



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK 2018–524



Planbeskrivning

Detaljplan för Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2
Södra Näs, Varbergs kommun

Antagen i kommunfullmäktige 2023-11-14 (§ 157)
Laga kraft 2023-12-13

Sammanfattning

Planförslaget omfattar ca 2,9 hektar mark på Södra Näs, ungefär 4 kilometer söder om Varbergs centrum. Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att uppföra bostadsbebyggelse i varierade former samt utveckling av kommunal service i form av skolverksamhet. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Södra Näsvägen och ändra huvudmannaskapet för del av vägen. Konsekvenserna av planförslaget blir att jordbruksmark tas i anspråk för utveckling av bostäder samt kommunal service. Planområdet avgränsas av friliggande villabebyggelse samt öppen åkermark med utblick mot havet i söder.

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

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-08-30

Plankarta, 2023-08-30

Illustrationskarta, 2023-08-30

Samrådsredogörelse, 2023-03-29

Granskningsutlåtande, 2023-08-30

Undersökning, 2023-03-29

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

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, stadsbyggnadskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Ebba Nilsson Lövehed
Planarkitekt

Innehåll

Sammanfattning	1
Medverkande	2
Innehåll	3
Detaljplanens syfte	4
Planförslag	6
Planbestämmelser	15
Genomförandefrågor	20
Planeringsunderlag	28
Planeringsförutsättningar	32
Konsekvenser	47

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:6) och 1:2
Kommunens diarienummer	SBK 2018-524
Hänvisning till beslutsprotokoll	2023-09-21 BN § 173 (beslut om godkännande)
	2023-11-14 KF § 157 (beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2021-03-08
Detaljplan laga kraft	2023-12-13

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra bostadsbebyggelse i varierande former samt utveckling av skolverksamhet. Syftet är också att ändra huvudmannaskapet för del av Södra Näsvägen samt att möjliggöra för en utbyggnad av gång- och cykelväg utmed vägen i höjd med fastigheterna Nygård 1:252, Nygård 1:2 och Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Syftet är även att genom områden med allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap möjliggöra för rörelse genom planområdet och kopplingar till omkringliggande områden.

Förfarande

Denna detaljplan påbörjades 8 mars 2021 och upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). 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 upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) och planbeskrivning (2020:8).

Utökat förfarande

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

Genomförandetid

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. Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.

Planförslag

Detta avsnitt beskriver vilka förändringar som möjliggörs när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detaljplaneläggningen syftar till att pröva lämpligheten av att uppföra bostadsbebyggelse i varierande former, samt utveckling av kommunal service i form av skolverksamhet och ändra huvudmannaskapet för en del av Södra Näsvägen. Planområdet omfattar en yta om ungefär 2,9 hektar och består av fastigheterna Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16), del av Nygård 1:2, Nygård 1:16, Träslövs-Näs 1:277, Träslövs-Näs S:8, Nygård 2:1, Nygård 1:57, Träslövs-Näs 1:22, Träslövs-Näs 1:237, Nygård S:3, Nygård S:6, Nygård S:7.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är ungefär 2,9 hektar stort och beläget ca fyra kilometer söder om centrala Varberg, väster om Västkustvägen. Området avgränsas av Södra Näsvägen i söder och befintliga bostadsområden i väst, öst och norr. Strukturen på den befintliga bostadsbebyggelsen i närområdet utgörs i huvudsak av friliggande villor.



Planområdets lokalisering i Varberg, markerad med röd prick.

Allmän plats

Planförslaget syftar till att ändra huvudmannaskapet för den del av Södra Näsvägen som ingår i planområdet från enskilt till kommunalt samt möjliggöra för gång- och cykelväg längs med vägen där det i dagsläget saknas. För området mellan korsningen Södra Näsvägen-Skördevägen och Södra Näsvägen- Ägovägen sker genom planen ingen tänkt förändring av utformningen i nuläget utan syftet är endast att ändra huvudmannaskapet.

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet kommunalt för Södra Näsvägen och ny föreslagen bilväg inom bostadsområdet, Nygård 1:318, tidigare del av Nygård 1:16. För allmän plats inom bostadsområdet som planläggs med användningen NATUR är huvudmannaskapet enskilt, vilket regleras genom bestämmelse a1. Huvudmannaskapet är även enskilt för den del av Stackvägen i planområdets nordvästra del som planläggs som GATA. Motivet till enskilt huvudmannaskap för delar av den allmänna platsen inom planområdet är att de utgör en komplettering till befintlig allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Fortsatt enskilt huvudmannaskap möjliggör för en enhetlig förvaltning av gata och passager till omgivande natur. Ytan inom bostadsområdet avses uppgå i en ny marksamfällighet tänkt att förvaltas i form av en gemensamhetsanläggning bestående av närmsta angränsande bostadsfastigheter till vilka anläggningens främsta nytta är kopplad.

Grönstruktur

I och med att Södra Näsvägen planläggs som allmän plats GATA planläggs även befintlig grönyta mellan Södra Näsvägen och bebyggelse som allmän plats NATUR. Planläggning av Södra Näsvägen från korsningen Skördevägen till korsningen Ägovägen innebär inte någon reell förändring från dagens funktioner, inte heller för befintlig grönstruktur längs med vägen. Syftet är endast att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt.

Trafik

Biltrafik

Trafikmatning sker i huvudsak från Södra Näsvägen som i och med detaljplanen får kommunalt huvudmannaskap där det idag är enskilt huvudmannaskap. Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i angränsning bedöms kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra. Inom bostadsområdet planläggs gata genom allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Gatan ska fungera som lokal angöring till tillkommande bostäder och planen möjliggör inte för genomfart mot Stackvägen.

Gång- och cykel

Längs Södra Näsvägen föreslås en gång- och cykelväg för att koppla samman befintligt gång- och cykelnät i västöstlig riktning vilket i dagsläget saknas längs med en sträcka om ungefär 250 meter. En kompletterande gång- och cykelväg längs med Södra Näsvägen som ansluter befintligt gång- och cykelnät möjliggör för trafiksäkra transporter för gång- och cykeltrafikanter. Detta möjliggörs i detaljplanen genom användningen GATA.

Befintligt

Detaljplanen omfattar del av Södra Näsvägen men föreslår ingen förändring för den östra delen av vägen, från korsningen Skördevägen- Södra Näsvägen till korsningen Ägovägen- Södra Näsvägen. Syftet med att planlägga denna del av vägen är endast att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt.

Kvartersmark

Markanvändningen för kvartersmark inom planområdet föreslås vara bostad (B), skolverksamhet (S) och teknisk anläggning (E). Markanvändningen rymmer även befintlig byggnad för teknisk anläggning. Bostadsbebyggelsens omfattning och skala regleras med planbestämmelser. Byggnad avsedd för skolverksamhet är i dagsläget inte fastställd vad gäller exakt utformning, placering eller antal avdelningar. Byggrätten är dock reglerad för högsta nockhöjd och största byggnadsarea. Om exploatering sker efter detaljplanens maximala byggrätt uppskattas området rymma en byggnad med plats för ca 120 barn. Minsta takvinkel regleras till 14 grader för område som planläggs som skolverksamhet, detta för att undvika platt tak i området som inte anses lämpligt i omgivningen där de flesta byggnader har sadeltak. Exakt utformning och storlek av skolverksamhetens byggnad studeras och



Del av illustrationskarta som redovisar möjlig utbyggnad av planförslaget.

fastställs i en förstudie efter att planarbetet avslutats. Detaljplanen medger en största byggnadsarea om 1800 m² inom användningsområdet (S).

Bebyggelse

Byggnation tillåts upp till en högsta nockhöjd på 7–8 meter. I kombination med bestämmelse om största takvinkel kan friliggande villor i ett plan men även mer sammanhängande kedjehus i två våningar uppföras. Komplementbyggnader tillåts till en högsta nockhöjd om 4–5 meter. Med prickmark regleras placering av bostadsbebyggelse på lämpligt avstånd från gata och i förhållande till varandra, lämpligt för platsen och dess omgivning. Detta för att möjliggöra för ett levande gaturum då bebyggelsen placeras mot gata men även för att möjliggöra för ett avstånd mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. För att möta befintlig bebyggelsestruktur vid Kullevägen föreslås en något lägre bebyggelse med friliggande villor. En något högre bebyggelse i form av exempelvis kedjehus föreslås mot befintlig större ladugårdsbyggnad. Inom område avsett för skolverksamhet är högsta tillåtna nockhöjd 8 meter.



Volymstudie framtagen av stadsbyggnadskontoret. Vy från söder.



Volymstudie framtagen av stadsbyggnadskontoret. Vy från söder, sett från marken.



Volymstudie framtagen av stadsbyggnadskontoret. Vy från öster.

Gestaltning

Friyta

Inom område reglerat för skolverksamhet ska plats för lek och rekreation anordnas. En förskola kräver mer friyta än övriga skolanvändningar. Enligt Boverkets råd ska friytan vara minst 40 m² per barn i förskola och 30 m² för barn i grundskola. För skolverksamhet inom Nygård 1:2 anges att största byggnadsarea är 1800 m². Detta ger en friyta om 55 m² per barn för en förskola med totalt 120 barn och 47 m² för en förskola med totalt 140 barn. Inom friytan måste även parkering för verksamheten lösas. Placering och utformning av byggnad ges en viss flexibilitet i planen men eftersom tomten generellt sett är stor (ca 10 000 m²) anses det finnas utrymme att kunna möjliggöra för en nödvändig friyta i planen sett till antal barn i verksamheten.

Grönstruktur

Endast ytor ianspråktagat för bebyggelse bör hårdgöras i syfte att behålla den karaktär präglad av gröna och luftiga trädgårdar som återfinns på Södra Näs. För att säkerställa att denna möjlighet till rörelse i området består regleras i den aktuella planens västra del en passage som kopplar samman planområdet med ett större grönområde i väster. Syftet är att möjliggöra för en sammanhängande passage för allmänheten i området samt att möjliggöra för strövområden mellan den samlade bebyggelsen och övriga grönområden. Passagerna regleras som allmän plats NATUR. Större grönyta inne i bostadsområdet regleras även som allmän plats NATUR. Grönytor reglerade med NATUR inne i bostadsområdet har enskilt huvudmannaskap. Detta för att kunna möjliggöra för uppförande av ny gemensamhetsanläggning för tillkommande bostäder. Längs med Södra Näsvägen är grönyterna reglerade med kommunalt huvudmannaskap och sköts därmed genom kommunens skötselplan.

Trafik

Inom föreslaget bostadsområde planläggs lokalgata med allmän platsmark GATA. Lokalgatan möjliggör för rundkörning inom bostadsområdet. I den nordvästra delen av planområdet planläggs del av Stackvägen som GATA med enskilt huvudmannaskap som möjliggör angöring för enskild bostadsfastighet inom föreslaget bostadsområde. Planen möjliggör inte för rundkörning från Stackvägen och ny lokalgata. Föreslagen skolverksamhet är tänkt att angöras från Södra Näsvägen.

Parkering

Parkering för bostadsområdet ordnas på kvartersmark. Varbergs kommuns parkeringsnorm ställer krav på 2 bilplatser per fastighet (för friliggande villor och kedjehus). Parkering för cykel ska anordnas på den egna fastigheten. Parkeringsbehovet för skolverksamhet ska lösas inom fastigheten. Parkeringsnorm för förskolor saknas i dagsläget, men i jämförbara lägen har en norm på 9,5 parkeringsplatser per 1000 m² BTA tillämpats, där 4,5 är avsedda för personal och resterande fem är avsedda för hämtning och lämning. Det är av stor vikt att även tillgodose tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser.

