



Detaljplan för
Vallgången 13
Varbergs kommun

Undersökning

En strategisk miljöbedömning skall göras för detaljplaner och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Platsens förutsättningar

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Inom planförordet finns idag en villa samt en större parkeringsplats.			
	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Hallandskusten hör till de områden med särskilda hushållsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap MB. Bestämmelsen utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			
Byggnadsminne el. fornminne	X			
Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)	X			
Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)		X		Mellan fastighetsgräns och befintlig järnvägsdragning (som ska förläggas i tunnel under Varberg) är det cirka 100 meter.
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)		X		Planområdet ligger i stadsområdet och cirka 100 meter från befintlig järnvägsdragning. Visst buller finns i stadsområdet men bedöms vara i begränsad omfattning.
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark	X			
Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat		X		Planområdet är i nuläget exploaterat med en villa.

(Risk för) Överskridna miljökvalitetsnormer	X			
---	---	--	--	--

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	I planförslaget möjliggörs en förtätning med hotellverksamhet inom fastigheten Vallgången 13.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i miljöprövningsförordningen.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	X			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	X			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.		X		Tillgången på viktiga målpunkter och service är begränsat inom planområdet direkta närhet. Det finns dock goda förutsättningar för att ta sig till stadsområdet via mer hållbara transportmedel genom ett väl utbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik med hög turtäthet mellan Trönninge och Varberg. I samband med ett genomförande av program södra Trönninge kommer även tillgången till service att öka.
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	X			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	X			

Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	X			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)	X			

Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)		X		I samband med uppförande av ett underjordiskt garage kan påverkan på flödesriktningar i berggrundvattnet ske.
Risk för översvämningar	X			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	X			Att fler ytor blir hårdgjorda kan ge en påverkan på omhändertagandet av dagvatten. Fortsatt planarbete ska tydliggöra hanteringen av dagvatten. Förändringen kommer inte att bli betydande.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		X		En något större byggnad kan bidra med viss förändring av siktlinjer och utblickar, men döms vara av liten omfattning.
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		X		Planen möjliggör för hotellverksamhet vilket kan antas medföra viss ökning av trafikrörelser till och från fastigheten.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			De ytor som kan ge upphov för förorenade dagvatten ska renas innan de når det kommunala ledningsnätet och nedströms liggande recipient.
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			Den omfattning de ökade trafikrörelserna till och från området kan medföra bedöms vara i den omfattning att de inte påverkar bullersituationen i området något nämnvärt.
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		X		Planen möjliggör för en något större byggnad än vad gällande detaljplan tillåter. Ett genomförande av planförslaget kan påverka närliggande fastigheter genom ökad insyn och skuggning. Med hänsyn till inarbetade åtgärder och tillhörande skuggstudie bedöms detta endast ske i begränsad eller ingen omfattning.
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion,	X			

brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)				
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)		X		Planen möjliggör för hotellverksamhet vilket innebär en utveckling av blandstaden.
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Planen... - innefattar verksamheter/åtgärder som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 b § MB (Natura 2000-tillstånd)	X		
Ett genomförande av planen innebär i övrigt negativa miljöeffekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning skall göras.	X		

Stadsbyggnadskontoret

Pontus Karlsson, planarkitekt