



**Varbergs
kommun**
STADSBYGGNAD

Detaljplan
för kvarteret Mästaren 10
- Varberg -
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 29 april 2015 till och med den 30 juni 2015. Samrådshandlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, VIVAB, TeliaSonera AB, Kommunstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Varberg Energi AB, Hallandstrafiken, Hyresgästföreningen, Posten, Marknad Varberg, samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstitiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2015-06-26

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Buller: Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en beräkning av den ekvivalenta ljudnivån vid det planerade bostadshusets fasad. Ljudnivån bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadshusets fasad. I planbeskrivningen anges att bebyggelsen placeras så att en gård med dämpad sida skapas. Det framgår dock inte om en ljuddämpad eller tyst sida är en förutsättning för att kunna genomföra projektet. I så fall kan det även behöva regleras på plankartan.

Planbestämmelser: Länsstyrelsen påtalar att från och med den 2 januari 2015 gäller Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. I dessa anges att planens syfte bör ligga till grund för planbestämmelserna och användas för tolkning av planen. I planens syfte bör motiven till bestämmelserna finnas med. Endast det som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen bör regleras med planbestämmelser. Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

I det allmänna rådet har två typer av reglering av markens bebyggande tagits bort, den som tidigare hade bestämmelsen *Marken får byggas under(över) med ett bjälklag som planteras* och den som benämndes *Marken får byggas under(över) med körbart bjälklag*. I de situationer där bestämmelsen behöver tillämpas kan det regleras med bestämmelser om utförande och byggnadsteknik. Bestämmelsen som tillämpas i planförslaget är inte heller begränsande i höjd.

Övrigt: Länsstyrelsen påtalar vidare att Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kompletterande yttrande per e-post, 2015-11-17: Kommunen bör utreda risk för markförorening inom planområdet, med hänsyn till en närliggande kemtvätt. Kemtvätten är enligt EBH(efterbehandlings)-stödet lokaliserad cirka 50 meter från planområdet på fastigheten Gylytalyckan 6. Föroreningar från kemtvättar kan spridas långt och är svåra att förutsäga.

Kommunen kan genomföra en kompletterande inventering av kemtvätten, då informationen om kemtvätten är bristfällig. Efter att inventeringen är färdig bör en bedömning göras om provtagning behövs eller inte. En befogad anledning till varför provtagning inte skulle behövas kan vara, om det under inventeringen exempelvis skulle visa sig att, det misstänkt förorenade områden på fastigheten Gylytalyckan 6 endast har varit ett inlämningsställe för tvätt som ska kemtvättas och att själva kemtvättningen och därmed kemikaliehanteringen har skett på annan plats.

Om inventering inte genomförs, bör provtagning av branschtypiska föroreningar för kemtvättar undersökas inom planområdet innan detaljplanen antas.

***Kommentar:** Bullerutredning för planområdet har tagits fram. Resultatet har inarbetats i planhandlingarna. Planbestämmelse rörande under- eller överbyggnad av bjälklag för gården har setts över och ändrats. En högsta nockhöjd om 4 meter och största byggnadsarea om 100 m² har satts som begränsning för komplementbyggnad på innergården.*

En markmiljöteknisk utredning har genomförts. Resultatet redovisas i planbeskrivningen.

2. Kulturmiljö Halland, 2015-06-16

Kulturmiljö Halland framför att byggnaden på Mästaren 10 inte besitter några direkta kulturhistoriska värden, men att dess utformning utgör en del av områdets miljöskapande värde. Den befintliga byggnaden på fastigheten är en låg byggnad med två våningar. Den nya bebyggelsen innebär visuellt en förändring för miljön med 3-6 våningar och inredd vind.

Fastigheten ligger utanför fornminnesområde och riksintresset N13. Byggnaden på fastigheten är inte med i Kulturmiljö Hallands inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, däremot finns flera av byggnaderna i omgivningen med och viss hänsyn bör tas till detta.

