



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2014-558

Datum: 2022-01-18



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108, samt del av Bua 10:248, S:27 och S:31
Bua, Varbergs kommun

Granskningshandling

Upprättad 2016-02-04, reviderad 2022-01-18

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förtätning med bostäder och centrumändamål samt utveckla rekreativsmöjligheterna inom området. Avsikten är att bibehålla genomsläpplighet i området både visuellt och fysiskt genom reglering av byggrätternas placering och omfattning. Avsikten är även att möjliggöra rörelse från Arakullevägen mot den park med lek och rekreation som tillskapas närmast hamnen. På respektive sidor av denna park möjliggörs för centrumfunktioner så som t.ex. restaurangverksamhet. Befintlig busshållplats vid Buavägen ingår i vad som i föreslagen detaljplan regleras som torg.

Planprocessen

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.

Normalt förfarande

Då planprocessen påbörjats våren 2014 kan detaljplanen utföras med antingen normalt eller enkelt planförfarande. Normalt planförfarande används om förslaget berör allmänna intressen.

Planen upprättas med normalt förfarande i enlighet med plan- och bygglagens (2010:900) regler. Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5).



Planbesked

Planprocessen inleds med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till att påbörja detaljplanläggning. Ett negativt planbesked innebär på motsvarande sätt att kommunen för närvarande inte har för avsikt att inleda ett planarbete.

Samråd

Planförslaget skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Alla berörda har då möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådstiden sammanställs synpunkterna och ligger till grund för justeringar av planförslaget.

Granskning

Efter bearbetning av planförslaget utifrån de synpunkter som har kommit in under samrådet, tar byggnadsnämnden beslut om att det bearbetade planförslaget ska ställas ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden ställs synpunkterna samman och bemöts i ett granskningsutlåtande som ska skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Det är oftast byggnadsnämnden som antar detaljplaner, men om en plan är av större allmänt intresse eller innebär ett ställningstagande på ett principiellt sätt, ska detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta en detaljplan, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut. Nu börjar den nya detaljplanen att gälla. Dags att söka bygglov!

Tidplan

Samråd	1 kvartalet 2016
Granskning	1 kvartalet 2022
Antagande	3 kvartalet 2022

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2022-01-18
Plankarta med bestämmelser och illustration, 2022-01-18
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning, Norconsult, 2021-12-14

Övriga handlingar

Samrådsredogörelse, 2022-01-18
Geoteknisk PM, ÅF, 2014-11-28
Markundersökningsrapport/Miljöteknik, ÅF, 2014-11-19
Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, ÅF, 2014-11-28
Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Structor 2017-07-03
VA-utredning till detaljplan Bua hamnplan, Norconsult, 2020-09-30
PM Brandvatten, VIVAB, 2020-01-17
Förprojektering med inriktning mark, avvattning och geoteknik, Sweco, 2020-12-21
PM Dagvatten och Skyfall, VIVAB, 2021-09-10
Vägrafikbulerutredning, Norconsult, 2020-05-22
Industribulerutredning, Norconsult, 2021-02-25

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Innehåll	5
Inledning	7
Plandata	7
Ursprunglig ansökan	7
Uppdrag	7
Syfte	8
Tidigare ställningstaganden	8
Planeringsförutsättningar	9
Bild över planområdet	9
Mark och vegetation	9
Fornlämningar och kulturhistoria	10
Befintlig bebyggelse	11
Service	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	11
Störningar	12
Sociala perspektiv	12
Planförslag	13
Bebyggelse	13
Grönstruktur	14
Service	17
Trafik	17
Teknisk försörjning	17
Störningar	19
Planbestämmelser	24

Användning av mark och vatten	24
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	25
Administrativa bestämmelser	28
Konsekvenser	29
Hushållning med mark- och vattenområden m.m.	29
Behovsbedömning	29
Naturresurser	29
Markförhållanden	30
Vattenförhållanden	30
Buller från hamnverksamhet och trafik	30
Luftmiljö	31
Risker	31
Naturmiljö	31
Grönstruktur/stadsbild	32
Kulturmiljö	32
Sociala konsekvenser	32
Solstudie	34
Genomförande av projektet	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	42
Planavgift	43
Medverkande	43

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget vid båthamnen i Bua i anslutning till Båtafjorden, ca 20 km norr om Varbergs centrum och omfattar ca 21 000 m² (2,1 ha). Planområdet innefattar fastigheterna Bua 4:94, 10:108 samt del av 10:248 vilka ägs av Varbergs kommun, Bua 10:97 vilken ägs av Almy West AB. Planområdet omfattar även del av marksamfälligheterna Bua S:27 och S:31.

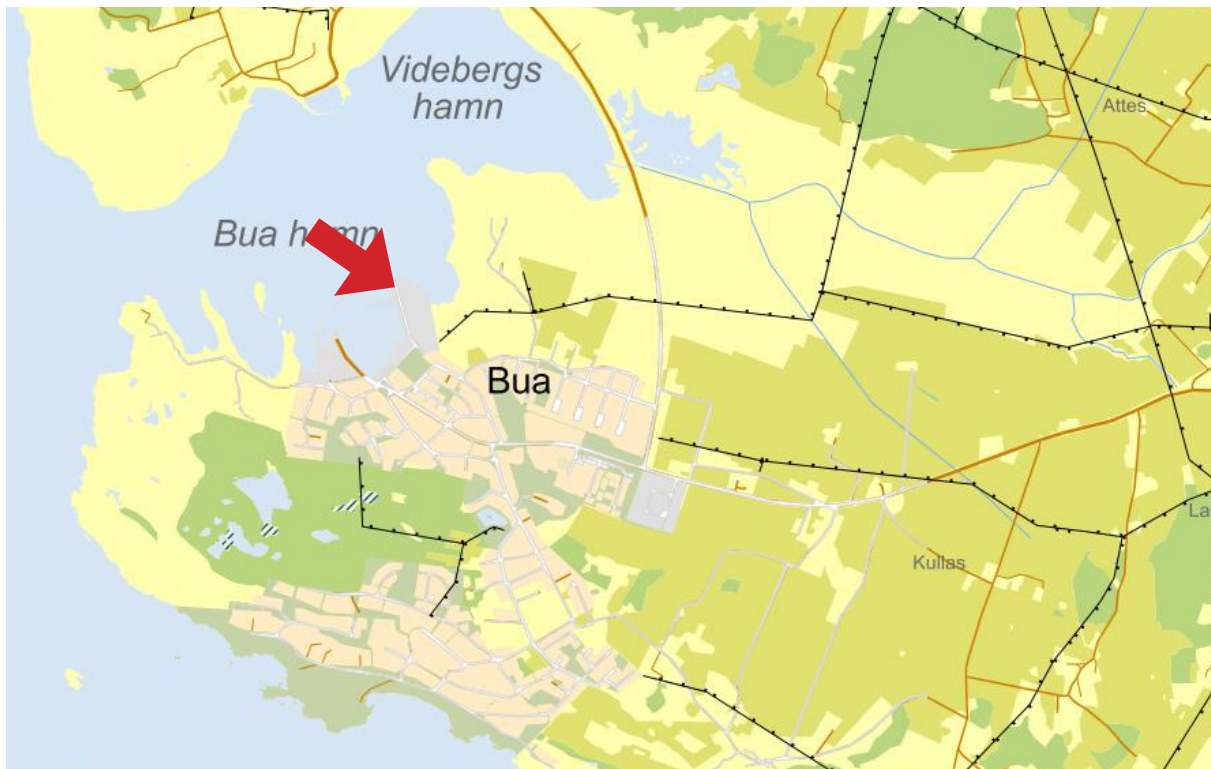


Bild 1. Den här bilden visar planområdets läge.

Ursprunglig ansökan

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 8 april 2014, §147, beslutat att uppdra planeringskontoret att initiera ändring av detaljplan för Bua 4:94 m.fl. för att möjliggöra exploatering och utveckling av Bua hamn med bl.a. bostäder och vändplats för buss.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 8 april 2014, § 147, beslutat uppdra åt planeringskontoret att initiera ändring av detaljplan för Bua 4:94 m.fl. Planarbetet ska hanteras med normalt förfarande och påbörjas inom 2 månader.

Byggnadsnämnden har den 15 maj 2014 § 185 beslutat tillstyrka planprövning och därmed beslutat att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för aktuellt område.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för centrumändamål och varierad form av bostäder. Planen syftar också till att utveckla den planlagda naturmarken som idag finns inom Bua 10:248 till en mer avgränsad park.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas men bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Fördjupning för norra kusten antagen 2017, anges att Bua ska bestå och utvecklas som serviceort och att fler bostäder behövs för att bibehålla service och verksamheter i området. Det aktuella området är utpekad i fördjupningen som område föreslaget för blandad bostadsbebyggelse.

Detaljplan

Detaljplan för Bua hamn 2004-09-28, Vä 82, berör fastigheterna Bua 4:94 och 10:248. Befintlig detaljplan anger natur samt område för Service, kontor, handel, hantverk, restaurang och bilservice. Byggnadshöjden är i gällande detaljplan reglerad till 6 m.

Byggnadsplan för Bua fiskeläge, 1967-05-02, Vä 8, berör fastigheterna Bua 10:97 och 10:108. Fastigheten Bua 10:97 är enligt byggplanen till för handelsändamål och Bua 10:108 är till för allmänt ändamål. Byggnaderna får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om max 7,0 meter. För Bua 10:97 får högst 1/5 av fastigheten bebyggas.

MKB

Kommunen gjorde i behovsbedömning av miljöbedömning 2016-02-04 bedömningen att ett genomförande av planen inte skulle innebära en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skulle göras. I samband med detaljplanens samrådsskede har dock bedömning gjorts att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för planförslaget, denna handling finns nu som bilaga till planhandlingarna.

