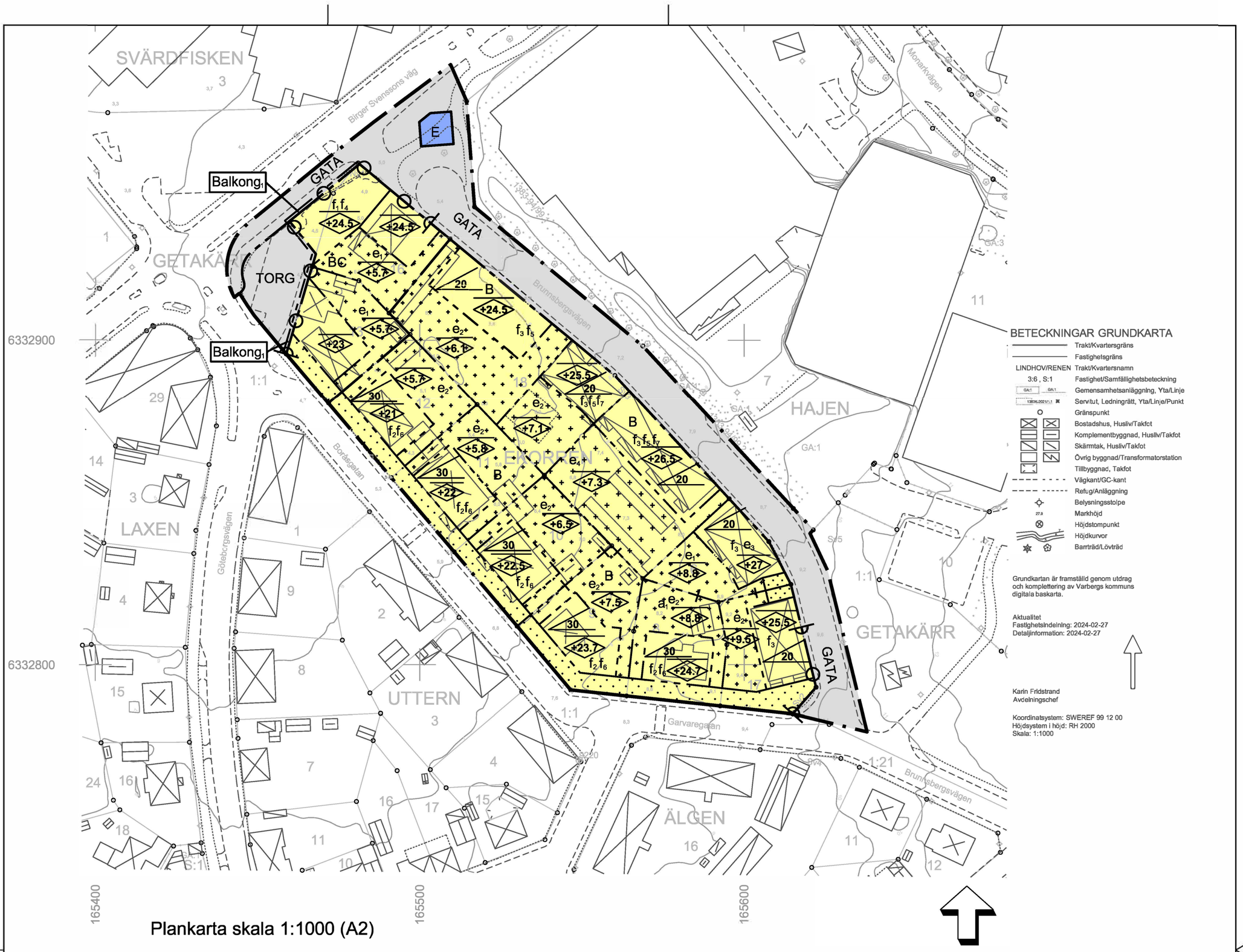


Plankarta skala 1:1000 (A2)

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Trakt/Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- LINDHOV/RENEN Trakt/Kvartersnamn
- 3:6 , S:1 Fastighet/Samfällighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning, Yta/Linje
- Servitut, Ledningrätt, Yta/Linje/Punkt
- Gränspunkt
- Bostadshus, Husliv/Takfot
- Komplementbyggnad, Husliv/Takfot
- Skärmtak, Husliv/Takfot
- Övrig byggnad/Transformatorstation
- Tillbyggnad, Takfot
- Vägkant/GC-kant
- Refug/Anläggning
- Belysningsstolpe
- 27.9 Markhöjd
- Höjdstompunkt
- Höjdkurvor
- Barrträd/Lövträd

Grundkartan är framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2024-02-27
Detaljinformation: 2024-02-27

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem: SWEREF 99 12 00
Höjdsystem i höjd: RH 2000
Skala: 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

- TORG — Torg
- GATA — Gata

Kvartersmark, *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

- B — Bostäder
- C — Centrum
- E — Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

Balkong1 — Balkong får inte kraga ut mer än 1 meter över allmän plats med en fri höjd på 3,5 m., 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e1 — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 m² per fastighet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Underjordiskt garage får anordnas., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e2 — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 12,5% av fastigheten. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Underjordiskt garage får anordnas., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e3 — Största byggnadsarea är 300 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e4 — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 250 m² inom egenskapsområdet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Underjordiskt garage får anordnas., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan för underjordiskt garage, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f1 — Minst 70 m² på bottenvåningen ska utformas som en lokal för centrumändamål., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f2 — Tak ska utformas som sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f3 — Tak ska utformas som sadeltak och takkupor får anordnas på högst 1/3 av fasadlängden., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f4 — Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida där 55 dBa ekvivalent ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där ljudnivå 70 dBa maximal inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad alternativt utformas som bostad om max 35 m²., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f5 — Längsta sammanhängande fasadlängd mot gata är max 40 meter. Vid fasadlängd över 25 meter ska den delas upp visuellt., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f6 — Takkupor får inte uppföras ut mot gatusidan. Takkupor får uppföras mot innergård och anordnas utmed högst 50 % av takfotslängden., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f7 — Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida där 40 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasad., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

00 — Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a1 — Startbesked får inte ges för bebyggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits., 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Övrigt

Bygglov får beviljas för om- och tillbyggnader av huvudbyggnaden om åtgärden i sig är planenlig, även om den befintliga huvudbyggnaden inte överensstämmer med bestämmelserna., 4 kap. §

Extra

Upplysningar

Fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten ska uppföras inom samtliga fastigheter. Erforderlig magasinsvolym anges i plan- och genomförandebeskrivningen.

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd
2020-09-24 § 303

Godkänd för granskning
2021-08-26 § 231

Antagen BN
2024-05-16 § 90

Laga kraft
2024-06-13

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

Kv Ekorren

Ekorren 6,8,9,10,11,12,13,16,17,18 samt Getakärr 1:1
Varberg, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2020-09-24, reviderad 2021-06-08 samt 2024-02-27

Claus Pedersen
Planchef

Lena Johansson
Planarkitekt

459

Plankarta skala 1:1000 (A2)



Teckenförklaring

- Befintliga byggnader
- Träd, befintliga och föreslagna
- Befintliga byggnader inom planområdet
- Exempel på föreslagen bebyggelse
- Gata/väg
- Gång- och cykelväg
- Natur, allmän plats
- Innergård kvartersmark
- Planområdesgräns

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd
2020-09-24 § 303

Godkänd för granskning
2021-08-26 § 231

Antagen BN
2024-05-16 § 90

Laga kraft
2024-06-13

Illustrationskarta

Detaljplan för

Kv Ekorren

Ekorren 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18 samt
Getakärr 1:1, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2020-08-28, rev 2021-06-08 samt 2024-02-27

459

VARBERGS KOMMUN

Dnr: SBK-2016-1842
Datum: 2024-02-27



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för kv Ekorren
Varberg, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-05-16 § 90
Laga kraft 2024-06-13

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förtäta kvarteret Ekorren med bostäder och inslag av centrumverksamhet samt stärka en grön koppling längs Brunnsbergsvägen. Kvarterets södra sida behåller strukturen med en uppdelning av huskroppar, medan den norra sidan får en fortsatt mer sammanhållen struktur. De gröna innergårdarna ska fortsatt kunna skönjas mellan byggnaderna. En platsbildning i nordvästra hörnet möter Birger Svenssons väg, tillsammans med centrumfunktioner i bottenplan förstärker detta karaktären av en stadsgata och bidrar därmed till en tydligare entré mot centrala Varberg. Vid denna delen av Birger Svenssons väg sker övergången mellan industri/handelsområde till blandstaden samt Varbergs centrumkärna.

Planprocessen

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Planbesked

Planprocessen inleds med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till att påbörja detaljplanläggning. Ett negativt planbesked innebär på motsvarande sätt att kommunen för närvarande inte har för avsikt att inleda ett planarbete. Tänk på att ett positivt planbesked inte innebär någon garanti för att planen kommer att antas. Det avgörs först när alla delar i planprocessen gåtts igenom.

Samråd

Planförslaget skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Alla berörda har då möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådstiden sammanställs synpunkterna och ligger till grund för justeringar av planförslaget.

Granskning

Efter bearbetning av planförslaget utifrån de synpunkter som har kommit in under samrådet, tar byggnadsnämnden beslut om att det bearbetade planförslaget ska ställas ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden ställs synpunkterna samman och bemöts i ett granskningsutlåtande som ska skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Det är oftast byggnadsnämnden som antar detaljplaner, men om en plan är av större allmänt intresse eller innebär ett ställningstagande på ett principiellt sätt, ska detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta en detaljplan, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut. Nu börjar den nya detaljplanen att gälla. Dags att söka bygglov!

Tidplan

Samråd	3 kv 2020
Granskning	3 kv 2021
Antagande	2 kv 2024

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-27

Plankarta med bestämmelser, 2024-02-27

Grundkarta 2024-02-27

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, 2021-06-08

Granskningsutlåtande 2024-02-27

Övriga handlingar

Undersökning, Varbergs kommun, 2020-01-27

Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, 2020-05-07, reviderad 2021-06-01

Trafikutredning, Hamn- och gatuförvaltning, 2019-11-28

PM VA-dagvattenutredning, VIVAB, 2019-11-22

Kompletterande föroreningsberäkning, 2021-05-10

Geoteknisk utredning, 2019-09-27

Miljöteknisk markundersökning, Relement, 2019-12-13

Kompletterande miljögeoteknisk markundersökning vid Kv Ekorren, Breccia, 2021-02-26

Gestaltningsprogram för Birger Svensson väg - södra delen, godkänt av byggnadsnämnden Varbergs kommun 2017-12-14

Bilaga Skuggstudie, Stadsbyggnadskontoret, 2020-09-11, reviderad 2021-06-08

Innehåll

Sammanfattning 2

Planprocessen 3

Tidplan 4

Planhandlingar 4

Övriga handlingar 4

Innehåll 5

Inledning 7

Plandata 7

Ursprunglig ansökan 7

Uppdrag 7

Syfte 8

Tidigare ställningstaganden 8

Planeringsförutsättningar 14

Karta över planområdet 14

Mark och vegetation 14

Fornlämningar och kulturhistoria 17

Befintlig bebyggelse 19

Service 20

Begränsningar av höjd 21

Trafik 21

Teknisk försörjning 21

Störningar 22

Sociala perspektiv 23

Planförslag 24

Bebyggelse 24

Gestaltning 25

Grönstruktur 25

Service 26

Trafik 26

Teknisk försörjning 28

Störningar 30

Planbestämmelser 34
Användning av mark och matten 34
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 36
Administrativa bestämmelser 38

Konsekvenser 39
Hushållning med mark- och vattenområden m.m. 39
Undersökning 39
Kulturmiljö 39
Naturmiljö 39
Påverkan på luft 39
Påverkan på vatten 40
Påverkan på riksintresse 40
Störningar 41
Sociala konsekvenser 41
Nollalternativ 41
Skuggstudie 42

Genomförande av projektet 44
Organisatoriska frågor 44
Fastighetsrättsliga frågor 45
Tekniska frågor 46
Ekonomiska frågor 48

Medverkande 49

Inledning

Plandata

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

Väster om planområdet löper Västkustbanan och Viskadalsbanan som utgör transportled för farligt gods samt därtill ett antal stickspår till industriområden.

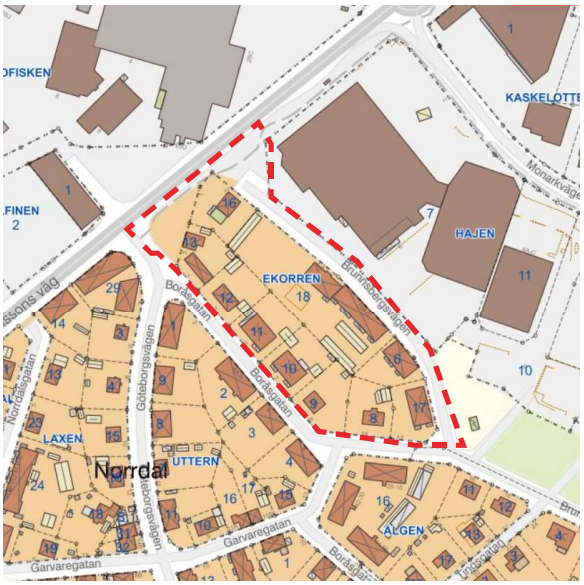


Bild 1. Den här bilden visar planområdet.