De nya byggnaderna, framför allt A:2 med 6 våningar och inredd vind, kommer att bryta av mot omkringliggande bebyggelse och kan anses vara något hög i jämförelse med närliggande byggnader som bland annat är enplansbyggnader. Material och färgval bör väljas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

***Kommentar:** Vilken grad av förtätning i en befintlig miljö som är lämplig, är en avvägning mellan olika intressen och behovet av att bygga nya bostäder. En avvägning har gjorts mellan möjligheter att skapa bostäder centralt i staden och anpassning till omgivningen vad gäller byggnadernas storlek. Kv. Mästaren har ett sådant läge att en högre bebyggelse, främst i kvarterets sydvästra hörn, bedöms vara möjlig. Mot befintlig bebyggelse trappas föreslagen bebyggelse ner. Detaljplaneförslaget bidrar till uppfyllelse av kommunens bostadsmål och möjliggör att bostäder kan byggas i ett attraktivt läge där befintlig infrastruktur och markresurser nyttjas på ett effektivt sätt. Förtätning inom befintlig stadsmiljö innebär förändringar för omgivningen men stadsbyggnads-*

kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse kan uppföras utan betydande påverkan för omgivningen. Den nya bebyggelsen avses utföras med en hög arkitektonisk nivå.

3. Trafikverket, 2015-06-17

Trafikverket framför att anläggandet av järnvägstunneln genom Varberg är en viktig förutsättning för ett väl fungerande järnvägsystem utmed västkusten men även av stor betydelse för Varbergs stadsutveckling. Hur planförslaget hanterar de frågor som berör järnvägstunneln är därför av stor lokal, regional och nationell betydelse.

Transportsnål planering: Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala delar av Varberg med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoende och nå mål om minskad klimatpåverkan.

Servitut i anslutning till järnvägstunneln: Trafikverket påtalar att Mästaren 10 kan komma att delvis beröras av ett servitutsområde. Servitutet kommer att innebära att åtgärder i berget först ska godkännas av Trafikverket innan de får utföras. Detta för att minimera risker att skada tunnelkonstruktionen. Servitutsområdet ska ses som ett säkerhetsavstånd till själva tunnelkonstruktionen.

Stomljud: Trafikverket anser att det är positivt att planhandlingarna kräver att fastighetsägaren vidtar åtgärder på byggnadskonstruktionen för att minimera risken för stomljud i byggnaden från järnvägen.

Övrigt: Trafikverket noterar att planförslaget har stöd i översiktsplanen för Varbergs kommun, antagen 2010. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Planområdet har kontrollerats mot samrådshandling för plan för järnvägstunneln genom Varberg. De båda planområdena tangerar inte varandra, och servitutsområdet kommer därmed inte heller beröra Mästaren 10.

4. TeliaSonera Skanova Access AB, 2015-05-29

Har inget att erinra mot förslaget. Bifogar karta till sitt yttrande där Skanovas anläggning redovisas. Anläggningen berör aktuell fastighet.

Kommentar: Synpunkt noteras, vid eventuell flytt ansvarar markägaren för att kontakta ledningsägaren.

5. Hallandstrafiken, 2015-06-18

Hallandstrafiken framför att det kommer finnas kollektivtrafik med hög turtäthet vid närmaste busshållplats (Rosenfredsskolan) på Rosenfredsgatan, cirka 250 meter från planområdet när det nya busslinjenätet tas i drift i december 2015. Hallandstrafiken har inga synpunkter på planförslaget. Området ligger bra till sett ur kollektivtrafiksynpunkt både för kort och längre pendling.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

6. Hamn- och gatunämnden, 2015-06-03

Hamn- och gatunämnden tillstyrker samrådshandlingen. Planförslaget uppfyller kommunens rekommendationer för parkeringsytor för bil och cykel. Utfart ska ske mot söder, ingen ny tillfart planeras mot Östra Långgatan. Planförslaget berör ingen allmän grönyta. Nämnden framför att det hade varit önskvärt att denna detaljplan var samord-

nad med eventuell ny detaljplan för området på västra sidan av Östra Långgatan, kvarteret Svanliden 9.

***Kommentar:** Samordning med eventuellt framtida detaljplan för Kvarnliden 9 sker på annat vis än genom parallella planprocesser.*

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2015-06-15

Nämnden tillstyrker samrådshandlingen med följande villkor:

Att en bullerutredning tas fram som visar att bullersituationen för samtliga bostäder på Mästaren 10 både med dagens trafik och prognos för trafikflöden åtminstone till år 2030 klarar gällande riktvärden.

Att nivåerna för stomljud på LASmax 30 dBA klaras vid permanentboende, fritidsbebyggelse och vårdlokaler samt i utrymmen där människor vistas stadigvarande.

Att en utredning av föroreningsituationen på Mästaren 10 tas fram med anledning av närliggande potentiella föroreningskällor, för att säkerställa att ingen risk för människors hälsa eller miljön föreligger. I det fall man skulle komma fram till att de inte finns något behov av en sådan utredning ska underlaget till detta ställningstagande redovisas.