Den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen visar att ett genomförande enligt förslag på detaljplan inte bedöms orsaka några betydande miljökonsekvenser.

Social hållbarhet

Området kommer att planeras med en blandad bebyggelse vilket i sin tur skapar bra förutsättningar för en blandad befolkningsstruktur. Tillsammans med en blandad bebyggelse och tillskapande av gemensamma ytor för aktiviteter kommer det innebära att området har goda möjligheter för höga sociala kvaliteter med ett tillskapande av en trivsam livsmiljö för de boende och besökare av området.

Planeringsförutsättningar

Bild över planområdet



Bild 2. Planområdets avgränsning illustreras i rött ovan.

Mark och vegetation

Naturvärden

Aktuellt planområde hyser inga högre naturvärden men det finns ett flertal skyddsvärda naturområden i dess närhet, bl.a. Natura 2000-området Båtafjorden. Kråkestads udde och naturreservatet Biskopshagen. Söder om området finns även ett skogbevuxet höjdområde.

Rekreation och lek

Det stora öppna området i anslutning till Bua hamn nyttjas idag som rekreations- och lekyta.

Geotekniska förhållanden

Området fylldes på 1960 talet ut och utgörs idag av fyllnadsmaterial ovanpå naturlig lera. Jordlagrens mäktighet varierar inom området mellan 8 och 17 m. Det översta jordlagret anges utgöras av fyllnadsmassor med ca 2 m mäktighet. Fyllnadsmassorna underlagras av ca 3-10 m lera.

På grund av detta måste sättningsproblematiken särskilt beaktas. Sättningar pågår troligtvis i området och har beräknats till 10 mm/år. Vid uppfyllnad av marken måste man även räkna med att tillskottssättningar uppkommer, dels i form av krypdeformationer och dels i form av konsolideringssättning. Risker för ojämna sättningar behöver beaktas vid anläggning av ledningar då problem kan uppstå med bakfall. (ÅF 2014-11-28).

Markradon

Mätning av radongaskoncentrationen i porluften i sanden har utförts med radonmätare (ÅF 2014-11-28). Radongaskoncentrationen är uppmätt till 12 kBq/m³ och 8 kBq/m³. Marken klassas därför som låg- till normalradonmark i enlighet med Statens planverk, rapport 59:1982: Lågradonmark (0-10 kBq/m³), Normalradonmark (10-50 kBq/m³). Normalradonmark innebär att byggnader ska uppföras radonskyddat.

Strandskydd

Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I samband med detaljplanläggning kan kommunen upphäva strandskydd, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken.

I det aktuella området kommer 100 m strandskydd att återinträda i samband med att den gamla detaljplanen ersätts med en ny. Strandskyddsområdet berör ett område där det föreslås anläggas park- och rekreationsytor, parkeringsplatser samt byggnader för centrumändamål och centrumändamål och/eller bostäder. Avsikten är att upphäva strandskyddet inom hela planområdet, för att möjliggöra byggnation och anläggande av föreslagna anläggningar och byggnader.

Mellan planområdet och kajkanten ligger en väg och ett större hårdgjort område med ställplatser för husbilar och båttrailers. Det finns även servicehus med tömningsstation, lyftkran för upptagning av båtar, spolplatta, tankstation och andra anläggningar i området. Mellan de yttre ställplatserna och kajkanten löper ett promenadstråk där det även finns bänkar. Ställplatserna är tydligt avgränsade mot promenadstråket med större stenblock.

Den sammantagna bedömningen är att den verksamhet och exploatering som finns mellan planområdet och kajkanten är avskiljande för allmänheten och att det därmed föreligger skäl för upphävande av strandskydd inom detaljplanområdet enligt 7 kap 18 c § (punkt 2) miljöbalken. Konsekvenserna för den allemansrättsliga tillgången och livsvillkoren för djur- och växtliv vid genomförande av planen och upphävande av strandskyddet bedöms därmed bli ringa.

Markföroreningar

Markytor inom området utgörs till större del av gräsklädda och grusade ytor. Markytan lutar svagt ned mot hamnen och sydväst. Höjdskillnader inom området ligger mellan +1,9 och +2,6 och uppgår till maximalt 0,7 m.

På fastigheten Bua 4:94 har Shell (numera St 1 Energy) bedrivit verksamhet med drivmedelsförsäljning från slutet av 1960-talet från till år 2012. Området har sanerats till MKN, mindre känslig markanvändning, under 2012.

Inom området har delar av planområdet nyttjats för båtuppställning. På denna yta har man genomfört en miljöteknisk markundersökning. I undersökningsområdet underskrider uppmätta halter av tungmetaller och tennorganiska föroreningar i yttlig jord Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Bua 4:94 finns idag en byggnad för verksamheter. Här har bland annat funnits bilverkstad, drivmedelsanläggning, båtförvaring, restaurang, second-hand affär samt båt- och biluppställning. På Bua 10:248 finns en transformatorstation i det sydvästra hörnet. Fastigheterna Bua 10:97 och 10:108 är obebyggda.

Service

Service

Cirka 700 meter sydost om planområdet ligger Bua centrum där handel, bibliotek, folktandvård samt distriktssköterskemottagning finns samlad. På andra sida Buavägen från Bua centrum finns skola, förskola och idrottshall.

Trafik

Gång- och cykel

Längs med Buavägen som angör planområdet löper en separerad gång- och cykelbana, denna leder bl.a. till Bua centrum med den cervice som finns tillgänglig där. Separerad gång- och cykelbana finns även till Ringhals som är en stor arbetsplats i närområdet.

Längs Ägovägen som avgränsar planområdet i sydost finns även en trottoar.

Berörd del av Bua S:27 och S:31 som ingår i planområdet är idag väg och trottoar.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdets södra del, utefter Buavägen, finns närmsta busshållplats. Denna trafikeras av busslinje 615 som går mellan Varberg och Åsa station. Turtätheten är mycket god vardagar och ett antal turer går även lördag och söndag.

Biltrafik och parkering

Planområdet trafikmatas via Buavägen, Båtafjordsvägen samt Arakullevägen.

Parkering sker på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Befintliga bostäder runt Bua hamn är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellevio.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs Energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Veddige cirka 13 kilometer öster om planområdet. Närmsta återvinningsstation finns i Bua på Kustroddarevägen ca 1,5 km sydöst om planområdet.

Störningar

Risk

Inom planområdet har det tidigare bedrivits drivmedelshantering, marken har undersökts och för att tillåta bostäder behöver delar av marken först saneras.

Buller

Trafikbullernivåerna från angränsande vägar är låga men industrin i närområdet bullrar och byggnationen behöver anpassas efter detta.

Översvämningsproblematik

Planområdet ligger i nära anslutning till havet och i dagsläget är marknivåerna låga inom del av planområdet varpå översvämningsrisk föreligger inom planområdet.

Sociala perspektiv

Planområde har med sitt läge närhet till rekreation och viss service. Det kollektivtrafknära läget innebär inte att boende på platsen kräver egen bil för att livet ska kunna fungera.

Bostadsbebyggelsen i planområdets närhet består av villor.

Barnperspektiv

Området fungerar idag väl ur ett barnperspektiv med tilltagna villatomter och gemensamma friytor på allmän plats. Närmsta kommunala lekplats finns cirka 150 meter öster om planområdet. Lekplatsen nås via Norra Skånevägen vilket är en mindre gata med blandtrafik.

Buaskola, F-6, ligger ca 700 meter från planområdet och nås via separerad gång- och cykelväg utefter Buavägen. Närområdet präglas av mindre gator och låga hastigheter, gång- och cykelnätet med närhet till gena huvudstråk som ansluter till omkringliggande områden inom tätorten.

Området ansluter till mindre gator och längs Buavägen går separerad gång- och cykelväg.

Från planområdet nås Bua centrum, Bua idrottsplats, badplats och motions slinga inom ca 1 km vilket erbjuder goda möjligheter till rekreation och fritidsaktiviteter för både barn och vuxna.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bostäder och centrumändamål. Volymerna som tillåts är två avgränsade byggrätter för enbart centrumfunktioner närmast hamnen men i övrigt tillåts bostäder i form av parhus, kedjehus och flerbostadshus upp till motsvarande ca 4,5 våningar.

Totalt bedöms planförslaget inrymma ca 90 nya bostäder.



Bild 3. Illustrationer Radar arkitektur & planering AB som visar på möjligt utbyggnadsförslag, överst bearbetad av Stadsbyggnadskontoret.

Gestaltning

Strukturellt är den nya bebyggelsen anpassad till det befintliga området genom att rörelseträk och siktlinjer bibehålls. detta säkerställs i detaljplanen genom att begränsa byggnadernas fotavtryck samt att stråk för byggnation undantas med hjälp av byggnadsgörbud samt ett allmänt parkstråk.

Höjden på bebyggelsen anges i enheter om totalhöjd och takvinkel, till varierande höjdnivåer räknade från nollplanet. Det möjliggörs bebyggelse i motsvarande ca 1-4,5 våningar. Detaljplanen reglerar dock inte våningsantal.