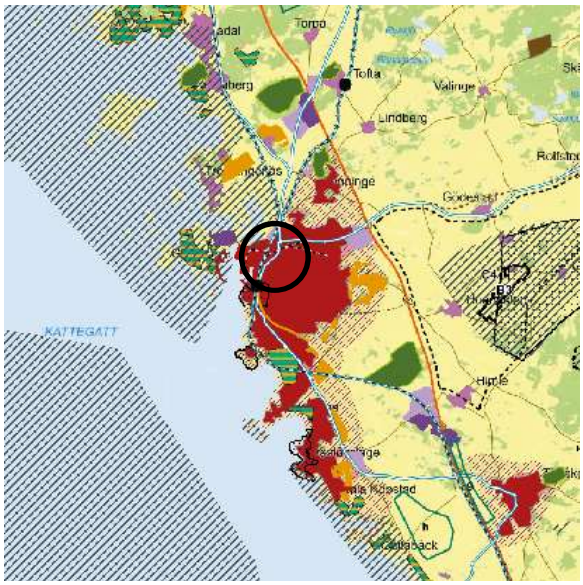


Bild 2. Den här bilden visar vart i Varberg planområdet liggger.

Ursprunglig ansökan

Bakgrund till ärendet är två positiva planbesked inom kvarteret. Det första som behandlades av kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 mars 2013 § 120 omfattade fastigheten Ekorren 10. Ansökan gällde uppförande av bostadshus i 3 plan exkl vindsvåning och en större byggnadsarea än gällande detaljplan medger. Det andra planbeskedet behandlades av byggnadsnämnden den 2 mars 2017 § 103 och omfattade fastigheterna Ekorren 13 och 16 samt en del av den kommunala marken inom Getakärr 1:1. Ansökan gällde uppförande av bostäder och viss centrumverksamhet i 5 våningar exklusive indragen sjätte våning samt en större byggnadsarea än de gällande detaljplanerna medger. Ansökan lyfte även frågan om att köpa del av Getakärr 1:1 som idag används för parkering för att kunna åstadkomma en mer omfattande exploatering.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 15 mars 2013 § 120 beslutat tillstyrka planprövning för Ekorren 10. Byggnadsnämnden har därefter den 2 mars 2017 § 103 givit positivt planbesked

för Ekorren 13 och 16 samt beslutat att detaljplanen ska omfatta hela kvarteret Ekorren och därmed beslutat att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för aktuellt område. Detaljplanläggning avses ske genom standardförfarande, men det finns en möjlighet att val av planförfarande kan ändras under arbetets gång.

Syfte

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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

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

Aktuellt planområde är beläget 235 meter öster om Västkustbanan som är utpekad som riksintresse i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 § och primärstråk för farligt gods. Avståndet till planerat läge för järnvägen är knappt 200 meter.

Getteröns naturreservat är klassat som riksintresse för naturvård samt internationellt utpekat som värdefullt våtmarksområde och Natura 2000-område. Getteröns fågelreservat är en av västkustens rikaste fågellokaler med betade havsstrandängar och vattenspeglar i vikar och skonor. Området är beläget drygt en kilometer norr om planområdet.

Översiktsplan

I Varbergs kommuns översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet (antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15) ligger kvarteret Ekorren inom riktlinjeområde 11. De geografiska riktlinjerna för området anger:

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter.
- Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning
- Östermalm, Södra Villastaden och området längs med båda sidor av Oskarsdalgatan ska tas tillvara som karaktäristiska delar av staden.
- Innan dispositionen av området kring järnvägen klarlagts gäller mycket stor restriktivitet för tillstånd till nya projekt eller byggnader inom berörda områden.

Detaljplan

Planområdet omfattas av fyra olika detaljplaner av varierande ålder. I stora delar av området gäller 1934 års stadsplan nr 1 för Varberg (antagen den 21 mars 1935) som tillåter byggnation för bostads- och affärsändamål i max två våningar och med högsta byggnadshöjd 7,5 meter. Mot Brunnsbergsvägen ligger byggrätterna hela vägen ut till gatan. För fastigheten Ekorren 16 gäller detaljplan nr 59 stadsplanekarta över kvarteret Ekorren i Varberg (laga kraft 1957) som tillåter bostäder i två våningar samt inredd vind.



Bild 3. Den här bilden visar gällande detaljplaner inom området.

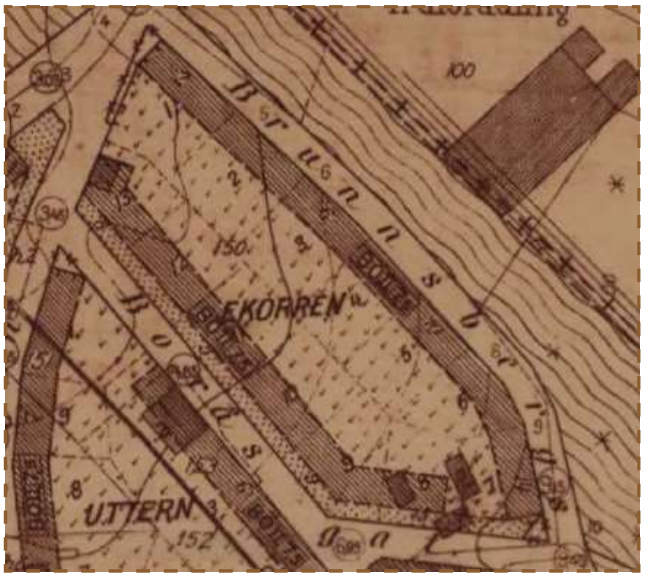


Bild 4. Den här bilden visar ett utklipp från Stadsplan för Varberg (1934).

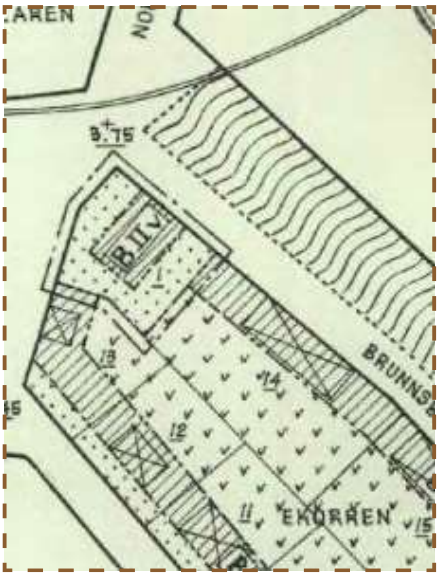


Bild 5. Den här bilden visar ett utklipp från detaljplan nr 59 (1951).

Program - Gestaltningsprogram för Birger Svenssons väg

Varbergs kommun vill skapa bättre förutsättningar för en stads- och områdesutveckling i riktning mot norr, i och omkring järnvägsstationen och vid ett kommande resecentrum. Kommunen har arbetat fram ett gestaltningsprogram för Birger Svenssons väg, som godkändes av Byggnadsnämnden 14 december 2017 § 568. Gestaltningsprogrammets syfte är att ange riktlinjer så att gatan som helhet förmedlar en positiv bild till såväl tillfälliga besökare som boende. Det ska vara en grön miljö som inbjuder till hållbara transporter som promenader och arbetspendling med cykel. Gatusträckan ska berätta om det kulturhistoriskt viktiga området som starkt bidragit till Varbergs identitet. Mötet med staden handlar om att visa upp en entré och markera att man närmar sig staden och dess stadskärna. Gestaltningsprogrammets norra ände ansluter till kvarteret Ekorren. En yta som omfattar båda sidor av gatan är markerad för park/mindre torg.



Bild 6. Den här bilden visar gestaltningsprogrammets avgränsning och huvuddrag.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning (2020-01-27) i enlighet med 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.



Bild 7. Inspirationsbild ur programmet för park/torgytan.

Framtagen undersökning av miljöbedömning visar på att ett genomförande av planförslaget innebär vissa förändringar för närområdet som exempelvis förändrade skuggförhållanden och fler fordonsrörelser det innebär också ett tillskott av bostäder i ett centrumnära läge, förbättrade gång- och cykelstråk samt indirekt ett större befolkningsunderlag för kollektivtrafik och service i närområdet.

Förtätningsstrategi

I *Förtätningsstrategi för Varbergs tätort* (antagen av Kommunfullmäktige 2017-12-19) ligger det aktuella området inom det som beskrivs som zon 2 - central omvandling. Området norr om Esplandområdet kring Birger Svenssons väg bedöms ha stor potential för merskapande stadsutveckling på grund av det stationsnära läget samt kopplingarna till stadskärnan och Västerport.

Riktlinjer för förtätning som bedöms relevanta för området:

• Den blandade bebyggelsen ska utvecklas successivt genom omvandling, påbyggnad, och byggnation på ytor som idag inte nyttjas fullt effektivt.

• Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den aktuella platsens specifika förutsättningar.

• Kommunen är positiv till en omvandling till kvartersstruktur med stadsmässig karaktär.

• 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.

• För att projekt ska kunna motiveras ur ett kommunalekonomiskt och mervärdesskapande perspektiv ska detaljplaner omfatta ett större område, minst på kvartersnivå, för att nyttja resurser på bästa sätt. Detaljplanering för enstaka fastighet ska undvikas.

• Varje förtätningsprojekt ska ha en högre exploateringsgrad än tidigare.

• Inom området finns kulturhistoriska värden. Vid komplettering och förnyelse ska hänsyn tas utifrån framtaget underlag i Stadens karaktärer (godkänd av BN 2012) och Varbergs stadskärna (godkänd av BN 2012).

• Kommunen är positiv till förtätning och omvandling som skapar möjligheter för butiker och lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till liv och rörelse i gaturummet.

• I takt med att staden växer kan utvidgning av serviceutbudet ske i direkt anslutning till stadskärnan samt på strategiska platser och stråk, som exempelvis längs Birger Svenssons väg och längs Rosenfredsgatan.

• Kommunen är positiv till förtätningsprojekt på ineffektivt nyttjade ytor, såsom markparkering.

• Torg och parker ska bevaras och stärkas, då de utgör viktiga funktioner i staden.

• Förtätning som har negativ påverkan på befintliga kvalitativa grönytor ska kompenseras.



Bild 8. Bild från förtätningsstrategin för Varbergs tätort, zon 2, central omvandling s. 45.

• Vid förtätning ska gröna kopplingar och platser värnas i enlighet med kommunens Grönstrategi och FÖP Stadsområdet.

Grönstrategi

Området ingår inte i något av de stråk som identifierats i grönstrategin *Simma, lek och svärma* (beslutad av Kommunfullmäktige 2013-09-17), men gränsar till ett av tvärstråken som passerar förbi Brunnsbergsskogen. Tvärstråken ger gamla och nya bostadsområden tillgång till grönområden och kusten genom promenadvänliga stråk som binder samman tätortens olika delar.

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkändes som ett planeringsunderlag av kommunfullmäktige 2020-09-15. Stadsbyggnadsprogrammet pekar ut förtätningspotentialen av olika områden i staden och utvecklar riktlinjer för vilken förtätning som är lämplig. Kvarteret Ekorren ligger inom område 2 och har pekats ut som möjligt för förändring. Riktlinjerna är att områdets småskaliga struktur av fastigheter bör som helhet behållas men byggnader får förändras och höjderna variera inom kvarteren. Hänsyn ska tas till de angränsande kulturmiljöerna vid förändring på intilliggande fastigheter.

Trafikstrategi

Varbergs trafikstrategi pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem med ett horisontår på 2030. Strategier som är särskilt relevant för det aktuella planområdet är följande;

- Vid nyexploateringar av bostadsområden ska det tidigt finnas god tillgång till gång- och cykelvägar, attraktiv kollektivtrafik m.m.
- Ställ krav på cykelparkering vid nyexploatering.
- tillgång till kollektivtrafik behöver vara en förutsättning för utbyggnad av nya bostadsområden.
- Vid anläggandet av nya bostadsområden ska täthet i bostadsbyggandet eftersträvas för att generera underlag för kollektivtrafik.
- Undersöka möjligheterna att minska bilparkering och istället stimulera gång, cykel och kollektivtrafik (mobility management) vid nyexploatering.
- Arbeta med flexibel parkeringsnorm.

Cykelplan

Varbergs kommuns cykeplan för 2016-2020 antogs av hamn- och gatunämnden i december 2016. Planen fokuserar på att koppla ihop cykelbanenätet genom så kallade arbetspendlingsstråk och tvärstråk, för att skapa förutsättningar för snabbare och säkrare arbetspendling. Ett sådant arbetspendlingsstråk passerar planområdet i den västra delen utmed Birger Svenssons väg.

