



Detaljplan för kvarteret Ekorren

Varberg
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 1 oktober 2020 till den 3 december 2020.

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, Hallandstrafiken, Hyresgästföreningen region Västra Sverige, TeliaSonera Skanova AB, PostNord, Varbergs församling, Infrastruktursamordnare, Patrik Skoglund samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2020-12-02

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av att förtäta kvarteret Ekorren med bostäder och inslag av centrumverksamhet samt stärka en grön koppling längs Brunnsbergsvägen. Syftet är också att genom bebyggelsen tillsammans med en omgestaltning av Birger Svenssons väg skapa en tydligare entré som markerar att man när-mar sig staden och dess stadskärna. För kvarterets karaktär är det av vikt att behålla strukturen genom uppdelningen av huskroppar och en större förgårdsmark utmed Boråsgatan.

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 kan komma att prövas. Planförslaget behöver kompletteras i enlighet med nedanstående.

Motiv för bedömningen

Förorenat område

I den miljötekniska markundersökning som utförts (Relement, 2019-12-13) redovisas analysresultat av provtagning i jord samt grundvatten. I två av provpunkterna för jord, 1901 (0-0,5 m u my) och 1905 (0-0,5 m u my), överskrider PAH-H Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig

markanvändning (KM). Dessa föreningar är ej avgränsade i djupled vilket behöver göras. I två av provpunkterna för grundvatten, GV1904 och GV1910, har halter av PAH-H samt alifater >C16-C35 påvisats i halter överskridande riktvärdet för exponeringsväg via dricksvatten. Dricksvatten är skyddsvärt och kan man på ett rimligt sätt ta bort förorenad jord för att minska belastningen i grundvattnet bör man göra det trots att området har kommunalt vatten. Massor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM bör fraktas bort.

Trafikbuller

I Planbeskrivningen sägs att: Trafikbullerutredningen visar att alla hus förutom det som ligger utmed Birger Svensson väg uppfyller kravet att inte överskrida 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. I de fall den ekvivalenta ljudnivån på fasad överskrider 60 dBA finns möjlighet att vända minst hälften av bostadsrummen mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00. Även en av gaveln på huset överskrider maximal ljudnivå.

I plankartan finns planbestämmelsen f4 ”Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt utformas som bostad om max 35 m²., 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.” Denna planbestämmelse gäller bara för byggnaden som ligger utmed Birger Svenssons väg, men inte för övriga bostäder.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen f4 saknar uppgift om vilken ljudnivå från trafiken som ska klaras på den ljuddämpade sidan. Det bör anges i planbestämmelsen att på den ljuddämpade sidan får inte trafikbuller överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Länsstyrelsen har inte haft tillgång till bullerutredningen och har inte sett om det är möjligt att klara 55 dBA.

Industribuller

Länsstyrelsen saknar information om buller från annan verksamhet i anslutning till planområdet. Det har nyligen byggts ett plank mellan lastintaget på livsmedelsbutiken i norr och planområdet. Hur höga är bullernivåerna från lastintaget på livsmedelsbutiken norr om området? Detta bör förtydligas i planbeskrivningen.

Natura 2000

Det framgår inte av planbeskrivningen hur kommunen kommit fram till att planen inte innebär negativ påverkan på något Natura 2000-område. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta.

Råd enligt 2 kap. PBL samt miljöbalken

Kulturmiljö

Inom planområdet ligger inga utpekade särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader, och området ligger inte inom kommunalt utpekade kulturmiljöområde. I sydost gränsar planområdet delvis till den kommunalt utpekade kulturmiljön 2e Norradal. Planförslaget bedöms inte ha större negativ påverkan på den kulturhistoriska karaktären inom detta område.

Trots detta är det mycket positivt att kommunen redogör för kvarterets kulturhistoria i planbeskrivningen, eftersom detta ger en förståelse för stadens utveckling och befintliga karaktär. Det är även bra att befintliga kulturhistoriska underlag för staden lyfts fram, liksom gestaltungsprogram och förtätningsstrategi som pekar på vikten av hänsyn till kulturvärden och den aktuella platsens specifika förutsättningar där det ofta går att avläsa en kulturhistorisk karaktär.

De regleringar av byggnadshöjd, byggnadsstruktur med mellanrum och förgårdsmark samt begränsning av takkupor som finns i detaljplanen är positiva ur kulturmiljösynpunkt och kommunen redogör tydligt för dessa ställningstaganden i planbeskrivningen.

Arkeologi

Kv Ekorren ligger gränsande till L1996:4537 (RAÄ Varberg 60:1) vilket i huvudsak utgörs av det medeltida stadslager som omfattar området runt Getakärns gamla kyrkoruin. Sett ur fornlämningssynpunkt har Länsstyrelsen inget att erinra mot omgestaltningen inom kv Ekorren. Fastigheten är redan bebyggd, varför eventuella rester från den medeltida bebyggelsen i området sannolikt är förstörda. Därtill har arkeologiska undersökningar på senare år visat att stadslagret efter Getakärr sannolikt ej når så långt som fram till gränsen för kv Ekorren.

Länsstyrelsen har dock en erinran angående omgestaltning av Birger Svenssons väg. En omgestaltning kan innebära påverkan på underliggande fornlämningar beroende på omfattningen av de markarbeten som kan komma att behöva utföras. Birger Svenssons väg ligger inom det område som omfattas av stadslagret L1996:4537 (RAÄ Varberg 60:1) vilket är en fornlämning som uppbär lagstadgat skydd enligt 2 Kap 1 § i Kulturmiljölagen (KML). Länsstyrelsen finner det därför motiverat att markarbeten utmed Birger Svenssons väg underkastas arkeologiska undersökningar enligt 2 Kap 12 och 13 §§ i KML. Begäran om ingrepp i fornlämning ställs till länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Övrigt

Utformning av planbestämmelser

Bestämmelse e1 är otydlig. Menas inom alla e1 sammanräknat eller inom respektive e1?