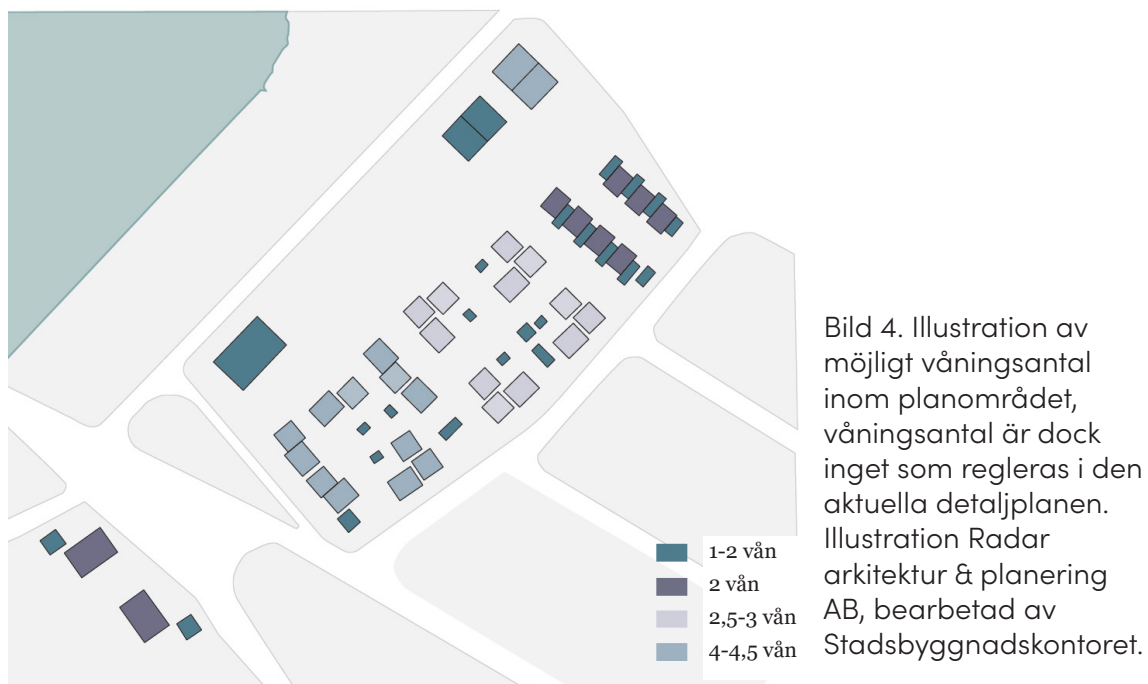
Kedjehusen i nordost kan uppföras i motsvarande 2,5 våningar med takvinkel mellan 30-40 grader för huvudbyggnad. Flerbostadshusen inom planområdet kan uppföras i 2,5-4,5 våningar. Takvinkel tillåts mellan 30-40 grader för huvudbyggnad och längsta fasad regleras till högst 12 meter. Sadeltak och längsta fasad regleras för att bättre anknyta till omgivande bebyggelse. Byggnaderna för centrumändamål kan uppföras i ca 1-1,5 våning. för Bostadshusen väster om Buavägen kan uppföras i 1,5-2 våningar med en takvinkel på minst 18 grader för huvudbyggnad.

Grundläggning av ny byggnation föreslås utföras med spetsburna pålar slagna till fast botten eller berg. Pällängderna bedöms variera mellan 8 - 17 m. Endast lätta och sättningsokänsliga byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på befintligt jordlager.

Utrymning av byggnader ska ske genom specialtrapphus och dubbla utrymningsvägar. Slutgiltig lösning hanteras i bygglovsprövning.

Med hänsyn till uppmätta radonkoncentrationer (låg- till normalradonmark) i porluften i jorden rekommenderas att byggnadernas grundläggning utförs med radonskydd.

Varbergs kommun har fastslagit en lägsta golvnivå för ny bebyggelse med bakgrund av förväntade havshöjningar. Planförslaget medger inte bebyggelse lägre än denna nivå. Genom planområdet löper även ett i detaljplanen höjdsatt skyfallsstråk för skyfallshantering.



Grönstruktur

Idag består planområdet till stor del av ett grönområde som används som mötesplats för Buaborna. Ny bebyggelse tillkommer och det blir då särskilt viktigt att det grönområde som blir kvar utformas så att det upplevs som tryggt, välkomnande och användbart. Parken föreslås få en lekplats, en bollplan och andra ytor för lek och rekreation. Bollplanen kan också fungera som mötesplats vid evenemang och firanden av olika slag. Parken kan bli en plats där människor som bor i olika delar av Bua möts.

Parken och kvartersmarken behöver höjdsättas på ett sätt som möjliggör avrinning vid skyfall/kraftig nederbörd; instängda områden ska undvikas. Det viktigaste skyfallsstråket är en gångväg/parkeringsyta på kvartersmark där vatten kan rinna från områden söder om planområdet, för denna yta har höjder införst på plankartan. Bollplanen används som yta för fördröjning av detta vatten. Bollplanen föreslås ligga lågt i förhållande till bebyggelsen och den något upphöjda lekplatsen. På så sätt kan vatten samlas på planen innan det rinner vidare mot havet. Till vardags är bollplanen en stor, helt vanlig gräsmatta.

Lekplatsen placeras i parkens norra del och behöver vara upphöjd för att inte översvämmas vid stora regn och framtida högvattenstånd. Lekplatsen blir ett viktigt tillskott i Buas utbud av lekplatser på grund av sitt centrala läge.

Genom parken föreslås gångstigar som leder vidare mot olika målpunkter i närområdet.

Inom park- eller torgytan möjliggörs för uppförande av allmän toalett.

Eftersom kvartersmarken behöver höjas blir det en höjdskillnad mellan bostadsgårdar och park, vilken behöver hanteras genom en genomtänkt terrassering. Terrasseringen ska integreras i områdets utformning och utnyttjas gestaltningsmässigt genom att användas för att skapa rumslighet och utblickar mot havet.

Avsikten är att parken ska innehålla en lekplats på 1000 kvm och en bollplan på 25x40m. Utöver detta är det viktigt att gestaltningen av platsen bidrar till en spännande och lekvänlig miljö genom höjdskillnader, materialval och utrustning. Utrustning såsom klätterbara skulpturer eller liknande inslag är önskvärda, samtidigt som andra målgrupper även behöver mer traditionella, tillgänglighetsanpassade sittplatser.



Bild 5.
Exempelbilder på möjlig utformning och utsmyckning av parkområdet. Foton tagna av Jennie Fagerström, Varbergs kommun.

Parken ligger i anslutning till vattnet, vilket ger salta vindar som gör det svårt att etablera växtlighet. Växtligheten i parken bör väljas utifrån det marina klimatet och den bör inte skymma utblickar över vattnet från parken. Samtidigt behövs träd på vissa platser för att ge skugga och buskplanteringar behövs för att skapa rumslighet och variation.

Den nordvästra delen av parken ansluter till Båtafjordsvägen. Någon form av avgränsning behövs för att förhindra att barn springer ut i gatan; exempelvis kan lägre friväxande häckar finnas här.

Inom området finns så kallade ensfyr, ledfyrrar som är placerade parvis utefter en linje i anslutning till farleden. Dessa kommer även fortsättningsvis finnas kvar i området men med ny placering. Slutgiltig placering avgörs i ett senare skede.

Torget i den västra änden av planområdet föreslås få en mer urban karaktär med träd och buskrader. Den södra delen av parken som gränsar till torget föreslås likna torget, med en relativt strikt utformning.



Bild 6. Illustrationskarta

Service

Tillkomsten av publika verksamheter och service kommer skapa ett behov av uteserveringar och platser att slå sig ner på. Det är positivt om dessa platser kan integreras med parkmiljön och torget på ett bra sätt, så att de båda miljöerna hänger samman och upplevs som en helhet. Utöver detta ska parken upplevas som allmän och inhägnader eller privatisering av mark ska undvikas.

Trafik

Exploateringen bidrar till en ökning av trafikmängden. Korsningen mellan Buavägen och Arakullevägen behöver byggas om genom att justera vägkanter för att bättre anpassas till nytt och befintligt område och få en gemensam bredd på Arakullevägen på 6 meter. Gångytan mot befintlig bebyggelse bibehålls och mot den nya bebyggelsen föreslås en ny gångyta byggas med en bredd på 2 meter. En höjjustering av Arakullevägen behöver utföras mellan befintligt upphöjd korsning till mellan Norra Skånegatan och Norra Kärrsvägen för att klara av avvattning och skyfall i befintligt och nytt område. Som mest behöver vägen lyftas i korsningen Arakullevägen och Norra Skånegatan genom en justering på 20 till 30 cm. På Arakullevägen strax norr om Norra Kärrvägen behöver man även utforma vägen så att vatten kan rinna in på gångytan och med en upphöjning av vägen som båda används som fartdämpande åtgärd och som ledning av skyfall. I nordöstra delen av området bör justering göras så att vattnet styrs undan från befintlig fastighet i ytterkurvan. Arakullevägen inom planområdet föreslås bli kommunal.

Längs med Båtafjordsvägen kompletteras befintlig väg med en gångyta mot det nya området och en smal kil av vägen intas även i nordost för att undvika ett en smal del av idag gällande plan endast finns kvar i denna del.

All parkering anordnas på kvartersmark enligt gällande parkeringsnorm, 2012-05-16. Infart till planerade kedjehus sker på kvartersmark utan utrymme för vändplats utan möjlighet till genomfart skapas och inrättas som gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Planområdet omfattar även befintlig busslinga med tillhörande busskur. För detta område föreslås ingen förändring.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Området avses bli anslutet till det allmänna VA-nätet. Möjlighet att ansluta finns i Buavägen och Arakullevägen. Den brandpost som finns inom området räcker inte till för hela den nya bebyggelsen utan det kommer behövs kompletteras med fler.

Nedan sammanfattas förslag till dagvattenlösning då utgående flöde från planområdet begränsas till flödet från naturmark vid ett regn med 10 års återkomsttid. Då kommunen önskar att planerad grönyta i väster ej används för fördröjning av dagvatten föreslås fördröjningslösningar i möjligaste mån anläggas inom kvartersmark.

Eftersom anläggande av endast en gemensamhetsanläggning för fördröjning inom planområ-

det skulle medföra en komplex ledningsdragning inom planområdet föreslås istället fördröjningslösningarna delas upp på ett antal mindre anläggningar.