Nämnden vill också påtala att samråd bör ske med Trafikverket inför projektering av det underjordiska garaget.

***Kommentar:** En bullerutredning och en markmiljöteknisk utredning har genomförts. Resultaten redovisas i planbeskrivningen.*

I och med järnvägstunneln kommer inte järnvägstrafiken generera något luftburet buller som påverkar fastigheten. Viss bullerstörning förekommer från biltrafik på Östra Långgatan. Det finns inga svenska nationella myndighetskrav på stomljud från spår-bunden trafik i tunnel men enligt socialstyrelsens allmänna råd för buller inomhus, ska stomljudet inte överstiga 30 dBA Lmax (slow) i nya bostäder för att inte överstiga nivåerna för lågfrekvent ljud. När buller kombineras med andra miljöbelastningar t ex vibrationer bör det enligt Boverkets allmänna råd ställas särskilt höga krav på hänsyn och åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö. Få uppgifter om en eventuell påverkan från liknande arbeten finns i Sverige. De som finns beskriver endast påverkan i byggskedet i form av sprängning. I arbetet med tunneln och järnvägen kommer åtgärder utföras för att minimera stomljudet. Genom stomljudsdämpande åtgärder uppskattas stomljudet bli lägre än 30 dBA i de flesta befintliga byggnader utmed tunnelsträckningen. Det bedöms därmed inte förekomma någon risk för störande stomljud från tågtrafik för de planerade bostäderna när tunneln är utbyggd.

8. Räddningstjänsten, 2015-05-13

Räddningstjänsten framför ett antal erinringar:

Utredning av tunnelbyggets påverkan ska beaktas.

Alternativ utrymningsväg av samtliga lägenheter ska säkerställas och presenteras för räddningstjänsten. I planhandlingarna framgår inte om lägenheterna är genomgående eller om utrymning ska ske från innergården. Ingen redovisning av specialtrapphus finns i planhandlingarna.

Bärlighet för räddningstjänstens utryckningsfordon ovanför underjordiskt garage ska beaktas.

Räddningsväg har följande krav:

- Körbredd om minst 3 meter och en vertikalradie om minst 50 meter.
- Minst 4 meter fri höjd.
- Tåla axeltryck på 100kN.
- Hårdgjort ytlager.
- Högst längslutning om 8 % och högsta tvärfall 2 %.
- Vinterväghållning.

För uppställningsplats krävs:

- Minst en bredd om 5 meter och längd på 12 meter.
- Placering utanför ytterkant av de balkonger eller fönster som ska nås med höjdfordonet.
- Avståndet får inte överstiga 9 meter räknat från uppställningsplatsens kant till ytterkant balkong eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Inte ha större lutning är 8,5 % i någon riktning.
- Samma bärighet som räddningsvägen.
- Vinterväghållning.
- Det ska vara möjligt att komma till platsen utan att backa.
- Höjdfordonet ska kunna resas till avsedd angreppspunkt utan att hindras av utskjutande byggnadsdelar, träd eller dylikt.

Utrymning via bärbar stege får ske om husets översta fönster har en underkant på max 11 meter ovan mark. Indragen våning innebär problem att nå. Stegen ska kunna ställas upp på en plan yta, med en lutning på 75 % och fritt utrymme om 4 meter så att stegen ska kunna resas till angreppspunkten.

Brandvattenvattenförsörjningen ska säkerställas.

Brandskyddsdocumentation ska upprättas i byggskedet.

***Kommentar:** Planförslaget bedöms möjliggöra att kraven kan uppfyllas. Planbeskrivningen kompletteras med informationen. Räddningstjänsten kommer i bygglovs-skedet ges möjlighet att granska bygglovsritningarna.*

9. Socialnämnden, 2015-06-12

Socialnämnden anser att det är positivt att det byggs mer bostäder i Varberg med att det viktigt att området, med både bostäder, lokaler och vårdcentral, planeras med god tillgänglighet så att även personer med olika funktionsnedsättningar kan bosätta sig och röra sig fritt i området. Varje lägenhet bör byggas i ett plan och kunna nås med hiss. Därmed kan eventuella framtida kostnader för bostadsanpassning undvikas. Utrymme för handikapplaster måste planeras i anslutning till vårdcentral och lokaler för handel och kontor.

