



Detaljplan för kvarteret Ekorren

Varberg
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på granskning under tiden den 9 september 2021 till och med den 30 september 2021.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Varberg Energi AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Hyresgästföreningen region Västra Sverige, Träslövs församling samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under granskningstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2021-09-28

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Arkeologi

Inga ytterligare synpunkter, men påminner om att en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning ska skickas till Länsstyrelsen, avseende omgestaltningen av Birger Svenssons väg.

Vägen ligger inom det område som omfattas av stadslagret L1996:4537 (RAÅ Varberg 60:1) vilket är en fornlämning som uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen finner det därför motiverat att markarbeten utmed Birger Svenssons väg underkastas arkeologiska undersökningar enligt 2 kap 12 och 13 §§ i KML.

Natura 2000

I samrådsredogörelsen anges att påverkan på Natura 2000-området framgår av planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser inte att denna påverkan framgår av detta stycke. Vad gäller Natura 2000 anges endast att Getteröns naturreservat utgör ett skyddsvärt Natura 2000-område utpekat enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Resonemanget som följer berör dagvattenhantering och påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten, men inget nämns hur detta kopplar till områdets värden enligt fågel- och art- och habitatdirektivet. Ett förtydligande behövs för att planens påverkan på Natura 2000-området ska framgå.

Vattenverksamhet

Kommunen anger i samrådsredogörelsen att dagvattnet inte kommer att öka som en följd av planförslaget. Länsstyrelsen vill därför erinra om att informationen om vattenverksamheter och avledning av dagvatten inte enbart gäller vid ökade flöden. Informationen är applicerbar på all avledning av dagvatten till områden utanför planområdet.

Kommentar: *Noteras. Planbeskrivningen ses över gällande beskrivning av påverkan på Natura 2000-området. Otydligt vad som efterfrågas gällande vattenverksamhet. All avledningen sker via kommunens egna system och verksamhetsområde.*

2. Kulturmiljö Halland, 2021-09-28

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter.

Det finns inga utpekade kulturhistoriska värden inom planområdet. Det gränsar till viss del till en utpekad miljö med kulturhistoriska värden. Planen möjliggör en ny årsring i staden, tätare och högre än tidigare, men med en viss anpassning till omgivande bostadskvarter.

Vi bedömer att planen inte påverkar några utpekade kulturhistoriska värden och har därför inga synpunkter på planen.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2021-09-30

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- i granskningskedet lämna yttrande i enlighet med vad som framgår under rubriken övervägande i beslutsförslaget
- exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Varbergs kommun innan detaljplanens antagande.

Reservation

Tobias Carlsson (L) reserverar sig mot beslutet.

Förslag till beslut på sammanträdet

Tobias Carlsson (L) föreslår att ”i granskningskedet tillstyrka förslaget under förutsättning att byggnadshöjderna begränsas till maximalt fyra våningar”.

Jana Nilsson (S) föreslår bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsordning

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt förvaltningens förslag.

Övervägande

Bedömningen är att föreslagen detaljplan är förenlig med de inriktningar som finns i kommunens fördjupande översiktsplan för stadsområdet och förtättningsstrategin. Framtaget förslag på detaljplan för kvarteret Ekorren stämmer överens med det som står i kommunens förtättningsstrategi om lämplig exploateringsgrad i zon två, vilket är den zon där kvarteret Ekorren ingår. I Förtättningsstrategin på sidan 46 framgår att *Lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och prövas i varje enskilt fall. Kommunen är i denna zon positiv till en omvandling som innebär en genomsnittlig förändring från 2-vånings- till 4-våningsbebyggelse för stadsområdet som helhet.*

Enligt Stadsbyggnadsprogrammet, godkänt av kommunfullmäktige

15 september 2020, § 109, bedöms kvarteret vara möjligt för förändring, och förslaget ligger därmed i linje med intentionerna i angivet dokument.

Exploateringsavtal kommer att tecknas för att reglera exploatörens kostnader för exempelvis åtgärder på allmän plats.