Dagvatten från området med flerbostadshus i öster föreslås avledas till ett kassettmagasin placerat under en av parkeringsytorna. Då kassettmagasin generellt inte har någon påvisad reningseffekt för dagvatten, kan någon typ av filterkonstruktion placeras i rännstensbrunnarna på parkeringsytorna för att få till stånd en rening innan avledning till recipienten Båtafjorden.

Dagvattnet från kedjehusen i nordöst föreslås avledas till ett kassettmagasin beläget under parkeringsytan i anslutning till bostäderna. Även här kan rännstensbrunnarna förses med någon typ av filterkonstruktion för att få till stånd en rening av dagvattnet.

Fastigheterna i sydväst som planeras för parhus föreslås avleda sitt dagvatten till ett kassettmagasin innan anslutning till kommunalt ledningsnät. Dagvattnet från dessa ytor innehåller sannolikt inga större mängder föroreningar, varför separat rening ej bedöms vara befogat.

Då planområdet planeras för mycket grönska kan dagvatten från området med service och hotellverksamhet avledas till raingardens.

Gågatorna på allmän plats avleds förslagsvis till svackdiken. På allmän plats föreslås svackdiken anläggas utmed gågatorna.

I samband med en brand föreslås det tillses att släckvatten ej avrinner direkt till Båtafjorden då den betraktas som en känslig recipient. Detta skulle exempelvis kunna ske genom att kantstöd placeras på strategiska platser för att förhindra ytledes avrinning till fjorden. För att förhindra ledningsbunden avledning av släckvatten till recipienten föreslås rännstensbrunnar placeras på ett sådant vis att de lätt kan nås och täckas över vid en eventuell brand.

Enligt genomförd beräkning förväntas riktvärdet för totalfosfor, totalkväve och partiklar överskridas något efter rening. Det vatten som genereras inom planområdet är dock endast en liten del av allt vatten som mynnar i Båtafjorden varav påverkan från det aktuella området bedöms som liten.

Energiförsörjning

Området avses anslutas till Ellevios elnät. Utrymme för nätstation möjliggörs inom detaljplanen med E-område.

Bredband

Området avses anslutas till Varberg Energi ABs fibernät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för de nya kedjehusen avses ske i miljöhus i den östra delen av kvarteret, ut mot Arakullevägen. Avfallshantering för övriga fastigheter ska ske inom respektive fastighet. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas. I boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Räddning och brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Varberg Vatten AB.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Utrymning av byggnader ska ske genom specialtrapphus och dubbla utrymningsvägar. Slutgiltig lösning hanteras i bygglovsprövning.

Skyfall och översvämning

Arakullevägen byggs om och höjdsätts för att leda skyfallsvatten till en befintlig lågpunkt vilket i sin tur leds över kvartersmark i ett i detaljplanen höjdsatt skyfallstråk ut mot den allmänna parken inom planområdet. Plankartan reglerar även höjdsättning av färdigt golv nivå till 2,8 möh för centrumfunktioner och 3,0 möh för bostad, anpassat efter skyddsnivå år 2100. Denna nivå är 2,8 möh och baseras på extrem havsnivå år 2100 med sannolikhet 0,5% och en ytterligare säkerhetsmarginal om 0,5 meter.

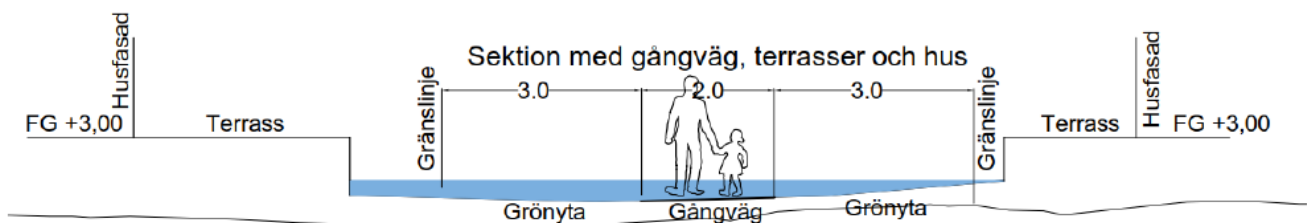


Bild 7. Illustration av föreslaget skyfallsstråk, SWECO.

Störningar

Trafikbuller

Norconsult AB har utarbetat trafikbullerutredning på uppdrag av Varbergs kommun med prognosår 2040. Utredningen syftar till att redovisa förutsättningar, gällande riktvärden samt resultat av beräknade bullernivåer.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras för samtliga illustrerade bostadshus utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Riktvärdet klaras om gemensamma uteplatser ordnas inom område med maximal ljudnivå minde än 70 dBA. För flertalet hus kan riktvärdena klaras även på privata uteplatser/balkonger. Om ambitionen är att riktvärdena även ska klaras på alla privata uteplatser krävs skärm längs väg eller lokala skärmar vid uteplats.

För verksamheter finns endast riktvärden för ljudnivåer inomhus. Riktvärdena klaras för samtliga verksamheter med standardfönster.



Bild 8. Beräknade trafikbullervärden, ekvivalentnivå. Riktvärde 50dBA uppfylls för samtliga bostäder inom planområdet.

Industribuller

För buller från omkringliggande verksamheter har Norconsult tagit fram en industribullerutredning.

Utgångspunkt är att befintliga verksamheter ska kunna drivas vidare med de förutsättningar och villkor som redovisas i gällande miljötillstånd. Swedish Oat Fiber AB:s har ett tillstånd och Bua Shellfishs ett delegeringsbeslut vad gäller buller. Jämfört med Boverkets vägledning visar dessa samma krav på ekvivalenta ljudnivåer dagtid och kvällstid men Boverkets vägledning accepterar 5 dB högre ekvivalent ljudnivå nattetid än tillståndet/ delegeringsbeslut

Vilka kringliggande verksamheter som bullrar i nuläget har inventerats. Kontakt har tagits med verksamhetsutövarna och information har inhämtats om vilka aktiviteter som ger höga ljudnivåer samt omfattningen av respektive aktivitet. Mätningar av ljudnivåer har gjorts som underlag till bullerspridningsberäkningarna.

Dimensionerande beräkningsfall relevant att basera en analys av ljudmiljön på har bedömts vara:

- All verksamhet exklusive luftverkyget och vinkelslipen pågår. Vardagar dagtid
- All verksamhet pågår. Helger

För flertalet bostadshus är beräkningsfall ”All verksamhet pågår. Helger” dimensionerande. Flertalet hus benämnda ”flerbostadshus/kedjehus” beräknas få ljudnivåer över riktvärdet för zon A, 45 dBA, vid en eller flera fasader. Dessa hus klarar dock riktvärdet för zon B, 55 dBA. Zon B innebär att bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida, <45 dBA, finns och att byggnaderna bulleranpassas. Detta kan för flertalet fastigheter klaras med genomtänkt rumsplacering.

För skisserat hus i norr benämmt ”lokaler/visstidsboende/bostäder” är både beräkningsfall ”All verksamhet pågår. Helger” och ”All verksamhet exklusive luftverktyget och vinkelslipen pågår. Vardagar dagtid” dimensionerande. Riktvärdet för helger för zon A, <45 dBA, klaras vid fasad mot sydöst och till viss del mot nordöst men överskrids vid fasad mot nordväst och sydväst samt till viss del mot nordöst. Riktvärdet för vardagar dagtid för zon A, 50 dBA, klaras vid fasad mot sydöst och sydväst men överskrids vid fasad mot nordväst och nordöst. Detta hus klarar dock riktvärdet för zon B, 55 dBA på helger respektive 60 dBA på vardagar. Zon B innebär att bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida, <45 dBA, finns och att byggnaderna bulleranpassas. Detta klaras endast vid fasad mot sydöst.

För maximala ljudnivåer finns endast riktvärden nattetid klockan 22–06. Nattetid är det endast fläktar på tak och fiskeriverksamheten som är igång. Maximala ljudnivåerna från dessa är betydligt lägre än riktvärdet 55 dBA.

Swedish Oat Fiber AB:s gränsvärde enligt tillståndet kan komma att överskridas med någon dBA för skisserat hus i norr benämmt ”lokaler/visstidsboende/bostäder”.

Riktvärdet för uteplats kan klaras för samtliga bostäder.



Bild 9. Beräknade trafikbullervärden, maxnivå. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena på 70dBA klaras. Detta är möjligt att uppfylla för samtliga bostäder genom anläggandet av gemensam uteplats inom grönt område alternativt i direkt anslutning till bostaden med hjälp av bullerskydd.



Bild 10. Beräknade industriellervärden, ekvivalentnivå. Riktvärde 50dBA (zonA) och 60dBA (zon B). Riktvärdena för byggnation i enlighet med kraven för zonB uppfylls för samtliga bostäder inom planområdet.

