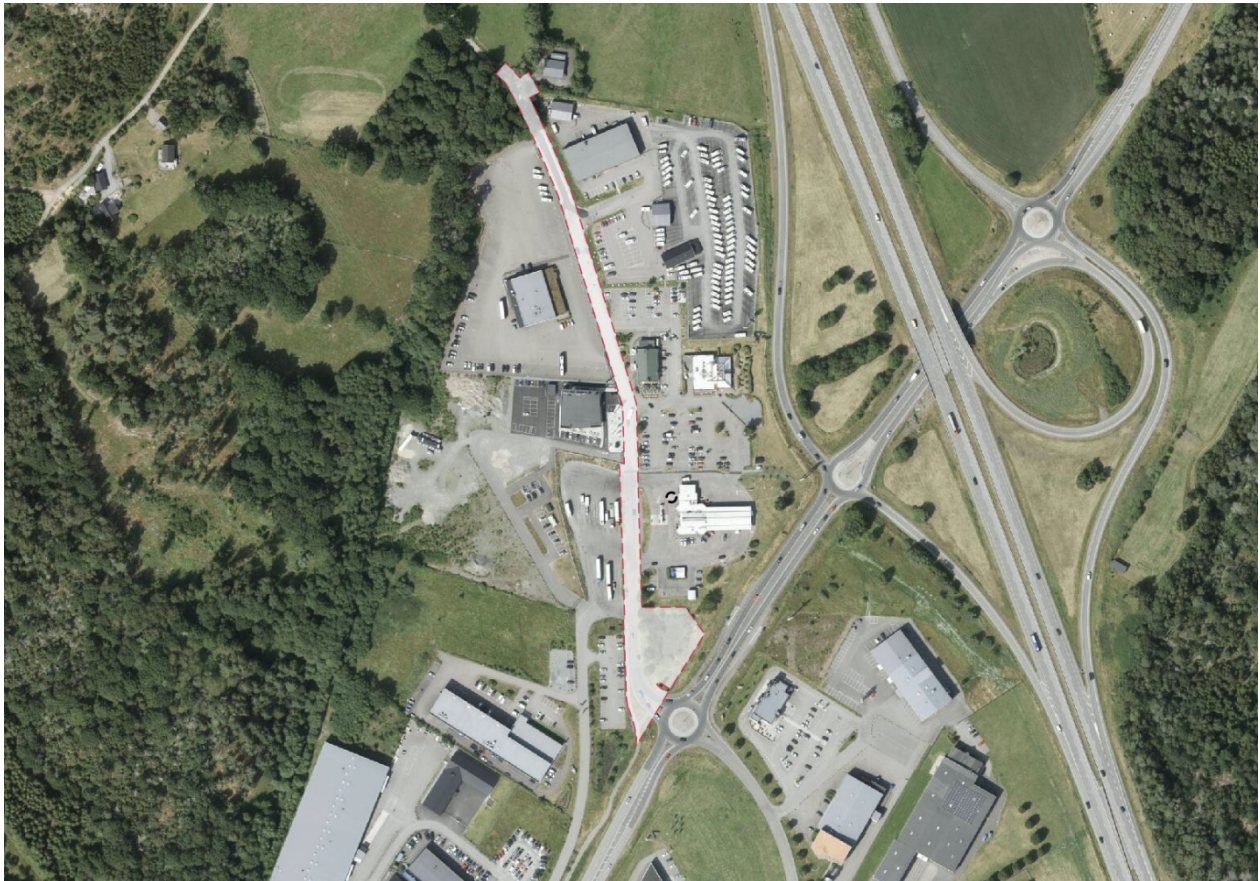




**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2018-536



Planbeskrivning

Detaljplan för Gunnestorpsvägen

Varberg Nord, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2025-01-30 (§7)

Laga kraft 2025-02-27

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för Gunnestorpsvägen och dagvattendamm på Arbetsbiet 4. Samt möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg och vändplats för driftfordon.

Aktuell detaljplan möjliggör för kommunalt huvudmannaskap och övertagande av kvartersmark som belastas av allmänna intressen. I samband med kommunens övertagande av huvudmannaskapet ska en gång- och cykelväg anläggas längs Gunnestorpsvägen. Detta påverkar infarten till Pollengatan och infarter till fastigheterna Arbetsbiet 1, 2, 3 och 4. Det krävs även en breddning av vägområdet med ett par meter vilket också berör flertalet fastigheter.

Utformningen av kommunala gator ska följa Trafikverkets regelverk för vägar och gators utformning (VGU). För att uppfylla vägstandard enligt VGU behöver en vändplats tillskapas i områdets norra del för att möjliggöra att driftfordon kan vända vid till exempel snöröjning. Vändplatsen sammanfaller med infarten till kommande expansion av verksamhetsområdet norrut. Utbyggnad av vändplats påverkar Arbetsbiet 1, Gunnestorp 1:16 och 1:20 samt Gunnestorp s:2.

Inom planområdet finns en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten från fastigheten Arbetsbiet 4 och skötsel av denna sker idag genom avtal med Varberg Vatten. Dammen är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Dammen planläggs med användningen NATUR och får kommunalt huvudmannaskap.

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.

Ärendesinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Gunnestorp s:7, Gunnestorpsvägen
Kommunens diarienummer	SBK 2018-536
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-01-30 BN § 7
Detaljplan påbörjad	2019-01-31 (planbesked)
Detaljplan laga kraft	2025-02-27

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-01-16

Plankarta, 2025-01-16

Grundkarta, 2024-09-23

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-09-23

Illustrationskarta, 2025-01-16

Undersökning, 2024-03-27

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 2019-01-31 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.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun med hjälp av konsulter från Sweco Sverige AB. Representeranter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	3
Förfarande.....	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
Genomförandetid.....	7
Befintligt.....	8
Allmän plats	9
Planbestämmelser	13
Användning av mark.....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	13
Genomförandefrågor	14
Upplysningar	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Mark- och utrymmesförvärv	17
Organisatoriska frågor.....	17
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor	18
Planekonomisk bedömning.....	19
Prövning enligt annan lagstiftning	20
Konsekvenser.....	21
Fastigheter och rättigheter	21
Kulturmiljö.....	21
Natur	22
Miljö	22
Miljökvalitetsnormer.....	23
Hälsa och säkerhet	23
Sociala	24

Riksentresse	25
Trafik	25
Mellankommunala frågor	26
Andra konsekvenser.....	26
Planeringsunderlag	26
Kommunala planeringsunderlag	26
Utredningar	27
Planeringsförutsättningar	28
Kommunala planeringsförutsättningar	28
Riksentressen	30
Miljökvalitetsnormer.....	30
Geotekniska förhållanden	31
Fysisk miljö	31
Trafik	33
Service	35
Kulturmiljö.....	35
Miljö	35
Hälsa och säkerhet	36
Sociala	37
Teknik.....	38
Mellankommunala intressen	38

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för Gunnestorpsvägen och dagvattendamm på Arbetsbiet 4. Samt möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg och vändplats för diftfordon.

Planförslag

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger sju kilometer norr om Varberg stad. Gunnestorpsvägen är tillfartsväg till den norra delen av verksamhetsområdet Varberg Nord. Planområdet avgränsas av kvartersmark för verksamheter, samt väg 41 i söder och enskild väg i norr. Planområdet omfattar cirka 7 000 kvadratmeter.



Bild 1. En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg. Planområdet är markerat med röd cirkel.



