



Detaljplan för Kasematten 6 m.fl.

Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 17 juni 2021 till den 30 september 2021. Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Hamn- och gatunämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Varberg Energi AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Hyresgästföreningen region Västra Sverige, TeliaSonera Skanova AB samt till berörda sakägare.

Under samrådet inkom total 20 yttranden från myndigheter, nämnder och privatpersoner. Inkomna synpunkter gäller bland annat trafik, planförslagets anpassning till omgivningen och rivning av befintliga flerbostadshus.

Inkomna yttranden redovisas i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara tydlig, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med GDPR. Inkomna yttrandena utgör allmänna handlingar och finns i sin helhet att ta del av för den som begär det. Handlingar kan lämnas ut på begäran via någon av kommunens kontaktvägar.

Följande synpunkter har framförts under samrådstitiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2021-09-23

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Se Trafikbuller och förorenad mark.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

Trafikbuller

I trafikbullerutredningen sägs att ”*samtliga beräkningspunkter vid fasad innehåller riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen. På grund av de låga trafikvolymerna på Lindesbergsgatan och Stormgatan bedöms de maximala ljudnivåer som redovisas i denna rapport vara något förhöjda. En gemensam uteplats bör trots detta anordnas för Hus 1, 4 och 5 som ett komplement till de balkonger som inte beräknas innehålla gällande riktvärde.*”

Länsstyrelsen gör, liksom trafikbullerutredningen, bedömningen att det ska anordnas gemensamma uteplatser för hus 1, 4 och 5. Gemensamma uteplatser är möjliga men Länsstyrelsen anser att dessa ska säkerställas i planen.

Förorenad mark

Eftersom området planläggs för bostäder anser Länsstyrelsen att påträffad PAH-förorening överstigande känslig markanvändning bör saneras. Marken bör saneras ner till KM (känslig markanvändning) för att säkerställa miljö- och hälsorisker. Länsstyrelsen kan inte heller se att en riskbedömning utförts.

Om kommunen väljer att inte sanera marken innan detaljplanen antas kan en planbestämmelse enligt 4 kap 14§ plan- och bygglagen i stället föras in på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

Arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom berörda fastigheter. 90 meter öster om fastigheten Kasematten 8 finns en registrerad fornlämning, L1996:4838 i form av en milstolpe. I samband med en arkeologisk utredning inför Varbergstunneln utreddes ett område cirka 100 meter öster om aktuellt planområde. Inga direkta arkeologiska iakttagelser gjordes då här.

Det aktuella planområdet är att betrakta som ett mindre arbetsföretag och marken är ianspråktagen för bebyggelse. Länsstyrelsen har ur fornlämningssynpunkt därmed ingen erinran mot arbetsföretaget.

Fornlämningar med fornlämningsområden, såväl kända som ännu okända dylika dolda under mark, uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap 1-2 §§ kulturmiljölagen (1988:950), KML.

Länsstyrelsen vill påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kulturmiljö

I beskrivningen av befintlig bebyggelse står det att ingen av de befintliga byggnaderna är utpekade i bebyggelseinventeringen och inte är av något intresse från kulturhistorisk synpunkt. Sista stycket bör strykas eftersom det inte är så att allt som inte är utpekad är ointressant ur kulturhistorisk synpunkt utan snarare att det som är utpekad är det mest kulturhistoriskt värdefulla.

Syftet med detaljplanen är att fortsätta förtätning med fler bostäder och skapa möjligheter för verksamheter i bottenplan i kvarteret. Befintlig bebyggelse planeras ersättas och ny bebyggelse ska utvecklas med hänsyn till omgivningens fysiska miljö, särskilt avseende karaktär och omfattning. I beskrivningen av områdets karaktär lyfts brokigheten fram, med möten mellan gammalt och nytt, småskaligt och storskaligt, varierande materialval och färgsättning. Dessutom lyfts de karaktäristiska förgårdarna som skänker grönska och lugn till gaturummen fram. Det är otydligt hur detaljplanen och dess syfte stämmer överens vad gäller hänsyn till karaktär och omfattning. Hur tar den nya bebyggelsen hänsyn till de karaktärsdrag som lyfts fram i planbeskrivningen? Med tanke på vad som skrivs om förgårdsmarken är det förvånande att denna inte avses bevaras.

I Stadsbyggnadsprogrammets beskrivning av område 13 C, där planområdet ingår, står att de öppna och tillgängliga bostadsgårdarna ska bevaras och att befintlig skala bör bevaras. Dessa punkter saknas i planbeskrivningen. Det saknas även en redogörelse för hur utformningen av den nya bebyggelsen förhåller sig till de nyligen upprättade riktlinjerna i stadsbyggnadsprogrammet både vad gäller skala på bebyggelsen och utformning av gårdarna.

Om hänsyn inte tas till de karaktärsdrag som lyfts fram i planbeskrivningen eller till nyligen framtagna riktlinjer i Stadsbyggnadsprogrammet bör de resonemang som legat till grund för ställningstagandet redogöras för tydligare.

Planbestämmelser

I Boverkets byggregler, BBR, regleras att byggnader ska uppföras radonsäkert om radonhalterna i marken är höga, detta är därför inte nödvändigt att reglera i detaljplan.

Planbestämmelsen högsta nockhöjd ser ut att ha hamnat dubbelt under egenskapsbestämmelserna för kvartersmark på plankartan.

Behovsbedömning

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

Kommentar: Bebyggelseförslaget och trafikbulerutredningen har uppdaterats efter samrådet. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att skyddad uteplats ska anordnas.

Planområdet har minskats efter samrådet. Fastigheten Kasematten 15, där föroreningar över känslig markanvändning (KM) konstaterats, ingår inte längre i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av byggnaderna inom området och deras kulturhistoriska värde samt hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer. Planförslaget innehåller inte längre centrumverksamhet.

Plankartan kompletteras med upplysningar om provtagning av massor i området samt om radonsäkert byggande.

2. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2021-11-01

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att i samrådsskedet lämna yttrande i enlighet med vad som framgår under rubriken övervägande i protokollet. Beslutet fattas med stöd av punkt 5.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Övervägande

Bedömningen är att planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Den blandade bebyggelsen kring Varbergs stadskärna ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse är att den ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter. Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser. Inslag av service är betydelsefullt i bostadsområden, mindre verksamheter bör därför prövas för att undvika renodlade bostadsområden. Samhällsutvecklingskontoret ser positivt på att man fortsatt tillåter verksamheter inom Kasematten 8.

I Förtättningsstrategi för Varbergs tätort, ligger det aktuella området inom det som beskrivs som zon 2. Riktlinjer som bedöms aktuella för planförslaget är bland annat att tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den aktuella platsens specifika förutsättningar. Lämplig exploateringsgrad ska tas hänsyn till omgivande miljö och prövas vid varje enskilt fall. Varje förtättningsprojekt kan få en högre exploateringsgrad än tidigare och kvartersstruktur får omvandlas till stadsmässig karaktär. Vid förtätning ska gröna kopplingar och platser värnas, i enlighet med kommunens Grönstrategi och den fördjupade översiktsplanen för Stadsområdet. Förtätning som anses ha negativ påverkan på befintliga kvalitativa grönytor ska kompenseras.

I Stadsbyggnadsprogrammet pekas kvarteret Kasematten ut som ett område möjligt för förändring. Programmet anger generella och specifika riktlinjer för ny bebyggelse inom delområde 13 och kvarter C, där planområdet ingår. Förändringar kan göras med hänsyn till gatustruktur, bostadsgårdar bör behållas och förtätningar i området ska ta hänsyn till ökat nyttjande av angränsande grönområde. En fortsatt utveckling av verksamhetsstråk ska eftersträvas. Befintlig skala bör bevaras.

Det centrala läget i Varbergs tätort och det höga exploateringsstrycket i området ställer krav på att reglera utnyttjandet av innergårdsmiljön inom planområdet. Kvarterets grönstruktur ligger inom kvartersmark och utgörs till största del av planterbara bjälklag. Planförslaget möjliggör att kvarteret Kasematten behåller en grönytefaktor över 0,6. Friytan i det södra delområdet föreslås fortsättningsvis kunna användas som grönyta och vuxna träd som ligger inom ytan kan komma att bevaras.

Framtagen dagvattenutredning föreslår att växtbäddar ska anläggas längs Stormgatan i syfte att öka omhändertagandet av dagvatten inom planområdet. I syfte att behålla en naturligt grön lunga i kvarteret bör träd som tas bort ersättas. Samhällsutvecklingskontoret ser att planbestämmelse om återplantering av träd inom kvartersmark bör formuleras. Kompensation av träd i närliggande grönområde är inte möjligt att reglera i exploateringsavtal när det gäller ersättning av träd inom kvartersmark. Kommunen och exploatören kan däremot på frivillig basis komma överens om att träd ska återplanteras inom kommunalt fastighetsbestånd.