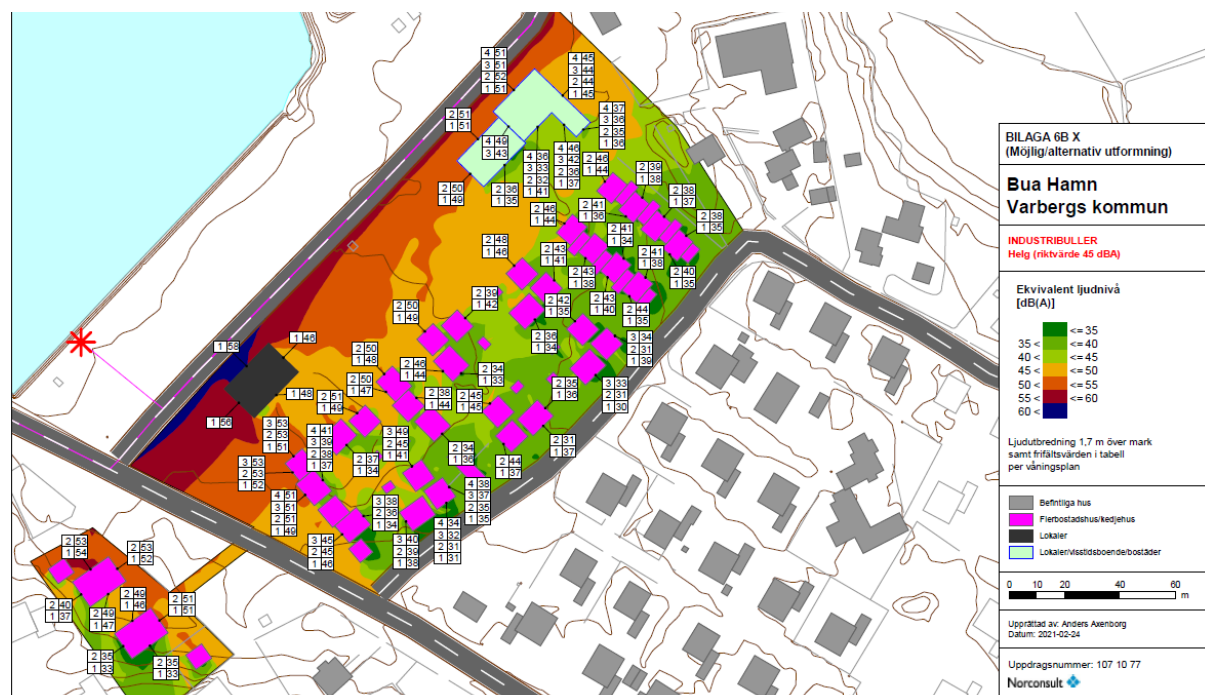


Bild 11. Beräknade industriellervärden, ekvivalentnivå kväll/helg. Riktvärde 45dBA (zon A) och 55dBA (zon B). Riktvärdena för byggnation i enlighet med kraven för zon B uppfylls för samtliga bostäder inom planområdet.

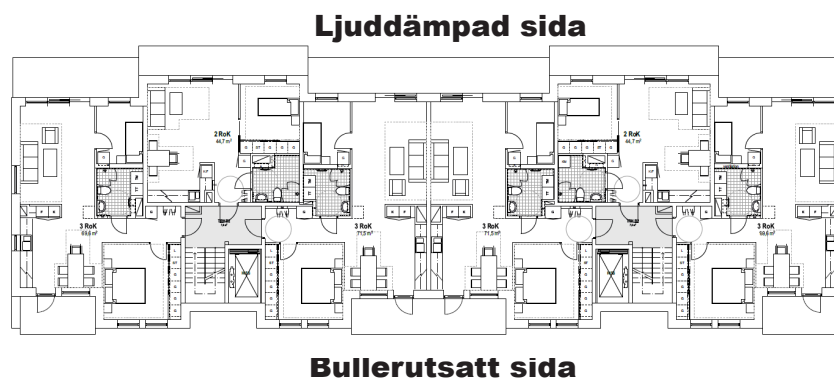


Bild 12. Möjlig planlösning där en fasad överskrider riktvärdena för zon A och därmed får krav att hälften av bostadsrummen ska ha tillgång till ljuddämpad sida. Illustration framtagen av Radar arkitektur & planering AB.

Markföroreningar

Planerad markanvändning klassas enligt genomförd markmiljöundersökning (ÅF Infrastructure, 2014b) både som KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning).

Enligt genomförd markmiljöundersökning bedöms föreslagen utbyggnad i huvudsak inte medföra några miljö- och hälsorisker med avseende på markföroreningar då samtliga analyserade prover för jord och grundvatten underskred Naturvårdsverkets riktvärden för KM och MKM alternativt underskred detektionsgränserna eller andra riktvärden som utnyttjats i analyserna. Därmed föranleder utbyggnaden inga efterbehandlingsåtgärder. Dock har det vid sanering och upptagande av underjordiska cisterner konstaterats att det kvarlämnats petroleumförorenad jord med halter över riktvärdet för KM men under riktvärdet för MKM (Demicon, 2012). Det finns en risk för förekomst av petroleumkolväten vid byggnaden i planområdets sydöstra del p.g.a. tidigare verksamhet (drivmedelsanläggning, bilverkstad) och att genomförd sanering endast gjorts till MKM, vilket kan innebära att denna del av planområdet är mindre lämplig för bostadsändamål utan kompletterande sanering. För det aktuella område som sanerats till MKM möjliggörs i detaljplanen för bostäder och torg. En planbestämmelse med krav på sanering till KM har införts på plankartan där bostad möjliggörs inom detta område. Inom område som regleras till torg krävs ingen sanering men i samband med schaktarbeten ska överskottsmassor provtas och vidare hantering av massorna får ske först efter samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Planerad utbyggnad bedöms inte heller innebära några miljö- och hälsorisker till följd av att delar av planområdet utnyttjats som båt- och biluppställningsplats. Inga förhöjda halter av tungmetaller eller tennorganiska föreningar påträffades i de ytliga jordlagren, varför inga efterbehandlingsåtgärder till följd av detta krävs för utbyggnaden. Dock bör schaktmassor om möjligt återanvändas inom planområdet, men om överskottsmassor uppstår rekommenderas provtagning av dessa för att kunna avgöra lämplig hantering.




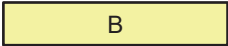

Både föreslagen sanering, schakt och transport av förorenad jord (med halter över KM) är anmälningspliktiga åtgärder enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899 28 §, varför en anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas. Vid schaktning kan även länsvattenhållning bli aktuellt vilket kan kräva tillstånd (VA-verk och/eller Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen) och beredskap bör finnas att kunna omhänderta eventuellt förorenat schaktvatten.

Med planerad sanering och föreslagna undersökningar och åtgärder bedöms planerad utbyggnad som positiv från miljösynpunkt eftersom den bidrar till att minska förekomsten av markföroreningar inom planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

	<p>TORG₁</p> <p>Användningen TORG inrymmer olika typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I detta fall specificeras användningen till gångtrafik, handel och publik verksamhet. Syftet med torget är att skapa en allmän öppen plats som bidrar till och förstärker karaktären av en publik plats i anslutning till befintlig busshållplats som också omfattas av ytan som regleras. Här finns till exempel möjlighet till uteservering eller liknande.</p>
	<p>GATA</p> <p>En GATA är en allmän plats avsedd för att reglera trafik inom området. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Inom användningen tillåts både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Huvudsakliga syftet med området i denna detaljplan är att möjliggöra för utbyggnaden av en gångbana utefter Båtafjordsvägen.</p>
	<p>PARK</p> <p>Användningen PARK används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Inom parkområdet tillåts även uppförandet av sjömärken, lekplats och liknande utrustning.</p>
Kvartersmark	
	<p>BOSTÄDER</p> <p>Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.</p>
	<p>CENTRUM</p> <p>Inom användningen centrum inryms en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, tillfällig vistelse, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.</p>

E

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Användningen tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

- | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e_1 | Största byggnadsarea komplementbyggnad
Minsta tomtstorlek är 200 m ² . |
| e_2 | Största byggnadsarea är 50 % per tomtarea, dock högst 100kvm. |
| e_3 | Största byggnadsarea är 1000 kvm och 2260kvm bruttoarea per egenskapsområde. Utöver detta tillåts underjordiskt garage och sammantaget 100kvm byggnadsarea komplementbyggnader med en högsta nockhöjd på 4,0 meter. |
| e_4 | Största byggnadsarea är 800 kvm och 1740kvm bruttoarea per egenskapsområde. Utöver detta tillåts sammantaget 100kvm byggnadsarea komplement- byggnader med en högsta nockhöjd på 4,0 meter. |
| e_5 | Största byggnadsarea är 350 kvm och 1100kvm bruttoarea per egenskapsområde. Utöver detta tillåts sammantaget 50kvm byggnadsarea komplement- byggnader med en högsta nockhöjd på 4,0 meter. |
| e_6 | Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. |

e₇

Största byggnadsarea är 430 m².



Marken får inte förses med byggnad.



Endast komplementbyggnad får placeras.



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.



Takvinkeln får vara mellan de angivna graddalen.

Placering

Garagebyggnad och/eller carport ska placeras minst 6,0 meter från anslutande gata.

Utformning

- f_1 Tak ska utformas som sadeltak. Takkupor tillåts upp till 1/3 av takfotslängden.
- f_2 Längsta fasad är 12,0 meter mot Arakullevägen.

Komplementbyggnad omfattas inte av angiven reglering för takutformning.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Markens höjd över angivet nollplan.

Stängsel och utfart

- ┆--○--○--○--┆ Utfartsförbud

Skydd mot störningar

Lägsta nivå på färdigt golv för bostadsändamål är +3.0 meter och för centrumändamål +2.8 meter.

Trafikbuller: Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Industribuller: Där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 50 dBA på vardagar kl. 06-18, eller 45 dBA under övrig tid, eller där maximala ljudnivåer på 55 dBA överskrids vid mer än enstaka tillfällen kl. 22-06 så ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har ekvivalent ljudnivå på högst 45 dBA dagtid (kl. 06-22) och 40 dBA natt (kl. 22-06) och 55 dBA maximal ljudnivå. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en inte överskrida de bullerkrav som ställs på ljuddämpad sida.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap (4 kap. 7 §)

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden är 10 år.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning (KM) erhållits.

Markreservat

u

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gemensamhetsanläggning

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela planområdet.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden då exploateringen sker i anslutning till ianspråkstagen mark med befintlig infrastruktur.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11§ Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömt medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande att det inte går att utesluta att aktuell detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan och att det därför krävs en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap Miljöbalken (Länsstyrelsen, 2016a). Länsstyrelsen angav som huvudskäl till sin bedömning att detaljplanens syfte inte utgör särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet samt att en bebyggelse är olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Vidare efterfrågade Länsstyrelsen ytterligare utredningar och bedömningar av den miljöpåverkan som detaljplanen kan ge upphov till gällande markföroreningar, översvämning, erosion, buller, risker och riksintressen.