Bild 2. En karta som visar aktuellt planområdes läge norra Varberg Nord. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

Genomförandetid

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

Befintligt



Bild 3. Angränsande befintliga verksamheter och planområdet markerat med vit streckad linje.

Verksamhetsområdet för Varberg Nord består i dag av verksamheter, handel för skrymmande varor, restauranger och bensinstation. Varberg nord är Varbergs norra motorvägsmot väster om E6. Verksamhetsområdet breder ut sig på båda sidor om väg 41 men avgränsas i nordväst av värdefullt tätortsnära naturområde, Fågeldammen, och äldre jordbrukslandskap med klass 3 i bebyggelseinventeringen.

Planområdet omfattar Gunnetorpsvägen och en befintlig dagvattendamm. Gatan utgörs av Gunnestorp s:7 som har idag enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Gunnestorp ga:4 som består av Arbetsbiet 1–4. Gatan försörjer idag fastigheterna Arbetsbiet 1–4. Fastigheterna Drönaren 2, 8 och 9 samt Tofta 7:3 nyttjar vägen utan att tillhöra gemensamhetsanläggningen. Dagvattendammen hanterar dagvatten från Arbetsbiet 4 och ingår även den i Gunnestorp Ga:4, men den förvaltas genom skötselavtal med Varberg Vatten.

Planförslaget berör mark inom flera fastigheter längsmed gatans sträckning. Nedan listas fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Arbetsbiet 1, Vincent's husbil och husvagn
- Arbetsbiet 2, Mc Donalds, laddstation
- Arbetsbiet 3, Restaurang Varberg Nord, parkering och laddstation
- Arbetsbiet 4, rastplats för tunga fordon, Circle K, bemannad bensinstation, dagvattendamm
- Gunnestorp 1:16, Airlion AB
- Gunnestorp 1:20, obebyggd
- Gunnestorp s:7, enskild gata
- Gunnestorp s:2, enskild gata
- Tofta 7:3, kommunal fastighet

Allmän plats

Huvudmannaskap

Allmän plats inom planområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Gata

Planförslaget innebär att södra delen av Gunnestorpsvägen övergår från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. I samband med kommunens övertagande av gatan kommer den att byggas om och kompletteras med gång- och cykelväg längs Gunnestorpsvägens allmänna del. Där Gunnestorpsvägen övergår till enskild väg kommer en vändmöjlighet för fordon med backrörelse i enlighet med teknisk handbok att anläggas. Vändplatsen i aktuellt planförslag sammanfaller med infarten till den nya delen av verksamhetsområdet och utformningen av infarten sker så att backvändning kan ske utan att trafikhinder uppstår.



Bild 4. Illustrationskarta som visar planförslaget.

Natur

Befintlig dagvattendamm med tillhörande vegetation föreslås övergå i kommunalt huvudmannaskap och ges användningen Natur. Dagvattendammen utgörs cirka 1 000 kvadratmeter och är inhägnad. Utöver dammen övergår även cirka 600 kvadratmeter klippta gräsytor till allmän plats.

Grönstruktur

Grönstrukturen utgörs av trädallé och en grönyta med damm och växtlighet.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns ekosystemtjänster, kopplade till körsbärsträden och dagvattendammen.

Dispens från generellt biotopskydd

Trädalléer, stenrösen och stenmurar omfattas av generellt biotopskydd. För att träd ska ingå i biotopskyddet är kraven, bland annat, att det är minst 5 träd i en enkel eller dubbel rad som består av övervägande vuxna träd (träd med minst 20 centimeter i diameter eller minst 30 år gamla), raden ska vara någorlunda rak men avstånden mellan träden behöver inte vara jämna och raden ska vara belägen längs en existerande eller tidigare väg. Stenmurar och stenrösen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, på grund av deras värde för växt- och djurlivet

På Gunnetorpsvägens östra sida finns åtta träd planterade. Kommunens ekolog bedömer att allén omfattas av generellt biotopskydd samt att träden friska. Planförslaget innebär ingen påverkan av trädallén, men markarbeten inom trädens rotzon kan kräva dispens.

I planområdets norra del finns stenmurar och ett stenröse. Dessa bedöms inte heller påverkas av planens genomförande.

Dispens från biotopskyddet kan sökas hos Länsstyrelsen i Halland.

Trafik

Biltrafik

Aktuellt planförslag syftar till att ändra huvudmannaskap för Gunnetorpsvägen, från enskilt till kommunalt. För att uppfylla kraven på standard för kommunala gator kan gatan behöva byggas om och planförslaget möjliggör därför en ombyggnation av Gunnetorpsvägen samt att en vändplats skapas i planområdets norra del.

Norr om aktuellt planområde pågår det ett planarbete med en detaljplan för utbyggnad av verksamhetsmark inom fastigheten Gunnetorp 1:20. Trafiken till den nya verksamhetsmarken kommer att nyttja Gunnetorpsvägen. Ombyggnaden av gatan kommer att skapa förutsättningar för att hantera den ökade trafiken, men innebär också att gatan bitvis kommer vara avsmalnad. Detta kan sänka hastigheten men bedöms inte orsaka köbildning.

Gång- och cykel

Planförslaget innebär att gång- och cykelväg anläggs längs med Gunnestorpsvägen fram till planerad vändplats i planområdets norra del. Gång- och cykelvägen ansluter i planområdets södra del till befintligt vägnät för gång och cykel. Detta kommer förbättra möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig på ett trafiksäkert sätt både inom området och mellan området och Varberg.

Gång- och cykelvägen kommer att anslutas till befintlig gång- och cykelväg i söder och därifrån följa Gunnetorpsvägen. Gång- och cykelvägen kommer vara tre meter bred och kommer att avskiljas från körbanan med kantsten.

Angöring

Angöring till befintliga fastigheter Arbetsbiet 1, 2, 3 och 4 samt infarten till Pollengatan kommer att påverkas av föreslagen gång- och cykelväg. Utformningen vid korsningspunkterna mellan angöringarna och gång- och cykelvägen ska ske i enlighet med riktlinjer för vägutformning (VGU).

Teknisk försörjning

Vatten-, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill och dagvatten. De flesta befintliga ledningar kommer sammanfalla med föreslagen allmän plats GATA, men bitvis förekommer ledningar inom kvartersmark. Dessa regleras med u-område i gällande detaljplan. Ledningarna kommer ligga kvar och en ledningsrätt skapas för att säkerställa tillgång till marken.

Vägvatten från planområdet leds till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Inom planområdet finns en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten från fastigheten Arbetsbiet 4. Dammen är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Recipient för ledningsnätet är Munkån.

Kommunen arbetar med en detaljplan för del av Tofta 7:3 som hanterar utbyggnad av nya dagvattendammar för att förbättra dagvattenhanteringen inom hela Varberg Nord. På sikt avses planområdet anslutas till dessa dammar.

