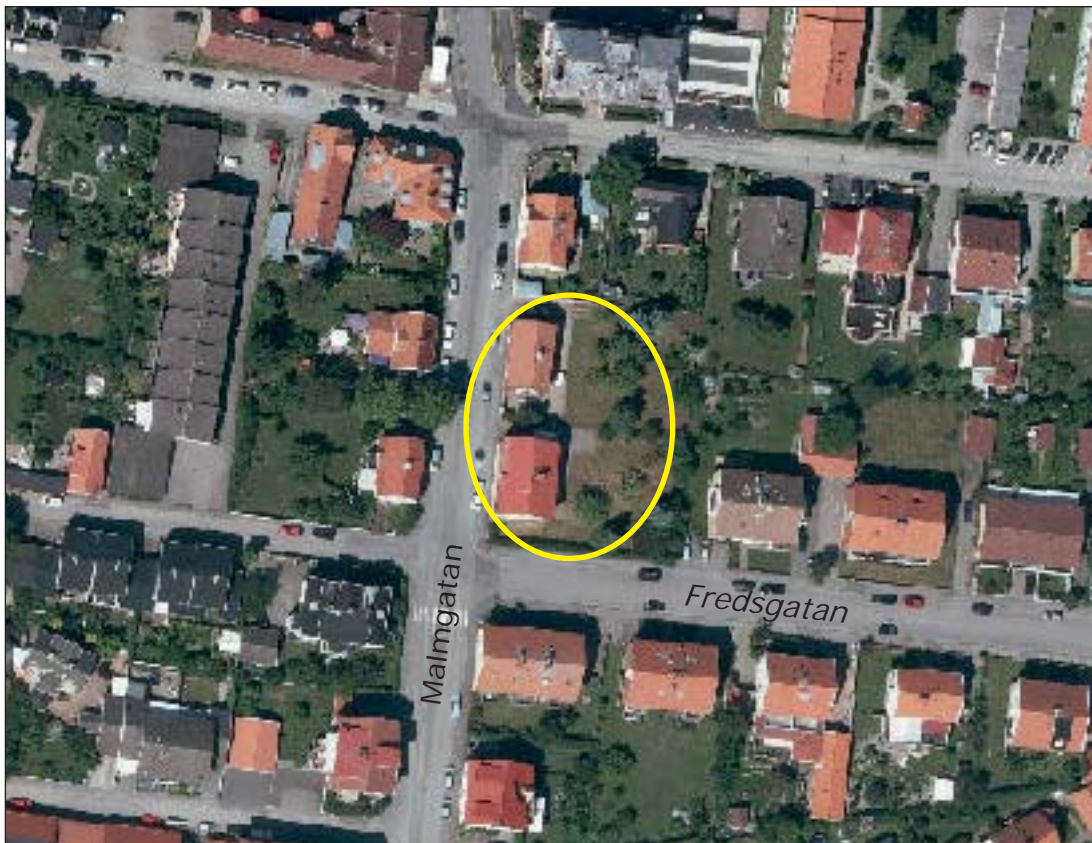




Varbergs
kommun

Dnr: 2014/670



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för bostäder på Krukmakaren 13
Samrådshandling, 2016-04-28
Varbergs kommun

Planprocessen

Planen upprättas med normalt förfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter granskning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.

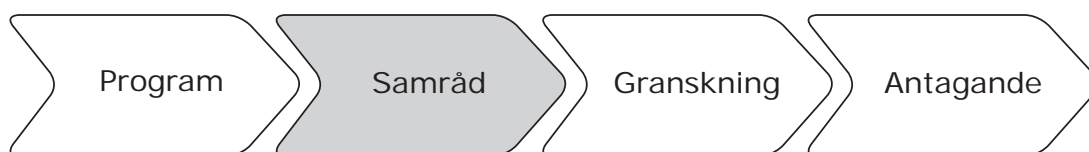
Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram ett program för detaljplan.

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2016

Granskning 4:e kvartalet 2016

Antagande 1:e kvartalet 2017



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

VA- och dagvattenutredning, WSP 2016-01-21

PM Geoteknik/miljöteknik - planeringsunderlag, WSP 2015-11-26

PM Trafikbullen, WSP 2016-03-03

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör två byggnadskroppar i tre respektive fyra våningar och inredda vindsvåningar. Främst möjliggörs bostadsändamål, men även verksamheter inom centrumändamål får förekomma i gatuplanet.

Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till sin omgivning genom att placeras i gatuliv mot Malmgatan, vilket bidrar till den redan stadsmässiga karaktären, och indragen placering från Fredsgatan för att behålla karaktären med grön förgårdsmark.