***Kommentar:** Tillgänglighet i lägenheterna bedöms i bygglovsskedet enligt Boverkets byggregler (BBR). Detaljplanen möjliggör att tillgängliga lägenheter och lokaler kan uppföras. I övrigt noteras synpunkterna.*

10. Lantmäterimyndigheten, 2015-07-29

Inget att erinra.

11. Varberg Energi AB, 2015-06-04

Varbergs Energi framför att de kan erbjuda fjärrvärme för uppvärmning. I övrigt inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

12. VIVAB, 2015-08-12

Vatten och avlopp: Befintliga förbindelsepunkter beträffande vatten- och spillvatten samt dagvatten kan nyttjas. Dagvatten finns fram till fastigheten i Östra Långgatan där befintlig förbindelsepunkt finns. Krävs eventuell uppdimensionering av förbindelsepunkt för vatten- och/eller spillvatten bekostas det av exploatören enligt gällande VA-taxa.

VIVAB avråder generellt från att underjordiska konstruktioner byggs p.g.a. översvämningsrisken. Byggnadens dränering ska av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet. Källarens golvbrunnar ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening t.ex. i godkänd oljeavskiljare. Även i detta fall kan pumpning bli aktuellt beroende på vilken höjd det befintliga spillvattennätet ligger på i förhållande till källargolvets nivå. Detta bör tydligt framgå av planhandlingarna.

Dagvattenhanteringen på fastigheten ska utformas på ett sådant sätt att även extrema regn i största möjliga mån ska kunna fördröjas för att inte riskera skada på annan fastighet.

Åtgärder ska vidtas så att inget dagvatten kan rinna ner i någon källarvåning eller liknande även vid extrema nederbördssituationer.

Dagvatten som släpps till det allmänna dagvattennätet ska hålla god kvalitet. VIVAB ser de riktvärden för föroreningar som Göteborg har presenterat som vägledande för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Vid byggnation etc. ska materialval för ytor som kommer i kontakt med dagvatten ske utifrån detta perspektiv.

Minst två månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Avfallshantering: Beskrivning på hur avfallshanteringen ska lösas saknas. Utrymmen för avfallshantering ska placeras lättillgängligt. Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. *Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall* från *Avfall Sverige* ska uppfyllas. I *Boverkets byggregler (BBR)* finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dessutom dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet. Gångavstånd ska godkännas av VIVAB och vid nybyggnationer bör gångavståndet inte vara längre än 10 meter. Tänk på att det inte ska finnas, trösklar, trappsteg eller andra nivåskillnader vid hämtning av avfall.

Kommentar: Synpunkterna noteras och delges fastighetsägaren. Planhandlingarna redovisar inte den exakta höjden på byggnadens dränering i förhållande till spillvattennätet. Detta kontrolleras i bygglovsskedet. I planskedet tillses att tillräcklig yta finns för avfallshantering samt att tillgängligheten för renhållningsfordon är godtagbar. Detaljplanen bedöms möjliggöra att ovanstående krav uppfylls. Kontroll av läge och detaljformning av avfallsutrymmen och andra tekniska lösningar sker i bygglovsskedet. Re-

dovisning sker med andra ord inte i planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletteras med information om vatten- och avlopp samt avfallshantering.

Sakägare

Sammanfattning

Inkomna synpunkter från kringboende gäller främst planförslagets påverkan på parkerings- och trafiksituationen, anpassning vad gäller främst byggnadshöjder i förhållande till omgivande bebyggelse samt solförhållanden. Nedan har kommentarer kring dessa synpunkter samlats. Se respektive yttrande för specifika kommentarer på övriga synpunkter.

Samlade kommentarer

Trafik och parkering: *I detaljplaneskedet ska det påvisas att tillräcklig yta finns för parkering enligt det behov som exploateringen genererar enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen för planområdets läge i staden är 0,9 platser per 1000m² bruttoarea för boendeparkering. Enligt normen ska också plats för besöksparkering rymmas, vilket inom denna zon är 0,1 platser per 1000m² bruttoarea. All parkering som behövs enligt parkeringsnormen för de nya bostäderna ska lösas inom fastigheten. För aktuellt planområde avses parkering lösas i källarvåningen. Planområdets centrala läge främjar att resor kan ske till fots, på cykel eller med kollektivtrafik hellre än med bil. I detta centrala läge kan det också förväntas att inte alla har bil. På kringliggande gator är parkering öppen för allmänheten.*