Till följd av detta har Varbergs kommun därför tagit fram en miljöbedömning med tillhörande MKB till granskningshandlingen av detaljplanen. MKB:ns avgränsning stämde av med Länsstyrelsen under 2017.

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som huvudsakligen små till måttliga i främst negativ riktning men i vissa fall även i positiv riktning beroende på miljöfaktor. Miljöpåverkan av planerad utbyggnad bedöms som inte som betydande vare sig för någon enskild faktor eller totalt.

Naturresurser

Planområdet ligger i en kustzon som i sin helhet är av riksintresse och omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB. Då planområdet ligger inom ett område där tätorts-utveckling kan tillåtas enligt kommunens översiktsplaner bedöms planförslaget inte stå i konflikt dessa bestämmelser. Båtafjorden omfattas av strandskydd vilket återinträder inom planområdet i samband med detaljplanen varför ett upphävande av eller en dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18 § MB kommer att krävas vid en utbyggnad.

I anslutning till planområdet finns flera riksintressen, kustområdet och Bua fiskehamn utgör riks-intresse för yrkesfisket, farleden in i Båtafjorden och Ringhals kärnkraftshamn utgör riksintresse för kommunikation (sjöfarten) och Ringhals kärnkraftverk utgör ett riksintresse för energiproduktion enligt 3 kap 8 § MB. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen. Nordost om planområdet (ca 600 m) ligger även Natura 2000-området Båtafjorden som till stora delar även utgör ett riksintresse för naturvården. Nära Bua finns även det värdefulla naturområdet Kråkestads udde i sydväst och naturreservatet Biskopshagen i nordost. Planförslaget bedöms inte påverka närliggande naturområden.

Markförhållanden

Planområdets utgörs av gräsytor och hårdgjorda ytor som består av fyllnadsmassor ned till ca 2 m djup vilka underlagras av lera. Då fyllnadsmassorna lagts ut på naturliga lerlager förekommer i dagsläget sättningar i området och planerad utbyggnad kan medföra ytterligare sättningar, varför åtgärder behöver tas fram för att hantera dessa. Området bedöms utgöra ett låg- till normalriskområde för markradon, varför ett radonskyddat utförande av bebyggelsen kan komma att krävas.

Inom planområdet förekommer vissa markföroreningar i anslutning till tidigare bensinstation som tidigare sanerats ned till mindre känslig markanvändning (MKM). Vidare finns en risk för förekomst av petroleumkolväten kring befintlig byggnad i sydost p.g.a. tidigare verksamhet (drivmedelsanläggning, bilverkstad). I samband med föreslagen utbyggnad föreslås en sanering ned till känslig markanvändning (KM) genomföras för att säkerställa att delar av planområdet är lämpligt för bostadsändamål. Denna bör föregås av en undersökning av förekomst och utbredning av markföroreningar. Eftersom huvuddelen av kvarlämnade föroreningar ligger i djupare liggande jordlager under rena massor kan dock en riskbedömning med plats-specifika riktvärden utföras i samband med genomförande av planen i syfte att utreda om det är acceptabelt att låta jord med förhöjda halter ligga kvar. Inför rivning av befintlig byggnad föreslås även en inventering av miljöstörande ämnen i byggnadsmaterial. Planförslaget minskar förekomsten av markföroreningar inom planområdet vilket är positivt från miljösynpunkt.

Vattenförhållanden

Aktuellt planområde avvattnas via yttlig avrinning, rännstensbrunnar och befintliga dagvattenledningar ned till Båtafjorden. Recipienten Båtafjorden utgör en relativt grund havsvik med värdefulla grundområden och anslutande strandängar i de inre delarna som omfattas av ett flertal skyddsbestämmelser, bl.a. Natura 2000-område. Båtafjorden är tydligt påverkad av övergödning p.g.a. närsaltspåverkan från land och via tillrinningen från vattendraget Stora Även. Planerad utbyggnad innebär ökade dagvattenflöden från dagens ca 86 l/s till ca 266 l/s samt en viss ökad föroreningsbelastning. Inom planområdet föreslås en dagvattenhantering med underjordiska kassetmagasin i kombination med regnbäddar.

Planförslaget bidrar till en viss ökning av närsalts- och föroreningsbelastning till områdets recipient. Föreslaget dagvattensystem innebär fördröjning och viss rening av dagvattnet och samtliga föroreningskoncentrationer hamnar väl under de riktvärden som används. Planförslaget bedöms inte medföra att möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet i Norra mellersta Hallands kustvatten äventyras. Vidare är planområdet utsatt för översvämningsrisk vid höga havsnivåer och skyfall. Med föreslagen höjdsättning säkerställs avrinningen från planområdet vid skyfall utan att det bildas innestängt vatten, och föreslagna golvnivåer säkerställer att byggnader ej skadas vid högvatten. För att klimatanpassa planområdet fram till år 2100 planerar kommunen en höjdsättning av färdigt golvnivå på minst +2,8 inom området.

Buller från hamnverksamhet och trafik

Trafik- och industribullerutredning togs fram år 2015-2016 och uppdaterades 2020. Vad gäller ljudnivåer från omgivande verksamheter beräknas flertalet bostadsbyggnader få ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 45 dBA vid en eller flera fasader utan särskilda bullerskydds-åtgärder. Flertalet bostadsbyggnader kommer få ekvivalenta ljudnivåer mellan 45 och 55 dBA. Enligt Boverket bör bostadsbyggnader dock accepteras vid ljudnivåer mellan 45 och 55 dBA förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns. Krav på ljuddämpad sida är inskrivet som en planbestämmelse i aktuellt planförslag.

I trafikbullerutredningen beräknades att mest utsatt bostadshus har en beräknad ljudnivå om 50 dBA vid fasad. Riktvärdet 60 dBA klaras för samtliga bostadshus utan särskilda bulleråtgärder. Riktvärdet för uteplats klaras om gemensamma uteplatser ordnas inom område med ljudnivå mindre än 70 dBA. För flertalet hus kan riktvärdena klaras även på privata uteplatser/balkonger utan åtgärder.

Luftmiljö

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft kommer även i framtiden att underskridas med god marginal inom hela planområdet.

Risker

Kring planområdet finns två riskkällor, företaget Swedish Oat Fiber och sjömacken Aspen, men inga utpekade transportleder för farligt gods, även om det förekommer vissa transporter till omgivande verksamheter. Planförslaget innebär ingen konflikt med omgivande verksamheter då rekommenderade skyddsavstånd klaras vid en utbyggnad. Utbyggnaden innebär även att risknivåerna gällande farligt gods är acceptabla pga. det låga antalet transporter till verksamheterna och de låga hastigheterna på vägarna i området. Planområdet är beläget i den inre beredskapszonen (radie på ca 15 km) för Ringhals kärnkraftverk, varför ett särskilt beredskapsprogram finns för en eventuell olycka vid kärnkraftverket.

Naturmiljö

Aktuellt planområde hyser inga högre naturvärden men det finns ett flertal skyddsvärda naturområden i dess närhet, bl.a. Natura 2000-området Båtafjorden. Kråkestads udde och naturreservatet Biskopshagen. Söder om området finns även ett skogsbevuxet höjdområde. Planförslaget innebär att stora delar av befintlig naturmark inom ett redan exploaterat område ersätts med byggnader och hårdgjorda ytor men även en ny park med grönytor. En viss påverkan på omgivande naturområden kan uppstå genom viss ökad störning på fågelliv och ökat slitage men risken för att störningen av skyddsvärda arter och naturtyper ska nå skadliga nivåer bedöms som mycket liten. Vidare medför utbyggnaden en indirekt påverkan på recipienten Båtafjorden genom ökade dagvattenutsläpp. Konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli små.

Grönstruktur/stadsbild

Planområdets befintliga grönytor utnyttjas för närrekreation av närboende och från närmast belägna bostäder finns utsikt över Bua Hamn och havet. Kring planområdet finns rekreativvärden i form av Bua hamn och dess båtliv, några badstränder samt naturområden med elljusspår, stignät, parkeringar i kombination med värdefulla naturmiljöer. Planförslaget medför att befintliga grönytor bebyggs och en ny park som kan nyttjas av både boende och allmänheten skapas, vilket ökar områdets rekreativvärde jämfört med idag. Planerade centrumverksamheter kan också bidra till ökade rekreativvärden i och kring planområdet. Samtidigt begränsas utsikten över hamnen och havet kraftigt för närmast belägna bostäder även om vissa siktlinjer genom området bevaras. Planförslaget medför en tydlig förändring av stadsbilden då området förtätas med en bebyggelse som skiljer sig i såväl skala som utformning mot omgivande villabebyggelse.

Utbyggnaden medför även att utnyttjandet av omgivande naturområden för rekreation kommer att öka. Detta kan ge ökad störning på fågellivet och öka slitaget på områdenas naturmiljö även om områdenas rekreativvärden inte bedöms påverkas negativt. Skapas tydliga, lättillgängliga kopplingar/passager till omgivande naturområden kan områdets rekreativmöjligheter öka vilket är positivt från rekreativsynpunkt.

Skuggning

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

Kulturmiljö

Planområdet hyser inga kulturhistoriska värden. Närmaste kulturhistoriska värden är några större sjöbodar och en verksamhetsbyggnad i västra delen av Bua hamn samt några fornlämningarna i form av stensättningar ca 300 m sydost om planområdet. Närmaste utpekade kulturmiljöområde Bua by ligger ca 1,5 km sydost om planområdet. Utbyggnaden bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden utan bidrar ytterligare till omvandlingen av Bua från ett fiskeläge till en modern tätort. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms som små-försumbara.

