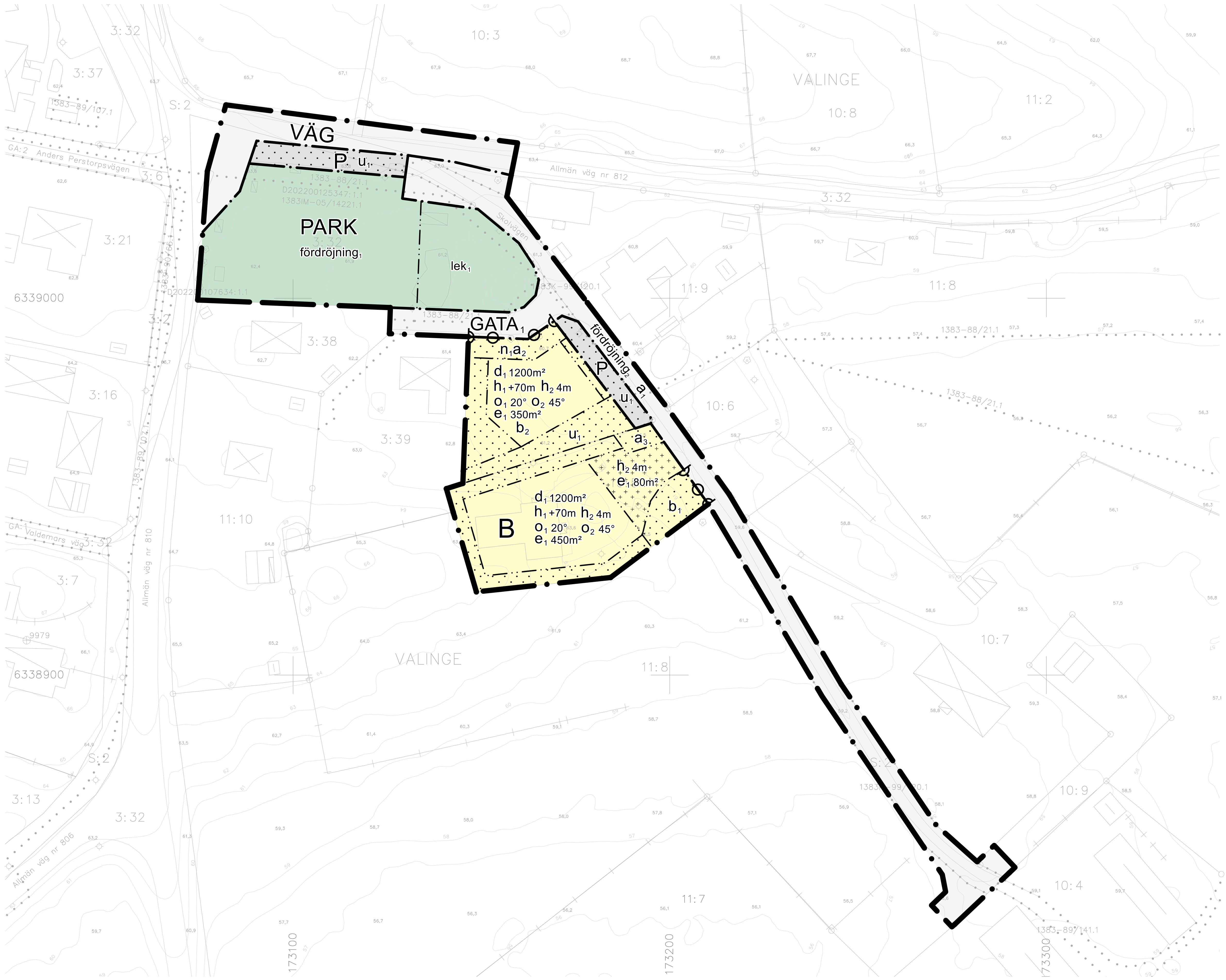


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns.

Användningsgräns.

Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

$GATA_1$	Lokalgata.
PARK	Park.
VÄG	Väg.

Kvartersmark

B	Bostäder.
P	Parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS
Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Huvudmannaskap

a_1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

$fördröjning_1$ Fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 320 kubikmeter.

$fördröjning_2$ Fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 65 kubikmeter.

lek_1 Lekplats .

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Fastighetsindelningsbestämmelser

a_3 Servitut avseende rätt till infartsväg till förmån för ny bostadsfastighet som belastar Valinge 10:5.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +70 meter över angivet nollplan.

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Björk med en stamdiameter över 30 cm vid en höjd om 1,3 meter ovan marknivå får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader.

o_2 Största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader.

Utförande

b_1 Marken ska vara genomsläpplig.

b_2 Minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

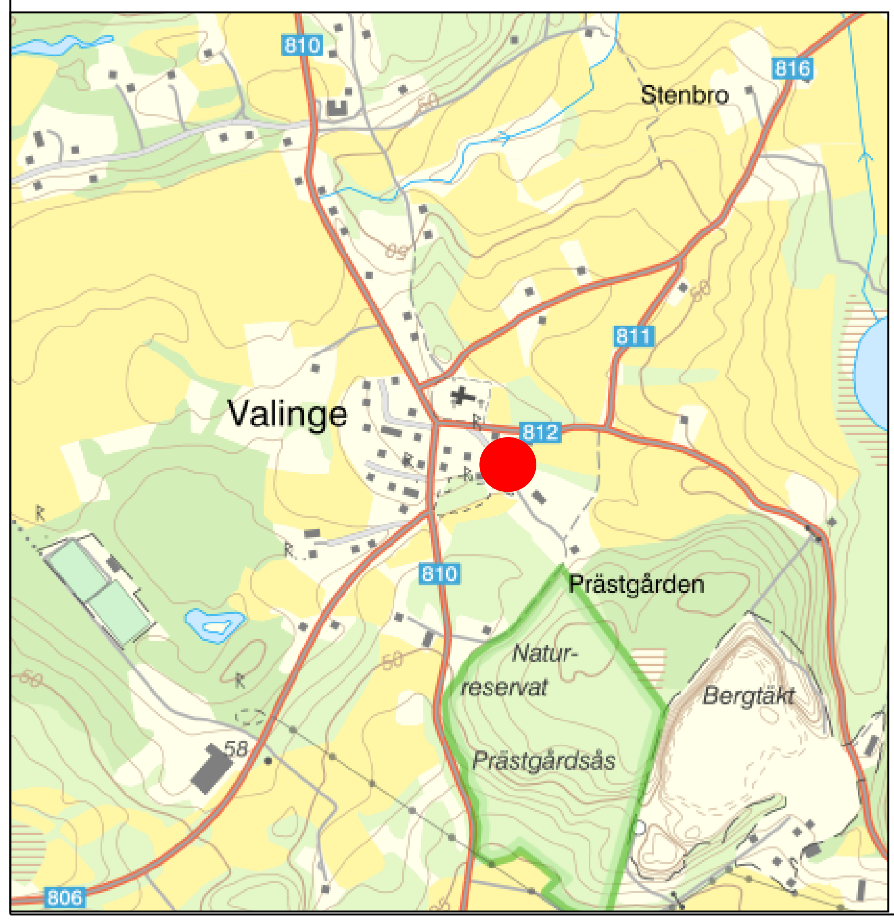
e_1 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Ändrad lovplikt

a_2 Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.



BETECKNINGAR GRUNDKARTA

Trakt/Kvartersgräns
Fastighetsgräns
LINDHOV/RENEN Trakt/Kvartersnamn
3:6 , S:1 Fastighet/Samfällighetsbeteckning
GA:1 GA:1 Gemensamhetsanläggning, Yta/Linje
1383K-2021/1.1 Servitut, Ledningrätt, Yta/Linje/Punkt
Gränspunkt
Bostadshus, Husliv/Takfot
Komplementbyggnad, Husliv/Takfot
Skärmtak, Husliv/Takfot
Övrig byggnad/Transformatorstation
Tillbyggnad, Takfot
Vägkant/GC-kant
Refug/Anläggning
Belysningsstolpe
27.9 Markhöjd
Höjdstompunkt
Höjdkurvor
Murmitt
Barrträd/Lövträd
Markkantlinje

Grundkartan är framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2025-04-24
Detaljinformation: 2025-04-24

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00
Höjdsystem: RH 2000
Skala: 1:1000

0 meter 100

N

VARBERGS KOMMUN

Diarienummer:
SBK-2022-1589

Godkänd för samråd
2024-04-18 § 66

Godkänd för granskning
2025-05-08 § 116

Antagen BN
2025-10-23 § 196

Laga kraft
2025-11-20

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

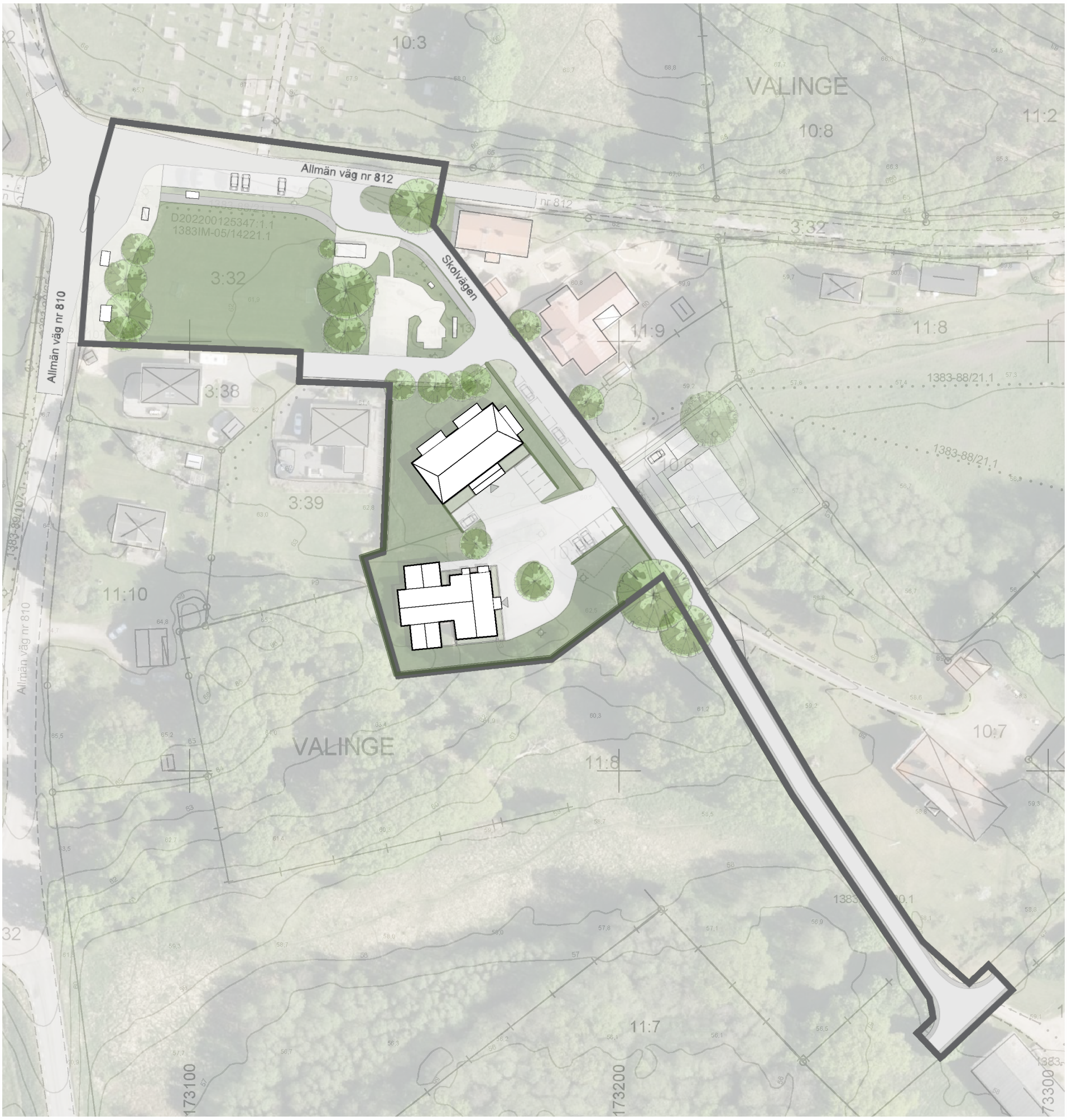
Centrala Valinge

del av Valinge 3:32 och Valinge 10:5 m.fl.