Kulturmiljöprogram - Stadens karaktärer

Kvarteret Ekorren ingår inte i något av de utpekade områdena i kommunens kulturmiljöprogram för stadsområdet *Stadens karaktärer* (godkänt som planeringsunderlag av Byggnadsnämnden

2012-08-30). Däremot gränsar kvarteret i söder mot område 2e - Norrdal runt Göteborgsvägen. Området består i huvudsak av trävillor från 1910- och 20-talen. Programmet beskriver att längs Göteborgsvägen i kvarteren Uttern och Haren finns stora trävillor från 1910-30-talen med hög sockel med källare, en våning, ofta brutet sadeltak med inredd vind eller 1920-talets branta sadeltak. Vidare står att läsa att det i området även finns en del välbevarade villor och mindre flerfamiljshus från 1930-40-tal i funkisstil samt inslag av 1950-talets sofistikerade tegelvillor.

Varbergs hållbarhetsmål

Varbergs kommun ska ge förutsättningar för alla att agera hållbart och ansvarsfullt genom att göra det lätt att göra rätt. Det vill säga, att skapa förutsättningar för ett långsiktigt hållbart beteende. Välmående samhälle är en av inriktningarna för hållbarhetsmålet där en av målbilderna är ” Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in”.

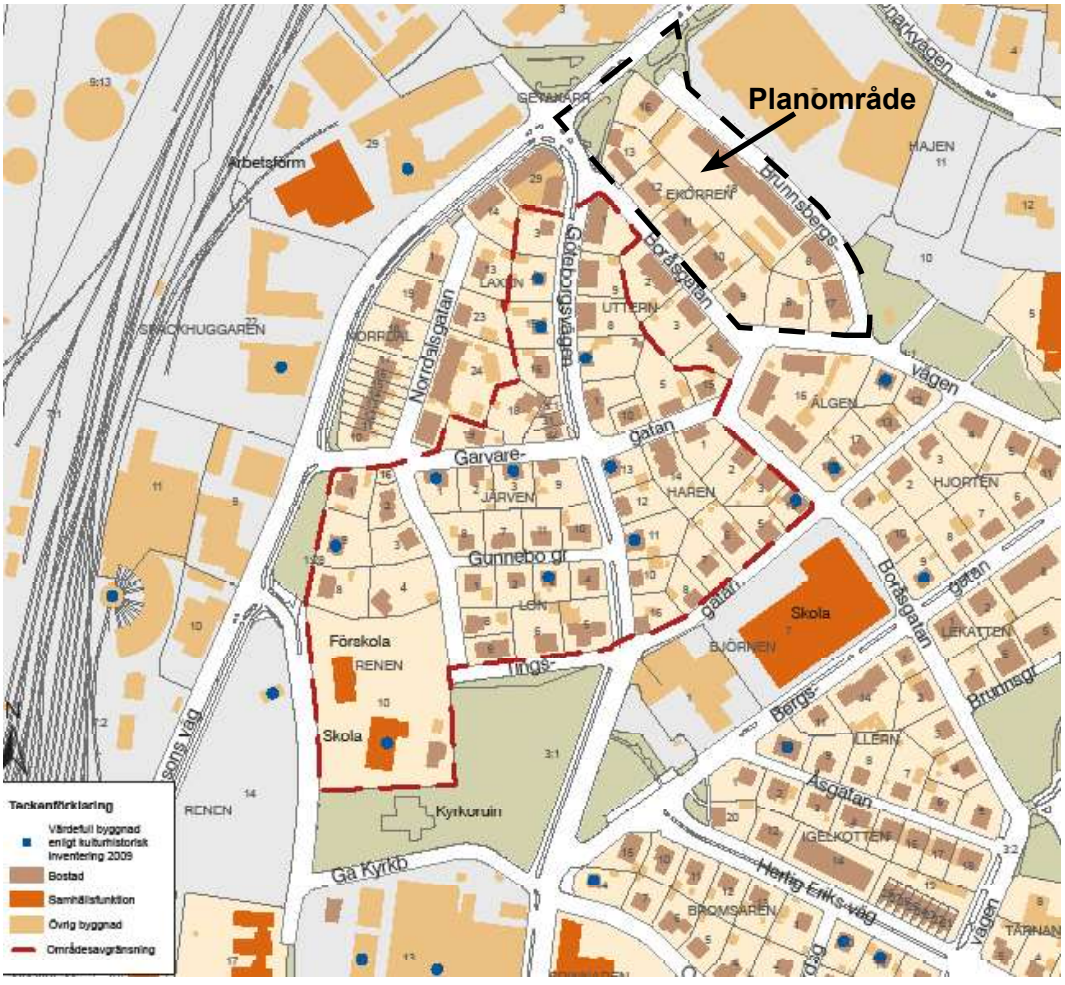


Bild 9. Tagen ur ”Stadens karaktärer”, område 2E - Norrdal runt Göteborgsvägen 1910-20- talen. Planområdet inom svartstreckad linje.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet

Planområdet är beläget strax norr om Varbergs stadskärna ca 700 m från planerat nytt stationsläge. Området norr om stationen kring Birger Svenssons väg har en blandning av funktioner, det är också ett område som är under omvandling. Det som tidigare varit industriområde på den västra sidan av Birger Svenssons väg har de senaste åren successivt omvandlats för att i första hand innehålla kontor och mindre verksamheter. Den östra sidan av Birger Svenssons väg domineras helt av bostadskvarter med en blandning av mindre flerbostadshus och villor.

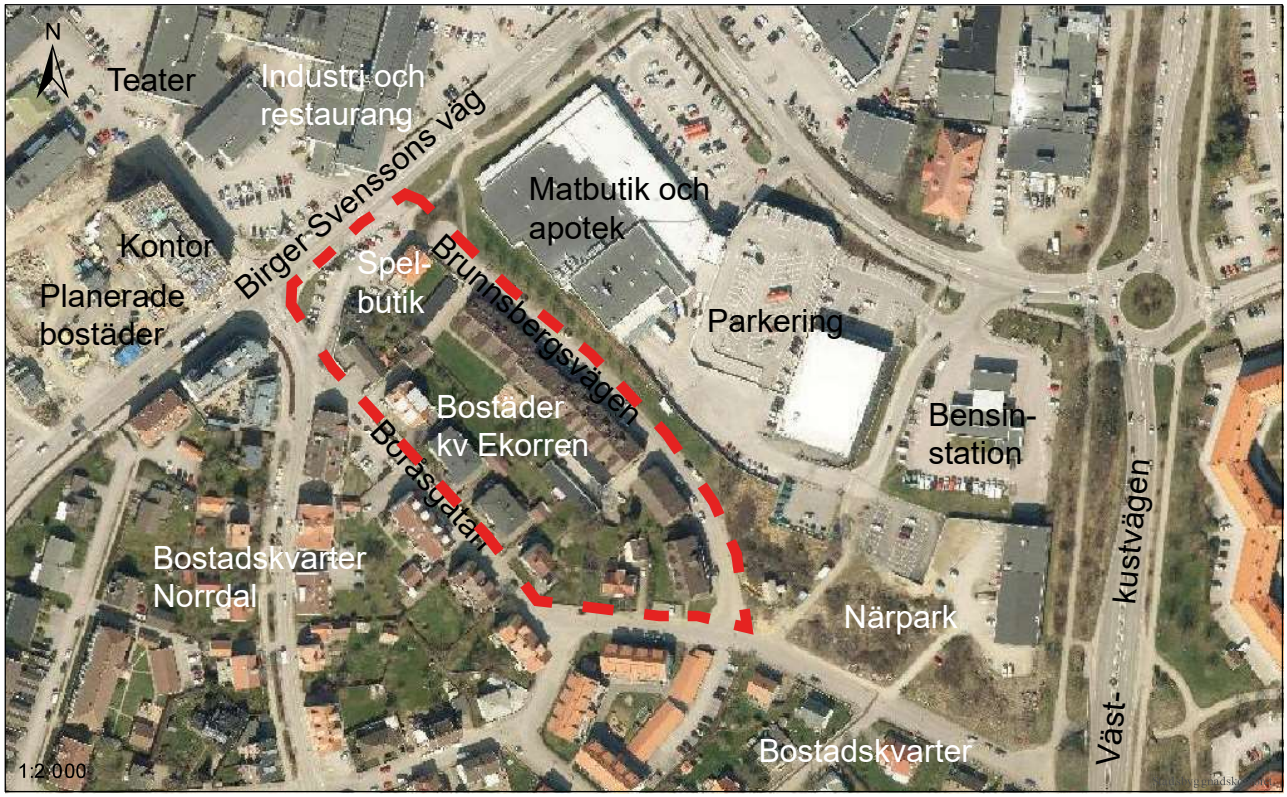


Bild 10. Ortofoto 2018, planområdet inom röd markering.

Kv Ekorren ligger precis i gränsen mellan det som kan beskrivas som bostadsområde och där industri- och handelsområdet tar vid. Det finns en tydlig gräns i Brunnsbergsvägen. Mitt över gatan från kvarterets nordvästra hörn finns Monarkfabriken och dess restaurang, i nordöst finns en större matbutik. Väster om Monark finns en nyligen färdigställd kontorsbyggnad och strax norr om den huserar Teater Halland. Kvarteret Ekorren är bebyggt med bostäder och en av byggnaderna mot Birger Svenssons väg inrymmer även en spelbutik.

Mark och vegetation

Planområdet är förhållandevis flackt och sluttar något från sydost mot nordväst. Marken har sin högsta punkt på 9,5 m ö h vid Ekorren 17 i den sydöstra delen av området. Planområdet är bebyggt och består delvis av hårdgjorda ytor för parkering och tillfart, men innehåller även



Bild 11. Bild på kvarteret Ekorren, närmst i bild Ekorren 17 och 6.

stor andel bevuxen gårdsyta med gräsmattor, planteringar, berg i dagen och uppvuxna träd. Upplevelsen är lummig grönska mellan byggnaderna. Utmed Brunnsbergsvägens norra sida finns en rad lövträd (utanför planområdet).

Naturvärden

De naturvärden som återfinns inom planområdet är främst träd varav flera är fruktträd. Utmed Brunnsbergsvägen på kvartersmark strax utanför planområdet ligger en allé med träd, dessa omfattas av biotopskydd för alléer. Inom planområdet finns större träd på kvarterens innergårdar, framförallt trädet på gränsen mellan Ekorren 6,8, 9 och 18 och vid Brunnsbergsvägens vändplats finns en dunge med större träd. Samtliga träd inom detaljplanen är bevarandevärda med tanke på att de bidrar till en grön miljö som ger bättre hälsa och välmående för de boende. Träden renar luft, ger bättre förutsättningar för växt- och djurliv, sänker temperaturen i närområdet på varma dagar samt bidrar med flera andra ekosystemtjänster.



Bild 12. Brunnsbergsvägen, kv Hajen till vänster.



Bild 13. Innergården på Ekorren 18, vy mot söder.

Rekreation och lek

I Varbergs kommun ska alla invånare nå en stadsdels- eller tätortslekplats inom 10-15 minuter utan att behöva korsa några större barriärer. För planområdet är Getakärrs stadsdelslekplats vid kyrkoruinen närmst ca 400 m bort. Planområdet ligger även geografiskt nära Brunnsbergsskogen där det nyligen anlagts en ny stadsdelslekplats, dock behöver Västkustvägen korsas via närbelägen gångtunnel för att nå detta område

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen (Sweco, 2019-09-27).

Enligt utförd undersökning bedöms området ha goda förutsättningar för nu planerad bebyggelse av flerbostadshus samt tillbyggnad på befintliga byggnader, med undantag för det nordvästra området runt undersökningspunkt EK1 inom Ekorren 16 och intill Ekorren 13.

Baserat på denna översiktliga geotekniska undersökning bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar kunna utföras utan någon form av grundförstärkning, på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor. Det ska dock beaktas att det kan krävas urgrävning av ytliga fyllnadsmassor med organiskt innehåll i varierande omfattning inom området.

För byggnation i områdets nordvästra del kan det krävas någon form av förstärkningsåtgärder såsom urgrävning av lösa och sättningskänsliga jordlager. Detta skall dock utredas närmare i samband med detaljprojektering.

För befintliga byggnader bedöms möjlighet för tillbyggnad på höjden som god med avseende på de marktekniska förutsättningarna med fasta friktionsjordar och ytligt berg. Det ska dock utredas vidare av konstruktör om det är byggtekniskt möjligt med hänsyn till byggnaders befintliga grundläggning.