Kommentar: *Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

4. Förskole- och grundskolenämnden, 2021-10-29 (inkom för sent)

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

- tillstyrka detaljplanen
- förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder med hänsyn till ett stort underskott (vid utblick mot 2036 bedöms underskottet uppgå till 300 förskoleplatser och 400 grundskoleplatser).

Förslag till beslut på sammanträdet

Hanna Netterberg (M), ordf., yrkar att arbetsutskottet beslutar

- tillstyrka detaljplanen
- förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder med hänsyn till ett stort underskott (vid utblick mot 2036 bedöms underskottet uppgå till 300 förskoleplatser och 400 grundskoleplatser).

Beslutsordning

Ordförande frågar om arbetsutskottet kan besluta enligt förslag från ordförande och finner att så sker.

Övervägande

Bedömningen är att detaljplanens innehåll kommer att påverka förskole- och grundskolenämnden verksamheter.

Detaljplanen ligger inom Hagaskolans nuvarande upptagningsområde för förskola och grundskola. Hagaskolan ingår i område centrum.

Den kommunala förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i en förskola, Brunnsbergs förskola. I området finns även 3 fristående förskolor.

Enligt kommunens befolkningsprognos fattas redan nu cirka 100 förskoleplatser i området och vid en utblick mot 2036 kommer det att fattas omkring 300 förskoleplatser i området.

Hagaskolan har en organisatorisk maxkapacitet på cirka 450 elever och i september 2021 var 376 elever inskrivna i skolan, 2027 kommer skolans maxkapacitet vara nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Utifrån elevgruppernas sammansättning kan det finnas utmaningar att nå skolans maximala organisationskapacitet. Vid en utblick mot 2036 kommer det att fattas drygt 400 grundskoleplatser i upptagningsområdet.

Förskole-och grundskoleförvaltningen har skrivit fram en behovsanalys för hela centrumområdet och dess kapacitet utifrån de utbyggnadsplanerna som ses i bland annat Västerport och i förtättningsstrategin. Denna behovsanalys gäller både förskole-och grundskoleplatser.

Bedömningen utifrån utbyggnadsplanerna är att det är viktigt att tillgodose behovet av platser i förskola och skola och att det ligger i fas med utbyggnad av bostäder.

Vidare är det viktigt att infrastrukturen i form av säkra gång-och cykelvägar till våra verksamheter säkerställs.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

5. Hamn- och gatunämnden, 2021-10-26 **Inkom för sent**

Yttrande över granskningshandling för detaljplan för kvarteret Ekorren

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

- tillstyrka detaljplan för kvarteret Ekorren, förutsatt att:
 - kommunens del av kostnaden för genomförandet säkras i särskild budget innan detaljplanen vinner laga kraft,
 - illustrationsplanen kompletteras med en cykelkoppling från Brunnsvägen mot cykelstråk längs Birger Svenssons väg,
 - parkeringsnormen för gästparkeringar uppfylls inom kvartersmark,
- översända yttrandet och övervägandena till byggnadsnämnden för vidare hantering.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets beslut 4 oktober 2021, § 63.

Plan- och genomförandebeskrivning, daterad 2021-06-08.

Plankarta, daterad 2021-06-08.

Illustrationsplan, daterad 2021-06-08.

Övervägande

I samband med exploateringen av kvarteret Ekorren planeras åtgärder på gång- och cykelbanan utmed Birger Svenssons väg som en förberedelse inför nästa skede när körbanan smalnas av och trädrad anläggs. Frågan om utrymme för att behålla vänstersvängfältet mot Göteborgsvägen har utretts av förvaltningen och bedömningen är att det kommer kunna finnas kvar om behov finns mot att trädraden på ena sidan slutar före korsningen.

Nämndens synpunkter på detaljplanens samrådshandling var att angöringsmöjlighet för verksamhet i detaljplanens sydvästra hörn ska

säkerställas. Samrådsredogörelsens kommentar är att ”varje fastighetsägare har ansvar att skapa de parkeringar som krävs och det finns utöver det möjlighet till parkering utmed flera gator i kvarteret och närområdet. Vid behov finns även möjlighet att tillskapa parkeringsficka vid vändplatsen på Brunnsbergsvägen”. Detta anser förvaltningen vara korrekt men bör skrivas tydligare i planbeskrivningen.