Detaljplanen möjliggör att vårdcentral, handel och kontor kan anordnas i botten- och källarvåningen mot Östra Långgatan och Drottning Blankas plats. Med anledning av byggnadernas största möjliga storlek kan enbart mindre verksamheter etablera sig, till exempel mindre livsmedelsbutik/kiosk eller fåmansföretag m.m. Sådana verksamheter etableras enbart om intresse finns på marknaden. Tillkommande trafik till följd av fler boende och de eventuella verksamheterna bedöms inte påverka kapaciteten på närliggande gatunät eller korsningar. Ett genomförande av planförslaget bedöms heller inte ha någon påverkan på framkomligheten eller trafiksäkerheten närområdet. Hamn- och gatunämnden har yttrat sig i ärendet, men inte framfört några synpunkter angående kapacitet på gatunätet.

Utformning, byggnadshöjd, förtätning i befintlig miljö: *Vilken grad av förtätning i en befintlig miljö som är lämplig, är en avvägning mellan olika intressen och behovet av att bygga nya bostäder. En avvägning har gjorts mellan möjligheter att skapa bostäder centralt i staden och anpassning till omgivningen vad gäller byggnadernas storlek. Kv. Mästaren har ett sådant läge att en högre bebyggelse, främst i kvarterets sydvästra hörn, bedöms vara möjlig. Mot befintlig bebyggelse trappas föreslagen bebyggelse ner. Detaljplaneförslaget bidrar till uppfyllelse av kommunens bostadsmål och möjliggör att bostäder kan byggas i ett attraktivt läge där befintlig infrastruktur och markresurser nyttjas på ett effektivt sätt. Förtätning inom befintlig stadsmiljö innebär förändringar för omgivningen men stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse kan*

uppföras utan betydande påverkan för omgivningen. Den nya bebyggelsen avses utföras med en hög arkitektonisk nivå.

Fler boende i staden har även positiva effekter genom att generera ett ökat underlag till service och kollektivtrafik.

***Solförhållanden:** Skuggning delar av året, främst under vintertid då solen står lågt, är något som kan anses rimligt i en stadsmiljö. De solstudier gjorda som underlag till detaljplanen visar enligt stadsbyggnadskontorets bedömning goda solförhållanden under vår, sommar och höst i området.*

13. Ägare Lilla Berg 23, 2015-06-30

Anser att bebyggelse ska utföras enligt nuvarande detaljplan, då den var avgörande för investering i Lilla Berg 23. Framför att föreslagen ny plan väsentligt kommer att påverka boendekvaliteter med bland annat betydande ökad insyn i hus och trädgård samt minskat ljusinsläpp.

På grund av föreslagen ändring av detaljplan för kvarteret Mästaren enligt plan- och genomförandebeskrivning återkommer de med anmärkningar innehållande förslag till åtgärder för att förhindra nackdelar för sin fastighet. 2002 köptes fastigheten med förutsättning om nuvarande detaljplan. Det har under de senaste åren förekommit diskussioner i bland annat media om uppförande av flervåningshus på fastigheten Mästaren 10 efter att den sålts. Framför att de inför varje investering i sin fastighet Lilla Berg 23 kontaktat stadsbyggnadskontoret för att säkerställa förutsättningar inför beslut. Under året har det gamla huset renoverats till ett modernt och fungerande hushåll samt återställt fasad till ett för området passande, äldre bebyggelse. Det var viktigt att få in ljus i huset, vilket lyckades med genom ett burspråk mot söder och Klumbergsvägen. Framför därmed stor besvikelse om förslag om påtaglig ändring av detaljplanen för Mästaren 10. De anser att det är orimligt att uppföra en fasad om 18 meter intill sin fastighet.

Framför att de har tittat på förändring för sin fastighet vid genomförande av ny detaljplan enligt plan- och genomförandebeskrivning, samt identifierat möjliga förslag för sina och andras intressen. Viktigt att påpeka är att de inte har identifierat skillnad mellan nuvarande byggnad och ny föreslagen detaljplan utan att de har identifierat skillnad mellan nuvarande detaljplan och ny föreslagen bebyggelse.

Före förändring: Nuvarande detaljplan tillåter en 2,5-plans fastighet mitt emot huset på Lilla Berg 23, som är 9 meter högt. De har uppfört staket som förhindrar insyn till tomt, fönster i burspråk och altan. Det ger endast insyn från det översta halvplanet på ett 2,5 plans hus. Huset är uppfört med burspråk och inglasad altan med stort ljusinsläpp i allrum med öppet kök och vardagsrum mot söder och Klumbergsvägen.

