



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2021-1430



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Värö-Backa 2:4, S:1, S:41 och S:48

Limabacka, Varbergs kommun

Antagen av byggnadsnämnden 2023-05-25 (§106)

Laga kraft 2023-06-22

Sammanfattning av detaljplanen

Planförslaget omfattar ca 1,8 hektar åkermark i Limabacka, ca 18 km norr om Varberg.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för användningen skola för att möjliggöra byggnation av en förskola för minst 160 barn i Limabacka. Planen omfattar även befintlig lågpunkt inom området för hantering av dagvatten.

Konsekvenserna av planförslaget blir att jordbruksmark tas i anspråk för förskola samt anläggande av dagvattendamm som införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten med kommunalt huvudmannaskap. Området avgränsas av villatomter och utav ett område med skogsvegetation i söder.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Värö-Backa 2:4, S:1, S:41 och S:48
Kommunens diarienummer	SBK 2021-1430
Hänvisning till beslutsprotokoll	2023-05-25 BN § 106
Detaljplan påbörjad	2022-02-18
Detaljplan laga kraft	2023-06-22

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-05-11

Plankarta, 2023-05-11

Grundkarta, 2023-01-09

Fastighetsförteckning, 2023-01-09 (publiceras ej digitalt)

Samrådsredogörelse, 2022-12-14

Granskningsutlåtande, 2023-04-11

Undersökning, 2022-05-06

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

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar	2
Medverkande.....	3
Innehåll	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	7
Befintligt.....	7
Allmän plats	8
Kvartersmark.....	9
Planbestämmelser	13
Användning av mark.....	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandefrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Mark- och utrymmesförvärv.....	17
Organisatoriska frågor	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor.....	19
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	24

Innehåll

Sociala.....	26
Riksentresse	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27
Trafik.....	27
Planeringsunderlag	28
Kommunala planeringsunderlag	28
Utredningar	29
Planeringsförutsättningar	31
Kommunala planeringsförutsättningar.....	31
Riksentressen	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	32
Miljökvalitetsnormer.....	33
Geotekniska förhållanden.....	34
Hydrologiska förhållanden	35
Fysisk miljö	35
Trafik.....	36
Service.....	38
Kulturmiljö	38
Miljö	38
Hälsa och säkerhet	38
Sociala.....	39
Teknik	39

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för användningen skola för att möjliggöra byggnation av en förskola för minst 160 barn i Limabacka. Planen omfattar även befintlig lågpunkt inom området för hantering av dagvatten.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Genomförandetid

Befintligt

7 (40)

föreslagen förskola mot öster där det löper ett befintligt grönstråk med lekplats och separerat gång- och cykelvägnät.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskap kommunalt.

Grönstruktur

Lågpunkten inom området, mot Gamla Buavägen, avses anläggas så att den biologiska mångfalden främjas för att möjliggöra att ytan nyttjas för naturpedagogik. Detta görs genom att skapa olika habitat genom variation av både vatten- och landvegetation. Området kommer dock vara avskilt från förskolgården och räknas inte in i ovan angiven lekyta. Detaljplanen reglerar området till naturmark med kommunalt huvudmannaskap för hantering av dagvatten.

Natur

Detaljplanen reglerar området närmast Gamla Buavägen till naturmark som ska innehålla dagvattendamm med flacka slänter och en koppling mellan kvartersmarken i detaljplaneförslaget med befintlig gång- och cykelväg som idag slutar öster om Kristens väg.

Ekosystemtjänster

Genom att anlägga en dagvattendamm ökas de flödes- och näringsreglerande ekosystemtjänsterna samt skapas nya habitat för en mångfald av olika växt- och djurarter.

Trafik

Biltrafik

Trafikmatning kan ske via Gamla Buavägen och/eller via Kristens väg. Kristens väg är av lägre standard idag, om denna väg ska nyttjas för att trafikmata området behöver den upprustas i samband med exploateringen.

Trafiknätet för biltrafik bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken utan påtagliga störningar. Hastigheten på Gamla Buavägen bör dock sänkas och kompletteras med gång- och cykelväg i samband med att närområdet utvecklas och områdets utveckling i övrigt tydliggjorts i nu pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Väröbacka. I det korta perspektivet byggs Gamla Buavägen om till en Bygdeväg för ökad trafiksäkerhet.

Gång- och cykel

Planområdet knyts samman med befintligt gång- och cykelstråk i öster via Kristens väg och mot söder via ny koppling i form av en gångstig mot Båleskogen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Området angränsar och ska anslutas till Varberg vattens verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Påkopplingspunkt finns längs Gamla Buavägen.

Enligt beräkningar i dagvattenutredningen finns det ett behov av fördröjning för ca 470 m³ viken ger ett ytanspråk på ca 1 450 m² inklusive slänter. Dagvattendammen inom planområdet är dimensionerad för att hantera hela volymen. Utöver dagvattendammen så fördröjs dagvatten i flera mindre anläggningar på kvartersmark. Dagvattenfördröjningar ger även en viss rening av dagvatten. Anläggningar för dagvatten gör att dagvatten inte kommer att öka till den befintliga dagvattenledningen som avleder dagvatten ut mot recipienten Stora Även.

Varberg Vatten AB har ledningar i planområdets norra del, någon flytt av dessa har inte bedömts nödvändig till följd av anläggandet av dagvattendamm.

Kvartersmark

Bebyggelse

Den planerade bebyggelsen omfattar en byggnad för förskola i två plan samt tillhörande komplementbyggnader. Förskolbyggnaden beräknas inrymma minst 160 barn fördelat på 8 avdelningar. Byggnaden kan även komma att inrymma tillagningskök och matsal.

För att skapa flexibilitet uppförs byggnaden omställningsbar och kan på sikt även inrymma andra typer av skoländamål för att kunna möta olika behov. Största byggnadsarea regleras till högst 2 000 kvm och bruttotoarea regleras till högst 3500 kvm. Ett utbyggt förslag skulle kunna se ut som illustrationen nedan. I nordöst möjliggörs även för en ny transformatorstation som krävs för att förse ny bebyggelse med el.



Förskolan Stenen i Tvååker är ett exempel på kommunens konceptförskola och är i likhet med det som planeras i Limabacka.

