



Detaljplan

Krukmakaren 13

– Krukmakaren 13 och Getakärr 3:120 –
Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den *12 maj 2016 till den 7 juli 2016*. Samrådshandlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, TeliaSonera AB, Jernhusen AB, Region Halland, Kommunstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Kyrkorådet, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Varberg Energi AB, el annat elbolag, Hallandstrafiken, Vägförening, Hyresgästföreningen, angränsande kommun samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Räddningstjänsten, 2016-05-12

Räddningstjänstens framkomlighet och utrymningsmöjligheter från husen ska säkerställas. Beroende på husens höjd kommer räddningsväg behöva anordnas om inte alla lägenheter kan komma åt via ordinarie vägnät. På Fredsgatan och Malmgatan ska det råda parkeringsförbud och inga träd eller liknande får försvåra utrymningen. Följande ska uppnås med räddningsväg eller ordinarie vägnät:

- Den fria bredden på räddningsväg eller ordinarie vägnät ska minst vara 3 meter bred och en vertikalradie om minst 50 meter.
- Ska ha minst 4 meter fri höjd
- Bärigheten ovanför garage ska säkerställas för utryckningsfordonen och räddningsvägen ska minst klara axeltryck 100 kN.
- Ska ha ett hårdgjort ytlager
- Skall ha en högsta längdslutning om 8% och ett högsta tvärfall om 2%
- Ska vinterväghållas

Om räddningsväg behövs på innergården för att komma åt samtliga lägenheter kan det bli problem utifrån placering av växlighet, möjlighet att köra in och miljöhus. Att räddningstjänsten ska behöva backa ut från räddningsvägen till en trafikerad gata ser räddningstjänsten som ett problem. I samband med räddningsväg ska uppställningsplatser anordnas.

- Uppställningsplatsen ska minst vara 5 meter bred (för att få ut hela bredden på höjdfordonet behövs 6 meter) och ha samma bärighet som räddningsvägen.

- Skall vara förlagd utanför ytterkanten av de balkonger eller fönster som skall kunna nås med höjdfordonet. Avstånd max 9 meter mellan husvägg och höjdfordon.

Kommentar: *Beaktas*

2. TeliaSonera Skanova Access AB, 2016-05-31

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta.

Undanflyttning av den luftledning som går till befintlig byggnad, i samband med exploateringen, bekostas av exploatör/fastighetsägare och beställs via e-post; natcenter@skanova.se

För digital karta samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar: *Noteras*

3. Socialnämnden, 2016-06-15

Arbets- och planeringsutskottet beslutar

1. godkänna förvaltningens beslutsförslag daterat den 24 maj 2016 som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Övervägande

Socialnämnden ser positivt på att det byggs fler bostäder i Varberg och förespråkar fler hyresrätter då alla inte har möjlighet att köpa sin egen bostad. Socialnämnden ser positivt på att tillgängligheten bevakas så även personer med funktionsnedsättningar kan bo och röra sig i området. Varje lägenhet bör byggas i ett plan och kunna nås med hiss. Därmed kan eventuella framtida kostnader för bostadsanpassning undvikas. Det är viktigt att man tar hänsyn till barnperspektivet i planeringen.

Kommentar: *Beaktas*

4. Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2016-06-20

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar tillstyrka samrådshandling till detaljplan för fastigheterna Krukmakaren 13 m.fl. med följande villkor;

1. plankartan förses med text med följande innebörd; I bostad där dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överskrider 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå nattetid inte överskrids vid fasaden. Ljudnivån vid minst en uteplats, om sådana ska ordnas i anslutning till byggnaden, får vara högst 50 dBA dygnsekvivalent 70 dBA max.

2. planhandlingarna kompletteras med material som visar att det finns möjlighet att utforma samtliga lägenheter så att kraven enligt ovan kan tillgodoses.
3. plankartan förses med text med följande innebörd; Innan startbesked ges för åtgärder som kräver marklov eller bygglov ska markens lämplighet för bebyggelse säkerställas genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på markanvändning erhålls.
4. bostäderna byggs radonskyddande och att detta införs som en bestämmelse i plankartan.
5. planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse över hur ev. överskottsmassor kommer att tas om hand.
6. eventuell pumpning av grundvatten utformas så att förorenings-situationen inte påverkas. Kontinuerlig pumpning ska undvikas för att förhindra att förorening sprids. Pumpning ska föregås av samråd med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.
7. bästa sätt för fördröjning av dagvatten inom fastigheten undersöks vidare och preciseras i plankartan. I kartan bör även huvudman för skötseln av sådan anläggning preciseras.

Kommentar: Bullerutredningen visar att det är möjligt att bygga enligt gällande förordning. Planhandlingarna justeras med en upplysning och bestämmelse för utformning av bebyggelsen med avseende på bullernivåer, skyddsbestämmelse gällande grundvatten, markföroreningar och radon. Lösningar för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark redovisas och godkänns i samband med bygglovsprövningen.

5. Vivab, 2016-06-22

Vatten och avlopp

VIVAB avråder generellt från att underjordiska konstruktioner byggs p.g.a. översvämningensrisken. Byggnadens dränering ska av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet. Källarens golvbrunnar ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening t.ex. i godkänd oljeavskiljare och skötas enligt svensk standard SS-EN 858-2. 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.

Åtgärder ska vidtas så att inget dagvatten kan rinna ner i någon källarvåning eller liknande även vid extrema nederbördssituationer. Då nedfart till parkeringsgaraget ligger på fastighetens lågpunkt är detta extra viktigt att säkerställa.

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.

Enligt förslag i dagvattenutredningen ska dagvattenmagasinet placeras i förgårdsmarken utefter Fredsgatan och anslutas med en ny förbindelsepunkt. VA-huvudmannen förutsätter att höjderna är utredda och lösningen är genomförbar. I enlighet med diskussionen i dagvattenutredningen är det att föredra att placera fördröjningslösningar för dagvatten i tågpunkter.