Valinge, Varbergs kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
2025-10-09

L121



BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Trakt/Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- LINDHOV/RENEN Trakt/Kvartersnamn
- 3:6 , S:1 Fastighet/Samfällighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning, Yta/Linje
- Servitut, Ledningrätt, Yta/Linje/Punkt
- Gränspunkt
- Bostadshus, Husliv/Takfot
- Komplementbyggnad, Husliv/Takfot
- Skärmtak, Husliv/Takfot
- Övrig byggnad/Transformatorstation
- Tillbyggnad, Takfot
- Vägkant/GC-kant
- Refug/Anläggning
- Belysningsstolpe
- Markhöjd
- Höjdstompunkt
- Höjdkurvor
- Murmitt
- Barrträd/Lövträd
- Markkantlinje

Grundkartan är framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2025-04-24
Detaljinformation: 2025-04-24

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00
Höjdsystem: RH 2000
Skala: 1:1000

0 meter 100

Skala 1:1000 (A3)

N

VARBERGS KOMMUN

Diarienummer:
SBK-2022-1589

Illustrationskarta tillhörande detaljplan för

Centrala Valinge

del av Valinge 3:32 och Valinge 10:5 m.fl.
Valinge, Varbergs kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2025-10-09

VARBERGS KOMMUN

Diarienummer:
SBK 2022 - 1589



Planbeskrivning

Detaljplan för centrala Valinge - del av Valinge 3:32 och Valinge 10:5 m.fl.,

Valinge, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2025-10-23 § 194

Laga kraft 2025-11-20

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet omfattas av fastigheten Valinge 10:5 samt del av fastigheterna Valinge 3:32, Valinge 10:9, Valinge 11:8 och Valinge s:2. Planområdet är beläget i centrala Valinge vid korsningen mellan väg 810 och väg 812, i direkt anslutning till befintlig byggnation och naturområden. Planområdet utgörs idag främst av allmän plats i form av väg- och gatumark samt ett parkområde. Därtill omfattar planområdet en outnyttjad grönyta planlagd för parkeringsändamål samt före detta församlingshemmet i Valinge planlagt för centrumändamål. Planområdet omfattar en yta om ungefär 9300 kvadratmeter.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Valinge 3:32 och fastigheten Valinge 10:5. Vidare är syftet att ändra huvudmannaskapet från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för parkområdet samt skapa förutsättningar för ökad trafiksäkerhet.

Detaljplanen för centrala Valinge är ett led i en större satsning från kommunens sida att skapa fler bostäder i landsbygdsorterna. Vid planläggning av nya bostäder i centrala Valinge är det lämpligt att ta ett helhetsgrepp för att skapa en väl fungerande struktur både vad gäller funktioner, trafiksäkerhet, ägarförhållande och huvudmannaskap.

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

Detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, men är förenlig med översiktsplanens intentioner och genomförd förstudie (Utvecklingsförslag av centrala Valinge) varför kommunens bedömning är att den kan upprättas med standardförfarande. Planen upprättas enligt Boverkets gällande föreskrifter (BFS 2020:5)

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för centrala Valinge – del av Valinge 3:32 och Valinge 10:5 m.fl.
Detaljplanens diarienummer	SBK-2022-001589
Beslut om antagande	2025-10-23 BN § 194
Detaljplan påbörjad	2023-04-14
Detaljplan laga kraft	2025-11-20

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-10-09

Plankarta, 2025-10-09

Grundkarta, 2025-04-25

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-04-25

Illustrationskarta, 2025-10-09

Granskningsutlåtande, 2025-09-12

Undersökning, 2024-03-25

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

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2022-11-17 (beslut om planbesked, datum) och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas ska byggnadsnämnden anta planen.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Sweco Sverige AB tillsammans med 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 3
Förfarande 3
Medverkande 3
Innehåll 4
Detaljplanens syfte 6
Planförslag 7
Detaljplanens omfattning och lokalisering 7
Genomförandetid 8
Befintligt 8
Allmän plats 9
Kvartersmark 11
Planbestämmelser 15
Användning av mark 15
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 16
Genomförandefrågor 19
Mark- och utrymmesförvärv 23
Organisatoriska frågor 23
Tekniska frågor 24
Ekonomiska frågor 25
Planekonomisk bedömning 25
Prövning enligt annan lagstiftning 26
Konsekvenser 27
Fastigheter och rättigheter 27
Kulturmiljö 28
Natur 28
Miljö 29
Miljökvalitetsnormer 30
Hälsa och säkerhet 30

Sociala ... 34
Riksintresse ... 35
Trafik ... 35
Bebyggelse ... 36
Nollalternativ ... 37
Planeringsunderlag ... 38
Kommunala planeringsunderlag ... 38
Utredningar ... 38
Regionala planeringsunderlag ... 39
Planeringsförutsättningar ... 40
Kommunala planeringsförutsättningar ... 40
Regionala planeringsförutsättningar ... 43
Riksintressen ... 43
Miljökvalitetsnormer ... 43
Geotekniska förhållanden ... 44
Hydrologiska förhållanden ... 45
Fysisk miljö ... 46
Trafik ... 49
Service ... 50
Kulturmiljö ... 51
Miljö ... 52
Hälsa och säkerhet ... 52
Sociala ... 54
Teknik ... 55

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Valinge 3:32 och fastigheten Valinge 10:5. Vidare är syftet att ändra huvudmannaskapet från enskilt huvudmannaskap till kommunalt huvudmannaskap för parkområdet samt skapa förutsättningar för ökad trafiksäkerhet.

Planförslag

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger centralt i Valinge i anslutning till samhällets bebyggelse och infrastruktur, cirka 15 kilometer nordost om Varberg centrum. Planområdet avgränsas av väg 810 i väster, väg 812 och fastigheten Valinge 10:3 (Valinge Kyrka) i norr, fastigheterna 11:9 (förskola), Valinge 10:6 samt Valinge 10:7 i öster samt fastigheten Valinge 11:8 i söder.

Planområdet utgörs av fastigheterna Valinge 10:5 samt del av Valinge 3:32, Valinge 10:9, Valinge 11:8 och Valinge S:2. Fastigheten Valinge 3:32 är kommunägd, Valinge S:2 är en samfällighet, där ägandeskapet är delvis outrett. De resterande fastigheterna inom planområdet är privatägda. Planområdet omfattar är cirka 9200 kvadratmeter.

Planområdet omfattar allmän plats i form av väg- och gatumark samt ett centralt parkområde. Därtill omfattas en gräsyta planlagd för parkeringsändamål och före detta församlingshemmet i Valinge planlagt för centrumändamål – församlingshem.



Översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varbergs kommun.



Planområdes läge i Valinge.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

Planområdet är centralt beläget i Valinge, omgivet av mindre bostadsområden, Valinge kyrka, jordbruksfastigheter, samt sammanhängande grön- och rekreationsområden. Aktuellt planområde är till stora delar planlagt sedan tidigare.

Planområdet utgörs av allmän plats i form av väg- och gatumark samt ett parkområde med tillhörande lekplats och gräsyta för spontanfotboll. Inom parkens västra del finns teknikbyggnader. Den allmänna platsen är idag planlagd med ett enskilt huvudmannaskap. Fastigheten Valinge 10:5 omfattas idag av en befintlig byggnad i en våning med omgivande grönytor samt hårdgjord yta för parkering. Valinge 10:5 är idag är planlagt för centrumändamål – församlingshem.



En översiktsbild (ortofoto). Röd linje illustrerar planområdet.

Del av fastighet Valinge 3:32 som föreslås bebyggas inom kvartersmark omfattas idag av en grönyta samt tre träd. Valinge 3:32 är idag planlagd för parkeringsändamål. Planområdet är relativt plant med lägre partier i det östra områdets södra del. Marknivåerna för kvartersmarken går från +64 i väst mot +60 i öst mot Skolvägen.

Allmän plats

Planförslaget består av allmän plats i form av väg, gata och park.

Huvudmannaskap

Planområdet är utformat med ett delat huvudmannaskap för den allmänna platsmarken. Parkområdet övergår från enskilt till kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att ansvara för drift och underhåll av parken och lekplatsen.

Väg- och gatumark inom planområdet kommer fortsatt regleras med enskilt huvudmannaskap. Väg 810 och 812 har fortsatt statligt väghållaransvar.

Grönstruktur

Inom planområdets bibehålls till största delen den övergripande grönstrukturen. Det etablerade parkområdet säkerställs som allmän platsmark, park. Parken har en viktig

funktion som samlingsplats och lekplats för boende i Valinge men även som spridningskorridor för djur och växter. Parkområdet har en sammanlänkande funktion, genom sitt centrala läge intill större korsning. Parken kan fungera som närlekplats för intilliggande förskola. Inom användningen park kan kommunen anlägga gång- och cykelstråk vid behov.

Ekosystemtjänster

Planområdet ger ett stort antal av stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster inom den allmänna platsmarken. Främst är det parkområdet i planområdets norra del samt grönytan i planområdets mitt som levererar de flesta ekosystemtjänsterna.

Planförslaget möjliggör för utveckling av ett flertal ekosystemtjänster vilka framför allt säkerställs inom allmän platsmark, park. Utöver parken säkrar planen ett bibehållande av större träd inom och i direkt anslutning till planområdet.

Genom planering av parken med utgångspunkt i befintlig lekplats kommer framför allt de kulturella ekosystemtjänsterna att öka. En lekplats skapar en miljö där barn kan umgås, interagera och motionera. Att vara ute i naturen kan medföra en rad positiva effekter för hälsan, till exempel minskad stress, stärkt kognitiv förmåga och förbättrad psykisk hälsa.

Trafik

Biltrafik

Föreslagen utbyggnad med nya bostäder samt befintlig förskoleverksamhet ger behov av en bättre utformning av korsning mellan Skolvägen och väg 812. För att åstadkomma en säkrare anslutning och förbättrade siktförhållanden föreslås korsningen rätas upp. Dagens sneda korsning, ersätts med en korsning som möter väg 812 vinkelrätt, vilket kommer förbättra siktförhållandet i korsningen och därmed skapa ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Ombyggnad av korsningen kommer att följa VGU *(vägar och gators utformning)*.

För att uppfylla kraven på framkomlighet och tillgänglighet för avfallsfordon föreslås en vändplats i form av en T-korsning i Skolvägens södra del.

Skolvägen har en funktion som kvartersgata, detaljplanen har därför anpassats för att fortsatt möjliggöra denna funktion. Kommunens tekniska handbok kan utgöra ett stöd för en enskild väghållare i olika utformningsval.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

På grund av korsningskonflikter med befintliga VA-ledningar kommer insatser på befintligt spillvattennät med stor sannolikhet krävas. I övrigt är planförslaget anpassat efter dagens förutsättningar och kommer inte medföra någon form av åtgärder för VA inom allmän plats.

Dagvatten

Planförslaget reglerar att två underjordiska fördröjningsmagasin för dagvatten kan anordnas inom allmän platsmark. Inom parkmarken kan ett fördröjningsmagasin om minst 320 kubikmeter anordnas och inom Skolvägen kan ett fördröjningsmagasin om minst 65 kubikmeter anordnas.