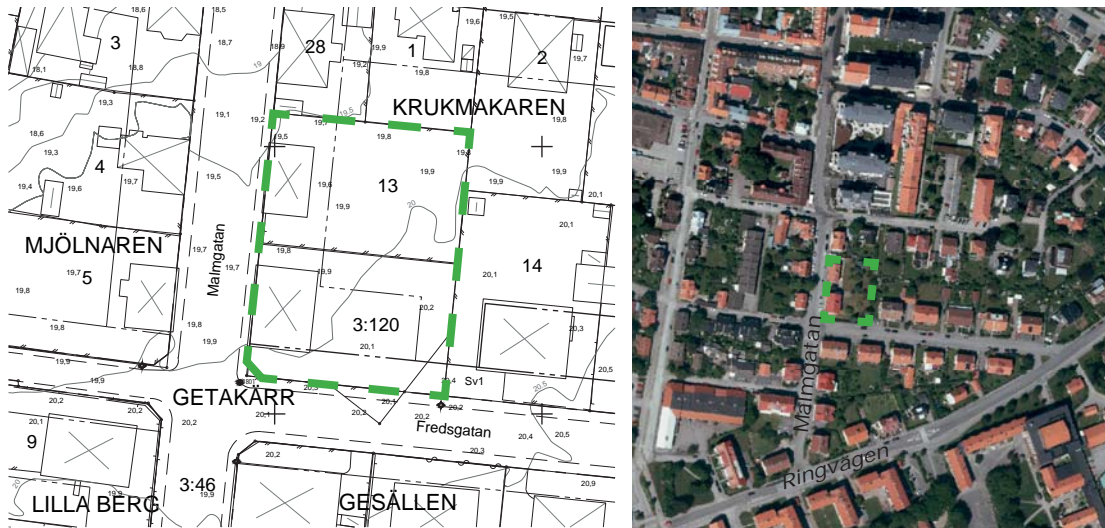
Innehåll

Planprocessen	2
Sammanfattning	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	6
Planförslag	10
Konsekvenser	14
Genomförande av projektet	16
Medverkande	18

Inledning

Plandata

Detaljplaneområdet ligger i centrala Varbergs södra del inom ett befintligt bostadsområde med främst mindre flerbostadshus. Detaljplaneområdet är cirka 1800 m² och omfattar fastigheterna Krukmakaren 13, del av Getakärr 3:120 samt del av Getakärr 3:46. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Till vänster utdrag ur primärkartan, till höger ortofoto över planområdet, grön streckad linje.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra huvudsakligen bostäder med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiskt parkeringsgarage samt inslag av kommersiella lokaler i centrala Varberg.

Uppdrag

Byggnadsnämnden lämnade 2014-09-18 (§354) positivt planbesked för Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120.

Tidigare ställningstaganden

Riksstämman och förordnanden

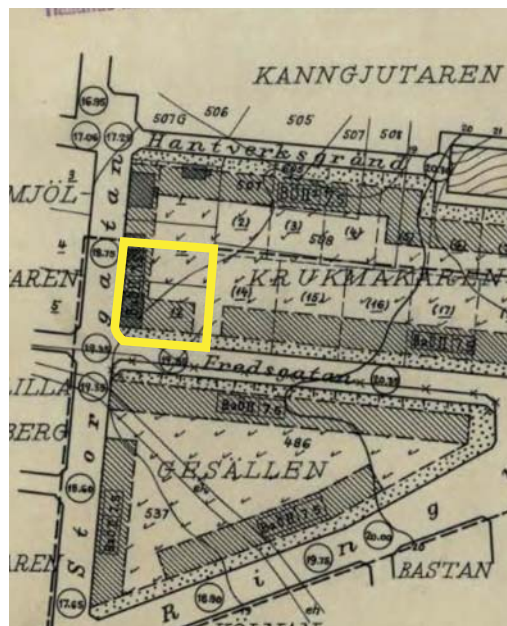
Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Översiktsplan

I Varberg kommuns Översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet, antagen 2010 ligger kvarteret Krukmakaren inom blandad bebyggelse. Området kallas ”stadskärnans omgivning” och består av blandad bebyggelse av varierande ålder och karaktär.

Detaljplan

Gällande detaljplan för norra delen av Krukmakaren 13 är 1934-års stadsplan (fastställd 1936). För södra delen av Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120 gäller detaljplan för Krukmakaren och Gesällen upprättad 1938. I båda dessa anges bland annat att markens ska bebyggas med bostads- och affärsändamål och ett öppet byggnadssätt förespråkar. Högsta våningsantal är 2 våningar och högsta byggnadshöjd är 7,5 meter.



Utdrag ur stadsplaner från 1936 respektive 1938. Fastigheterna markerad med gul linje. För mer detaljerade information hänvisas till stadsplanerna.

Förenlighet med miljöbalkens bestämmelser

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34§ och miljöbalken 6 kap. 11§ för den föreslagna exploateringen. Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap. iaktas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön anses tåla. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft samt för fisk- och musselvatten.

Luft

Beräkningar av förväntade halter av kvävedioxid och partiklar i av luften i centrala Varberg gjordes 2007. Under 2009 gjordes mätningar som visade halter av kvävedioxid som inte överstiger miljö kvalitetsnormerna.

Vatten

Från december 2009 finns det miljö kvalitetsnormer för vatten. Alla vattenförekomster ska ha uppnått god status, både kemisk och ekologisk, för ytvatten samt kemisk och kvantitativ för grundvatten innan 2015.

Aktuellt planområdet berör Kattegatt som recipient av dagvatten från fastigheten. Kattegatts ekologiska status 2009 bedömdes vara måttlig. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen bedömdes 2009 vara god.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Tomtmarken består av bostadsträdgårdar och är i stort sett plan omkring nivån +19,5 till +20,1. Marken är, utöver grusade gångytor, gräsbevuxen. Malmgatan lutar från norr till söder från +19,2 till + 19,9 meter över nollplanet.

Geotekniska förhållanden

Jordlager

Överst består jordlagren av fyllning, bestående av mullhaltig sand där marken består av gräsmatta, ovan stenig grusig sand ovan en sandmorän på berg. Under mulljordslagret följer ställvis fyllning bestående av stenig grusig sand som är fast lagrad.