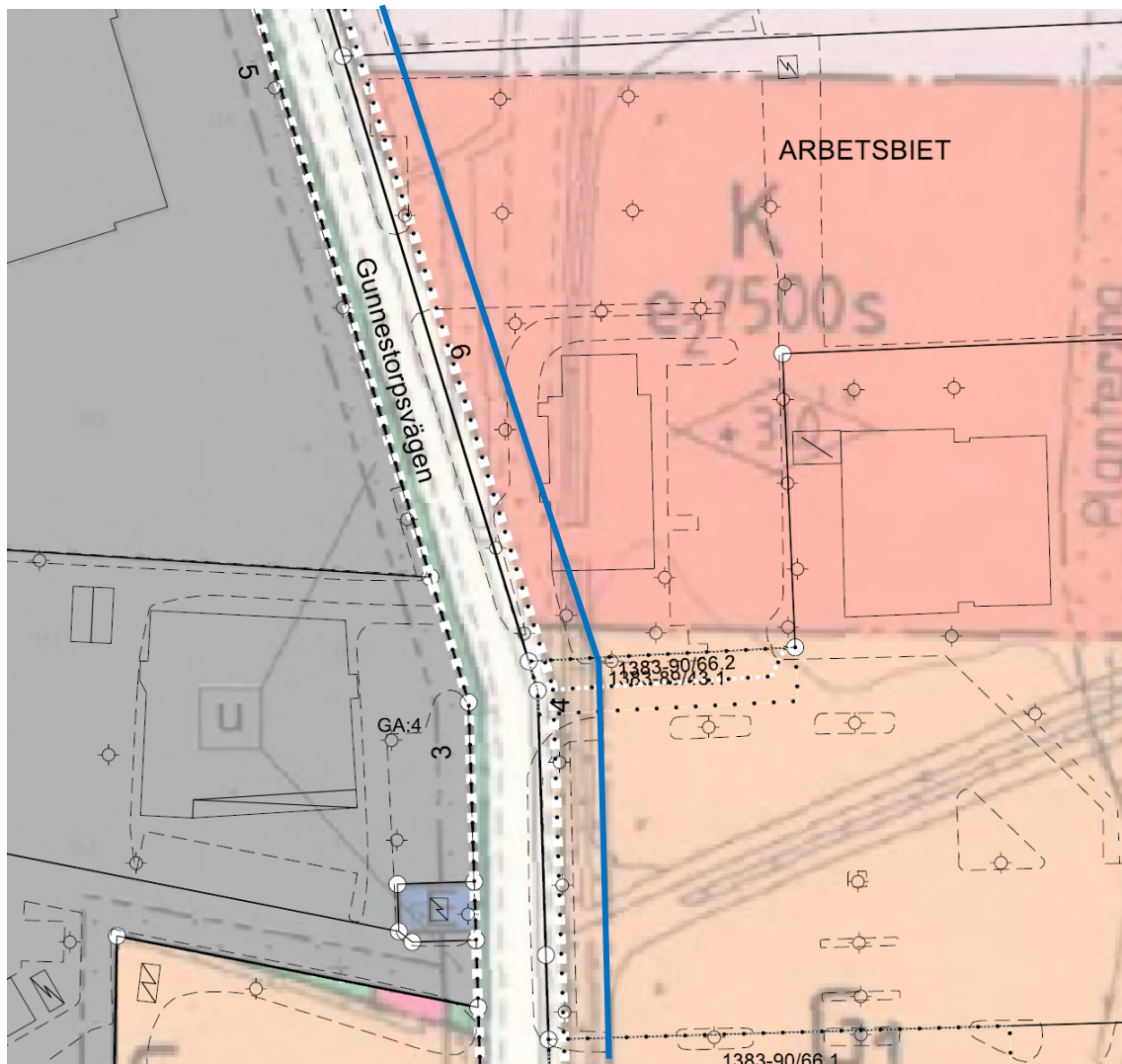


Bild 5. Utsnitt ur gällande detaljplan. Blå linje visar gränsen för u-området som ligger parallellt med Gunnetorpsvägen. U-området är 6 meter brett och omfattar den mark som är aktuell för bildning av ledningsrätt. Blå linje markerar var u-området slutar.

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen 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. Inom GATA möjliggörs körbana och gång- och cykelväg samt vändplats. Motivet till användningen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för hela väganläggningen.

NATUR - Användningen NATUR används för områden avsedda för naturmark. Inom NATUR ingår utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Motivet till användningen är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för dagvattenanläggningen och säkra grönytan för framtida dagvatten, skyfall och klimatåtgärder.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dam₁ - Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att inom användningen NATUR avgränsa var dagvattendammen ska finnas.

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.

Upplysningar

Utbyggnad av gång- och cykelväg enligt riktlinjer för vägutformning (VGU) kräver att gång- och cykelvägen är tre meter bred. För att möjliggöra genomförande krävs markintrång på ett par meter på befintliga fastigheter intill Gunnetorpsvägen.

Under planarbetet kommer en markförhandling ske eftersom kommunen kommer att behöva förvärva mark från fastigheter som angränsar till Gunnestorpsvägen. Kommunen kommer kontakta berörda markägare och initiera en lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

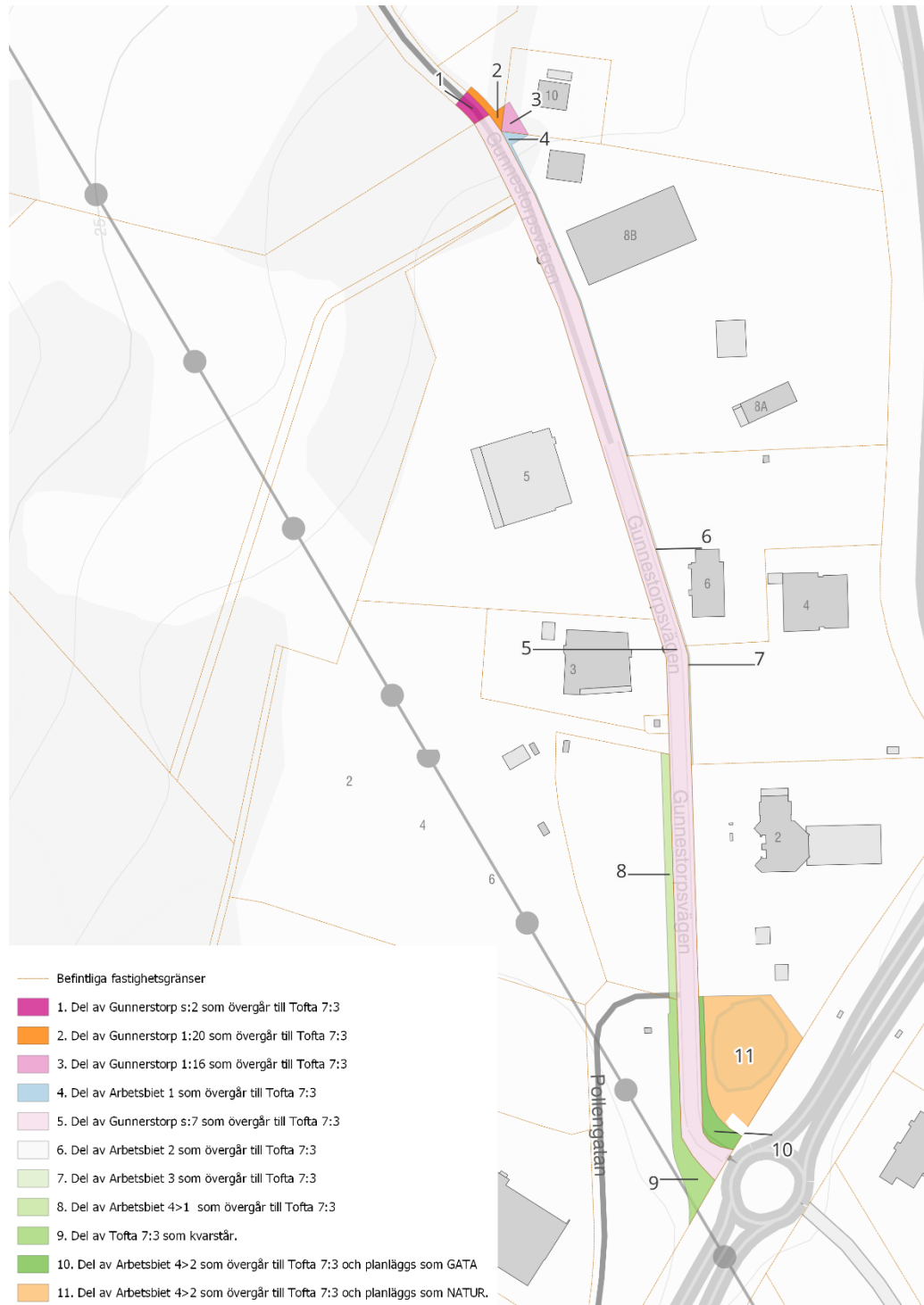


Bild 6. Kartan visar planområdet och den yta som är aktuell för marköverlåtelse och inlösen.