Efter förändring: Ny föreslagen detaljplan för bebyggelse i hörnet Klumbergsvägen – Östra Långgatan inrymmer bebyggelse om 4,5 våning där nedersta våningen är högre, för utförande av handel eller dylikt. Förslaget innebär bebyggelse om cirka 18 meter istället för nuvarande plan som tillåter 9 meter. En dubbelt så hög fasad mot sitt hus anser de är en betydande förändring som de inte kan acceptera. Ett hus som är tre gånger så högt som befintlig är en förändring som väsentligt skulle påverka kvalitet av deras boende och betydande för deras beslut om investering. Ny föreslagen detaljplan innebär stor insyn från flervåningshuset till deras allrum med burspråk, altan samt trädgård, staket hindrar endast insyn från nedersta våningen. Ny föreslagen detaljplan inne-

bär begränsat ljusinsläpp vid burspråk och inglasad altan och betydligt minskad yta och ljus från himmeln.

Framför att deras hus är gammalt och byggt utan möjlighet för parkering av bilen på tomten. De riktar därför en oro kring svårigheter för parkering samt in och utlastning till bil. Menar att det är självklart att de kommer omges av fler människor vid bebyggelse av lägenheter mitt emot sitt hus, som kan leda till både högre ljudnivåer och mer trafik, men anser dock inte att det är varken en försämring eller förbättring utan ett konstaterande som de självklart lever med när de valt att investera i sitt boende i centrum. Det är dock viktigt att nya hus byggs så att det ser för området passande ut och att bebyggelse gör det möjligt för boende att praktiskt röra sig utan att påverka området negativt.

Tänkbara fördelar vid förändring: Förhoppningsvis finare fasad i huset mittemot.

Tänkbara nackdelar vid förändring: 18 meter hög fasad mitt emot deras hus, mer än dubbelt så hög som gällande bestämmelser och cirka tre gånger så hög som nuvarande fastighet. Betydande insyn i trädgård och hus. Kan påverka parkeringsmöjligheter.

Förslag på åtgärder för att förhindra identifierade nackdelar: Ett hus i hörnet Klumbergsvägen – Östra Långgatan som inrymmer krav enligt nuvarande detaljplan skapar betydligt mindre insyn i trädgård och hus samt ökat ljusinsläpp vilket varit avgörande för investering i deras fastighet. Framför förståelse för att fler lägenheter leder till bättre ekonomi för fastighetsägaren men vill samtidigt vara tydliga med och framhålla att alla köpt och investerat i sina fastigheter under samma förutsättningar, enligt de kriterier som finns i nuvarande detaljplan.

De föreslår därför att en längre del längs Östra Långgatan kan vara högre för att sluta med lägsta höjd mot norr och Klumbergsvägen. Detta för att kompensera lägenheter med lägre höjd, den höjd som är enligt nuvarande plan i hörnet Klumbergsvägen – Östra Långgatan vilket innebär att nuvarande plan längs Klumbergsvägen kvarstår.

De ser gärna att nuvarande parkeringsplats vid kvarter Kvarnliden kvarstår eller byggs samtidigt för att minska olägenheter som uppstår vid byggarbetsplatser. Det är viktigt att ny bebyggelse passar ihop och skapar ett både praktiskt och vackert intryck.

***Kommentar:** Efter en detaljplans genomförandetid har gått ut kan en detaljplan alltid ändras. Ett beslut att ändra detaljplan fattas av byggnadsnämnden.*

För övriga synpunkter, se samlade kommentarer på sidan 7-8.

14. Ägare Lilla Berg 10, 2015-06-30

Motsätter sig angivna byggnadshöjder då dessa bryter helt mot den gamla miljön i kvarteret Lilla Berg, som idag består av en blandning av en upprustad äldre bebyggelse från 1930 och 40-talet med enfamiljshus och flerbostadshus med trädgårdar, liksom enfamiljshus av senare datum.

Byggnadshöjden gör också att Klumbergsvägen kommer att skuggas under vinterhalvåret då solen står lågt på himlen. De höga byggnaderna kommer också att ta bort den ljusa utsikt, som våra hyresgäster idag har mot havet i söder och väster.