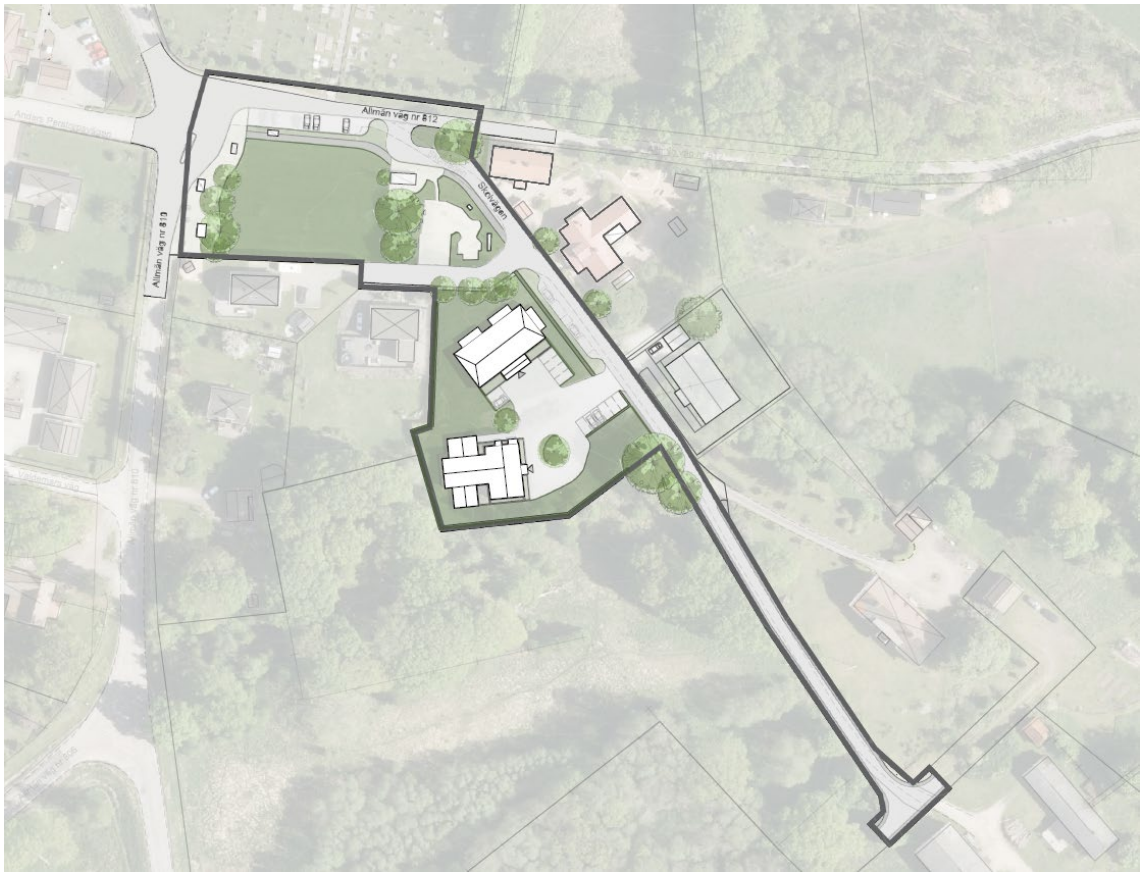


Illustration över planförslaget. Illustrationen visar befintlig byggnad med tillbyggnad på fastigheten Valinge 10:5 samt ny bebyggelse på den norra byggrätten.

Kvartersmark

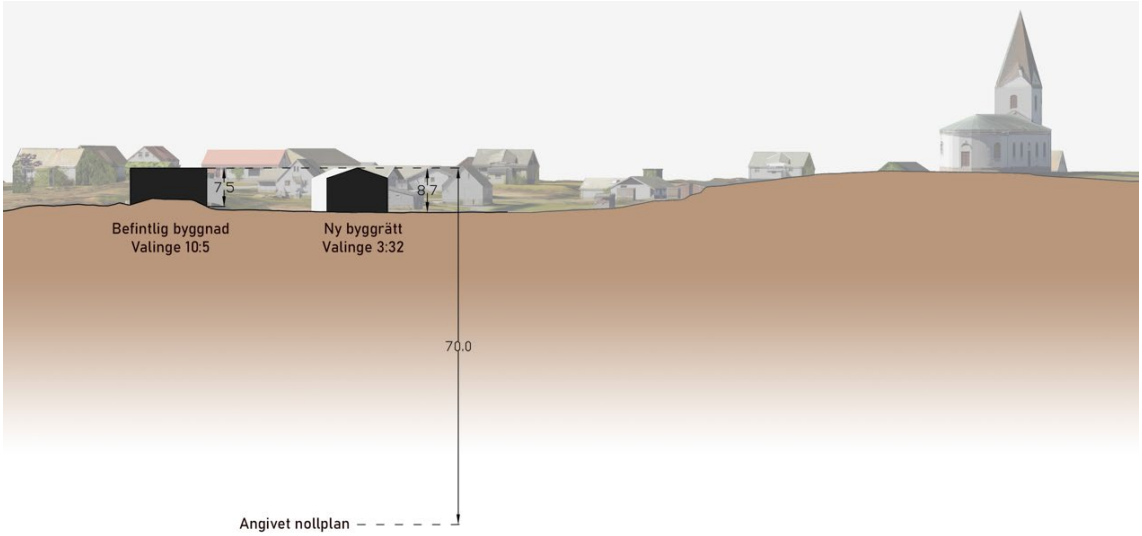
Bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny byggnadsvolym samt en utbyggnad av det som idag utgörs av det gamla församlingshemmet. För att skapa en flexibilitet för kommande behov reglerar detaljplanen uppförande av bostadsbebyggelse utan precisering vilket inrymmer olika byggnadstyper som villa, parhus, radhus, flerbostadshus med mera. Huvudbyggnad inom ny byggrätt för bostadsändamål får uppföras i 2 våningar (maximalt 8 meter högt i nock) med en nockhöjd som förhåller sig till nollplanet. Detta säkerställer att befintlig och ny byggnad får samma nockhöjd oavsett marknivå.

För att anpassa ny bebyggelse (oavsett byggnadstyp) till platsen och dess karaktär begränsas byggrätt på mark så att friyta kan tillskapas inom kvartersmark. Bebyggelsens skala och uttryck anpassas så att tillkommande bebyggelse harmonierar med befintlig bebyggelse i närområdet.

Komplementbyggnader regleras med en höjd som underordnar sig övrig bebyggelse.

Bostäderna föreslås ansluts till befintligt vägnät.



Sektion från 3D- modell som visar föreslagen nockhöjd i förhållande till marknivå och befintlig bebyggelse.

Gestaltning

Ny byggrätt för bostadsändamål föreslås intill Skolvägen. Hänsyn har tagits till befintliga byggnaders olika takutformningar genom reglering av största och minsta takvinkel.

Grönstruktur

Inom ny kvartersmark för bostadsändamål finns tre uppvuxna björkar. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk vilket säkerställs med ändrad lovplikt.

Rotsystem till större ek, direkt söder om planområdet föreslås säkras genom att marken inte får hårdgöras.

Ekosystemtjänster

Planområdet ger ett stort antal av stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster inom den allmänna platsmarken. Främst är det befintligt parkområde som levererar de flesta ekosystemtjänsterna.

Befintlig gräsyta föreslås bebyggas med bostäder. På sikt skapas goda förutsättningar för flertalet ekosystemtjänster, exempelvis trädplanteringar som skulle kunna bidra till att skapa en behagligare livsmiljö genom deras temperaturreglerande effekt.

De befintliga träden inom planområdet levererar ekologiska ekosystemtjänster och bör därför bevaras i den utsträckning som är möjlig. Äldre träd tillför betydligt fler ekosystemtjänster än nyplanterade träd av ung ålder. Träd som tas ner ska kompenseras genom plantering av äldre mogna träd och även flytt av träd uppmuntras. På så sätt tillvaratas de ekologiska ekosystemtjänsterna för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering

Trafik

Parkering

Idag finns en parkeringsplats i direkt anslutning till väg 812. Planförslaget säkerställer ändamålet genom att reglera parkeringen som kvartersmark.

Valinge förskola är i behov av parkeringsplatser för korttidsparkering/hämta-lämna vid förskolan. Planförslaget säkerställer parkering längs med Skolvägen. Parkeringarna planläggs som kvartersmark, parkering.

I övrigt ska parkering lösas inom kvartersmark och ske inom den egna fastigheten.

Cykelparkeringar för boende inom området bör lösas med trygga och attraktiva parkeringslösningar nära entréer för att främja användandet av cykel.

Angöring

Angöring till ny bostadsfastighet ska ske via servitut som belastar Valinge 10:5 som angörs via Skolvägen.

Utfartsförbud

För att säkerställa en samlad angöring får ny in- och utfart får inte anordnas från kvartersmark mot del av Skolvägen eller från kvartersmark för bostäder mot kvartersmark för parkeringsändamål längs Skolvägen utan markägarens *(kommunen)* godkännande.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Området ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele och vatten- och avlopp.

Inom kvartersmarken reglerar planen med markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden, där ledningar behöver gå. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa.

Dagvatten

Då förändringar av fastigheten Valinge 3:32 innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget är en förutsättning för planens genomförande att 50 % av dagvattnet som genereras av ett 10-års regn med 10 min varaktighet fördröjs inom fastigheten enligt principen trög dagvattenhantering (lokalt omhändertagande av vatten).

För att säkerställa en trög dagvattenhantering har del av kvartersmarken reglerats så att minst 30 procent av marken ska vara genomsläpplig.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning kommer fortsatt ske via alternativsystem.

Avfallshantering

Inom planområdet kommer hushållsavfall att förekomma. Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med gällande riktlinjer.

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

VÄG (VÄG) - Användningen väg används för stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet. Väg används främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. Staten är ofta väghållare. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa framkomlighet genom Valinge samt vägens regionala funktion, samt anpassa till dagens utbredning av gaturummet.

GATA1 (LOKALGATA) - Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom det planlagda gaturummet för lokalgata ska körbanor inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa framkomlighet till kvartersmarken, i enlighet med dagens vägsträckning med trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

PARK (PARK) - Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver annan skötsel än naturområden, och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning exempelvis gång- och cykelstråk. Motivet till användningen är att säkerställa ett allmänt och tillgängligt grönområde centralt i Valinge.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för olika typer av bostäder inom planområdet vilket kompletterar befintliga bostadstyper i Valinge, samt i Valinge i stort.

P (**PARKERING) -** Användning P avser områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Motivet till att reglera parkering som kvartersmark är för att styra nyttjandet av parkeringsplatserna till olika tidpunkter och ändamål.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a_1 - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, GATA1 och VÄG. Motivet till bestämmelsen är att upprätthålla det enskilda huvudmannaskapet som råder på platsen. Det bedöms inte som lämpligt för kommunen att ta över huvudmannaskapet

för Skolvägen då den ägs av en samfällighet samt för att kommunen inte sköter eller ansvarar för vägar i Valinge.

lek$_1$ - Lekplats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa befintlig lekplats och dess utveckling inom användningsområde, PARK.

fördröjning$_1$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 320 kubikmeter. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för erforderligt fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 320 kubik inom planområdets norra del (parkområdet), vilket säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Vidare är motivet att omhänderta och fördröja dagvatten från ett större område inom Valinge som idag inte omhändertas vilket gör att riktlinjer för dagvattenhantering inom Valinge i stort uppfylls.

fördröjning$_2$ – Fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 65 kubikmeter. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för erforderligt fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 65 kubik inom planområdets östra del (Skolvägen), vilket säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att hindra att byggnad uppförs på underjordiska ledningar, vilket även säkerställs med u$_1$, samt att få en viss distans mellan ny bebyggelse och allmän plats samt till befintlig bebyggelse. De olika mått på prickmark som planförslaget reglerar är för att säkerställa god sikt längs gator och korsningar samt för att skapa en bebyggelsestruktur som tar hänsyn till befintlig bebyggelse.

KORSMARK (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att hindra byggnation med undantag för uppförande av komplementbyggnad, exempelvis carport, miljöhus, cykelgarage, som komplement till huvudsaklig byggrätt.

Fastighetsstorlek

d$_1$ - Minsta fastighetsstorlek är 1200 m^2. För bostadsfastigheterna föreslås den minsta tillåtna fastighetsstorleken vara 1200 kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att förhindra att kvartersmaken för bostäder fastighetsbildas till flera mindre fastigheter eller 3D-fastigheter vilket anses olämpligt med hänsyn till befintlig struktur, andelen hårdgjord yta och kvartersmarkens tillgänglighet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 70 meter över angivet nollplan. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande bebyggelse så att den inte överstiger högsta nockhöjd som finns i området idag samt minimera skuggpåverkan på befintlig bebyggelse. Angiven nockhöjd över nollplanet motsvarar 8 meter hög byggnad (nockhöjd) inom ny byggrätt. Föreslagen nockhöjd inom ny föreslagen byggrätt för bostadsändamål förhåller sig till nollplanet vilket säkerställer att befintlig och ny byggnad får samma nockhöjd oavsett marknivå.

h_2 – högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande komplementbyggnad för att styra skalan inom området så att komplementbyggnader underordnar sig huvudbyggnadernas nockhöjd, minimera skuggpåverkan på befintlig bebyggelse samt harmoniera med befintlig bebyggelsestruktur och topografi. Komplementbyggnader tillåts uppföras med en varierad takutformning som ger utrymme för komplementbyggnaders olika funktioner som cykelförråd, carport och miljöhus.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Björk med en stamdiameter över 30 centimeter vid en höjd om 1,3 meter ovan marknivå får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Med bestämmelser om markens anordnade och vegetation kan kommunen bland annat reglera utformning av markytan och bibehållande av vegetation. Motivet till bestämmelsen är att bevara björkar med en stamdiameter över 30 centimeter, vilka ger skugga till lekplatsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel är 20 grader för huvudbyggnad. Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett varierat taklandskap som harmonierar med befintlig bebyggelse. Minsta taklutning om 20 grader säkerställer att huvudbyggnader inte kan uppföras med platt tak (då denna takutformning inte återfinns i Valinge), vidare är det en gynnsam lutning för installation av solceller.

o_2 – Största takvinkel är 45 grader för huvudbyggnad. Bestämmelsen reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen (i kombination med minsta takvinkel) är att

möjliggöra för ett varierat och för Valinge traditionellt taklandskap som harmonierar med befintlig bebyggelse.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelser om utfart ska tillämpas i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats för att reglera var utfart inte får anordnas. Motivet till bestämmelsen är att hindra att utfarter anordnas på platser där det inte är lämpligt med hänsyn till sikt och trafiksäkerhet.