Ledningsrätt för befintliga ledningar inom området ska säkerställas om det inte redan är gjort. Detta gäller även ledningar på allmän platsmark.

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.

Texten under rubriken Dagvatten bör förtydligas. Dimensionerande regn är i detta fall ett regn med 10 minuters varaktighet och 10 års återkomsttid med klimatkoefficient 1,25. Befintlig dagvattenservis sätter randvillkoret för fastigheten på 9 l/s. Detta medför att det krävs en effektiv magasinvolym som är större än vad som redovisas i dagvattenutredningen. Detta är reviderat i dagvattenutredningen per 2016-06-08. Det innebär att fördröjningsvolymen behöver vara minst 17m³.

Om det finns risk för eller om det förekommer föroreningar i mark inom fastigheten måste exploatören säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, t.ex. genom att använda diffusionstäta rör.

Befintliga förbindelsepunkter beträffande vatten- och spillvatten kan nyttjas. Krävs eventuell uppdimensionering av förbindelsepunkt för vatten- och/eller spillvatten samt eventuell ny förbindelsepunkt för dagvatten bekostas det av exploatören enligt gällande VA-taxa.

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

Avfallshantering
Inga synpunkter

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras

6. Kultur- och fritidsnämnden, 2016-06-27

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka samrådshandlingen till detaljplanen för bostäder, Krukmakaren13, Varberg.

Övervägande

Kultur- och fritidsnämnden bedömer att förtätning och behovet av fler bostäder är viktigare än bevarandet av den av Kulturmiljö Halland identifierade byggnad med ett kulturhistoriskt värde. I övrigt ser nämnden inte att planen påverkar kultur- och fritidsnämndens ansvarsområden.

Kommentar: *Noteras*

7. Barn- och utbildningsnämnden, 2016-06-27

Barn- och utbildningsnämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen och att förvaltningens överväganden ska beaktas.

Övervägande

Skolupptagningsområde för planområdet är Påskbergsskolan.

Förvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att påverka barn- och utbildningsnämndens verksamheter. Enligt prognos, fastställd av Kommunstyrelsen 2015, som innefattar denna utbyggnadsplan, finns kapacitet inom grundskolan för att täcka inflyttningen av elever i de nya bostäderna. Med en förändrad prognos finns en risk att platserna inte räcker till.

Förskoleplatser beräknas kunna tillgodoses inom Varbergs centrum. Bland annat genom nybyggnad av Österängens förskola.

Kommentar: *Noteras*

8. Länsstyrelsen, 2016-06-28

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Den föreslagna bebyggelsen skiljer sig i skala från övrig bebyggelse i området. Vid planläggning ska bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan (2 kap 6 § i PBL). För att kunna bedöma lämpligheten av planförslaget bör

planförslaget förses med lämpliga volymstudier. Länsstyrelsen noterar att de volymstudier som presenterats visar på bebyggelse i 4 våningar och två vindsvåningar, medan byggnadshöjderna är satta så att bebyggelse i upp till 5 våningar + vindsvåningar möjliggörs. Därutöver möjliggör planbestämmelserna att takkupor upp till halva fasadens längd får uppföras utan att byggnadshöjden påverkas. Det innebär att bebyggelsen kan komma att upplevas upp till två våningar högre än den reglerade byggnadshöjden.

Buller

WSP säger i ett PM om trafikbuller daterat 2016-03-03 att " Riktvärdet för fasad, om 5 5 dBA, överskrider mot Malmgatan på första våningsplanet.

SFS 2015:216 tillåter dock överskridanden om minst hälften av bostadsrummen är placerade mot en sida med 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta är fallet om minst hälften av bostadsrummen i bostäderna närmast Malmgatan, på första våningen, inte är vända mot Malmgatan." I planbeskrivningen sägs att hastigheten kan komma att sänkas från 50 till 30 km/h på bl.a. Malmgatan och då kommer även ljudnivån att sänkas så att bullernivåerna uppfyller förordningen.

Länsstyrelsen anser att om buller från trafik överskrider den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015 :216) om trafikbuller vid bostads byggnader. Detaljplanen bör innehålla bestämmelser som säkerställer att kraven i förordningen klaras.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en byggnad som är upptagen i bebyggelseinventeringen. Byggnaden klassas som C, det vill säga den lägsta klassen. Byggnaden uppmärksammas, till följd av detta, i Plan- och genomförande beskrivningen. Då det gäller inventeringen ska det dock poängteras att det bara är 10 % av den totala bebyggelsemassan som överhuvudtaget finns upptagen i inventeringen. Även C-klassade byggnader har kulturhistoriska värden som bör ses som en tillgång, en resurs. Länsstyrelsen anser därför att byggnaden inte bör rivas.

På sidan 7 och 15 i plan och genomförandebeskrivningen bör texten angående inventeringen rättas till. Bebyggelseinventeringen är inte Kulturmiljö Hallands inventering utan genomfördes i samarbete mellan respektive kommun - i det här fallet Varbergs kommun, länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland. Att benämna inventeringen som Kulturmiljö Hallands inventering är således felaktigt.

Arkeologi

Kvartersmarken ligger utanför avgränsning av 1600-talsstaden Varberg (Raä 62: 1), anlagd kring år 1660. Arbetsföretaget berör därmed inte

direkt någon känd fornlämning och det finns därför inget att erinra mot arbetsföretaget ur kulturmiljösynpunkt. Länsstyrelsen bedömer sannolikheten som begränsad för att någon idag okänd fornlämning finns dold under mark inom av arbetsföretaget berörd fastighet. Länsstyrelsen vill dock påminna om 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950), vilken innebär att om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Vattenverksamhet

Angående texten om grundvattensänkning på sid 7 i plan- och genomförandebeskrivningen bör följande text stå med:
"Grundvattensänkning är vattenverksamhet som är tillståndspliktig enligt 11 kap. miljöbalken om det inte är uppenbart att enskilda eller allmänna intressen inte skadas."