Inom planområdet utgörs jordlagren generellt överst av ett lager fyllnadsmaterial mestadels bestående av grus och sand men även silt och mulljord förekommer. Under fyllnadslagret följer sand med varierande inslag av grus och silt. Mot djupet övergår sanden till sandmorän. Mäktigheten för respektive jordlager av fyllnadsmassor varierar inom området. Djupet ner till berg varierar mellan 0,8 och 4 meter och jordmäktigheten ökar generellt i nordvästlig riktning.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som tänkbar högradonmark i en kartläggning utförd av VIAK AB 1988. Grundregeln är att det krävs ett radonsäkert utförande på mark med hög radonrisk vilket innebär att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Markföroreningar

Registrerade föroreningar finns inom angränsande kvarter; Uttern 2 och 3 samt Hajen 7. Inom Uttern 2 har det funnits en kemtvätt vilket kan medföra föroreningar vilka klassas som

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

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

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar men gränsar i väster mot RAÄ Varberg 60:1, stadslager till det medeltida Getakärr/Gamla Varberg som omfattar området kring Getakärrs gamla kyrkoruin. Avgränsningen av stadslagret skär genom Boråsgatan mot kvarterets västra kant. Länsstyrelsen har meddelat att arkeologiska insatser inom Kv Ekorren ej är motiverade. Kvarteret är sedan tidigare till stora delar bebyggt vilket påverkat marken. Länsstyrelsen bedömde även att utifrån senare tids arkeologiska insatser inom området för RAÄ Varberg 60:1 att stads-/ kulturlagret efter tidigmedeltida Getakärr inte når fram till Boråsgatan, och därmed ej in i Kv. Ekorren. Däremot kan en framtida omgestaltning av Birger Svenssons väg innebär en påverkan på underliggande fornlämningar beroende på omfattningen av vilka markarbeten som kan komma att behöva utföras. Birger Svenssons väg ligger inom RAÄ Varberg 60:1 vilket är en fornlämning som uppbär lagstadgat skydd enligt 2 kap 1 § Kulturmiljölagen (KML). Markarbeten som ska utföras utmed Birger Svenssons väg bör underkastas arkeologiska undersökningar och begäran om ingrepp i fornlämning ställs till länsstyrelsen.

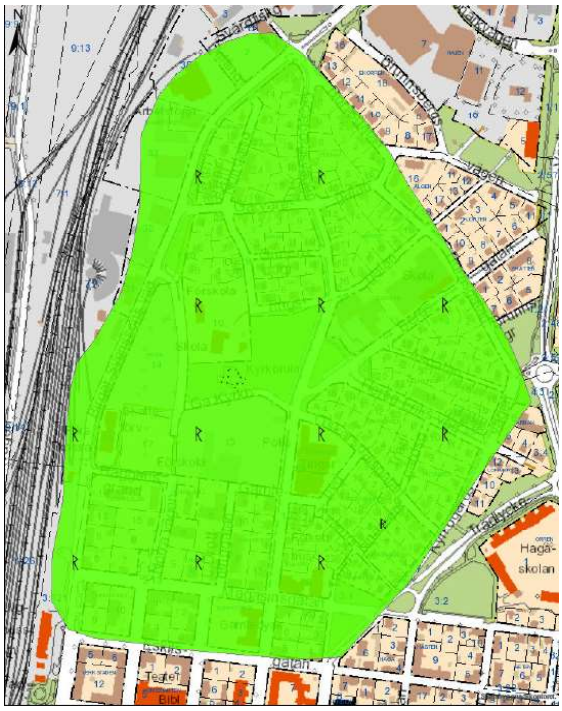


Bild 14. Raä Varberg 60:1, stadslager för Gamla Varberg.

Planområdet var för lite mer än hundra år sedan inte en del av Varbergs stadskärna som idag, utan låg då på det så kallade gamla bygärdet. Se karta nästa sida.

Under 1900-talets första halva började Varberg växa mer och mer som stad. I planområdets kvarter har staden präglats av olika industrier och verksamheter. På det som idag är kvarteret Hajen fanns det under tidigt 1900-tal en träförädlingsfabrik och cykelfabriken Monark byggde sin fabrik inte långt från planområdet år 1926. På bilden till höger syns delar av kvarteret Ekorren i bakgrunden som delvis utbyggt. Göteborgsvägen, sydväst om planområdet, utgjorde tidigare den gamla vägen in till Varberg, vilket går att utläsa av fastighetsindelningen och husets placering i mötet mot Birger Svenssons väg.



Bild 15. Flygfoto, troligen från 1930-talets slut. I förgrunden syns träförädlingen inom nuvarande kv Hajen. Bakom den syns kv Ekorren som delvis byggts ut med en- och flerfamiljshus. Källa: ”Varberg förr och nu” (2017), Björn Johansson



Bild 16. Ortofoto från år 1963. Nu är hela kvarteret med undantag för fastigheten Ekorren 17 i sydost utbyggt. Hyreslängorna mot Brunnsbergsvägen är ännu inte sammanbyggda och villan på Ekorren 8 har inte flyttats till sitt nuvarande läge utmed gatan.



Bild 17. Översiktskarta från år 1855 då kv Ekorren låg på det gamla bygärdet.



Bild 18. Kiosken innan den flyttades.



Bild 19. "Allans kiosk" ca 1960-tal.

På ortofotot från år 1963 framgår att hela kvarteret bortsett från Ekorren 17 är utbyggt. Därefter har även hyreslängorna mot Brunnsbergsvägen byggts ihop och villan på Ekorren 8 flyttats till dagens läge.

Allans kiosk uppfördes under slutet av 1950-talet i sin nuvarande form. Kiosken som legat där tidigare flyttades genom att rullas bort på stora stockar till Lugnet.

Befintlig bebyggelse

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

Kv Älgen med flerbostadshus i 3,5 plan ligger söder om planområdet. Kv Uttern utmed Boråsgatan mot planområdets sydvästra gräns har flerbostadshus ca 3 vån och några större villor. Kv Laxen har bland annat flerbostadshus ca 3,5 vån i tidstypisk stil med rundat hörn som ligger ut mot Birger Svenssons väg. Kv Svärdfisken med en nyligen uppförd kontorsbyggnad i 5 plan ligger andra sidan Birger Svenssons väg från planområdet. Fasaden är i cortenstål och bottenvåningen öppnar upp sig mot Birger Svenssons väg. Planer finns att färdigställa kvarteret med bostadshus i 4-5 plan enligt nyligen framtagen detaljplan. Norr om planområdet ligger bland annat Monark med sin verksamhet samt Teater Halland. Öster om planområdet ligger Kv Hajen med stor butikslokal med tillhörande parkeringshus och angöring.



Bild 20. Ekorren 8 fr korsningen Garvarevägen/Boråsgatan.



Bild 21. Boråsgatan. Fr v Ekorren 12, 11, 10 och 9.



Bild 22. Brunnsbergsvägen. Närmast i bild Ekorren 18.



Bild 23. Ekorren 16 fr Birger Svenssons väg. ”Allans kiosk”.

Service

Serviceutbudet för området är stort. Dels ligger planområdet nära Varbergs centrum där det finns restauranger, livmedelsaffär, butiker, kontor och apotek. Direkt norr om planområdet i kv Hajen finns livsmedelsbutik, apotek, gym, detaljvaruhandel, bensinstation och utbildningslokaler. I anslutning till Monarks industri finns även lunchrestaurang.

De närmaste förskolorna, Brunnsbergs förskola och Bumerangens förskola, samt Varbergs

Monterssoriförskola ligger alla inom ca 500 meter från planområdet. Kvarteret tillhör Hagaskolans (F-9) upptagningsområde. Hit är det ca 600 meter. Inom 500 meter finns även Varbergs Montessoriskola och Kunskapsskolan Varberg.

Begränsningar av höjd

Det aktuella planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Getteröfältet. Flygfältet har tillstånd till 8500 starter och landningar/år och dess flygkorridorer berör planområdet. Planförslaget samråds med flygfältet för att säkerställa att byggnaderna inte bedöms utgöra något hinder för verksamheten.

Trafik

Gång- och cykel

Planområdets förhållandevis centrala läge ger goda förutsättningar för resor till fots och med cykel till viktiga målpunkter. Gång- och cykelvägen längs Birger Svenssons väg klassas som arbetspendlingsstråk för cykel. Enligt en jämförelse trafikslag emellan i trafikutredningen, framgår det att resor med cykel är mycket konkurrenskraftiga med bil för samtliga målpunkter i närområdet.

Kollektivtrafik

Hela planområdet har nära till kollektivtrafikens stadsnät, det är ca 130 m till närmsta busshållplats utmed Birger Svenssons väg där sju busslinjer passerar. Ytterligare några hundra meter bort, ca 330 m, vid Brunnsberg södra ligger en hållplats där elva linjer passerar med kvartstrafik i högtrafik. Planområdet ligger även enbart ca 750 meter från Varbergs tågstation, ett avstånd som minskar något när Varbergstunneln och den nya stationen står färdig runt 2025.

Järnvägen trafikeras av 119 tåg/dygn, varav 29 är godståg enligt trafikdata från Trafikverket och Miljökonsekvensbeskrivningen för Varbergstunneln.

Biltrafik

I dagsläget trafikeras Birger Svenssons väg av ca 7000 fordonsrörelser/dygn (ÅDT 6933 fordon/dygn mätning 2019) med skyltad hastighetsbegränsning 40 km/h. Boråsgatan och Brunnsbergsgatan som är skyltade med 30 km/h har betydligt lägre ÅDT med 212 respektive 97 fordon/dygn enligt mätning genomförd 2019.

Parkering bil och cykel

Parkeringsbehovet för all privat exploatering ska lösas inom kvartersmark. Parkeringsnormen för de givna förutsättningarna är 0,9/lgh och 0,1/lgh (gästparkering), för handel gäller 22 p-platser/1000 m² BTA samt för kontor 14 p-platser/1000 m² BTA.

Enligt Varbergs kommuns parkeringsnorm för cykel krävs 2,5/lgh, 20/1000 m² BTA för handel övrigt och 18/1000 m² BTA för kontor.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Hela planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Till samtliga fastigheter finns servisavsättningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet avgränsas av Birger Svensson väg, Brunnsbergsvägen, Garvaregatan och Boråsgatan. Utmed dessa gator/vägar och runt kvarteret följer det en upphöjd trottoar. Samtliga gator är bomberade och de avvattnas genom flera rännstensbrunnar som finns utmed båda sidor av gatan/vägen. I både Boråsgatan, Garvaregatan och Brunnsbergsvägen finns dagvattenledningar vartill dagvattnet från fastigheterna avrinner.

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

Energiförsörjning

Eldistributör i områdets är Varbergs energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs energi.

Fjärrvärme

Varberg Energi är ledningshållare i området. Planområdet har möjlighet till anslutning då fjärrvärmeledningar ligger i Birger Svenssons väg.

Avfallshantering

VIVAB sköter avfallshanteringen inom Varbergs kommun. Intilliggande fastigheter Delfinen 1 och 2 (inom detaljplan för Svärdfisken etapp 1) har valt hantering med underjordiska avfallsbehållare.

Störningar

Risk

Finns det några risker kopplade till planområdet? Exempelvis skred/erosion? Led för farligt gods? Gamla föroreningar? Visa eventuellt med en enkel karta från KommunGIS (Planeringsförutsättningar - Miljö, hälsa, säkerhet - Förorenad mark).

Trafikbuller

Enligt gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå över ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Naturvårdsverket har en vägledning vad gäller industri- och annat verksamhetsbuller. Följande är frifältsvärden utomhus vid fasad och uteplatser eller andra vistelseytor i bostadens närhet.

- Dagtid kl. 6-18, högsta ekvivalenta ljudnivå 50 dBA

- Kvällstid kl 18-22, samt lör-, sön- och helgdag kl. 06-18, högsta ekvivalenta ljudnivå 45 dBA

- Nattetid kl. 22-06, högsta ekvivalenta ljudnivå 40 dBA

Sociala perspektiv

Sociala aspekter

Demografin inom kvarteret Ekorren är fördelad relativt jämnt över alla åldersgrupper och upplåtelseformerna inom kvarteret är majoritet hyresrätter. Det finns en mötesplats i form av Allans kiosk utmed Birger Svenssons väg. Samtliga fastigheter har en innegård med möjlighet till uteplatser. Brunnsbergsskogens rekreationsområde med lekplats ligger en halv kilometer från planområdet. Området ligger nära två större trafikleder i form av Västkustvägen och Birger Svenssons väg vilket kan påverka trygghetsaspekten. Vid Västkustvägen finns planskild korsning som är trafiksäker men trygghetsaspekten beror på utformning, belysning med mera.

Barnperspektiv

Området fungerar väl idag utifrån ett barnperspektiv. Det finns relativt goda ytor på innergårdarna och Brunssbergsskogen med stort naturområde och lekplats inom en kilometers avstånd. Det finns även andra lekplatser och grönområden på nära avstånd.

Avståndet till förskola är inom 500 meter och ca 1 km till Hagaskolan som är närmsta kommunala grundskola. Fristående skola finns inom 500 meter. Det finns gång- och cykelvägar till både förskola och skola och vid passage av Trädlyckevägen finns en planskild korsning.