Nr i karta	Fastighet	Fastighetskonsekvens	Byggrätt
1	Gunnestorp s:2	Avstår cirka 87 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, endast gata
2	Gunnestorp 1:20	Avstår cirka 71 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, ej planlagd mark
3	Gunnestorp 1:16	Avstår cirka 81 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, ej planlagd mark
4	Arbetsbiet 1	Avstår cirka 124 m ² till Tofta 7:3	Minskning med 31 m ² BTA
5	Gunnestorp s:7	Ombildas genom att marken (cirka 4 103 m ²) regleras till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, endast gata
6.	Arbetsbiet 2	Avstår cirka 50 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, endast gata
7.	Arbetsbiet 3	Avstår cirka 29 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, endast gata
8	Arbetsbiet 4>1	Avstår cirka 340 m ² till Tofta 7:3	Ingen byggrätt, prickmark
9.	Tofta 7:3	Erhåller cirka 6 779 m ²	Ingen byggrätt, prickmark
10, 11	Arbetsbiet 4>2	Avstår cirka 1 875 m ² till Tofta 7:3	Minskning med ca 470 m ² BTA

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.

Fastighetsbildning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas. I tabellen ovan under rubriken *Förändrad fastighetsindelning* framgår den förändrade fastighetsindelning och vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen. Kommunen initierar och bekostar förrättningen.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Pågående omprövning av Gunnestorp ga:4 är vilandeförklarad i väntan på planarbete för ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för Gunnestorpsvägen. När detaljplanen fått laga kraft ska gemensamhetsanläggningen upphävas.

Ledningsrätter

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet i dagsläget.

Vatten-, spill- och dagvattenledningar som finns inom kvartersmark intill planområdet behöver säkerställas med ledningsrätt. Varberg vatten initierar bildningen av ledningsrätt.

Officialservitut

Det finns tre servitut för infart över annans mark inom planområdet. Dessa bedöms inte påverkas av planförslaget.

Övriga rättigheter

Det finns inga övriga rättigheter som är kända.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, kommun

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att fastigheterna i tabellen ovan avstår mark till kommunen. Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Ekonomiska konsekvenser*.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer lantmäteriförrättning att ske, och därefter kan ombyggnad av vägen genomföras. Ombyggnaden av vägen bedöms kunna slutföras år 2027.

Övriga avtal

Ett överlåtelseavtal kommer tecknas mellan kommunen och Gunnestorps samfällighetsförening. Inför överlåtelsen genomförs en besiktning av gatan för att bedöma upprustningsbehov och eventuella villkor för övertagandet.

Inga övriga avtal kommer tecknas.

Inom ramen för intilliggande detaljplan för Gunnestorp 1:20 kommer ett exploateringsavtal att upprättas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet och parallellt med Gunnestorpsvägen, finns ledningar för vatten, spillvatten, el, gas och bredband. Vid byggskedet behöver även serviser i gatan beaktas, men de bedöms inte vara i konflikt med utbyggnaden.

Det åligger exploitören (i detta fall kommunen) att säkerställa ledningarnas läge inför detaljplanens genomförande, genom att beställa ledningsvisning. Flytt av ledningar bekostas av den som begär flytten.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen har ansvar för utbyggnad och drift av allmän plats, gata. Inför kommunens övertagande av Gunnestorpsvägen kommer en besiktning att genomföras för att bedöma om gatan har tillräckligt god standard för att kommunen ska kunna ta över den. Kommunen kommer även att komplettera gatan med en gång- och cykelväg.

I norra delen av planområdet kommer en vändplan och en ny infart till Gunnestorp 1:20 att anläggas. I anslutning till grusvägen växer den invasiva arten Jättebalsamin. Innan vägarbeten påbörjas, måste området saneras från arten. Det finns även några ekar med en stamdiameter på cirka 40–50 centimeter som löper risk att behöva tas ner vid breddning av vägområdet. Så många träd som möjlig ska försöka att sparas inom vägområdet genom varsam projektering, exempelvis vakuumschaktning. En avskiljande plantering avses även anläggas mellan träden och vägområdet.

Idag finns en vägbom i norra delen av planområdet. Den kommer behöva flyttas och placeras vid slutet av den allmänna gatan. Det kan även finnas behov av att uppföra en ny bom. Detta kommer beslutas i dialog med berörda markägare.

Kommunen ansvarar även för drift av allmän plats, natur med undantag för dagvattendammen.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Varberg Vatten AB har under 2018 tillsammans med vägföreningen utrett möjligheten att överta huvudmannaskapet för vatten- och avloppssystemet. Ledningsnätet har tillräckligt god standard för ett övertagande och ingen utbyggnad föreslås i nuläget.

Varberg Vatten AB ansvarar redan idag för drift av den befintliga dagvattendammen på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av Varbergs kommun.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

En gatukostnadsutredning har inte genomförts inom ramen för planarbetet eftersom projektet primärt handlar om att ändra huvudmannskapet och anlägga en gång- och cykelväg, vilket kan argumenteras för att det inte utgör en väsentlig förbättring av den befintliga gatan som redan anses ha god standard. Detaljplanen omfattar endast allmän platsmark, vilket gör det svårt att definiera ett lämpligt fördelningsområde för kostnadsfördelning. Fastighetsägarna får ingen ny byggrätt eller annan direkt värdeökning genom detaljplanen. Nyttan för fastighetsägarna står inte i proportion till kostnaderna, särskilt eftersom det huvudsakliga syftet är att ändra huvudmannskapet, vilket primärt är en kommunal angelägenhet. Vidare kan gång- och cykelvägen anses vara en anläggning som nyttjas av fler än bara de närliggande fastigheterna, vilket enligt riktlinjer inte bör bekostas av fastighetsägarna inom ett begränsat område.

Kommunen står för kostnaderna för utbyggnad av gata och gatukostnadsersättning tas inte ut.

Kostnaderna för utbyggnad av vändplats finansieras av kommunstyrelsen.

Kostnaderna för utbyggnad av gång- och cykelväg bekostas av hamn- och gatunämnden.

Planekonomisk bedömning

Planförslaget innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen i form av ersättning för inlösen av mark samt kostnader för utbyggnad av gatumark, lantmäteriförrättningar och planarbete.

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Gunnestorp s:2	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark.
Gunnestorp 1:20	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark. Bekostar anslutning till fastighet genom exploateringsavtal i detaljplan för Gunnestorp 1:20 och 1:16.
Gunnestorp 1:16	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark.
Arbetsbiet 1	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark och byggrätt. Ekonomisk fördel när gemensamhetsanläggningen upphävs och skötselavgiften försvinner.
Arbetsbiet 2	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark.