Utförande

b_1 - Marken ska vara genomsläpplig. Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att rotsystem under mark inte påverkas av detaljplanens genomförande.

b_2 - Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig. Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa naturlig och trög fördröjning av dagvatten.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är angivet värde i m^2. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur stor andel av fastigheten som får bebyggas. Kombinationen av prickmark och största tillåtna byggnadsarea ger en flexibel byggrätt med möjlighet att placera ny byggnad/tillbyggnad om 350 respektive 450 kvadratmeter. Regleringen fungerar tillsammans med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek (d) vilket harmonierar med upplevelsen av platsen. Tillsammans med högsta nockhöjd (h) regleras storlek och skala på bebyggelsen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

a_3 - Servitut gällande tillfartsväg till förmån för ny bostadsfastighet som belastar Valinge 10:5. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en tillfartsväg till ny bostadsfastighet via befintlig anslutning till Skolvägen för att minimera antalet utfarter.

Utökad lovplikt

a_2 - Marklov krävs vid fällning av träd. En bestämmelse om utökad lovplikt innebär både att åtgärden som avses i bestämmelsen kräver lov och att åtgärden ska följa detaljplanens övriga bestämmelser. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fällning av träd med ett bevarandevärde hanteras genom kommunalt beslut. Berörda träd utgörs av uppvuxna björkar vilka bidrar till positiva upplevelsevärden på platsen. Träden gynnar även den biologiska mångfalden, det lokala mikroklimatet samt ger skugga varma sommardagar.

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 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

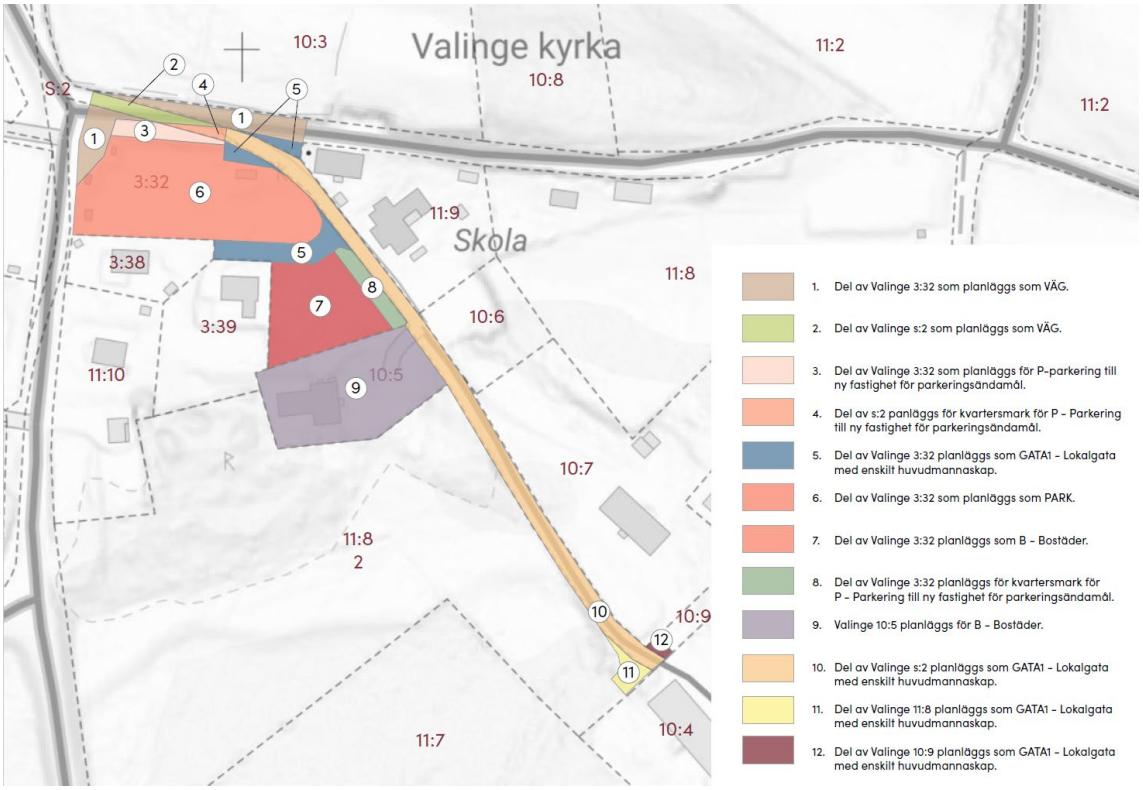
I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Fastighet	Nummer i karta	Fastighetsrättslig konsekvens
Valinge 10:5	10	Planläggs med kvartersmark för bostäder (B). Upplåter mark för servitut inom område betecknat med a_3 för utfart.
Valinge 10:9	13	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata (GATA1 i kombination med a_1). Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg.
Valinge 3:32	1, 5 6 3, 8 7	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata och väg (GATA1 och VÄG i kombination med a1). Planläggs med allmän platsmark PARK. Planläggs med kvartersmark för parkering (P). Styckas av till ny fastighet. Planläggs som B - Bostäder. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas. Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg. Upplåter mark för nybildad gemensamhetsanläggning för väg.

Valinge 11:8	11	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata (GATA i kombination med a_1) Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg. Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge S:2	2, 10 4	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende väg och gata (VÄG och GATA i kombination med a1). Planläggs med kvartersmark för parkering (P). Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg.
Nybildad fastighet för bostadsändamål	7	Erhåller mark från Valinge 3:32 som planläggs med kvartersmark för bostäder (B). Fastigheten får servitutsrätt för utfart över fastigheten Valinge 10:5 inom område betecknat med a3.
Valinge 10:4		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 10:7		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 10:6		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 11:9		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 3:38		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 3:39		Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.

Tabell 1 – Fastighetsrättsliga konsekvenser.

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



Redovisning av förändrad fastighetsbildning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I detaljplanen finns en fastighetsindelningsbestämmelse, se nedan under rubriken Rättigheter/officialservitut.

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas. I tabellen ovan under rubriken *Förändrad fastighetsindelning* redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Bland annat kommer det att bildas en ny fastighet för bostadsändamål (del av Valinge 3:32) samt en ny fastighet för parkeringsändamål (del av 3:32 och s:2). Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Vid genomförandet av detaljplanen ska en ny gemensamhetsanläggning inrättas för den redan befintliga vägen Skolvägen. Gemensamhetsanläggningen kommer även innefatta delar av Valinge 11:8 och 10:9, detta för att möjliggöra för en vändplats för sopbil vilket saknas idag. Vägen saknar idag en formell och ordnad förvaltning. Vid bildandet av gemensamhetsanläggning får varje fastighet som nyttjar vägen ett andelstal, andelstalet bestäms utifrån fastighetens nyttjande av vägen. Bland annat bedöms hur långt fastigheten kör på vägen och på vilket sätt fastigheten nyttjas (t.ex. bostad, jordbruk, skog, förskola). Kommunen ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggningen, förrättningskostnaderna betalas av kommunen.

I tabell ovan som beskriver fastighetsrättsliga konsekvenser framgår vilka fastigheter som kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningen. Dock görs den slutliga prövningen av gemensamhetsanläggningens omfattning, utbredning och vem som ska vara delägare i samband med lantmäteriförrättningen.

I samma förrättning som gemensamhetsanläggningen bildas kommer befintliga utfartsservitut på Valinge S:2 att upphävas eftersom utfartsrätten för de fastigheterna är säkrade på annat sätt.

Rättigheter

Om kommunen i detaljplanen bestämmer markreservat för allmänna ändamål eller gemensamhetsanläggningar ska kommunen i planbeskrivningen redovisa möjligheterna till markåtkomst.

Ledningsrätter

Det finns en ledningsrätt inom planområdet i dagsläget för vatten-, spill- och dagvattenledningar till förmån för Varbergs kommun. Dock omfattas inte alla vatten-, spill- och dagvattenledningar som finns inom planområdet av den ledningsrätten. För dessa ledningar behöver en ny ledningsrätt sökas. Varberg Vatten AB initierar bildningen av ledningsrätten.

Inom planområdet finns det också optokablar och elkablar med tillhörande skåp och kabelbrunnar som ägs av Varberg Energi AB respektive Varbergsortens elkraft ek. förening. Delar av ledningar och därtill hörande tillbehör är säkrade med avtalsservitut. Delar av ledningarna ligger utan rättighet. Om någon av ledningsägarna önskar säkra ledningarna med en ledningsrätt ansöker och bekostar respektive ledningsägaren den lantmäteriförrättningen.

Officialservitut

Inom detaljplanen finns en fastighetsindelningsbestämmelse som anger att ett utfartsservitut ska bildas till förmån för blivande bostadsfastighet inom Valinge 3:32. Servitutet belastar Valinge 10:5. Servitutet gör att blivande fastighet inom Valinge 3:32 blir varaktigt lämpad för sitt ändamål då den genom servitutet når allmän väg. Fastigheten Valinge 10:5 blir fortsatt varaktigt lämpad för sitt ändamål trots belastningen.

Genom att bilda en gemensam utfart för de båda fastigheterna ökas trafiksäkerheten längs med vägen då färre anslutningar mot vägen skapas. Fördelarna överväger därmed olägenheterna av att servitutet bildas.

Bestämmelserna i 3 kap 1 § och 5 kap 4 § fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllda.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun och enskild huvudman

För den mark som är planlagd med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är kommunen, i egenskap av huvudman, skyldig att lösa in den marken på fastighetsägarens begäranenligt 14 kap. 14 § PBL.

För den mark som är planlagd med allmän plats med enskilt huvudmannaskap är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskilt rätt till marken enligt 14 kap. 15 § PBL.

Den enskilda huvudmannen har en skyldighet förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskilt rätt för del av s:2, 10:9 och 11:8.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

Rätt till inlösen, kommun och enskild huvudman

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

Enligt PBL 6 kap. 1 § 3st ska anläggningslagen (AL) bestämmelser tillämpas vid enskilt huvudmannaskap. Enligt 12 § AL är en fastighetsägare skyldig att avstå utrymme för en gemensamhetsanläggning (under förutsättning att övriga krav i AL är uppfyllda).

I den aktuella detaljplanen innebär det att Valinge s:2, 10:9 och 11:8 upplåter mark till den gemensamhetsanläggning som ska bildas.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Valinge 10:5.

Markanvisning

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör, vilket reglerar förhållanden kopplade till exploatörens framtida byggande på kommunens mark. Varbergs kommun har riktlinjer för markanvisningar, beslutade av kommunfullmäktige.

Markanvisningsavtal kommer att upprättas med den exploatör som kommer förvärva den byggrätt som planläggs inom kommunens fastighet Valinge 3:32.

Tidplan

Samråd	q2 2024
Granskning	q2 2025
Antagande	q4 2025
Laga kraft	q4 2025
Lantmäteriförrättning	2026
Utbyggnad	2026–2027

Tidplanen förutsätter att ingen överklagan sker.

Övriga avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering för bildande av servitut avses upprättas mellan kommunen och ägaren till Valinge 10:5.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet på fastigheten Valinge 3:32, intill Skolvägen, finns kopplingsskåp för el och opto. Dessa skåp kan behöva flyttas. Flytten bekostas av kommunen. Ledningsägarna kommer att kontaktas i god tid innan flytten.

Utbyggnad allmän plats

Den mark som planläggs med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är den park och lekplats som redan finns idag. Vid övertagandet kommer kommunen att besiktiga lekplatsen och vidta eventuella brister. En gångväg ska anläggas i parken. Alla åtgärder bekostas av kommunen. Framtida drift ska utföras av kommunen för den allmän plats som har kommunalt huvudmannaskap.

