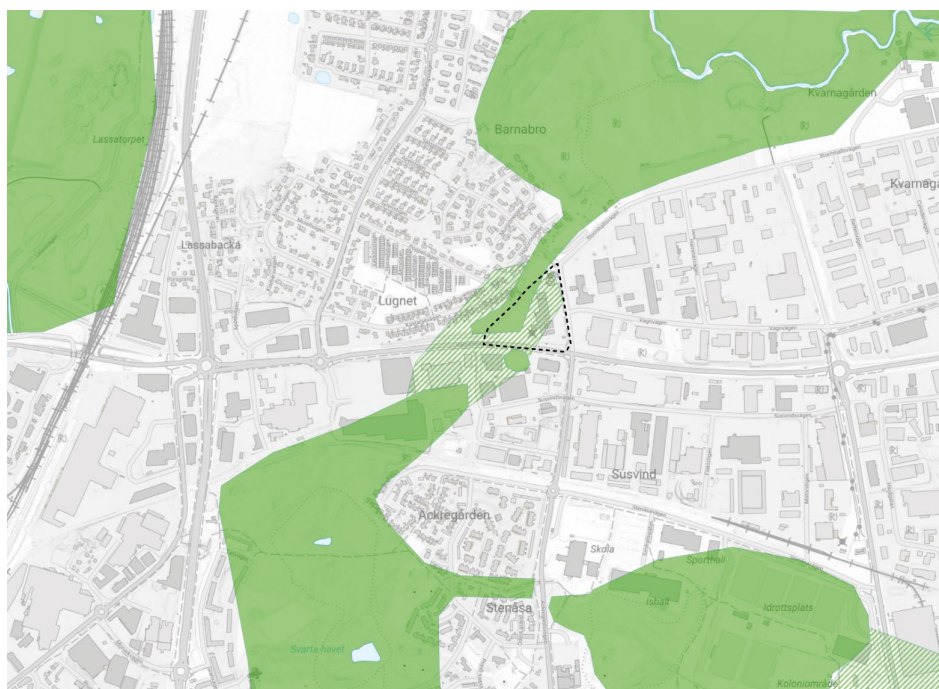


Bild 7. Karta från Grönstrategin, planområdet markerat med svart streckad linje.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktig hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Väst kustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

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

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

Inom det aktuella planområdet finns ekosystemtjänster främst kopplade till uppvuxna träd. Se mer nedan under rubriken Fysisk miljö, Ekosystemtjänster.

Stadens karaktärer

Planområdet angränsar i norr till område som omfattas av Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varbergs stadsområde, godkänt av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012. I programmet anges att Östra Lugnet är ett område uppfört under 1960-talet och därmed kan klassas som miljöprogrambebyggelse.

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.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Planområdet ligger omkring 1,5 kilometer öster om riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken (Getteröns fågelreservat).

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 utvärderingsströskeln och planen kommer/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.

År 2000 införde Europaparlamentet ramdirektivet för vatten (2000/60/EC), även kallat Vattendirektivet, med målsättningen att uppnå vattenkvalitet av god status inom hela EU. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av s.k. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster.

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs och vattenmyndigheten utarbetat MKN för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. MKN uttrycker den ekologiska och kemiska kvaliteten som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Den tidigare målsättningen var att alla definierade vattenförekomster skulle ha uppnått en god kemisk och ekologisk status år 2015. Detta har dock inte uppfyllts, varvid ytterligare åtgärder behövs i det fortsatta arbetet. Arbetet med vattenförvaltningen drivs i förvaltningscykler om sex år, vilket bl.a. innebär att en ny statusklassning genomförs vart sjätte år. Den första cykeln avslutades år 2009, den följande år 2015 och nästkommande cykel avslutas följaktligen år 2021. Just nu pågår arbetet att ta fram förvaltningsplaner som kommer att gälla fram till 2027.

Enligt uppgift från VIVAB avrinner dagvatten från planområdet till Lassabackadiket via ledningsnät. Lassabackadiket avrinner västerut mot Getteröns naturreservat. Diket är ingen vattenförekomst varför dess status ej har klassificerats och MKN för diket ej har definierats. För bedömning av planområdets eventuella påverkan på vattenkvalitet och uppfyllnad av MKN har därför nästkommande recipient studerats. Recipienten nedströms Lassabackadiket utgörs av en sjö (WA13465539) inom Getteröns naturreservat. Sjön är en naturlig vattenförekomst som täcker en yta om 0,61 km² (VISS, 2025).