Fyllningen vilar på ett fast till mycket fast lager sandmorän. Normalt förekommer sten och block i moränjord.

Fast botten

Djupet till berg varierar enligt mellan 1 - 4,5 meter. Sprickor eller eventuellt bankningsplan förekommer.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenytan varierar med nederbörden och årstiden. Inom området kan grundvattennivån vara påverkad (avsänkt) av befintliga undermarksanläggningar (källardränering, kringfyllnad i ledningsgravar och dylikt). Närhet till sådana dränerande stråk påverkar även grundvattennivåns fluktuationsmönster så att variationen blir mindre. Enligt utredning utförd i november 2015 ligger grundvattenytan på cirka 2 - 2,5 meters djup.

Sättningar och stabilitet

Jordlagren består av fast lagrad friktionsjord och det förekommer därför ingen risk för sättningar för planerad byggnation. Då topografin är plan förekommer heller inga stabilitetsproblem i området.

Markradon

Erhållna mätvärden från radonundersökning i det övre jordlagret varierar mellan 9 till 13 kBq/m³ och ligger inom gränsen för låg- till normalradonmark, riktvärden i jordluft.

Geotekniska rekommendationer

Grundläggning

Grundläggning av planerad byggnation kan ske utan grundförstärkning på antingen packad fyllning på berg eller på befintliga jordlager. Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddande, vilket innebär att särskilda krav ställs på byggnadens täthet mot läckage av luft. Detta innebär att särskilda åtgärder måste vidtas för att skydda byggnaden mot inträngning av markradon.

Ett radonskyddande utförande kan vara:

- Golv och väggar som inte ger uppenbara otätheter mot mark.
- Kantisolering som släpper genom jordluft längs ytterkanterna av en kantförstyvad betongplatta undviks.
- Tätning av rör som går igenom husets betongplatta och källarytterväggar.

- Tätning av golvluckor.
- Hänsyn till genomgående sprickor tas.

Ett annat alternativ av radonskyddande utförande är radonsug, en fläkt som genom en kanal i betongplattan suger luft ut från underliggande material. Observera att radonbidrag även kan komma från andra byggnadsmaterial och vatten.

Schakt

Schaktarbeten ska utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. För schakter ovan grundvattenytan ned till 4 meter kan släntlutningen 1:1,5 tillämpas under förutsättning av belastning ej sker närmare än 1 meter från släntkrön. För schakter under grundvattenytan bör geotekniker rådfrågas. Beroende på slutlig placering av källare samt tillgängligt entreprenadområde kan stödkonstruktion behövas för schakten för källaren mot befintlig bebyggelse och mot gatan.

Då djupet till berg varierar mellan 1 till 4,5 meter enligt utförda sonderingar finns risk för bergschakt om blivande byggnader ska uppföras med källare.

Grundvattensänkning

En temporär grundvattensänkning till 0,3 meter under schaktbotten kan erfordras under perioder då grundvattenytan ligger högt. Detta bedöms dock inte medföra några risker för omkringliggande bebyggelse då jordlagren i området består av icke sättningkänsliga jordlager och grundvattenytan tidvis bedöms stå lågt även normalt.

Markföroreningar

Inom fastigheten Krukmakaren 13 finns en oljetank som genom rivning av byggnaden på fastigheten kommer att avlägsnas och hanteras enligt gällande krav.

Två grundvattenprov har analyserats med avseende på klorerade alifater. I grundvattnet har inga halter av klorerade alifater över valda riktvärden påvisats. I dagsläget föreligger ingen misstanke om att förorening förekommer inom planområdet. Generellt kan det ändå inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter/områden som inte undersökts eller att det förekommer ämnen eller föroreningar som inte analyserats. Extra provtagning för till exempel PAH och metaller sker förslagsvis i samband med markarbeten inför byggnation. Om förorening uppmärksammas i samband med grävarbeten på fastigheten är fastighetsägaren enligt miljöbalken skyldig att omgående upplysa kommunen om sin upptäckt. Kommunen avgör vilka vidare åtgärder som erfordras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Tvåvåningsbyggnaden på Getakärr 3:120 med eternitfasad och plåtbeklätt sadeltak är med i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistorisk värdefull bebyggelse från 2009. I inventeringen graderas objekten i tre klasser; A, B och C. Bedömningen i inventeringen är att byggnaden är C-klassad vilket innebär att den har ett värde för bebyggelsemiljön och ett lokalt värde. Byggnaden rymmer fyra lägenheter.

På Krukmakaren 13 står en bostadsbyggnad i 1,5 våning, med tegelfasad och tegelbeklätt sadeltak. Byggnader inrymmer en lägenhet.

På angränsade fastigheter finns bebyggelse i form av flerbostadshus i 2 till 3 våningar och källare.

Kvarteret Krukmakaren är del av ett område kallat Klumbergsärdet med bebyggelse huvudsakligen uppförd under en tidsepok runt 1930 – 1950. Kvarteren planlades 1934 med



Foto av befintlig bebyggelse inom planområdet. Till vänster byggnaden på Krukmakaren 13, till höger byggnaden på Getakärr 3:120.



Fotot till vänster visar befintlig bebyggelse norr om planområdet medan den högra bilden visar den befintliga bebyggelsen söder om planområdet. Foto till höger från Google street view.

trädgårdsstadens ideal med oregelbunden kvarterstruktur och böjda gator vilket skapar korta siktlinjer med intimare gaturum där närliggande hus och trädgård ligger i fonden. Kvarteren är indelade i större trädgårdstomter med plats för husbehovsodling.