Den mark som planläggs med allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska omfattas av en ny gemensamhetsanläggning. Vid genomförandet av detaljplanen ska Skolvägen få en ny anslutning till den allmänna vägen. Kommunen åtar sig att utföra och bekosta denna åtgärd. För framtida drift ansvarar de fastigheter som är delägare i gemensamhetsanläggningen.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Området omfattas av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och ledningar finns redan inom planområdet. Varberg Vatten AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och kommun och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

För allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

För allmän plats med enskilt huvudmannaskap är den enskilda huvudmannen ansvarig för underhåll av den allmänna platsen. Vid genomförandet av detaljplanen ska en gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap.

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Gatukostnader

Gatukostnadsersättning blir inte aktuellt vid genomförandet av detaljplanen.

Planekonomisk bedömning

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

De fastigheter som upplåter mark till den gemensamhetsanläggning som bildas i samband med detaljplanens genomförande ska få ekonomisk ersättning. Ersättningen bestäms utifrån expropriationslagens fjärde kapitel, ersättning ska utgå för marknadsvärdeminskningen med ett påslag om 25%.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Valinge s:2	För den mark som planläggs med allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.
Valinge 3:32	Deltar som exploatör i kostnaderna för områdets utbyggnad.
Valinge 10:5	Deltar som exploatör i kostnaderna för områdets utbyggnad.

Valinge 11:8	För den mark som planläggs med allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ska ersättning utgå i enlighet med 4 kap. expropriationslagen.

Tabell 2 – Ekonomiska konsekvenser.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Prövning enligt väglag (1971:948)

Om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg krävs tillstånd enligt väglagen.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Tillskapandet av nya ledningsrätter prövas mot ledningsrättslagen vid en lantmäteriförrättning. Respektive ledningsägare, Varbergsortens elkraft, Varberg Energi AB och Varberg Vatten AB, ansvarar för att söka ledningsförrättning.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Vid genomförandet av detaljplan ska en ny gemensamhetsanläggning bildas. Tillskapandet av ny gemensamhetsanläggning prövas mot anläggningslagen prövas vid en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för att ansöka om förrättningen.

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	Fastighetsrättslig konsekvens
Valinge 10:5	Planläggs med kvartersmark för bostäder (B). Upplåter mark för servitut inom område betecknat med a_3 för utfart.
Valinge 10:9	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata (GATA i kombination med a_1). Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg.
Valinge 3:32	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata och väg (GATA1 och VÄG i kombination med a_1). Planläggs med allmän platsmark PARK Planläggs med kvartersmark för parkering (P). Del av fastigheten planläggs med kvartersmark för bostäder (B) och styckas av till ny fastighet för bostadsändamål. Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u) inom vilket ledningsrätt för VA- och elledningar tillskapas. Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg. Upplåter mark för nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 11:8	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende gata (GATA1 i kombination med a_1) Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg. Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge S:2	Planläggs med enskild allmän platsmark avseende väg och gata (VÄG och GATA1 i kombination med a_1).

	Planläggs med kvartersmark för parkering (P). Upplåter mark för bildande av ny gemensamhetsanläggning med ändamål väg.
Nybildad fastighet för bostadsändamål	**Erhåller mark från Valinge 3:32 som planläggs med kvartersmark för bostäder (B).** Fastigheten får servitutsrätt för utfart över fastigheten Valinge 10:5 inom område betecknat med a_3.
Valinge 10:4	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 10:7	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 10:6	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 11:9	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 3:38	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.
Valinge 3:39	Fastigheten får andel i nybildad gemensamhetsanläggning för väg.

Tabell 3 – Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturmiljöer.

Natur

Grönområde

Det befintliga parkområdet påverkas inte av ett genomförande av föreslagen detaljplan. Lekplatsen och parken kan vara kvar i dess nuvarande utformning och utvecklas som samlingsplats för boende i Valinge.

Större björkar intill Skolvägen samt rotsystem tillhörande värdefull ek (utanför planområdet) säkerställs med planbestämmelse. Björkar med en stamdiameter över 30 centimeter 1,3 meter ovan marknivå får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk vilket kräver beslut genom ändrad lovplikt. Rotsystem till större ek säkerställs genom att mark intill trädet, som idag inte är hårdgjort, fortsatt ska vara 100 procent genomsläppligt. Rotsystemen kan dock ta skada av körning med tunga maskiner, och bör beaktas vid exempelvis byggnation.

Landskapsbild

Landskapsbilden med dess trädgårdskaraktär, låga bebyggelse och öppna ytor påverkas till viss del genom att detaljplanen möjliggör byggnation av ett flerbostadshus i två våningar. Detta ger en förändrad bebyggelsestruktur som skiljer sig från angränsande bebyggelse.

Detaljplanen reglerar inte uppförande av flerbostadshus utan användningen bostadsändamål vilket inrymmer villa, parhus, radhus, flerbostadshus med mera.

För att anpassa ny bebyggelse (oavsett byggnadstyp) till platsen och dess karaktär begränsas byggrätt på mark så att friyta kan tillskapas inom kvartersmark. Byggnadens volym anpassas till områdets topografi och befintlig bebyggelse i söder. Därtill ges ny bebyggelse en takvinkel som kopplar till Valinges bebyggelsekaraktär.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen ökar antal reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster inom området genom säkerställande och utveckling av befintligt parkområde samt skydd av större träd.

Miljö

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning för planen.

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en 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.

En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra 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.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 a§ miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids

- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

De ämnen som har störst påverkan på recipientens MKN – fosfor, kväve och kvicksilver, ligger alla på samma nivå för planerad situation med reningsåtgärder som för befintlig situation, varför en försämring av MKN inte kan påvisas. Därmed anses inte recipientens MKN påverkas negativt av föreslagen bebyggelse i kombination med föreslagna anläggningar.

Föreslagna lösningar bedöms i sin helhet bidra till en betydande förbättrande flödessituation för recipienten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

De ämnen som har störst påverkan på recipientens MKN – fosfor, kväve och kvicksilver – ligger alla på samma nivå för planerad situation med reningsåtgärder som för befintlig situation, varför en försämring av MKN inte kan påvisas. Därmed anses inte recipientens MKN påverkas negativt av föreslagen bebyggelse i kombination med föreslagna anläggningar.

Buller

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

Buller från befintlig bergtäkt bedöms inte ge negativ påverkan på aktuellt planområde.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Befintlig bebyggelse bedöms enligt framtagen studie över dagsljus och skugga inte påverkas negativt av den tillkommande exploateringen. Detta på grund av att:

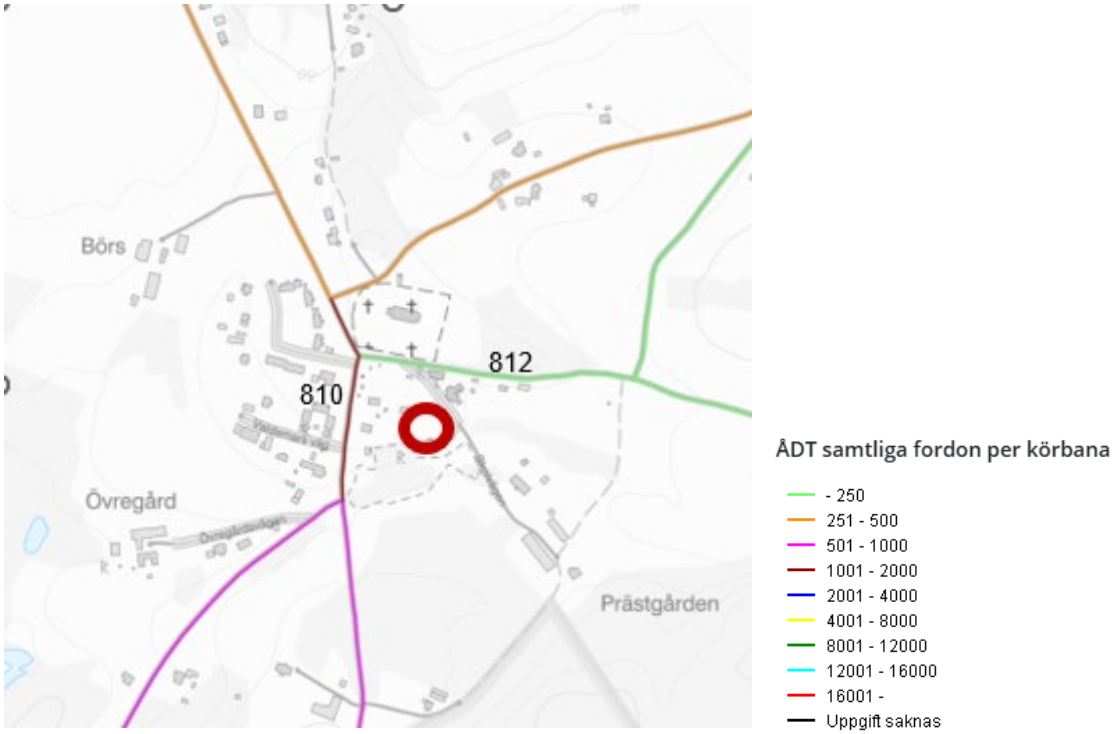
- Under sommarhalvåret står solen högt och skuggorna blir korta och grannfastigheter bedöms inte skuggas.
- Den skuggning som eventuellt kan uppstå på grannfastigheter kommer vara tidig morgon under vintern när solen står som lägst och skuggorna blir långa.

Beräkning av omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Aktuellt planområde ligger intill Skolvägen samt i anslutning till korsningen väg 810/812. Skolvägen är en återvändsgata med få målpunkter vilket genererar mycket låg trafik.



Planerad byggrätt i förhållande till väg 810 och 812.

Genom Boverkets beräkningsmall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” har en beräkning för det aktuella området och dess situation genomförts. Skolvägen ingår inte i genomförd beräkning, detta på grund av dess låga trafikalstring.

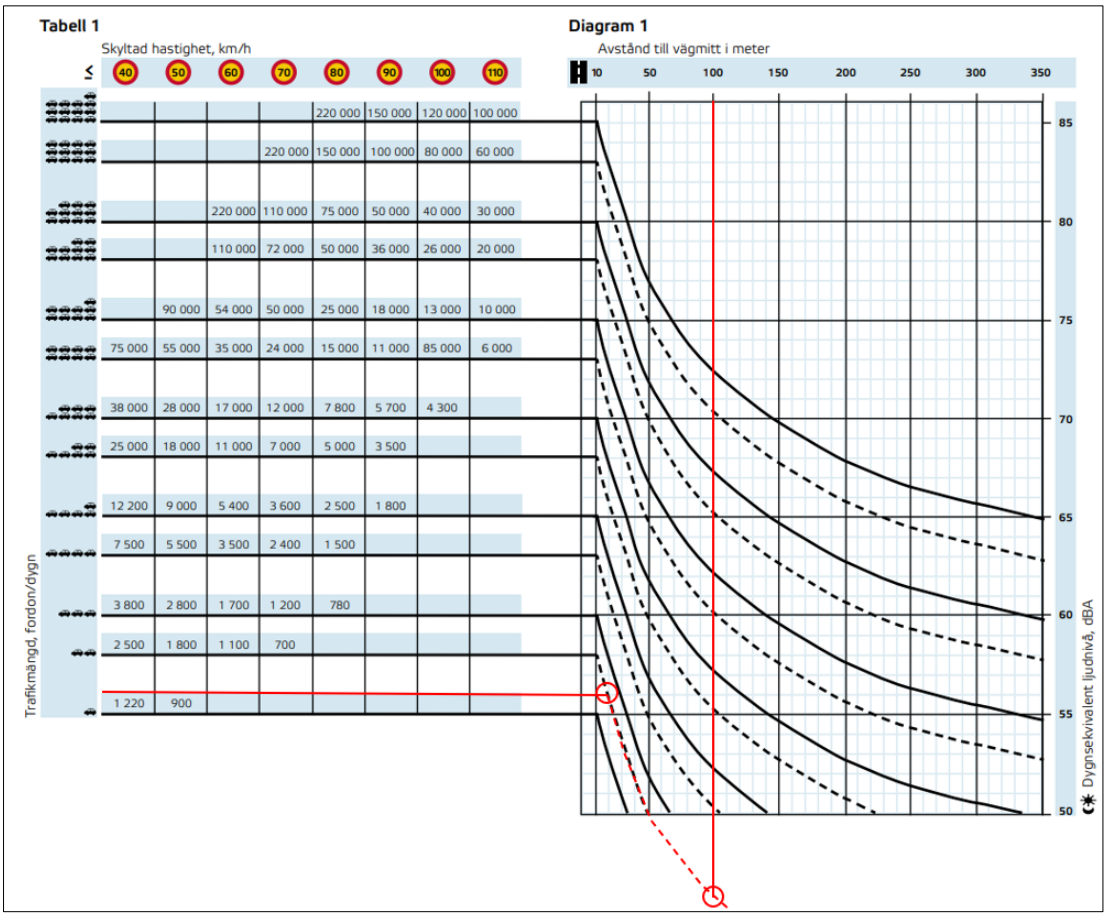
Tabell nedan visar vägarnas ingångsdata.