	Ekonomisk fördel när gemensamhetsanläggningen upphävs och skötselavgiften försvinner.
Arbetsbiet 3	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark. Ekonomisk fördel när gemensamhetsanläggningen upphävs och skötselavgiften försvinner.
Gunnestorp s:7	Ombildas genom att marken (cirka 4 103 m ²) regleras till Tofta 7:3 Planläggs som allmän plats - GATA.
Arbetsbiet 4	Liten marknadsvärdesminskning på grund av minskad mark och byggrätt. Ekonomisk fördel när gemensamhetsanläggningen upphävs och skötselavgiften försvinner.
Tofta 7:3	Ekonomisk fördel med tillkommande mark. Ekonomisk nackdel till följd av utökade skötselkostnader och utbyggnad av gång- och cykel

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsregleringar, bildningar prövas enligt fastighetsbildningslagen när detaljplanen ska genomföras. Upphävande av gemensamhetsanläggning och marköverföringar kommer att ske efter att detaljplanen fått laga kraft. Kommunen initierar och bekostar förrättningen.

Servitut ska bildas för att säkerställa de belysningsstolpar som står inom kvartersmark.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

En ledningsrätt för spillvatten- och dricksvattenledningar på kvartersmark inrättas på Arbetsbiet 2 och 3. Varberg vatten initierar och bekostar ledningsrätt.

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
Gunnestorp s:2	Avstår cirka 87 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Gunnestorp 1:20	Avstår cirka 71 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Gunnestorp 1:16	Avstår cirka 81 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Arbetsbiet 1	Avstår cirka 124 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Arbetsbiet 2	Avstår cirka 50 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Arbetsbiet 3	Avstår cirka 29 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA.
Gunnestorp s:7	Ombildas genom att marken (cirka 4 103 m ²) regleras till Tofta 7:3 Planläggs som allmän plats - GATA.
Arbetsbiet 4>2	Avstår cirka 1 875 m ² till Tofta 7:3. Planläggs som allmän plats - GATA samt allmän plats – NATUR Minskning med ca 470 m ² BTA
Arbetsbiet 4>1	Avstår cirka 340 m ² . Planläggs som allmän plats - GATA.
Tofta 7:3	Erhåller cirka 6 779 m ² . Planläggs som allmän plats - GATA samt allmän plats - NATUR

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar inte någon kulturmiljö.

Norr om planområdet finns ett kulturlandskap med gamla gårdsbyggnader, flera grova, gamla träd samt betesmarker kantade av stenmurar.

Natur

Grönområde

Tidigare kvartersmark får användningen NATUR med möjlighet till dagvattenrening.

I norra delen av planområdet kommer en vändplan och en ny infart till Gunnestorp 1:20 att anläggas. I anslutning till grusvägen växer den invasiva arten Jättebalsamin. Innan vägarbeten påbörjas, måste området saneras från arten. Det finns även några ekar med en stamdiameter på cirka 40–50 centimeter som löper risk att behöva tas ner vid breddning av vägområdet. Så många träd som möjlig ska försöka att sparas inom vägområdet genom varsam projektering, exempelvis vakuumschaktning. En avskiljande plantering avses även anläggas mellan träden och vägområdet.

Landskapsbild

Påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Ekosystemtjänster

Befintlig vegetation bibehålls i största mån.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 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 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 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 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

Vägdagvatten från planområdet leds till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Inom planområdet finns en dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten. Idag hanteras främst dagvatten från fastigheten Arbetsbiet 4 i befintlig damm, viktigt för framtiden att vi säkrar gröna ytor inom verksamhetsområdet med kommunal mark. Ytan kan hantera framtida tillkommande dagvatten. Kommunen ser det som viktigt att vi har rådighet över marken där för planläggs dammen med användningen NATUR och kommunalt huvudmannaskap. Dammen är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Recipient för ledningsnätet är Munkån.

Aktuellt planförslag påverkar inte mängden dagvatten och nuvarande förhållanden ändras inte.

Kommunen arbetar med en detaljplan för del av Tofta 7:3 som hanterar utbyggnad av nya dagvattendammar för att förbättra dagvattenhanteringen inom hela Varberg Nord. På sikt avses planområdet anslutas till dessa dammar.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

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

Ingen påverkan.

Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget påverkar inte bullernivåerna.

Översvämning

Planförslaget ökar inte risken för översvämning.

Olyckor

Väg 41 och E6 utgör primära vägar för transport av farligt gods. Planområde är beläget mellan 0–200 meter från transportlederna. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms vara lämplig inom riskavståndet. Området närmast leden utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Erosion

Ingen erosionsrisk föreligger.

Skred

Ingen skredrisk föreligger.

Ras

Ingen rasrisk föreligger.

Markradon

Inga byggnader föreslås inom planområdet.

Sociala

Barn

Till denna plan har ingen barnkonsekvensanalys genomförts då det inte finns eller kommer att byggas några bostäder, skolor eller utemiljöer som påverkar barns utemiljöer inom planområdet. Inom planområdet finns inga målpunkter eller funktioner som särskilt riktar sig till målgruppen barn, och planförslaget kommer inte heller tillföra detta.

Angränsande till planområdet finns restauranger som har inhängande uteserveringar med lektyr för barn. Framtida utbyggnad av gång- och cykelväg inom planområdet bidrar till att barn och ungdomar kan röra sig säkrare längsmed Gunnestorpsvägen.

Jämlikhet

Identifierade konsekvenser för jämlikhet vid ett genomförande av detaljplanen är att gång- och cykelvägen byggs ut vilket skapar större utrymme för fotgängare och cyklister i en annars mycket bildominerad plats.

Trygghet

Planförslaget bidrar till att öka upplevelsen av trygghet.

Gång- och cykelväg byggs ut för att öka fotgängares och cyklisters säkerhet och trygghet i ett annars bildominerat verksamhetsområde. Kopplingen kommer bidra till ökad trygghet för de som nyttjar kollektivtrafiken, passerar området med cykel från bostäder norr om verksamhetsområdet och Varbergs stad.

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 eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

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

Natura 2000

Dagvatten förs vidare via Munkån till Himleån, som mynnar i ett Natura 2000-område. Planförslaget medför ingen förändring i mängden dagvatten och kommer därför inte påverka Natura 2000-området.

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

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB.

Naturvård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB.

Trafikkommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för väg E6.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget i sig påverkar inte antalet trafikrörelser. Gatan utformas för att förebygga köbildning på gatan som i sin tur kan påverka rondellen på väg 41.

Gång- och cykeltrafik

Utbyggnad av gång- och cykelväg enligt riktlinjer för vägutformning (VGU) kräver att gång- och cykelvägen är tre meter bred. Planförslaget innebär en förbättring för gång- och cykeltrafiken genom att den separeras från motortrafiken.

Angöring

Angöring till befintliga fastigheter Arbetsbiet 1, 2, 3 och 4 samt infarten till Pollengatan kommer att påverkas av föreslagen gång- och cykelväg. Utformningen vid korsningspunkterna mellan angöringarna och gång- och cykelvägen ska ske i enligt riktlinjer för vägutformning (VGU).

Parkering

Planförslaget påverkar inte parkeringsbehovet.

Mellankommunala frågor

Detaljplanen berör inga mellankommunala frågor.