Längs Malmgatan är husen placerade i gatuliv vilket skapar en stadsmässig miljö, i motsats till övriga gator, till exempel Fredsgatan, där den grönskande förgårdsmarken möter gatulinen. Varje hus har en centrerad placering på tomtens bredd vilket gör varje byggnad till en tydlig solitär. Husen längs Malmgatan är flerbostadvillor eller större villor med källare och två våningar, flacka sadeltak som ofta är valmade. Utmärkande drag för flerfamiljshusen är symmetrisk fönstersättning med avvikande sättning i det centralt belägna trapphuset. De flesta husen har fått nya fasad- och takmaterial men ursprungligen var troligen fasaderna klädda med enkel träpanel, fin ljus puts eller tegel. Taken var täckta med plåt, tegelpannor eller papp. Det finns även några betydligt yngre hus, bland annat längs Fredsgatan och Hantverksgränd, som smälter in volymmässigt.

Service

Kommersiell service finns i centrala Varberg, cirka 500 meter norr om planområdet. Kvarteret ligger även med god tillgänglighet till kommunal service såsom bibliotek, förskola, skola.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i området. Dagvatten-, vatten- och avloppsledningar finns i Malmgatan och Fredsgatan med tillfredsställande kapacitet.

Dagvatten

Allmänt ledningsnät för omhändertagande av dagvatten finns utbyggt i Fredsgatan och Malmgatan. Av det dagvatten som fastigheten genererar får ett högsta dagvattenflöde om 9 l/s släppas till allmän dagvattenledning. Resterande mängd dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark.

Oljeavskiljare

Boverkets Byggregler ställer krav på oljeavskiljning om det finns risk för att mer än obetydliga mängder av olja, bensen, eller andra brand- och explosionsfarliga vätskor kan ledas ut i avloppet eller recipienten. Krav på oljeavskiljare gäller för parkering under tak med golvvavlopp. Dag- och smältvatten passerar då oljeavskiljaren innan det pumpas till fördröjningsmagasinet och sedan leds ut i dagvattennätet.

Brandvatten

Närmaste brandpost anses kunna leverera 20 l/s, vilket är kravet för att kunna utföra släckning på en fastighet med mer än 4 våningar, enligt Svensk Vattens publikation P83.

Trafik, gator och parkering

Gällande parkeringsnorm för området är 1,0 bilparkeringsplatser (0,9 för boende + 0,1 för besök) och 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet.

Malmgatan, Ringvägen och Rosenfredsgatan är utpekade i kommunens översiktsplan, fördjupning för stadsområdet (antagen år 2010), som huvudgator och del av stadens huvudvägnät. Marken där Malmgatan övergår i Östra Vallgatan är sedermera ombyggd till en torgliknande yta, genomfart per bil är inte längre möjligt. Malmgatans status kan därmed betraktas som ändrad från huvudgata till lokalgata. Varbergs kommun planerar att smalna av körfälten på Malmgatan till förmån för gång- och cykelbana. Hastigheten på Malmgatan planeras sänkas från 50 km/h till 30 km/h. Fredsgatan är en lokalgata som leder till Ringvägen. Inga förändringar planeras i dagsläget för Fredsgatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av buss trafikerar Rosenfredsgatan, Lorensberg och Ringvägen vilket är 2- 400 meter från planområdet. Det är cirka 1 km till järnvägstationen.

Varbergstunneln

Föreslagen exploatering är inte belägen nära tunnelkorridoren för den nya sträckningen av Västkustbanan som ska gå under Varberg. Detta innebär att den föreslagna exploatering inte bedöms påverka eller påverkas av stomljud eller andra störningar till följd av den nya järnvägsanläggningen.

Planförslag

Föreslagen bebyggelse

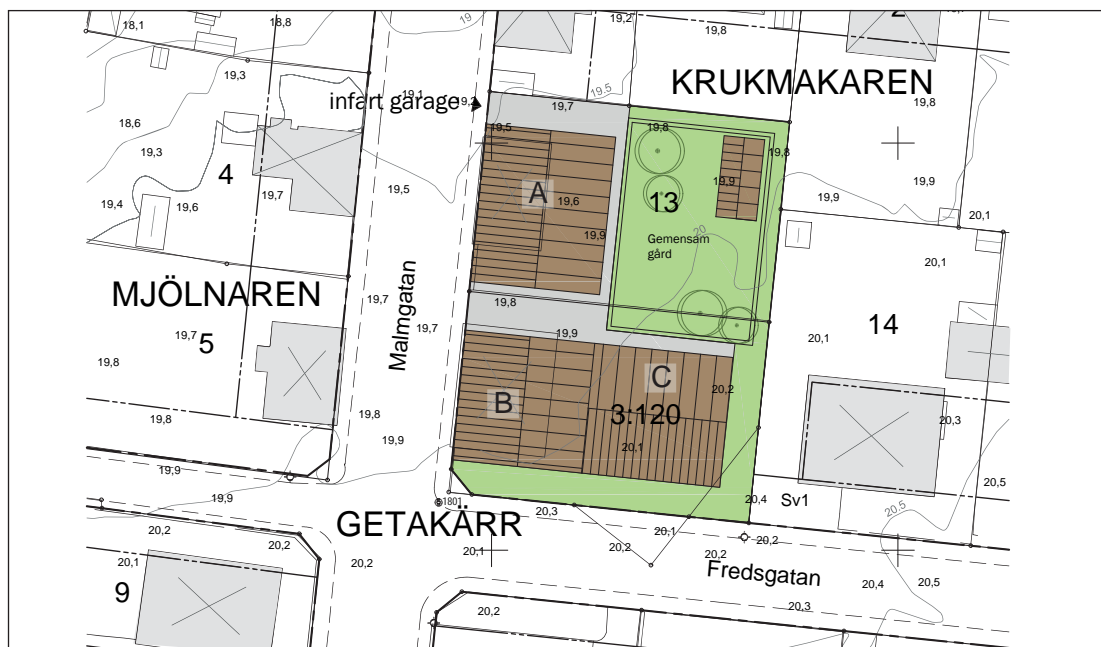
Planförslaget möjliggör främst bostadsändamål, men centrumändamål får förekomma i gatuplanet. I centrumändamålet ryms till exempel kontor, handel, service m.m. Planförslaget möjliggör tre byggnadskroppar i tre respektive fyra våningar plus två inredda vindsvåningar. Detaljplanen reglerar högsta byggnadshöjd och nockhöjd i meter över nollplanet för byggnaderna.