Vidare anser Samhällsutvecklingskontoret att en motivering till det avsteg från Stadsbyggnadsprogrammet som görs i och med ianspråktagandet av innergårdarnas gröna ytor behöver motiveras och beskrivas.

I stadsbyggnadsprogrammet (2020) står att befintlig skala ska bevaras, parallellt står det i förtätningsstrategin (2017) angivet att varje förtättningsprojekt kan få en högre exploateringsgrad än tidigare och att kvartersstruktur får omvandlas till stadsmässig karaktär. I kommunens utbyggnadsplan för bostäder (2019) räknar kommunen med att växa med ca 18 000 invånare fram till år 2030. Befolkningsökningen kräver en högre utbyggnadstakt av bostäder än vad kommunen tidigare har haft. Ovanstående kan vara en anledning till att en högre exploatering kan prövas. Samhällsutvecklingskontoret anser att en vidare prövningen av bebyggelsens höjd i anslutning till befintlig bebyggelse behöver göras i det fortsatta planarbetet. Illustrationen bör också visa den exploateringsgrad som är möjlig enligt planbestämmelserna.

Samhällsutvecklingskontoret ser att exploateringen kan komma att innebära ökat tryck på gatuparkeringen kring kvarteret Kasematten. Även om parkering anläggs enligt parkeringsnorm finns risk att gator används för boendeparkering, vilket kan skapa störningar. För att undvika detta bör gatorna i området tidsregleras för besöksparkering.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen med byggnader som följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Kasematten 15 ingår inte längre i detaljplanen.

Planförslaget innehåller inte längre centrumverksamhet. Planområdet ligger inte längs med något centralt stråk och det finns från fastighetsägarens sida inte något intresse av att bygga centrumverksamhet. Det bedöms därför saknas motiv till att planlägga för service på den aktuella platsen.

Stadsbyggnadskontoret har inte bedömt det som möjligt att i det aktuella ärendet ställa krav på återplantering av träd på annan plats utan kommunala riktlinjer för detta. Vidare har det bedömts saknas motiv till att reglera återplantering av träd på innergården av samma anledning.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av byggnaderna inom området och deras kulturhistoriska värde samt hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets utpekade riktlinjer för området. De volymer som redovisas i det uppdaterade planförslaget är de maximala volymerna enligt planbestämmelserna.

Gatuparkeringen regleras inte i detaljplan, i stället säkerställs parkeringsnormen samt möjlighet till angöring längs gatan. Parkeringssituationen bör ses över på kringliggande gator vilket beskrivs i planhandlingarna.

3. Förskole- och grundskolenämnden, 2021-09-01

Beslut

Förskole- och grundskolenämnden beslutar att tillstyrka detaljplan för Kasematten 6, del av 7, 8, 15 och del av 19 samt framför att förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder.

Övervägande

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

Detaljplanen ligger inom Påskbergsskolans upptagningsområde för förskola och grundskola F-9. Förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i två förskolor, Björnligans förskola och Travarens förskola. Inom upptagningsområdet finns även en fristående förskola. Behovet av platser i

området är mycket högre än tillgången. Enligt kommunens befolkningsprognos kommer underskottet av platser till förskolan uppgå till cirka 40 stycken höstterminen år 2021 och vid en utblick mot år 2030 är underskottet av platser runt 100 stycken. Barnen från detta upptagningsområde som inte får en placering i det egna upptagningsområdet har fått placering någon annanstans i kommunen, mestadels i Hagaskolans upptagningsområde.

Påskbergsskolan ses ha kapacitet att möta elevunderlaget under hela prognosperioden, vid en utblick ses också Påskbergsskolan kunna möta platsbehovet fram till läsåret år 2029/2030 om maximal organisationskapacitet kan nyttjas, beroende på klassammansättning och elevkullarnas storlek.

Förskole- och grundskoleförvaltningen har skrivit fram en behovsanalys för hela område centrum och dess kapacitet utifrån de utbyggnadsplanerna som ses i hela centrumområdet. 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: Synpunkterna noteras.

4. Hamn- och gatunämnden, 2021-09-27

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att tillstyrka samrådshandling för detaljplan för Kasematten 6, del av 7, 8, 15 och del av 19, förutsatt att kvarterets friytor ses över för att skapa bättre förutsättningar för barn, för ekosystemtjänster som rekreation, biologisk mångfald och omhändertagande av vatten samt att planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av placering och utformning av cykelparkeringar.

Övervägande

Förvaltningen konstaterar att planförslaget har en hög exploateringsgrad och att området, med nuvarande disposition, får låga boendekvaliteter, genom att bostadsgårdarna blir små, skuggiga och trädfattiga.

Riktlinjer från stadsbyggnadsprogram

I Stadsbyggnadsprogrammet finns några frågor att besvara vid förändring av det aktuella området: ”Hur förhåller sig förändringen till att grönytor på kvartersmark fyller en viktig funktion i hela stadsdelen? samt ”Hur bidrar förändringen till att skapa attraktiva, gröna gaturum? Det står också att de öppna och tillgängliga bostadsgårdarna bör bevaras. Dessa ambitioner syns inte i planförslaget.

Barnperspektiv

Enligt planbeskrivningen bedöms inte planförslaget beröra eller påverka barn i någon större skala, varför en särskild barnkonsekvensanalys inte har bedömts vara nödvändig. Enligt planbeskrivningen bedöms området fungera väl ur ett barnperspektiv och kvaliteterna på befintlig innergård sägs bevaras till stor del.

Förvaltningen menar att planförslaget i allra högsta grad påverkar barn; detta är ett nytt bostadsområde där barn kan förväntas flytta in med sina familjer. Förvaltningens bedömning är att området inte fungerar särskilt väl för barn. I princip ingenting av kvaliteterna på befintlig innergård kan bevaras. I stället planeras för små, underbyggda gårdar där viss lägre vegetation i bästa fall kan etableras. Gårdarna riskerar att bli trånga, solfattiga och huvudsakligen hårdgjorda. Där blir svårt att skapa bra lekmiljöer för barn. Mindre barn kan inte ta sig till kommunala lekplatser som ligger en bra bit bort. Att hänvisa leken till lekplatser på andra privata fastigheter är därtill inte rimligt.

Ett barnperspektiv bör genomsyra planförslaget - det som är bra för barnen är bra för alla. Planförslaget behöver alltså justeras utifrån barns behov.

Ekosystemtjänster på kvartersmark

Av planbeskrivningen kan utläsas en ambition att bevara gröna värden i kvarteret, alternativt att tillskapa nya ovanpå parkeringsgaragen.

Förvaltningen menar att i stort sett alla gröna värden och ekosystemtjänster kommer att försvinna när garagen byggs och att det endast i viss mån går att återskapa värden. Det går till exempel inte att jämföra värdet av ett fullvuxet träd med ett nytt mindre träd på ett bjälklag. Planförslaget bör därför ses över vad gäller omfattningen av hårdgjorda ytor/överbyggda gårdar. Det är också viktigt att utforma husen så att det blir tillräckligt med sol på innergårdarna.

För att möjliggöra grönska behöver parkeringsgaragens bjälklag dimensioneras för att kunna bära tillräckligt med växtjord och större växtlighet. Den planbestämmelse som reglerar bjälklagen behöver förtydligas och skärpas.

Dagvattenutredningen föreslår växtbäddar längs Stormgatan för att ta hand om dagvatten inom planområdet. Planförslaget behöver förtydligas så att det framgår hur växtbäddarna för dagvatten längs Stormgatan är tänkta att fungera samt klargöra om de är tänkta att placeras på kvartersmark eller på allmän plats. Förvaltningens utgångspunkt är att exploateringen ska ta hand om sitt egna vatten på kvartersmark.

Trafik och hållbart resande

En förtätning av staden ger möjlighet att öka antalet bostäder i centrala lägen, så att färre resor med bil görs. Ett effektivt sätt att göra detta är att underlätta för cykling. I planen saknas en beskrivning av hur och var cykelparkeringar ska anordnas. Det ser inte heller ut att finnas avsatt mark för cykelgarage eller besöksparkeringar för cykel. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en redovisning av placering och utformning av cykelparkeringar.

Vad gäller bilparkeringar måste angöringsplatser på kvartersmark placeras så ingen behöver backa ut från kvarteret, över trottoaren. Förvaltningen påminner också om att behovet av besöksparkeringar ska tillgodoses på kvartersmark, ej på allmän plats.

Ekonomi och verksamhet

Planförslaget innehåller ingen allmän plats och har därmed ingen direkt påverkan på förvaltningens ekonomi och verksamhet. Besöksparkering för kvarteret kan emellertid ge en ökad efterfrågan på gatuparkering och indirekt påverka nämndens verksamhet.