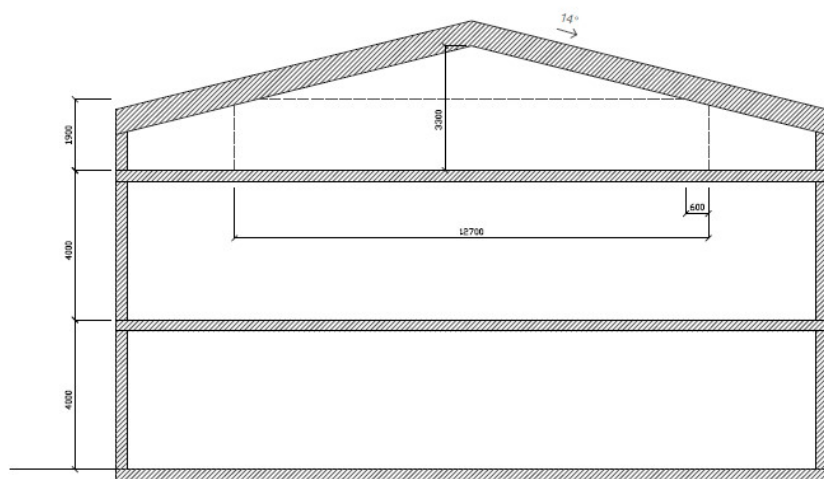


Illustration av ett maximalt utbyggt förslag, Fredblad Arkitekter, bearbetad av Stadsbyggnadskontoret. Planområdet markeras med svart linje.

Gestaltning

Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd till 11 meter med en minsta taklutning på 14 grader. Lägsta takvinkel regleras för att skapa viss anknytning till omkringliggande villakvarter där merparten är uppförda med sadeltak.

För att illustrera höjden redovisas en volymstudie av ett maximalt utbyggt förslag samt en sektion som visar dispositionen för två våningar. Varje våning i denna typ av byggnader behöver en våningshöjd om 4 meter.



Sektion för två fulla våningar med vindsutrymme.



Illustration från volymstudie, vy från Gamla Buavägen.

Friyta

Inom tomten ska plats för lek och rekreation anordnas, förskola kräver mer friyta än övriga skolanvändningar varpå det är detta som varit dimensionerande för avgränsning av planområdet. Enligt Varbergs kommuns policy ska lekytan vara minst 40 m² per förskolebarn. Lekytan för 160 barn ska vara minst 6 400 m² av förskoletomten. Om hela eller del av byggnaden uppförs för grundskola och/eller fritidsverksamhet anges istället minst 30 m² friyta per barn vilket säkerställs med hjälp av planbestämmelser om största tillåtna byggnadsarea.

Erforderlig friyta säkerställs i bygglovsskedet för aktuell användning.

Ekosystemtjänster

Kommunen arbetar med riktlinjer för ekosystemtjänster där det uppmuntras att det även skapas ekosystemtjänster på skolgården. Ambitionen är att arbeta med detta under genomförandet men är inget som detaljplanen reglerar.

Dispens

Stenmur finns i planområdets västra fastighetsgräns. Inga åtgärder som påverkar denna är dock planerad.

Trafik

Parkering

Parkeringsbehovet för förskolan ska lösas inom fastigheten. I parkeringsnormen för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden 15 maj 2015, anges inget minsta antal parkeringsplatser för skola, varken för bil eller cykel. Vid dimensionering av lämpligt antal parkeringsplatser har därför förskole- och grundskoleförvaltningens parkeringstal som ingår i Rumsfunktionsprogram för förskolor i Varbergs kommun använts som grund.

Behov av parkering för cykel finns för både personal och lämnande/hämtande föräldrar. Förskolans plats ligger i "övriga kommunen" varför dessa parkeringstal används vilka är något högre än i stadsområdet. Uträkningen görs av en maximalt utnyttjad byggrätt för

användningen som inryms i bestämmelsen som har det högsta parkeringsbehovet. Detta ger 60 cykelplatser (17x3500/1000) samt 56 bilplatser (16x3500/1000). Behovet bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Angöring

Trafikmatning kan ske via Gamla Buavägen och/eller via Kristens väg.

Inom kvartersmarken bör området utformas på ett säkert sätt och att leveranser på möjligaste mån separeras från ytor för hämtning och lämning av barn.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Utvecklingen av förskolan innebär tillkommande hårdgjorda ytor och fastigheten kommer ingå i verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Enligt Varbergs kommuns dagvattenriktlinjer ska 50% av dagvattnet inom kvartersmarken fördröjas med hjälp av till exempel regnbäddar, stenkistor eller makadamdiken.

Varberg Vatten AB har ledningar inom kvartersmark inom planområdets norra, västra och östra del, dessa säkras med u-område i detaljplanen.

Energiförsörjning

Ellevio tillhandahåller el och ledningsnätet finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

Ellevio har ledningar inom kvartersmark i planområdets östra del, dessa säkras med u-område.

Fjärrvärme

I nuläget finns ingen fjärrvärme i området men Varbergs Energi har beslutat att bygga fjärrvärme i Väröbacka och Limabacka med byggstart under 2022. Möjligheten för anslutning kommer finnas.

Bredband

Varbergs Energi AB (VEAB) tillhandahåller fiber i området och ledningsnät finns i anslutning till planområdet.

VEAB har ledningar inom kvartersmark i planområdets norra och östra del, dessa säkras med u-område i detaljplanen.

Telefoni

Skanova har teleledningar inom kvartersmark i planområdets västra och östra del, dessa säkras med u-område i detaljplanen.

Avfallshantering

Miljöhus för sophantering ska finnas i anslutning till rundkörning eller vändplan för sopbil.

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

NATUR – Användningen NATUR används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Syftet med användningen NATUR är att marken säkerställs som naturmark och därmed inte kan bebyggas och i detta fall även att marken görs tillgänglig för dagvattenhantering och möjlighet för rekreation och naturpedagogik.

Kvartersmark

S (SKOLA) – Användningen S används för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen. Syftet med användningen i detta fall är att säkerställa möjligheten till en utveckling av förskola i området. Någon precisering av användningen bedöms inte nödvändig då det skapar en flexibilitet vid eventuellt behov av kombinerade eller alternativ undervisningslokal inom byggnaden.