Byggnad A: byggnadshöjd + 32.0, nockhöjd + 38.0

Byggnad B: byggnadshöjd + 35.0, nockhöjd + 41.0

Byggnad C: byggnadshöjd + 32.0, nockhöjd + 38.0

De angivna höjderna över nollplanet ger fasadhöjder till takfot på cirka 10-11 meter för byggnad A och C respektive cirka 13-14 meter för byggnad B. Utöver byggnadshöjden får takupor anordnas till hälften av fasadens längd. Byggrätterna är 16 meter djupa och byggnaderna ska uppföras minst fyra meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från varandra.



Planillustration över föreslagen bebyggelse.



Modell av möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Vy från ovan, sydväst.

Detta ger en största möjliga byggnadsarea om cirka 320 m² för byggnad A och sammanlagt cirka 530 m² för byggnad B och C. På inre delen av fastigheten får enbart komplementbyggnader uppföras. Underjordiskt källargarage kan uppföras på hela fastigheten.

Förslagen bebyggelse omfattar två vinkelställda, friliggande byggnadskroppar som rymmer sammanlagt cirka 30 lägenheter. Vid inredande av lokaler i gatuplanet rymmer bebyggelsen cirka 25 lägenheter. Byggnad A, som ligger utmed Malmgatan, är i tre våningar plus två vindsvåningar och byggnad B som ligger i hörnet Malmgatan och Fredsgatan är i fyra våningar plus två vindsvåningar. Byggnad B och C avses utföras sammanbyggda, men del C kan uppföras i tre våningar plus två indsvåningar. Källarvåning avses anordnas på stor del av fastigheten.

Kvarteret ligger i en del av Varberg där den traditionella kvartersstaden övergår i bostadsbebyggelse med mer uppbruten karaktär. I närområdet finns främst bostadsbebyggelse från olika tider i form av enbostadshus, mindre flerbostadshus och större flerbostadshus. Förslagen bebyggelse har ett högre våningsantal än precis närliggande bebyggelse och knyter istället an till den högre bebyggelsen norr om planområdet såsom kvarteret Kanngjutaren med sex våningar och kvarteret Lorensberg med fyra till sex våningar. De nya husen avses att gestaltas med hög arkitektonisk utförande. Byggnaderna avses utföras med traditionella sadeltak och med fasadmaterial i tegel. Stor vikt ska läggas vid materialval, utförande och



Modell av möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Vy från Malmgatan, söder om korsningen med Fredsgatan.



Modell av möjlig bebyggelse enligt planförslaget. Vy från Malmgatan, norr om om korsningen med Södra Vallgatan.

detaljer såsom vid entreér, fönsteromfattning och andra anslutningar.

Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till sin omgivningen genom att placeras i gatuliv mot Malmgatan, vilket bidrar till den redan stadsmässiga karaktären, och indragen placering från Fredsgatan för att behålla karaktären med grön förgårdsmark.

Friytor och rekreation

Förslaget innebär att bebyggelsen samlas kring en gård. Möjligheterna att skapa rekreativa och gemensamma friytor på gården för de boende är goda. Lägenheterna, med få undantag, avses utföras genomgående vilket ger god tillgång till sol för samtliga lägenheter. Närmsta naturmiljö är kustremsan och strandpromenaden, cirka 800 meter från planområdet. Från östra änden av Fredsgatan, cirka 200 meter från planområdet, nås yttre delar av Påskbergs-skogen som är ett motions- och rekreationsområde.

Trafik, gator och parkering

Kommunens parkeringspolicy kan tillgodoses inom planområdet. Bebyggelsen avses utföras med ett underjordiskt parkeringsgarage som nås från Malmgatan. Infarten placeras i den norra delen som också ligger lägst, för att få en så kort ramp som möjlighet ner till garaget. Källarvåningen avses även användas för cykelförråd, teknikrum och lägenhetsförråd. Källarvåningen avses anläggas under större delen av fastigheten. Garaget rymmer cirka 30 parkeringsplatser.

Planförslaget innebär inga förändringar av gatunätet.

Tillgänglighet

Den relativt flacka marken inom planområdet gör att tillgänglighetskraven i PBL och BBR kan uppfyllas inom all tillkommande kvartersmark. Detta bevakas vid bygglovskedet.