Angöring

Bostadsområdet föreslås angöras från Södra Näsvägen men för att säkerställa en trafiksäker utfart har utfartsförbud lagts längs vägen förutom där in- och utfart är tänkt att ske. Inom kvartersmark för skolverksamhet bör området utformas på ett säkert sätt och att leveranser på möjligaste mån separeras från ytor för hämtning och lämning av barn, exempelvis att parkering och friyta förläggs i olika delar av fastigheten.

Dispenser/upphävande

Stengärdesgårdar som angränsar till jordbruksmark omfattas av biotopsskydd och vid ingrepp ska dispens sökas hos länsstyrelsen enligt 7 kap. 11 § MB. Stengärdesgårdar och åkerholmar återfinns inom planområdet. Genom bestämmelsen n₁ – *befintliga stenmurar ska bevaras* redovisas avsikten att befintliga stenmurar inom området ska finnas och bevaras i största möjliga mån. Plankartan gör gällande att stenmur i södra delen av planområdet (inom Nygård 1:318, tidigare del av Nygård 1:16) påverkas genom ingrepp för att möjliggöra in- och utfart till det föreslagna bostadsområdet. Planområdesgräns mellan Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och S:3 går direkt i stenmurens mitt för att möjliggöra ett bevarande. Stenmur som går tvärs över Nygård 1:2 påverkas i sin helhet då ingrepp görs för att



Biotopsskyddade strukturer inom planområdet.

möjliggöra för byggnad och tillhörande kringfunktioner (parkeringsplats) kommer ske. Åkerholmar inom Nygård 1:318 (tidigare Nygård 1:16) har enligt framtagna naturvärdesinventering ringa värden (Varbergs kommun, 2021-06-30). Två åkerholmar påverkas direkt och en av åkerholmarna påverkas delvis av ingrepp för att möjliggöra för bebyggelse och kringfunktioner (lokalgata). Två åkerholmar avses bevaras och återfinns inom allmän plats NATUR där de skyddas genom bestämmelse n₂ – *åkerholmar ska bevaras*.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Föreslagen exploatering innebär tillkommande hårdgjorda ytor inom mark som idag är genomsläppliga. Fastigheterna Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2 avses anslutas till kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Enligt beräkningar i dagvattenutredning krävs ett totalt magasinbehov på totalt ca 100 m³ (där 50 m² är inom bostadsområde och 45 m³ inom område avsett för skolverksamhet). För att fördröja dagvatten föreslås underjordiska magasin. För skolverksamhet föreslås ett underjordiskt kassettmagasin. För bostadsområde föreslås att varje fastighet ska magasinera ett 10 mm regn inom tomtmark med hjälp av underjordiska kassettmagasin vilket motsvarar ca 50 % av ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. För att uppnå erforderlig magasinvolym krävs även ett underjordiskt magasin utmed Södra Näsvägen. Det är önskvärt att magasinet och ledningar utmed Södra Näsvägen ligger på allmän platsmark. Samtliga föroreningsberäkningar för hela planområdet visar att exploateringen inte medför att föroreningshalterna ökar i sådan utsträckning att riktvärden inte klaras. Den föreslagna dagvattenhanteringen i området minskar inte förutsättningar för vattenförekomsten att nå god status. Det finns förutsättningar att utforma detaljplaneområdet så att inga instängda områden uppstår där bebyggelse eller infrastruktur riskeras att översvämmas, och att gator och naturliga grönstråk kan användas för att avleda ytvatten utan att påverka omkringliggande bebyggelse negativt. Vid framtida exploatering är det viktigt att bevara rinnvägarna för skolverksamheten mot Skördevägen. Det föreslås ingen byggnation vid lågpunkterna inom Nygård 1:2. Inom föreslaget bostadsområde på fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) finns en lågpunkt där det föreslås byggnation. Det är viktigt att höjdsättningen inom området utförs så att ytvatten kan avledas via lokalgata ut till Södra Näsvägen.

Energiförsörjning

Planområdet kan anslutas till Varbergs Energi AB:s elnät. Utrymme för befintliga tekniska anläggningar säkras genom bestämmelsen E (tekniska anläggningar) i planområdets nordöstra del.

Fjärrvärme

Planområdet kan anslutas till Varberg Energi AB:s fjärrvärmenät.

Bredband

Planområdet kan anslutas till Varberg Energi AB:s fibernät. Utrymme för befintliga tekniska anläggningar säkras genom E (tekniska anläggningar) i planområdets nordöstra del.

Avfallshantering

Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Miljöhus för sophantering ska finnas i anslutning till rundkörning eller vändplan för sopbil. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vid nybyggnationer ska gångavståndet inte vara längre än 10 meter enligt VIVAB:s riktlinje. Utrymme för hushållsavfall inom föreslaget bostadsområde löses för varje enskild fastighet. Avfall för skolverksamhet kan lösas genom komplementbyggnader (exempelvis miljöhus) som uppförs inom fastigheten.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen ska göras 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 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. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa framkomligheten i planlagt område och möjliggöra kopplingar till Södra Näsvägen. Syftet är även att möjliggöra för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Södra Näsvägen, som rymms inom bestämmelsen.

NATUR

Användningen NATUR ska tillämpas 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. Inom föreslaget bostadsområde syftar bestämmelsen till att befintliga släpp mellan bebyggelse förlängs genom det nya området och möjliggör för passager genom det. En större öppen grönyta i mitten av bostadsområdet fungerar som gemensam grönyta och möjliggör för kringfunktioner. För befintliga gröna remsor längs med Södra Näsvägen är syftet endast att återspegla verklig utformning då ingen förändring är planerad annat än ett ändrat huvudmannaskap för del av vägen och de gröna remsorna.

Kvartersmark

B

Bostäder. Användningen avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostäder inom del av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) som utveckling av befintligt omgivande bostadsområde.

E

Tekniska anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för

produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation och IT/fiberanläggning. Syftet med användningen är att reglera de befintliga anläggningarnas placering.

- S** **Skola.** Användningen används för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförbar verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen. Syftet med användningen i detta fall är att möjliggöra för en utveckling av skolverksamhet inom Nygård 1:2. En precisering av användningen (exempelvis förskola) bedöms inte nödvändig då det skapar en flexibilitet vid eventuellt behov av kombinerad eller alternativ undervisningslokal inom byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

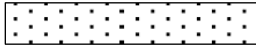
- a₁** **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.**
Egenskapsbestämmelsen syftar till att reglera den allmänna platsen till enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det åligger fastighetsägarna gemensamt att ansvara över den allmänna platsen. Detta kan göras bland annat genom att en gemensamhetsanläggning inrättas. Syftet med bestämmelsen är att allmänna platser ansvaras för av de som bor i området, exempelvis genom en gemensamhetsanläggning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats och tillgång till befintliga och nya ledningar som passerar och planerar att passera genom planområdet och därmed ge stöd åt ledningsrätt inom området. Detta gäller för VIVABs och Varberg Energis ledningar inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Inom område för skoländamål säkerställs plats och tillgång för befintliga ledningar för Varbergs Energi.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bebyggelsens placering regleras med prickad mark. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska placeras på ett lämpligt avstånd i förhållande till befintlig och tillkommande bebyggelse samt till gata.

Fastighetsstorlek

d₁

Minsta fastighetsstorlek. Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen syftar till att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek och värdet anges i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att friliggande villor uppförs i bostadsområdets västra och södra del för att koppla an till strukturen med friliggande villabebyggelse i befintligt bostadsområde i väster.

d₂

Största fastighetsstorlek. Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna fastighetsstorlek och värdet anges i plankartan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att kedjehus kan uppföras i bostadsområdets östra och norra del och inte mot befintlig villabebyggelse i väster. Syftet med bestämmelsen är även att möjliggöra för erforderlig och lämplig fastighetsstorlek i förhållande till övrig bebyggelse för del av bostadsbebyggelsen som föreslås i väster.

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd mäts till yttertaketets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaket och ska således inte räknas till nockhöjden. För bostadsområdets västra del anges en högsta nockhöjd om 7 meter. För bostadsområdets östra och norra del samt för skolverksamhet regleras högsta nockhöjd till 8 meter. Syftet med bestämmelsen om högsta nockhöjd för skolverksamhet syftar till att reglera byggnadens höjd i förhållande till sin omgivning och möjliggöra offentlig verksamhet vilket i detta fall kräver en nockhöjd på 8

meter. Syftet med bestämmelse om högsta nockhöjd för bostäder är att begränsa bebyggelsens höjd för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området.

- h₂** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad.** Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders högsta nockhöjd. Syftet är att reglera högsta tillåtna höjd för komplementbyggnader inom området och regleras till 4 respektive 5 meter så de underordnas befintlig och tillkommande bebyggelse.

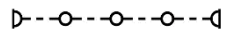
Markens ordnande och vegetation

- n₁** **Befintliga stenmurar ska bevaras.** Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden. Motivet till bestämmelsen är att bevara stengärdesgårdar för kulturminne i jordbrukslandskapet samt för befintliga biotoper. Att det är befintliga stenmurar som ska bevaras åsyftas att de inte ska kunna uppföras på nytt och anses ha samma värden som de befintliga.
- n₂** **Åkerholmar ska bevaras.** Motivet till bestämmelsen är att bevara vissa åkerholmar inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) utifrån dess ringa naturvärden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa plats och tillgång till ledningar och därmed ge stöd åt ledningsrätt inom området. Detta gäller för VIVABs och Varberg Energis ledningar inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Inom område som planläggs för skolverksamhet säkerställs plats och tillgång för Varberg Energis befintliga ledningar.

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 skapa en trafiksäker utfart mot Södra Näsvägen där exakt placering av in- och utfart regleras.

Takvinkel

- o₁** **Minsta takvinkel för huvudbyggnad.** Bestämmelser om takvinkel ska tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak. Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta möjliga takvinkel till 27 grader och därigenom säkerställa att byggnader inte uppförs med platta tak. Bestämmelsen reglerar även största takvinkel för bebyggelse (huvudbyggnad) inom område planlagt som skoländamål till 14 grader. Detta för att säkerställa att taket får en vinkel.
- o₂** **Största takvinkel för huvudbyggnad.** Bestämmelser om takvinkel ska tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak. Bestämmelsen syftar till att reglera största möjliga takvinkel till 45 grader för att styra ny bebyggelse till en lämplig största takvinkel i förhållande till befintlig bebyggelse.

Utformning

- f₁** **Endast friliggande småhus.** Bestämmelsen syftar till att reglera så att områdets västra och södra del endast bebyggs med friliggande villabebyggelse för att koppla an till befintligt bostadsområde i väst.