Bestämmelsen f2 reglerar något som händer utanför området där f2 gäller. Det är tveksamt om det är lämpligt och tydligt. Det är därutöver lämpligt att komplettera bestämmelsen med en lägsta höjd för balkonger som sticker ut över allmän plats.

Det saknas utfartsförbud mot Birger Svenssons väg, det verkar rimligt att inte skapa fler utfarter mot infartsvägen. Det säkerställs inte att det blir cykelbana längs Birger Svenssons väg. I gestaltningsprogram för infarten till Varberg vill man ha en grön infart, inte heller grönska säkerställs i planen.

Det saknas bestämmelse om hur långt från fastighetsgräns som byggnaderna ska ligga om de inte sammanbyggs.

Kommentar: *En kompletterande miljögeoteknisk markundersökning har tagits fram för det område som hade provresultat över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). I markundersökningen har dessa föröreningar avgränsats i djupled och schaktsanering har föreslagits som åtgärd för de områden som har undersökts och där förhöjda halter har påvisats ner till ett djup av åtminstone 0,5 m under markytan. Plankartan kompletteras med planbestämmelse gällande detta.*

Gällande buller så finns en framtagen utredning att tillgå och resultatet av den finns redovisat i plan- och genomförandebeskrivningen på s. 29-30. Den texten redovisar att det är möjligt att klara gällande riktvärden med f₄ bestämmelsen. f₄ bestämmelsen justeras för att innehålla riktvärden.

En kompletterande bullerutredning har genomförts för lastintaget från ICA Hagen utmed Brunnsbergsvägen, plan- och

genomförandebeskrivningen samt plankartan revideras med information samt planbestämmelse gällande detta.

Gällande påverkan på Natura 2000-området så framgår det på s. 34 under rubriken Påverkan på vatten.

Omgestaltningen av Birger Svenssons väg som påverkar nämnd fornlämning ligger utanför planområdets gränser och förmedlas vidare till ansvarig förvaltning att hantera när en ombyggnation blir aktuell.

Bestämmelsen e_1 och f_2 justeras och förtydligas. Utfartsförbud och placeringsbestämmelser ses över.

Dagvattnet kommer inte öka som följd av planförslaget. En fördröjning ska ske inom kvartersmark.

Att all mark vid Birger Svensson väg ligger som gatumark är på grund av att det i nuläget är svårt att fastställa vart gränsen mellan gata, cykelbana och trädstråket ska gå. Marken är kommunens egen och det finns planer att på sikt genomföra omgestaltningen, det bedöms inte nödvändigt att säkerställa kommunens egna intentioner genom planbestämmelser. Gatumarken är i nuläget i enlighet med befintlig markanvändning och att minska gatuutrymmet för att möjliggöra cykelbana och trädstråk på sikt är inget planen förhindrar.

2. Kulturmiljö Halland, 2020-11-19

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter på planen.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-12-03 (inkom för sent)

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

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

Beslutsunderlag

Beslutsförslag 17 november 2020.

Plan- och genomförandebeskrivning daterad 24 september 2020.

Plankarta daterad 24 september 2020.

Illustrationskarta daterad 24 september 2020.

Undersökning daterad 27 januari 2020.

Övervägande

Bedömningen är att föreslagen detaljplan är förenlig med de inriktningar som finns i kommunens fördjupande översiktsplan för stadsområdet och förtätningsstrategin.

Det är positivt att ett helhetsgrepp tas för hela kvarteret och för gatumiljöerna utanför kvarteret. Det är även positivt att det blir en enhetlig gestaltning för kvarteret när det förtätas över tid och att det möjliggörs för gemensam lösning för garage.

Enligt Stadsbyggnadsprogrammet, antaget av kommunfullmäktige, bedöms kvarteret vara möjligt för förändring, och förslaget ligger därmed i linje med intentionerna i angivet dokument.

Plan- och genomförandebeskrivningen kan kompletteras med kommunens hållbarhetsmål 2017–2025 och inriktningar som är aktuella för planen, exempelvis Ett välmående samhälle.

Parkeringsfrågan är löst på ett bra sätt med tidsreglering till besök för att styra boendes parkering till platser som ska anläggas enligt parkeringsnormen. Det kommer troligen att behövas liknande tidsreglering för ett större område än det som täcks av själva planen för att inte flytta gatuparkering för boende till angränsande områden.

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

***Kommentar:** Noteras. Kompletterar plan- och genomförandebeskrivningen med kommunens hållbarhetsmål.*

4. Förskole- och grundskolenämnden, 2020-11-14, (inkom för sent)

Beslut

Förskole- och grundskolenämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen
2. förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder.
3. paragrafen justeras omedelbart.

Förslag till beslut på sammanträdet

Hanna Netterberg (M), ordf., yrkar att förskole- och grundskolenämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag med följande ändring på andra att-satsen:

- förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder.

Beslutsgång

Ordförande frågar om nämnden kan fatta beslut enligt förslag från ordförande och finner att så sker.