Trafikbuller

Efter en trafikmätning i februari 2016 konstaterades årsdygnstrafik (ÅDT, det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn) om cirka 1300 fordonsrörelser på Malmgatan (söder om Fredsgatan).

I bullerutredningen har en uppräknig av trafiken till 2035 skett till 1700 ÅDT.

Enligt SFS 2015:216 bör buller från väg- och tågtrafik inte överstiga 55 dBA vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Riktvärdet om 55 dBA för fasad överskrids enligt beräkning med 1 dBA mot Malmgatan på första våningsplanet. SFS 2015:216 tillåter dock överskridanden om minst hälften av bostadrummen är placerade mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt SFS 2015:216 bör den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid en uteplats inte överstiga 50 dBA respektive 70 dBA. Detta innehålls på uteplatser och balkonger mot gården samt på uteplats på gården där en gemensam uteplats kan anordnas.

Samtliga omgivande gator har idag skyltad hastighet om 50 km/h. Varbergs kommun har tagit fram en hastighetsplan "Hastighetsplan Varbergs kommun" (november 2011). I denna redovisas lägre hastigheter om 30km/h på bland annat Malmgatan. Ljudnivåer för planområdet har beräknats både med nuvarande hastighetsbegränsning. Beräkning för närliggande planområde visar att påverkan minskas vid sänkning av hastigheten från 50 km/h till 30km/h. Det bedöms innebära att bullernivåerna uppfyller förordningen.

Bullerförordningen SFS 2015:216 gäller vid bygglovsprövning. Planförslaget visar att bebyggelse kan uppföras så att en byggnads fasadsida skapas där förordningen efterföljs.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av WSP, daterad 2016-01-22. Utredningen beskriver att eftersom ett källarplan planeras kommer fastigheten förmodligen inte att kunna ansluta byggnadernas dränvatten till det allmänna nätet enligt självfallsprincipen. Om underkanten på bottenplattan i källarplanet läggs högre än ca +18,3 meter kan det dock finnas möjlighet att även leda dränvatten till det kommunala dagvattensystemet med självfall. Höjdsättningen föreslås ske så att ytligt dagvatten från innergården avrinner i östlig riktning och sedan kan gå i ledningar mot Fredsgatan. Parallellt med Fredsgatan, i förgårdsmarken, anläggs förslagsvis det fördröjningsmagasin som erfordras. Anslutning till kommunalt dagvattennät görs lämpligen i Fredsgatan, nära korsningen mot Malmgatan. I detaljprojekteringen måste åtgärder vidtas så att inget dagvatten rinner in genom garageinfarten.

Vatten- och avloppshantering

Området ska anslutas till det allmänna ledningsnätet i befintliga förbindelsepunkter.

El och tele

Fastigheterna ansluts till det allmänna el- och telenätet.

Uppvärmning

Låg energiförbrukning eftersträvas.

Avfallshantering

VIVAB sköter avfallshanteringen inom Varbergs kommun. Utrymmen för avfallshantering ska placeras lättillgänglig för boende och renhållningsservice. Utrymmet bör utföras med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart samt utsortering av fler fraktioner. Råd och krav från Arbetsmiljöverket, Avfall Sverige och Boverket byggregler ska tillämpas. Utförlig redovisning av utrymme för avfallshantering sker i bygglovsskedet.

Återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast, tidningar finns på parkeringen mellan Östra Långgatan och Södra vägen.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

En förtätning enligt planförslaget innebär en god hushållning med mark- och vattenområden. Utifrån ett behov att tillskapa bostäder samt en kommunal strategi att förtäta staden snarare än att expandera den, är det lämpligt att förtäta i centrala lägen där infrastruktur redan finns utbyggd. Förtätningen blir en del av en naturlig utveckling av stadsmiljön. Det centrumnära läget uppmuntrar gång- och cykeltrafik vilket kan minska påverkan från biltrafik. Inga kända naturvärden påverkas.

Behovsbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning enligt kraven i PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § har genomförts och bifogas planförslaget. Behovsbedömningen resulterade i att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte påverkar natur- och kulturvärden negativt. Genomförandet av planen kommer inte att leda till att någon miljökvalitetsnorm överträds. Miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Detaljplanen anses även vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Ekologiska konsekvenser

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen påverkas. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och befintliga behov.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas vid ett genomförande av planförslaget. Bebyggelsen innebär en förtätning i befintlig stadsmiljö där tillgång till alternativa transportmedel finns för att nå arbete och service vilket bidrar till ett minskat beroende av bil. Dagvattnet från fastigheten kommer att omhändertas via fördröjning och det allmänna ledningsnätet.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i centrala Varberg. Fler människor inom stadens centrala delar ger stöd för offentlig och kommersiell service i centrum. Tillskottet på cirka 30 bostäder är också positivt för stadens bostadsförsörjning, och närheten till kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för en god boendemiljö. Gemensamma ytor för lek och umgänge för de boende anordnas inom planområdet. Planförslaget bedöms vara positivt ur sociala aspekter.

Miljömål

Varbergs kommun har satt upp lokala miljömål för år 2008 - 2015 inom; Klimat och luft, Vatten, Mark, Byggnad och boende, samt Natur och biologisk mångfald. Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla miljömålen.