Befolkningsökningen i denna del av staden förväntas även leda till ett ökat tryck på kommunala grönområden utanför planområdet. Detta kan ge ett ökat slitage och ökade drifts- och underhållskostnader. Det är angeläget att framöver hitta former för hur exploatörer vid förtätning kan delfinansiera upprustningar av parker och grönområden, med syfte att få kvalitativa, mer tåliga grönområden.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen med byggnader som följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget har på så sätt anpassats till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet. Kasematten 15 ingår inte längre i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets utpekade riktlinjer för området. Planbeskrivningen kompletteras också med redovisning av förutsättningarna och konsekvenserna för barn.

Planbeskrivningen innehåller beskrivning av förutsättningar och förslag för kompensation av de ekosystemtjänster som försvinner. Det uppdaterade planförslaget gör det möjligt att ordna innegård på underjordiska garage. På innegården och på förgårdsmarken kan ekosystemtjänster tillskapas och kompenseras.

Dagvattenutredningen har reviderats med anledning av de omarbetade planförslaget. I utredningen visas på en möjlig lösning för hantering av dagvatten på kvartersmark.

Cykelparkeringar avses lösas i garage, i uthus på gårdarna eller genom parkering på förgårdsmark. Planförslaget följer gällande parkeringsnorm där besöksparkering ingår. Tillgänglighetsplatser ska kunna lösas på kvartersmark och angöringsparkering föreslås ske på gatan. Parkeringssituationen bör ses över på kringliggande gator vilket beskrivs i handlingarna.

5. Lantmäterimyndigheten, 2021-06-18

Plankarta

Grundkartan bör tonas ner för ökad tydlighet.

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetskonsekvensen för framför allt delen på Kasematten 19 är otydlig. I tabellen med fastighetskonsekvenser framgår att marken planläggs som bostäder men det framgår inte att det inte är någon byggrätt för bostäder utan endast mark som inte får bebyggas. Vid de ekonomiska konsekvenserna framgår att fastigheten får kostnader för fastighetsbildning. Lantmäteriet undrar vilka kostnader då och för vilken fastighetsbildning? Det framgår inte av fastighetskonsekvensbeskrivningen att Kasematten varken ska avstå eller erhålla någon mark. Planbeskrivningen behöver bli tydligare med hur planen är tänkt att genomföras i denna del. Ska markremsan fastighetsregler och i sådana fall vart? Ska den vara kvar på Kasematten 19? Om remsan är tänkt att fastighetsregleras varför är det då Kasematten 19 som ska stå för förrätningskostnaderna och inte mottagande fastighet?

Det anges att avtal om fastighetsregleringar, nyttjanderätter och ledningsrätter ska upprättas till följd av planen men det framgår inte av planbeskrivningen vilken mark/ledning som avses.

Kommentar: Plankartan uppdateras med en gråtonad grundkarta. Fastighetskonsekvenserna för Kasematten 19 förtydligas.

Endast exploateringsavtal har bedömts vara nödvändigt för planens genomförande. Planbeskrivningen justeras.

6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2021-09-27

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att det i planbestämmelsen framgår att gemensam uteplats ska iordningställas så att riktvärdena 50 dB ekvivalent ljudnivå och 70 dB maximal ljudnivå klaras. Kvarstår dessa brister kan miljö- och hälsoskyddsnämnden komma att avstyrka i granskningskedet.

Vidare påtalas att miljö- och hälsoskyddsnämnden tillämpar de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Det råder anmälningsplikt för iordningsställande av en dagvattenanläggning.

Övervägande

I planbeskrivningen står det bland annat att del av de planerade balkongerna riskerar att inte klara av riktvärdena avseende maximal ljudnivå för uteplats. En gemensam uteplats måste därför anordnas för berörda hus vid en lämplig ljuddämpad sida som ett komplement till dessa. Det bör framgå i planbestämmelsen att gemensam uteplats placeras vid lämplig ljuddämpande sida.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en skyddsbestämmelse om att gemensam uteplats som uppfyller bullerkraven ska ordnas.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att iordningsställande av dagvattenanläggning är anmälningspliktig.

7. Räddningstjänsten, 2021-06-30

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.

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

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om utrymning.

8. Varberg Energi AB, 2021-09-30

Varbergs Energi AB har tagit del av planhandlingar samt utredningar och har utöver detta inte några synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

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

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheterna enligt dagvattenanvisningarna. Viktigt vid höjdsättning av området att undvika instängda områden för att klara skyfallsregn.

Avfallshantering

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

Från och med år 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 har uppdaterats utifrån det bearbetade bebyggelseförslaget. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas på kvartersmark genom två rörmagasin på gården och genom fördröjningsmagasin på förgårdsmark. Ett skyfallsdike föreslås längs västra gränsen i planområdet i syfte att fungera som skyfallsled så att tillrinnande flöden hanteras i detta dike och inte skadar befintlig bebyggelse. Inga instängda områden skapas inom planområdet och befintlig rinnväg vidare åt norr i kvarteret byggs inte igen genom föreslagen exploatering.

Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshanteringen.

10. TeliaSonera Skanova Access AB, 2021-06-10

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Sakägare

1. Fastighetsägare, 2021-08-18, rad 32

Fastighetsägaren önskar framföra att de godkänner att området kan förändras. Ändå har de starka invändningar mot de samrådshandlingar och förslag till detaljplan, som presenterats. Fastighetsägaren bor inom kvarteret och är en av de närmaste grannarna. Synpunkter avser främst förslaget till åtgärder på norra planområdet, men gäller i delar även övriga fastigheter inom planområdet.

Stadsbyggnadsprogram

Hösten år 2020 antog Kommunfullmäktige ett stadsbyggnadsprogram för Varberg. Beträffande det område där de nu aktuella fastigheterna i kvarteret Kasematten är belägna, kan man utläsa att området är "möjligt för förändring och att man ska bevara de öppna och tillgängliga bostadsgårdarna. Befintlig skala bör bevaras." Befintlig byggnation i området är i skalan 1,5 till 2,5 våningars fasadhöjd och det nu inlämnade förslaget skulle möjliggöra byggnation upp till 5-6 våningar, alltså mer än dubbelt så högt, samt att varje exploatering fyller nästan 75% av varje tomt, om man inräknar garagen. Förslaget innebär en ökning genom förtätning med cirka 400% jämfört omgivningens maximala bebyggelsenivå. Att de intilliggande fastigheterna Kasematten s:1, s:2 och 19 har tillåtits med en byggnation ända upp till 6-7 våningar kan endast ses som ett olycksaligt beslut och absolut inte som en norm för fortsatt exploatering i samma skala inom kvarteret.

Planförslaget

Förslaget innehåller en byggnation med cirka 80 lägenheter som ska ersätta befintliga 39 lägenheter. Parkeringen ska inrymmas i underjordiska parkeringsgarage med cirka 61 platser. I yttrandet bifogas illustrationer över garagen som enligt fastighetsägaren redovisar sammanlagt cirka 79 platser. Fastighetsägaren bifogar ritningar över befintlig och föreslagna bebyggelse.

Den föreslagna bebyggelsen, som enligt fastighetsägaren är dubbelt så hög jämfört omgivningen och som med den höga exploateringsgraden bryter mot områdets karaktär, skulle både ge ökad skuggbildning och ökad insyn, på grund av sin byggnadshöjd och möjliga balkonglägen. Detta påverkar angränsande bebyggelse och skulle medföra en minskning av fastigheternas värden. Jämför med Mark- och miljödomstolens i Nacka dom den 27 november år 2020 i mål nr P3854-20.

Anpassning

Den föreslagna byggnationen skulle genom sin storlek och utbredning skilja sig från den omgivande äldre bebyggelsen. Dess storlek skulle ge ett dominerande och främmande intryck. Den yttre miljön på tomterna blir helt steril, utan vattenabsorberande ytor och skiljer sig då helt från övriga trädgårdsfastigheter i kvarteret. Det skulle påverka kulturmiljön och skapa en trång och oattraktiv boende-miljö, som skadar kvarterets attraktionskraft och

marknadsvärde. Jämför Mark- och miljödomstolen i Nacka, dom den 27 november 2020 i mål nr P 3854-20.

Detta strider enligt fastighetsägaren även mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Fastighetsägaren hänvisar vidare till tre avgöranden i mark- och miljödomstolen som gäller kravet på anpassning av ny bebyggelse i ärenden om överklagade bygglov.

Olägenhet

En ny hög byggnation, på befintliga bostadsgårdar, innebär att fastighetsägarens fastighet kommer att beskuggas under långa tider på året. Varje gång det blåser riskerar en trång bebyggelse att skapa vindtunnel-liknande kraftiga luftströmmar över deras fastighet. Det kommer att innebära en allvarlig klimatförsämring för fastighetsägaren. Vidare medför de högre våningarna och deras möjliga balkonglägen en besvärande insyn över deras fastighet. Detta skapar både ett ständigt obehag och en värdeminskning för fastigheten.