Beslutsunderlag

Plankarta, Detaljplan för kvarteret Ekorren, Varbergs kommun.
Plan och genomförandebeskrivning, Detaljplan för kvarteret Ekorren, Varbergs kommun

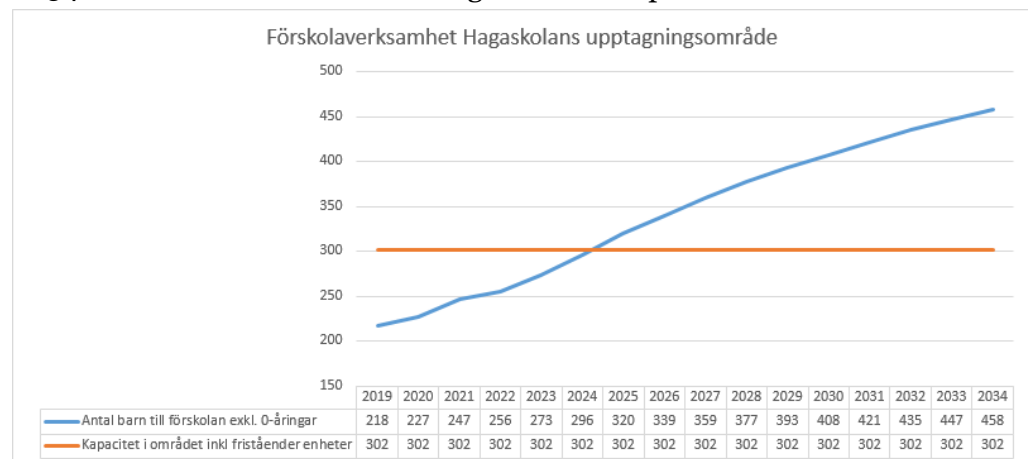
Övervägande

Förvaltningen bedömer att detaljplanens innehåll kommer att påverka förskole- och grundskolenämndens verksamheter.

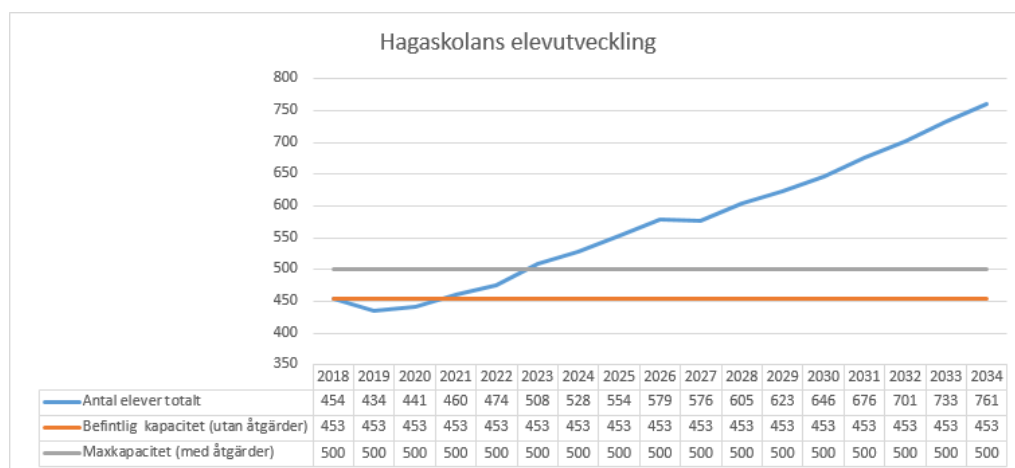
Detaljplanen ligger inom Hagaskolans nuvarande upptagningsområde för förskola och grundskola. Hagaskolan ingår i område centrum.

Den kommunala förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i tre förskolor, Brunnsbergs förskola, Bumerangens förskola och Trädlyckans förskola. I området finns även 3 fristående förskolor.

I upptagningsområdet finns en teoretisk överkapacitet i förskolan med cirka 70 platser inklusive de fristående förskolorna men de platserna nyttjas av barn från de intilliggande upptagningsområdena i område centrum där det råder stor brist på förskoleplatser, men även från övriga kommunen. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer förskolorna i området vara fulla med barn från det egna upptagningsområdet 2023–24 och vid en utblick mot 2034 kommer det att fattas omkring 160 förskoleplatser i området.



Hagaskolan har en organisatorisk maxkapacitet på cirka 450 elever och i oktober 2020 var 420 elever inskrivna i skolan, på hösten 2022 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 2034 kommer det att fattas drygt 300 grundskoleplatser i upptagningsområdet.



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

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

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

Kommentar: Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.

5. Hamn- och gatunämnden, 2020-11-27

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka detaljplan för kvarteret Ekorren, förutsatt att:

- kommunens del av kostnaden för genomförandet säkras i särskild budget innan detaljplanen vinner laga kraft,
- angöringsmöjlighet för verksamhet i detaljplanens sydvästra hörn säkerställs,

2. översända yttrandet och övervägandena till byggnadsnämnden för vidare hantering.

Beslutsunderlag

Plan- och genomförandebeskrivning, 2020-09-24

Plankarta, 2020-09-24

Illustrationsplan, 2020-08-28

Övervägande

Birger Svenssons väg

Enligt gestaltungsprogrammet för Birger Svenssons väg ska körbanan smalnas av för att möjliggöra trädrader och bredare stråk för gång- och cykelvägar. Planen medger att befintlig gång- och cykelbana breddas i samband med exploatering som en förberedelse inför kommande ombyggnad av Birger Svenssons väg. Vid ombyggnaden smalnas körbanan av och en trädrad anläggs. Förvaltningen är positiv till detta etappvisa tillvägagångssätt.

Birger Svenssons väg är en av huvudgatorna för byggtrafiken från Varbergstunnel-projektet i centrum. För att inte äventyra tunnelprojektets genomförande behövs full framkomlighet med dubbla körfält på Birger Svenssons väg under genomförandet av detaljplanen. Full framkomlighet behövs också vid korsningen mot Göteborgsvägen som är en av huvudgatorna till centrum, när Birger Svenssons väg är avstängd närmare stationen, och som trafikeras av kollektivtrafikens huvudlinjer.

Trafik och hållbart resande

Brunnsbergsvägen föreslås smalnas av för att ge plats åt en gångväg på norra sidan, intill ett grönområde på kvartersmark. På södra sidan av gatan föreslås inslag av träd mellan parkeringsplatserna. Planförslaget är i enlighet med kommunens trafikstrategi där fotgängare har hög prioritet. Förvaltningen har varit delaktig i framtagandet av förslaget.