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Plankarta och planbestämmelser

Viktiga egenskaper hos byggnaderna i planen måste säkras i planbestämmelser. Det räcker inte att de nämns i planbeskrivningen. Planbeskrivningen beskriver att byggnaderna avses att gestaltas med hög arkitektonisk utförande. Sadeltak och tegel som material beskrivs. Inte något av detta regleras som planbestämmelser. Planen saknar även bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns och till varandra, något som även det beskrivs i planbeskrivningen.

Synpunkter i övrigt

Kommunen skriver i planbeskrivningen att byggnader på normalradonmark ska uppföras radonskyddade enligt anvisningar från Boverket. Detta bör på lämpligt vis framgå av plankartan.

Kommentar: *Utformningen med sadeltak och i tegel är inte avgörande för att den nya bebyggelsen ska kunna utföras med god anpassning och hög materialkvalitet. Planhandlingarna justeras i övrigt.*

9. Kulturmiljö Halland, 2016-06-28

Kulturhistoriska värden

Kvarteret Krukmakaren ingår i en kulturhistorisk miljö; 3 b Klumbergsgärdet och Gyltalyckan i planeringsunderlaget Stadens karaktärer. Huset på fastigheten Getakärr 3:120 har sådana egenvärden att det placerats i den kulturhistoriska inventeringen 2009, som klass C. Ur kulturhistorisk synvinkel bör därför denna byggnad bevaras.

Övriga byggnader har främst miljövärden där de tillsammans skapar en kulturhistorisk miljö. De skulle teoretiskt kunna ersättas med nya byggnader, men om detta skulle ske, skulle också miljöns autenticitet och

därmed det kulturhistoriska värdet försvinna. Ersättning med ny bebyggelse bör ske i ytterst liten omfattning. För att bevara miljöns karaktär bör nya hus anpassas till de karaktärsdrag som lyfts fram i Stadens karaktärer.

Föreslagen bebyggelse

De föreslagna byggnaderna i planhandlingarna fångar upp vissa av miljöns kvaliteter och är i sig exempel på god arkitektur. De är dock för höga i förhållande till omgivande volymmässigt enhetliga miljö. Vidare har husen i illustrationerna ett stort antal balkonger som skjuter ut i gatumiljön. Ett sådant utförande skulle också strida mot områdets karaktär.

Om ett sådant utförande ändå skulle vara aktuellt bör bestämmelser om förbud mot inglasning av balkongerna skrivas in i planen. Varberg ligger kustnära och är ofta utsatt för hårda vindar. Önskemål om inglasning kommer alltid. Skulle sådana balkonger, enligt förslaget, glasas in skulle det förvanska arkitekturen betydligt.

I planbeskrivningen står att byggnaderna avses gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, utföras med fasadmaterial i tegel, att stor vikt ska läggas vid materialval, utförande och detaljer. Inget av detta tas dock upp i planbestämmelserna, vilket hade varit lämpligt om det anses av betydelse för att skapa en god bebyggd miljö.

Kommentar: *Inglasade balkonger förekommer redan i området och lämpligheten kan prövas mot PBL som vanligt om ansökan om bygglov kommer in. Planhandlingarna justeras avseende varsamhet.*

10. Hamn- och gatunämnden, 2016-07-06

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. att tillstyrka förslag till samrådshandling till detaljplan för Krukmakaren 13 under förutsättning att utfartsförbud placeras i hörnet av korsningen Malmgatan/Fredsgatan.

Övervägande

För att skapa en trafiksäker gatumiljö ska utfartsförbud finnas i hörnet av korsningen Malmgatan/Fredsgatan.

Då centrumändamål tillåts i gatuplanet bör det göras en översikt av antalet parkeringsplatser. I dagsläget finns det plats för cirka 30 bilparkeringsplatser i garage, vilket är tillräckligt om endast angivet antal bostäder byggs. Om den totala tillåtna ytan för centrumändamål skulle utnyttjas (cirka 800 kvm) innebär det enligt gällande parkeringsnorm att det kan krävas cirka 18 bilparkeringsplatser för exempelvis verksamhet såsom butik eller restaurang. Förslaget antal lägenheter, i kombination med centrumändamål, medför behov av 25 parkeringsplatser för bil (för 25 bostäder). Detaljplanens förslag till verksamheter medför behov av ytterligare 13 parkeringsplatser för bil, utöver de 30 som får plats i parkeringsgaraget. Att hänvisa till bilparkering på gata för de som arbetar och besöker eventuella centrumändamål inom planområdet är inte lämpligt då en eventuell

byggnation av cykelväg längs med Malmgatan kan komma kräva att gatuparkeringar tas bort.

Hantering av sopor bör förläggas så att renhållningsfordon inte behöver backa in och ut från området. Trafiksäkerhetsmässigt är detta inte lämpligt då chauffören kan ha begränsad sikt över vad som sker på trottoaren på grund av att husen går i liv med trottoaren längs Malmgatan.

Kommentar: *Utfartsförbud är inte plantekniskt möjligt att lägga i plangränsen, befintlig och kommande bebyggelse kommer att praktiskt hindra att utfart sker. Utredning om parkeringsbehovet för butiker i centrum behöver göras, då biltrycket ökar generellt i Varberg stad, men får ske vid sidan om denna enskilda detaljplan. Synpunkter beaktas i övrigt.*

11. Kommunstyrelsen, 2016-07-07

Arbetsutskottet beslutar

1. inte ha något att yttra över detaljplaneförslaget för Krukmakaren 13.