Sjöns ekologiska status är klassificerad som måttlig baserad på näringsämnen (VISS, 2025). Sjön har förhöjda halter av fosfor på grund av utsläpp från jordbruk och enskilda avlopp. Övergödningen påverkar den biologiska mångfalden negativt. Vidare bedöms vattenförekomsten ha en betydande påverkan av miljögifter från jordbruk (bekämpningsmedel) och transportsektorn (koppar).

Sjön uppnår ej god kemisk status (VISS, 2025). Vattenförekomsten uppnår ej god status gällande bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg). Gränsvärde för Hg och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av Hg och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Problemet bedöms vara så pass omfattande och svårlöst att det för närvarande saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Därför har undantag utfärdats med mindre stränga krav för att försöka uppnå en god kemisk status. Det är dock viktigt att de nuvarande halterna av Hg och PBDE (fram till december 2015) inte ökar.

MKN för sjön är att uppnå god ekologisk status 2027 samt att uppnå god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2025). Som nämnt ovan gäller mindre stränga krav för Hg och PBDE.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant med marknivåer som varierar mellan ca +8,7 och ca +9,2 i utförda undersökningspunkter. Fastigheten Varberg Getakärr 2:30 och 2:23 ligger i en liten svacka med omkringliggande fastigheter liggandes 1–2 meter högre. Grundvattenytan har uppmätts på nivån +8,12 eller 1,9 meter under befintlig markytan. Tidigare undersök grundvattennivå på fastigheten Varberg Fäljen 1 till öst om undersökningsområdet visat grundvattennivå mellan +8,3 och +8,4. Det bör noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och således kan påträffas på högre (såväl som lägre) nivåer vid andra tidpunkter på året.

Marken inom undersökningsområdet är relativt plan. Enligt bedömning råder det inga geotekniska stabilitetsproblem för planerad byggnad. Enligt resultaten erhållna från utförda undersökningar bedöms området ha goda grundläggningsförutsättningar. Ur geologiskt perspektiv är området relativt homogent, dock finns det variationer på jordtyperna under översta sandlagret. Sättningsförhållandena inom undersökningsområdet bedöms vara tillfredställande. Sättnings- och bärighetsberäkningar skall utföras och kontrolleras av konstruktör med hänsyn till vald grundläggning under projekteringsskedet.

Geotekniska rekommendationer är:

- Samtliga grundläggningsarbeten ska utföras enligt AMA Anläggning 20.
- Grundläggning kan ske i geoteknisk kategori 2 (GK2).
- Grundläggning eller fyllning får ej utföras på uppluckrad eller tjälad schaktbotten.
- Det åligger entreprenören att planera anläggningsarbetena och att de utförs med betryggande säkerhet mot ras, stabilitetsbrott, skred eller annan form av markgenombrott.
- Alla schaktarbeten ska bedrivas med hänsyn till aktuell jordart och rådande grundvattenyta samt rådande väderförhållanden.
- All jord som innehåller organiskt material, såsom mulljord och gyttja, är sättningskänslig och skall utskiftas under byggnader och anläggningar.
- All schaktning ska utföras i enlighet med Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord (Svensk Byggtjänst, 2015).

Hydrologiska förhållanden

Framtagen dagvattenutredning visar att den planerade framtida markanvändningen inom fastigheten medför behov av både rening och fördröjning av dagvattnet. PFAS-föreningar har påvisats både i mark och grundvatten inom området. PFAS-föreningarna och hur dagvattnet ska anslutas till kommunala dagvattenätet påverkar vilka dagvattenlösningar som är möjliga. Ur ett dagvattenperspektiv samt ur ett föroreningsperspektiv (PFAS-ämnen) bedöms det fullt möjligt för att genomföra önskad utbyggnad enligt planförslaget.

Fysisk miljö



Bild 8. Kartan visar intilliggande verksamhetsområde och bostadsområde. Aktuellt planområde mitt i bild.