Grönstruktur

I denna del av staden råder en stor brist på offentliga gröna miljöer. Planområdet gränsar till ett av de utpekade gröna tvärstråken i grönstrategin. Tvärstråken ger gamla och nya bostadsområden tillgång till grönområden och kusten genom promenadvänliga stråk som binder samman tätortens olika delar. Brunnsbergsvägens nya utformning möjliggör en ny länk med grön karaktär, från den park som nyligen anlades öster om planområdet till Monark-området som i framtiden bör utvecklas i grönare riktning. Förvaltningen har deltagit i framtagandet av förslaget.

***Kommentar:** Noteras, 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.*

6. Kultur- och fritidsnämnden, 2020-12-07 (inkom för sent)

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan för kvarteret Ekorren

Beslutsunderlag

1. Plan- och genomförandebeskrivning: Detaljplan för kv Ekorren
2. Samrådshandling, 2020-09-24, Varbergs kommun.

Övervägande

Angående kulturmiljö anger riktlinjerna för området i stadsbyggnadsprogrammet att den småskaliga strukturen av fastigheter som helhet bör behållas. Dock får byggnader förändras och höjderna får variera inom kvarteren, så länge det görs med hänsyn till de angränsande kulturmiljöerna i närliggande kvarter, främst på den sydvästra sidan. Detta regleras i planförslaget i och med att nockhöjden på bebyggelsen som möter Birger Svenssons väg får vara max 18 meter (ungefär sex våningar), medan nockhöjden på den sydvästra sidan (utmed Boråsgatan) begränsas till 15 meter.

För övrigt bedömer kultur- och fritidsförvaltningen att föreslagen detaljplan inte påverkar förvaltningens verksamheter och att det inte finns något att invända.

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

7. Lantmäterimyndigheten, 2020-10-15

Plankarta och planbestämmelser

Lantmäterimyndigheten vill upplysa om att planbestämmelsen e₂ hindrar eventuella framtida önskemål om 3D-fastighetsbildning i form av exempelvis ägarlägenheter.

***Kommentar:** Noteras, bestämmelsen justeras.*

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2020-12-10 (inkom för sent)

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att;

1. 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".
2. beräknade sammanlagda bullernivåer från väg- och järnvägstrafik finns angivna i planbeskrivningen.
3. föreslagen planbestämmelsen f₄ kvarstår.

4. Planbeskrivningen innehåller ritningar eller skisser som visar att det går att utforma lägenheter i enlighet med föreslagna planbestämmelsen f4, där så erfordras.
5. detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme att klara fördröjning av dagvatten i enlighet med utförda beräkningar.
6. att dagvattenutredningen kompletteras med föroreningsberäkningar som visar att riktvärdena enligt dagvattenanvisningar för Varbergs och Falkenbergs kommuner kan innehållas.

Om synpunkterna ovan inte hörsammas kan miljö- och hälsoskyddsnämnden komma att avstyrka förslaget till detaljplan i granskningskedet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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

Planområdet är ca 17 000 kvm stort och ligger centralt i Varberg, ca 700 m norr om Varbergs station. Planområdet omfattar hela kvarteret Ekorren bestående av fastigheterna Ekorren 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 och 18 samt delar av Getakärr 1:1. Kvarteret möter i sin nordvästra ände Birger Svenssons väg och omges av Brunnsbergsvägen i norr och Boråsgatan i söder. Kvarteret är bebyggt med en- och flerbostadshus av varierande ålder och storlek.

Detaljplanen syftar till att pröva lämpligheten av att förtäta kvarteret Ekorren med bostäder och inslag av centrumverksamhet samt stärka en grön koppling längs Brunnsbergsvägen. Syftet är också att genom bebyggelsen tillsammans med en omgestaltning av Birger Svenssons väg skapa en tydligare entré som markerar att man närmar sig staden Varberg och dess stadskärna.

Inom planområdet finns enstaka villor samt flertalet flerbostadshus. Våningsantalet varierar mellan 1,5 till 2 våningar med inredd vindsvåning. Bebyggelsen är uppförd i olika tidsperioder, den äldsta villan från tidigt 1900-tal, medan flerbostadshusen på den södra sidan är ca 1940-tal och flerbostadshusen på den norra sidan ca 1960-tal. Sammantaget utgör bebyggelsen en viss brokighet. Alla byggnader har förändrats under årens lopp och inget av husen har något utpekats kulturhistoriskt värde.



Planområdet inom röd markering. Ortofoto 2018

I plan- och genomförandebeskrivningen anges bl.a. följande med koppling till miljö- och hälsoskyddsnämndens ansvarsområden;

Markföroreningar

Registrerade föroreningar finns inom angränsande kvarter; Uttern 2 och 3 samt Hajen 7. Inom Uttern 2 har det funnits en kemptvätt vilket kan medföra föroreningar vilka klassas som att det finns stor risk för människors hälsa och miljö. På tomtgräns mellan Uttern 2 och 3 har det funnits ett garveri som kan ha efterlämnat föroreningar som klassas som måttlig risk för människors hälsa och miljö. Enligt uppgift från Miljö och hälsoskyddsförvaltningen är det troligt att garveriverksamheten upphörde innan 1930-talet och därmed enbart använt vegetabilisk garvning. När fastigheten Uttern 15 schaktades för byggnation togs prover på massorna men de visade inga förhöjda halter.

Det har gjorts en miljöteknisk markundersökning (Relement, 2019-12-13) för planområdet som visar att det inte bedöms föreligga några hinder för att kvarteret Ekorren ska kunna utgöra bostadsområde även i framtiden. De påvisade halterna av föroreningar är låga och har alla påträffats i ytliga skikt (delvis mulljord) som vid en ombyggnation normalt brukar schaktas bort av geotekniska skäl.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som tänkbar högradonmark i en kartläggning utförd av VIAK AB 1988. Grundregeln är att det krävs ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk vilket innebär att byggnaden är tät mot inläckande jordluft.