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret anser att planläggningen är i linje med kommunens hållbarhetsambitioner. I projektet "Krukmakaren 13" tillskapas möjlighet att bygga 25-30 nya bostäder på två fastigheter som tidigare innehöll fem. Vid förtätningsprojekt såsom detta utnyttjas dessutom befintlig infrastruktur samtidigt som underlag för tätare kollektivtrafikturer skapas.

Samhällsutvecklingskontoret vill framhålla att projektet i högsta grad berörs av de principer kommunen befast i dokumenten Stadens karaktärer och förslag till förtätningsstrategi. Planområdet ligger i ett delområde med tydlig karaktär och en av de befintliga byggnaderna är klassad som "värdefull byggnad".

Samhällsutvecklingskontoret anser att det inte ska upprättas något exploateringsavtal för detta projekt då det inte uppstår några kommunala åtaganden för iordningställande av allmän plats. Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas mellan kommun och exploatör med stöd av punkt 13 c i kommunstyrelsens delegationsordning.

De åtgärder som praktiskt rör kommunens anläggningar sköts i samråd med hamn- och gatuförvaltningen och omfattar anpassning av och återställande av gatumark. Det finns inte heller anledning att teckna lösenavtal för parkering då exploatören anlägger ett underjordiskt parkeringsgarage inom egen fastighet.

Kommentar: *Noteras*

12. Lantmäterimyndigheten, 2016-07-07

Lantmäterimyndigheten har erhållit rubricerat planförslag för samråd. Inga erinringar finns.

Kommentar: Noteras

13. Varberg Energi AB

Inget yttrande

14. Trafikverket

Inget yttrande

15. Jernhusen AB

Inget yttrande

16. Region Halland

Inget yttrande

17. Kyrkorådet

Inget yttrande

18. Servicenämnden

Inga yttranden

Sakägare

19. Fastighetsägare till Krukmakaren 14, 2016-07-05

Som ägare till Krukmakaren 14 och mest berörd granne vill jag härmed lämna följande synpunkter. Generellt sett anser jag att nuvarande detaljplan från 1938 skall ligga fast. Det vill säga en maximal byggnadshöjd i kvarteret får vara högst 7,5 meter.

Förslaget till ny detaljplan innebär att det blir tillåtet att bygga upp till 11,5-12,5 meters byggnadshöjd för hus A och C och 15,7-16,1 meters byggnadshöjd för hus B. En byggnadshöjd som överskrider nuvarande byggnadshöjd i kvarteret med upp till 5 meter för hus A och C och 8,6 m för hus B. Detta ändrar ju fullständigt kvarterets karaktär som i sin centrumnära placering bör vara väl värd att bevara. Blir detta förslag godkänt, kan man anta att detta blir prejudicerande för hela kvarteret vilket får förödande konsekvenser för alla boende i kvarteret liksom i angränsade kvarter. Värt att påpeka är att angivna fasadhöjder i detaljplanen inte är överensstämmande med föreslagna plushöjder. Föreslagna plushöjder är även väl tilltagna i höjd för att möjliggöra 3 respektive 4 våningar. Höjderna medger 4 respektive 5 våningar utöver vindsvåning enligt bifogade sektioner.

Beträffande den negativa påverkan som min fastighet Krukmakaren 14 drabbas av vill jag nämna följande. En väsentlig del av fastighetens trädgård kommer att mista eftermiddagssol och kvällssol. En solstudie är upprättad men endast till hälften. Den visar endast beskuggningen efter tänkt byggnation och inte hur situationen är i dag, vilket innebär att en jämförelse inte kan ske för att belysa konsekvenserna i detta avseende. En sådan studie måste givetvis fram för att alla inblandade parter skall kunna

göra en korrekt bedömning. Bifogade foto taget 2016-06-28 klockan 19,15 från trädgårdssidan visar solinstrålningen hur den är idag.

Enligt ritningarna till det nya förslaget är det planerat balkonger på sydöstra sidan av byggnad C. Den befintliga balkongen på tredje våning på Krukmakaren 14 hamnar då på ett avstånd av cirka 6 m från den på den planerade fastigheten, ytterkant till ytterkant. Insynsmässigt upplever jag detta som mycket negativt. Från balkongen på tredje våning Krukmakaren 14 har vi i dag en fantastisk utsikt åt väster och nordväst. Delvis med havsutsikt. Med det nya byggnadsförslaget kommer denna helt att försvinna liksom den sena kvällssolen. Fastigheterna i Krukmakaren har i dag förhållandevis stora tomter med rejäla grönytor och odlingar vilket medför att störande insyn inte existerar. En byggnation på Krukmakaren 13 med kanske upp till 30 lägenheter kommer givetvis att öka insynen till angränsade fastigheter på ett negativt sätt och ta bort den idyll och det lugn som råder i närområdet. Trafiksituationen kommer att försämrans framför allt på Malmgatan, men även på Fredsgatan där parkerings situationen redan i dag är smått kaotisk.

Sammanfattningsvis yrkar jag på att 1938 års detaljplan ligger fast vad gäller max bygg höjd. Jag har inga synpunkter på de befintliga byggnaderna på Krukmakaren 13 om de skall bevaras eller rivs, endast på utformningen av en eventuell nybyggnation och där särskilt vad gäller höjden.

Kommentar: *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. Förtätningen inom befintlig stadsmiljö innebär uppenbart förändrade förhållanden men föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras trots påverkan för omgivningen.*

Plankartan justeras för något lägre tillåtna bebyggelsehöjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar.