Utnyttjandegrad

- e₁** **Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet.** Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadens yta på marken inom den angivna byggrätten. Motivet till en utnyttjandegrad som skiljer sig mot gällande detaljplaner i området är att möjliggöra för ett mer effektivt utnyttjande av marken.
- e₂** **Största byggnadsarea är 1800 m².** Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea inom område som regleras som skolverksamhet till 1800 m². Syftet med bestämmelsen är att reglera en största byggnadsarea för skolverksamhetens bebyggelse och i längden även att säkerställa tillräcklig friyta för skolverksamheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Motivet till bestämmelsen är att ange den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

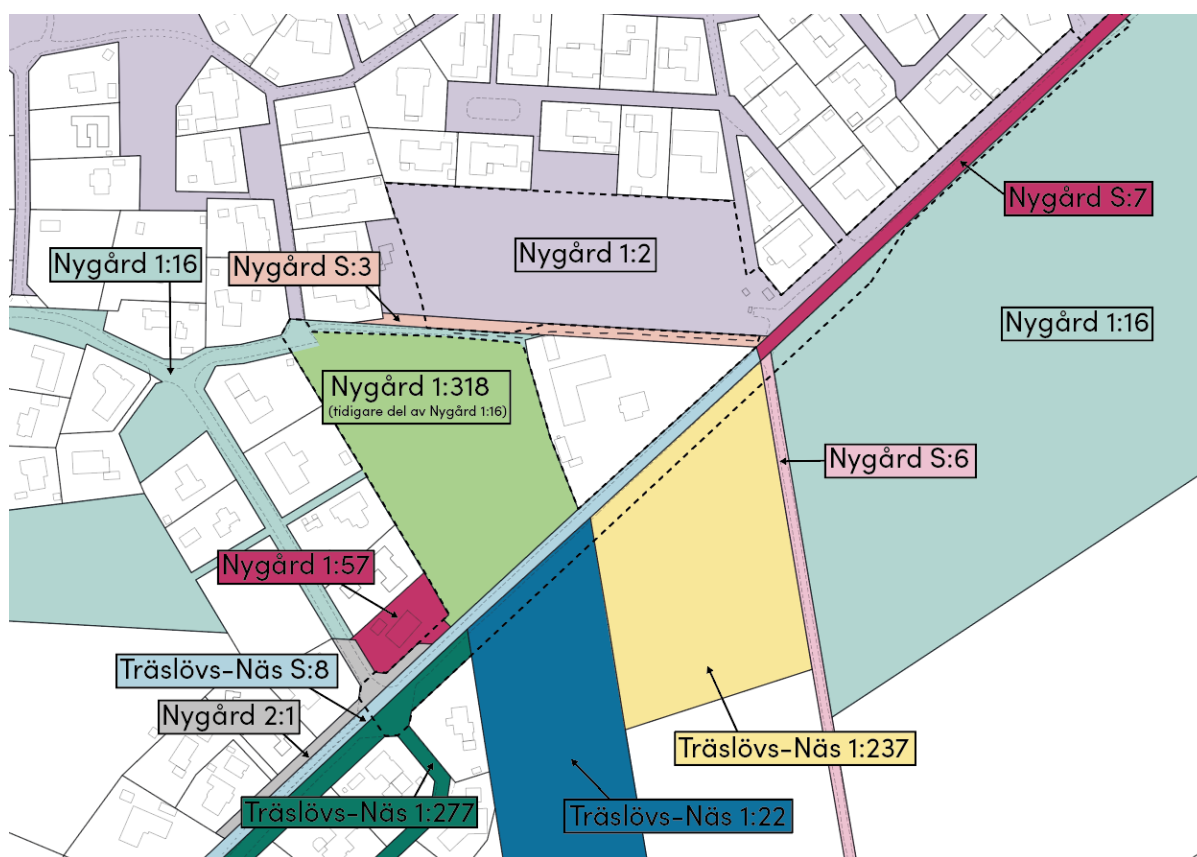
Genomförandefrågor

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.

Berörda fastigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16)	Planen möjliggör för att ett område om ca 8000 m ² avstyckas från Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16 skifte 1) för bostadsändamål (B), att ett område om ca 1000 m ² används för allmän plats med enskilt huvudmannaskap NATUR och ca 1100 m ² används för gatuändamål. Ett mindre område kvartersmark (13 m ²) kan komma att överföras till Nygård 1:57 från Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16 skifte 1).
Nygård 1:2	Planen möjliggör för att ett område om ca 10 000 m ² används för kvartersmark skola (S) och ett område om ca 200 m ² används för tekniska anläggningar (E) samt att ett område om ca 1000 m ² används för allmän plats NATUR.
Nygård 1:16	Planen möjliggör för att ett område om ca 900 m ² överförs till Nygård 1:2 från Nygård 1:16 skifte 2 för gatuändamål.
Nygård 2:1	Planen innebär att ca 140 m ² ska användas för gatuändamål och ca 100 m ² för bostadsändamål (B).
Nygård S:3	Planen möjliggör för att ett område om ca 11 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål och att ett område om ca 250 m ² överförs till Nygård 1:2 för skoländamål (S).
Nygård S:7	Planen möjliggör för att ett område om ca 1500 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.
Nygård S:6	Planen möjliggör för att ett område om ca 55 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.
Nygård 1:57	Planen möjliggör för att ett område om ca 65 m ² används för bostadsändamål.

Träslövs-Näs 1:22	Planen möjliggör för att ett område om ca 700 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.
Träslövs-Näs 1:277	Planen möjliggör för att ett område om ca 640 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.
Träslövs-Näs 1:237	Planen möjliggör för att ett område om ca 920 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.
Träslövs-Näs S:8	Planen möjliggör för att ett område om ca 1480 m ² överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål.



Fastigheter som berörs av planförslaget.

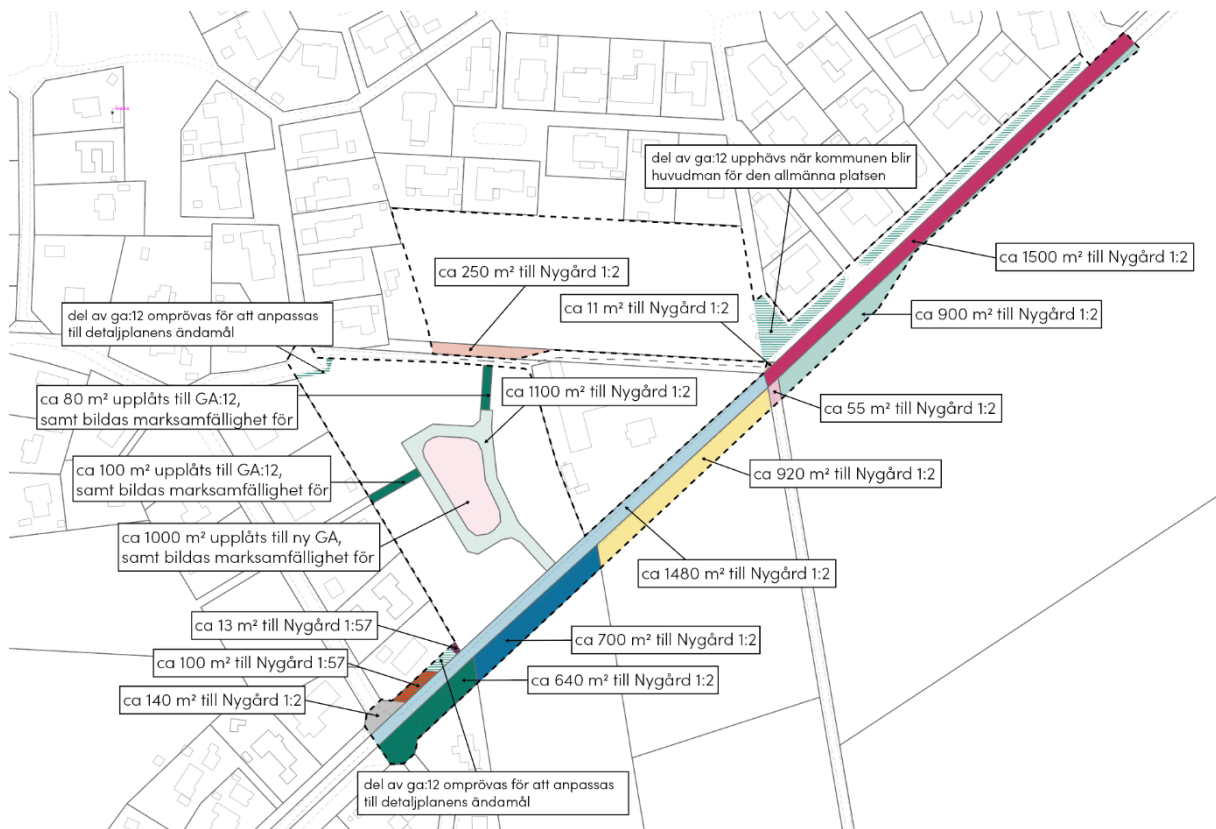


Illustration som redovisar fastighetskonsekvenser enligt tänkt fastighetsbildning.

Skyldighet inlösen, huvudman

Fastigheter som enligt ovan tabell planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att lösa in. Detta sker i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Rätt till inlösen, huvudman

Enskilda fastigheter som enligt ovan tabell planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har rätt att få sin mark inlöst av kommunen. Detta sker i samband med lantmäteriförrättning som blir möjlig vid genomförandet av en antagen detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

- Planen ger möjlighet till att ca 8000 m² av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) används för bostadsändamål och ca 1000 m² används för allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap och ca 1100 m² allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Planen innebär att kvartersmarken inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) genom avstyckning kan delas upp i bostadsfastigheter med en storlek om ca 310 – 680 m². En mindre del av kvartersmarken (ca 13 m²) kan komma att överföras till bostadsfastigheten Nygård 1:57.

Köpeavtal för del av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) som avses avstyckas finns mellan nuvarande fastighetsägare och exploatör.

- Planen möjliggör även för ett område om ca 900 m² av del av Nygård 1:16 överförs till Nygård 1:2 för att användas för GATA (Södra Näsvägen).
- För områden med allmän plats med enskilt huvudmannaskap för natur inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) avses det bildas en marksamfällighet. Delägare i marksamfälligheten ska vara de nybildade bostadsfastigheterna inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16).
- Planen bereder för att ett område om ca 10 000 m² avstyckas från Nygård 1:2 för skoländamål. Avstyckningen regleras i kommuninternt avtal.
- Planen bereder för att ett område om ca 100 m² regleras från del av Nygård 2:1 till Nygård 1:57 för bostadsändamål samt ett område om ca 140 m² regleras till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i en lantmäteriförrättning.
- Planen bereder för att ett område om ca 70 m² av Nygård 1:57 används för bostadsändamål.
- Planen bereder för att ett område om ca 1500 m² av Nygård S:7 överförs till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i en framtida lantmäteriförrättning.
- Planen bereder för att ett område om ca 700 m² regleras från Träslövs-Näs 1:22 till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.
- Planen bereder för att ett område om ca 55 m² regleras från Nygård S:6 till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i en framtida lantmäteriförrättning.
- Planen bereder för att ett område om ca 1000 m² regleras från Träslövs-Näs 1:237 till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i avtal mellan fastighetsägare och kommun.
- Planen bereder för att ett område om ca 10 m² regleras från del av Nygård S:3 till Nygård 1:2 för gatuändamål samt att 260 m² regleras från del av Nygård S:3 till Nygård 1:2 för skoländamål. Regleringen hanteras i lantmäteriförrättning.
- Planen bereder för att ett område om ca 1500 m² regleras från del av Träslövs-Näs S:8 till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i lantmäteriförrättning.
- Planen bereder för att ett område om ca 630 m² regleras från del av Träslövs-Näs 1:277 till Nygård 1:2 för gatuändamål. Regleringen hanteras i lantmäteriförrättning.

Det är berörd fastighetsägare som har ansvar för att ansöka om aktuell åtgärd hos Lantmäterimyndigheten, det kan handla om fastighetsbildning, ledningsrättsåtgärd eller anläggningsåtgärd. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet. Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller fördelas enligt överenskommelse.