Kv Ekorren ligger norr om centrum i Varberg och förutsättningarna för att ta del av ett levande stadsliv, aktiviteter och olika mötesplatser är mycket goda.

Planförslag

Planförslaget omfattar bostäder med inslag av centrumverksamheter inom kv Ekorren. Planområdet ligger på en plats i staden där det övergår från verksamheter och handel till en mer stadslik bebyggelse med majoritet bostäder utöver Varbergs stadskärna. Gestaltningen av byggnaderna och platsbildningen utmed Birger Svenssons väg är viktig för att skapa en tydligare och mer välkomnande entré till staden.

Kvarteret får genom planförslaget lite olika karaktär beroende på var i kvarteret man befinner sig. I sydväst skapas en fortsatt öppen struktur med möjlighet till lite högre byggnadshöjder jämfört mot gällande detaljplan. Kvarteret ska fortsatt bjuda in till inblickar mot de grönskande gårdarna samt bibehålla förgårdsmarken som bidrar till en grönare gaturum. Ett mindre torg tillskapas i nordvästra hörnet som möter Birger Svenssons väg. Tillsammans med centrumfunktion i bottenplan förstärks karaktären av en stadsgata och bidrar därmed till en tydligare entré mot centrala Varberg. I den nordöstra delen som vetter mot Brunnsbergsgatan och det befintliga industri-och handelsområdet möjliggörs fortsatt för bostadsbebyggelse med en något mer sluten struktur än den sydvästra delen av kvarteret.

Bebyggelse

Kv Ekorren har en befintlig struktur och bebyggelse. Den består till största del av bostäder bortsett från ”Allans kiosk” utmed Birger Svenssons väg. Planförslaget kommer fortsatt möjliggöra för bostäder i hela kvarteret och centrumändamål i den nordvästra med en justerad byggrätt, lite olika beroende på var i kvarteret man befinner sig.

Den nordvästra delen, ut mot Birger Svenssons väg, regleras till bostäder samt centrumändamål. Användningen bostäder som på plankartan betecknas med B avser all slags boende av varaktig karaktär. Centrumändamålet som på plankartan betecknas med C innebär möjligheter till en blandning av funktioner. Inom planbestämmelsen ryms till exempel butiker, kontor och restauranger. Bebyggelsen som möter Birger Svenssons väg regleras genom en högre nockhöjd om ca 18-19 m, vilket i plankartan anges som plushöjder och möjliggör ca 6 våningar. Ett tätare och tydligare stadsrum skapas vilket förstärker karaktären av stadsgata samt bidrar till en tydligare entré in mot centrala Varberg. I det nordvästra hörnet möjliggörs för en torgbildning som också bidrar till karaktären stadsgata samtidigt som det kan utgöra ett komplement till de eventuella publika funktioner som inryms i byggnaderna. Inom torgbildningen kan uteservering anordnas, sittplatser skapas samtidigt som det kan bli ett grönt inslag i stadsrummet som till viss del även hanterar dagvattenavrinning.

Den sydvästra sidan utmed Boråsgatan möter befintlig bostadsbebyggelse med flerbostadshus om ca 3 våningar samt några större villor. Planförslaget möjliggör fortsatt för bostäder med en större och högre byggrätt än den gällande stadsplanen. För Ekorren 12, 11,10, 9 och 8 regleras nockhöjden till ca 16 m, vilket i plankartan anges som plushöjder och möjliggör ca 4,5 våningar. Den öppna strukturen med mellanrum mellan husen och några meters förgårdsmark, bibehålls och regleras genom prickmark. Inom denna delen finns även bland annat bestämmelser om sadeltak och en takvinkel för att anpassa bebyggelsen till omgivningen.

Längs den nordöstra sidan av kvarteret Ekorren finns befintliga hyreshus i två våningar med inredd vind. Det tidigare tredje hyreshuset brann ner under 2018 och tomten står därmed tom i väntan på detaljplanen. För denna delen av kvarteret kommer detaljplanen fortsatt reglera

användningen till bostäder med något högre nockhöjd på ca 18 meter, vilket på plankartan anges som plushöjd och möjliggör ca 5 våningar då denna delen även har krav på sadeltak. Nockhöjden gäller för hela den delen av kvarteret även om det till en början troligtvis bara kommer byggas nytt på platsen där det gamla huset tidigare stod. Bestämmelser om sadeltak och takvinkel ger möjlighet till en övergång mellan den stadsmässiga strukturen mot Birger Svenssons väg. En bestämmelse om byggnadsarean begränsar hur mycket man får bygga inom fastigheten tillsammans med prick- och korsmark (se förklaring s. 23-24).

Brunnsbergsvägen som ligger utanför dessa husen kan som en följd av detaljplanen omgestaltas. Det föreslås åtgärder utmed Brunnsbergsvägen med syftet att göra den attraktiv för gång- och cykel genom att tydligare prioritera dessa trafikslag framför bilen och skapa gröna värden.

Gestaltning

Planområdet har ett viktigt läge i staden då det kommer utgöra en tydlig övergång från verksamhets- och handelsområde till en mer stadslik bebyggelse med främst bostäder, bortsett från stadskärnan.

Samtliga byggnader, förutom de mot Birger Svenssons väg, har en bestämmelse om takvinkel. Syftet är att undvika platta tak och därmed få en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelse om sadeltak tillsammans med takvinkel syftar till att skapa en anpassning av höjderna mot omgivningen tillsammans med bestämmelser om att takkupor endast tillåts in mot gårdssidan.

Byggnaderna ut mot Birger Svenssons väg skiljer sig i utformning vad gäller takvinkel och nockhöjd jämfört mot resten av bebyggelsen i kvarteret. Syftet är att bebyggelsen mot Birger Svenssons väg ska förstärka karaktären av en stadsgata.

Samtliga fastigheter får möjlighet till underjordiskt garage och i de delar det behövs på grund av mycket sluttande fastigheter eller liknande så anges då en plushöjd för hur mycket garaget får sticka upp. I de fall där det underjordiska garaget sticker upp ska det ske en välgestaltad anpassning i fastighetgräns mot grannfastighet. Exempelvis kan det innebär en trappning eller sluttning av marken för att möta kringliggande marknivå.

Grönstruktur

Inom planområdet föreslås inte någon ny grönstruktur förutom träd längs med Brunnsbergsvägen samt torgbildningen. Allén utmed Brunnsbergsvägen är biotopskyddad och ska bevaras och om någon åtgärd som kan skada den biotopskyddade allén behöver vidtas så omfattas den av biotopskydd och ansökan hos länsstyrelsen krävs. Allén ligger helt utanför planområdet.

Där Brunnsbergsvägen möter Birger Svensson väg finns en dunge med vissa ekologiska värden. Träd och i viss mån buskar bör bevaras eller ersättas/kompletteras vid genomförande av detaljplanen.

Service

Genom planförslaget kommer det möjliggöras för centrumverksamhet i den nordvästra delen som möter Birger Svenssons väg. Inom användningen centrum finns det möjlighet för en blandning av verksamheter som exempelvis butiker, restauranger eller kontor.

Trafik

En trafikutredning för detaljplanen har tagits fram för att bedöma om befintliga gator kan hantera den ökade trafikalstringen som planförslaget medför. Trafikutredningens samlade bedömning är att det går att bebygga området med ca 160 bostäder samt ca 1000 BTA verksamheter. Enligt trafikutredningen kommer en sådan utveckling alstra ca 180 (ÅDT). De omkringliggande gatorna bedöms kunna hantera de ökade trafikmängderna. För att lindra effekterna av exploateringens trafikalstring är det dock önskvärt att genomföra så många av de föreslagna mobilitetsåtgärderna som möjligt (eller andra liknande åtgärder), för att minska bilbehovet.

Då exploateringens påverkan på trafiksystemet utgör en förhållandevis liten andel av den totala ökningen på de större vägarna, är det endast åtgärder på och längs med Brunnsbergsvägen som bedöms vara relevanta i samband med denna plan.

I den framtagna trafikutredningen finns ett antal förslag på mobilitetsåtgärder som kan förbättra förutsättningarna för hållbart resande för boende samt verksamheter. Följande förslag till åtgärder är endast förslag till fastighetsägare och exploatör och inget som planförslaget reglerar. I vissa fall kan ett genomförande av åtgärder leda till en minskad p-norm, sådana frågor bedöms i kommande bygglov.

För boende;

- Bra och rymliga cykelrum med plats för vanliga cyklar, lådcyklar samt cykeltillbehör som cykelkärror och liknande.
- Utrymme för cykelservice.
- Cykelparkering utomhus med möjlighet till ramlåsning i anslutning till bostaden, för boende och besökare till de boende.
- Tillgång till cykelpool, med möjlighet att låna lastcykel eller cykelkärra för storhandling.
- Medlemskap i bilpool istället för parkeringsplats.
- Att de mest attraktiva parkeringsplatserna är reserverade för poolbilar, med möjlighet till laddning av elfordon.

För verksamheter:

- Tillgång till cykelpool med specialcyklar för tjänsteresor.
- Service av den privata cykeln.
- Utrymme för cykelservice.
- Goda möjligheter att parkera sin privata cykel.
- Erbjudande om att cykla till och från arbetet på arbetstid.

Åtgärder i planförslaget

Genom planförslaget föreslås ett antal åtgärder utmed Brunnsbergsvägen med syftet att öka trafiksäkerheten samt göra den med attraktiv för gång- och cykel genom att tydligare prioritera dessa trafikslag framför bilen.

- Gatan föreslås bli 5 meter, dimensionerad för att lastbil ska kunna möta personbil, i enlighet med VGU (vägars och gators utformning).
- Hastigheten föreslås bli 30 km/h, i enlighet med riktlinjen ”Rätt fart i staden”
- Gångbana längs båda sidorna av Brunnsbergsvägen.
- Gatubelysning och parkbänkar i norra kanten av den norra gångbanan.
- Viss gatuparkering längs södra sidan av Brunnsbergsvägen, infällda i en trädrad.
- Korsningen i östra delen av planområdet mellan Boråsgatan, Brunnsbergsvägen och cykelvägen norrut mot Monarkvägen behöver förtydligas för cyklister.

Cykelparkering

Parkeringsbehovet ska följa Varbergs kommuns parkeringsnorm för cyklar. Behovet av cykelparkering ser olika ut för de olika fastigheterna inom kvarteret Ekorren.

Cykelparkeringar för boende och anställda bör placeras i trygga och låsta cykelgarage, till exempel i entréplan till husen. Korttidsparkeringar för gäster till bostadshus och verksamheter/handel bör placeras nära entréerna, med möjlighet att låsa fast cyklarna.

Bilparkering

Parkeringsbehovet ska följa Varberg kommuns parkeringsnorm. Behovet för detta kommer se olika ut för de olika fastigheterna men för samtliga gäller att det ska lösas inom kvartersmark och då ingår parkering för boende samt gästparkering. Detaljplanen möjliggör för underjordiskt garage för samtliga fastigheter. I vissa delar där marken sluttar mycket från gata till bakre fastighetsgräns anges även en plushöjd för hur mycket garaget får sticka upp. Samtliga fastighetsägare ansvarar för en välgestaltad anpassning av marknivåer mot grannfastigheterna, detta är av största vikt då området har en nivåskillnad genom hela kvarteret. Viktig aspekt att ta hänsyn till vid utbyggnad av underjordiskt garage är hur fastigheten klimatsäkras. Kvartersmarken ska höjdsättas så att ingen avvattning sker mot grannfastighet. Istället ska avvattning ske mot gata, efter att tillräcklig fördröjning ordnats. För att möjliggöra fördröjning och infiltration ska innergårdar och övrig kvartersmark innehålla en så stor andel grönytor som möjligt och andelen hårdgjorda ytor ska minimeras. Framförallt handlar det om att inte skapa instängda områden där vatten inte kan ta sig ut.

På Brunnsbergsvägen är det idag tillåten kantparkering på båda sidorna av gatan. Detta medför en bred sektion som är osäker och oattraktiv för gående och cyklister. Förslaget är att smalna av vägen och endast tillåta parkering på ena sidan av vägen. Eftersom både boende-, gäst-och verksamhetsparkering ska lösas inom kvartersmark, är det endast besöksparkering som bör finnas på allmän plats. För att säkerställa att inte boende ställer sig här dygnet om föreslås en tidsreglering av parkeringarna till 3 eller 4 timmar enligt trafikutredningen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Idag är samtliga fastigheter inom kvarteret Ekorren anslutna till VA-huvudmannens tre vattentjänster, vatten, spillvatten och dagvatten. För vatten och spillvatten innebär planförslaget ingen förändring.

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

För att uppnå ställda krav på planens genomförande om fördröjning av dagvatten behöver fastighetsägarna anlägga fördröjningsmagasin, Se tabell nedan. För de flesta fastigheterna varierar magasinet mellan 3 till 6 m³, utöver magasinet för Ekorren 18 som beräknats till 18 m². Anledningen till den stora skillnaden är att Ekorren 18 till arealen är fyra gånger större mot övriga fastigheter.