Trafik

I dagsläget trafikeras Birger Svenssons väg av ca 7000 fordon rörelser/ dygn (ÅDT 6933 fordon/dygn mätning 2019) med skyltad hastighetsbegränsning 40

km/h. Boråsgatan och Brunnsbergsgatan som är skyltade med 30 km/h har betydligt lägre ÅDT med 212 respektive 97 fordon/dygn enligt mätning genomförd 2019. Järnvägen trafikeras av 119 tåg/dygn, varav 29 är godståg enligt trafikdata från Trafikverket och Miljökonsekvensbeskrivningen för Varbergstunneln.

Vatten, spill och dagvatten

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Till samtliga fastigheter finns servisavsättningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet avgränsas av Birger Svensson väg, Brunnsbergsvägen, Garvaregatan och Boråsgatan. Utmed dessa gator/vägar och runt kvarteret följer det en upphöjd trottoar. Samtliga gator är bomberade och de avvattnas genom flera rännstensbrunnar som finns utmed båda sidor av gatan/vägen. I både Boråsgatan, Garvaregatan och Brunnsbergsvägen finns dagvattenledningar vartill dagvattnet från fastigheterna avrinner.

Inom fastigheterna bedöms ca 1/3 utgöra grönytor. Avrinning inom området sker i nordvästlig riktning.

Dagvattenavrinningen från planområdet förväntas öka i framtiden, dels beroende på att det kommer tillåtas en större byggnadsarea i den nya planen samt genom framtida klimatförändringen och ökade nederbörds mängder. Det är en förutsättning för detaljplanens genomförande att dagvattenavrinningen från respektive fastighet fördröjs med 50% av flödet från ett tioårsregn med tio minuters varaktighet.

För att uppnå ställda krav på planens genomförande om fördröjning av dagvatten behöver fastighetsägarna anlägga fördröjningsmagasin, i bilaga 1 till PM Dagvatten Kvarteret Ekorren finns en sammanställning om minsta erforderliga magasinvolym. För de flesta fastigheterna varierar magasinet mellan 3 till 6 m³, utöver magasinet för Ekorren 18 som beräknats till 18 m². Anledningen till den stora skillnaden är att Ekorren 18 till arealen är fyra gånger större mot övriga fastigheter.

Alla vattenförekomster i Sverige omfattas av miljökvalitetsnormer, som har till syfte att förbättra vattenkvaliteten. Alla ytvattenförekomster ska ha uppnått minst god status, både kemisk och ekologisk, till år 2015. Undantag med tidsfrist till 2021 eller 2027 finns för vattenförekomster där det har bedömts vara omöjligt eller ekonomiskt orimligt att uppnå god ekologisk status till 2015.

Dagvattnet från planområdet avrinner till ett befintligt dagvattensystem, som har sitt utlopp i det s.k. Monarkdiket som är beläget i anslutning till Getteröns avloppsreningsverk. Diket rinner norrut och mynnar i en grund, fågelrik vattenförekomst inom Getteröns naturreservat, som även utgör ett skyddsvärt Natura 2000-område utpekat enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Vattenförekomsten är saltvattenpåverkat, men har av SMHI definierats som en sjö och benämns SE633964-128 450. Drygt 95 % av

sötvattentillförseln kommer med Himleån, och även utsläppet från avloppsreningsverket för Varbergs centralort leds hit.

Vattenförekomsten vid Getteröns naturreservat ska uppnå god ekologisk status senast till år 2027. Enligt den senaste statusklassningen från 2019 bedöms den ekologiska statusen som måttlig, med en låg tillförlitlighet på bedömningen. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status, på grund av ämnen som överskrider i alla Sveriges ytvattenförekomster (kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter). Bland de listade påverkanskällor som kan öka risken för att god status inte uppnås för vattenförekomsten, ingår bl.a. urban markanvändning. Riskfaktorer för vattnet är bl.a. övergödning på grund av tillförsel av näringsämnen, samt tillförsel av särskilda förorenande ämnen som ex. koppar.

Enligt Varbergs kommuns dagvattenanvisningar ska dagvatten från områden med flerfamiljshus inklusive gator genomgå rening innan det når känslig recipient, och förslag till rening lämnas i det PM för dagvattenhantering som tagits fram för detaljplanen. Brunnsbergsgatan ingår i planläggningen, men denna dagvattenavledning har fastighetsägarna ingen rådighet över, utan enbart det dagvatten som uppkommer och avleds inom den egna fastigheten. Då ingen rening av dagvatten sker idag inom kvarteret kan det fördröjningskrav av dagvatten, som ställs för genomförande av detaljplanen, bidra till en bättre hantering av och kvalitet på dagvattnet.

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten vid Getterön bedöms inte påverkas negativt av den förtätning som detaljplanen föreslår.

Påverkan på luft

Planförslaget innebär ett tillskott av lägenheter inom planområdet och därmed också ett tillskott av biltrafik. Översiktliga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts med hjälp av beräkningsverktyget VOSS (<http://voss.smhi.se>). Med stöd av beräkningarna bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för luft.

Trafikbuller

De gällande riktvärdena anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör 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.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och

06.00 vid fasaden. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå 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.

Planområdet ligger inom ett delvis trafikbullerutsatt område och därför har en trafikbullerutredning (Akustikverkstan, 2020-02-07) tagits fram som underlag. Trafikbullerutredningen visar att alla hus förutom det som ligger utmed Birger Svenssons väg uppfyller kravet att inte överskrida 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad. I de fall den ekvivalenta ljudnivån på fasad överskrider 60 dBA finns möjlighet att vända minst hälften av bostadsrummen mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00. Även vid en av gavlarna på huset överskrids maximal ljudnivå. Uteplatser kan anordnas på innergården och mellan husen. För en bostad om högst 35 m² gäller i stället för vad som anges ovan att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

I detaljplanen införs en bestämmelse (f4) om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot luddämpad sida alternativt utformas som bostad om max 35 m².