Förändrad fastighetsindelning

I tabellen ovan under rubriken *Berörda fastigheter* redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser detaljplanen innebär.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Som en följd av detaljplanens genomförande behöver gemensamhetsanläggningen Nygård ga:12 omprövas. Den del av Nygård ga:12 som idag ligger på Södra Näsvägen samt grönområden upphävs när kommunen blir huvudman för den allmänna platsen. Detsamma gäller för del av ga:12 i det nordöstra hörnet av Nygård 1:2 där delar av grönytan planläggs för E-område och kvartersmark (skolverksamhet). Detsamma gäller för det nordvästra hörnet av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Del av ga:12 som ligger på fastigheten Nygård 1:57 (samt Nygård 2:1 och 1:318 tidigare 1:16 i anslutning till Nygård 1:57) ska vid ett fullständigt genomförande av detaljplanen omprövas för att anpassas till detaljplanens ändamål.

Ledningsrätter

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt ledningsrättslagen. Inom planområdet förekommer ledningar. Längs ledningarna tillskapas u-område i plankartan. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om, och bekosta, lantmäteriförrättning för tillskapande av eventuell ledningsrätt. För E-område inom detaljplanen kan detta område styckas av eller skapa ledningsrätt.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanens antagande. Detta för att reglera kostnader och ansvar kopplat till detaljplanens genomförande.

Övriga avtal

Följande avtal upprättas till följd av planens innehåll:

- Överenskommelser om fastighetsreglering

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och eventuella ersättningar ansvarar exploatören och kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Varbergs Energi och Varberg Vatten AB och Skanova har ledningar inom planområdet. Ledningarna ligger inom prickmark på kvartersmark (säkrade med u-område) samt inom allmän platsmark. Eventuell flytt av ledning initieras och bekostas av exploatör.

El/Bredband/Tele

Exploatör ansvarar för utbyggnad av el, bredband och tele för exploateringen inom del av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). För Nygård 1:2 ansvarar Varbergs kommun.

Fjärrvärme

Exploatör ansvarar för eventuell utbyggnad av fjärrvärme för exploateringen inom del av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). För Nygård 1:2 ansvarar Varbergs kommun.

Ledningar

Ledningar inom Nygård 1:2 säkras med u-områden. Exploatering av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) förutsätter en ledningsflytt där Varbergs Energi är ledningshavare. Exploatör ansvarar för ledningsflytt. Nya ledningar för VA avses tillkomma inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och längs Södra Näsvägen för att försörja det nya bostadsområdet.

Utbyggnad allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för iordningsställande av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. För allmän plats med enskilt huvudmannaskap ansvarar exploatör.

Utbyggnad vatten, spill och dagvatten

VIVAB ansvarar för utbyggnaden av vatten spill- och dagvatten. Kostnaden för dagvattenanslutning tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa. Brandvattenförsörjning utifrån ett konventionellt system enligt standard VAV P114 behöver anläggas inom fastigheten. Räddningstjänsten i Väst vill ta del av underlag för projektering av brandskyddet vid framtida/kommande detaljprojektering.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen med tillhörande utredningsarbeten regleras i planavtal mellan exploatör och kommun. Planavgift tas inte ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inlösen

Varbergs kommun får kostnader som en följd av den mark som planläggs för allmän plats längs Södra Näsvägen.

Fastighetsbildningskostnader

Förrättningskostnader för avstyckning, fastighetsreglering samt ersättning vid inlösen av samfällighet för kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen får en utgift genom omprövning av Nygård GA:12.

Drift allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för drift inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Drift vatten, spill och dagvatten

VIVAB ansvarar för drift inom verksamhetsområdet för vatten, spill, och dagvatten.

Gatukostnader

Varbergs kommun ansvarar för breddning och ombyggnad av del av Södra Näsvägen för att möjliggöra för ny gång- och cykelbana. Kommunen får kostnader för utbyggnad av kvartersmark (skolverksamhet)

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ersättning för inlösen av allmän platsmark bestäms enligt expropriationslagens regler.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16)	Exploatör får kostnader för planarbete inklusive utredningar, förrättningskostnader gällande fastighetsbildningar och bildande av gemensamhetsanläggningar, eventuell ledningsflytt, utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap samt byggnation av samtliga anläggningar inom kvartersmark i detaljplanen samt kostnader för anslutningspunkt/er för spillvatten samt egen brandvattenlösning inom fastigheten. Får intäkter för försäljning av bostadstomter.
Nygård 1:2	Fastighetsägaren får kostnader för planarbete inklusive utredningar, förrättningskostnader för avstyckning av skolverksamhet, inlösen av del av Nygård S:3 till skolverksamhet samt den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA.
Nygård 2:1	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA samt för Nygård 1:57.
Nygård 1:57	Fastighetsägaren skulle kunna få kostnader för att verkställa planen och lösa till sig kvartersmarken från Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 2:1 samt ta bort del av GA:12 i dessa delar.

Nygård S:3	Samfällighetsdelägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i kvartersmark (skoländamål) samt allmän plats GATA. Ersättningsfråga uppstår till följd av inlösen av samfälld mark för allmän plats. Det skulle eventuellt kunna innebära ersättning till delägarna i samfälligheten.
Nygård S:7	Samfällighetsdelägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA. Ersättningsfråga uppstår till följd av inlösen av samfälld mark för allmän plats. Det skulle eventuellt kunna innebära ersättning till delägarna i samfälligheten.
Nygård S:6	Samfällighetsdelägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA. Ersättningsfråga uppstår till följd av inlösen av samfälld mark för allmän plats. Det skulle eventuellt kunna innebära ersättning till delägarna i samfälligheten.
Nygård 1:16	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:22	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:277	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:237	Fastighetsägaren får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA.
Träslövs-Näs S:8	Samfällighetsdelägare får ersättning för den mark som föreslås övergå i allmän plats GATA. Ersättningsfråga uppstår till följd av inlösen av samfälld mark för allmän plats. Det skulle eventuellt kunna innebära ersättning till delägarna i samfälligheten.

Ekonomiska konsekvenser övriga

Inlösen

Enskilda fastighetsägare vars fastighet planeras för allmän plats har rätt att få marken inlöst av kommunen och får ersättning för detta.

Gemensamhetsanläggningar

Nygård GA:12 får intäkt utifrån de andelstal som beslutas i lantmäteriförrättning som sker antingen som överenskommelse eller som omprövning. Nygård GA:12 skulle kunna få intäkter när de frånträder mark. Delägare i Nygård ga:12 skulle kunna få intäkter när gemensamhetsanläggningen frånträder mark då det uppstår en ersättningsfråga.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

VIVAB ansvarar för drift av vatten, avlopp samt dagvatten.

Gatukostnader

Fördelas för allmän plats, enskild huvudman (exploatör) respektive kommunal huvudman (kommunen).

Kulturvärden

Bevarandekrav

Lagstadgat skydd av fornlämningarna L2021:8984 och L2021:8986 upphör och Länsstyrelsen Halland har meddelat att inget hinder längre föreligger ur arkeologiskt hänseende att det arkeologiskt förundersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt miljöbalken (1971:948)

De befintliga stenmurar som delvis ingår i planområdet ska i största möjliga mån bevaras, och regleras med egenskapsbestämmelsen *n₁ – befintlig stenmur ska bevaras*. Biotoperna är även skyddade i Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 11 § och ansökan om dispens för ingrepp i biotopsskyddade strukturer kommer skickas in till Länsstyrelsen Halland av respektive fastighetsägare/exploatör.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Dispens/tillstånd/prövning	Lag	Ansvarig
Biotopskydd	Miljöbalken (1971:948)	Exploatör Förvaltning inom kommunen
Lantmäteriförrättning - Ledningsrätt - Fastighetsbildning - Anläggningsfrågor	Ledningsrättslagen (1973:1144) Fastighetsbildningslagen (1970:988) Anläggningslagen (1973:1149)	Exploatör Förvaltning inom kommunen

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Här redovisas även en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar

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

- Geoteknisk utredning, SWECO, 2021-07-08
- VA-och dagvattenutredning, Norconsult, 2023-03-08
- Bullerutredning, Ramboll, 2023-02-24
- Arkeologisk utredning, Arkeologerna, 2022-04-05
- Slutmeddelande om resultat av arkeologisk utredning, 2022-12-19
- Trafikutredning, Varbergs kommun, 2023-03-29
- Naturvärdesinventering, Varbergs kommun, 2021-06-30
- Lokaliseringsstudie, Varbergs kommun, 2023-03-29
- Barnkonsekvensanalys, Varbergs kommun, 2022-02-17
- Dagsljus och skugga, Varbergs kommun, 2023-04-03

Geoteknisk utredning

Den geotekniska utredningen visar att det inte föreligger några stabilitetsproblem för planområdet. Marken bedöms inte sättningsbenägen för planerad bebyggelse. Inga indikationer på miljöföroreningar har påträffats i de jordprover som analyserats. Inom området har det uppmätts markradon i fyra punkter. Uppmätta värden uppgår till mellan 2,3 och 4,7 kBq/m₃ vilket motsvarar lågradonmark.

VA-och dagvattenutredning

VA- och dagvattenutredning gör bedömningen att det inte krävs ytterligare rening av dagvatten efter exploatering. Det finns dock behov av att fördröja dagvatten. För att fördröja dagvatten föreslås underjordiska magasin. För skolverksamhet föreslås ett underjordiskt kassettmagasin. För bostadsområde föreslås att varje fastighet ska magasinera ett 10 mm regn inom tomtmark med hjälp av underjordiska kassettmagasin. Det är av stor vikt att befintliga rinnvägar inom Nygård 1:2 bevaras. För att uppnå erforderlig magasinvolym krävs även ett underjordiskt magasin utmed Södra Näsvägen. Det är önskvärt att magasinet samt ledningar utmed Södra Näsvägen ligger på allmän platsmark. Planerade bostäder föreslås anslutas till befintliga spill, vatten- och dagvattenledningar i korsningen Kullevägen – Södra Näsvägen. När det kommer till skyfallshantering är det av vikt att befintliga rinnvägar inom skolverksamhetens fastighet bevaras. Höjdsättning i bostadsområdet ska utformas så att avrinningen sker söderut mot Södra Näsvägen och lokalgatan ska höjdsättas på en lägre nivå än tomtmark för att säkerställa bebyggelse mot översvämning. Bostadsområdet ska

höjsättas så att befintliga fastigheter väster om detaljplanen inte påverkas negativt, speciellt gäller detta vid skyfallshantering inom området.

Bullerutredning

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla riktvärde för trafikbuller vid nya bostäder enligt förordningen om trafikbuller (2015:216). Samtliga bostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA vid fasad. Det innebär att inga planerade bostadshus behöver utformas med hänsyn till buller. För planerade bostadshus närmast Södra Näsvägen beräknas riktvärden på uteplats (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) att delvis överskridas. Här bör ljudskyddad uteplats kunna ordnas, antingen genom lokala åtgärder med bullerskärm alternativt att uteplats anordnas på tyst sida. Riktvärdena på skolverksamhetens gård (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) beräknas till största del klaras. Närmast Södra Näsvägen kan riktvärdena överskridas.