Andra konsekvenser

Inga andra konsekvenser.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Detaljplan för Gunnestorps servicecentrum*, 1383-P88/3, (f.d.) Gunnestorp 1:9. Detaljplanen vann laga kraft 13 januari 1988 och genomförandetiden slutade 31 december 2002.
- *Detaljplan för Drönaren 2*, 1383K-P2014/10. Detaljplanen vann laga kraft 5 november 2013 och genomförandetiden slutade 5 november 2023.
- *Detaljplan för Gunnestorps västra verksamhetsområde*, 1383K-P2010/1. Detaljplanen vann laga kraft 11 januari 2010 och genomförandetiden slutade 31 december 2015.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Gunnestorps verksamhetsområde*, 1383-P90/9 med ändring 1383K-P2004/9

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Gunnestorp s:7, Gunnestorpsvägen daterad 2024-09-23. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

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

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-03-27. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Miljökonsekvensbeskrivning

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.

Förprojektering

Förprojektering gång- och cykelväg Norra. Framtagen av trafikavdelningen Varbergs kommun, daterad 2024-08-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förprojektering gång- och cykelväg Södra. Framtagen av trafikavdelningen Varbergs kommun, daterad 2024-08-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förprojektering Backvänd. Framtagen av trafikavdelningen Varbergs kommun och daterad 2021-09-23. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturinventering och ekosystemkartläggning

Enkel naturvärdesbedömning och EST kartläggning. Framtagen av ekolog, stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun, daterad 2022-06-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Tillägg naturvärden. Framtagen av ekolog, stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun, daterad 2024-06-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden 31 januari 2019 (§11).

Ursprunglig ansökan avsåg, beslutad 2018-03-27 § 153 av kommunstyrelsens arbetsutskott, förfrågan om att ändra gällande detaljplan för Gunnestorp servicecentrum till kommunalt huvudmannaskap.

Översiktsplan

I översiktsplan för Varbergs kommun samt fördjupad översiktsplan för stadsområdet, båda antagna av kommunfullmäktige den 15 juni 2010, är Varberg Nord utpekad som en av kommunens platser där nya verksamheter ska utvecklas.

I den fördjupade översiktsplanen anges att norr om planområdet ligger Fågeldammen, vilket är ett värdefullt tätortsnära naturområde bör bevaras som natur- och friluftsområde.

Viss del av verksamhetsområdet Varberg Nord upplåts för handel med skrymmande varor. Med skrymmande varor i Varberg Nord avses bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

Översiktsplanen pekar ut möjlighet för området Varberg Nord att växa på båda sidor om väg 41 och öster om E6. Utanför detaljplanelagt område bör eventuell ny bebyggelse förläggas i anslutning till befintlig och utformningen anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.

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

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av tre gällande detaljplaner.

Fastigheterna Arbetsbiet 1, 2, 3, 4 och del av Gunnestorp s:7 omfattas av detaljplan för Gunnestorps servicecentrum, laga kraft 1988-01-13. I detaljplanen anges att annan än kommunen är huvudman för de allmänna platserna, det råder således enskilt huvudmannaskap. Ansvar för det enskilda huvudmannaskapet ligger idag hos Gunnestorps samfällighetsförening (Gunnestorp ga:4).

Den gällande detaljplanen omfattar verksamhetsmark samt delar av Gunnestorpsvägen. Gällande planbestämmelser för Arbetsbiet 1 är utställningslokaler samt småindustri och hantverk med 0,25 (25 %) som högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsyta och en takfotshöjd om 10 meter. Inom fastigheten finns det byggrätt som är outnyttjad.

Arbetsbiet 2 och del av Arbetsbiet 3 har användningsbestämmelse hotell och restaurang med största bruttoarea på 7 500 kvadratmeter och 31 meter som högsta takfotshöjd i meter över nollplanet. Inom dessa fastigheter finns det byggrätt som är outnyttjad.

Arbetsbiet 4 har användningsbestämmelse bil och bilservice med 0,25 (25%) som högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsyta och en högsta takfotshöjd om 8 meter samt att tillhörande handel får anordnas med högst 500 kvadratmeter butiksytare varav en mindre del för livsmedel. Inom fastigheten finns byggrätt som är outnyttjad.

På fastigheten Arbetsbiet 4 ska byggnader utformas med hänsyn till omgivande trafikbuller.

Längs med Gunnetorpsvägen finns det i plankartan u-område med prickmark som är sex meter brett. Inom u-området ska marken vara tillgänglig för ledningar och inom detta område får byggnader inte uppföras.

Del av Gunnestorp s:7 omfattas av *Detaljplan för Drönaren 2*, 1383K-P2014/10. Detaljplanen som vann laga kraft 5 november 2010. I detaljplanen anges att kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastigheterna Tofta 7:3 samt del av Gunnestorp s:7 omfattas av *Detaljplan för Gunnestorps västra verksamhetsområde*, 1383K-P2010/1 som vann laga kraft 2010-01-11. Området som berörs är planlagt som allmän plats Lokalgata och Natur. I detaljplanen anges att kommunen är huvudman för allmän plats.

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.

Planförslaget utgör en del av strategin *Bygg ut ett sammanhängande, snabbt, säkert, tryggt och estetiskt tilltalande gång- och cykelnät för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service.*

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. ”Varberg visar vägen” är den övergripande

inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet.

”Livskraftiga ekosystem”, ”hållbar resursanvändning” och ”välmående samhälle” pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

Planförslaget bidrar till målbilden välmående samhälle genom att underlätta för oskyddade trafikanter att nå och röra sig inom verksamhetsområdet, vilket både bidrar till jämlikhet och främjar rörelse och motion.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Trafikommunikation

Planområdet angränsar till riksintresse för väg E6 som är av särskild internationell betydelse. Vägen har stor betydelse för långa resor och transporter för näringsliv och arbetspendling och är primär transportled för farligt gods.

Planförslaget påverkar inte riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

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

Avrinning från planområdet sker till Munkån som rinner söder om planområdet. Munkån mynnar i Himleån som i sin tur rinner ut i Farehammarsviken.

Miljökvalitetsnormen för Munkån är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga kvalitetskrav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Munkån har klassats i VISS som otillfredsställande ekologisk status, vilket främst beror på belastning av fosfor. Näringsämnen kommer troligtvis från angränsande jordbruksmark och enskilda avlopp. Övergödning försämrar vattenkvaliteten och påverkar den biologiska mångfalden negativt. Påverkan på morfologi (Morfologiska förändringar och kontinuitet (konnektivitet) och hydrologisk regim (flödesförändringar), genom till exempel rensningar, kanaliseringar och/eller fördjupningar, kan väsentligt påverka de naturliga livsmiljöerna för växter och djur. Fisk är därför klassad till måttlig status (expertbedömning). Vattenförekomsten bedöms även ha en betydande påverkan av miljögifter (koppar) från urban markanvändning.

Munkån uppnår ej god kemisk status. Kemisk status påverkas främst av att halterna av bromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids. Dessa överskrids i samtliga Sveriges vattenförekomster och beror till största delen på långväga atmosfärisk deposition och omfattas därför av undantag. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har skett under lång tid både i Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

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

De geotekniska förhållandena på platsen är utredda i samband med upprättande av gällande detaljplan. Marken utgörs av tre meter torrskorpa med finsand, matjord och siltinblandad lera. Den lösare leran därunder har en mäktighet av 13–50 meter och varvas med växt- och skaldjursrester samt silt och sand. Markanvändningen är fortsatt gata och marken bedöms vara tillräckligt stabil för detta.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och marken är i huvudsak hårdgjord med undantag för naturområdet där dagvattendammen är belägen.

På båda sidor om Gunnestorpsvägen finns verksamheter. Verksamheterna består av bensinstation med tillhörande kiosk, restauranger, rastplats för tung trafik, bussterminal och laddstationer. Stora delar av området utgörs av hårdgjorda ytor i

form av bebyggelse samt angräns- och parkeringsytor samt uppställningsplatser för olika typer av fordon.