I tabellen nedan anges minsta erforderliga magasinsvolym som behövs för att fördröja ett tio års regn med tio minuters varaktighet inkl. klimatfaktor för varje fastighets markareal. Siffran inom parantes visar vilken magasinvolym som bör finnas för att inkludera ett eventuellt tillskott från angränsande fastigheter. Fastigheter i listan nedan märkta med * bedöms inte behöva utöka magasinsvolymen då dessa fastigheter ligger högst belägna inom området.

Fastighet	Nuvarande dagvattenavrinning l/s	Dagvattenavrinning efter exploatering inkl. klimatfaktor l/s	Dagvattenavrinning efter exploatering och fördröjning l/s	Minsta erforderliga magasinsvolym m³
Ekorren 6	10	13	6,3	3*
Ekorren 8	8	14	7,1	3*
Ekorren 9	9	17	8,7	4*
Ekorren 10	10	16	8,1	4(5)
Ekorren 11	12	17	8,4	4(5)
Ekorren 12	13	21	10,3	5(6)
Ekorren 13	11	19	9,3	4(5)
Ekorren 16	14	23	11,3	5(6)
Ekorren 17	11	16	8,1	3*
Ekorren 18	53	75	37,6	18 (19)
Totalt för hela planområdet	151 l/s	229 l/s	114,3 l/s	53 (59)

Kvarteret Ekorren är ett befintligt bostadskvarter med befintlig höjdsättning och det medför vissa utmaningar. Lågpunkterna inom området kan potentiellt orsaka olägenheter för fastighetsägaren. Det är viktigt att inte hårdgöra mer yta som kan bidra till en snabbare avrinning mot dessa lågpunkter.

För att säkra sina byggnader och sin fastighet från skada bör höjdsättningen ses över när eventuell exploatering sker eller när andra markarbeten genomförs. De geotekniska förutsättningarna är goda för att fördröja och omhänderta en del regn inom den egna fastigheten. Dock finns lågpunkter inom området som potentiellt kan orsaka olägenheter för fastighetsägare. Av den anledningen är det viktigt att man undviker att mer hårdgjord yta avleds mot dessa lågpunkter.

Med höjdsättning av fastigheten bör man tillse att regnvatten från byggnader och från hårdgjorda ytor, i första hand kan ledas till och utjämnas/fördröjas på grönytor inom kvartersmark. Marknivå för förbindelsepunkt utgör uppdämningsnivå för dagvatten. Detta innebär att byggnader och ledningar ska utföras så att det allmänna ledningsnätet för dagvatten, vid extrema situationer ska kunna fyllas upp till marknivå utan att det förorsakar skador inom fastigheten. Pumpning av dagvatten kan bli aktuellt.

Historiskt så har man genom åren avlett dagvatten snabbaste vägen till recipienten. Vanligtvis i rör, men i takt med klimatförändringarna som lett till intensivare regn så har tekniken förändrats och de flesta väljer att avleda sitt dagvatten i s.k. öppna system som är mer flexibla. I ”Dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner” påtalas vikten av att avsätta mark för att avledning och rening av dagvatten ska kunna ske med öppna lösningar.

Förslag på olika möjliga åtgärder för hantering av dagvattnet finns i PM Dagvatten Kvarteret Ekorren. Möjliga åtgärder är bland annat svackdiken, makadamdike, olika genomsläppliga material för att minska hårdgjorda ytor samt underjordiska magasin.

Dagvattenutredningen har kompletterats med föroreningsberäkningar. Planförslaget ger en något förhöjd transport av föroreningar till recipient utan rening. Efter att enklare rening har genomförts är det endast kväve som har en mindre ökning i belasning kg/år till recipienten där en ökning av 8,5 kg till 8,7 kg kväve kan ställas i relation till SMHIs uppskattade totala belastning av över 300 000 kg/år. Skillnaden bedöms då vara marginell och inte påverka recipientens statusklassning.

Energiförsörjning

I samband med ombyggnaden av kvarteret finns behovet av en ny transformatorstation. Planförslaget möjliggör för en ny transformatorstation i änden av Brunnsbergsvägen.

Befintliga ledningar som idag ligger på allmän platsmark kommer behöva flyttas i samband med att marken görs om till kvartersmark för bostäder.

Fjärrvärme & Bredband

Varberg Energi har fjärrvärmeledningar och bredband i området.

Befintliga ledningar som idag ligger på allmän platsmark intill Birger Svenssons väg kommer behöva flyttas i samband med att marken görs om till kvartersmark för bostäder.

Avfallshantering

Hushållsavfall samt verksamheters avfall föreslås hanteras genom miljörum inom ramen för angivna byggrätter. Placeringen av miljörum ska säkerställa att hanteringen (dvs hämtning/lämning) ska kunna ske med god åtkomst av sopbil och i enlighet med de riktlinjer för avfallshantering som finns inom Varbergs kommun.

Återvinningsfraktioner såsom glas, kartong och metall ombesörjs av respektive fastighetsägare.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet ligger inom ett delvis trafikbullerutsatt område och därför har en trafikbullerutredning (Akustikverkstan, 2020-02-07) tagits fram som underlag. Efter samrådet har bullerutredningen kompletterats med uppdaterade trafikdata gällande järnvägen samt en komplettering vad gäller verksamhetsbuller från livsmedelsbutiken norr om kv Ekorren (Akustikverkstan, rev 2021-06-01).

Som underlag har en trafikmätning på Birger Svenssons väg gjorts under 2019. Uppgifter angående trafikdata för järnvägen har hämtats från Trafikverket med prognosår 2040.

Bullerutredningen visar att alla hus förutom det som ligger utmed Birger Svenssons väg uppfyller kravet att inte överskrida riktvärdet 60 dBA ekvivalent för trafikbuller vid fasad, se bild på nästa sida för uppmätta värden. I de fall den ekvivalenta ljudnivån på fasad överskrider 60 dBA finns möjlighet att vända minst hälften av bostadsrummen mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl . 22.00 och 06.00. Gaveln på husets ena sida överskrider även gränsen för maximal ljudnivå på 70 dBA. Uteplatser kan anordnas på innergården och mellan husen.

För en bostad om högst 35 m² gäller i stället för vad som anges ovan att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

För Ekorren 16 gäller att kunna vända hälften av bostadsrummen mot en tyst sida. För att kunna göra detta på gavelsidan kan en delvis inglasad balkong användas för att sänka nivån på den del av gaveln under 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Principen visas på bild på nästa sida. På detta sätt kan ljudnivån vid fönster sänkas. Alternativt utforma bostad om högst 35 m².

För verksamhetsbuller så överskrids riktvärdet för natt på två befintliga byggnader. Alla bostäder förutom de på vindsvåningen på den längre byggnaden av de två som överskrider, uppfyller kravet att hälften av bostadsrummen skall vara vända mot en tytst sida. Vid ombyggnad av dessa byggnader skall bostäder på vindsvåningen utformas så att hälften av bostadsrummen är vända mot baksidan där ekvivalent ljudnivå inte överskrider 40 dBA. Se bild på kommande sidor 32-33.

På plankartan finns en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida alternativt utformas som bostad om max 35 m², som gäller för ovan nämnda byggnader.

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

Markföroreningar

Inom delar av kvarteret Ekorren förekommer det enligt mätningar förorening i form av förhöjda halter PAH-H i jorden. Halterna av PAH-H innebär, enligt det generella riktvärdet för känslig markanvändning, en risk för människors hälsa och miljö då markanvändningen används och planeras att användas för bostadsändamål. Föroreningen har påvisats i ytligare lager och avgränsats på djupet i undersökningspunkter. Det rekommenderas att en avhjälpandeåtgärd utförs genom schaktsanering för att ta bort påträffad förorening. Grävning bör göras över de områden som undersökts där förhöjda halter påvisats ner till ett djup av åtminstone 0,5m.u.my. följt av kontrollprovtagning i schaktbottnat och schaktväggar.

Genom saneringen ska markkvaliteten säkerställas till känslig markanvändning (KM) vilket inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl. a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag.

Det har införts en planbestämmelse på plankartan för de aktuella delarna som anger att bebyggande inte får påbörjas innan markens lämplighet säkerställts genom avhjälpandeåtgärder (sanering). Vilka risker som konstaterade föroreningar kan innebära och hur sanering ska gå till ska preciseras i en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Sådan anmälan ska vara inlämnad till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF) senast 6 veckor innan saneringen får påbörjas. Som svar på anmälan lämnar MHF ett beslut om försiktighetsmått. Efter utförd sanering i enlighet med beslutet ska en slutrapport inlämnas till MHF. Slutrapporten är en redogörelse över hur saneringen har gått i förhållande till meddelat beslut samt eventuella avvikelser och hur de i så fall har åtgärdats.

När MHF meddelat att man godkänner slutrapporten anses markens lämplighet för bebyggande avseende tillåten markanvändning vara säkerställd. MHF meddelar detta till byggnadsnämnden som därmed kan ge startbesked för bebyggande.



Bild 24. Bullernivåer, ekvivalent. Lilla bilden visar bullernivåer vid principlösning med skärmad balkong.

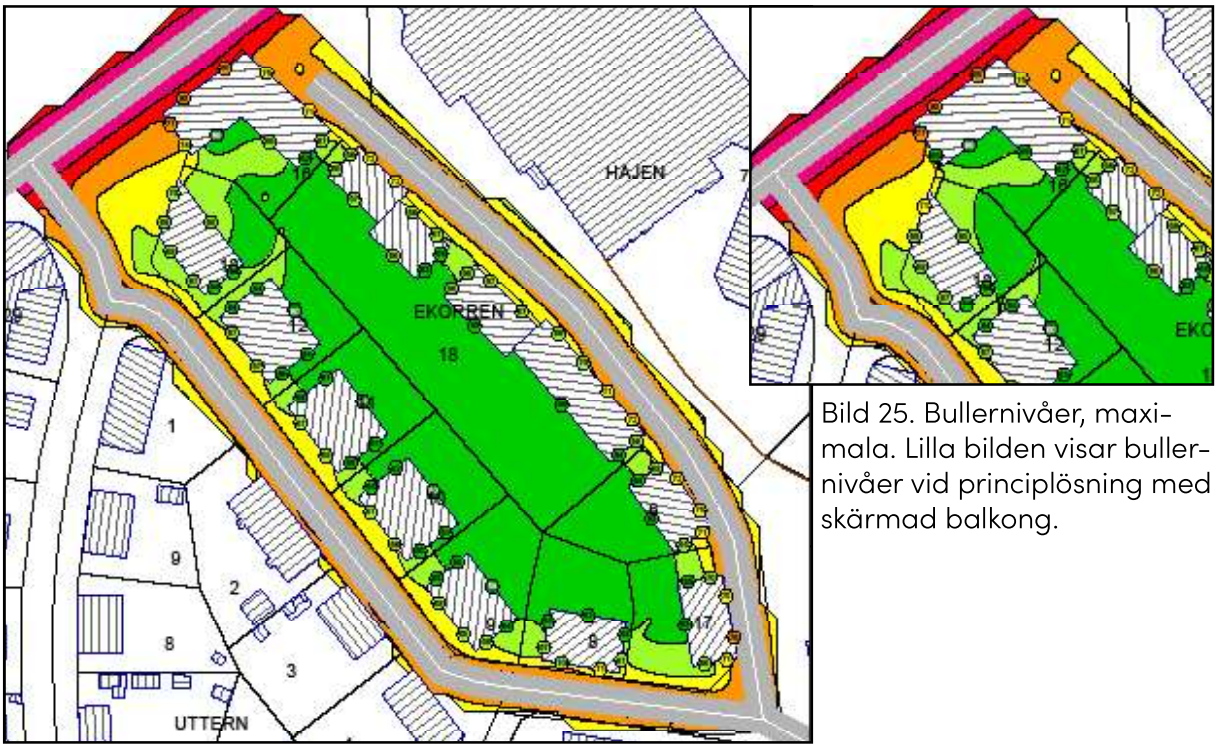
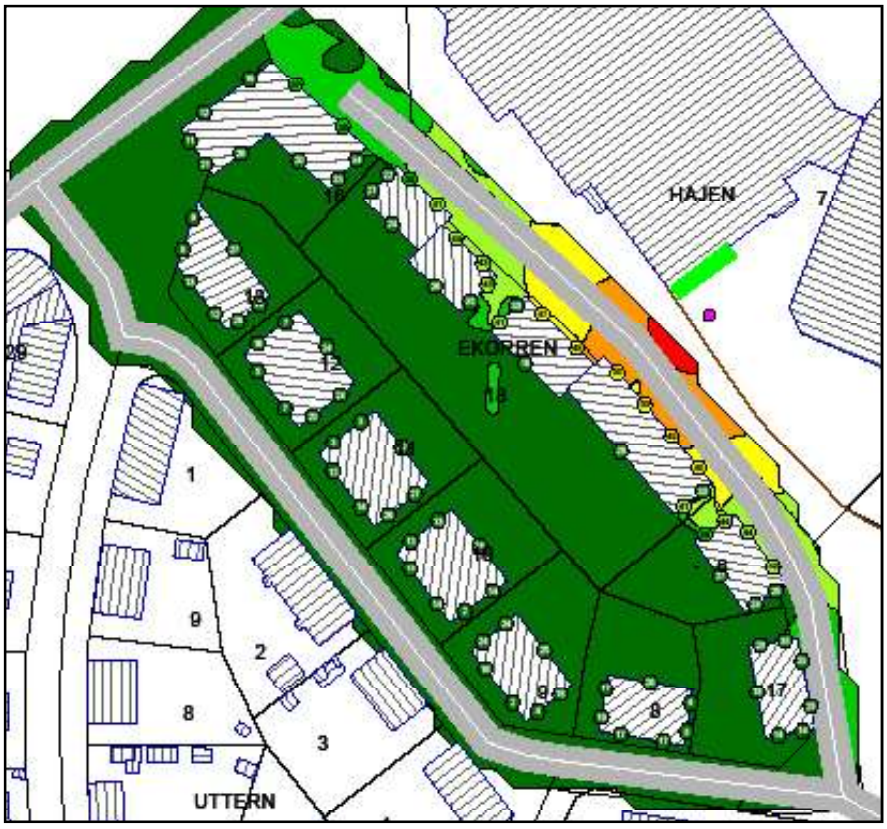


Bild 25. Bullernivåer, maximala. Lilla bilden visar bullernivåer vid principlösning med skärmad balkong.