Trafikutredning

Planförslaget innebär en möjlig exploatering om flera bostadshus samt skolverksamhet och trafikhöjningarna i området förväntas öka i samband med en ökad exploatering. Trafikmängden på Södra Näsvägen var 1626 fordon per dygn år 2019. Om trafiken räknas upp med hjälp av Trafikverkets trafikuppräkningsstal (1,09% per år 2017–2040) blir trafikmängden år 2040 ca 2042 fordon/dygn. Trafikutredning visar att omkringliggande gator bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken från exploateringen, men det är viktigt att se helheten av pågående och planerade exploaterings påverkan på hela trafiksystemet. Planerade exploateringar i södra och centrala Varberg kommer öka belastningen i vägnätet och framför allt på Västkustvägen. Eftersom planförslagets trafikallsträng inte bedöms leda till belastningar som Södra Näsvägen inte kan hantera är behovet av åtgärder relativt lågt. Befintliga fartdämpande åtgärder längs vägen bidrar till att hålla nere hastigheterna på ett önskvärt sätt. Utbyggnad av gång- och cykelväg längs Södra Näsvägen är bra ur trafiksäkerhetssynpunkt. Trafikutredningen föreslår åtgärd för säker och/eller förhöjd passage där tillkommande gång- och cykelväg korsar in- och utfart mot skolverksamhet. Säker passage bör även tillskapas mot föreslaget bostadsområde samt i korsningen Kullevägen-Södra Näsvägen.

Arkeologisk utredning

Under fältarbete i början av 2022 påträffades två fornlämningar inom fastigheterna Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2, båda av lämningstypen boplatser. Inom boplatserna påträffades rikligt med flintavslag. Fornlämningsskilderna visar på en närvaro i området under både historisk- och förhistorisk tid. Utredningen resulterade i att två nya stenåldersboplatser påträffades. Bearbetad flinta påträffades direkt under grässvålen och överst i det relativt mäktiga underliggande lagret som till största delen bestod av rundade stenar och stenblock. Ytterligare arkeologisk undersökning genomfördes i november 2022 då lämningar påträffats och har hanterats av länsstyrelsen enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen men bedöms inte ha tillräckligt vetenskapligt värde att fortsatt undersökning anses tillföra väsentlig ny kunskap. Länsstyrelsen har meddelat kommunen att det inte föreligger något hinder för avsedd exploatering.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventeringen visar att det finns ringa naturvärden inom planområdet men att de efter gödsling trängts undan av igenväxningsarter (exempelvis kirskål, gårdsskräppa, brännässla). Planområdets naturvärden består huvudsakligen av stengärdesgårdar som enligt framtagna naturvärdesinventering är lägre för de murar som finns inom Nygård 1:2. Ringa naturvärden är även knutna till de fyra åkerholmar som finns inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Naturvärdena för dessa räknas som mindre främst på grund av frånvaro av värdefull ängsvegetation och deras ringa storlek.

Lokaliseringsstudie

Under 1970-talet gjordes en nationell klassificering kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) inom området klass 4 på en tiogradig skala, medan Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) inte är klassad enligt denna metod. Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett lågt till måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används området för jordbruk. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett *”rikt odlingslandskap”*. Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för kommunens tillväxt, genom att möta behovet av samhällsnyttig verksamhet och bostadsförsörjning. Alternativ lokalisering presenteras i lokaliseringsstudien.

Barnkonsekvensanalys

Konsekvensanalysen visar på konsekvenser för barn och unga i området. Exempelvis blir en konsekvens av planförslaget att trafiksäkerheten ökar i och med utbyggnaden av gång- och cykelväg längs med Södra Näsvägen. Konsekvenserna av att planförslaget möjliggör för skolverksamhet i området blir en lekplats att använda när verksamheten är stängd för dagen eller terminen. Faktorer som buller och trafikmängd förväntas öka då fler människor flyttar in i det föreslagna bostadsområdet, något som också blir en negativ konsekvens av planförslaget för barn och unga. Gröna släpp möjliggör för rörlighet genom planområdet och kopplar an till andra delar av Södra Näs.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 30 augusti 2018. Ursprunglig ansökan avsåg möjlighet att planlägga del av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) för bostadsändamål. Senare har även planläggning av Nygård 1:2 för skoländamål tillkommit på initiativ av kommunens lokal- och fastighetsförslörjningsavdelning. Även planläggning av del av Södra Näsvägen har tillkommit på initiativ av hamn- och gatuförvaltningen dels för att tillskapa gång- och cykelväg där det idag inte finns, dels möjliggöra för ändrat huvudmannaskap längs del av vägen.

Detaljplan

Större delen av aktuellt planområde är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Gällande detaljplaner är följande:

Detaljplan för Nygård 1:2 m.fl., (TR 38) lagakraftvunnen år 1981. Planen reglerar friliggande bostäder i en våning. I den i sydöstra delen av aktuellt planområde regleras marken i denna plan som allmän plats – PARK samt transformatorstation genom bestämmelsen *E* (detta är samma transformatorstation som återfinns i aktuellt planförslag). Den del av Södra Näsvägen som ingår i planområdet regleras som samfällighet. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Träslövs-Näs Nygård (Kullevägen) (TR 47), lagakraftvunnen år 1988. Planen reglerar bostäder med bestämmelsen *B* i en våning. Längs Kullevägen går två passager med mark reglerad som allmän plats PARK ut mot ett större grönområde. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplan för del av Träslövs-Näs 1:23 m.fl. (TR 56), lagakraftvunnen år 1991. Planen reglerar friliggande bostäder. I den södra delen av aktuellt planområde regleras marken i denna plan som naturområde samt gata. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Förslag till byggnadsplan för delar av byarna Näs, Nygård och Ås samt Träslövs Tångallmanning (TR 3), lagakraftvunnen år 1948. Planen reglerar del av Södra Näsvägen till allmän plats - GATA. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap. miljöbalken för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige år 2010, anger att staden och serviceorterna ska stärkas med ny bebyggelse så att befolkningsunderlaget kan öka och orterna kan fortsätta utvecklas. En utveckling med tät bebyggelse innebär ett effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.

I *fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet*, antagen av kommunfullmäktige år 2010, är aktuellt planområde utpekat som befintlig blandad bebyggelse inom aktuellt riktlinjeområde. Området består av både helårs- samt fritidshusbebyggelse. Riktlinjerna för planområdet enligt fördjupning av översiktsplanen är att området ska nyttjas för helårsboende med visst inslag av verksamhet. Angränsande riktlinjeområde anger att ingen ny bebyggelse får tillkomma mellan Södra Näsvägen och Södra Näs camping.

Planförslaget stämmer delvis överens med gällande översiktsplaner. Detta då en del av aktuellt planområdet inte är utpekat som blandad bebyggelse enligt markanvändningskartan i FÖP, utan i stället *pågående markanvändning – jordbruk*. Avvikelsen från översiktsplanen bedöms som liten då en stor del av aktuellt planområde ligger inom den del som enligt gällande riktlinjer i FÖP avses utvecklas med helårsboende med visst inslag av verksamhet vilket bostäder i varierande former och skolverksamhet anses vara. Då planförslaget innebär en mindre avvikelse från gällande översiktsplan handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs att strategin för bostadsförsörjning i Varbergs kommun är att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samtliga av samhällets aktörer. Den första strategin, *Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen*, anger att kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut. Med detta avses att förtätning är huvudinriktningen i stadsområdet och serviceorterna. Utbyggnad ska i huvudsak ske intill befintlig bebyggelse vilket ger förutsättningar för ett sammanhållet samhälle med förstärkt underlag för kommunal och kommersiell service. Kommunen ska även verka för variation i bostadsutbudet, exempelvis utveckling av kedjehus i ett område med främst friliggande villabebyggelse. Planering för bostadsändamål i varierande former inom fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) är därmed i linje med bostadsförsörjningsstrategin.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål 2017–2025, antagna av kommunfullmäktige den 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 *Välmående samhälle*, där det anges att Varberg ska kunna erbjuda en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in. Genom att möjliggöra för bostadsbebyggelse i varierade former i en redan existerande struktur, kommunal service i form av skolverksamhet och utbyggnad av gång- och cykelstråk längs befintlig lokalgata bidrar planförslaget till att uppfylla målet.

Grönstrategi

I grönstrategin *Simma, lek och svärma* beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 beskrivs befintliga grönbå huvudstråk i Varbergs tätort. Planområdet omfattas inte direkt av och berör inte heller grönstrategins huvudstråk men gränsar i väster till det som kallas för *Kuststråket*. Planförslaget möjliggör för passager och rörelse genom det tillkommande bostadsområdet, vilka kan kopplas samman med längre befintliga stråk, exempelvis Kuststråket.

Trafikstrategi

Varbergs kommuns trafikstrategi, antagen år 2015 med horisont mot 2030, pekar ut Varbergs kommuns inriktning vid arbete med trafik- och stadsplanering. Strategin ska bidra till att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem. Den ska utgöra underlag och vara till hjälp i det vardagliga arbetet med att skapa och planera Varbergs kommande trafiksystem. Trafikstrategin anger även att det är av hög vikt att arbeta med en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägar mellan skolor och bostadsområden. Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Södra Näsvägen, vilket kommer underlätta för hållbart resande och möjliggöra för hållbara och säkra transporter för boende på Södra Näs.

Utbyggnadsplan för bostäder

Varbergs kommuns utbyggnadsplan för bostäder, antagen år 2019, beskriver kommunens planerade utbyggnad av bostäder framöver. Kommunen räknar med att växa med ca 18 000 invånare fram till år 2030. Befolkningsökningen kräver en högre utbyggnadstakt av bostäder än vad kommunen tidigare haft. Detta medför i sin tur ökat behov av infrastruktur och service såsom vatten och avlopp, skolor och gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer att det kommer att behöva byggas ca 8 500 nya bostäder under denna tidsperiod (exklusive det tidigare uppdämda behovet). Denna detaljplan möjliggör för utbyggnad av ca 16 nya bostäder om exploatering sker efter detaljplanens maximala byggrätt. Detaljplanen möjliggör även för i sin tur kompletterande infrastruktur genom utbyggnad av gång- och cykelväg samt utbyggnad av skolverksamhet för att möta ett framtida behov av exempelvis förskoleplatser i centrala Varberg.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § MB tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) består till viss del av åkermark. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning ske med hänsyn till ett områdes beskaffenhet, läge och behov. Det är viktigt att tydliggöra vilka avvägningar som görs mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillsammans med vilka alternativa platser som övervägts för utveckling. Genom att detaljplaneförslaget medger en tät och yteffektiv exploatering där planområdet till största del utgörs av kommunal service (skolverksamhet) och en tät bebyggelsestruktur bedömer kommunen att ianspråktagandet av bruksbar jordbruksmark är motiverad. Planförslaget innebär också att flera väsentliga samhällsintressen uppfylls eller tas tillvara, såsom bostadsförsörjning, skolverksamhet samt tekniska försörjningssystem.

Hänsynsregler allergener

Det blir vanligare att hästverksamhet förekommer i mer stadlika miljöer där fler människor kan komma i kontakt med hästarna. Risken för olägenhet för människors hälsa, orsakad av lukt, flugor och allergen kan då komma att öka. Planområdet gränsar direkt till intilliggande gård taxerad som lantbruk. Gården har idag inte hästhållning men detta kan förändras eftersom det även finns stall inom fastigheten.

Boverket anser att det går att i många fall bygga närmare stall än vad som tidigare gjorts och att kommunerna bör sammanväga fler faktorer för att få en bättre planering. Målet är fler välfungerade områden som ändå kan dra nytta av närhet till stall och hästar. Kommunen bör väga riskerna för störningar mot fördelar och möjligheter för den aktuella platsen. De skyddsavstånd som fanns tidigare var bara rekommendationer. Boverket anser även att en bedömning bör ske i varje enskilt fall eftersom spridning av lukt, damm, hästallergen påverkas av faktorer som vind, topografi och vegetation. För aktuellt planförslag blir avståndet mellan föreslagen bostadsbebyggelse och stall ca 15 meter och avståndet mellan skolverksamhet och stall är ca 20 meter. Till aktuellt planförslag gränsar redan befintlig bebyggelse som är detaljplanlagd enligt plan TR38 (laga kraft år 1981) och TR47 (laga kraft år 1988). Avståndet mellan närmsta befintliga bostadsbebyggelse och stall är idag ca 80 meter.