Väg	**ÅDT för samtliga fordon**	**Hastighet** (km/h)	**Avstånd från vägkant till föreslagna byggrätter** (meter)	**Typ av mark**
810	1156	40	Ca 100	Mjuk
812	95	30	Ca 50	Mjuk

Väg	**ÅDT för samtliga fordon (år 2065)**	**Hastighet** (km/h)	**Avstånd från vägkant till föreslagna byggrätter** (meter)	**Typ av mark**
810	1518	40	Ca 100	Mjuk
812	133	30	Ca 50	Mjuk

Tabell ovan visar ÅDT med uppräkningsgrad 1% per år med planeringshorisont 40 år.

Boverkets modell ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken*” (2016) anger ett beräkningsexempel som visar att det vid en skyltad hastighet om 40 km/h, en ÅDT på 1220 fordon/dygn och 10 meter från vägmitt ger en ljudnivå på 55dBA.



Beräkningsmodell för väg 810.

För väg 810 har framtida ÅDT beräknats till 1518 fordon. Väg 810 ligger cirka 100 meter väster om föreslagen byggrätt för bostäder vilket ger uppskattade bullernivåer långt under gällande riktvärden för trafikbuller. Det finns därmed inget behov av att ta fram ytterligare bullerberäkning avseende väg 810.

Då väg 812 har en beräknad ÅDT på 133 fordon (som utgör cirka en tiondel av modellens beräknade exempel) så gör kommunen bedömningen att planområdet inte är påverkat av omgivningsbuller från väg 812 och att trafikbullerförordningens riktvärden klaras. Det finns därmed inget behov av att ta fram ytterligare bullerberäkning avseende väg 812.

Marken mellan föreslagen byggrätt och vägarna 810 och 812 utgörs främst av mjuk mark vilket i sig har en ljusdämpande effekt enligt beräkningsmodellen.

Planområdet bedöms alstra cirka 68 fordonsrörelser per dygn vilket är en marginell trafikökning och påverkar inte bullerberäkningens resultat. Marken anses lämplig för bostäder utifrån platsens läge, dagens trafikmängd och låga hastighet samt att ny detaljplan möjliggör för ett fåtal nya bostäder.

Översvämning

Planområdet bedöms på grund av sitt läge och sin markhöjd inte vara utsatt för risk för översvämning.

Förutsättningarna för en god skyfallshantering inom planområdet anses vara goda. Idag står inga större skyfallsmängder vatten inom planområdet, och ytligt rinnande

vatten kan tryggt och isolerat ta sig till Valingesjö i öster eller i sydvästlig riktning mot Himleån (södra delen av Skolvägen). Illustrationsplanen föreslår dock ett hus mitt i en befintlig rinnväg. Risker inkluderar stående vatten mot husfasad. För att säkra föreslagen byggnad behöver höjdsättningen ses över, så att befintligt rinnstråk kan säkras. Även husets form kan behöva ses över. Om andra befintliga skyfallsvägar skulle hindras behöver hänsyn tas till eventuella konsekvenser av detta, bland annat att instängda områden och osäkra flödesvägar kan skapas både uppströms, nedströms samt inom planområdet.

I kommande bygglovsprocess är det viktigt att vid höjdsättningen se till att inga instängda området skapas och att avledning vid extremnederbörd sker mot gator som kan fungera som skyfallsleder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge negativa konsekvenser för fastigheter nedströms.

Olyckor

Området bedöms inte vara utsatt för risk för olyckor.

Erosion, skred och ras

Inga kända risker finns inom planområdet

Markradon

Utförda radonmätningar visar att det inte finns några kända risker för radon i området.

Sociala

Barn

Planförslaget har goda förutsättningar för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö för barn- och unga genom att;

- Säkerställande av befintlig park och lekplats för barn och ungdomar boende i Valinge.
- En ombyggnad av korsningen väg 812/Skolvägen förbättrar siktförhållandena för bilisten och därmed ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.
- Genom att i planområdet möjliggöra föra att en gång- och cykelväg anläggs inom parkområdet skapas ett tryggt rörelsestråk för fotgängare och cyklister.

Demografi

Identifierade konsekvenser för demografin vid ett genomförande av detaljplanen är beroende av de bostäder som byggs. Upplåtelseformer och bostadsstorlekar regleras inte i detaljplanen.

Valinge består till största delen av villabebyggelse. Förväntat utfall är att ny byggrätt för bostäder kommer att bestå av ett mindre flerbostadshus, samt att det befintliga församlingshemmet byggs om till lägenheter. Genom att tillskapa alternativa boendeformer kan flyttkedjor inom orten möjliggöras.

Exempel på detta kan vara marklägenheter för äldre personer som vill flytta från sitt villor men ändå bo kvar i Valinge. Valinge är även attraktivt för barnfamiljer och genom att bygga bostäder som attraherar äldre personer frigörs villor som är intressanta för barnfamiljer och på så vis kan flyttkedjor uppstår.

Jämlikhet

Planförslaget skapar positiva konsekvenser och goda förutsättningar för social hållbarhet genom;

- En variation av bostadsformer i centrala Valinge möjliggörs.
- Tillgång till grönska och rekreation inom och utom planområdet.
- Tryggt rörelsestråk och korsningspunkt för oskyddade trafikanter.
- Lekplatsen kvarvarande säkerställer en viktig mötesplats i Valinge.

Trygghet

Inom planområdet finns flera målpunkter så som bostäder och lekplats vilket stärker den mänskliga närvaron och i sin tur kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Därtill ligger Valinge förskola i direkt anslutning vilket befolkar området dagtid.

Riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen.

Trafik

Ett fortsatt ökat befolkningsunderlag i Valinge är en förutsättning för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas och möjligheten för hållbara resor att öka.

Motortrafik

Exploateringen bedöms alstra relativt få fordonsrörelser per dygn. En maximal utbyggnad inom föreslagen byggrätt för bostadsändamål motsvarar cirka åtta bostadsenheter per fastighet. Inom genomförd trafikutredning har beräkningar genomförts i Trafikverkets alstringsverktyg. Antal fordonsrörelser varierar beroende på vilken typ av bostäder som uppförs. Beräkningen visar att maximalt 16 bostadsenheter alstrar cirka 68 fordonsrörelser för planområdet.

Trots dagens måttliga trafikflöden för väg 812 och 810 kan vägarna och dess korsningspunkter upplevas som barriärer mellan målpunkter. Den föreslagna ombyggnaden av korsningen väg 812/Skolvägen ger en förbättrad trafiksäkerhet för framför allt oskyddade trafikanter. Genom ett säkerställande av rekommendationer i VGU (vägar och gators utformning) skapas bättre siktförhållanden vid korsningspunkten.

Skolvägen har funktion som kvartersgata och bör utformas som en kvartersgata enligt kommunens tekniska handbok.

Planförslaget säkerställer att Skolvägen kan utformas med vändplats, vilket ger god framkomlighet för driftfordon vid till exempel snöröjning eller sophämtning. Utbyggnad av vändplan påverkar intilliggande fastigheter.

Angöring

Förbättrad korsningspunkt mellan väg 812 och Skolvägen ger bra siktförhållanden och förbättrad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Föreslagen åtgärd bedöms inte påverka den statliga vägen 812 negativt.

Ny föreslagen kvartersmark bör bostadsbebyggelse har god tillgänglighet genom servitut på angränsande fastighet. Förslaget säkerställer att inga ytterligare anslutningar skapas längs Skolvägen.

Parkering

Parkeringsbehovet för ny bostadsbebyggelse kan lösas inom kvartersmark. Inom planområdet säkerställs en god parkeringslösning för Valinge förskola och Valinge kyrka. Parkeringsplatserna kan regleras med tillstånd under vissa tider på dygnet vilket ger en flexibilitet och möjlighet till samnyttjande.

Bebyggelse

Sökt planbesked inom fastigheten Valinge 10:5 avser tillbyggnad av befintlig byggnad. Planförslaget reglerar största byggnadsarea om 450 kvadratmeter vilket möjliggör utbyggnad enligt planbeskedet samtidigt som ytterligare byggnation möjliggörs.

Nedan illustreras ett förslag som visar fullt utbyggd byggrätt vilket innebär att befintlig byggnad rivs och ny byggnad om 450 kvadratmeter uppförs. Illustrationen visar också befintlig byggrätt (en våning om 250 kvadratmeter inklusive öppenarea) för bostäder/barnstuga inom Valinge 10:6, som idag är obebyggd.



Illustrationsbild som visar fullt utbyggt förslag inklusive byggnad inom Valinge 10:6.

Ny byggnad inom Valinge 10:5 bedöms ge en ringa påverkan på kringliggande fastigheter och dess utemiljö. Byggnadens placering inom Valinge 10:5 regleras med hjälp av prickmark och korsmark vilket säkerställer att ett respektfullt avstånd mellan bebyggelsen erhålls.

Oavsett tillbyggnad eller ny byggnad inom Valinge 10:5 och byggnad inom ny fastighet kommer nockhöljden för byggnaderna inte överskrida den befintliga nockhöjden för det före detta församlingshemmet.

Ett fullt utbyggt förslag inklusive bebyggelse inom Valinge 10:6 kommer att ge ringa trafikalstring. Med föreslagen ombyggnad av skolvägens anslutning till väg 812 kan god trafiksäkerhet erhållas.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att korsningen 812/Skolvägen kvarstår i sitt nuvarande läge och att inga nya bostäder byggs, vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå bostadsförsörjningsmålen.

Nollalternativet innebär också att parken fortsatt har enskilt huvudmannaskap och parkeringsbehovet kvarstår.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Byggnadsplan för Valinge kyrkby, del av Valinge 3:3 och 4:9 m.fl. (1383K-P87/22, Lantmäteriets beteckning)*
- *Detaljplan för Valinge 3;40 m.fl. (1383K-P93/28, Lantmäteriets beteckning)*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för centrala Valinge daterad 2025-04-25. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande:

- Översiktsplan (ÖP) för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-02-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

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

- Trafik PM, Varbergs kommun, 2024-02-16
- Geoteknisk utredning, SWECSA, 2023-09-29.
- Sol- och skuggstudie, Varbergs kommun, 2024-02-19
- Dagvattenutredning inför detaljplan Valinge 3:32 m.fl., Ramboll, 2025-03-24

Trafik PM

- *Trafikutredning Detaljplan Centrala Valinge*. Framtagen av Hamn- och gatuförvaltningen Varbergs kommun och daterad 2024-02-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknik

- *Tekniskt PM geotekniska förutsättningar, Detaljplan för centrala Valinge Varbergs kommun, Geoteknik*. Framtagen av SWECSA och daterad 2023-09-29. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, *Detaljplan för centrala Valinge Varbergs kommun-Geoteknik geoteknik*. Framtagen av SWECSA och daterad 2023-09-29. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Sol- och skyggstudie

- *Dagsljus och skugga, Detaljplan för centrala Valinge, Valinge, Varbergs kommun*. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-02-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

- *Dagvattenutredning inför detaljplan Valinge 3:32 m.fl. Framtagen av Ramboll och daterad 2025-03-24. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.*

Regionala planeringsunderlag

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsunderlag.

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 2022-11-17 BN §310. Ansökan avsåg en prövning av bostäder inom kommunal fastighet i centrala Valinge. En utveckling av bostäder bedömdes som lämpligt att pröva i detaljplaneläggning med hänsyn till övergripande planer och riktlinjer.

År 2021 (BN §57 2021-02-25) gavs positivt planbesked för intilliggande fastighet Valinge 10:15, som tidigare fungerat som församlingshem. Syftet är att pröva lämpligheten att omvandla församlingshemmet till bostäder.

Dessa två planbesked hanteras i en gemensam planprocess.