Sociala konsekvenser

Sociala perspektiv

Planförslaget möjliggör för fler boendeformer i en miljö där det i övrigt är en homogen boendestruktur med likvärdiga boendeformer. Fler typer av boenden innebär fler valmöjligheter av bostäder för olika generationer i olika skeden i livet och gynnar en blandad befolkningsammansättning med de fördelar detta oftast innebär.

Barnperspektiv

Planförslaget rör barn och unga genom att det planeras för centralt belägna bostäder där

barnfamiljer kan komma att flytta in. Det centrala läget innebär närhet till skola, service och grönområden. Planområdet möjliggör även för park innehållande yta för rekreation och lekplats.

Nollalternativ

Det troligaste nollalternativet - åtminstone i det korta tidsperspektivet - är att ingen planändring kommer till stånd vilket sannolikt innebär att nuvarande markanvändning kvarstår planområdet. Därmed uteblir planerad omvandling av området till ett nytt bostadsområde med inslag av nya centrumverksamheter och park med lekplats, gångstråk och planteringar. Nollalternativet medför därmed att behovet av såväl centralt belägna bostäder och nya centrumverksamheter kvarstår, vilket i sin tur kan begränsa möjligheterna till att förtäta Bua centrum i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan.

Antar man att nollalternativet i princip motsvarar nuvarande miljösituation innebär det kortfattat att området fortsatt till stor del kommer utgöras av stora gräs- och grusytor med enstaka träd och buskar som delvis utnyttjas för bollspel och rekreation samt som parkering och uppställningsytor. Området kommer fortsatt upplevas som relativt storskaligt och enhetligt. Befintlig verksamhetsbyggnad med tillhörande parkering i området centrala del blir kvar antingen med nuvarande secondhand-affär eller andra verksamheter om dessa av någon anledning skulle upphöra. Från miljösynpunkt innebär nollalternativet att riskerna för översvämning kvarstår för befintlig verksamhetslokal vilket kan leda till materiella skador.

Nollalternativet kan även - åtminstone teoretiskt - medföra en utbyggnad av området enligt gällande detaljplaner, dvs. området kan användas för handel, service, allmänt ändamål, hamnändamål och naturmark. Detta skulle även teoretiskt kunna innebära att delar av området åter utnyttjas för uppställning av båtar. Eventuellt kan sådana utbyggnader även kräva tillstånd enligt miljöbalken beroende på vilken typ av verksamhet som planeras.

Solstudie



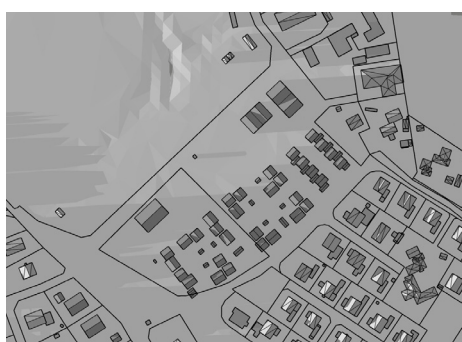
20 mars kl.09.00, UTC +1 vintertid



20 mars kl.12.00, UTC +1 vintertid



20 mars kl.15.00, UTC +1 vintertid



20 mars kl.18.00, UTC +1 vintertid



20 juni kl.09.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.12.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.15.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.18.00, UTC+1 sommartid

Genomförande av projektet

Genomförandedelen 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.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Varbergs kommun äger fastigheterna Bua 4:94, Bua 10:108 och Bua 10:248. Fastigheten Bua 10:97 är i privat ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen, genom hamn- och gatuförvaltningen, ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Exploatören ansvarar för iordningställande av allmän platsmark som tas i anspråk under byggtiden.

Ansvarsområde	Ansvarig
Vatten, spill och dagvatten	Varberg Vatten AB
El	Ellevio
Tele	Skanova
Fiber	Varberg Energi AB

Utförande

Varbergs kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Fastighetsägare och/eller exploatör (blivande fastighetsägare) ansvarar för utbyggnad och samtliga åtgärder inom kvartersmark, vilket även inkluderar framtida drift och underhåll.

Erforderliga undersökningar och åtgärder som krävs inför byggnation inom kvartersmark utförs vid behov av exploatören. Det åligger exploatören att följa de bestämmelser som finns samt utföra och bekosta de eventuella skyddsåtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion. Utformningen av kvartersmark ska ske i enlighet med detaljplanen.

Utbyggnad av tekniska anläggningar inom detaljplanen (planbestämmelse E) ansvaras av huvudmannen för anläggningen.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Ansvaret för drift och underhåll av dagvattenmagasin inom kvartersmark och parkeringsytor, i det fall gemensam lösning krävs, regleras i förrättning enligt anläggningslagen, se avsnitt Fastighetsrättsliga frågor.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet inom planområdet, vilket sker i samband med planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor**Berörda fastigheter**

Planområdet omfattar fastigheterna Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av 10:248, S:31 och S:27.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Bua 4:94 (kommunal) Area: ca 7 457kvm	Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten erhåller plannytta i form av byggrätter för bostäder och centrumändamål. Del av fastigheten planläggs för allmän plats i form av park, gata och torg.
Bua 10:97 (privat) Area: ca 1 368kvm	Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten erhåller plannytta i form av byggrätt för bostad.
Bua 10:108 (kommunal) Area: ca 990kvm	Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten erhåller plannytta i form av byggrätt för bostad.
Bua 10:248 (kommunal) Area: ca 11 520kvm	Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten erhåller plannytta i form av byggrätter för bostäder och centrumändamål. Del av fastigheten planläggs för allmän plats i form av park, gata och torg.
Bua S:27 Area: ca 94kvm	Del av fastigheten planläggs för allmän plats i form av gata.
Bua S:31 Area: ca 92kvm	Del av fastigheten planläggs för allmän plats i form av gata.

Samtliga berörda fastigheter och rättighetshavare inom och i anslutning till planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. De delar av Bua 10:248 som enligt plan utgör kvartersmark ska regleras till Bua 4:94 och bilda en exploateringsfastighet. För den planerade bebyggelsen kan sedan flera fastigheter avstyckas. Den del av Bua 4:94, S:27 och S:31 som utgör allmän plats ska överföras till fastigheten Bua 10:248.

Den del av Bua 10:248 som omfattas av Bua ga:5 och i planläggningen blir kvartersmark, ska lösas in och tillföras Bua 4:94 genom fastighetsreglering.

Bua ga:5 finns inom detaljplaneområdet och kan behöva omprövas med anledning av detaljplanen och dess genomförande.

För bebyggelse där flera olika markanvändningar tillåts, till exempel bostäder och centrumändamål, är det även möjligt att bilda separata tredimensionella fastigheter (3D-fastigheter) eller tredimensionella fastighetsutrymmen (3D-utrymmen) tillhörande fastigheter. För dessa fastigheter behöver nödvändiga rättigheter säkerställas genom bildande av gemensamhets-anläggningar och/eller servitut för stomme, teknisk försörjning utrymningsvägar med mera för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

För att fastighetsbildningen ska kunna genomföras måste fastigheterna, i gränserna, uppfylla gällande brandsäkerhetskrav, varför placering av brandväggar ska beaktas i samband med projektering av byggnader. Vidare bör separata el-, VA- och ventilationslösningar installeras för att underlätta den framtida förvaltningen av fastigheterna.

Beaktat ovanstående finns därmed en fördel med att ansökan om bygglov är hanterad innan fastighetsbildning i de fall 3D-fastighet eller 3D-utrymme är aktuellt att skapa.

För tekniska anläggningar (transformatorstation, etc.) kan mark upplåtas med ledningsrätt eller servitut. I de fall det bedöms lämpligare kan även separat fastighet bildas.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningarnas avgränsning och omfattning kommer att prövas i en anläggningsförrättning. Anläggningsförrättning prövar både omfattningen av gemensamhetsanläggningen och om det finns förutsättningar att bilda en gemensamhetsanläggning. Utan stöd av överenskommelse får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas inom områden som på plankartan är märkt med "g" såväl som områden som inte är utpekade med markreservat för gemensamhetsanläggning. Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark kan vissa gemensamhetsanläggningar erfordras. Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för detta i samband med lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning avseende parkering kan inrättas inom områden som på plankartan är märkt med "g". Om området avses avstyckas i mindre fastigheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov.

Gemensamhetsanläggning kan bildas, för de föreslagna kedjehusen i nordöst, med ändamål sophantering och tillfart.

I det fall flera fastigheter bildas inom kvartersmark avsedd för flerbostadshus och där dagvattenhantering och/eller parkeringsplatser kan samordnas, ska gemensamhetsanläggning bildas för dessa ändamål.

Ledningsrätter

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina ledningar och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Vid omläggning av ledning till följd av exploateringen kan ledningsrätt bildas gällande ledningens nya läge. Privata ledningar på annans fastighet utan rättighet kan säkerställas genom bildande av servitut eller ledningsrätt. Vid tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark ska dessa tillförsäkras behövliga rättigheter, som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättande av gemensamhetsanläggning eller bildande av fastighetsbildningsservitut.

Ledningar inom u-område ska säkras med ledningsrätt. Befintlig VA ledning säkras med ledningsrätt. Varbergs vatten AB ansöker om åtgärden.

Övriga rättigheter

Beroende av hur kvartersmarken delas upp i fastigheter kan det bli aktuellt att upplåta servitut för att trygga funktioner för berörda fastigheter. Respektive fastighetsägare/exploatör ansvarar för detta i samband med lantmäteriförrättning.

Gällande rättigheter inom området, Servitut 1383-85/34.1

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Markanvisningsavtal
- Genomförandeavtal
- Marköverlåtelseavtal

Markanvisningsavtal avses tecknas mellan kommunen och berörd exploatör innan detaljplanen antas, men kan avtalas även efter ett antagande. Avtalet ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under vissa givna villkor förhandla med kommunen om marköverlåtelse. Avtalet reglerar de övergripande villkor som ligger till grund för de mellan parterna kommande avtal (genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal).