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 underskrider den nedre utvärderingsströskeln och planförslaget bedöms inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

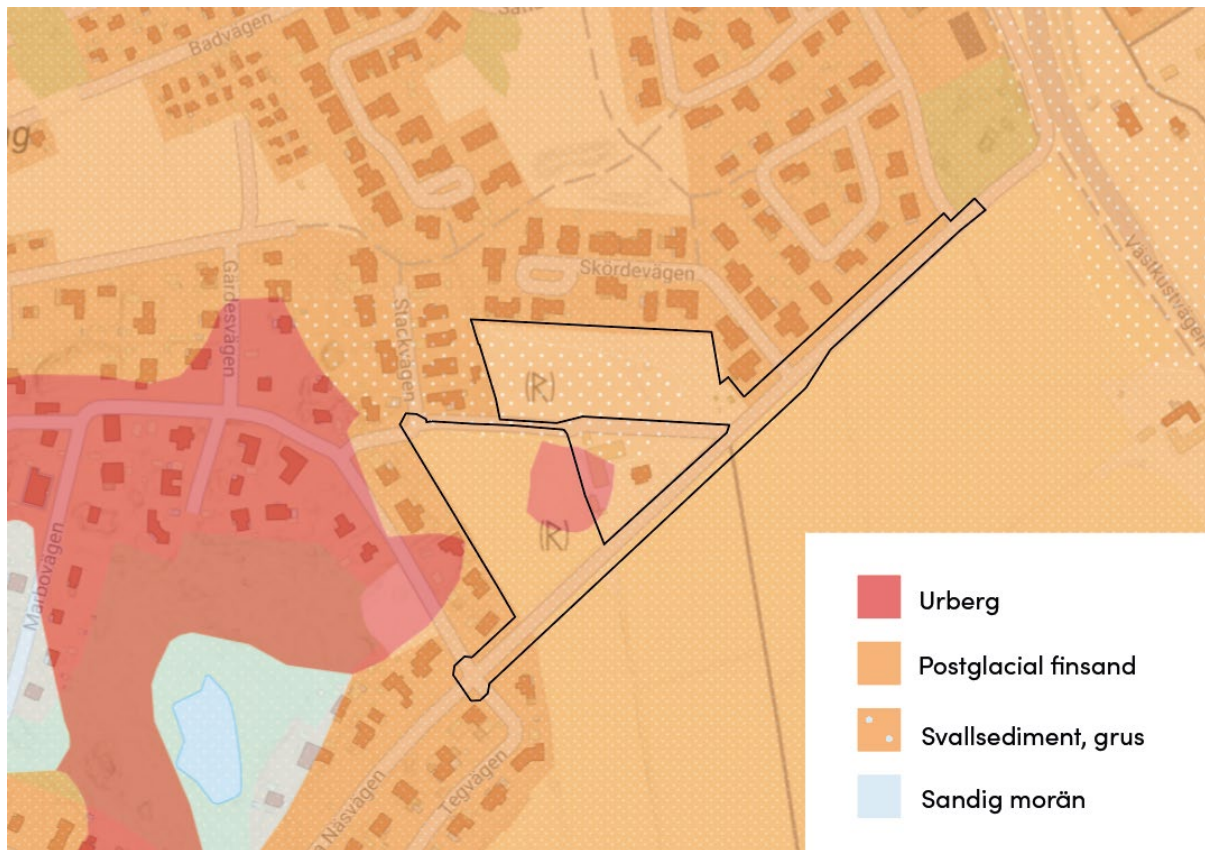
Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Recipienten för planområdets dagvatten är Hallands kustvatten via två alternativa avrinningsvägar. Från planerat bostadsområde sker ytavrinning söder till Nygårdsbäcken, slutrecipient Hallands kustvatten. Recipienterna uppvisar måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Beräkningar visar att exploateringen inte bidrar till ökad övergödning. Markanvändningen ger upphov till låg föroreningsbelastning som understiger kommunens riktvärden. Förutsatt att rekommenderad dagvattenhantering implementeras bedöms inte planerad bebyggelse minska förutsättningar för vattenförekomsten att nå god status. Framtagen dagvattenutredning redovisar att den föreslagna dagvattenhanteringen i området inte minskar förutsättningar för vattenförekomsterna Hallands kustvatten och Nygårdsbäcken att nå god status och miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar svagt åt sydost och uppmätta marknivåer i anslutning till undersökningspunkter från framtagen geoteknisk undersökning varierar mellan +7,9 och +9,4 över angivet nollplan. Med hänsyn till uppmätta vattennivåer, jordlagrens mäktighet, förekomst av ytligt berg samt täta jordlager bedöms grundvattennivån ligga i eller nära markytan under delar av året. Sanden och sandmoränen har generellt en fast till mycket fast lagringstäthet och bedöms inte vara sättningsbenägen. Baserat på den översiktliga undersökning som framförs i framtagen utredning bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras utan någon form av grundförstärkning på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor. Det skall dock beaktas att det förekommer berg i dagen och ytligt berg inom området vilket innebär att det kan behövas bergschakt för så väl grundläggning av byggnader som för anläggning av VA-ledningar. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med projektering för att korrekt kunna bedöma omfattning av bergschakt. Undersökning med täta sonderingar rekommenderas enligt utredningen inom de delar där berg i dagen och ledningar i mark återfinns.



Jordarter i området. Information från kommunens GIS-underlag.

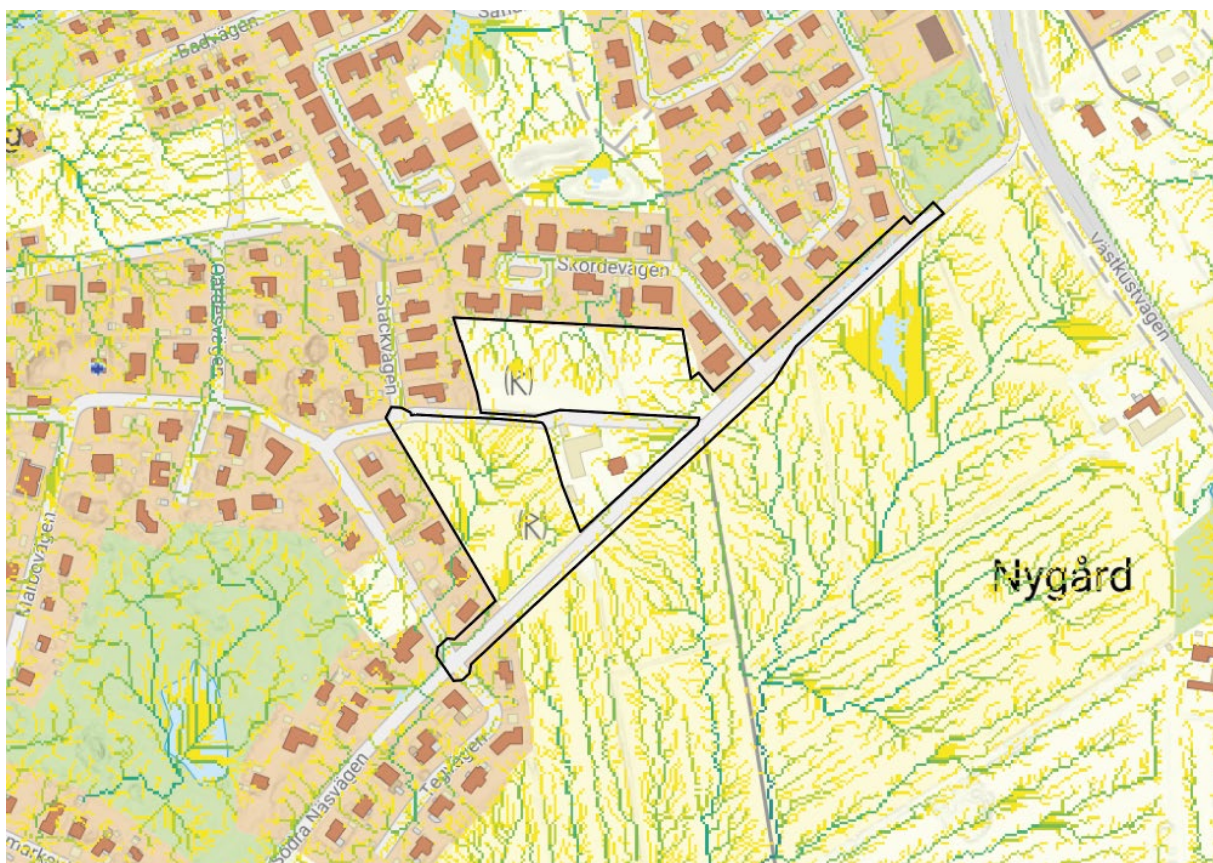
Hydrologiska förhållanden

Planområdet avses anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för spill-, dag- och dricksvatten. Översiktlig VA-utredning har genomförts för planområdet inom vilken det påvisats att samtliga beräknade föroreningshalter för framtida exploatering är lägre än kommunens generella riktvärden, som gäller vid bedömning av dagvattenkvalitet. Därför görs bedömningen att det inte krävs ytterligare rening av dagvatten efter exploatering. Däremot finns ett behov av fördröjning av dagvatten. Dagvatten i föreslaget bostadsområde inom del av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) föreslås omhändertas i ett underjordiskt kassettmagasin, i anslutning till Nygård 1:2. Till magasinet avleds dagvatten från parkeringen och från taket på byggnad avsedd för skolverksamhet innan anslutning till befintlig dagvattenledning i Skördevägen. Planerad byggnad avsedd för skolverksamhet föreslås enligt utredningen försörjas med vatten och spillvatten från befintliga ledningar inom Skördevägen via grönstråk vid befintlig lekplats. Inom bostadsområdet antas att varje tomt fördröjer ett 10 mm regn genom magasinering inom tomtmark. För att uppnå erforderliga volym på 72 m³ i området krävs ytterligare 50 m³ magasinensvolym. Därför föreslås ytterligare dagvattenanläggning vid södra delen av området utmed Södra Näsavägen. Här det möjligt att samla allt dagvatten från gatan via rännstensbrunnar samt från tomtmark och magasinera det i ett underjordiskt magasin. Området föreslås anslutas till dagvattenledning i

korsningen Kullevägen-Södra Näsvägen. Planerade bostäder föreslås anslutas till befintliga spill, vatten- och dagvattenledningar i korsningen Kullevägen-Södra Näsvägen. För gång- och cykelvägen som föreslås kompletteras längs med Södra Näsvägen föreslår utredningen att dagvatten från Södra Näsvägen och gång- och cykelvägen fortsatt rinner av till dike. Enligt dagvattenutredningen behövs ingen särskild reningsanläggning för planområdet. Enligt VA-huvudmannens riktlinjer (Stopp för olja i avloppsledningar – Riktlinjer för oljeavskiljare i Varbergs och Falkenbergs kommuner) för parkeringsytor, infarter och vändplaner behövs en oljeavskiljare. Oljeavskiljare ska vara av svensk standard, klass 1.