E₁ (TRANSFORMATORSTATION) – Användningen E₁ används för teknisk anläggning, transformatorstation. Syftet med användningen i detta fall är att säkerställa behovet av ny transformatorstation för att kunna försörja den nya bebyggelsen med el. Då andra allmänna ledningar är förlagda parallellt med Kristens väg placeras E-området något indraget från Kristens väg.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

damm₁ – Egenskapsbestämmelsen damm₁ innebär att området ska göras tillgängligt för damm med fördröjning av dagvatten. Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa den avsedda funktionen av naturområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) – Planbestämmelsen syftar till att begränsa vilket område som får förses med byggnad. Syftet med införandet är att skapa avstånd mellan ny bebyggelse och befintliga villatomter. Syftet är även att begränsa byggnation i direkt anslutning till Gamla Buavägen, vilket inte är lämpligt för skoländamål.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) -

Planbestämmelsen möjliggör uppförandet av komplementbyggnad men inte med huvudbyggnad. Syftet är att begränsa möjligheterna till att placera en större huvudbyggnad i närheten av intilliggande villatomter men tillåta komplementbyggnader som har en lägre tillåten nockhöjd.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Nockhöjden reglerar den högsta delen av byggnadens yttertak. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens höjd i förhållande till sin omgivning och möjliggöra offentlig verksamhet i två våningar vilket kräver en nockhöjd på 11 meter.

h₂ – Nockhöjden reglerar den högsta delen av byggnadens yttertak på komplement-byggnader inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnadernas nockhöjd regleras till högst 5 meter så de upplevs underordnade både huvudbyggnaden inom planområdet och till omkringliggande villor.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Bestämmelsen reglerar att befintlig stenmur ska bevaras. Syftet med bevarandet är att stenmuren är en viktig spridningskorridor och habitat för en mångfald av arter och levererar ekosystemtjänster i form av livsmiljöer.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att i båda u-områden säkerställa att Varberg Vatten ABs och Skanovas ledningar som passerar genom eller förbi planområdet och i det östra u-området även för Ellevios ledningar.

l₁ – Markreservat för allmännyttig luftledning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa Skanovas luftledning.

Takvinkel

o₁ – Bestämmelsen reglerar minsta lutningen av taket i grader. Bestämmelsen syftar till att bryta ner byggnadens volym något och anpassa byggnaden till omgivande, lägre, bebyggelse.

Utnyttjandegrad

e₁ – Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna bruttoarea inom planområdet till 3500kvm. Syftet att reglera detta är för att säkerställa att erforderliga ytor för parkering är möjligt att uppföra inom planområdet.

e₂ – Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadsarea inom planområdet till 2000kvm. Syftet att reglera detta är för att säkerställa att erforderliga ytor för friyta för skoländamål säkerställs.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Tabellen nedan redovisar de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Värö-Backa 2:4	Planläggs som kvartersmark för skola (S), transformatorstation (E _i) och allmän plats NATUR. Avstår för kvartersmark skola ca 10 320 m ² , för natur ca 5 510 m ² , för transformatorstation ca 135 m ² .
Värö-Backa S:1	Avstår ca 600 m ² till exploateringsfastigheten.
Värö-Backa S:41	Avstår ca 410 m ² till exploateringsfastigheten.
Värö-Backa S:48	Avstår ca 880 m ² till exploateringsfastigheten.



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

Som en konsekvens av planen ska fastighetsbildning ske för att skapa ändamålsenliga fastigheter. Fastighetsägaren till Värö-Backa 2:4 (kommunen) ansöker om fastighetsbildning och eventuell fastighetsbestämning samt bekostar förrättningskostnader.

Följande åtgärder bedöms bli aktuella enligt fastighetsbildningslagen för planens genomförande:

När detaljplanen vinner laga kraft kommer kvartersmarken att styckas av och en ny fastighet bildas för att utgöra skolfastigheten.

Inom planområdet finns tre samfälliga fastigheter, Värö-Backa S:1, S:48 och S:41. Dessa förs över till den nybildade skolfastigheten genom fastighetsreglering.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt anläggningslagen.

Då exploateringen medför en ny förskola på Värö-Backa 2:4 behöver även andelstalen i Värö-Backa GA:5 justeras genom en omprövning av GA:5.

Delar av Gamla Buavägen planeras att utformas som en sk. bygdeväg. Denna åtgärd föreslås bekostas av exploitören, vilket fastställs i omprövningen av GA:5.

Vägområdet för Kristens väg ingår inte i detaljplaneområdet. I det fall där Kristens väg nyttjas för tillfart krävs en omprövning av Värö-Backa GA:5 där förslaget är att exploitören bekostar samtliga kostnader för en eventuell ombyggnad av vägen.

Ledningsrätter

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt ledningsrättslagen.

Inom planområdet förekommer ledningar. Längs ledningarna kommer u-/l-område tillskapas 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. Ingen planbestämmelse har bedömts nödvändig för att säkra åtkomsten till E-området utan detta säkras med civilrättsligt avtal.

Övriga rättigheter

Planområdets dagvatten släpps till markavvattningsföretag i anslutning till planområdet och utsläppsflödet från området begränsas till 1 l/s, ha.

Mark- och utrymmesförvärv

Om det inom detaljplanen finns allmän plats ska det av planbeskrivningen framgå vilka rättigheter och skyldigheter som följer av huvudmannaskapet. Det som kommunen ska redovisas är

1. mark- och utrymmesförvärv som måste ske för att genomföra detaljplanen,
2. mark och utrymme som huvudmannen är skyldig att lösa in,
3. mark och utrymme som staten är skyldig att lösa in,
4. mark och utrymme som huvudmannen får lösa in, och
5. rättigheter som kommunen får lösa in.

Skyldighet inlösen, kommun

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

I den aktuella detaljplanen är kommunen markägare av det i detaljplanen som regleras till allmän plats varpå inlösen av allmän plats inte blir tillämpligt i denna detaljplan.

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 Värö-Backa S:1, S:41 och S:48 avstår mark till kommunen, se tabell ovan. Ersättning utgår och redovisas under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Enligt PBL 6 kap. 16 § har kommunen rätt att lösa in rättigheter på mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, i samband med att marken löses in.

I den aktuella detaljplanen blir det inte aktuellt med inlösen av rättigheter.