Förvaltningen har några återstående synpunkter på planförslaget: Illustrationsplanen bör kompletteras med en cykelkoppling från Brunnsbergsvägen mot cykelstråk längs Birger Svenssons väg. Parkeringsnormen för gästparkeringar ska uppfyllas inom kvartersmark, på samma sätt som parkeringsnorm för boendeparkering och cyklar.

I planbeskrivningen finns en mening om cykelväg längs Brunnsbergsvägen ” Den östra delen av Brunnsbergsvägen med koppling mot cykelväg längs med Birger Svensson väg och cykeltunnel under Västkustvägen får en cykelväg som binder samman dessa delar.” Hamn och gatuförvaltningen föreslår gångväg på båda sidorna och cykling i blandtrafik på Brunnsbergsvägen och föreslår att meningen tas bort.

Kommentar: *Noteras. Illustrationskartan kompletteras. I avsnittet planförutsättningar – parkeringar bil och cykel finns information om parkeringsnormen och vad som gäller, där nämns även gästparkering, det förtydligas även under planförslaget.*

1. Kultur- och fritidsnämnden, 2021-10-26 **Inkom för sent**

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

- tillstyrka förslaget till detaljplan för kvarteret Ekorren.

Övervägande

Då gjorda justeringar av planförslaget inte medfört några förändringar som berör nämndens tidigare överväganden negativt är en förändring av nämndens beslut inte nödvändigt.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

2. Lantmäterimyndigheten, 2021-09-08

Plankarta och planbestämmelser

Datumet för aktualiteten på detaljinformationen i grundkartan är för gammal om det inte enbart är ett skrivfel.

Planbeskrivning

I beskrivningen av alla planbestämmelser som finns i plankartan är det bra om syftet med bestämmelsen beskrivs och inte bara utgör en beskrivning av

bestämmelsen. LM anser att syftet framgår för en del planbestämmelser men saknas för andra. En bra kontrollfråga att ställa är om planbeskrivningen svarar på varför bestämmelsen finns. Detta för att vid en eventuell prövning om avvikelse mot bestämmelsen kunna avgöra hur det slår mot själva syftet med bestämmelsen utöver hur det slår mot syftet med hela detaljplanen. Exempelvis svarar inte planbeskrivningen på varför den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är 12,5% av fastigheten inom e2 och inte något annat osv.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna för berörda fastigheter är beskrivet på ett tunt sätt. Det är endast direkta fastighetsbildningsåtgärder samt ekonomiska konsekvenser för anläggande av allmän plats som beskrivs som konsekvenser av detaljplanen. Vid planläggning anser LM och då i synnerhet vid planläggning med flera olika fastighetsägare/exploatörer inblandade att det vore lämpligt att beskriva konsekvenserna ur ett bredare perspektiv. Exempelvis hur Ekorren 8 berörs i form av förändrad byggrätt.

Även om ägaren till Ekorren 8 kan utläsa det ur själva plankartan bör detta även beskrivas och tydliggöras som en konsekvens i planbeskrivningen.

***Kommentar:** Aktualiteten på detaljinformation ses över och revideras, grundkartan uppdateras inför antagandet. Planbeskrivningen kompletteras gällande syftet med planbestämmelserna i de fall det saknas. De fastighetsrättsliga konsekvenserna ses över.*

3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2021-09-30

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstryka förslaget till detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskyddsnämndens (MHN) yttrande över granskningshandlingar över förslag till detaljplan för kvarteret Ekorren.

I samrådsskedet tillstyrkte nämnden planförslaget under förutsättning att;

- följande bestämmelse införs i plankartan: "Startbesked för bebyggande får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits".
- beräknade sammanlagda bullernivåer från väg- och järnvägstrafik finns angivna i planbeskrivningen.
- föreslagen planbestämmelsen f4 kvarstår.
- planbeskrivningen innehåller ritningar eller skisser som visar att det går att utforma lägenheter i enlighet med föreslagna planbestämmelsen f4, där så erfordras.

- detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme att klara fördröjning av dagvatten i enlighet med utförda beräkningar.
- att dagvattenutredningen kompletteras med föroreningsberäkningar som visar att riktvärdena enligt dagvattenanvisningar för Varbergs och Falkenbergs kommuner kan innehållas. Om synpunkterna ovan inte hörsammats kan miljö- och hälsoskydds nämnden komma att avstyrka förslaget till detaljplan i granskningskedet.

Övervägande

Planbestämmelse angående markföroreningar i enlighet med nämndens förslag har införts i plankartan. I plan- och genomförandebeskrivningen finns angivet att det är föroreningsnivåer upp till Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) som kan accepteras. Där finns också beskrivet kravet på att en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till miljö- och hälsoskydds förvaltningen innan avhjälpandeåtgärder vidtas.

Utförda bullerberäkningar har gjorts med beaktande av buller från såväl väg- som järnvägstrafik.

Planbestämmelser angående utformning av bostäder i bullerutsatt läge, (f4 för trafikbuller och f7 för industribuller) finns i plankartan. Förslag på ritningar som visar att orientering av bostadsrum mot ljuddämpad sida kan genomföras där så krävs finns i plan- och genomförandebeskrivningen. Där finns också angivet att särskild skärmning krävs för någon lägenhet för att åstadkomma ljuddämpad sida.

I plankartan anges att fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten ska anläggas inom varje fastighet. Erforderlig magasinvolym finns angiven i plan och genomförandebeskrivningen. Kompletterande föroreningsberäkningar har gjorts.

Miljö- och hälsoskydds förvaltningen bedömer, med hänvisning till ovanstående att de synpunkter som framförts i samrådsskedet har hörsammats och anser därför att planförslaget kan tillstyrkas.

Kommentar: *Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

4. Räddningstjänsten, 2021-09-06

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede.

Om kommande byggnader på planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden. Kriterier för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behandlas i PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten som återfinns på följande länk <https://www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm>.

Räddningstjänsten önskar ta del av projekteringsunderlag för kommande bygglov när detta blir aktuellt.

***Kommentar:** Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

5. Varberg Energi AB, 2021-09-30

Vi har tagit del av planhandlingar samt utredningar och har utöver detta inte några synpunkter.

***Kommentar:** Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

6. Vatten & Miljö i Väst AB, 2021-09-30

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spill, dricksvatten och dagvatten. Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheterna enligt dagvattenanvisningarna. Planen ska säkerställa att det finns ytor/möjlighet för fastigheterna att kunna ta om hand om dagvatten inom kvartersmark. Det kan bli konflikt med att stora delar av planen består av plusmark som får bebyggas med underjordiskt garage som är högre än befintlig mark.

***Kommentar:** Noteras. Plushöjderna som är angivna i detaljplanen möjliggör en avrinning mot gata för samtliga fastigheter. Samtliga fastigheter ansvarar för en samlad hantering av sitt eget dagvatten.*

7. Ellevio AB, 2021-09-14

Vi har fått detaljplan för Ekorren för granskning. Vi har inga ledningar inom eller i närheten av planområdet och avstår därför från yttrande.

***Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

Förslag till ändringar

Plankartan

- Aktualiteten på grundkartan uppdateras inför antagandet.

Plan- och genomförandebeskrivningen

- Uppdateras kort om Natura 2000, parkeringsnormen, fastighetsrättsliga åtgärder, syftet med planbestämmelser.

- Meningen om cykelväg längs Brunnsbergsvägen tas bort.

Illustrationskartan

- Tydliggörs gällande gc-koppling mellan Brunnsbergsvägen slut och Birger Svenssons väg.

Övrigt

- Redaktionella ändringar.

Kvarstående besvär

Följande har inte fått sina synpunkter under samrådet helt tillgodosedda:

Sakägare

Rad nr. 57 i samrådet

Rad nr. 48 i samrådet

Stadsbyggnadskontoret