Översiktsplan

Varbergs kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. I översiktsplanen anges den övergripande utvecklingsinriktningen, vilken innebär att kommunen ska planera för en utveckling i en hållbar struktur med stark stad, livskraftiga serviceorter och en levande landsbygd. Kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna och i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråk.

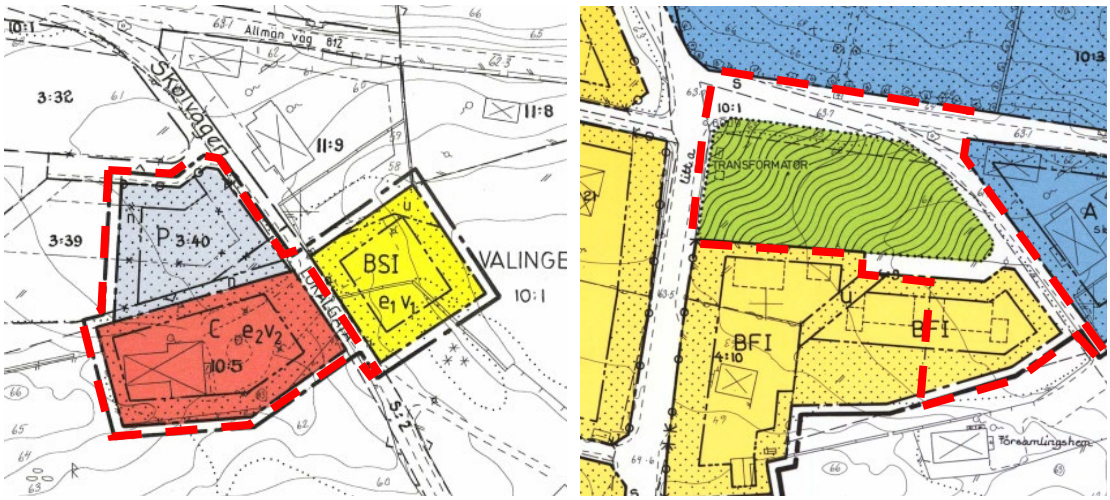
I översiktsplanen anges Valinge som ett mindre samhälle, där utbyggnad föreslås ske varsamt genom ny kompletterande bebyggelse i form av bostäder och verksamheter för att behålla en levande landsbygd. Vidare nämns att utbyggnad av kyrkbyarna bör ske varsamt och att ny bebyggelse i form av små grupper eller enstaka hus kan prövas som en successiv naturlig utveckling av byn, förutsatt att stor hänsyn tas till kulturmiljön och landskapsbilden.

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

Detaljplan

Den norra delen av planområdet omfattas av byggnadsplan från 1985. De områden som omfattas av ny detaljplan regleras idag som allmän platsmark Park och Väg med enskilt huvudmannaskap. Området söder om parken regleras med detaljplan från 1993. Den del av planen som omfattas av ny detaljplan regleras idag som allmän plats Gata med

enskilt huvudmannaskap samt kvartersmark för ändamålen parkering och centrum. Vidare söderut är Skolvägen inte planlagd.



Gällande detaljplan från 1993. Område som berörs av ny detaljplan är markerat med röd streckad linje. Gällande byggnadsplan för Valinge tätort från 1987. Område som berörs av ny detaljplan är markerat med röd streckad linje.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planerings principer; skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

Strategierna är nedbrutna i planerings principer där bland annat följande berör det aktuella planområdet:

- Kommunen ska ha en god planerings- och markberedskap.
- Kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut.
- Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ekonomiskt hållbar utbyggnad.
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. ”Varberg visar vägen” är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. ”Livskraftiga ekosystem”, ”hållbar resursanvändning” och ”välmående samhälle” pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

För planläggningen är inriktningen *Välmående samhälle* med följande målbild aktuell:

”Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in. Att kunna hitta en bostad som passar den aktuella livssituationen är en central faktor när vi väljer bostadsort. Att lätt kunna hitta en annan bostad då situationen förändras gör det lättare att stanna kvar. En ort där det finns en mångfald av boendeformer som matchar olika preferenser, olika skeden i livet och olika plånböcker gör det lätt att flytta in och bo kvar. ”

Ortsutvecklingsstrategi

I ortsstrategin antagen av kommunfullmäktige 2022-01-18 föreslås att Valinge utvecklas successivt med nya bostäder och verksamheter, med en infrastruktur som främjar hållbara transportsätt, en förstärkt social service och goda livsmiljöer för att bibehålla en levande landsbygd. Den lantliga karaktären, liksom ortens natur- och kulturmiljövärden, bidrar starkt till ortens attraktivitet och ska därför värnas. Utvecklingen ska ske i samklang med naturen och med ortens kulturmiljövärden.

Grönstrategi

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

Strategierna är nedbrutna i riktlinjer där bland annat följande berör det aktuella planområdet:

- Bind samman aktiviteter och upplevelser
- Gör utemiljön tillgänglig
- Skapa lekfulla miljöer

Under framtagande är *Varbergs kommuns riktlinje för tillgång på bostadsnära natur och parkmark*.

Riktlinjen ska säkerställa en god tillgång på natur och parkmark i kommunen. Grönytorna ska var jämnt fördelade i den bostadsnära miljön och erbjuda en variation av storlek och aktiviteter för både varbergare och besökare. Tre grönytekategorier har definierats: närpark, stadsdelspark och rekreationsområden.

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. Dessa förutsättningar ska vara styrande vid planering av ny bebyggelse inom kommunen. För detta planarbete är följande ställningstagande och strategier extra viktiga:

- Det ska vara enkelt och attraktivt att resa hållbart.
- Bygg ut ett sammanhängande, snabbt, säkert, tryggt och estetiskt tilltalande gång- och cykelnät för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service.
- Barn ska enkelt kunna ta sig till och från skolan på ett tryggt och trafiksäkert sätt.
- Arbeta med en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägar mellan skolor och bostadsområden.
- Samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven.
- Tillgängligheten till viktiga målpunkter ska ske enligt prioriteringen gång, cykel, kollektivtrafik och bil.
- Förenkla för boende på landsbygden att välja ett hållbart transportalternativ till arbetsplats, fritidsaktiviteter och service.

Regionala planeringsförutsättningar

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsförutsättningar.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Inget Natura-2000-område ligger inom eller i planområdets närhet.

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Dagvatten från Valinge samhälle avleds främst till Valingesjö, som så småningom når Toarpebäcken (SE634525-129335). Valingesjö saknar statusklassning. Toarpebäcken har statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS, 2024). Planområdet, Valingesjö och den initiala del av Toarpebäcken som är statusklassad. Toarpebäcken omfattas av ett markavvattningsföretag. Enligt dikningsföretagets förrättningshandlingar uppskattas den största avrinningsmängden till 0,2 m3/s och km2, vilket motsvarar ett flöde om 2 l/s, ha.

Den ekologiska statusen är främst baserad på kännedom av markavvattningsföretag och jordbruk som har en betydande påverkan på vattendraget, delvis genom påverkan på morfologi och hydrologisk regim. Även förhöjda halter fosfor till följd av utsläpp

från jordbruk och enskilda avlopp påverkar bedömningen. Övergödning är den miljökonsekvenstyp som bedöms till otillfredsställande status för Toarpebäcken. Miljökonsekvenstyperna morfologi samt flödesförändringar bedöms till måttlig status.

Den kemiska statusen baseras på en sammanvägd bedömning av halterna för de prioriterade ämnena bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar (Hg), där gränserna för både PBDE och kvicksilver överskrids. Gränsvärdena för både PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. Båda ämnen klassas som undantagsämnen som går under mindre stränga krav, då det i dagsläget anses saknas tekniska förutsättningar för att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Nuvarande halter får dock inte öka, och lokala påverkanskällor som bidrar till sänkt status ska åtgärdas.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Inom planprocessen har en geoteknisk utredning tagits fram. Området är relativt plant med de lägre partierna inom östra områdets södra del. Marknivåer i väster varierar mellan ca +60,5 och ca +63,8 i utförda undersökningspunkter.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet består generellt av mulljord på sand/grus på morän.

Inom områdets norra del består jordens översta del av siltig mullhaltig sand, alternativt sandig siltig mullhaltigt grus. Mäktigheten för dessa lager varierar mellan 0,3 och 0,6 m. Dessa jordlager underlagras av siltig sand med en mäktighet på ca 0,7 – 0,8 m. Sanden i sin tur vilar på grusig lerig sandmorän som har en undersökt mäktighet på ca 0,6 m. Lagringstätheten för jordlagren under mulljorden är mellan fast och mycket fast. Större moränmäktigheter förväntas finnas på djupare nivåer.

Inom områdets södra delar utgörs jordens översta del av grusig sandig mulljord med en mäktighet som varierar mellan 0,4 och 1,1 m. Mulljorden underlagras av sandig siltig grus, alternativt grusig siltig sand. Detta jordlager har en lagringstäthet som varierar mellan fast till mycket fast och en mäktighet på 0,8 – 1,6 m. Under det återfinns sandmorän som kan vara sandig, grusig och siltig. Lagringstätheten för jordlagret bedöms vara hård.

Längst söderut utgörs jorden av 1,1 m grusig sandig mulljord på 0,9 m grusig sand på 0,4 m grusig siltig sandmorän. Lagringstätheten för sand- och gruslagret bedömsvara hård och för sandmoränen bedöms lagringstätheten vara mycket hård. Större moränmäktigheter förväntas finnas på djupare nivåer.

Grundläggningsförutsättningarna för planerad byggnation bedöms vara goda. Den geotekniska utredningen rekommenderar att grundläggningen utförs med platta på mark utan några förstärkningsåtgärder.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Skyfall är regnhändelser som är större än det regn för vilket dagvattensystemet är dimensionerat för. I framtiden förväntas extrema väderhändelser och naturolyckor såsom skyfall att öka. Skyfall kan inträffa överallt och medför ökad avrinning och marköversvämningar i lågpunkter och instängda områden.

Aktuellt detaljplaneområde lutar generellt i östlig riktning mot Valingesjö. De allra sydligaste delarna av Skolvägen avleds i sydvästlig riktning mot befintliga grönområden och åkermark. Inom lekplatsen finns en mindre lågpunkt om 5 m^3, och längs den allra sydligaste delen av Skolvägen, öster om vägen, finns idag en lågpunkt som uppgår till knappt 250 m^3, markerat i gult i figuren nedan. Det är viktigt att lågpunkterna säkras och att trygg avledning möjliggörs även efter exploatering.



Fylld lågpunkt längs södra delen av Skolvägen samt bräddande rinnstråk (Scalgo Live, 2025)

Grundvatten

Enligt den geotekniska undersökningen är grundvattennivån inom planområdet varierande. I planområdets södra del var grundvattennivån 2,2 m under markytan vid tidpunkten för inmätningen. Övriga punkter gick inte att mäta då grundvattennivån var låg. Grundvattennivån är varierande men vid tidpunkten för mätning bedömdes den till mycket låg.

Markfuktighet

Enligt SGU och Skogsstyrelsens klassning av markfuktighet omfattas planområdet av en frisk-fuktig mark samt delvis av en torr-frisk mark. Enligt SGU innebär detta att där marken är frisk-fuktig så är grundvattenytan i genomsnitt belägen på mindre djup än 1 m och där marken är torr-frisk så är grundvattenytan i genomsnitt belägen på ett djup av 1–2 meter.