Organisatoriska frågor

Övriga avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Överenskommelse om åtgärder på Värö-Backa GA5 (gångstig, bygdeväg på del av Gamla Byavägen och ev åtgärder på kristens väg)

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ellevio, Skanova, Varbergs Energi och Varberg Vatten AB har ledningar inom planområdet. Någon flytt av befintliga ledningar har dock inte bedömts nödvändiga till följd av exploateringen. Ledningarna ligger inom prickmark på kvartersmark (säkrade med u- och l-område) och inom vad som i detaljplanen regleras som naturmark. Beroende på hur dagvattendammen placeras inom naturmarken kan flytt bli aktuellt. Eventuell flytt av ledning initieras och bekostas av Varbergs kommun.

Ellevio, Varbergs energi och Skanova ansvarar för utbyggnaden av el, bredband respektive tele.

Fjärrvärme är under utbyggnad och möjligheten till anslutning kommer finnas efter utbyggnaden.

Befintliga ledningar inom området säkras med två u-områden och ett l-område i detaljplanen. Det västra u-området berör Skanova och Varberg Vatten ABs ledningar, det östra u-området berör Varberg Vatten AB, Skanova och Ellevios ledningar, l-området berör Skanovas luftledning. Krävs flytt eller andra åtgärder av ledningsnäten bekostas detta av exploatören.

Utbyggnad allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för iordningsställande av allmän plats.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Varberg Vatten AB 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 bekostas av Varbergs kommun, planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

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

Planekonomisk bedömning

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

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Värö-Backa 2:4 (kommunen)	Utgift för framtagande av detaljplan, lantmäteriförrättning, eventuell stämpelskatt, förändrade andelstal i gemensamhetsanläggning, eventuell upprustning av anslutande väg, byggnation av förskola och anläggande av allmän plats. Finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av fastighetsägaren, liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder. Ersättning till delägare i Värö-Backa S:1, S:41, S:48 för den mark som förslås ingå i kvartersmark enligt detaljplaneförslaget.
Värö-Backa S:1, S:41, S:48	Samfällighetens delägare får ersättning för den mark som föreslås ingå i kvartersmark, Skola
Respektive enskild fastighet	Om regleringen innebär överföring av del av en fastighet ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde som orsakas av fastighetsregleringen. Dessutom ska det tas skälig hänsyn till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastighetsägaren.

	Vid tillämpning av den s.k. genomsnittsvärdeprincipens huvudregel bestäms ersättningen till det genomsnittliga råtomtvärdet inom den utökade fastigheten.
Värö-Backa GA:5	Kommunen får en utgift genom utökat andelstal i Värö-Backa GA:5 samt för eventuell upprustning av del av Värö-Backa GA:5 (åtgärder på Gamla Buavägen, omledning av gångstig, samt i det fall upprustning krävs utav Kristens väg för att angöra skolfastigheten). Värö-Backa GA:5 får intäkt utifrån de andelstal som beslutas i lantmäteriförrättning för den nya förskolefastigheten, som sker antingen som överenskommelse eller som omprövning.

Prövning enligt annan lagstiftning

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen. Prövning sker i samband med avstyckning av skolfastighet och marköverföring av Värö-Backa S:1, S:48 och S:41.

Ledningsrätter

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om, och bekosta, lantmäteriförrättning för tillskapande av eventuell ledningsrätt. Befintliga ledningar inom området säkras med två u-områden och ett l-område i detaljplanen. Det västra u-området berör Skanova och Varberg Vatten ABs ledningar, det östra u-området berör Varberg Vatten ABs och Ellevios ledningar, l-området berör Skanovas luftledning.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Stenmur finns i planområdets västra fastighetsgräns. Inga åtgärder som påverkar denna är dock planerad. Vissa strukturer i jordbrukslandskapet såsom stenmurar och odlingsrösen omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken, på grund av deras höga värde för växt- och djurlivet. Dessa strukturer är viktiga för den biologiska mångfalden som habitat och spridningskorridorer för en mångfald av olika mindre djurarter.

Dispens/tillstånd/prövning	Lag	Ansvarig
Biotopskydd	Miljöbalken (1971:948)	Exploatör
L-område i öster för tele	Ledningsrättslagen (1973:1144)	Skanova
U-område i väst och öst för tele	Ledningsrättslagen (1973:1144)	Skanova

Konsekvenser

U-område i väster och öster för vatten, avlopp och dagvatten	Ledningsrättslagen (1973:1144)	Varberg Vatten AB
U-område i öster för fiber	Ledningsrättslagen (1973:1144)	Varbergs Energi
Lantmäteriförrättning	Fastighetsbildningslagen (1970:988)	Exploatör samt ledningsägare

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
Värö-Backa 2:4	Kommunalt ägd åkermark planläggs för kvartersmark, skola samt för allmän platsmark natur, med kommunalt huvudmannaskap och kvartersmark för transformatorstation.
Värö-Backa S:1	Samfälligheten inom planområdet planläggs för kvartersmark, skola.
Värö-Backa S:48	Samfälligheten inom planområdet planläggs för kvartersmark, skola.
Värö-Backa S:41	Samfälligheten inom planområdet planläggs för kvartersmark, skola.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen meddelade 2022-11-16 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt att det arkeologiskt undersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Natur

Grönområde

Ett genomförande av detaljplanen medför att en öppen, gräsbeväxt, yta försvinner. De negativa konsekvenserna av detta bedöms dock som begränsade i en större kontext.

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör uppförandet av en för området storskalig byggnad vilket ofrånkomligt påverkar landskapsbilden. Genom en placering av byggrätten mot söder med byggnadsförbud mot Gamla Buavägen bibehålls vissa utblickar över det öppna jordbrukslandskapet samt att byggnationen tar stöd i befintlig skogslandskap i söder.

Ekosystemtjänster

Genom att anlägga en dagvattendamm ökas de flödes- och näringsreglerande ekosystemtjänsterna samt skapas nya habitat för en mångfald av olika växt- och djurarter.

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)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § 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 § 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 men detta kompenseras genom fördröjning. Området ansluts till det kommunala verksamhetsområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget. Total föroreningsbelastning på recipienten bedöms minska efter exploatering och rening i föreslagna makadamdiken och den våta dammen, för samtliga ämnen förutom TOC. Detta bidrar till en förbättring av vattenkvaliteten i recipienten Stora och Lilla Även, som båda har problem med näringsämnen och kvicksilverföreningar. Med föreslagna åtgärder uppskattas mängderna N och P som släpps ut till recipienten från planområdet per år minskas med 80% respektive 78%.