Grönområde

Inom Arbetsbiet 4 finns idag en dagvattendamm och viss vegetation, bland annat en trädallé av körsbärsträd.

Grönstrukturen består av en trädallé med körsbärsträd, vegetation kring dammen och klippt gräsyta. Vegetationen kring dammen består bland annat av lövträd (sälk och björk) och olika gräsarter.

Norr om planområdet finns ett kulturlandskap med gamla gårdsbyggnader, flera grova, gamla träd samt betesmarker kantade av stenmurar.

Landskapsbild

Planområdet är beläget i ett verksamhetsområde där stora parkeringsytor och körbanor dominerar landskapsbilden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster delas in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas *försörjande*, *reglerande*, *kulturella* och *stödjande* ekosystemtjänster.

Försörjande

De försörjande ekosystemtjänsterna är fysiska tjänster som är ett direkt resultat av naturens arbete. Exempel är bland annat den mat vi får från växter och djur, färskvatten, förnybara bränslen och genetiska material. De utgör samhällets resursbas.

Planområdet omfattar inga producerande ekosystemtjänster.

Reglerande

Reglerande ekosystemtjänster är mer specifika tjänster som natursystemen tillhandahåller. Denna grupp innefattar alla de tjänster som produceras via naturens egen reglering av kritiska processer, genom att till exempel rena luft och vatten, reglera lokalt och globalt klimat, förhindra översvämningar och jorderosion, och pollinera grödor och vilda växter.

Inom planområdet finns växter som kan vara betydelsefulla för pollinerande insekter. Det finns relativt lite växtlighet inom verksamhetsområdet och dammen med angränsande grönyta kan utgöra en viktig länk för grönstrukturen.

Vegetationen som finns kring dagvattendammen bidrar med värdefull klimatreglering i form av skugga och temperatursänkning genom avdunstning av vatten. Även dagvattendammen sänker temperaturen i sin omgivning genom avdunstning av vatten.

Rening av vatten och reglering av vattenflöden sker i dagvattendammen med hjälp av bland annat växterna som omgärdar den. Detta bidrar till att belastningen på vattenflöden nedströms minskar och att det finns en viss fördröjning i ekosystemen som minskar riskerna vid översvämning, erosion och förorening.

Kulturella

Kulturella tjänster är alla typer av immateriella funktioner som naturen tillhandahåller. Exempel är olika upplevelsevärden, naturens betydelse för människors hälsa och kognitiva utveckling, rekreation och estetiska värden.

Gräsyten kan användas av resenärer och besökare för att pausa, rasta hundar och barn.

Stödjande

De stödjande ekosystemtjänsterna är förutsättningen för att alla andra typer av ekosystemtjänster ska fungera och innefattar biodiversitet, jordbildning, produktion av syre via växternas fotosyntes, samt närings- och vattencykler och bildandet av olika livsmiljöer för växter och djur. Det är framförallt träden inom planområdet som bidrar med dessa tjänster.

Trafik

Gång- och cykel

Idag finns gång- och cykelväg utbyggd fram till där enskild väg börjar (strax efter infarten från cirkulationsplatsen).

Underlag för GC-väg är ca 50 resor per dag och denna sträcka har ca 48 resor enkel väg, det vill säga 98 arbetspendlingsresor/dygn. Den planerade gång- och cykelvägen kommer att bli 3 meter bred och utformas i enlighet med riktlinjer för vägutformning (VGU).

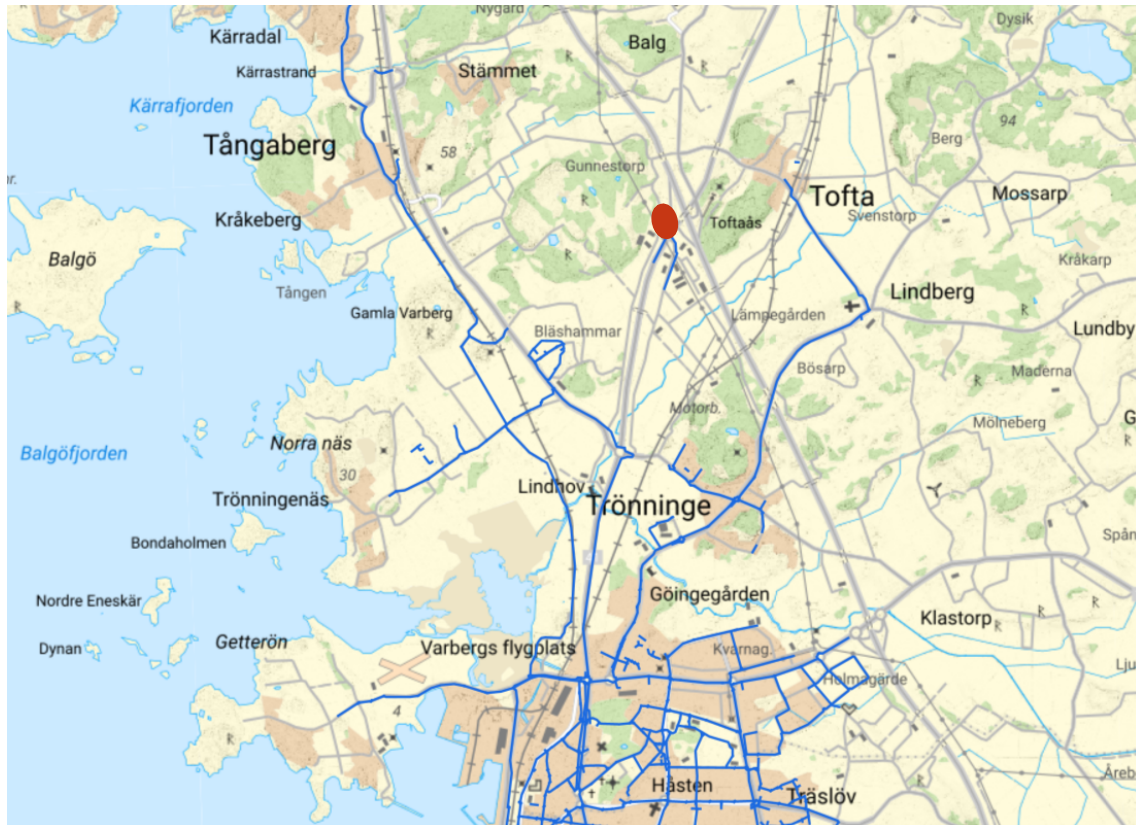


Bild 7. Karta över befintligt cykelvägnät i närområdet. Möjlighet att gå och cykla finns även på separat väg parallellt med väg 41. Röd punkt markerar aktuellt planområde.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med väg 41 och angränsar till planområdet.

Biltrafik

Gunnetorpsvägen är 7 meter bred och har en 2 meter bred trottoar. Gatan försörjer idag fastigheterna Arbetsbiet 1–4, Gunnestorp 1:16, 1:20 och Drönaren 2, 8 och 9 samt Tofta 7:3. Den enskilda förvaltningen av vägen idag, Ga:4, består idag av Arbetsbiet 1-4, resterande fastigheter nyttjar vägen utan att tillhöra gemensamhetsanläggningen.

Gunnetorpsvägen angörs från cirkulationsplats på väg 41. Trafiken består av personbilar men också en stor andel tunga fordon med målpunkter i form av bensinstation, rastplats för tung trafik, restauranger och handel. Gunnetorpsvägen övergår i norr till enskild väg och därför sker nästan ingen genomfartstrafik idag.