Som underlag har en trafikmätning på Birger Svenssons väg gjorts under 2019. Uppgifter angående trafikdata för järnvägen har hämtats från Trafikverket och Miljökonsekvensbeskrivningen för Varbergstunneln och beräkningar har gjorts för nollalternativ samt utbyggnaden år 2030 med, respektive utan Varbergstunneln.

Några beräkningar av flygbuller har inte genomförts i utredningen. Getteröns flygplats trafikeras främst av fritidsflyg och har trafikregler med rekommendationer om flygvägar för att undvika bullerstörningar där det bland annat anges att flygning inte bör ske över bebyggelse.

Övervägande

Trafikbuller

Det anges i planbeskrivningen att uppgifter angående trafikdata för järnvägen har hämtats från Trafikverket och miljökonsekvensbeskrivningen för Varbergstunneln och att beräkningar har gjorts för nollalternativ samt utbyggnaden år 2030 med, respektive utan Varbergstunneln. I bifogad bullerutredning redovisas dock endast vägtrafikdata. Uppgifter om och i så fall hur trafikdata från järnvägen har använts i de gjorda bullerberäkningarna saknas. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Bullersituationen bör redovisas såväl med järnvägen i nuvarande läge som för den framtida situationen när pågående ombyggnad av järnvägen är klar. En bedömning av det samlade bullret från väg och järnväg bör göras.

På så vis beräknade bullervärden bör på lämpligt sätt redovisas i planbeskrivningen och kommenteras i förhållande till aktuella riktvärden, i detta fall värdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid

bostadsbyggnader. Om särskilda åtgärder, såsom orientering av bostadsrum mot ljuddämpad sida, krävs för att riktvärdena ska kunna klaras bör ritningar/skisser med förslag som anger hur detta kan klaras praktiskt finnas i planbeskrivningen. Den föreslagna planbestämmelsen f₄ är bra och bör kvarstå.

Markradon

Planområdet uppges ligga inom ett område markerat som tänkbar högradonmark i en kartläggning utförd av VIAK AB 1988. Grundregeln är att det krävs ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk vilket innebär att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Planerade byggnader bör med hänvisning till ovanstående byggas radonsäkert.

Föroreningar i mark och grundvatten

Vid utförd markundersökning har kvicksilver i ett prov och PAH H i två prover noterats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM påvisats. Påvisade halter är låga och har alla påträffats i ytliga skikt som vid en ombyggnation normalt brukar schaktas bort av geotekniska skäl.

Marmiljötekniska undersökningen anger att det i två grundvattenrör har påvisats PAH H samt alifater >C16-C35 i halter överskridande riktvärdet för exponeringsväg via grundvatten. Halter av klorerade lösningsmedel är väldigt låga/ej detekterbara inom området.

Eftersom det inom området påträffats föroreningar över de riktvärden som normalt accepteras i mark för byggnation av bostäder bör en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Genom beslut i anmälningsärendet kommer avhjälpandet av föroreningarna att regleras. För att säkerställa att anmälan kommer att lämnas in bör en planbestämmelse införas med lydelsen:

”Startbesked för bebyggande får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits”.

Tillåten föroreningsnivå i detta fall är Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, KM vilket bör anges i planbeskrivningen.

Påverkan på luft

MHN ifrågasätter inte bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för luft.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten i enlighet med VIVAB´s beräkningar bör säkerställas. Föroreningsnivåer i dagvatten bör beräknas och resultaten

kommenteras gentemot dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag daterad 15 oktober 2020.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskotts protokoll från den 16 november § 96.

Kommentar: Planbestämmelse om startbesked inför på plankartan. Bullernivåerna förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen och en komplettering av bullerutredningen har genomförts. Planbestämmelsen f4 kvarstår men förtydligas och kompletteras med skisser. Som detaljplanen är utformad finns det utrymme att klara fördröjning inom fastigheterna. Dagvattenutredningen har kompletterats med föroreningsberäkningar och förtydligats i plan- och genomförandebeskrivningen.

9. Räddningstjänsten, 2020-11-26

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella samrådshandlingar och har följande att erinra.

Brandvattenförsörjning ska förses utifrån standarden VAV P83 *Allmänna vattenledningsnät*, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Viss utglesning kan överenskommas med räddningstjänsten. Kapacitet på samtliga aktuella brandposter bör uppgå till ett flöde om 1 200 liter/minut.

För mer information finns PM4 Brandvattenförsörjning tillgängligt på

Räddningstjänsten Västs hemsida:

www.rvast.se/foretag/verksamheter/pm/pm

Kommentar: Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd då dessa förutsättningar bedöms uppfyllas enligt utredningen PM Dagvatten.

10. Varberg Energi AB, 2020-11-30

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

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

11. Ellevio, 2020-12-03

Ellevio har inget att erinra, området ligger utanför Ellevios koncessionsområde.

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

12. Vatten & Miljö i Väst AB, 2020-12-03

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spill, dricksvatten och dagvatten. Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheterna enligt dagvattenanvisningarna. VIVAB vill att plankartan begränsar storlek på underjordiskt garage, tex 50% av fastigheten, för att ytor ska finnas för dagvattenhantering.

Avfallshantering

Arbetsmiljöverket ställer krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vid nybyggnationer skall gångavståndet inte vara längre än 10m. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vänd plan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter

Fr.o.m. 2025 ska enligt gällande lagstiftning alla bostadsfastigheter erbjudas möjlighet till fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar. Det innebär att det vid nybyggnation måste skapas utrymmen för detta. Om markbehållare ska installeras är det viktigt att placeringen av dessa stäms av med VIVAB.