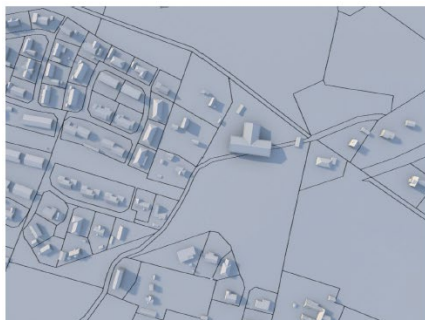
Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller.

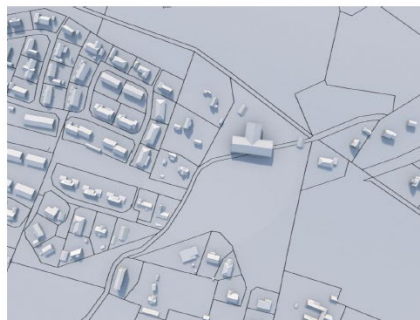
Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

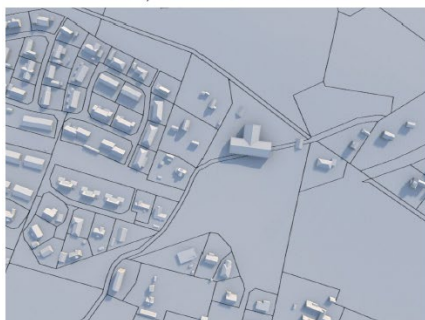
Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning vilket redovisas nedan. Solstudien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig.



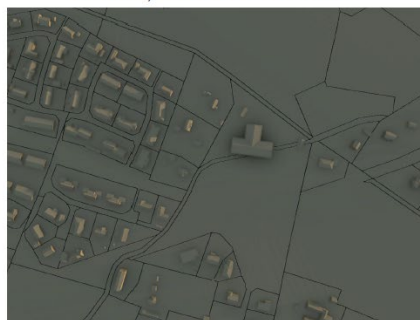
20 Mars, 09:00 UTC +01 Vinter



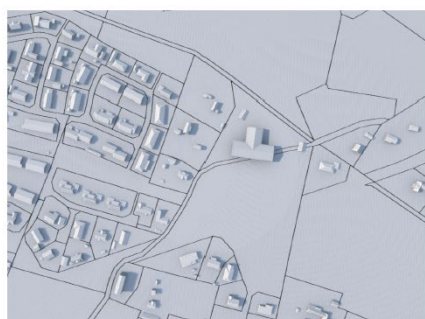
20 Mars, 12:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 15:00 UTC +01 Vinter



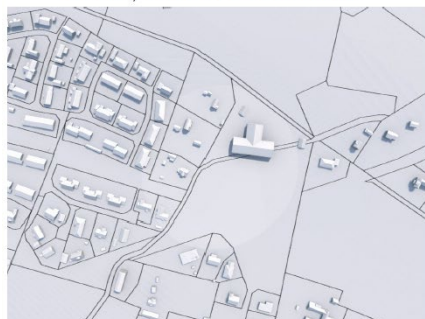
20 Mars, 18:00 UTC +01 Vinter



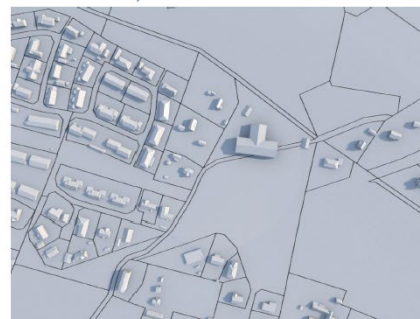
20 Juni, 09:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 12:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 15:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 18:00 UTC +01 Sommar

Beräkning av omgivningsbuller

På skol- och förskolgårdar där undervisning sker bör det finnas en avgränsad yta som uppfyller ekvivalentnivån 50 dBA. I undervisningslokaler inomhus är riktvärdet 30 dBA i ekvivalent ljudnivå över dygn och riktvärdet 45 dBA i maximal ljudnivå.

Nuläge samt utbyggt förslag år 2045 utan hastighetssänkning på Gamla Buavägen respektive på Buavägen visar att hela föreslagen förskolgård har ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer beräknas under 70 dBA. Bullerkällor samt område där ovan omnämnda riktvärden underskrids redovisas nedan.



mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Detaljplanens konsekvenser ur ett barnperspektiv är dels att det möjliggörs för en utbyggnad av förskola vilket är positivt då barn får möjlighet att gå i förskolan i närheten av sin bostad och inte behöver åka till en annan ort.

Alla förskolebarn kommer dock inte att bo inom gångavstånd till förskolan. Det finns även brister i det finmaskiga gång- och cykelvägnätet i Limabacka. Då barn kommer gå här innan en separerad gång- och cykelbana längs med Gamla Buavägen är genomförd kan bidra till ökad bilanvändning.

Dammar som tillkommer för hantering av dagvatten kan påverka en säker och trygg miljö ur ett barnperspektiv. Vid utformningen av dammar finns det flera delar att tänka på för att skapa en så trygg och säker miljö som möjligt. Det finns dock aldrig åtgärder som ersätter passning av småbarn eller kunskap och regler för äldre barn. Dagvattendammarna kan även skapa mervärde som en del i en rekreativ naturmiljö, de ökar den biologiska mångfalden och utgör plats för både lek och lärande. Dagvattendammen utgör på så sätt även en viktig pedagogisk funktion i barns närmiljö.

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.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB då planens dagvatten fördröjs och renas inom planområdet, inget ökat flöde eller förorening befaras.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Lokaliseringsstudien visar att genom att detaljplaneförslaget medger ökad service i form av utbildning bedömer kommunen att ianspråktagandet av bruksbar jordbruksmark är motiverad. Planförslaget innebär också att det väsentliga samhällsintresset för utbildning uppfylls i form av placering av undervisningslokaler nära bostadsbebyggelse. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja FÖP stadsområdets intentioner och för att stärka Väröbacka med omgivning som ort.