Skador på befintlig bebyggelse

Då den föreslagna byggnationen torde medföra sprängnings- eller spräckningsarbeten finns det stora risker för sprickskador i omgivande bebyggelse. Både sådana som uppstår direkt och sådana som framkommer senare. Dessa risker kan enligt fastighetsägaren inte nonchaleras.

Parkeringsplatser

Gatorna i området är redan överfyllda med gatuparkerade bilar, då dessa inte kan inrymmas på de egna tomterna. En ny byggnation med cirka 80 lägenheter och otillräckligt med parkeringsplatser inom de egna garagen, skulle generera ytterligare cirka 50-60 bilar, som letar efter parkering i närområdet.

Planförslaget är enligt fastighetsägaren en klimatförsämring, det försvårar framkomligheten och renhållningen samtidigt som det ökar trafikfaran för cyklister och gående.

Byggtid

En ökning på 400% av bebyggelsen jämfört med områdets övriga byggnadsskala innebär en betydligt längre byggtid och störning i området. Förmodligen totalt cirka 4-6 år i jämförelse med om man bygger i kvarterets befintliga skala. Om nästan hela tomter kommer att bebyggas blir det dessutom mycket trånga byggarbetsplatser. Gator och trottoarer kommer att bli avspärrade. Stora ytor utanför tomterna kommer att bli belamrade. Kanske under 4-6 år innan området är färdigbyggt.

Pågående klimatförändring

Varje dag blir fastighetsägaren uppmärksam på vad pågående klimatförändring kan smälla till, på alla delar av jorden. Torka, bränder, skyfall och kraftiga vindar förorsakar ofantliga skador. Greta Thunberg, vår svenska underbara klimatprofet, har fått gehör över hela jorden. Förutom hos samhällsplanerarna och de beslutande politikerna.

Att inte ens reflektera över vad sterila, trånga ytor utan vattenabsorption och skuggbildande miljöer kan ställa till med är närmast ofattbart. Samråds-handlingarna måste helt omarbetas för att ta hänsyn till de framtida villkor och krav som klimatet ställer. En ny uppförd byggnation måste vara klimatsmart i minst 100 år.

Vad skulle passa bäst på tomten och platsen

Det som passar bäst i området är enligt fastighetsägaren en total anpassning av byggnation och grönområden till 1936 års detaljplan. Den är 85 år gammal och mer aktuell än någonsin. Den visdom som fanns då är enligt fastighetsägaren fantastisk, beundransvärd och eftersträvansvärd. Den gällande planen har ett nästan 200-årigt framtidsperspektiv.

Det mest effektiva sättet att minska koldioxidutsläppen är att värna om gröna, levande och syrealstrande miljöer. För att åstadkomma detta behövs utrymme/växtplats, solljus och växtlighet. För att värna om trygghet och självförsörjning behövs även stadsnära odlingslotter. Varför inte börja med att bereda plats på den egna tomten? Kan man tänka sig bättre åtgärder och bidrag till ett framtida klimatsmart samhälle?

Fastighetsägaren framför vidare att om Byggnadsnämnden följer dessa råd och rekommendation på bästa sätt, lägger de omgående ner hela arbetet med denna bakåtsträvande detaljplan.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Fastigheten Kasematten 15 ingår inte längre i detaljplanen. Antal lägenheter har minskats från cirka 80 till 50 lägenheter. Det uppdaterade planförslaget innebär därmed en ökning med cirka 20 bostäder inom planområdet. Det uppdaterade planförslaget innehåller cirka 50 parkeringsplatser. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget har på så sätt anpassats till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet. Solstudien uppdateras för det bearbetade bebyggelseförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer för området.

Parkering för bostäderna inom planområdet ska ordnas på kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm. Därutöver har behov av översyn av parkeringssituationen längs Stormgatan identifierats. Detta beskrivs i planhandlingarna.

Den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet ska enligt Jordabalken vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande

fastigheter. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till klimatfaktor i genomförd utredning. Beträffande återkomsttider anges i branchorganisationens Svenskt vattens publikation P110 att minimikravet för VA-huvudmannen är att nya dagvattensystem ska dimensioneras efter 10-årsregn i områden med gles bostadsbebyggelse. Dagvattenflödet, både befintligt och framtida, har därför och enligt överenskommelse med VIVAB beräknats utifrån regn med 10 års återkomsttid. En klimateffekt som motsvarar en framtida ökning av regnintensiteten med 25 procent har beaktats, enligt riktlinjer i P110.

Ekosystemtjänsternas förutsättning beskrivs i planhandlingarna. Till exempel beskrivs möjligheterna att stärka ekosystemtjänsterna vid nybyggnation till exempel med de tjänster som skyggande träd, pollinerande växter och vattenabsorberande vegetation kan ge.

Gällande detaljplan i området innehåller inga rivningsförbud vilket till redan idag möjliggör en annan byggnation och ianspråktagande av platsen.

2. Fastighetsägare, 2021-09-28, rad 39

Fastighetsägaren bor och äger en fastighet i planområdets direkta närhet. Deras fastighet är belägen intill den delen av planförslaget som enligt fastighetsägaren kommer att bli det största och högsta byggnadskomplexet i planområdet.

Fastighetsägaren kräver att arbetet med plan- och genomförande-beskrivningen görs om, så att den även omfattar deras fastighet. Fastighetsägaren finner det anmärkningsvärt att kommunen på inget ställe i planhandlingarna tagit hänsyn till deras fastighet och konsekvenserna för den. Enligt fastighetsägaren nämns över huvud taget inte fastigheten alls i handlingarna, inte heller på någon bild eller ritning i dokumentet. Den finns inte heller med i beskrivningen av hur man ska anpassa nybyggnation till befintlig bebyggelse eller när det gäller konsekvensbeskrivning för angränsande område.

Fastighetsägaren är frågande till hur byggperioden att påverka dem. Vad den planerade grundvattensänkningen kommer att innebära för deras trädgård. Hur det ökade dagvattenflödet, orsakat av andelen hårdgjorda ytor, kommer att påverka dem. Fastighetsägare konstaterar att den tillåtna höjden på nybyggnationen längs med Stormgatan tar hänsyn till villorna tvärs över gatan och undrar varför inte samma anpassning gjorts mot Lindesbergsgatan i söder.

När det gäller planen i övrigt vänder sig fastighetsägaren mot att:

- Väl fungerande, välskötta hus rivs. Detta strider mot kommunens tankar om hållbarhet.
- Små lägenheter med relativt låga hyror försvinner. Detta går emot kommunens ambitioner när det gäller social hållbar utveckling.
- Detaljplaneändring görs innan genomförandetiden för gällande plan gått ut.
- Byggnationen i området innebär en ytterligare förtätning där grönytor försvinner och trafiken ökar.
- Den småskaliga, trivsamma, karaktären av villagata som präglar Stormgatan försvinner.

Vidare framför fastighetsägaren att husen längs med västra delen av Stormgatan är små, välskötta hyreshus, med små, relativt billiga hyresrätter. Just detta är något som är en bristvara i kommunen, något som kommunen ofta uttrycker att det behövs mer av. Att riva friska, väl fungerande och vackra hus går emot alla tankar om hållbarhet. Det medför även att hyresgäster i behov av denna typ av lägenheter tvingas flytta.

Stadsplanen och detaljplanerna bör vara något som både byggherrar och övriga invånare har att förhålla sig till och som man kan lita på i sin planering av bostäder och boende anser fastighetsägaren. I Varbergs kommun, till skillnad från till exempel Göteborg där det är otroligt svårt att få igenom något som går emot gällande planer, tycks man hela tiden anpassa och riva upp planerna efter önskemål från tongivande byggherrar. Det är bara 8 år sedan ny detaljplan för kvarteret Kasematten fastslogs. Angående området runt Stormgatan skrev man då att området fått en karaktär av villagata, som skulle bevaras.

I kvarteret Kasematten har redan stor del av befintlig grönyta byggts bort, genom den förtätning som skett konstaterar fastighetsägaren. Att fylla resterande trädgårdar med byggnader minskar trivseln, rent allmänt. Gräsmattor och träd kan knappast, med kvalitet, ersättas av krukor ovanpå parkeringsgarage. Stormgatan är en liten, trång gata. Ett ökat antal boende kommer att förvärra trafiksituationen i området.

Varberg är känd som en charmig småstad med välskötta villor och småhus. Fastighetsägaren anser att hela den karaktären av småstad byggs nu bort kvarter för kvarter. Fastighetsägaren är inte mot renoveringar och byggnation, men denna bör ske så att karaktären i olika delar av staden behålls. Stormgatan utgör en enhet, något som gällande plan påpekar och småskaligheten runt gatan bör därför behållas. Detta i enlighet med kommunens översiktsplan som säger att estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindebergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget bedöms på så sätt anpassas till karaktären och byggnadstraditionen på platsen samt till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet. Karaktären på gaturummen bedöms skilja sig åt mellan Stormgatan och Lindesbergsgatan. Gaturummet vid Lindesbergsgatan bedöms ha en annan större skala än gaturummet vid Stormgatan. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer för området samt med beskrivning av de kulturhistoriska värdena inom och intill planområdet.