20. Fastighetsägare till Malmgatan 1, 2016-07-05

Gestaltning

I förslaget till ny detaljplan för Krukmakaren 13 sägs att den tänkta byggnationen med 5-6 våningsplan " knyter an till den högre bebyggelsen norr om planområdet såsom Kv. Kanngjutaren ... och Kv. Lorensberg". Ser man kvarteret Krukmakaren längs med Fredsgatan österut får man en helt annan bild. Då framgår det tydligt att den föreslagna bebyggelsen inte på något sätt är i samklang med omgivande bebyggelse. Varför jämföra med byggnation som ligger mycket längre bort än den som finns i den absoluta närheten? Dessutom är det så att gatan börjar slutta vid Krukmakaren 13:s norra gräns norrut, vilket gör att den föreslagna byggnationen på ett avstånd 40-50 meter norrifrån kommer att te sig än högre.

Vi vill hänvisa till en artikel i Hallands Nyheter, där arkitekten Per Arne Ivarsson intervjuas angående Varbergs nya stadsdel Västerport (och där gäller det en helt ny stadsdel, där alla hus är nya). Han talar om vikten av att använda rätt proportioner för gaturum och byggnader. Detta måste vara ännu viktigare, när det gäller byggnation i ett gammalt kvarter som Krukmakaren.

Vid sammanträde 2015-02-05 har byggnadsnämnden lämnat planbesked för Almeberg 20 (Bn § 19 Dnr 2014/976) med samma närhet till Lorensberg som Krukmakaren och i det fallet invänt att 5 våningar är för högt och att byggnationen bör ansluta till omgivande 2.5 och 3-våningshus. Vid beslut 2014-08-21 Bn § 334 Dnr 2013/48 beträffande nybyggnation Kv. Oklängen i Tranelyckan konstateras att " .. den föreslagna volymen avviker med avseende på nockhöjd på ett sätt som inte medför god helhetsverkan och anpassning till omgivningen". Det verkar inte vara någon konsekvens i Bn:s bedömningar vid planbesked.

Den byggnation som planförslaget visar för Krukmakare13, följer inte de rekommendationer som "Stadens karaktärer - kulturmiljöer i Varbergs stadsområde " förordar för området Klimbergsgärdet och Galtalyckan. Det är för stort, för högt och för brett. Det kan snarare ses som en våldtäkt på kvarteret och de boende. Förslaget innebär i själva verket att man fortsätter att bygga en hög mur genom Varberg.

Skugga och Insyn

Tillåten nockhöjd föreslås i förslaget bli ändrad till 16-17 m för hus A och C och 19-20 m för hus B. När det gäller hus A, som ligger närmast Krukmakaren 28, så föreslås det bli 16 m brett och placeras 4 m från vår tomt. Befintligt hus är 8 m brett och är placerat 5 m från tomtgränsen. Hela vår tomt är 18 m bred. Det säger sig självt att ett hus som blir mer än dubbelt så högt som vårt hus och nästan lika brett som hela vår tomt och dessutom placeras närmare än nuvarande hus, kommer att innebära kraftiga skugg- och insynseffekter.

Enligt inlämnad skuggstudie skulle vårt hus under vår och höst och eventuellt även sommartid skuggas en stund mitt på dagen och trädgården bedöms skuggas en stund på eftermiddagen. Hur lång tid är en stund? Det handlar dessutom inte enbart om sol och skuggor. Ett hus som med sin gavel är nästan lika brett som vår tomt, dessutom uppbackat av husen längs Fredsgatan, gör att det blir mycket mörkt även om solen inte skiner, både i våra lägenheter och i trädgården, särskilt vinter, höst och vår. Vi blir av med himlen. Upplevelsen av mörker kommer också att förstärkas av att förslaget till fasadbeklädnad är mörkt tegel. Vidare är det så att vår tomt ligger 0.5-1meter lägre än marken på Krukmakaren 13, vilket gör att nockhöjden upplevs än högre.

När det gäller bedömning av skuggeffekter vill vi hänvisa till beslut 2014-08-21 Bn § 334 Dnr 2013/48 angående planbesked för Oklängen 3, där byggnadsnämnden avslår rivning av befintligt hus och nybyggnad av flerfamiljshus med hänvisning till att skuggeffekterna blir för stora för

grannarna. Där är det planerade flerfamiljshuset mycket lägre och på mycket större avstånd från grannarna än vad som är fallet för Krukmakaren 13.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Enligt Boverkets byggregler, BRR skall utformning av ytterväggar ske så att brandspridning längs fasadytor och mellan huskroppar begränsas. Vi önskar besked om ett brandsäkert skyddsavstånd till omgivande byggnader.

Påverkan från kraftiga vindar

Den föreslagna bebyggelsen kan skapa gradienter i luftflödet vilket genererar turbulens mellan och bakom de höga husen. Vi vill att det utreds huruvida sådana risker finns och deras eventuella negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse och tomtmark i kvarteret Krukmakaren.

Sammanfattning och förslag

Vi anser att de föreslagna byggnaderna i planförslaget utgör en alltför stor inverkan på stadsmiljön i och omkring kvarteret Krukmakaren, Förslaget har inte i tillräckligt hög grad beaktat de negativa konsekvenserna för närliggande fastigheter och vi föreslår därför att den nuvarande detaljplanen för Kvarteret Krukmakaren i stort behålls även för den tänkta fastigheten Krukmakaren 13, vilket innebär följande

- Tomten skall till 2/3 lämnas obebyggd
- Maximalt antal tillåtna våningsplan 2.5
- Maximal nockhöjd 7.5 meter
- Maximal längd gavelfasad (bredd) 10 meter
- Byggnader får ej byggas närmare tomtgräns än 5 meter
- Huskropparna mot Malmgatan byggs i gatuliv

För att minska skuggeffekter, risken för turbulenta vindar och risken för brand bör det nuvarande avståndet om 10 meter mellan byggnaderna i norr under alla förhållanden bibehållas. Någon bestämd strategi för en förtätning för nybyggnation i centrala Varberg har ännu inte fattats, men vi vill framhålla att samma överväganden mot en förtätning som fattats beträffande byggnationen i kvarteret Oklängen och för Almeberg 20 även bör gälla hela kvarteret Krukmakaren där bebyggelsen är likartad.