Kulturmiljö

För området finns i kommunens dokument ”Stadens karaktärer - kulturmiljöer i Varbergs stadsområde” rekommendationer för förändringar av befintlig bebyggelse. Några aspekter som bedömts vara viktiga för befintlig bebyggelse är att karaktären med fristående hus i trädgård bör bevaras och att husen bör vara placerade på samma avstånd från gatulinjen som angränsande/närliggande bebyggelse. Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar. Rekommendationerna gäller främst för befintlig bebyggelse som ska ändras, genom till exempel tillbyggnad, men i dokumentet anges att de kan tjäna som vägledning vid utformning av ny bebyggelse. Avsikten är inte att nya byggnader ska se ut som äldre, dock kan karaktärsdrag finnas som kan fångas upp, till exempel sadel- eller valmade sadeltak, enkelt och lätt uttryck med räta linjer och utan påtagliga detaljer, symmetrisk

fönstersättning med avvikande fönstersättning i trapphus, som nås från gemensam entrédörr mitt på husets långsida.

Arkitektoniska uttryck, byggnadshöjder och volymer varierar som en konsekvens av närområdets successiva utbyggnad. Längs Malmgatan och Fredsgatan hålls uttrycken samman av den likartade placeringen av byggnader i gatuliv respektive med förgårdsmark så även för befintlig bebyggelse inom planområdet. Den föreslagna nya bebyggelsen förhåller sig till sin omgivningen genom att placeras i gatuliv mot Malmgatan och med förgårdsmark mot Fredsgatan. Byggnaderna ska uppföras fristående från varandra för siktsläpp genom bebyggelsen. Stor vikt lägges vid detaljutformning och materialval. Avsikten är att förtäta staden med ett tillskott av fler centrala bostäder och den nya bebyggelsen ska utgöra ett positivt inslag i utvecklingen av centrala Varberg.

Intresset att förtäta centrala Varberg för att möjliggöra fler bostäder bedöms väga tyngre än att bevara den i Kulturmiljö Hallands inventering utpekade byggnaden och som bedömts ha ett lokalt värde. Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kommer att rivas.

Störningar

Solförhållanden

Den nya bebyggelsen kommer förändra solförhållanden en stund på tidig morgon under vår- och höst samt sommartid för den närmst placerade bebyggelsen väster om Malmgatan (Mjölaren 4 och 5). Byggnaden på Krukmakaren 28, strax norr om planområdet, kommer under vår- och höst och eventuellt även sommartid att skuggas en stund mitt på dagen och fastighetens trädgård bedöms skuggas en stund på eftermiddagen av den nya bebyggelsen. Byggnaden på Krukmakaren 14, som ligger direkt öster om planområdet, kommer på sen eftermiddag och kväll att under vår och höst samt sommar att skuggas. Fastighetens trädgård bedöms under vår och höst att skuggas på eftermiddagen. På högsommaren kan skuggor även falla på framsidan på Gesällen 1 och 2 under sen kväll.

Under vintertid står solen lågt och skuggbilden är stor generellt.

Trafik och buller

Infart till parkeringsgaraget avses ske från Malmgatan, i norra delen av planområdet. För varje lägenhet genereras i snitt cirka 3 fordon rörelser per dygn, vilket innebär i snitt att cirka 75 trafikrörelser per dygn tillkommer på Malmgatan (med ett tillskott av 25 lägenheter). Ett genomförande av planförslaget bedöms enbart medföra en marginell trafikökning på Malmgatan och bedöms inte innebära någon betydande påverkan på intilliggande gatunät eller trafikorsningar. De nya bostäderna kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik och de goda möjligheterna att röra sig till och från området med cykel eller till fots för att till exempel nå arbete och service bidrar till ett minskat beroende av bil.

Detaljplanen möjliggör att till exempel handel och kontor kan anordnas i bottenvåningen. Med anledning av byggnadernas största möjliga storlek kan enbart mindre verksamheter etablera sig, till exempel mindre livsmedelsbutik/kiosk eller företag med få antal anställda m.m. Sådana verksamheter etableras enbart om intresse finns på marknaden. Tillkommande trafik till följd av de eventuella verksamheterna bedöms inte innebära någon betydande ökning av biltrafiken eller påverka kapaciteten på närliggande gatunät eller korsningar. Möjligheterna att ta sig till fots, med cykel eller buss till planområdet som besökare är goda.

Den föreslagna bebyggelsen ligger inte vid stadens huvudvägnät och placeras så att en skyddad gård skapas. Minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna uppföras utan att åtgärder för buller behöver vidtas.

Genomförande av projektet

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2016

Granskning 3:e kvartalet 2016

Antagande 4:e kvartalet 2016

Om ingen överklagar kommunens beslut att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det att den vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Krukmakaren 13 och del av Getakärr 3:120 som är i privat ägo och del av Getakärr 3:46 som är i kommunal ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats utanför planområdet. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift och skötsel av allmän plats.