Skyfall

Analys för befintliga förutsättningar för skyfall har gjorts för planområdet med hjälp av verktyget SCALGO i samband med framtagna dagvattenutredning. Verktöget ger översiktlig information om översvämningrisker och ger en indikation på var vatten ansamlas och rinnvägar inom området. Analysen har gjorts för ett regn på 55 mm vilket ska motsvara ett klimatanpassat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet. Det finns en lågpunkt längs med Södra Näsvägen med avrinning till planområdets nordöstra del och vidare mot Skördevägen. Gällande skyfallshantering är det enligt utredningen av vikt att befintliga rinnvägar inom skolverksamhetens fastighet bevaras. Vid framtida exploatering är det viktigt att bevara rinnvägarna för skolverksamhet mot Skördevägen. Viktigt att höjdsättning sker så att vattnet inte ansamlas vid byggnaden speciellt om skolverksamhetens byggnad är L-formad. Inom



Skyfallsmodell. Information från kommunens GIS-underlag.

bostadsområde finns en lågpunkt som planeras att bebyggas. Det är viktigt att höjdsättningen inom området utförs så att ytvatten kan avledas via lokalgata ut till Södra Näsvägen. Höjdsättning i bostadsområdet ska utformas så att avrinningen sker söderut mot Södra Näsvägen och lokalgatan ska höjdsättas på en lägre nivå än tomtmark för att skydda bebyggelse mot översvämning. Bostadsområdet bör höjdsättas så att befintliga fastigheter väster om detaljplanen inte påverkas negativt, speciellt avseende skyfallshantering inom området.

Grundvatten

Grundvattennivån ligger ca 1,5 meter under markytan i en punkt uppmätt i den östra delen av Nygård 1:2 och varierar mellan 0,4 – 1,5 meter under markytan inom en punkt uppmätt i den västra delen av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16). Inom planområdet finns ett grundvattenmagasin med en uttagsmöjlighet på 1–5 l/s (ca 80–400 m³/d). I direkt anslutning, norr om planområdet, finns ett annat större magasin med en uttagsmöjlighet på 5–25 l/s (ca 4002 000 m³/d).



Omkringliggande bebyggelse.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Del av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) är idag obebyggd. Inom del av Nygård 1:2 (gränsande till planområdet i väster) finns en mindre byggnad, arrenderad genom Varbergs kommun. Omkringliggande fastigheter är huvudsakligen bostadsbebyggelse, främst friliggande villabebyggelse uppförda under varierade tidsåldrar i ett eller ett och ett

halvt plan. Mellan Södra Näsvägen och Södra Näs camping finns ingen bebyggelse vilket ger goda utblickar över jordbruksmarken.

Grönstruktur

På Södra Näs är nästan all obebyggd mark planlagd som allmän plats med användningen NATUR eller PARK som ger området en grön och luftig karaktär med goda möjligheter för allmänheten att röra sig fritt mellan bebyggelsen. Fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) utgörs huvudsakligen av ängsmark omgiven av bostadsområden. Fastigheten Nygård 1:2 utgörs även den av ängsmark med inslag av lövträd. Södra Näsvägen förbinder Södra Näs med Varberg via Västkustvägen. Vägen är anlagd med asfalt och saknar till viss del gång- och cykelväg. Markhöjder i planområdet varierar mellan +8 meter och +11 meter med den lägsta punkten i den sydvästra delen av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och den högsta punkten i den sydvästra delen av Nygård 1:2.

Landskapsbild

Planområdet utgörs av öppen gräsbevuxen yta med inslag av åkerholmar, stengärdesgårdar och viss växtlighet. Söderut finns utblickar mot jordbruksmark och inom Nygård 1:2 finns en större skogsdunge i öster.



Stig mellan Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2.



Stengärdesgård mellan Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2.

Ekosystemtjänster

En enkel ekosystemkartläggning har gjorts i samband med detaljplanearbete. Resultat från denna kartläggning visas i nedanstående text och tabell. Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystem ger människan. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänst	Beskrivning
Biologisk mångfald	Förekomst av ett antal större träd, stenmurar och viss ängsvegetation som ökar den biologiska mångfalden finns inom området. Naturvärden är främst kopplade till stenmurarna.
Pollinering	Inom planområdet finns blommande ängsvegetation som är en viktig nektarkälla för olika insekter.
Matproduktion	Längs den norra delen av fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) växer en rad olika buskar, till exempel havtorn och björnbär som fungerar som en viktig födokälla till olika insekt- och fågelarter. Planområdet utgörs i dagsläget av jordbruksmark som kan användas för matproduktion och som i dagsläget producerar ensilage.
Luftrening	Det finns ett antal träd längs med stenmurarna inom Nygård 1:2 som har en luftrenande effekt.
Bullerdämpning	Träden inom området, främst Nygård 1:2, kan i liten mån dämpa spridning av ljud i området.
Vattenrening och flödesreglering	Det är främst träden, men även den övriga vegetationen som tar upp vatten och näringsämnen samt därmed minskar flöden av ytvatten vid skyfall inom området. Träden inom fastigheten Nygård 1:2 har kolbindande och temperaturreglerande funktioner, men även flödesreglerande egenskaper.
Rekreation och hälsa	I området finns en promenadstig som går snett genom området och delar av Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) från Nygård 1:2. Stigen används av boende i närområdet för att promenera till och från busshållplatsen. Den är välanvänd och är därmed ett stråk av betydelse för hälsa och rekreation för boende i området.
Naturpedagogik och kulturarv	Inom Nygård 1:2 finns en äng vilken kan användas för rekreation. Planområdet ligger även nära en lekplats. Ängen och andra mindre naturytor i området ligger inom 300 m avstånd från planerad skola/förskola och ges därmed ett värde i denna sammanställning.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelvägar i närhet till planområdet är sammankopplat med huvudstråk till Varbergs tätort i norr, Träslövsläge i söder och Tvååker i öster. Längs med Södra Näsvägen, söder om planområdet, saknas separat gång- och cykelväg på en sträcka om ca 250 meter, vilket försvårar möjligheterna till säker transport med cykel och gång.

Kollektivtrafik

Ungefär 400 meter norr om planområdet finns närmsta busshållplats, Jonstaka, som trafikeras av bussar i stadstrafik med flera avgångar per timme i riktning mot Varbergs centrum och Träslövsläge. Precis väster om planområdet ligger hållplatsen Södra Näs Skördevägen, denna hållplats trafikeras endast av anropsstyrd linjetrafik.

Biltrafik

Planområdet angörs från Södra Näsvägen som även utgör planområdets södra gräns. Vägen fungerar som en lokal infartsgata till Södra Näs/Nygård, som kopplar an Västkustvägen genom Jonstakarondellen.

Parkering

Inom planområdets direkta närhet finns ingen allmän parkering utan parkering sker främst på privat kvartersmark. Närmsta allmänna parkering finns ca 600 meter väster från planområdet, vid Apelviken (Tångkörarvägen).

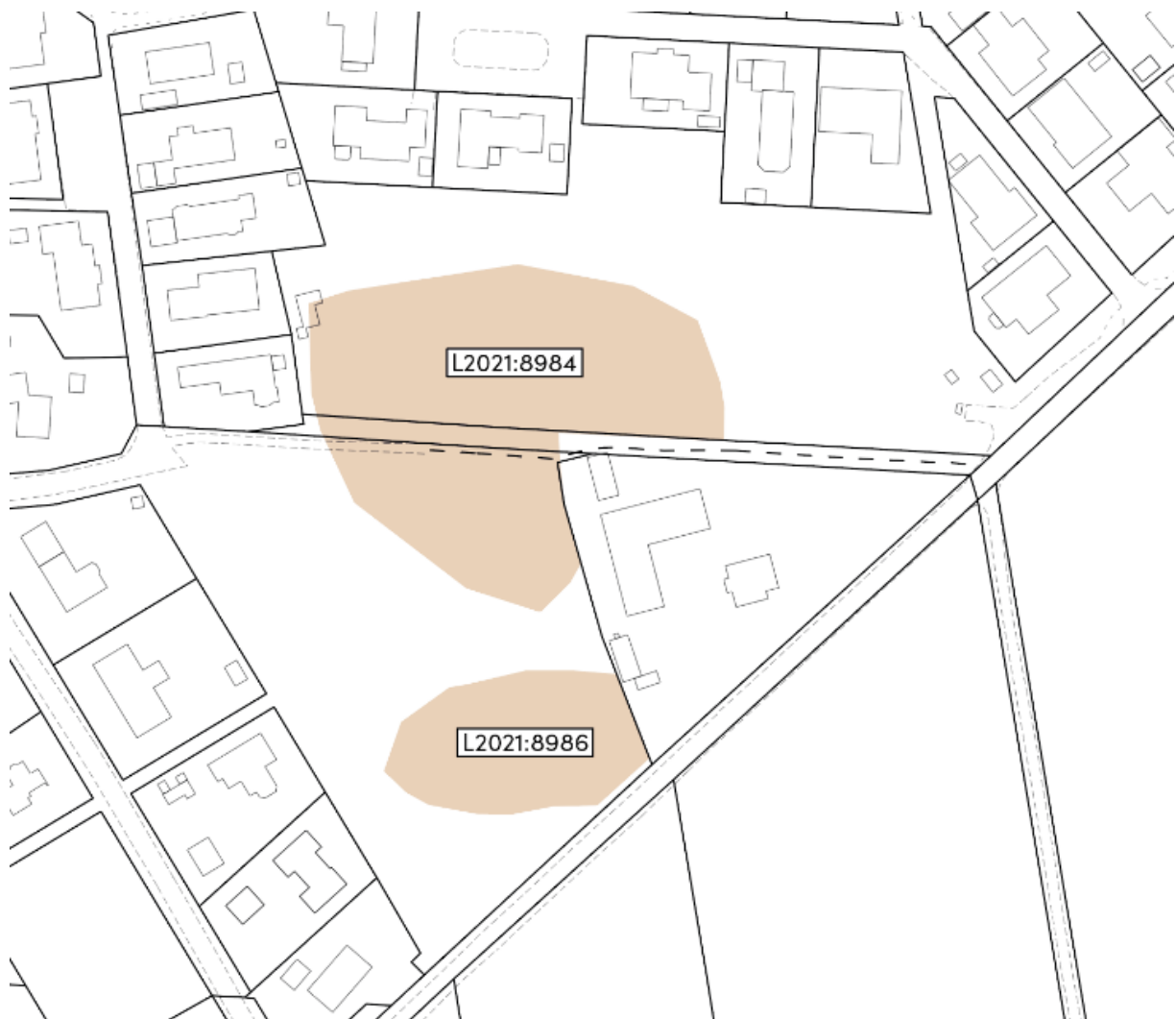
Service

Offentlig service	Kommersiell service
Varbergs sjukhus – 2 km	Varberg centrum – 4 km
Vårdcentralen Västra Vall – 4 km	Livsmedelsbutik – 1 km
Folktandvården Breared – 1 km	Apotek – 1 km
Träslövsläge bibliotek – 2 km	Jonstaka handelsområde – 1 km
Klapperstenens förskola – 1 km	
Ankarskolan F-9 – 2 km	

Kulturmiljö

Fornlämningar

Arkeologisk utredning och förundersökning har utförts för påträffade fornlämningar inom fastigheterna Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2. Fornlämningsbilden visar på en närvaro i området under både historisk- och förhistorisk tid. Bearbetad flinta påträffades direkt under grässvålen och överst i det relativt mäktiga underliggande lagret som till största delen bestod av rundade stenar och stenblock. Lagret har tolkats som rester efter en äldre strandvall. Bedömningen är att flintan som påträffades på åsen, i samband med ett förändrat vattenstånd, är både omlagrad och omflyttad. De anläggningar som påträffats är begränsade och anses inte tillföra någon kunskap av större vikt.