Befintlig bebyggelse

Aktuella fastigheter är idag bebyggda till viss del. Inom Fäljen 1 finns idag en större sammanhängande byggnad om ungefär 3000 m². Byggnaden är uppförd i ett plan och fungerar som verksamhetslokal för Räddningstjänsten Väst. I Varbergs kommuns Stadsdelskarta (aktualitet 2022) anges att ungefär hälften av planområdet (nuvarande räddningsstationen) ingår i verksamhetsområdet Stormhall och gränsar till övriga verksamhetsområden Susvind väst och Susvind öst som ligger på andra sidan Värnamovägen. Direkt anslutande till planområdet i norr ligger bostadsområdet Lugnet. Närheten till ett bostadsområde är en utgångspunkt för framtida utveckling av planområdet. Inom ramen för detta planarbete har möjligheterna för utveckling av befintlig samhällsviktig verksamhet studerats men även planläggning av befintlig struktur. Med motiv till denna schematiska gräns mellan bostäder och verksamheter avses befintlig trädridå/rad bevaras genom planbestämmelse.

Grönområde

En enkel naturvärdesbedömning har tagits fram 2022 och reviderades 2024.

Planområdet består till större del av hårdgjord yta, en gräsyta med blommande vegetation, en trädridå i nordvästra delen av området samt två träddungar utmed Värnamovägen.

Längs med den nordvästra plangränsen finns en gammal ek vilken är ett ädellövträd som är viktig för den biologiska mångfalden. Resterande träd inom trädraden i form av al, pil och rönn är tiviallövträd. Aspar förekommer i den östra träddungen. Dessa är viktiga för vissa fågelarter såsom hackspett på grund av sin mjuka trädstruktur. Aspar hyser och erbjuder habitat för betydligt färre lavar, mossor och insekter än ekar och klassas därför som triviala lövträd.

Det hittades två träd med en högre ålder och viktiga strukturer såsom hålrum som indikerar högre naturvärden. Träden låg strax inom diametern där de klassas som särskilt skyddsvärda träd. Träden låg längs med den nordvästra plangränsen inom en rad av träd. Det fanns ett hålträd i form av en gråal med en diameter på 60 cm och en ek med en diameter på 100 cm. Särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet och bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad ved och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald. Eken är det trädslag som hyser flest arter, över 1500, varav mer än 500 arter utgörs av hotade arter.

Området hyste inga arter som indikerar en värdefull hävdpåverkad och rödlistad ängs- och hagmarksvegetation. Arterna som förekom på gräsmarkerna är i största del generalister som finns utbredd i landskapet. En naturvårdsart i form av en rödlistad mindre blåvinge (fjäril), som klassas som nära hotad (NT) enligt rödlistan observerades. Inga arter skyddade enligt EU:s art- och habitatdirektivet observerades. Det finns inga biotopskyddade objekt inom området. Stenmuren längs med den norra fastighetsgränsen är inte belägen inom jordbrukslandskapet och är därmed inte skyddad. Trädraden anses spontant uppkommen och är inte skött som en allé, varför den inte klassas som en allé.



Bild 9. Foto på planområdets grönstruktur.

Ekosystemtjänster

Det är främst träden inom planområdet som ger upphov till flest antal ekosystemtjänster, både stödjande, försörjande och reglerande sådana. Träden inom området erbjuder även habitat för en mångfald av lavar, mossor, små däggdjur såsom fladdermöss och ekorrar, fåglar och insekter. De ökar därmed den biologiska mångfalden samt det ekologiska samspelet mellan arter. De bildar syre som krävs av de flesta djurarter på denna planet, som därmed är en försörjande ekosystemtjänst. Träd levererar många reglerande ekosystemtjänster såsom luftrening, flödesreglering, bullerdämpning och klimatreglering. Den stora vägen längs med exploateringsområdet orsakar buller och en större halt av avgaser som minskar framför allt för omkringboende genom träden. Framför allt trädraden och dungen längs med den nordvästra plangränsen spelar här en viktig roll. Även det visuella skyddet som dessa träd ger mot vägen minskar upplevelsen av buller. Det är viktigt att trädraden med sin mångfald av trädarter längs med den norra fastighetsgränsen

bevaras och skyddas mot exploatering. Även aspdungen i anslutning till räddningsstationen ger upphov till många av dessa ekosystemtjänster, men dess placering innebär att den spelar en mindre roll för att dämpa bullret för bebyggelsen.