Som en mer lämplig typ av bebyggelse för Krukmakaren 13 vill vi exempelvis föreslå en byggnation med 2.5 plans hus med kupor som den i kvarteret Platsarna 3 där fasaden längs med Fästningsgatan är i samklang med övrig bebyggelse.

En nerskalad byggnation innebär visserligen färre lägenheter än den föreslagna detaljplanen, men väsentligt fler lägenheter än i nuvarande byggnader.

Kommentar: 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. Förtätningen inom befintlig stadsmiljö innebär uppenbart förändrade förhållanden men föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras trots påverkan för omgivningen.

Plankartan justeras för något lägre tillättna bebyggelsehöjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar.

21. Fastighetsägare till Krukmakaren 11, 2016-07-05

Allmänt

Undertecknad är ägare av fastigheten Krukmakaren I vilken gränser direkt mot Krukmakaren 13 i norr. Vi anser oss därför vara direkt berörda av förslaget till ändring av detaljplanen.

Fastigheten Krukmakaren I köptes av oss 1999. Under år 2000 begärdes bygglov fören utbyggnad av bostadshus. Denna utbyggnad begränsades av byggnadsnämnden på det sätt att vi inte fick bygga längre in på fastigheten än grannfastigheten. Det innebar att vi inte fick utnyttja den byggrätt som finns. Bla angavs skäll som att grannfastigheten skulle få begränsningar med sol på tomten, genomsikten i kvarteret skulle begränsas vilket inte fick ske enligt plan.

År 2010/11 begärdes ytterligare ett bygglov för en utbyggnad, ca 1,2 x 2,5 m. Samma argument från byggnadsnämnden om begränsning av genomsikt i kvarteret som är oerhört viktigt för byggplanen. Att det sedan var en process som från byggnadsnämndens sida vittnar om total maktfullkomlighet och brist på argument är väldigt ledsamt. Går att läsa i det svar på den undersökning om hur bemötandet varit under processen som byggnadsnämnden genomförde. Ingen återkoppling. Bygglovsprocessen tog ca 8 månader. Samtidigt kan konstateras att planering och byggnation i kvarteren Kanngjutaren och Lorensberg vilka definitivt var större avvikelser än vår lilla utbyggnad.

Att man nu har förändrat sin syn så radikalt med det nya förslaget jämfört med när vi sökt bygglov får anses vara mycket egendomligt, visserligen har vi under tiden haft byte av ledamöter i nämnden men faktum kvarstår och det måste finnas en långsiktighet i hur staden skall förändras.

Vid samrådsmötet den 26 maj fanns det många frågeställningar och funderingar från de boende angående förslaget och bland annat varför tidigare förslag var ändrat. Några tydliga svar erhålls inte från de tjänstemän som deltog. Sammanfattningsvis kan konstateras att de boende var mer frustrerande efter mötet än innan pga av den bristande informationen

Anpassning till befintliga byggnader

Inom Krukmakaren finns det idag ett antal hus där utseende och storlek varierar. I husen runtomkring påminner i stort med de hus som finns inom Krukmakaren 73. Uppskattningsvis är husen inte över 12 m över mark och förslaget innebär som ca 21 m över mark, tom högre än

Kanngjutaren och Lorensberg. Inom Krukmakaren 13 finns det idag ca 6 lägenheter och förslaget innebär ca 30 lägenheter. Förändringarna måste anses som mycket stora och de har inte tagits hänsyn till den omgivande bebyggelsen över huvud taget. Närmiljön kommer att påverkas mer än nödvändigt.

Placering av infarten till p-garage under mark är föreslagen med in- och utfart till Malmgatan. Att föreslå en sådan lösning trafiksäkerhetssynpunkt verkar helt fel när det finns möjlighet att anordna in- och utfart från Fredsgatan istället.

Bristande utredningar

På mötet redovisades en skuggutredning som gjorts av byggherren på byggnadsnämndens begäran, en bra redovisning. En redovisning som visar att skuggningen blev väldigt begränsande, nästintill osannolikt liten.

Däremot när frågan kom upp angående en utredning om insyn så fanns ingen sådan utredning gjord. Detta pga att nämnden ansåg att detta inte behövdes för man visste att insynen skulle öka och påverka området.

Med det resonemanget kan man konstatera att egentligen behövdes inte skuggutredningen heller eftersom alla förstår att skuggningen skulle öka. Det känns som man valt ut det som stör minst.

Utredning angående trafik och buller saknades också.

Utsikten över staden och havet

För många är stadens läge odiskutabelt oerhört vackert. En stad som med sin stadskärna ligger direkt i anslutning till havet är vackert.

Det finns inte många platser i Varberg där man kan se stadskärnan med bebyggelse och hustak och samtidigt se havet som bakgrund med en obruten horisont. En av få platser är uppe vid kanonen på Påskberget. Denna plats besöks av mycket människor för att kunna se ut över vår stad med havet som bakgrund. En helt underbar plats att koppla av på och njuta av utsikten.

Denna fantastiska plats fick betala ett högt pris när kvarteren Kanngjutaren och Lorensberg byggdes. Utsikten över vattnet och horisonten försvann i samband med denna byggnation och utsikten över havet och horisonten är borta till stor del.

Eftersom husen i Krukmakaren 13 kommer att bli högre än de i Kanngjutaren och Lorensberg kommer även utsikten över havet och den obrutna horisonten att försvinna även här. Snart finns det ingen utsikt kvar.