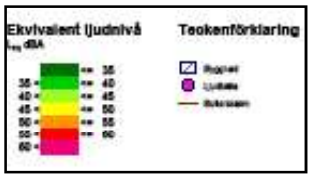


Bild 26. Bullernivåer från verksamhet, ekvivalent ljudnivå natt 22-06.

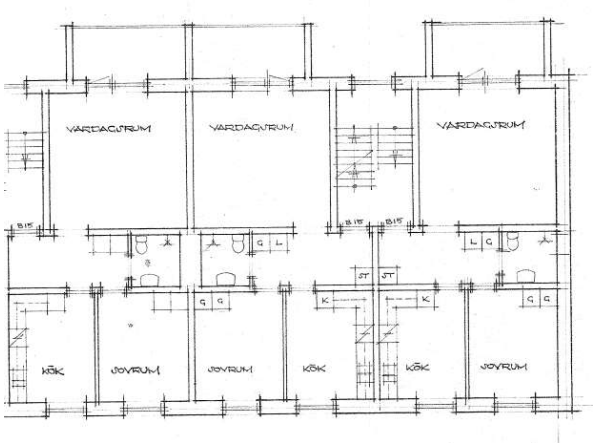


Bild 27. Planlösning från befintligt hus utmed Brunnsbergsvägen där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida.



Bild 28. Planlösning För Ekorren 16. Fönster mot bullerstörd sida kan undvikas för att lokalisera minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida.

Planbestämmelser

Användning av mark och matten

TORG



Användningen TORG inrymmer olika typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Det är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Syftet med torget är att skapa en allmän öppen plats som bidrar till och förstärker karaktären av en stadsgata. Här finns till exempel möjlighet till uteservering eller liknande vistelsevärden. Torget har även en funktion i uppsamling av dagvatten vid behov.

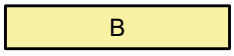
GATA



En GATA är en allmän plats avsedd för att reglera trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Inom användningen tillåts både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik samt komplement för gatans funktion. Syftet med gata är att säkerställa framkomligheten i området och möjliggöra för en omgestaltning för Brunnsbergsvägen samt Birger Svenssons väg på sikt.

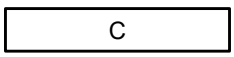
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

BOSTÄDER



Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet med användningen bostäder är att fortsatt möjliggöra för bostäder inom kvarteret.

CENTRUMÄNDAMÅL



Användningen centrumändamål tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, kontor och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Syftet med användningen centrum är att utöver bostäder även möjliggöra för centrumändamål vid ett centralt stråk i staden.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR



Användningen inrymmer områden för tekniska anläggningar och betecknas med ett E på plankartan. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Det kan handla om el, tele, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten och avlopp. Syftet med användningen är att säkerställa plats för tekniska anläggningar på en lämplig plats där behovet finns.

Egenskapsbestämmelser för allmän med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän plats

Balkong[1]

Utformning balkonger mot allmän plats.

Balkong får inte kraga ut mer än 1 meter över allmän plats med en fri höjd på 3,2 m.
Syftet är att anpassa fasaden vad gäller utkragande byggnadsdelar samt ange en fri höjd mot gång- och cykelväg samt torg.

e[1]

Största byggnadsarea komplementbyggnad

Den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnad är 60 m² och har en högsta nockhöjd på 4 m. Underjordiskt garage får anordnas. Syftet är att reglera tillkommande komplementbyggnad vad gäller höjd och area.

e[2]

Största byggnadsarea komplementbyggnad

Den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnad är 12,5 % av fastigheten.
Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 m.
Underjordiskt garage får anordnas. Syftet är att reglera komplementbyggnaders byggnadsarea och nockhöjd, genom att ange en procentsats blir byggnadsarean proportionell till fastighetens storlek.

e[3]

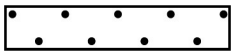
Största byggnadsarea

Största byggnadsarea är 300 m². Syftet är att reglera en sammanlagd största byggnadsarea inom byggrättsområdet.

e[4]

Största byggnadsarea komplementbyggnader

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 250 m² inom egenskapsområdet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 m. Underjordiskt garage får anordnas. Syftet är att reglera komplementbyggnad vad gäller höjd och area utifrån att de till viss del är befintliga.



Begränsningar av markens utnyttjande

Prickad mark är områden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen kan reglera byggnadsfria avstånd samt placering av byggnader. Prickmark sträcker sig såväl nedåt som uppåt från markytan vilket innebär att även underjordiska byggnader som inte vidrör markytan är otillåtna. På prickmark är det tillåtet att anlägga t.ex. parkeringsplatser. Syftet är att reglera förgårdsmarken som bidrar till det öppna gaturummet och utgör ett soligare läge än byggrätternas norrläge på baksidan. På prickmarken kan fördröjningsmagasin förläggas samt nedfarter till eventuella underjordiska garage så länge de inte är överbyggda.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning



Korsmark

Bestämmelsen korsmark reglerar att endast komplementbyggnader får finnas inom ett område. En komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus. Detta gäller såväl för bostäder som centrum eller andra användningar. Inom de områden där korsmark ligger över befintliga byggnader får dessa finnas kvar i strid mot planbestämmelserna. Syftet med detaljplanen för dessa fastigheter är dock att möjliggöra en annan typ av bebyggelse. Syftet med korsmarken är att markera vart komplementbyggnader får uppföras.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan

I planen regleras nockhöjden i plushöjd över angivet nollplan för huvudbyggnaderna och det underjordiska garaget. Nockhöjden utgör den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Byggnadsdelar som exempelvis skorsten, ventilationshuvar och liknande får sticka upp. Högsta nockhöjd varierar inom planområdet mellan 15 och 18 meter för huvudbyggnader men anges som plushöjder. Syftet med nockhöjden är att reglera högsta tillåtna höjd på byggnaders tak och därmed förhållandet till omgivningen. De underjordiska garagen som kan sticka upp ska anpassas mot omgivningen genom ett välgestaltat möte till omkringliggnade marknivå.

f[1]

Utformning

Bestämmelsen reglerar att minst 70 m² på bottenvåningen utformas som en lokal för centrumändamål. Detta syftar till att säkerställa centrumverksamhet i området.

f[2]

Tak ska utformas som sadeltak. Bestämmelsen anger formen av taket och syftar till att bebyggelsen blir anpassad mot omgivningen där taken också utgörs av sadeltak. Sadeltak avser att nock i längdriktning blir placerad i mitten av byggnadens bredd.

f^3 Tak ska utformas som sadeltak och takkupor får anordnas på högst 1/3 av fasadlängden. Sadeltak avser att nock i längdriktning blir placerad i mitten av byggnadens bredd. Syftet är samma som för f^2 samt att reglera hur stor andel som får utgöra kupor.

f^4 Bestämmelsen reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida där 55 dBa ekvivalent ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida ljudnivå 70 dBa maximal inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasad alternativt uformas som bostad om max 35 m². Syftet är att villkoren gällande ekvivalent och maximal ljudnivå i bullerförordningen ska innehållas.

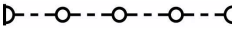
f^5 Bestämmelsen reglerar längsta sammanhängande fasadlängd inom en del av planområdet till max 40 m. För fasadlängder över 25 meter ska den även delas upp visuellt. Syftet är att upplevelsen inte ska bli en allt för lång fasad. Uppdelningen kan ske genom förskjutningar i fasaden alternativt olika materialval.

f^6 Takkupor får inte uppföras mot gatusidan. Bestämmelsen syftar till att reglera takfoten mot gatusidan vilket skulle skapa en upplevelse av att byggnaderna är högre än vad som avses. Bestämmelsen hindrar inte ett uppförande av takkupor mot innergården där de tillåts anordnas utmed 50 % av takfotslängden.

f^7 Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida där 40 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasad. Syftet är att skapa en ljuddämpad sida i förhållande till verksamhetsbuller från intilliggande verksamhet.



Bestämmelsen anger minsta takvinkel och reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln anges på plankartan som en minsta taklutning men möjliggör även brantare vinklar. Syftet är att undvika platta tak, reglera byggnadshöjden och därmed anpassa bebyggelsen mot omgivningen.



Utfartsförbud, 4 kap 9§ PBL. Syftet är att reglera vilka områden där man inte får skapa utfarter eller liknande mot gata då det bedöms olämpligt eller på något annat sätt kan störa trafiken.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap (4 kap. 7 §)

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och skötsel inom området. Syftar till att tydliggöra vem som är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden är 10 år. Syftar till att tydliggöra hur lång genomförandetiden för detaljplanen är.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för bebyggande förrän markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanväning erhållits. Syftar till att säkerställa att de påträffade markföroreningar tas bort innan bebyggelse får uppföras på nytt.

Övrigt

Bygglov får beviljas för om- och tillbyggnader av huvudbyggnaden om åtgärden i sig är planenlig, även om den befintliga byggnaden inte överensstämmer med bestämmelserna, 4 kap PBL. Detta innebär att för de fastigheter som är befintliga och eventuellt inte överensstämmer med tillkommande bestämmelser kan byggnaden fortsatt underhållas, byggas om- och till om åtgärden i sig är planenlig.

EXTRA

Upplysningar

Fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten ska uppföras inom samtliga fastigheter. Erforderlig magasinsvolym anges i plan- och genomförandebeskrivningen. Detta innebär att samtliga fastigheter ska fördröja sitt dagvatten innan det kan släppas till allmän dagvattenledning och gäller när den utökade byggrätten tas i anspråk.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning (2020-01-27) där planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömt medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

• inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken

• inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål

• inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet

• inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids

• inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen och naturreservat.

Kulturmiljö

Planområdet utgör ingen utpekad kulturmiljö, däremot är närliggande bebyggelse i kvarteren Uttern och Laxen bland annat utpekade i kommunens kulturmiljöprogram för staden *”Stadens karaktärer”* (godkänt av Byggnadsnämnden 2012-08-30). De befintliga miljöerna bedöms inte påverkas av planförslaget.

I planförslaget för kvarteret Ekorren har det varit viktigt att jobba med en anpassning till befintliga strukturer, framförallt utmed den sydvästra sidan som gränsar mot befintlig bostadsbebyggelse där delar finns utpekat i kulturmiljöprogrammet. Den nordöstra sidan som gränsar mot livsmedelsbutik bedöms inte lika känslig.

Naturmiljö

Planförslaget kan till viss del påverka naturmiljön på befintliga innergårdar och naturvärden kopplade till dessa platser genom att byggrätten förändras. Även den befintliga träddungen vid vändplatsen på Brunnsbergsvägen påverkas eftersom stora delar inte kan bevaras när vändplatsen utökas enligt gällande riktlinjer.

Påverkan på luft

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

Påverkan på vatten

Dagvatten/föroreningar

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

Dagvattnet från planområdet avrinner till ett befintligt dagvattensystem, som har sitt utlopp i det s.k. Monarkdiket som är beläget i anslutning till Getteröns avloppsreningsverk. Diket rinner norrut och mynnar i en grund, fågelrik vattenförekomst inom Getteröns naturreservat, som även utgör ett skyddsvärt Natura 2000-område utpekat enligt fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Vattenförekomsten är saltvattenpåverkat, men har av SMHI definierats som en sjö och benämns SE633964-128450. Drygt 95 % av sötvattentillförseln kommer med Himleån, och även utsläppet från avloppsreningsverket för Varbergs centralort leds hit.