Genomförandeavtalet ska bland annat reglera åtaganden samt kostnad- och ansvarsfördelning för byggnation inom markanvisningsområdet som en del i genomförandet av detaljplanen. Avtalet innehåller villkor om exploatörens byggnation i tid och utformning vilket medför att planens genomförande säkerställs ekonomiskt och tidsmässigt. För exploatören innebär avtalet att exploatörens åtaganden och kostnader för planens

genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Marköverlåtelseavtalet reglerar kommunens överlåtelse av kvartersmark till exploatören. Avtalet omfattar köpeskilling, betalning och tillträde. Marköverlåtelseavtalet tecknas under förutsättning att genomförandeavtal har tecknats.

Avtal avseende boende med särskild service ska upprättas mellan socialförvaltningen och exploatören om sådant särskilt boende avses uppföras inom detaljplanen.

Del av lägenhetsbeståndet av hyresrätter inom planområdet kan komma att upplåtas till socialförvaltningen om behov finns. Hyresavtal avseende reglering av standard, hyresnivå och antal lägenheter ska tecknas mellan exploatören och socialförvaltningen inför första uthyrningstillfället.

Upplåtelseavtal för befintliga ensfyrrar inom allmän plats bör tecknas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägare och/eller exploatör avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggningar av ledningar bör tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare/exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning avseende bildande av exploateringsfastighet. Kommunen ansöker också om, och bekostar, fastighetsreglering av allmän platsmark till lämplig kommunalägd fastighet, omprövning av ga:5 samt hantering av S:27 och S:31.

Övriga ansökningar om lantmåteriförrättning och förrättningskostnader ansvarar respektive exploatör/fastighetsägare för.

Berörda ledningshavare ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrätt för att säkerställa underjordiska ledningar och tekniska anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Sanering

Planområdet har undersökts rörande markmiljö och inom del av planområdet har marken sanerats till MKM med anledning av nuvarande markanvändning i gällande detaljplan. För mer information se avsnittet *Störningar*, underrubrik *Markföroreningar*, ovan.

Exploatören bekostar och ansvarar för att sanera marken till känslig markanvändning inom användningen bostad.

VA-utredning

VA-utredning, förprojektering av mark samt kompletterande PM kring skyfall har framtagits för hantering av dagvatten och hur området ska säkras mot översvämning och skyfall.

Det åligger exploatören att följa de bestämmelser som finns samt utföra och bekosta de eventuella skyddsåtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion med avseende på översvämningrisk.

Arkeologiska insatser

Området är utfyllt och inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geoteknisk undersökning

Geoteknisk utredning för detaljplaneområdet har genomförts av ÅF 2014 (Geotekniskt PM, del av fastigheterna Bua 4:94, Bua 10:108 och Bua 10:248 – ÅF 2014-11-28).

Överst består jorden av fyllnadsmassor till ca 2 meter som överlagrar de naturliga jordmassorna. Generellt för byggnader och anläggningar ska organisk jord ersättas av för ändamålet lämpliga massor.

Grundläggning av ny byggnation bedöms kunna grundläggas med spetsburna pålar slagna till fast botten eller berg. Pålängderna bedöms variera mellan 8 - 17 m. Endast lätta och sättningso känsliga byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på befintligt jordlager.

Byggnader, där människor stadigvarande vistas ska utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Gator, trafik och parkering

Tillfart till planområdet sker via Buavägen och därefter Arakullevägen eller Båtafjordsvägen, planändringen medför inga förändringar med avseende tillfarter till området.

Utefter södra sidan av Båtafjordsvägen och norra sidan av Arakullevägen anläggs en gångbana.

Parkering löses inom kvartersmark, med möjlighet till markparkering samt parkering i källarplan under del av tillkommande bebyggelse. Möjlighet för ett fåtal allmänna parkeringar finns även längs Båtafjordsvägens södra sida i anslutning till planlagt torg.

Ensyr

Farleden in till Bua Hamn är en allmän farled av klass 3, vilket innebär att den ska vara fyrbelyst. Inom planområdet står idag två ensfyror, som markerar farleden in till Bua hamn. I och med den nya planläggningen påverkas dessa ensfyror. Den främre, närmast vattnet, kan möjligen stå kvar i sin befintliga position medan den bakre måste flyttas fram då den idag står inom nytillkommande byggrätt. Ensfyrarna ägs och driftas av AB Båtafjordens Hamn.

Torg och park

Inom planområdet ska torg och park anläggas, kostnader regleras i avtal mellan kommunen och exploitören.

Vatten, spill- och dagvatten

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

VA-huvudmannen, Varberg Vatten AB, ansvarar för att bygga ut ledningar inom allmän platsmark medan exploitören bekostar ledningsdragning inom kvartersmark. För den nya bebyggelsen kommer en anslutning för VA att tillskapas i anslutning till planområdet.

Inför byggnation ska exploatören kontakta VA-huvudmannen för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen. Kostnaden för vatten och spillvatten tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt vid betalningstillfälle gällande VA-taxa. Minst 3 månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vatten- och Miljö i Väst AB (VIVAB).

Exploatören ska säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, till exempel genom att använda diffusionstäta rör.

Exploatören står eventuella kostnader för uppdimensionering och/eller utbyggnad av ledningsnätet, anordningar för fördröjning, brandvatten samt eventuell tryckstegring.

Dagvatten från fastigheten ska fördröjas och renas i enlighet med dagvattenanvisningar för Varbergs och Falkenbergs kommuner.

Avfallshantering

Utrymme för omhändertagande och sortering av avfall inryms inom varje enskild fastighet alternativt på samlad plats reglerat som gemensamhetsanläggning.

El/Bredband/Tele

Ledningsnät för el finns utbyggt i anslutning till planområdet och Ellevio ansvarar för utbyggnad av nytt ledningsnät för el inom området. Anslutningspunkt anvisas vid fastighetsgräns. Befintlig transformatorstation inklusive ledningar bedöms vara dimensionerade för att kunna försörja den nya bebyggelsen.

Befintlig transformatorstation inom området ska flyttas till nytt läge inom detaljplanen, vilket Ellevio ansvarar för. Viss ledningsflytt krävs med anledning av ovanstående flytt av transformatorstation och föreslagen exploatering.

Ledningsnät för fiber finns utbyggt i anslutning till planområdet, Varberg Energi AB ansvarar för utbyggnad av nytt ledningsnät för fiber inom området.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i Bua men inte i direkt anslutning till planområdet. Vid intresse kan möjligheterna för anslutning till fjärrvärmenätet undersökas.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig byggnad inom Bua 4:94 att rivas, kostnader regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Sjöräddningshelikopter

Sjöfartsverket har idag möjlighet att landa med helikopter inom planområdet. I och med kommande exploatering behöver denna funktion flyttas till nytt läge utom plan. Diskussion förs för att finna lämplig lokalisering i närområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Inkomster

Kommunen får inkomster till följd av försäljning av kvartersmark och planavgift på fastigheten Bua 10:97.

Utgifter

Kommunen får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för iordningställande av allmän plats samt kostnader för lantmåteriförrättning.

Kommunen får kostnader för framtida drift- och underhåll av allmän plats inom planområdet, såsom gata, torg och park.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Bua 10:97	Samtliga åtgärder inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Får kostnader i form av planavgift i samband med bygglov.
Bua 10:108	Samtliga åtgärder inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren/blivande exploatör.
Exploateringsfastigheten	Exploatören belastas av kostnader för förvärv av kvartersmark samt för grundläggning, byggnation och övriga åtgärder inom kvartersmark. Därutöver tillkommer kostnader för bygglov, bildande av gemensamhetsanläggning, eventuellt kompletterande utredningar och brandvatten samt anläggnings- och anslutningskostnader för el, VA med mera. Exploatören kan även få kostnader för ytterligare fastighetsbildning och bildande av servitut. Avtal avses tecknas för att reglera kostnader för sanering, rivning av befintlig byggnad inom Bua 4:94 samt iordningställande av allmän plats.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Varberg Vatten AB. Det finns ett behov av att bygga ut och/eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten, detta bekostas av exploatören liksom kostnaden för eventuella brandposter.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området i samråd med Räddningstjänst Väst. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter.

Exploatören ska redovisa att åtkomligheten för räddningstjänstens fordon är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär bland annat särskilda krav på dimensionering och utformning av trapphus, antal oberoende utrymningsvägar samt byggnadens bärighet.

Ledningar

Detaljplanen föranleder utbyggnad och flytt av ledningar. Varberg Vatten AB får kostnader för utbyggnad av allmänna VA-nätet med tillhörande anordningar för drick-, spill- och dagvatten inom planområdet. Vatten och Miljö i Väst AB får inkomster i form av anläggnings- och anslutningsavgifter.

Detaljplanen föranleder utbyggnad av fiber. Varberg Energi AB får kostnader för utbyggnad av allmänna ledningar för fiber. Varberg Energi får inkomster via anslutningsavgifter.

Detaljplanen föranleder utbyggnad och flytt av ledningar. Ellevio får kostnader för utbyggnad av allmänna ledningar för el. Ellevio får inkomster via anslutningsavgifter.

Planavgift

Kostnader för arbetet med att ta fram den nya detaljplanen bekostas av Varbergs kommun. Planavgift kommer tas ut av på Bua 10:97, i övrigt hanteras kostnader för planarbetet i genomförandavtal med exploatören.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Annika Eklöv, planingenjör och Karl Samuelsson, planarkitekt, i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet. Illustrationer av förslag till detaljplan har tagits fram av Radar arkitektur och planering.

Claus Pedersen

Planchef

Karl Samuelsson

Planarkitekt