Trafik

Motortrafik

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att få fram antalet bilresor som den planerade exploateringen genererar. Indata av en yta av 3 500 m² (BTA) förskola har använts i uträkningen. Förskolan ger en trafikstring på cirka 890 bilar/dygn (ÅDT). Det befintliga vägnätet runt planområdet har bedömts kunna hantera den trafikökning som kommande utbyggnad väntas medföra. Planförslaget innebär därför ingen förändring av vägnätet. Tillfart sker från Gamla Buavägen, antingen genom direktinfart eller via Kristens väg.

Trafiken på Gamla Buavägen kommer vara cirka 300 fordon/dag år 2045 om man utgår från dagens trafikbelastning. Med en fullt utbyggd förskola kommer Gamla Buavägen väster om utfarten från förskolan belastas med cirka 180 ÅDT och öster om utfarten cirka 720 ÅDT. Detta blir totalt en trafikmängd på cirka 480 ÅDT väster om utfarten och 1020 ÅDT öster därom.

Trafiknätet för biltrafik bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken utan påtagliga störningar.

Gång- och cykeltrafik

Gamla Buavägen byggs om till en Bygdeväg för ökad trafiksäkerhet. Planområdet knyts även samman med befintligt gång- och cykelstråk i öster via Kristens väg och en gångväg mot söder via ny stigkoppling mot Båleskogen då befintlig stig över åkermarken försvinner till följd av exploateringen.



Illustration som visar ett exempel på en bygdeväg. Du cyklar och går på vägrenen. Du som kör bil, motorcykel eller annat motorfordon kör på körbanan. Om du får möte eller blir omkörd får du tillfälligt använda vägrenen. Foto: Trafikverket

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 ingen detaljplan.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplan:

- *Detaljplan för Backa 2:4, 8:2 m.fl. (13-VÄR-1833, Lantmäteriets beteckning)*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplanen daterad 2023-01-09. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen daterad 2023-01-09. Fastighetsförteckningen är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2022-05-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

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

Bullerutredning

Trafikbullerutredning. Framtagen av stadsbyggnadskontoret, Varbergs kommun, och daterad 2022-11-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av stadsbyggnadskontoret, Varbergs kommun, och daterad 2022-05-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning. Framtagen av Ramboll (556133-0506), och daterad 2022-05-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning. Framtagen av Sweco (556767-9849), och daterad 2022-04-29. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikutredning

Trafik PM. Framtagen av hamn och gatuförvaltningen och daterad 2022-12-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Lokaliseringsstudie

• *Lokaliseringsstudie*. Framtagen av stadsbyggnadskontoret, Varbergs kommun, och daterad 2022-04-07. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Slutmeddelande om resultat av arkeologisk utredning

Slutmeddelande om resultat av arkeologisk utredning. Framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län och daterad 2022-11-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning. Framtagen av Arkeologerna (202100-4953), Rapport 2022.97. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 21 oktober 2021. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att uppföra en ny förskola i två våningar med en bruttoarea på minst 2000 m² på del av fastigheten Värö-Backa 2:4.

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Norra kusten antogs av kommunfullmäktige 2017-02-14 och omfattar kustområdet norr om Varberg, väster om väg E6. Planen omfattar bl.a. en större utveckling av Väröbacka/Limabacka och även en ny station i området. En gång- och cykelväg mellan Bua och Limabacka är utpekad och numera även utbyggd. Aktuellt planområde ligger inom ortens utvecklingsområde.

Nu pågår även arbete med en ny fördjupad översiktsplan för Värö för att ge utökad underlag för kommande utveckling av orten och kommande detaljplanering.

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

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag inte av detaljplan. Området direkt öster om planområdet omfattas av detaljplan VÄ55 som omfattar intilliggande villaområde och idrottsplatsen i Limabacka. Detaljplanen VÄ55 omfattar även Kristens väg samt en ännu inte utbyggd gång- och cykelväg som ansluter Kristens väg med naturområdet i söder.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmål 2017-2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. Tre viktiga inriktningar för planområdet är att långsiktigt bevara och stärka de lokala ekosystemen, verka för slutna kretslopp och minsta möjliga miljöpåverkan samt att välfärd och samhällsutveckling inte sker på bekostnad av andra människor eller miljön.

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. I Trafikstrategin anges att hållbara resor ska prioriteras och det ska vara självklart att vid kortare resor välja andra alternativ än bil. Föresättningararna för att boende i området kan använda sig av hållbara transportmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) för sina vardagstransporter är acceptabla. Tillskottet av service i form av en ny förskola/skola förbättrar föresättningararna något.

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.

Natura 2000

Planområdet ligger i närheten av Båtafjorden som är av riksintresse för Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § MB. Planområdet avvattnas mot natura-2000 området, Båtafjorden. Planens dagvatten fördröjs och renas inom planområdet, inget ökat flöde eller förorening befaras.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningensvärld jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § 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. För exploateringen har en lokaliseringsstudie framtagits. I denna lokaliseringsstudie är den slutgiltiga bedömningen att detaljplaneförslaget medger ökad service i form av utbildning, vilket kommunen bedömer är motiverat för att ianspråkta brukningsbar jordbruksmark.

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. Luftkvaliten är under utvärderingsströskeln och planen kommer/kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

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

Planområdets recipient är vattenförekomsten Stora Även, vilken mynnar vidare ut i kustvattnet N m Hallands kustvatten. Båda recipienterna omfattas av MKN.

Vattendraget Stora Även är uppdelat i två olika vattenförekomster; sträckningen uppströms vilken heter Stora Även (Lilla Även - Källorna), samt sträckningen nedströms vilken benämns Stora Även (Mynningen – Lilla även). Stora Även (båda sträckningarna) har enligt VISS statusklassningen Måttlig ekologisk status (2021-05-31) och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (2020-03-27). Den ekologiska statusen baseras på kvalitetsfaktorerna fisk och näringsämnen. Omgivande jordbruksmark, enskilda avlopp och urban markanvändning listas som orsaker till de höga uppmätta halterna av näringsämnen. Kvalitetskraven för den ekologiska statusen är God ekologisk status 2033. Den kemiska statusen baseras på Bromerade difenyletar (PBDE) och Kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg). Samtliga av Sveriges kustvattenförekomster är klassade till uppnår ej god status för ämnena PBDE och kvicksilver, och de klassas båda som undantagsämnen som går under mindre stränga krav. Detta på grund av att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att sänka halterna till de som motsvarar god status. Det finns därför inget uppsatt krav att uppnå god kemisk status för recipienten enligt MKN, men de nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver får dock inte öka.