***Kommentar:** Dagvattenutredningen redovisar att det krävs olika stora fördröjningsmagasin beroende på vilken fastighet det är inom kvarteret. Att begränsa det underjordiska garaget med så mycket som 50% bedöms inte vara lämpligt. Det finns en upplysning på plankartan om att varje fastighet ska ha fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten. Avfallshanteringen noteras, detta är inget som detaljplanen påverkar.*

13. Telia Company AB, 2020-10-05

Telia Infra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är redovisade på bifogad lägeskarta. Angivna lägen är ungefärliga.

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare/exploatör. För offert och beställning hänvisas till e-post: natcenter@skanova.se

All övrig kontakt vad gäller Skanovas ledningar hänvisas till skanova-remisser-goteborg@skanova.se

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se

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

14. PostNord, 2020-11-13

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

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

Sakägare

1. Bostadsrättsföreningen Älgen, 2020-11-23, rad 48

I egenskap av sakägare har Bostadsrättsföreningen Älgen (Brf Älgen) erhållit rubricerat dokument, där vi ges möjlighet att inkomma med synpunkter på föreslagen detaljplan för kv. Ekorren. Vi har studerat angiven dokumentation, där föreningens medlemmar också har haft möjlighet att ge synpunkter.

Allmänt anser vi att en förnyelse och ”ansiktslyftning” av området är positivt men vi ser även risker med bl.a. en trafiksituation som kan bli problematisk både under kommande byggtid och efter att området är färdigställt.

Synpunkter

- Hur harmoniserar föreslagen detaljplan, med genomgående höga huskroppar, med övrig byggnation längs Boråsgatan? En differentierad boendemiljö tror vi är positivt, med olika hustyper och grönytor/trädgårdar.
- Vi finner det märkligt att Boråsgatan vid kv. Ekorren inte ingår i planområdesgränsen i dokument Plan- och genomförandebeskrivning. Därmed beskrivs inte heller dagens trafiksituation och då inte heller de kommande trafikproblem som uppstår efter ett genomförande.
- I dokument Plan- och genomförandebeskrivning anges under stycke Trafik, "Då exploateringens påverkan på trafiksystemet utgör en förhållandevis liten andel av den totala ökningen på de större vägarna, är det endast åtgärder på och längs med Brunnsbergsvägen som bedöms vara relevanta i samband med denna plan". Detta har vi svårt att förstå, speciellt då Brunnsbergsvägen, enligt illustrationskarta, fortsatt är en återvändsgata vid Birger Svenssons väg. Merparten av all trafik kommer då att gå via Boråsgatan.
- Boråsgatan är redan idag en trafikriskmiljö. Många bilar som parkerar på gatan (trångt) och med omfattande trafik, där flertalet kör vidare upp till Garvaregatan, Brunnsbergsvägen och ABF:s lokaler. Hur ska detta hanteras/motverkas när antalet boende i området mångfaldigas? Även om P-garage anordnas kommer många fler fordon att trafikera gatan. Risken för olyckor kommer sannolikt öka markant. Överväg att öppna Brunnsbergsvägen mot Birger Svenssons väg och/eller ny gata/väg mellan Brunnsbergsvägen och Hajen/OK.
- Transporter under byggtid måste hanteras så att de inte belastar t.ex. Boråsgatan. Då anser vi att situationen blir ohanterlig. Byggtrafik måste ledas annan väg. Se ovan.
- En längre byggnationstid bör undvikas, dels p.g.a. ovanstående och dels för vårt boende i Brf Älgen. Vi kommer att påverkas av buller, dammspridning, tunga transporter m.m. Vi bedömer även att värdet på våra lägenheter påverkas negativt om byggnation pågår under en längre tid.
- Den höga nockhöjden, 15 respektive 18 m, kommer sannolikt inverka negativt på våra uteplatser och balkonger avseende insyn och skuggning. Den skuggstudie som gjorts anser vi är ofullständig. Den bör även innehålla skuggeffekt vid senare tidpunkt på kvällen 20 juni. Vår bedömning är att våra uteplatser/balkonger längs Garvaregatan då kommer att skuggas. Det bör klarställas.

Kommentar: I detaljplanen regleras byggnaders placering, nockhöjd och en del annan utformning. En differentierad miljö uppnås oftast genom att det är olika fastighetsägare i området och genom att byggnader byggs över tiden.

Boråsgatan ingår inte som en del på plankartan då den redan är planlagd som gata och det finns ingen avsikt att förändra förhållandena.

Det innebär dock inte att man inte haft Boråsgatan med som en förutsättning i planarbetet och utrett den påverkan som blir genom planförslaget. Det finns att läsa om i plan- och genomförandebeskrivningen under avsnittet Planförslag, trafik. Det konstateras att den befintliga gatustrukturen bedöms klara den ökade trafikallsträngen. Att Brunnsbergsvägen är en del av planen är på grund av att den omgestaltas genom att gatan smalnas av så det blir större ytor för gång- och cykel.

Trafik under byggnation har regler att förhålla sig till. Arbetsmiljöverket har sina regler som kommunen arbetar efter samt Sveriges kommuner och Landsting (SKR) har riktlinjer gällande gatuarbete. Samtliga förhållningsregler är något trafikavdelningen på kommunen informerar varje enskild entreprenör om inför ett byggskede.

En kompletterande bild på skuggbilden vid kl 20 den 20 juni syns nedan. Det är främst de befintliga husen utmed Boråsgatan som påverkar kv Älgen vid den tiden. Ytterligare en timme senare kl. 21 den 20 juni, syns på nästa bild, finns en skuggpåverkan på det nordligast belägna huset av kvarteret Älgen. Skuggbildning inom kv Älgen är inte av en sådan omfattning att det kan betraktas som en olägenhet.