Vatten och avlopp

Varberg Vatten AB

El och tele

Varberg Energi och Skanova

Dagvatten, fördröjning inom kvartersmark

Exploatör

*Dagvattenledning på allmän plats,
utanför planområdet*

Varberg Vatten AB

Utförande

Allmän plats

Exploatören ansvarar för åtgärder för anpassningar och återställande av allmän platsmark, föranledda av exploateringen, genom kostnadsåtagande i upprättat exploateringsavtal. Varbergs kommun utför åtgärderna.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och underhåll

Kvartersmark

Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal har upprättas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

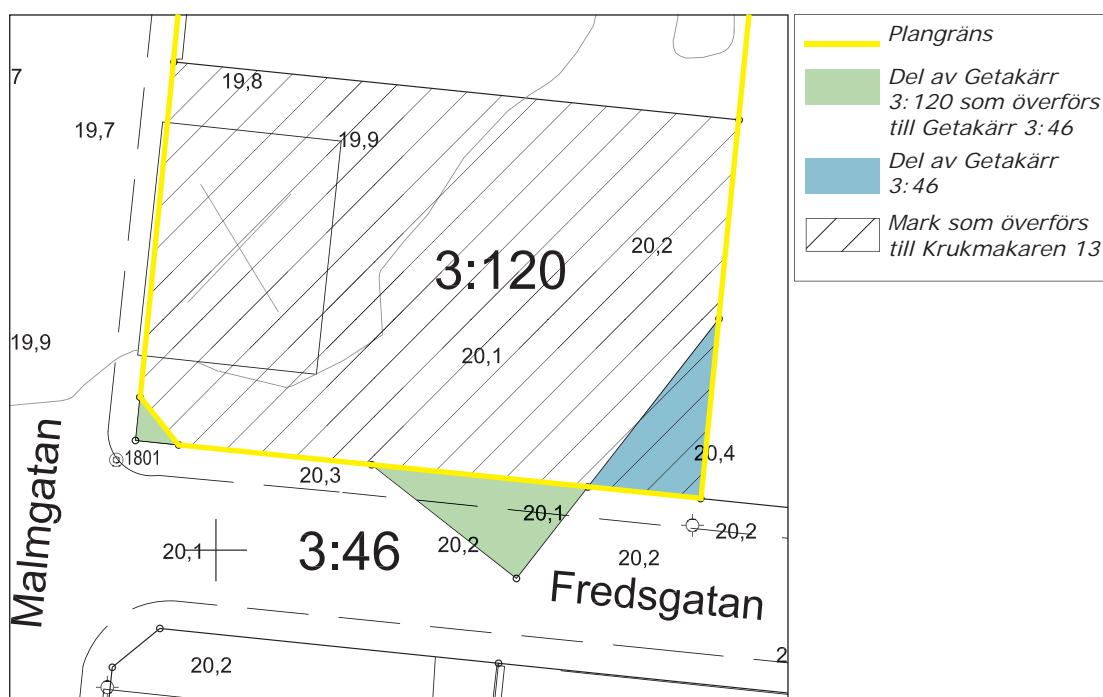
Planen omfattar Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120 som är i privat ägo och Getakär 3:46 som är kommunal mark. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Som en konsekvens av planen ska fastighetsbildning ske för att skapa en ändamålsenlig fastighet. Genom fastighetsreglering överförs cirka 43 m² kvartersmark från fastigheten Getakärr 3:46 till fastigheten Getakärr 3:120 och cirka 50 m² gatumark från fastigheten Getakärr 3:120 till fastigheten Getakärr 3:46. Fastigheten Getakärr 3:120 ska sedan överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Krukmakaren 13, eller sammanföras med fastigheten Krukmakaren 13 varigenom en ny fastighet bildas.

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Användning
Getakärr 3:46		ca 43 m ² (blå)	BOSTÄDER, CENTRUMÄNDAMÅL
Getakärr 3:46	ca 4+45 m ² (grön)		LOKALGATA - UTANFÖR PLANOMRÅDET
Getakärr 3:120		ca 4+45 m ² (grön) och ca 870 m ² (skrafferad)	BOSTÄDER, CENTRUMÄNDAMÅL ca 49 m ² överförs till Getakärr 3:46. Kvarvarande del om ca 870 m ² uppgår i Krukmakaren 13.
Krukmakaren 13	ca 43 m ² (blå) + 870 m ² (skrafferad)		BOSTÄDER, CENTRUMÄNDAMÅL



Tabell och schematisk kartbild över fördelning och överföring av mark. Grön yta, idag del av Getakärr 3:120, överförs till gatumark/ Getakärr 3:46 (Fredsgatan) och blå yta, idag del av Getakärr 3:46, överförs till Krukmakaren 13. Skrafferad yta visar den totala markytan som uppgår i Krukmakaren 13. Ny fastighetsgräns avses förläggas i föreslagen plangräns (gul linje).

Tomtindelning

Bestämmelserna enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelningsbestämmelser, pbl 2010:900) som fastställdes 1937-11-07 och som är registrerad som tomtindelning, arkivakt 1383K-11/1938, upphävs med avseende på tomterna 12 och 13. Upphävandet sker genom bestämmelse på plankartan.

Servitut/nyttjanderätt

Framtida ledningsdragning – el, tele, bredband och va – förutsätts kunna ske i gatumark. Särskilda u-områden/ledningsrätt krävs därför inte. Befintliga ledningar inom planområdet som behöver flyttas bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Byggnaderna kommer utföras med källargarage, nedfart kommer ske från Malmgatan.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnäten.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken innan det släpps till det allmänna ledningsnätet.

Ekonomiska frågor

Plankostnad

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Övriga kostnader

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa. Åtgärder på allmän platsmark och/eller på ledningar i allmän plats, föranledda av exploateringen, bekostas av exploatören och regleras genom exploateringsavtal.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Inger Axbrink, planarkitekt i Varbergs kommun samt Elin Wiman, planarkitekt på Radar arkitektur & planering AB. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef

Inger Axbrink

Planarkitekt