Kustvattnet, N m Hallands kustvatten, har enligt VISS statusklassningen Måttlig ekologisk status (2019-07-11) och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (2020-03-27). Den ekologiska statusen baseras miljökonsekvenstypen övergödning, och vattenförekomsten har även problem med hydromorfologiska förändringar. Kvalitetskraven för den ekologiska statusen är God ekologisk status 2027. Den kemiska statusen baseras på uppmätta halter av PBDE och kvicksilver (undantagsämnen enligt ovanstående motivering) samt tributyltenn föreningar (TBT). TBT-halterna är ställvis höga kan förklaras med påverkanstrycket från båttrafik för området.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen visar på en preliminär bedömning av grundläggningsåtgärder enligt följande: Lägre byggnader (ett plan) bedöms här kunna utföras utan grundförstärkningar. För högre byggnader kan åtgärder erfordras i form av lastkompensation (2-plan) eller pågrundläggning (>3 plan). För planerad byggnadsutformning är således bedömningen att det kan bli aktuellt med kompensationsgrundläggning. Kompensationsgrundläggning innebär att man utför viss urgrävning av jord och ersätter denna med lättyllning (exempelvis cellplast eller lättklinker) för att på så sätt minska tillskottlasterna i jorden. Om det föreligger behov av åtgärd bestäms slutligen i geoteknisk undersökning i detaljprojekteringsskedet.

Inför grundläggningsarbeten behöver en riskanalys upprättas. Vid vibrationsalstrande arbeten behöver byggnader och anläggningar inom riskområdet inventeras och kontrollprogram med gränsvärden tas fram.

Utvärdering av CPT-sonderingar antyder att leran i området är överkonsoliderad med OCR (överkonsolideringstal) omkring 3-4. Detta innebär att leran skulle vara föga sätttningsbenägen för tillskottslaster upp till omkring 25 kPa. Det ska poängteras att utvärdering av konsolidering utifrån CPT är grov och att noggrannare bestämningar genom CRS-försök rekommenderas i samband med detaljprojektering.

Förekommande gyttja bedöms vara mycket sätttningsbenägen.

Stabilitetsförhållandena inom området bedöms som goda. Inom områden med lera är marklutningarna små.

Grundläggning utförs med dränerande & kapillärbrytande lager samt med dränering. Likaså utförs dränering för hårdgjorda ytor, samt vid behov för grönytor.

Mullhaltiga lager banas av inom ytor för byggnader och hårdgjorda ytor. I norra delen förekommer gyttja vilket behöver skiftas ut vid anläggande av hårdgjorda ytor. Urgrävning rekommenderas även vid anläggande av gårdsytor för att skapa en mer väl-dränerad och torr yta.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Kartering av lågpunkter och rinnvägar är genomförd i webapplikationen SCALGO Live. SCALGO använder sig av höjddata från lantmäteriet med upplösning 1x1 m. Ingen hänsyn tas till infiltration eller ledningsnät. Tidsaspekten för ett regnscenario beaktas heller inte, utan analysen går ut på att låta ett visst antal millimeter (mm) regn fylla upp de lågpunkter som finns. Analysen ger därför inte en helt realistisk bild över studerat scenario men är ett bra verktyg för att få en uppfattning om hur vattnet rinner och identifiera områden där lågpunkter och risk för översvämning finns.

Det studerade scenariot är 106 mm regn, vilket är den mängd regn som genereras under ett 6-timmars 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Baserat på ovan nämnda faktorer som inte tas hänsyn till (infiltration, ledningsnät, tid...) bedöms inte situationen motsvara exakta konsekvenser vid ett 6-timmars 100-årsregn, då systemet är dynamiskt och sådana parametrar kommer ha en inverkan i verkligheten. Scenariot bedöms ge en uppfattning kring stående vattenvolymer vid ett värsta fall, då ledningsnätet är fullt och marken är mättad. Lågpunktskarteringen för 106 mm regn. I den lokala lågpunkten, som ligger den nordvästra delen av planområdet, står ca 1 900 m³ vatten. Den maximala vattennivån i lågpunkten ligger på +4,12 m och vattendjupet är upp till cirka 0,7 m där lågpunkten är som lägst.

När den lokala lågpunkten är full rinner vattnet vidare i nordvästlig riktning över Gamla Buavägen mot nordväst.

Grundvatten

Grundvattenytan har uppmätts i installerade grundvattenrör på 1,2 - 1,4 m djup under markytan inom den högre belägna södra delen av området. Inom den lägre belägna norra delen har grundvattenytan uppmätts nära marknivån, på ca 0,1 m djup under mark.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Området utgörs av villabebyggelse i 1 – 1,5 plan från varierad tidsålder.

Grönområde

Planområdet utgörs idag av ett område som klassas som åkermarkenligt Jordbruksverkets databas för jordbruksblock 2022. Området är dock i igenväxningsskede med gödselpåverkad gräsvegetation. Området är relativt platt undantaget en sänka mot Gamla Buavägen. Höjderna varierar från +7,5 ner till kring +3,5 meter över nollplanet.

Landskapsbild

Planområdet består av en öppen gräsbeväxt yta som i stora delar avgränsas av lövträd. Mot nordväst finns utblickar över jordbruksmark och i söder angränsar planområdet till en för orten större skogsdunge.

Ekosystemtjänster

Försörjande ekosystemtjänster inom området har varit matproduktion i form av jordbruksmark. I lågpunkten finns en del blommande växtvegetation som levererar pollinerande ekosystemtjänster.

Reglerande ekosystemtjänster inom området är befintliga träd i planområdets västra del. Dessa ekosystemtjänster står för temperaturreglering genom skugga vilket kyler omgivningen genom transpiration. Befintliga träd har även en funktion som insynsskydd och visst bullerskydd och bör därför bevaras.

I planområdets västra gräns, mot Värö-Backa 3:41 och i dess förlängning, finns en stenmur vilket är en lämning från det forna jordbruket och fungerar som ett kulturarv dvs. kulturella ekosystemtjänster. Stenmuren är även en viktig spridningskorridor och habitat för en mångfald av arter och levererar ekosystemtjänster i form av livsmiljöer.

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.