Till planen hörande dagvattenutredning uppdateras utifrån det förändrade bebyggelseförslaget. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs i planbeskrivningen, bland annat konsekvenserna för vatten och översvämning. Den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet ska enligt Jordabalken vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter. Gällande detaljplan i området innehåller inga rivningsförbud vilket redan idag möjliggör en annan byggnation och ianspråktagande av platsen. Genomförandetiden för den gällande planen har gått ut.

3. Fastighetsägare, 2021-09-29, rad 40

Fastighetsägaren anser att alldeles för lite vikt har lagts vid buller och dess påverkan på kvarteret och då utifrån den förtätning som kommer att ske. Redan nu har biltrafiken på Stormgatan en dålig effekt på boendemiljön. Redan den utökning av lägenheter i området som skett de senaste åren har påverkat boende negativt. Stormgatan används enligt fastighetsägaren som en infart för de som bor längre söderut, så långt bort som Granitvägen. Bullret studsar enligt fastighetsägaren redan nu mellan fastigheterna och med en förtätning på Stormgatans västra sida kommer de öppningar som finns mellan fastigheterna att till stor del försvinna och ljudet kommer studsa. Fastigheterna kommer också bli högre än befintliga och också det tror fastighetsägaren kan påverka ljudmiljön ytterligare. Fastighetsägaren har svårt att se att det är husen öster om planområdet som själva ska bära ansvaret för en dräglig bullernivå.

Förutom den tekniska delen ovan är fastighetsägaren mot att placeringen av byggnaderna kommer att förändras. Fastigheterna är placerade med en hänsyn mot havet. I planhandlingarna nämns bara Fästningen och sikten mot den. Fastighetsägaren är frågande till vem som bryr sig om öppen sikt mot Fästningen. Enligt fastighetsägaren är det en ren politisk formulering som saknar bäring i samhället i stort. Fastighetsägaren undrar om Varberg är staden vid Fästningen eller staden vid havet. Fastighetsägaren konstaterar att de kommer att förlora stor del av den enda öppna utsikt som fastigheten har, den enda kontakten med himlen västerut.

Fastighetsägare är helt mot att detaljplanen för aktuellt område ändras.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Antal lägenheter har minskats i planförslaget från cirka 80 till 50. Planförslaget innebär en ökning med cirka 20 bostäder i jämförelse med befintligt antal. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Genom mellanrum mellan föreslagna byggnader samt 4 meters avstånd från gata bedöms planförslaget på så sätt anpassas till karaktären och byggnadstraditionen i området.

Trafikutredningen och trafikbullerutredningen uppdateras utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över.

4. Fastighetsägare, 2021-09-29, rad 42

Fastighetsägaren konstaterar att Stormgatan är en liten mysig gata med villor och radhus på östra sidan och äldre flerfamiljshus med högst två våningar på västra sidan. En gata av många liknande gator i Varberg som gör att staden har karaktären av en idyllisk stad enligt fastighetsägaren. I yttrande framförs att detaljplanen innebär en förtätning som tar bort grönytor. Höga hus som skuggar nuvarande låga bebyggelse. Planförslaget innebär fler bilar på en redan liten smal gata. En ökad olycksrisk i korsningen Ringvägen/ Rosenfredsgatan. Trafiken är redan mycket intensiv inom området, särskilt sommartid.

Planförslaget innebär enligt fastighetsägaren att hus av god kvalitet rivs för att ge plats åt hus av gips. I dessa tider pratas om klimatsmarthet men detta är ju klimatförstörelse. Ensamstående och pensionärer tvingas flytta eftersom man inte har råd att bo kvar. En ohälsosam miljö under lång tid då fastigheter rivs och nya hus byggs upp.

Lastbilar och byggmaskiner kommer att behöva använda Stormgatan. Sprängningar innebär begräsningar, damm och högt muller för de boende.

Derome Förvaltning rev för några år sedan ett helt kvarter med fullt funktionsdugliga tvåvåningshus väster om Stormgatan och byggde några av Varbergs fulaste hus med sex våningar. Boende protesterade kraftig mot rivningen vid ett informationsmöte. Politikerna teg och gav byggherrarna klartecken att köra över de boende. Det finns fler exempel på politikernas ovilja att lyssna på invånarna i Varberg.

Vidare framförs att nya politiska partier startas eftersom de gamla etablerade kör över invånarna. Frågorna som ställs av många varbergare är, var är Socialdemokraterna som talar om att de ekonomiskt svaga i samhället ska ha ett tryggt boende? Varför bidrar ni i stället till att pensionärer och ensamstående kastas ut från sina boenden? Var är Moderater och Kristdemokrater som tror på att bevara Varbergs karaktär och behålla den lilla stadens trygghet? Var finns Centerpartiet som vill rädda de få gröna områden som finns kvar?

Fastighetsägaren älskar staden och vill bo kvar. De vill ha kvar den trygga stadsmiljön även om Varberg växer och vill kunna släppa ut sina barn utan att vara rädda för lastbilar och bilar. Fastighetsägaren uppmanar till att inte göra Varberg till en "förortsstad" med problemområden. Tänk i stället en mellanstor "danskinspirerad" stad med fästningen som utgångsmotiv. Bygg till exempel ett lågt hotell med rappade tegelröda väggar i hamnen i stället för ett höghus i glas och betong. Fastighetsägaren vill uppmana våra politiker att skapa en stad som utgår från Varbergs unika historia och nuvarande karaktär.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Antal lägenheter har minskats från cirka 80 till cirka 50 vilket innebär en ökning med cirka 20 bostäder i jämförelse med befintligt antal. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget har på så sätt anpassats till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av byggnaderna inom området och deras kulturhistoriska värde samt hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets utpekade riktlinjer för området.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter.

5. Fastighetsägare, 2021-09-29, rad 43

En marksamfällighet gränsar till planområdet och föreningen som äger marksamfälligheten motsätter sig planen att riva och bygga nya hus i kvarteret Kasematten. Samfällighetsföreningen vänder sig mot att välskötta, fungerande hyresrätter rivs. Detta strider mot kommunens riktlinjer om ett hållbart Varberg. Det innebär att eftertraktade smålägenheter i Varberg ytterligare minskar och tvingar dessutom hyresgäster i behov av denna typ av lägenhet att flytta. Detta gynnar endast en viss typ av hyresgäst.

Samfällighetsföreningen motsätter sig ytterligare förtätning av kvarteret. I kvarteret har redan en stor grönyta byggts bort. Att nu fylla resterande trädgårdar med byggnationer och dessutom höga sådana, minskar trivsel rent allmänt. Stormgatan är en liten gata, redan trång sådan. Idag trafikerad på grund av de nybyggda lägenhetshusen runtomkring. En ökad trafik i och med en förtätning ses som högst olämplig på gatan.

Varberg är enligt samfällighetsföreningen en charmig stad tack vare välskötta småhus, villor och mindre flerfamiljshus, som dessvärre byggs bort kvarter för kvarter med höga hus. Likaså gäller, enligt Samfällighetsföreningen, för stadsdelen Söder som har nära till bad och havets natur. Samfällighetsföreningen ser vikten av att behålla småskalighet och rätt karaktär i den södra delen nära havet. De högsta husen och förtätningen bör ske högre upp från havets kust.

Stormgatan utgör en enhet, något som gällande plan påpekar och småskaligheten runt gatan bör därför behållas enligt samfällighetsföreningen. Detta i enlighet med kommunens översiktsplan som säger att estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Samfällighetsföreningen citerar förtätningsstrategin för Varbergs tätort där det anges 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"*

Samfällighetsföreningen konstaterar att med nuvarande planförslag för fastigheten Kasematten 8 är den västra huskroppen planerad till 5 våningar vilket överstiger kommunens rekommendation för området. Dessutom ligger Stormgatan högre än korsande Lindesbergsgatan vilket enligt samfällighetsföreningen kommer göra att byggnaden kommer att bli högre och att det dessutom är planerat att finnas garage i botten av byggnaden. Samfällighetsföreningen anser att den stora huskroppen på Kasematten 8 borde bli max 3 våningar hög för att harmonisera bättre med närliggande fastigheter och för att behålla småskaligheten i Varbergs mest kustnära områden.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindebergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Karaktären på gaturummen bedöms skilja sig åt mellan Stormgatan och Lindesbergsgatan. Gaturummet vid Lindesbergsgatan bedöms ha en annan större skala än gaturummet vid Stormgatan. Planförslaget bedöms på så sätt anpassas till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer för området samt med beskrivning av de kulturhistoriska värdena inom och intill planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter.

Trafikutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen tydligare på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över.

6. Fastighetsägare, 2021-08-18, rad 47

Barnperspektiv

Barnens behov är enligt fastighetsägaren dåligt tillgodosedda i planförslaget. I yttrandet hänvisas till Barnkonventionens punkt 31 som anger att *”Konventionsstaterna erkänner barnets rätt till vila och fritid, till lek och rekreation anpassad till barnets ålder och rätt att fritt delta i det kulturella och konstnärliga livet.”* Vidare hänvisar fastighetsägaren till 8 kap 9 § plan- och bygglag (2010:900) som anger hur obebyggda tomter ska bebyggas.

Enligt fastighetsägaren är den aktuella detaljplanen endast en mindre del av ett förhållandevis stort kvarter. Inom detta kvarter finns ingen lekplats, inga gräsmattor för bollspel, inga lekredskap eller sandlåda för de minsta. Att som planförfattaren hänvisa till andra lekplatser är enligt fastighetsägaren inte tillräckligt. Den närmaste lekplatsen är en mycket liten helt privat lekplats. Nästa lekplats är Spökiteparken som enligt fastighetsägaren är för långt bort. Ett så stort kvarter som Kasematten bör ha en egen lekplats. De små barnen ska kunna gå till sin lekplats utan att korsa trafikerade gator. Så som planförslaget ser ut nu finns ingen plats för någon riktig gräsmatta. Fastighetsägaren föreslår att en lägre exploateringsgrad kräver färre garageplatser som kan ge plats till lekytor.

Dagvatten

Ingen har undgått vad som har hänt med vårt klimat. Stora översvämningar har varit vanliga inslag på nyheterna under året. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderade redan år 2017 att planera för 100 till 1000 års återkomsttid och med en klimatfaktor på 1,2 till 1,5. Dagvattenutredningen som har gjorts har endast studerat 10-årsregn. Med tanke på vad som hänt sedan år 2017 kanske en ännu större klimatfaktor ska användas.

Planförslaget anger att fördröjningsmagasin ska dimensioneras efter erforderlig fördröjningsvolym. Kanske dessa magasin inte räcker till för ett 1000-årsregn. Inga detaljer ges i planförslaget. Idén med fördröjningsmagasin, regnbäddar och planterbara bjälklag är god. Planteringen på tak kan dimensioneras till att ta emot en hel del regn, men inga riktlinjer ges i texten. Fastighetsägarens förslag är att beräkningarna görs om för 1000-årsregn. Om resultaten inte blir tillfredsställande kanske andra åtgärder behövs, till exempel en lägre exploateringsgrad som ger mer normal trädgårdsmark för infiltration.

Trafik

Planförslaget påpekar att cykelbana saknas på Stormgatan. Författaren anger att den östra trottoaren är bred nog för barnvagn och cykel. Fastighetsägaren upplever båda trottoarerna som smala. Det är endast barn 8 år och yngre som får cykla på trottoar. Äldre barn och vuxna begår lagbrott när de cyklar på trottoarer. Barnvagnar ses ofta i körbanan för att trottoarerna är för smala. Fastighetsägaren har inget förslag till lösning. En cykelbana tar förmodligen för stor del av körbanan eller tar bort möjligheten till parkering längs gatan eller möjligheten till dubbelriktad trafik. En hög förtätning ger fler bilar och cyklar längs denna smala gata.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindebergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av förutsättningarna och konsekvenserna för barn.

Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Beträffande återkomsttider anges i branchorganisationens Svenskt vattens publikation P110 att minimikravet för VA-huvudmannen är att nya dagvattensystem ska dimensioneras efter 10-årsregn i områden med gles bostadsbebyggelse. Dagvattenflödet, både befintligt och framtida, har därför och enligt överenskommelse med VIVAB beräknats utifrån regn med 10 års återkomsttid. En klimateffekt som motsvarar en framtida ökning av regnintensiteten med 25 procent har beaktats, enligt riktlinjer i P110.

Trafikutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen tydligare på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över.

7. Fastighetsägare, 2021-09-29, rad 48

Yttrandet är underskrivet av cirka 90 personer som bor längs Stormgatan och i närområdet. De boende motsätter sig planerna på rivning och nybyggnation i kvarteret Kasematten. Avsändarna vänder sig mot att välskötta, fungerande hus med små hyresrätter rivs. Detta strider mot kommunens tankar om hållbarhet. Det innebär att antalet eftertraktade smålägenheter i Varberg minskar ytterligare och tvingar hyresgäster att flytta.

Avsändarna motsätter sig ytterligare förtätning av kvarteret, där redan en stor del grönyta byggts bort. Att fylla resterande trädgårdar med byggnader minskar trivseln. I yttrandet konstateras att Stormgatan är en liten och trång gata. Ett ökat antal boenden kommer att förvärra trafiksituationen i området.

Varberg är känd som en charmig småstad med välskötta villor och småhus. Hela karaktären av småstad byggs bort kvarter för kvarter. Renoveringar och nybyggnation bör ske så att karaktären i olika delar av staden behålls. Stormgatan utgör en enhet, något som gällande plan påpekar och småskaligheten runt gatan bör därför behållas enligt yttrandet. Detta i enlighet med kommunens översiktsplan som säger att estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Antal lägenheter har minskats från cirka 80 till cirka 50. Planförslaget innebär en ökning av cirka 20 bostäder i jämförelse med befintligt antal. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget har på så sätt anpassats till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter.

Trafikutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen tydligare på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över.

Övriga

1. Fastighetsägare, 2021-07-27, rad 31

Karaktär

Beskrivningen på sidan 16 om befintlig bebyggelse är, enligt fastighetsägaren, utformad för att hitta stöd för att det finns flertalet höga bostadskvarter i närområdet. Enligt yttrandet visar beskrivningen i stället att man behöver söka så långt bort som till Mästaren 10 för att hitta 7-våningshus. Bålverket 6 kan inte heller anses beröras speciellt mycket av föreslagna förändringar då inga nya hus ska byggas vid den änden av gatan. Däremot har man helt utlämnat en beskrivning av bebyggelsen på Södra vägen som är direkt berörda av byggnationen, likväl som de boende på Rosenfredsgatan.

Även Södra vägen är i närområdet av Kasematten delvis bebyggd med hus från tidigt 1900-tal. Dessa hus blir enligt fastighetsägaren av med sin havsutsikt mot havet om planförslaget genomförs. Utsikten mot havet, som funnits från husen i cirka 100 år. Därför anser fastighetsägaren att beskrivningen är bristfälligt utformad eller vilseledande för läsaren, i syfte att försköna förslagets påverkan på befintlig bebyggelse.

Trafik

Beskrivningen av biltrafik är också bristfälligt utformad enligt fastighetsägaren. Även här utlämnas Södra vägen helt i beskrivningen, utredaren tar bara sikte på de gator som finns i direkt anslutning till de föreslagna byggnaderna. Slutsatserna i planhandlingarna gällande trafikflöde är enligt fastighetsägaren en gåta. Enligt fastighetsägaren kommer planförslaget högst troligt att leda till problem med biltrafiken på Stormgatan och på Södra vägen. Södra vägen blir naturlig utfartsväg från området, men detta nämns inte alls i utredningen utan där nämns endast Västkustvägen.

En samlad bedömning av biltrafiken på Södra vägen måste enligt fastighetsägaren göras. Bedömningen behöver ta hänsyn till byggandet på kvarteret Mästaren, Bålverket, Igladammen och Getakärr med flera i centrum. Även andra projekt söderut bör beaktas, så som byggnationer längre söderut på Södra vägen, västra Sörse, Breared etcetera

Trafikökningen har de senaste 10 åren varit enorm på Södra vägen enligt fastighetsägaren. Alla nybyggen bedöms ej enskilt påverka vägnätet vilket säger sig självt inte stämma. Hänsyn måste tas till de redan befintliga byggnaderna och förtätningen av staden måste genomföras i lagom takt. Vägnätet måste följa med i utvecklingen. Fastighetsägaren anser att måttet är mer än rågat för vad som Södra vägen klarar av i trafikmängd per dygn utifrån dagens utformning. Likväl är måttet mer än rågat med förtätningar med höghus om området Rosenfred/Södra vägen ska behålla sin småskaliga karaktär.

Avsnittet Parkering i planhandlingarna har enligt fastighetsägaren delvis missat att det idag är fullt med bilar längs Stormgatan. De boende i de nya husen inom planområdet kommer att söka sig till andra tillgängliga långtidsparkeringar lägre bort.

Avsnittet om trafikbuller i planhandlingarna visar enligt fastighetsägaren på hur mycket det bullrar på Södra vägen/Rosenfredsgatan eftersom bullret enligt utredningen inte kommer från Stormgatan. Fastighetsägaren är därför frågande till hur det är och blir på balkongerna för alla hus närmare Södra vägen efter att alla nybyggen är klara i området och alla ytterligare fordon ska trafikera gatorna.