Det kan inte vara meningen att byggnadsnämnden ytterligare vill försämra och minska den fantastiska utsikten vi har över våra fina stad och havet. Vi kan hoppas på att resultatet av byggnationen i Kanngjutaren och Lorensberg var ett misstag och inte något som var planerat av byggnadsnämnden och byggherrarna.

Sammanfattning

Att en förtätning görs inom staden kan vara en positiv utveckling. På Krukmakaren 13 är det nödvändigt med en förändring om inte annat en upprustning av fastigheten. Dock måste en förtätning anpassas till de fastigheter som finns runtomkring. Bra anpassningar finns det goda exempel på tex, Krabbesväg, Prästgatan (tage & söners bygge), Etikhus på Snidaregatan mm. Tyvärr finns det en del misslyckande också, låt oss slippa detta på Krukmakaren 13. Att minska bygghöjden från förslaget innebär att man anpassar fastigheten till närliggande fastigheter samt att man får behålla möjligheten till en vacker utsikt över stad och hav från kanonberget (gör inte om misstaget).

Om man ändrar byggrätten, som förslaget anger, för avstånd till närliggande fastighet avseende uthus mm till 1 m borde detta gälla för samtliga fastigheter inom kvarteret.

Eftersom samrådsmötet den 26 maj var så förvirrande och undermålig borde det övervägas om man inte skulle göra om detta under hösten, möten måste vara förberedda och kanske skall byggherren delta.

Vi vill med vad ovan sagts att förslaget till detaljplan för Krukmakaren 13 görs om för att mer anpassas till befintlig byggnation.

Kommentar: *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. Förtätningen inom befintlig stadsmiljö innebär uppenbart förändrade förhållanden men föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras trots påverkan för omgivningen.*

Plankartan justeras för något lägre tillåtna bebyggelsehöjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar.

22. Fastighetsägare till Gesällen 1, Fredsgatan/Malmgatan, 2016-07-06

Efter att ha tagit del av den föreslagna detaljplanen anser jag att en så stor ändring av detaljplanen är helt orimlig.

Att sätta upp en fastighet som har högre bygghöjd (ca 21,5 meter=7 våningar) än Lorensberg och Kanngjutaren i ett område där bygghöjden idag (ca 7.5 meter) endast tillåter tvåplanshus med vindsvåning skulle helt förstöra områdets karaktär.

Kommunens tjänstemän har fått i uppdrag att förtäta staden, hur länge jobbar dom här? Vilken känsla har dom för stadsmiljöerna?

Jag anser att både politiker och tjänstemän sätter sig ner och utarbetar nya stadsplaner för berörda kvarter (Krukmakaren, Gesällen, Mjölaren mm) från Påskbergsskolan ner till Pilhagen.

Med ett sådant förfarande skulle man få bättre möjlighet att behålla karaktären på dessa kvarter.

Jag är med andra ord helt emot en ändring av stadsplanen enligt lagt förslag.

Kommentar: *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. Förtätningen inom befintlig stadsmiljö innebär uppenbart förändrade förhållanden men föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras trots påverkan för omgivningen.*

Plankartan justeras något beträffande tillåtna höjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar.

23. Fastighetsägare till Krukmakaren 2, 2016-07-07

Fastigheten Krukmakaren 13 gränsar direkt till min fastighet Krukmakaren 2.

Sammanfattningsvis kan sägas att jag motsätter mig en planändring som medför en ökad tak- och nockhöjd mot vad som tillåts inom den idag befintliga planen. Jag motsätter mig även att planen ändras så att det tillåts upplåta byggnader som radikalt avviker från grannfastigheter i kvarter, både i storlek samt som medför ett främmande inslag mot dagens bebyggelse.

Allmänna intressen

Att det råder bostadsbrist i Varberg är jag fullt medveten om, jag är även lika medveten om att kommunen flera år tillbaka fattade beslut om bostadsbristen skall lösas bl a genom förtätning. Dock är det fortsatt en öppen fråga hur förtätningen skall ske och genomföras då kommunens förtättningsstrategi ännu ej har presenterats trots att den påbörjades redan 2013. Jag tycker detta är mycket olyckligt då förtätningen inom centrum sker utan någon bakomliggande strategi och inriktning - vad är det egentligen som skall gälla? Hur mycket skall grannarna få stå ut med gällande skuggeffekter, insynsförändringar, ökad bullernivå osv?

Min uppfattning är att det i centrala Varberg de senare åren har bebyggts och förtätats utan att någon egentligen har satt allt i sitt helhetsperspektiv. Nya fastigheter tillåts uppföras trots att de radikalt avviker från den ursprungliga planen samt exempelvis ej överensstämmer höjdmässigt med grannfastigheter eller andra fastigheter i kvarteret. Jag är medveten om att förtätning också medför att nya fastigheter behöver bli något högre än äldre grannfastigheter men bör det inte finnas en maximal byggnadshöjd som skall gälla för hela centrala Varberg? Kan det vara rimligt att enskilda planförändringar tillåter att fastigheter byggs dubbelt så höga mot vad gällande plan tillåter? Enligt min åsikt beviljas det bygglov utan ett helhetsperspektiv eller överhuvudtaget någon övergripande strategi om hur bebyggelsen i centrala Varberg skall vara utformad i en framtid.

Kommunen genomför nu en planändring av tre fastigheter i ett centrala Varberg vilka ingår i stadsplanen från 1934. När nu det sker en planändring utan ett helhetsperspektiv kommer dessa tre fastigheter

radikalt avvika från befintliga fastigheter samt att övriga fastighetsägare i kvarteret ej vet vad kommunen har för framtida avsikter med utvecklingen i kvarteret. Kvarteret är idag bebyggt med villor samt mindre hyresfastigheter med likartad tak- och nockhöjd och samtliga kännetecknas av lummiga trädgårdar och en öppen bebyggelse. Genomförs planförändringen kommer tre kolosser att uppföras som kraftigt kommer avvika från övriga byggnader i kvarteret och bli ett främmande inslag i den övrigt harmoniska bebyggelsen.