***Kommentar:** Se samlade kommentarer på sidan 7-8.*

15. Fortinova Bostäder 2 AB ägare Mästaren 8, 2015-06-30

Ställer sig i egenskap av fastighetsägare i Varberg i grunden mycket positiva till det förtätningsarbete som sker i staden. Varberg som ort och dess centrala delar är i stort behov av bostäder och tillskapandet av nya sådana är av stor vikt för orten och kommunens utveckling. Att orten erbjuder människor någonstans att bo i de centrala delarna möjliggör en urban levnadsstil som har både samhällsekonomiska och miljömässiga vinster. Det initierade förtätningsarbetet är av stor vikt och Fortinova Bostäder ställer sig i grunden mycket positiva till förslaget.

I egenskap av fastighetsägare till angränsande fastighet, Mästaren 8, vill de dock särskilt framhäva några synpunkter för att undvika framtida problem och möjliga inskränkningar för enskilda sakägare och det allmänna kollektivet.

Från de tillhandahållna samrådshandlingarna framgår inte i tillräckligt detaljerad skala byggnadernas placering. Från handlingarna synes den tilltänkta byggnadskroppen vara belägen för nära fastighetsgränsen mot vår fastighet Mästaren 8. Det är av synnerlig vikt för oss i egenskap av fastighetsägare att gällande normer och regler beaktas och följs av flera skäl. Brandsäkerhet är ett sådant. Upplevd täthet och därigenom tillhörande attraktivitet för hyresgäster är en annan. Det är även av väsentlig vikt att den nya byggnadskroppens utformning och placering i förhållande till fastighetsgränserna inte inskränker eller utgöt hinder att utveckla fastigheten Mästaren 8, exempelvis genom utbyggnad.

Den tilltänkta tillfarten till Mästaren 10 kommer orsaka osäkerhet för befintliga byggnaders möjlighet att uppfylla Boverkets normer avseende invändig bullermiljö. Alternativa infartsvägar och/eller omplacering av källargaragets nedfart är således att föredra vid en exploatering enligt samrådsförslaget.

***Kommentar:** Planhandlingarna justeras så att ny bostadsbebyggelse inte kan uppföras närmre tomtgräns än 4 meter mot Mästaren 8. Bestämmelse införs som reglerar komplementbyggnadernas placering till minst 1 meter från tomtgräns. Planförslaget bedöms därmed inte hindra framtida utveckling på Mästaren 8.*

Annat läge för tillfarten till garaget är inte möjligt. Tillfart direkt från/till Östra Långgatan är inte trafiksäkerhetsmässigt lämpligt och höjdförhållandena gör att tillfart från Drottning Blankas plats är mer fördelaktigt än från Klumbergsvägen. Slutligt läge längs Drottning Blankas plats för tillfarten är inte studerat.

16. Ägare Lilla Berg 22, 2015-06-30

Känner oro inför planändring och höghusbygge på Mästaren 10, framförallt anses biltrafiken och parkeringsmöjligheterna som ett problem. Korsningen Ringvägen-Rosنفredsgatan är redan besvärlig och den ökade belastningen kommer att bli ett stort problem. En parkering till varje lägenhet är alldeles för lågt räknat och kommer att orsaka mycket bekymmer för hyresgäster, besökare och kringboende då det redan nu råder parkeringsbrist i området, främst under helger.

Anser inte att byggnaderna känns som tre respektive fyra och sex våningar med inredd vind när det finns stora takkupor i fasadlinjen.

***Kommentar:** Detaljplanen reglerar högsta tillåtna nockhöjd och inte antal våningar. Möjlighet att anordna takkupor är fördelaktigt för att kunna inreda funktionella lägenheter i vindsvåning.*

För övriga synpunkter, se samlade kommentarer på sidan 7-8.

Övriga

17. Ägare Lilla Berg 7, 2015-06-30

Undertecknade anser att skillnaden mellan ny- och gammal bebyggelse i kvarteren runtom blir alltför stor. Nuvarande detaljplan medger 2,5 våningar i kvarteret, men i kvarteren jämte är nuvarande byggnader endast 1,5 våningar vilket gör att skillnaden blir avsevärd och övergången till befintlig bebyggelse blir från nuvarande tillåten nockhöjd om 7,5 meter till planerade 43,5 meter. Planförslaget kommer sexdubbla höjden mot husen i kringliggande kvarter. Den föreslagna bebyggelsen kommer därför att väsentligt skilja sig från kringliggande bebyggelse.

Trafiksituationen kommer väsentligt förändras i området. Den beräknade trafikintensiteten som uppskattats torde bli betydligt högre än beräknat med tanke på att planerad bebyggelse föreslås innehålla vårdcentral, kontorslokaler och handel. Parkeringar till de som arbetar och besöker dessa verksamheter kommer också kräva ett stort antal parkeringsplatser. Detta gäller även besökande till de boende i de 55 lägenheter som planeras.