Det har inte genomförts någon trafikmätning på Gunnetorpsvägen. Utifrån Trafikverkets mätningar på väg 41 kan man dra slutsatsen att cirka 2300 fordon ÅDT trafikerar Gunnetorpsvägen och Annebergsvägen tillsammans. Av dessa fordon utgör cirka 8 % tunga fordon.

Fler verksamheter är belägna vid Annetorpsvägen än Gunnetorpsvägen, och därför bör färre fordon trafikera Gunnetorpsvägen. Däremot bör andelen tung trafik vara högre vid Gunnetorpsvägen eftersom de verksamheter som finns vid Gunnetorpsvägen är riktade till bland annat bussar och lastbilar.

En trafikprognos har tagits fram med avseende på planerad expansion norr om planområdet. Expansionen uppskattas alstra med störst trafikintensitet ca 700 fordon ÅDT, och 86 fordon/maxtimme. År 2045 beräknas belastning för cirkulationsplatsen vara 0,82. Den stora förändringen i belastning kommer från de generella uppräkningsarna. Det kommer därför i framtiden finnas behov av mindre åtgärder för att minska belastningen på cirkulationsplatsen.

Parkering

Inom planområdet finns ingen parkering.

Service

Planområdet är del av befintligt verksamhetsområde och servicecenter för Varberg Nord. Extern handelsplats med attraktivt läge intill E6 och service i form av drivmedel, sällanköpshandel och restauranger.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar inom eller i angränsning till planområdet.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Dagvatten

Aktuellt planförslag påverkar inte mängden dagvatten och nuvarande förhållanden ändras inte. Planområdet avvattnas genom det kommunala ledningsnätet för dagvatten som avleds till Munkån, vilken är närmsta vattenförekomst. Munkån är åtta kilometer lång och mynnar i Himleån. Munkån omfattas av ett dikningsföretag.

Hanteringen av dagvatten är idag undermålig. Kommunen arbetar med en detaljplan för del av Tofta 7:3 som hanterar utbyggnad av nya dagvattendammar för att förbättra dagvattenhanteringen inom hela Varberg Nord. På sikt avses planområdet anslutas till dessa dammar.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Inom planområdet är marken utformad så att regnvatten kan rinna yttligt till lågpunkt vid dammen vid skyfall. Det finns inga instängda lågpunkter inom planområdet.

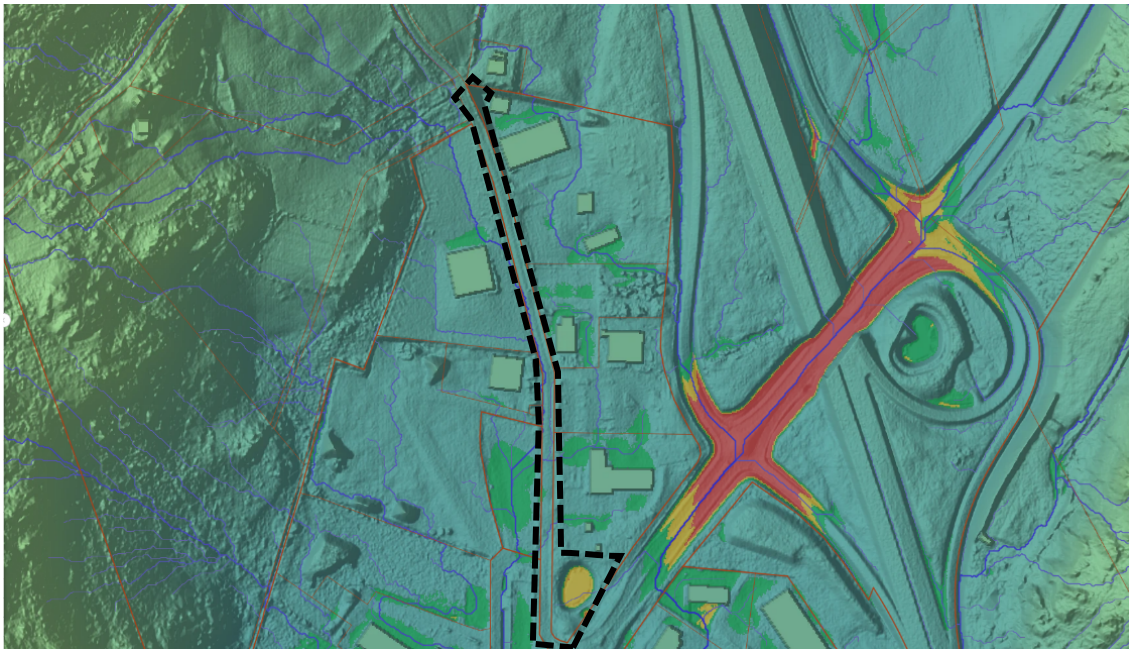


Bild 8. Bilden visar ytavrinning och lågpunkter inom norra verksamhetsområde Varberg nord. I modellen beaktas inte eventuell infiltration, pumpning och avledning av dagvatten. Svart streckad linje markerar planområdet.

Risk för erosion

Ingen erosionsrisk föreligger.

Risk för skred

Ingen skredrisk föreligger.

Risk för ras

Ingen rasrisk föreligger.

Markradon

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

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.

Planområdet är inte en lämplig plats för barn vistas utan vuxens sällskap, framförallt på grund av trafiken. Dagvattendammen omgärdas med staket för att förhindra drunkningstillbud.

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.

Jämlikhet handlar även om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjligheter till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Aktuellt planområde ligger i ett verksamhetsområde där bilen är det primära färdmedlet. Det finns busshållplats inom gångavstånd från planområdet (vid väg 41) och det finns gång- och cykelväg från planområdet till Varberg, vilket gör det möjligt för människor att nå planområdet med olika transportsätt.

Planförslaget innebär att gång- och cykelväg anläggs längsmed Gunnestorpsvägen fram till planerad vändplats i planområdets norra del. Detta kommer förbättra möjligheterna att använda andra färdmedel än bil för att ta sig till, från och röra sig inom området.

Trygghet

Trygghet är den känsla som utlöses när en individ tolkar en fysisk miljöns utformning och användning genom att sinnesintryck kombineras med såväl egna erfarenheter, som med andra individers eller mediernas beskrivningar av risken för att utsättas för brott eller hotfulla situationer. Definitionen innebär att den enskilde sätts i fokus liksom hur denne "läser av" en plats. Det kan vara en plats som är känd och tidigare besökt eller en helt ny omgivning. Den enskildes tolkning av platser och lokaler bryts i en prisma av tidigare hågkomster, iakttagelser, erfarenheter, eller vad andra har förmedlat. Det lagrade minnet av hot, trygghet eller otrygghet, kombineras parallellt med de aktuella sinnesintrycken av platsen.

Ett verksamhetsområde har flera ödliga platser särskilt nattetid som kan kännas otrygga. Beroende på verksamhet är människors aktivitet varierande över dygnet och belysning tillför trygghet vid mötespunkter som har öppet nattetid.

Det förekommer mycket tung trafik vilket påverkar möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig längsmed gatan och i området på ett tryggt och trafiksäkert sätt.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dricks, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens el.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs energi.

Telefoni

Ledningar för elektronisk kommunikation ägs av Skanova AB.

Fjärrvärme

Det finns ingen fjärrvärme inom planområdet.

Gas

Gasledning i områdets ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns på Holmagärde cirka sju kilometer från planområdet.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen saknar mellankommunala intressen.