Enskilda intressen

Skuggeffekt

Enligt uppgift från Inger Axbrink har ej kommunen genomfört någon egen studie gällande vilken skuggeffekt föreslagen planförändring kommer medföra. Dvs om en fastighet upplåts och byggs med maximal nockhöjd, hur mycket kommer detta skugga övriga grannars tomter. I kommunens Plan- och genomförandebeskrivning ägnas ett stycke åt "Solförhållanden" vilket är högst märkligt då det just inte finns någon bakomliggande studie genomförd. Jag undrar vilket underlag som legat till grund för kommunens slutsatser gällande vilka skuggeffekter som kommer uppkomma om byggnaderna blir dubbelt så höga mot dagens byggnader?

Efter mina undersökningar är min uppfattning att föreslagen bygghöjd kommer få vida konsekvenser genom att helt eller delvis helt skugga grannfastigheterna. Jag är kritiskt till kommunens tjänstemän med underkonsulter som tagit fram planförslaget och låtit bli att genomföra denna studie då skugginverkan kommer få en väldig betydelse för mig som granne. Att delar av min tomt kommer skuggläggas delar av dygnet råder det inga tvivel om.

Denna olägenhet går utan problem att lösa genom att ej tillåta denna enorma höjdförändring som föreslås i planförslaget. Enligt uppgift från Inger Axbrink kommer en ny fastighet kunna bli dubbelt så hög mot befintlig vilket jag anser kommer få orimliga konsekvenser för mig som berörd granne.

Placering av fastighet

I planförslaget visas en planillustration över föreslagen bebyggelse. Där framkommer det att det föreslås tillåtas att uppföra en byggnad i direkt anslutning till tomtgränsen. Jag ställer mig mycket kritisk till placeringen av denna fastighet då den enligt planillustrationen kommer placeras i direkt anslutning till tomtgränsen mellan våra tomter.

Vidare redogörs det i planförslaget att fastigheter skall placeras utmed gatorna, liksom fastigheterna gör idag samt samtliga andra fastigheter i kvarteret. Då finner jag det högst anmärkningsvärt att tillåta att uppföra en fastighet in på tomten så långt bort från gatorna som möjligt i direkt anslutning till andra grannars tomter, vilka som ej är bebyggda utan består av trädgårdar. Det framkommer heller inte ändamålet med denna mindre fastighet - kommer det vara bostäder, återvinningscentral, butiker?

Insyn

Om planförslaget antas och byggnader uppförs i enlighet med maximala byggmått, dvs blir dubbelt så höga enligt uppgift från Inger Axbrink, kommer jag från min fastighet få tre kolosser till grannfastigheter. Detta kommer skapa en känsla av instängdhet och en radikal förändring av insynen av min fastighet. I förslaget framkommer att stora fönsterpartier kommer placeras åt min fastighet vilket kommer göra att samtliga mina uteplatser samt idag privata delar i trädgården helt kommer blottas och det kommer vara full insyn från de nya husen. Det kommer även medföra direkt insyn till plan två och tre i min fastighet. Dessutom framkommer det i förslaget att det även kommer bebyggas balkonger mot min tomt med kraftig insyn till följd.

Jag ställer mig kritisk till förslaget gällande att den förändrade bygghöjden kommer medföra radikal insynförändring samt högst önskad förtätning. Jag ställer mig även kritisk till att planförslaget tillåter att balkonger bebyggs in mot övriga grannar, där det idag ej finns några balkonger, vilket kommer medföra en kraftig insyn till min fastighet.

Placering av infart till garage

Enligt planförslaget kommer parkeringsfrågan lösas genom att upplåta ett garage under jord med föreslagen uppfart på Malmgatan. Jag ställer mig mycket frågande till att uppfarten från detta garage föreslås placeras till den mycket trafikerade gatan Malmgatan. Detta kommer kraftigt öka trafiken på gatan och således även buller- samt utsläppsnivåer. Det kommer även medföra trafikstockning på Malmgatan vid ut- och infart till garaget.

Slutsats

Det kan inte vara rimligt att ändra planen och tillåta att fastigheter upplåts som kommer vara dubbelt så höga mot vad befintlig plan tillåter. Dessa fastigheter kommer vara ett främmande inslag i kvarteret och radikalt avvika från befintliga fastigheter. Den höga bygghöjden kommer medföra en kraftig förändring i skuggverkan för mig som granne samt att det kommer råda full insyn till mina uteplatser och in till mitt hus - det är fullständigt orimligt att tillåta en planförändring som medför denna enorma olägenhet för mig som granne.

Jag motsätter mig planförslaget i sin helhet och anser att en rejäl omarbetning av förslaget måste genomföras.

Kommentar: *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. Förtätningen inom befintlig stadsmiljö innebär uppenbart förändrade förhållanden men föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras trots påverkan för omgivningen.*

Plankartan justeras för något lägre tillåtna bebyggelsehöjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar.

Förslag till ändringar

- Plankartan justeras för något lägre tillåtna bebyggelsehöjder och kompletteras med bestämmelse för reglering av fönsterytor mot närmaste grannar (ny text för bestämmelsen f₁).
- Bestämmelse införs om varsamhet för byggnaden på Malmgatan 5
- Bestämmelse införs om att följa gällande reglering för trafikbuller.
- Bestämmelse införs om störningsskydd (markföroreningar, radonskydd)
- Bestämmelsen för takkupor preciseras så att bygglov kan medges för föreslagen bebyggelse.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Inger Axbrink
Handläggare