Ängen med sina diverse arter blommande växter spelar en viktig roll för ekosystemtjänsten pollination genom att erbjuda föda för en mångfald olika pollinerande insektsarter. Då området i dagsläge inte kan beträdas på grund av stängsel används det inte för rekreation eller vistelse av människor. Området hyser därför inga kulturella ekosystemtjänster.

Varbergs kommun har tagit fram riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder som innebär att viktiga ekosystemtjänster inom ett exploateringsområde främst ska bevaras alternativt kompenseras vid påverkan och förlust.

Trafik

Gång och cykel

Planområdet angörs med gång- och cykelväg som går längst med planområdet i öster och är ihopkopplat med ett större system med gång- och cykelvägar som möjliggör för hållbara transporter både norrut och söderut, mot Varbergs centrum

Kollektivtrafik

Planområdet har goda kopplingar till kollektivtrafik. Närmsta busshållplats som trafikeras av Hallandstrafiken är Varberg räddningsstationen som ligger direkt söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 651, 666, 695 och 12.

Motortrafik

Planområdet gränsar till Värnamovägen, en central väg i Varberg som kopplar an staden i en västöstlig riktning.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

Service

Inom planområdet finns idag samhällsviktig service, en räddningsstation. Planförslaget möjliggör för att räddningsstationen kan kvarstå i befintlig utformning och skala men även utvecklas i lämplig mån.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen förekommer inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Från planområdet avrinner dagvatten till Lassabackadiket via ledningsnät. Lassabackadiket avrinner västerut mot Getteröns naturreservat. Recipienten nedströms Lassabackadiket utgörs av en sjö (WA13465539) inom Getteröns naturreservat. Sjön är en naturlig vattenförekomst som täcker en yta om 0,61 km² (VISS, 2025).

Fäljen 1 ligger inom Vivabs verksamhetsområde.

Markföroreningar

Under 2022–2024 utfördes miljötekniska markundersökningar både inom planområdet samt inom delar av angränsande fastigheter. Analysresultaten visar att marken är förorenad av bland annat PFAS. PFAS är ett samlingsnamn för tusentals ämnen som också kallas för högflourerande ämnen. PFAS-ämnen utgör generellt en risk för människor och miljön då de är persistenta, reproduktionsstörande och misstänkt cancerframkallande. PFAS främst sprids genom intag av jord oralt eller hudkontakt med den förorenade jorden samt damning. Ämnet sprids även via vattenintag.

Med största sannolikhet härstammar föroreningen från Räddningstjänstens verksamhet där PFAS förekom i skumsläckmedel fram till ungefär år 2005.

Halter av PFAS över gällande riktvärden har påträffats både i jord och i grundvattnet (se illustration nedan). Halterna är som högst på och i närhet till kända brandövningsplatser, i norra och nordvästra delen av planområdet samt på angränsande fastigheter.

Inom planområdet och på den angränsande grönytan i nordväst överskrider naturvårdverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i flera provpunkter.

Norr om planområdet finns en förskola och där emellan en grönyta. Då grönytan används frekvent av förskolan bedöms de generella riktvärdena från Naturvårdsverket för känslig markanvändning (KM) vara aktuella att mäta emot. På delar av grönytan har halter av PFAS påträffats som är över generellt riktvärde för känslig markanvändning. I två provpunkter inom grönytan har även bly och kvicksilver påträffats, med halter över gällande riktvärden för känslig markanvändning (se illustration nedan).