Sociala aspekter

Avsnittet om sociala aspekter i planhandlingarna beskriver *"här finns större villor och radhus som uppskattas av barnfamiljer, mindre lägenheter i större flerfamiljshus och även äldre bebyggelse"* om förslaget genomförs kommer det ju inte längre finnas några större flerfamiljshus längs Stormgatan eftersom de i princip samtliga föreslås rivas. Således är slutsatsen felaktig eller så är det endast märkligt att det inte utvecklas hur det kommer att bli i området efter ändringen jämfört med nu, området kommer i stället att domineras av stora gråa lägenhetskomples, vilket förefaller vara standard vid nybyggen på söder i Varberg. När dessa gråa lägenhetskomples blivit gamla slitna och billiga att bo i, finns ju en uppenbar risk för att vi har fått samma problemområden i Varberg som i andra större städer.

Under avsnitt om nollalternativ beskrivs att inga nya bostäder byggs om planen inte genomförs. Fastighetsägaren är frågandet till varför kan inte nya bättre planerade bostäder kan byggas inom befintlig detaljplan eller en omarbetad detaljplan med mindre justeringar. Till exempel genom nya flerbostadshus likt dagens bebyggelse på gatan, detta alternativ har enligt fastighetsägaren helt utelämnats i planbeskrivningen. Slutsatsen i planhandlingens nollalternativ är enligt fastighetsägaren ytterligare ett bevis på planförslagets anpassning efter byggarnas önskemål.

Avsnittet om barnperspektiv beskriver att det finns säkra gångvägar till skolan. Enligt fastighetsägaren stämmer inte den beskrivningen då det saknas övergångsställe på Södra vägen.

Byggnadsvolymer

Avsnittet om planförslaget anger *"Förslaget planreglering fokuserar därför på en uppdelning av bebyggelsens höjd, för att tillmötesgå den lägre omgivande bebyggelsen"*. Enligt fastighetsägaren låter ställningstagandet klokt men påtalar att problemet är att planförslaget för den södra delen av planförslaget, Kasematten 8, frångår den principen. I södra delen av planområdet tillåts det höga bygghöjder även fast det finns lägre omgivande bebyggelse. Det saknas enligt fastighetsägaren motivering och anledning till föreslagen bebyggelse. Enligt fastighetsägaren kan det tolkas som att det ska

förtätas med höga byggnader till varje pris och att detta ska ske genom att gömma de höga husen i beskrivningarna.

Det föreslagna huset på Kasematten 8 liknar, enligt fastighetsägaren, inga andra hus i området och bidrar starkt till att förstöra områdets karaktär. Dels när höjden tillåts vara 5 respektive 3 våningar mot respektive gata och när en snedställd del tillåts mot Stormgatan vilket ger ett märkligt intryck. Den snedställda delen passar inte alls in i området och förstör sikt vyn mot havet för alla som bor öster ut och som idag finns mellan de befintliga 6 våningshusen längre väster ut.

Avsnitt byggnaderna saknar visualiseringar från öster och syd. Vilket återigen för tankarna till att påverkan på befintlig bebyggelse försöker döljas i förslaget.

Kulturmiljö

Avsnittet om kulturmiljö är felaktigt, om man idag kommer med bil från söder vid västra Sörse syns fästningen fint och det är denna vy som anses viktig. Med förslaget kommer denna skymmas av de nya föreslagna husen, hur utredningen kommit fram till att denna inte påverkas är en gåta. Om man tittar från södra infarten syns tydligt att de befintliga 6 våningshusen är belägna precis utan för fästningen och de nya husen kan omöjligt undvika att dölja fästningen då de föreslås bli 5 våningar höga, vilket även bekräftas av bild 29 och 30, hur det kan anges att bild 30 delvis skymmer fästningen är intressant, fästningen är ju i princip helt skymd. Att bedömningen utgår från den hösta punkten i rondellen samt att bild 30 inte är en så farlig påverkan på kulturmiljön visar ju att utredningen/förslaget inte är opartiskt beskrivet utan är utformat för att få förslaget godkänt. Om man kombinerar bild 30 med slutmeningen ” *Planförslaget har tagit hänsyn till placering och skala på ny exploatering i syfte att minimera påverkan på siktlinjen* ” så framgår det väldigt tydligt hur icke opartiskt detta planförslag är utformat och beskrivet. Vilket kommer bidra till att sabotera Varbergs fina vy mot fästningen från söder när man ankommer staden om inte detta förslag stoppas eller omarbetas ordentligt, att det är ett riksintresse verkar inte betyda något för utredningen och dess syfte. Eftersom Södra vägen har nonchalerats i förslaget framgår det inte att siktlinjer mot havet påverkas/försvinner för boende i hus längs gatan.

Vegetation

Avsnitt påverkan på luft, borde föreslå att befintliga träd ska bevaras på tomterna för att inte påverka luften negativt i närområdet. Annars blir det som vid andra nybyggen att träden skövlas, plantera nya träd hjälper ju inte på många år då det ju säkert tar 20 år innan trädet blir någorlunda stort, idag finns flera stora gamla träd på innergårdarna som gynnar luften i området, att det finns ett hav i närheten är ju inget nytt, hela Varberg ligger ju vid havet men gröna friska träd behöver bevaras ändå.

Förslag på förändring av förslaget

Kulturmiljö vy från infart mot staden från söder mot fästningen måste bevaras(riksintresse), tillåt inte så höga byggnader i den vyn som 5 våningar utan max 2 vångar samt indragen vindsvåning mer likt som idag.

Innan några mer förtätningar tillåts i söder måste trafikproblemen lösas först, det finns redan flertalet stora pågående eller godkända förtätningar/byggen på gång som kommer förvärra problemet ytterligare innan någon förändring hinner beslutas.

Påverkan på befintlig bebyggelse på Södra vägen måste utredas innan någon av föreslagna förändringar på Stormgatan tillåts.

Ställ krav på att befintliga stora träd på Stormgatan bevaras.

Alla tjänstemän/lekmän som jobbar med ett omarbetat förslag ska genomföra beskrivningar på ett opartiskt sätt och framhäva all påverkan förslaget har. I plan- och genomförandebeskrivningens inledande sammanfattning kan läsas ”*Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att förtäta med bostäder och delvis med verksamheter*”, efter att läst beskrivningen med tillhörande utredningar så är det helt klart så att lämpligheten prövas inte överhuvudtaget sett från dagens boenden i området, utan det prövas endast utifrån byggherrarnas intressen att bygga nytt och stort för att kunna gå med vinst på nya byggnader. De som jobbar för Varbergs kommun ska arbeta för kommunens samtliga invånares intressen och inte endast för byggherrarnas intressen, likväl som politikerna ska lyssna in invånarnas intressen och besluta efter dessa. Om nu inte kommunens anställda kan ta fram en opartiskt plan och genomförande beskrivning måste politikerna genomskåda denna och rösta ner förslaget för att komma till rätta med problemet till kommande plan och genomförande beskrivningar, eftersom alternativet att omarbeta denna för Kasematten inte verkar finnas, vilket annars kunde vara att fördra för kommunen så att sansade väl avvägda förändringar av Stormgatan kan ske och som kan accepteras av en majoritet av de berörda invånarna.

Samtliga delaktiga i planförslaget samt ledamöter i byggnadsnämnden är välkomna att besöka Södra vägen, fastighetsägarens hus, samt entrén till Varberg via södra infarten innan beslut tas. Enligt fastighetsägaren verkar en del inte känna till området i någon större utsträckning med tanke på ovanstående synpunkter på förslaget. Mer kunskap ger bättre förslag och beslut.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet.

Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna

bebyggelsen. Antal lägenheter har minskats från cirka 80 till 50.

Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård.

Karaktären på gaturummen bedöms skilja sig åt mellan Stormgatan och Lindesbergsgatan. Gaturummet vid Lindesbergsgatan bedöms ha en annan större skala än gaturummet vid Stormgatan. Planförslaget

anpassas på så sätt till karaktären, byggnads-traditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av byggnaderna inom området och deras kulturhistoriska värde samt hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer för området. Planhandlingarna kompletteras med uppdaterade 3D illustrationer.

Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter samt redovisning av förutsättningarna och konsekvenserna för barn.

Trafikutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen tydligare på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över. Parkering för bostäderna inom planområdet ska ordnas på kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Framtagen bullerutredning har uppdaterats utifrån det bearbetade förslaget och en skyddsbestämmelse har införts på plankartan gällande krav på skyddad uteplats på innegården.

Planbeskrivningen innehåller beskrivning av förutsättningar och förslag för kompensation av de ekosystemtjänster som försvinner. Vidare ger planförslaget det möjligt att ordna innegårdar på underjordiska garage. På innegården och på förgårdsmarken kan ekosystemtjänster tillskapas och kompenseras.