***Kommentar:** Den föreslagna nockhöjden är angiven i meter över nollplanet vilket i realitet innebär att nocken för byggnad A2 kommer ligga cirka 26,5 meter ovan gatan, som ligger på cirka + 17 meter över nollplanet vid A2. Gällande detaljplan medger en taklutning på max 30 grader vilket med en byggnadshöjd på 7,5 meter och en husbredd på 12 meter (enligt gällande plan) ger en högsta möjliga nockhöjd på cirka 11 meter om man skulle bygga enligt gällande plan. Planförslaget innebär därmed en höjning med drygt två gånger i förhållande till vad underliggande detaljplan tillåter.*

För övriga synpunkter, se samlade kommentarer på sidan 7-8.

18. Ägare Lilla Berg 16, 2015-06-30

Byggnaderna utmed Klumbergsvägen blir alltför höga i förhållande till det befintliga gula huset i öster. Byggnaderna kommer även att göra så att gaturummet kommer upplevas trångt och mörkt och fastigheterna på andra sidan gatan blir inträngda. De borde byggas en våning lägre.

Utsikten åt söder och sydost, främst från övervåningen blir inskränkt liksom ”rymden” av himmel och luft som skänker ett sådant välbefinnande.

Framför att på bilderna på kommunens hemsida och de som finns på www.kvmastaren.se ser huskropparna olika ut. Gaveln mot norr på längan utmed Östra Vallgatan tycks bli oerhört massiv och nästan överfallande, vilket också känns instängt och mörkerbildande.

Framför att ytterligare en aspekt att beakta är att den ökande trafiken blir ett störande inslag i boendemiljön, med risk för att många, t.ex. besökare, parkerar på Fredsgatan som redan idag är trång.

***Kommentar:** Planförslaget möjliggör att bebyggelse utmed Klumbergsvägen kan uppföras i 3,5 våningar, vilket enbart är en vånings skillnad mot grannfastighet i norr. Byggnaden som ligger längs Klumbergsvägen idag är låg och enbart i en våning, gällande detaljplan medger 2,5 våningar. Ett genomförande av planförslaget bedöms ha en positiv effekt för gaturummet, då bebyggelsen kommer utföras med hög arkitektonisk nivå och med förgårdsmark vilket möjliggör till exempel grönska mot gatan. I och med att den nya byggnaden ska placeras cirka 3 meter in från gatan skapas också ett rymlig-*

gare gaturum jämfört med dagens förhållanden där den befintliga byggnaden längs Klumbergsvägen ligger i gatulivet.

Detaljplanen möjliggör att bebyggelse uppförs till en viss storlek och höjd inom planområdet och de olika illustrationerna visar skisser över hur bebyggelsen skulle kunna utformas, något som detaljplanen inte reglerar. I bygglovsskedet prövas utformningen av det som avses uppföras.

För övriga synpunkter, se samlade kommentarer på sidan 7-8.

19. Boende, Magasinsgatan 38, 2015-05-26

Framför synpunkter på byggnadernas utformning och materialval. Anser inte att bebyggelsen är anpassad till omgivningen som är en fin villastad. Önskar att man väljer ett enhetligt tegel och inte ett brungrått eller svartspräckligt som anses vara dystert. Anser också att man ska bygga öster om Varberg då det redan är förtätat i centrum och det är svårt att ta sig fram. Den boende önskar att man uppför hyreslägenheter och föreslår även några andra platser i staden för ny bebyggelse.

Kommentar: Se samlade kommentarer på sidan 7.

Förslag till revideringar

- Planbeskrivning kompletteras angående avfallshantering.
- Markmiljöteknisk undersökning och bullerutredning har genomförts. Resultat har arbetats in i planhandlingarna.
- Planbestämmelse angående källargarage har justerats.
- Byggrätten i hörnet Östra Långgatan och Drottning Blankas plats utökas 2 meter norrut.
- Byggrätten längs Drottning Blankas plats begränsas till att ligga som närmst 4 meter från tomtgränsen mot Mästaren 8.
- Bestämmelse som anger byggrätten längs Klumbergsvägen i kvadratmeter tas bort så att omgivande egenskapslinjer reglerar byggrätten istället.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claus Pedersen
Planchef

Inger Axbrink
Planarkitekt