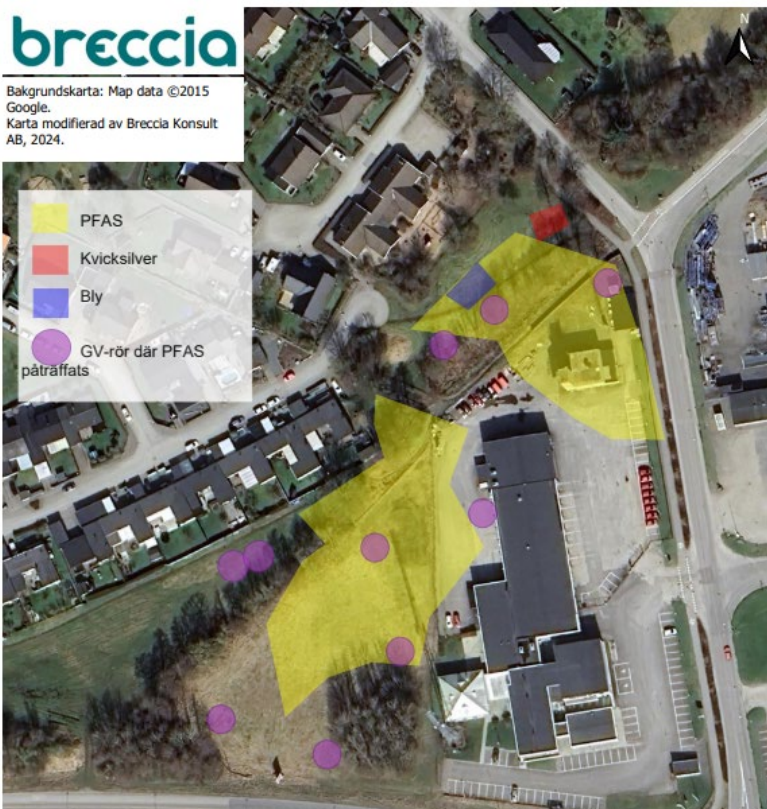


Bild 10. Förekomst av PFAS, kvicksilver och bly över gällande riktvärden.

Då planområdet fortsatt kommer att utgöra ett MKM-område bedöms halterna medföra en låg risk för människors hälsa, markmiljö och grundvatten som resurs. För området utan för planen, bestående av grönyta som till viss del används av närliggande förskola bedöms risk för grundvatten, markmiljö och människors hälsa med avseende på PFAS också som låg. På detta område har även kvicksilver och bly träffats i halter överstigande KM. Risk för människors hälsa med avseende på kvicksilver bedöms som låg och med avseende på bly som låg-måttlig. I detta fall försörjs området av kommunalt dricksvatten och ingen har egen brunn i närheten av planområdet så det förorenade grundvattnet innebär en låg risk för människors hälsa.

Innan nya byggnader kan uppföras inom planområdet ska de förorenade massorna tas omhand och marken saneras. Då det utifrån analysresultat är tydligt att källan till föroreningen är brandövningsplatser rekommenderas att avlägsna förorenad jord genom grävskaktning alternativt tvätt av material på plats. Detta bedöms både avlägsna förorening på plats och begränsa vidare spridning med grundvattnet. Ytterligare ett alternativ är termisk behandling av den förorenade jorden. Forskning sker ständigt gällande olika hanteringar och det finns ingen rekommenderad behandling. Det finns även metoder för fastläggning för att förhindra spridning men dessa metoder innebär att massorna lämnas kvar i marken. I nuläget föreslås ingen behandling av det förorenade grundvattnet. I samband med efterbehandling rekommenderas dock att utföra provtagning av installerade grundvattenrör för att undersöka vidare spridning och eventuellt minskade halter när källan till förorening försvinner. Inför detta rekommenderas att ta fram ett kontrollprogram för provtagningen.

Breccia Konsult AB (Breccia) har även utrett risk med PFAS i dagvatten och eventuell påverkan på recipienter. Syftet med utredningen är att ge svar på om

PFAS-problematiken inom och i anslutning till planområdet kan påverka Lassabackadiket eller slutrecipienten Inre Farehammarsviken som ligger i anslutning till Natura 2000-området Getterön. Samt att bedöma lämpligheten att utveckla fastigheten i enlighet med planförslaget utan att risken är att försämma förutsättningarna.

Ingen provtagning av dagvatten med avseende på PFAS har utförts utan föreliggande utredning är enbart en skrivbordsundersökning. Därmed har inga beräkningar av halter av PFAS i dagvatten genomförts. Dock har undersökningar av mark och vatten genomförts tidigare.

Det finns inga riktvärden för PFAS och PFOS i dagvatten enligt Varbergs kommuns dagvattenanvisningar Bilaga B (Falkenbergs kommun, Varbergs kommun, Vivab, 2017).

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Genom området finns två rinnvägar för skyfall, vilka leder till grönområdet väster respektive norr om planområdet. Vid exploatering inom planområdets västra delar är det viktigt att inte minska befintligt flödesstråk som idag avrinner öster och norr om huvudbyggnaden. Detta för att inte riskera att förvärra skyfallssituationen för omkringliggande områden.

Markradon

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

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

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

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi. Telenor och Tele2 har fiberledningar inom området.

Telefoni

Skanova har teleledning inom området.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varbergs Energi.



**VARBERGS
KOMMUN**

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