Fornlämningar som finns inom planområdet.

Mot denna bakgrund bedöms värdet av en fortsatt undersökning på platsen vara begränsat. Fornlämningarna bedöms ha ett så pass ringa vetenskapligt värde och fortsatt undersökning anses inte tillföra någon väsentlig ny kunskap. Länsstyrelsen meddelade i december 2022

kommunen att det inte längre föreligger något hinder ur arkeologisk synpunkt att ta det förundersökta området i anspråk. Den antikvariska bedömningen visar att lämningarna har ett så pass litet vetenskapligt värde att en fortsatt undersökning inte anses tillföra någon väsentlig ny kunskap.

Miljö

Dagvatten

Ett markavvattningsföretag omfattas av planförslaget då ca 20 meter av Nygård och Näs dikningsföretag ligger inom planområdet (diagonalt över Södra Näsvägen). Planförslaget antas inte medföra konsekvenser för befintligt markavvattningsföretag då aktuellt planområde ansluts till kommunalt verksamhetsområde. Enligt dagvattenutredning sker ytavrinning från Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2 till dikningsföretaget, men jämfört med dagens situation är skillnaden försumbar. Dagvatten däremot avleds direkt till Hallands kustvatten. Syftet med planförslaget från infart till Skördevägen till infart Ägovägen är att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt, i övrigt inga förändringar gällande exploatering.



Diknings/markavvattningsföretag markerat turkos linje, planområdet inom vit streckad linje. Information från kommunens GIS-underlag.

Markföroreningar

Inga identifierade markföroreningar har påträffats under geoteknisk utredning eller i kommunens GIS-underlag. Inga prover har skickats för miljöanalys.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande anger riktvärden som gäller för trafikbuller från spår-, väg- och flygtrafik utomhus vid bostadsbyggnader. Det berörda planområdet är beläget ca 300 meter öster om Västkustvägen och i direkt anslutning till Södra Näsvägen och dessa påverkar bullervärdena inom planområdet. Närheten till befintlig infrastruktur påverkar delvis bostäderna, men bedöms inte påverka skolverksamhetens gårdsmiljö om den planeras väster om vägen. Framtagen bullerutredning redovisar att vid en nulägesituation år 2022 som beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå att klaras vid samtliga planerade bostadshus. Som högst beräknas ekvivalenta ljudnivåer inom 52–53 dBA vid fasad närmast Södra Näsvägen. Inom merparten av skolverksamhetens utegård beräknas riktvärdena på ny skolgård (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) att klaras. Även för framtida situation år 2040 beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå att klaras vid samtliga planerade bostadshus. Som högst beräknas ekvivalenta ljudnivåer inom 54–55 dBA vid fasad närmast Södra Näsvägen. Maximala ljudnivåer beräknas som högst till 70–73 dBA vid fasad närmast Södra Näsvägen. På längre avstånd beräknas maximala ljudnivåer under 70 dBA. Riktvärde på uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, beräknas klaras inom merparten av planområdet. Närmast Södra Näsvägen kan nivåer över 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå förekomma. Möjlighet bör kunna finnas att anlägga bullerskärmar i tomtgräns alternativt nära uteplats. Under förutsättning att en sådan skärm uppförs i ett heltäckande material som går ner till mark bör den ljudreducerande effekten av en sådan skärm innebära att riktvärden för uteplats kommer att klaras inom hela planområdet. Alternativt kan uteplats anordnas på tyst sida av bostäderna.

Markradon

I samband med geoteknisk undersökning har marken klassats som lågradonmark vilket innebär att det inte krävs några restriktioner avseende markradon.

Sociala

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. Planförslaget bidrar till att samspel, lek och fysisk aktivitet kan stimuleras genom förutsättningar för kultur, rekreation och offentliga rum. Genom att del av Nygård 1:2 planläggs för skolverksamhet möjliggörs området för förutsättningar för rekreation, idrott och lek då en eventuell skolgård kan uppföras. Området kan då även antas medföra mer tillgängliga miljöer än idag vilket möjliggör för en mer jämlik

plats. Planförslaget bidrar även till att möjliggöra för bättre förutsättningar för att gå och cykla genom att binda samman gång- och cykelstråk längs med Södra Näsvägen. Planförslaget möjliggör också för bättre förutsättningar att röra sig genom området och koppla samman det med övriga delar av Södra Näs.

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.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i nuläget inte i det kommunala verksamhetsområdet för spill-, dag och dricksvatten men gränsar direkt till kommunalt verksamhetsområde. Planområdet avses anslutas till det kommunala verksamhetsområdet i samband med exploatering.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi AB.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi AB.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varberg Energi AB.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Återvinningscentral finns på Holmagärde i östra Varberg, ca 6 kilometer från planområdet. Närmsta återvinningsstation för sortering av glas, kartong, metall, blandplast och tidningar finns vid Danska vägen, ca 3 kilometer norr om planområdet, alternativt i Träslövsläge 3 kilometer söder om planområdet.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär.

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16)	Privatägd jordbruksmark planläggs för kvartersmark med bostadsändamål (B), allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap samt allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap.
Del av Nygård 1:2	Kommunalt ägd mark planläggs för kvartersmark med användning skola (S), samt utrymme reserverat för transformator- och fiberstation med användning teknisk anläggning (E). Del av Nygård 1:2 som utgörs av grönområden som en buffert mellan Södra Näsvägen och befintlig bebyggelse planläggs för allmän plats NATUR.
Nygård 1:16	Del av Nygård 1:16 planläggs för allmän plats GATA.
Nygård 2:1	Del av Nygård 2:1 planläggs för bostäder (B). Detta för att möjliggöra för en framtida avstyckning till befintlig bostadsfastighet.
Nygård 1:57	Del av Nygård 1:57 planläggs för bostäder (B).
Nygård S:3	Samfälligheten inom planområdet planläggs för allmän plats GATA samt skoländamål (S).
Nygård S:6	Samfälligheten inom planområdet planläggs för allmän plats GATA.
Nygård S:7	Samfälligheten inom planområdet planläggs för allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:22	Del av Träslövs-Näs 1:22 planläggs för allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:237	Del av Träslövs-Näs 1:237 planläggs för allmän plats GATA.
Träslövs-Näs 1:277	Del av Träslövs-Näs 1:277 planläggs för allmän plats GATA
Träslövs-Näs S:8	Samfälligheten inom planområdet planläggs för allmän plats GATA.

Kulturmiljö

Konsekvenserna av exploatering inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och 1:2 där fornlämningarna Träslöv L2021:8984 och L2021:8986 finns är att de försvinner då exploatering föreslås inom området. Slutredovisning (Länsstyrelsen Halland, 2022-12-19) visar att lämningarna bedöms ha ett så pass ringa vetenskapligt värde att en fortsatt undersökning inte anses tillföra någon väsentlig ny kunskap.

Natur

Grönområde

Ett genomförande av detaljplanen medför att två för området relativt större öppna områden försvinner. De negativa konsekvenserna av detta bedöms dock som begränsade i en större kontext då de befinner sig i ett redan existerande sammanhang, vid övrig bebyggelse på norra sidan Södra Näsvägen. Planförslaget medför även konsekvenser för befintliga stenmurar och åkerholmar som delvis kommer påverkas av ingrepp vid genomförande av aktuellt planförslag. För ingrepp söks dispens hos länsstyrelsen.

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör uppförandet av ny bebyggelse inom tidigare obebyggd mark, vilket ofrånkomligt delvis påverkar landskapsbilden och utblickarna över åkerlandskapet söder om Södra Näsvägen.

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som påverkas genom planförslaget, främst träd och ängsvegetation inom Nygård 1:2 och jordbruksmark inom Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16), är tjänster ur rekreativ synpunkt samt för matproduktion. Inom Nygård 1:2 avses gård för skolverksamhet uppföras, som kommer vara tillgänglig under tider då skolverksamhet är stängd (exempelvis kvällar och helger). Detaljplanen medger även för gröna släpp som har för avsikt att möjliggöra för rörelse genom området för allmänheten. Ekosystemtjänster för matproduktion försvinner till följd av att jordbruksmark tas i anspråk.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

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

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

Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten förblir oförändrat i närområdet. Mer hårdgjorda ytor tillförs inom planområdet inom områden som tidigare varit genomsläppliga men avses kompenseras genom fördröjning. Området ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

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

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning vilket redovisas i en solstudie som stadsbyggnadskontoret tagit fram. Solstudien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolstånd 20 juni (sommartid) infinner sig. Förslaget bedöms inte medföra skuggning som bidrar till ohälsa för omgivningen.

Beräkning av omgivningsbuller

En konsekvens av planförslaget är ökat buller från tillkommande bostadsbebyggelse samt skolverksamhet. Omgivningsbuller bedöms inte vara av sådan art att planerade bostadshus behöver utformas med hänsyn till buller. Samtliga bostäder beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA vid fasad. Riktvärdena på skolverksamhetens gård enligt föreliggande illustrationskarta (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå) beräknas till största del klaras. Närmast Södra Näsvägen kan riktvärdena överskridas, varvid en lösning med parkeringar i anslutning till Södra Näsvägen anses lämpligt.

Markradon

Marken i området klassas som lågradonmark vilket innebär att det inte krävs några restriktioner avseende markradon.

Sociala

Barn

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av skolverksamhet, en positiv konsekvens ur barnperspektiv då barn och unga får möjlighet att gå på en förskola eller skola i sitt närområde. Det möjliggör även för andra barn och unga i området att leka och vistas på verksamhetens utomhusgård under tider då skolverksamheten är stängd, exempelvis under kvällar och helger. Detaljplanen möjliggör även för en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Södra Näsvägen, något som också innebär en positiv konsekvens för barn som rör sig i området eftersom de då kan gå och cykla mer trafiksäkert än idag.

Trygghet

Att Södra Näsvägen utökas med gång- och cykelbana ses som en positiv konsekvens av planförslaget utifrån ett trygghetsperspektiv då trafiksäkerheten längs vägen kommer öka.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Lokaliseringsstudien visar att kommunen bedömer att ett ianspråktagande av bruksbar jordbruksmark är motiverad eftersom förslaget medger ökad service i form av skolverksamhet samt nya bostäder som kan anses innebära ett väsentligt samhällsintresse. Detta innebär därmed att det väsentliga samhällsintresset bostadsbebyggelse och utveckling av offentlig service som främjar samhällsutvecklingen uppfylls. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja intentionerna med översiktsplan och fördjupning av översiktsplan för stadsområdet, där området anges som stad och serviceort samt nyttjande av helårsboende med visst inslag av verksamheter.

Trafik

Motortrafik

Trafiknätet för biltrafik får konsekvenser av planförslaget genom ökad trafik till och från bostadsområde samt skolverksamhet, men befintligt vägnät bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken.

Gång- och cykeltrafik

Del av Södra Näsvägen breddas och förses med gång- och cykelbana där det idag inte finns.

Angöring

En konsekvens av planförslaget är två nya in- och utfarter på Södra Näsvägen som idag inte finns. Dessa krävs för att kunna möjliggöra för ny bebyggelse. In-/utfarternas placering säkras genom utfartsförbud för större delen av gränsen mellan fastigheten Nygård 1:318 (tidigare del av Nygård 1:16) och Södra Näsvägen.

Parkering

Parkeringsplats tillkommer inom Nygård 1:2 på kvartersmark som ett komplement till skolverksamheten. Detta får som konsekvens att hårdgjord yta tillkommer på en plats som tidigare varit genomsläpplig.