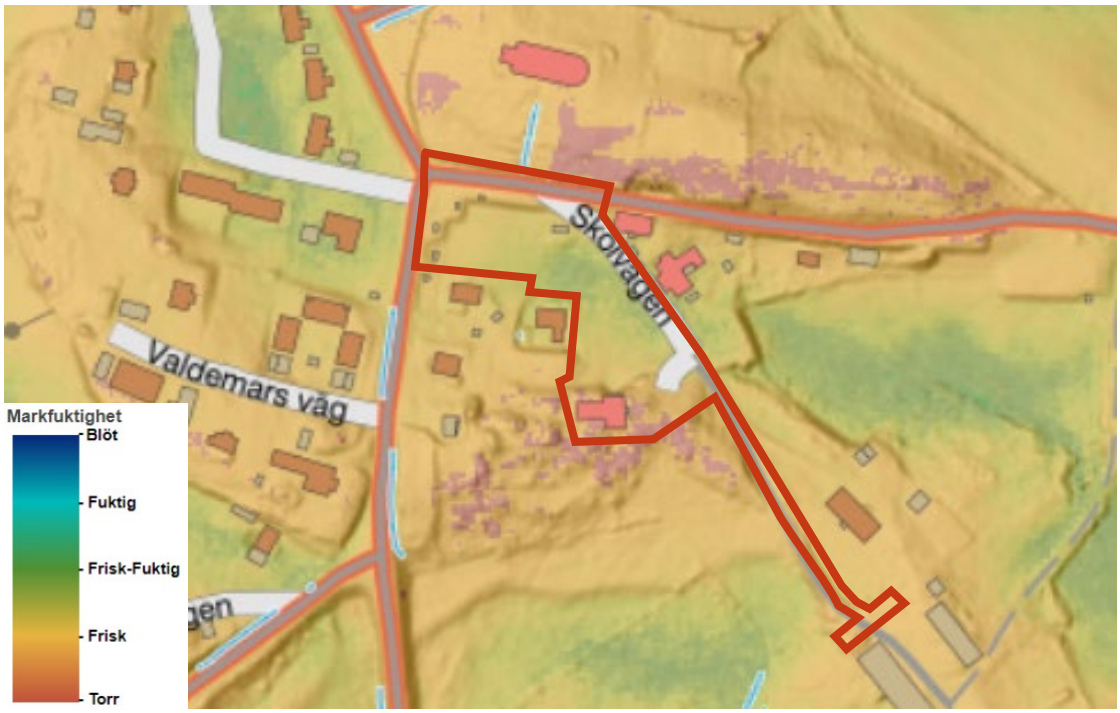


Illustration över Klassning av markfuktighet inom planområdet (SGU). Föreslagen kvartersmark för bostäder markers med röd linje.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en befintlig byggnad, det före detta församlingshemmet. I direkt anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse i form av villabebyggelse, förskola och jordbruksfastigheter. Direkt norr om planområdet ligger Valinge kyrka vilken utgör ett landmärke med sin storlek och placering på en höjd.

Bebyggelsen i Valinge domineras av småhusbebyggelse, främst i form av villabebyggelse, men det finns även en del radhus. Bebyggelsen är låg och har ett sammanhållet uttryck med övervägande träfasader och sadeltak.



Befintlig bebyggelse, det före detta församlingshemmet i Valinge.

Grönområde

I planområdets norra del finns ett parkområde som idag har ett enskilt huvudmannaskap. Parkområdet är centralt beläget intill väg 810 och 812.

Parken kopplar samman förskolan med busshållplats och befintlig bebyggelse väster ut. Parken består till största delen av en öppen gräsyta vilken till största delen används för spontanfotboll samt en lekplats. Inom parken finns både större och mindre träd, planterade buskar samt två teknikbyggnader.



Parkområde med lekplats.

Strax söder om lekplatsen finns ytterligare en grönyta som till största delen består av klippt gräs. Vid grönytans norra kant finns en rad med större björkar. Grönytan används som parkering vid speciella tillfällen.

Landskapsbild

Landskapsbilden karaktärers av villabebyggelse med trädgårdar. Valinge kyrka är belägen på en höjd och tillsammans med parkområdet intill korsningen 810/812 utgör området centrala Valinge.

Planområdet utgörs till största delen av öppen mark i forma av park och grönytor samt Skolvägen.



Gräsyta intill Skolvägen föreslagen för bostadsändamål, med Valinge kyrka i bakgrunden.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Ekosystemtjänster delas in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas *producerande, reglerande, kulturella* och *understödjande* ekosystemtjänster.

Producerande

Planområdet omfattar inga producerande ekosystemtjänster.

Reglerande

Inom planområdet finns växter som kan vara betydelsefulla för pollinerande insekter. Det finns relativt lite växtlighet främst bestående av klippta gräsytor. Inom

planområdet finns det ett antal större träd som bidrar med värdefull klimatreglering i form av skugga och vattenavdunstning.

Kulturella

Parken och dess lekplats kan användas av boende i Valinge och av förskolebarn, för umgänge, utbildning, spontanlek.

Trafik

Gång- och cykel

I Valinge saknas separata gång- och cykelvägar. Cyklister och fotgängare är likt i hela Valinge, hänvisade till vägrenen och körbanan. Det saknas säkra kopplingar över väg 810 och 812. Det finns en otrygghet kring utformningen.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet i korsningen väg 810/ 812 finns ett hållplatsläge, Valinge kyrka. Hållplatsen trafikeras idag av regionalbuss 662. Restid med buss till Varbergs bussterminal är ca 25 minuter.

Biltrafik

För trafik som inte har målpunkt inom Valinge eller Varberg är bilen det primära färdmedlet. Dock visar framtaget Trafik PM att kollektivtrafiken är konkurrenskraftig jämfört med bilen med en resttidskvot om cirka 1,4. Där en restidskvot under 1,5 anses som god standard.



Korsning väg 812/Skolvägen.

Planområdet nås från Skolvägen, via väg 812 som ligger utmed planområdets norra gräns och fungerar som en infartsgata till befintlig och planerad bebyggelse.

I anslutning till planområdet är högsta tillåtna hastighet 40 km/h, med en delsträcka som regleras till 30km/tim. På väg 812 är trafiken uppmätt till 95 ÅDT +-30% (2019) och på väg 810 är motsvarande ÅDT 1156 +-14% för mätår 2016.

Väg 810 och 812 är allmänna vägar där Trafikverket är väghållare. Skolvägen är en enskild väg.

Parkering

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta intill väg 812. Längs Skolvägen finns en gräsyta planlagd för parkeringsändamål vilken används vid speciella tillfällen. En parkeringsplats på avsedd yta har aldrig blivit iordningsställd, i enlighet med detaljplan. Direkt öster om planområdet finns en anlagd parkeringsplats som nyttjas av Valinge förskola. Parkeringen ligger delvis på fastigheten Valinge 10:6 vilken ägs av kyrkan och planlagd för bostadsändamål.

Det finns inga särskilda parkeringsplatser till Naturreservatet söder om planområdet. Idag tenderar naturreservatets besökare att felaktigt parkera på privat fastighet. Länsstyrelsen hänvisar till parkeringsplats intill väg 812 söder om kyrkan.

Service

I Valinge finns ingen handel eller annan kommersiell service. I direkt anslutning till planområdet ligger Valinge förskola.



Valinge förskola intill Skolvägen.

Service- och rekreation

- Skola & förskola – 0,5 km
- Matbutik – 6,5 km
- Vårdcentral – 10 km
- Natur – 0 km
- Träning/idrott – 1,2 km
- Bibliotek – 7,1 km

Kollektivtrafik

- Tåg – 6 km till Tofta Station på Viskadalsbanan.
- Buss – <400 m (linje 662)

Centrum

- Varberg centrum – 13 km (shopping och kultur)

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av något sammanhängande kulturmiljöområde eller program.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Utanför planområdet finns flera fornlämningar. Nordöst, i korsningen Skolvägen/Väg 812, står ett gammalt vägmärke i form av en sten. I söder gränsar planområdet till ett område med fossil åker.

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen finns inom eller i angränsning till planområdet.

I anslutning till planområdet finns ett bostadshus som pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt. Byggnaden bedöms ha ett arkitekturhistoriskt värde avseende autenticitet, äkthet och miljöskapande värde. Sedan klassningen har dock huset förändrats, med bland annat ny taktäckning av mörka betongpannor.

Kyrkligt kulturarv

Valinge kyrka med sin kyrkogård ligger direkt norr om planområdet och är ett tydligt landmärke i centrala Valinge.

Miljö

Natur

Inom planområdet finns ingen naturmark eller utpekade naturvärden.

Intill Skolvägen och väg 810 finns uppväxta träd. Direkt söder om planområdet finns större träd vars rotsystem sträcker sig in på planområdet. Det är av stor vikt att rötterna inte påverkas av ett genomförande av ny detaljplan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom ett topografiskt avrinningsområde som uppgår till cirka 3,5 hektar, med en mindre ytavrinning från västlig grannfastighet.

I området finns det ledningsnät för dagvatten med serviser för vatten, spillvatten och dagvatten i anslutningspunkt vid Skolvägen samt i nordlig fastighetsgräns.

Marklutningen i området medför att det dagvatten som inte avrinner via dagvattenbrunnar och ansluter till fastigheternas dagvattenserviser avrinner i östlig riktning. Längre nedströms, utanför planområdet i öst identifieras en lågpunkt vilken riskeras översvämmas vid extremnederbörd.

Dagvattnet från Valinge samhälle avleds idag ofördröjt till Valingesjö, innan vidare avledning till Toarpebäcken. För att uppfylla de förutsättningar som dikningsföretaget Toarpebäcken är dimensionerat för, det vill säga ett flöde om 2 l/s, ha, finns ett behov av fördröjning inom Valinge samhälle.

Anvisningar för dagvattenhantering finns i *Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner', 2017-03-31*. Där uppmanas bland annat till att minska belastningen på det kommunala ledningsnätet genom att se dagvatten som en resurs, angripa och rena nära föroreningskällan och använda trög avledning på den egna tomten.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

PBL 4 kap. 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid dess uteplats om en sådan ska anordnas till byggnaden. Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas om det inte anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid

bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Aktuellt planområde ligger intill Skolvägen samt i anslutning till korsningen väg 810/812. Skolvägen är en återvändsgata med få målpunkter vilket genererar mycket låg trafik. Vägen saknar uppmätt ÅDT. Skyltad hastighet för skolvägen är 30 km/h.

Väg	**ÅDT för samtliga fordon**	**Hastighet** (km/h)	**Avstånd från vägkant till föreslagna byggrätter** (meter)	**Typ av mark**
810	1156	40	Ca 100	Mjuk
812	95	30	Ca 50	Mjuk

Tabell som visar de statliga vägarnas ingångsvärden.

Det finns en bergtäkt cirka 500 meter sydöst om planområdet. Verksamhetsbuller regleras enligt gällande miljötillstånd. Sprängningar sker var tredje vecka och signaleras med varningssignal. Det finns bostadsbebyggelse som ligger närmare täkten än planområdet dessa är dimensionerade för täktens miljötillstånd avseende buller.

Risk för olyckor

Inga kända risker för olyckor finns inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för översvämning

En skyfallskartering har tagits fram vilken visar att det idag inte finns någon risk för översvämning inom eller i anslutning till planområdet.

Risk för erosion, skred och ras

Inga kända risker för erosion, skred och ras finns för inom eller i anslutning till planområdet.

Markradon

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

Inom framtagande av geoteknisk utredning har mätningar visat att område inom planområdet som planeras för byggnation i sin helhet klassas som lågradonmark.

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.

Barnkonsekvenserna har studerats och beaktats under planarbetet. Parkområdet med dess lekplats är idag en viktig plats för utevistelse för barn- och ungdomar. Parken utgör en länk mellan förskola, busshållplats och befintliga bostadsenklaver i centrala Valinge.

Demografi

Större delen av befolkningen i Valinge är i arbetsför ålder. Närmare 13 % av befolkningen inom planområdet är äldre än 63 år. Barn i förskoleålder utgör cirka 8% av de boende i Valinge. Planområdet ligger i centrala Valinge och har låg befolkningstäthet.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Det är viktigt att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder och förskolor. Genom att integrera kulturen och grönområden i samhällsbyggandet skapas en attraktiv livsmiljö där Varbergs karaktär och historia bli tydlig för boende och besökare. Naturen, parkerna, gröna stråken, stränderna och havet är viktiga som rekreations- och mötesplatser. I Varberg ska alla ha tillgång till dem oavsett exempelvis ålder, kön, etnicitet och sexualitet.

Aktuellt planområde omfattar en i Valinge central parkyta med ett antal större träd, öppen gräsyta och lekplats. Parken ligger i direkt anslutning till Valinge förskola och har god tillgänglighet utifrån sitt läge i samhället.

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

Aktuellt planområde ligger centralt i Valinge där bilen är det primära färdmedlet. I anslutning till planområdet intill väg 810 finns en busshållplats för regional busstrafik.

Trygghet

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

Planområdet ligger i direkt närhet till samhällets genomfartsvägar, väg 812 och 810. Trafiken och vägarnas utformning påverkar möjligheterna för oskyddade trafikanter att röra sig längsmed vägarna och vid korsningspunkter på ett tryggt och trafiksäkert sätt.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

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

I anslutning till planområdet finns allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens Elkraft.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Telia Sonera

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i Valinge ägs av Varbergs energi, närmaste fjärrvärmeledningar finns i Skolvägen öster om planområdet.

Brandvatten

Brandvattenförsörjning sker idag via alternativsystem.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral är ÅVC Holmagärde cirka 7 kilometer väster om planområdet.