Sommarsolståndet 20 juni kl 20.00



Sommarsolståndet 20 juni kl 21.00

2. Fastighetsägare, 2020-12-03, rad 57

Jag har tagit del av samrådshandlingen. Jag har ägt och bott i X sedan 1971. Huset som jag bor i är mer än 100 år gammalt med väl underhållit och fullt modernt.

Nuvarande grannar bor inte i sina hus utan har köpt för att riva och tjäna pengar. Underhåll av fastigheter har blivit därefter för att få motiv för att riva och bygga större. Detta har inte varit mitt mål under 49 år. Därmed har jag skrivit att missköta sin egendom för att vinna fördelar är ett icke hållbart sätt att tjäna och motivera till ekonomisk vinning.

Övergripande är jag positiv till förslaget. Dock har jag kraftiga invändningar mot tillåten bygghöjd. Inte minst med tanke på skuggor anser jag att bygghöjden ska minskas med minst 1 (en) våning.

Trafik. En del av de bilister som kör fort ska till ABF och bor inte i området. Jag kan ej förstå varför parkering intill OK med infart från Monark inte används. Möjliggör tillträde till ABF från denna parkering och reducera trafiken på Boråsgatan Garvaregatan-Brunnsbergsvägen.

Sakfel. Berg i dagen i begränsad omfattning finns både på Ekorren 8 och intilliggande fastighet.

Jag tycker att förslaget saknar framtidsvisioner för kommande 50 år. Jag anser tex att anvisade cykelvägar ska finnas till Stationen, Centrum, Bibliotek, Bad.

Gröna stråk. Minst hälften av planterade träd är döda längs Brunnsbergsvägen till Garvaregatan. Plantera mindre och sköt det som sätts.

Kyrkogårdsrondellen har varit avskräckande. Var ska 5-6 åringar ha sin fotbollsplan? Var ska samma grupp ha sina klätterträd?

Parkering vid affär. Var ska parkering ske vid torget? Jag anser att torget/Allans kiosk ska förberedas för en cirkulationsplats. Låt trafiken gå på Göteborgsvägen till Polis, tingsrätt, kommunhus, bibliotek, kvantum m fl. Vem har fikalust utmed Birger Svenssons väg?

Sop-avfallshantering. Längst in på X finns en sophanteringsanläggning samt nergrävda sopsäckar. Denna anläggning ligger dikt mot min tomtgräns X. Den är ej markerad. Den är ej remissad till mig före uppförandet vilket medges av kommunkontoret. Anläggningen används för hela kvarteret med Derome bostäder. Derome säger att vi har byggnadslov. Ska även nya bostäder servas till denna avfallsanläggning? Synnerligen olämpligt placerad med hänsyn till att stora lastbilar lastar där varje vecka minst 15 min med varierande tomgångskörning med dieselavgasutsläpp när motorn belastas vid lyftkranskörning.

Jag har en jättelind på min tomt. Den gränsar mot X. På våren är trädet fullt med bin när linden blommar. Jag anser att den ska bevaras ur miljösynpunkt.

Brunnbergsvägen 1. Jag anser att grönstråket som finns utmed Hajen – Birger Svensson väg ska fortsätta fram till Boråsgatan. Marken ska ej bebyggas av Derome.

Jag anser att det är positivt att utrymme lämnas mellan resp fastighet.

Kommentar: Noteras. Planförslaget kommer innebära en förändring av skuggbilden för samtliga fastigheter inom kvarteret Ekorren på grund av att alla får en ökad nockhöjd och ökad byggrätt. Förändringarna bedöms inte vara av sådan omfattning att det blir en betydande olägenhet i sammanhanget.

Trafiken kommer också påverkas när det tillskapas fler bostäder i kvarteret, enligt beräkningar ska det inte vara av sådan omfattning att det inte finns kapacitet i vägnätet. Någon större förändring på vägnätet är inte aktuell.

Brunnbergsvägen föreslås genom detaljplanen omgestaltas och mer ytor för gång och cykel samt plantering möjliggörs.

Linden på fastigheten påverkas inte av detaljplaneförslaget. Stora träd är alltid positivt att bevara av flera aspekter, de ger skugga, fungerar som luftrenare, bidrar till ekologisk mångfald med mera.

Förslag till ändringar

- Bestämmelsen e₂ tas bort och ersätta istället med ett uppdelat byggrättsområde.
- Bestämmelsen e₂ införs istället som en planbestämmelse som omfattar komplementbyggnader inom delar av planområdet och anger en byggnadsarea om 12,5 % av fastigheten tillsammans med 4 m nockhöjd och underjordiskt garage.

- Bestämmelsen f_2 tas bort och ersätts av en bestämmelse som placeras på den allmänna platsen och benämns balkong1 som reglerar hur mycket balkonger får kraga ut över allmän plats inom berört område.
- Bestämmelsen f_4 justeras och förtydligas med gällande riktvärden för buller.
- Plankartan kompletteras med utfartsförbud mot torg och Birger Svenssons väg.
- Nockhöjderna justeras något och blir ca 1 m högre utmed Boråsgatan och anges som plushöjder istället, detsamma gäller marken för innergården under vilken underjordiska garage tillåts. Skuggstudien revideras som en följd av detta.
- Minsta takvinkel justeras från 20 grader till 30 grader inom delar av planområdet för att byggnadshöjden inte ska påverkas av justeringen av nockhöjden.
- En komplettering av bullerutredningen har genomförts gällande verksamhetsbuller från lastintag till livsmedelsbutik samt buller från järnväg. Plan- och genomförandebeskrivningen förtydligas gällande detta samt med skisser på planlösning.
- En kompletterande miljögeoteknisk markundersökning har genomförts för att avgränsning i djupled av markföroreningar. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som säkerställer avhjälpandeåtgärder innan startbesked.
- Dagvattenutredningen har kompletterats med föroreningsberäkningar.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med kommunens hållbarhetsmål.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Lena Johansson
Planarkitekt