Trafik

Gång- och cykel

Idag kan området nås via en separerad gång- och cykelväg från Limabacka i öst. Längs med Buavägen går en separerad gång- och cykelväg som förbinder Bua med Limabacka. Denna gång- och cykelväg är idag sammankopplad med Kristens väg genom en stig över planområdet.

Det saknas ett finmaskigt sammanhållet lokalt gång- och cykelvägnät i Limabacka även om vissa sträckor med separerad gång- och cykelväg finns i området. Det övergripande gång- och cykelvägnätet går längs Buavägen och Industrivägen. Det finns också en gång- och cykelförbindelse mellan Limabacka och Väröbacka. Det saknas dock tydliga kopplingar mellan det övergripande och det lokala gång- och cykelvägnätet.

Det går idag en stig över berört planområde som leder genom Båleskogen, söder om planområdet, vidare ner mot gång- och cykelvägen längs med Buavägen. Denna gångväg ersätts med en gångväg förbi planområdets östra sida, där en gångväg har stöd i gällande detaljplan, Detaljplan för Backa 2:4 m.fl. VÄ55. Denna åtgärd bekostas av Varbergs kommun.



Foto över planområdet där även ovan nämnda genom planområdet är synlig.

Kollektivtrafik

Till de närmst liggande busshållplatserna Skanta och Limabacka Brandstation är det från planområdet ca 850 meter. Dessa trafikeras av regionalbussen 615 (starkt stråk med 30/60-minuters trafik) samt Ringhalslinjen 690 (Varberg-Värö bruk-Ringhals-Väröbacka skola) med två dubbelturer per dag.

På Gamla Buavägen går beställningslinjen 867 som trafikerar sträckan Väröbacka och Veddige. Denna tjänst kör en dubbeltur per dag och bokas minst en timme före avresa.

Det är cirka 1,2 km till den planerade tågstationen i Värö.

Biltrafik

Planområdet nås från Gamla Buavägen som ligger utmed planområdets norra gräns och fungerar som en lokal infartsgata till Limabacka. Gamla Buavägen kopplar mot Buavägen (Väg 850) i väster och Furets väg i öster. Furets väg kopplar i sin tur till Industrivägen (väg 850) i öster.

Gamla Buavägen har enskilt huvudmannaskap och sköts av Limabacka vägförening. Vägen har utformningen som en gammal landsväg utan trottoar eller separerad gång- och cykelväg. Vägen är asfalterad och har en bredd av cirka 6 meter. Hastighetsgränsen är 60 km/h fram till ca 65 meter väster om Kristens väg där hastigheten sänks till 40km/h. Vid Kristens väg finns ett farthinder i form av två busskuddar. Vägen är belyst. Trafikmängden i höjd med hastighetsvägmärkena ca 65 meter öster om korsningen med Kristens väg var 245 fordon/dygn år 2022 (2% tung trafik). Medelhastigheten var 50 km/h och 85-percentilen 60 km/h.

Kristens väg har enskilt huvudmannaskap och sköts av Limabacka vägförening. Vägen har utformningen som en liten gata utan trottoar och har hastighetsbegränsningen 30 km/h. Gatan är belagd med asfalt men är inte belyst.

Service

Offentlig service	Kommersiell service
Väröbackaskolan – 4,5 km	Väröbacka centrum – 3,5 km
Vårdcentral – 3 km till Bua vårdcentral och 11 km till Veddige vårdcentral	Bua centrum – 3,5 km
Värö Idrottsplats – 0,5 km	Livsmedelsbutik – 3,5 km

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen påtalade i detaljplanens uppstartsskede behov av arkeologiska insatser varpå en arkeologisk utredning beställdes. Den arkeologiska utredningen visade att området var tomt på anläggningar och kulturlager från förhistorisk eller historisk tid. Ett fåtal slagna flintor hittades men tillvaratogs inte. Det finns inget fortsatt intresse för den aktuella ytan från kulturmiljövårdens sida.

Länsstyrelsen meddelade 2022-11-16 att inget hinder längre föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det arkeologiskt undersökta området tas i anspråk för avsett ändamål.

Miljö

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Stora Även vilken mynnar vidare ut i kustvattnet N m Hallands kustvatten.

Belastas av markavvattningsföretag i anslutning till planområdet och utsläppsflödet från området är satt till 1 l/s, ha.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt Varbergs kommuns riktlinjer för buller ska medelljudnivå (ekvivalent ljudnivå) på skolgårdar inte överskrida 55 dBA och den högst förekommande (maximala ljudnivån) inte överskrida 70 dBA mer än fem gånger under mest utsatt timme, dagtid.

På skol- och förskolegårdar där undervisning sker bör det finnas en avgränsad yta som uppfyller ekvivalentnivån 50 dBA. I undervisningslokaler inomhus är riktvärdet 30 dBA i ekvivalent ljudnivå över dygn och riktvärdet 45 dBA i maximal ljudnivå.

Bullerkälla i området är trafik på Buavägen och Gamla Buavägen.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns ett instängt område bestående av en lågpunkt mot Gamla Buavägen. Detta område riskerar att översvämmas.

Markradon

Radonmätningar visar huvudsakligen på normalradonmark. Merparten av mätvärdena varierar mellan 11 och 13 kBq/m³. Byggnader ska därför dimensioneras för normalradonmark det vill säga utförs med radonskyddande konstruktion.

Beredskapszon kring Ringhals kärnkraftverk

Detaljplanen ligger inom den inre beredskapszonen för kärnteknisk olycka. Det innebär att de behöver speciella rutiner för utrymning med transport från förskolan ut till den yttre beredskapszonen vid en kärnteknisk olycka.

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 i sitt närområde har kvalitéer med närhet till natur och befintlig lekplats inom 100 meter från området. För att öka trafiksäkerheten behövs dock åtgärder i närområdet. Detta kommer behöva åtgärdas i takt med att Väröbacka/Limabacka expanderar. Planområdet kommer även på sikt att hamna i ett större sammanhang när området byggs ut vilket också kommer ge underlag för fler barn i närområdet vilket skulle öka den sociala hållbarheten.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet gränsar till antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellevio.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs Energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns i dagsläget inte i området men är under utbyggnad utav Varbergs Energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral och återvinningsstation finns i Veddige, 9,5 km från planområdet.