2. Fastighetsägare, 2021-08-31, rad 33

Samrådsförslaget innebär att kvarterets, begränsade men ändå välgörande, grönyta med träd minskas kraftigt. Illustrationskartan redovisar relativt liten grönytefaktor. Att den underbyggda garageytan har ljusgrön färg är, enligt avsändarens bedömning, missvisande då man kan förledas att tro att den blir grön av växtlighet. Asfalt och betongplattor kommer sannolikt bli ett betydande inslag på dessa ytor. Förslaget ställer, så vitt avsändaren sett inga krav på viss grönytefaktor utan anger en möjlighet att den kan uppnås till visst värde. Avsändaren menar att förslaget bör bättre anpassas för att behålla eller ersätta de större träden på fastigheterna samt att ställa krav på tillräckligt hög grönytefaktor

Kommentar: Planbeskrivningen innehåller beskrivning av förutsättningar och förslag för kompensation av de ekosystemtjänster som försvinner. Vidare ger planförslaget det möjligt att ordna

innegårdar på underjordiska garage. På innegården och på förgårdsmarken kan ekosystemtjänster tillskapas och kompenseras.

Fram till dess att det finns tydligare riktlinjer på nationell och kommunal nivå gällande grönytefaktor och kompensationsåtgärder blir den en avvägning i det enskilda fallet om vilka bestämmelser som är motiverade i varje enskild detaljplan. I det aktuella ärendet innehåller planbeskrivningen exempel på vilka åtgärder som kan utföras för att gynna ekosystemtjänster och naturmiljön i området.

3. Fastighetsägare, 2021-08-31, rad 35

Att nu detta kvarter, om planen går igen, ska förtätas ytterligare förskräcker avsändaren. 6-våningshusen längs Krabbes väg som byggdes för några år sedan är inga vackra skapelser. Alla som avsändaren talar med tycker att dessa hus är för stora och fula med sina uthängande balkonger. Det är inga sadeltak utan fula lådor längst upp. Husen passar överhuvud taget inte in i omgivningen. Låt oss slippa fler kolosser till hus som inte smälter in i befintlig bebyggelse.

Att riva bra renoverade och fint underhållna välskötta hus är en fullständig skandal. Hur kan man ens komma på tanken. Om man river ruckel eller hus som är fukt och mögelskadade det är en sak, men att riva moderna hus som det inte är något fel på verkar för avsändaren, och alla som jag diskuterat detta med, som helt huvudlöst. Att riva dessa hus är både kapitalförstöring, materielförstöring samt miljöförstöring. Om man sedan, vilket avsändaren inte hoppas, bygger i betong som tycks var näst intill allena rådande i denna kommun så gör det ju inte saken bättre. Betongindustrin står för 8% av världens koldioxidutsläpp. Bygg på mark som inte behövs för jordbruksproduktion och bygg i trä.

Negativa effekter

Betydligt fler fordon i området, det är redan trångt på Stormgatan och nästa alltid svårt att hitta en parkeringsplats. Bilar som möter varandra tvingas använda trottoaren allt som oftast vilket inte är tillåtet.

Planförslaget innebär enligt avsändaren ytterligare stora skuggningseffekter för många hyresgäster. Avsändaren ser hur illa det är mellan 6 våningshusen på Krabbes väg redan nu under vintertid. Många lever helt utan sol i lägenheten under flera månader.

Planförslaget innebär förstörelse av kvarterets karaktär som idag är relativt småskaligt, bortsett från kolosserna på Krabbes väg. Den enda fria luftvolymen som kommer att finnas kvar i kvarteret är asfaltsparkeringen bakom hus Stormgatan 6–8. De grönytor och trädgårdar som finns kvar främst vid Stormgatan 10 och 12 samt delvis på Stormgatan 4 kommer att utplånas. Vi behöver mer grönytor inte mindre.

Detaljplanen innebär stora negativa konsekvenser under byggnadstiden som kan bli 4–6 år. Stormgatan är trång och det kommer att bli väldigt besvärligt med transporter till och från byggområdet. Dessutom kommer det att bli mycket trångt mellan husen för byggmateriel.

Det är många som tvingas att flytta någon annanstans. De som bor i planområdet trivs väldigt bra. Avsändaren har bott i området i snart 50 år och är frågande till vem som tänker på befintliga hyresgäster. Politikerna säger att vi behöver billiga lägenheter till våra ungdomar. Det är just sådana lägenheter man vill riva och bygga nya dyra bostadsrätter som ökar på segregationen ytterligare. Segregationen är enligt avsändaren redan alldeles för stor.

Ytterligare aspekter

Vinkelhuset mot väst på Kasematten 15 med adressen Stormgatan 4 kommer att bli som en stor vägg mot norr. En stor byggnad där det tidigare var trädgård och en fri luftvolym.

Stormgatan 12 (Kasematten 7), som renoverades av fastighetsägaren för inte så länge sedan är det enda huset som ser ut som alla husen gjorde en gång i tiden. Detta hus är ett tidsdokument och borde enligt avsändaren skyddas bara av den anledningen.

Det robusta tegelhuset på Stormgatan 14 (Kasematten 8) är det inget fel på och det finns inte många av dess utseende kvar i Varberg. Stabila stentrappor och fint renoverade lägenheter. Fastighetsägaren påtalar att stambyte skulle var anledning att riva huset, men kan så klart utföras i befintligt hus.

Ingen som avsändaren lyckats finna eller pratat med var för 6-vånings husen på Krabbes väg, inte heller för denna planändring. Avsändaren är frågande till om de bara är stora fastighetsbolag och andra lokala byggherrar som ska diktera villkoren. Var finns demokratin och folkviljan?

Hela förtätningshysterin som drabbar våra städer är ett totalt feltänkt. Vad som behövs idag är fler människor på landsbygden som arbetar med livsmedelsproduktion för att öka vår självförsörjningsgrad som i nuläget är alldeles för låg. Förtätning är en tillfällig modenyck och inget annat.

Tillåts denna planläggning är det en skandal. Fortsätter det så här kan hur många bra hus som helst i andra kvarter komma att rivas.

Kommentar: Planförslaget har bearbetats efter samrådet. Bearbetningen innebär en annan struktur på den föreslagna bebyggelsen. Fastigheten Kasematten 15 ingår inte längre i detaljplanen. Byggnaderna som föreslås följer Stormgatan och Lindesbergsgatan med möjlighet att bygga underjordiskt garage på en annars öppen innegård. Planförslaget anpassas på så sätt till karaktären, byggnadstraditionen och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet.

Planbeskringen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter.

Trafikutredningen har uppdaterats utifrån det bearbetade planförslaget. Trafikökningen som förslaget innebär bedöms vara acceptabel. Förutom byggnation inom planområdet har behov av att reglera parkeringssituationen tydligare på Stormgatan identifierats. Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över. Parkering för bostäderna inom planområdet ska ordnas på kvartersmark i enlighet med gällande parkeringsnorm.

Solstudien uppdateras för det bearbetade bebyggelseförslaget.

Detaljplanen ställer inget krav på när genomförande eller nybyggnation av husen inom planområdet ska ske. Detaljplanen ge möjlighet i enlighet med planens bestämmelser. När eventuell byggtid infaller kan inte anges utan styrs av fastighetsägarnas möjlighet och vilja att förändra kvarteret, vilket kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och att bygglov beviljats. Gällande detaljplan gör det redan idag möjligt att riva befintliga hus och ersätta dessa med andra byggnader.

Förslag till ändringar

- Planförslaget bearbetas i sin helhet i syfte att anpassa förslaget till karaktären i området och till riktlinjerna i Stadsbyggnadsprogrammet.
- Kasematten 15 utgår från planförslaget.
- Markanvändningen centrum, C, tas bort från planförslaget.
- Dagvattenutredningen, trafikutredningen, trafikbullerutredningen samt solstudien revideras med anledning av de omarbetade bebyggelseförslaget.
- Parkeringssituationen ska ses över på kringliggande gator vilket beskrivs i planbeskrivningen.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att skyddad uteplats ska anordnas.
- Plankartan uppdateras med en gråtonad grundkarta.
- Plankartan kompletteras med en upplysning om provtagning av markföroreningar samt om radonsäkert byggande.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av byggnaderna inom området och deras kulturhistoriska värde samt hur planförslaget förhåller sig till Stadsbyggnadsprogrammets riktlinjer för området.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om utrymning.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av förutsättningarna och konsekvenserna för barn.
- Fastighetskonsekvenserna för Kasematten 19 förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att iordningställande av dagvattenanläggning är anmälningspliktig.

- Planbeskrivningen justeras med information om vilka avtals som krävs för genomförande.
- Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av konsekvenserna av att riva befintliga hyresrätter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkeringssituationen på Stormgatan ska ses över.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om avfallshanteringen.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterade 3D illustrationer.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Anna Modigh

Planarkitekt