Vattenförekomsten vid Getteröns naturreservat, som även utgör ett Natura 2000-område, ska uppnå god ekologisk status senast till år 2027. Enligt den senaste statusklassningen från 2019 bedöms den ekologiska statusen som måttlig, med en låg tillförlitlighet på bedömningen. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status, på grund av ämnen som överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster (kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter). Bland de listade påverkanskällor som kan öka risken för att god status inte uppnås för vattenförekomsten, ingår bl.a. urban markanvändning. Riskfaktorer för vattnet är bl.a. övergödning på grund av tillförsel av näringsämnen, samt tillförsel av särskilda förorenande ämnen som ex. koppar.

Enligt Varbergs kommuns dagvattenanvisningar ska dagvatten från områden med flerfamiljshus inklusive gator genomgå rening innan det når känslig recipient, och förslag till rening lämnas i det PM för dagvattenhantering som tagits fram för detaljplanen. Brunnsbergsgatan ingår i planläggningen, men denna dagvattenavledningen har fastighetsägarna ingen rådighet över, utan enbart det dagvatten som uppkommer och avleds inom den egna fastigheten. Då ingen rening av dagvatten sker idag inom kvarteret kan det fördröjningskrav av dagvatten, som ställs för genomförande av detaljplanen, bidra till en bättre hantering av och kvalité på dagvattnet än nuläget. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten vid Getterön bedöms inte påverkas negativt av den förtätning som detaljplanen föreslår. Den föreslagna förtätningen bedöms därmed heller inte påverka Natura 2000-områdets värden enligt fågel- och art- och habitatdirektivet.

Påverkan på riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte ett hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Störningar

Trafikbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnad fasad, och 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Som en följd av planförslaget förväntas trafiken öka något utmed Birger Svenssons väg, Boråsgatan och Brunnsbergsvägen.

Skuggning

Aktuellt planområde är till största del redan bebyggt idag och planförslaget medger en ökad byggrätt med högre nockhöjd än dagens förhållanden. När planen genomförs innebär detta förändrade skuggförhållanden för befintlig omkringliggande bebyggelse. Det har tagits fram skuggstudier som redogör för de förändrade förhållandena som planförslaget innebär, se mer under avsnittet skuggstudie på följande sida. Utifrån skuggstudierna har den föreslagna bebyggelsen bedömts acceptabel.

Sociala konsekvenser

Sociala perspektiv

Varberg växer och bristen på bostäder är stor. Planförslaget möjliggör ett tillskott på ca 50-100 nya bostäder samt kontor och centrumfunktioner, vilket innebär att fler människor kan bo i ett centralt läge i Varberg med god tillgång till service och kollektivtrafik. Fler bostäder i staden innebär även ett större tryck på kommunal och kommersiell service i området samt på omkringliggande grönområden.

Ur ett socialt perspektiv är en komplettering med blandade upplåtelseformer önskvärd. Planförslaget innebär en omvandling av det befintliga bostadsbeståndet i området och därmed troligtvis en ökning av boendekostnaderna för de fastigheter som bygger nytt. Ur ett socioekonomiskt perspektiv är det positivt när ett område har en blandning av bostäder uppförda under olika tidsperioder. Då alla fastigheter inom området inte avser att exploatera kommer troligtvis denna blandning finnas kvar.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter och kontor, vilket kan bidra till en viss blandning och utökning av funktioner i ett område som i nuläget främst består av bostäder och en kiosk. Blandningen av funktioner bedöms positivt ur ett trygghetsperspektiv då människor rör sig i området under större delar av dygnet.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området även fortsättningsvis har markanvändning bostäder och bibehållen byggrätt. Det betyder att kvarteret i sin nuvarande form är i princip maximalt utnyttjat och endast ett fåtal bostäder skulle kunna tillskapas (på de fastigheter som idag är bebyggda med enfamiljshus), vilket inte bidrar till kommunens möjligheter att uppnå bostadsförsörjningsmålen. För boende i befintligt kvarter kan det däremot vara positivt om området kvarstår med hänsyn till den tillkommande trafiken och förändrade skuggförhållandena.

Nollalternativet kan även innebära en svårighet att bidra till att uppnå gestaltningsprogrammets mål om att omvandla Birger Svenssons väg till en stadsboulevard.

Skuggstudie

Skuggstudien finns även som separat bilaga där även nuläge redovisas.



20 mars kl. 09.00 UTC +1 vintertid



20 mars kl. 12.00 UTC +1 vintertid



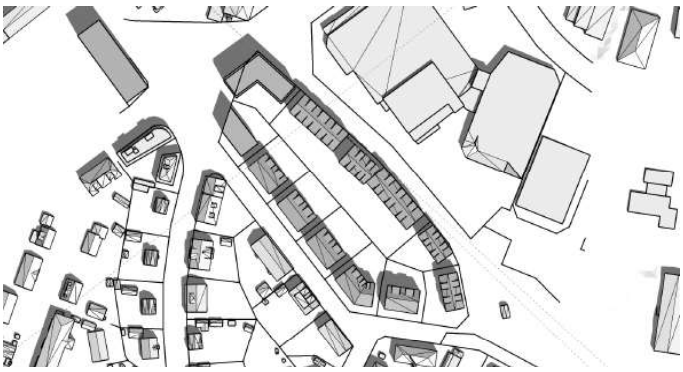
20 mars kl. 15.00 UTC +1 vintertid



20 mars kl. 18.00 UTC +1 vintertid



20 juni kl. 09.00 UTC +1 sommartid



20 juni kl. 12.00 UTC +1 sommartid



20 juni kl. 15.00 UTC +1 sommartid



20 juni kl. 18.00 UTC +1 sommartid

Genomförande av projektet

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda förutom Getakärr 1:1 som ägs av Varbergs kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för drift och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Vatten, spill och dagvatten	Varberg Vatten AB
El	Varberg Energi AB
Tele	Skanova
Fiber	Varberg Energi AB
Dagvatten på kvartersmark	Exploatör
Dagvatten på allmän plats	Varbergs kommun

Utförande

Allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Exploatör bekostar iordningställande av allmän platsmark som tas i anspråk under byggtiden samt av utfarter mot allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, iordningsställande av mark för avledning av dagvatten dimensionerat enligt dagvatten PM. Exploatören ansvarar för att ansöka om ledningsflytt inom föreslagen kvartersmark, ledningsägaren genomför ledningsflytten.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark för bostads-, och centrumändamål. För drift och underhåll av teknisk anläggning inom kvartersmark, e-område, ansvarar ledningsägaren.

Avtal

Följande avtal skall upprättas inför och under planarbetet:

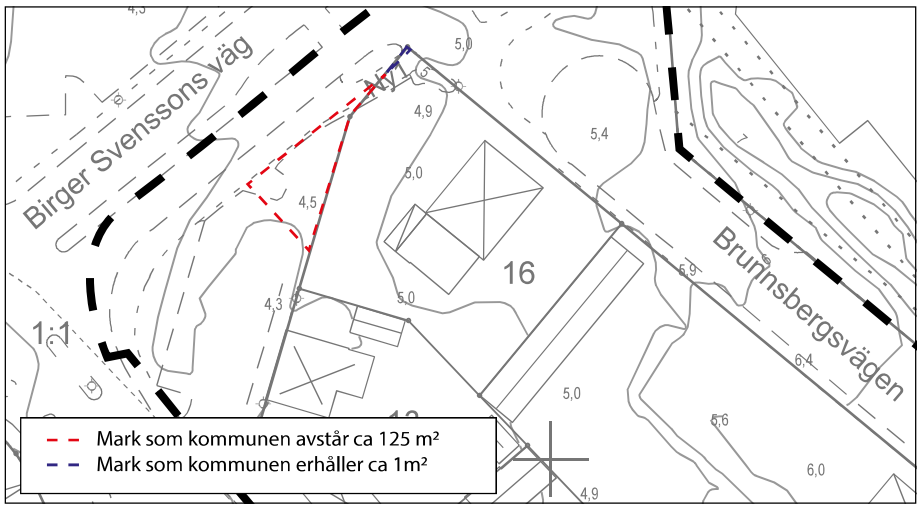
- Planavtal
- Exploateringsavtal
- Markköp

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Här redovisas de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Ekorren 16	Köper/erhåller ca 125 m² från Getakärr 1:1. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och centrumändamål (C).
Ekorren 16	Upplåter/avstår ca 1m² till Getkärr 1:1. Planläggs som allmän plats Gata.
Getakärr 1:1	Avstår/upplåter ca 125 m² till Ekorren 16. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och centrumändamål (C).
Getakärr 1:1	Köper/erhåller ca 1 m² från ekorren 16. Planläggs som allmän plats Gata.
Ekorren 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 6 och 17	Samtliga fastigheter i kvarteret får en utökad byggrätt genom en högre nockhöjd.



Fastighetsbildning

Fastigheten Ekorren 16 kommer i samband med detaljplanens genomförande dels köpa till mark från Getakärr 1:1 samt sälja mark till densamma. Getakärr 1:1 ägs av Varbergs kommun.

Planområdet omfattas av tre tomtindelningar där samtliga upphävs som en följd av detaljplanen. De tre tomtindelningarna har följande akt nummer; 13-VAR-499, 1383K-54/1957 samt 1383K-167/1921.

Ledningsrätter

Ledningar kommer flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Dock hamnar samtliga ledningar inom allmän plats varav några nya ledningsrätter inte krävs.

Övriga rättigheter

- Nyttjanderätt för gång- och cykelbana med aktnummer 98/6467 som belastar Ekorren 16, upphävs i och med detaljplanens genomförande.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Fastighetsregleringar
- Köpeavtal
- Exploateringsavtal

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar exploatören.

Tekniska frågor

Redovisning av aspekter som kommit fram i olika utredningar som gjorts under planarbetets gång.

VA-utredning Exploatör/fastighetsägare ansvarar för anläggandet av fördröjningsmagasin inom respektive fastighet. Dagvatten magasin för mellan 3 till 6 m³ krävs för samtliga fastigheter bortsett från magasinet för Ekorren 18 som beräknats till 18 m³. Anledningen till den stora skillnaden är att Ekorren 18 till arealen är fyra gånger större mot övriga fastigheter.

Detaljerad geoteknisk undersökning

För byggnation i områdets nordvästra del kan det krävas någon form av förstärkningsåtgärder såsom urgrävning av lösa och sättningskänsliga jordlager. Detta skall dock utredas närmare i samband med en detaljprojektering. Exploatören ansvarar för att ta fram en sådan inför projektering.

Gator och trafik

Enligt gestaltningsprogrammet för Birger Svenssons väg ska körbanan smalnas av och bredare stråk för gång- och cykelväg möjliggöras tillsammans med trädrader längs Birger Svenssons väg. I samband med exploateringen av Ekorren så sker åtgärder på gång- och cykelbanan som en förberedelse inför nästa skede när körbanan smalnas av och trädrad anläggs.

För Brunnsbergsvägen sker en omstrukturering där körbanan smalnas av och möjliggör bredare och tydligare gång- och cykelstråk. Därutöver anläggs även kantparkering utmed gatan.

Vatten, spill och dagvatten

Området ansluts till det allmänna VA-nätet. Åtgärder på kvartersmark krävs för att fördröja dagvatten om 50% per fastighet. Se även ovan under VA-utredning gällande omfattning på fördröjningsmagasin.

Ledningar

Ledningar behöver flyttas som en följd av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att ansöka om ledningsflytt samt bekosta samtliga ledningsflyttar. Berörda ledningsinnehavare är Varberg energi och Skanova.

Saneringar

För sanering ansvarar exploatör. En avhjälpandeåtgärd ska utföras genom schaktsanering för att ta bort påträffad förorening inom angett område. Grävning bör göras ner till ett djup av åtminstone 0,5m.u.my. följt av kontrollprovtagning i schaktbottnat och schaktväggar. Vilka risker som konstaterade föroreningar kan innebära och hur sanering ska gå till ska preciseras i en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Sådan anmälan ska vara inlämnad till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen (MHF) senast 6 veckor innan saneringen får påbörjas. Som svar på anmälan lämnar MHF ett beslut om försiktighetsmått. Efter utförd sanering i enlighet med beslutet ska en slutrapport inlämnas till MHF. Slutrapporten är en redogörelse över hur saneringen har gått i förhållande till meddelat beslut samt eventuella avvikelser och hur de i så fall har åtgärdats.

När MHF meddelat att man godkänner slutrapporten anses markens lämplighet för bebyggande avseende tillåten markanvändning vara säkerställd. MHF meddelar detta till byggnadsnämnden som därmed kan ge startbesked för bebyggande.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen samt enskilda fastighetsägare:

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Varbergs kommun	Inkomster vid försäljning av mark inom Getakärr 1:1.
Varbergs kommun	Kostnader för iordningsställande av allmän platsmark innebärande omgestaltning av Birger Svensson väg, Brunnsbergsvägen, torgbildning samt förvärvande av mark.
Ekorren 16	Får kostnader för markköp, exploatering ledningsflytt, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg, Brunnsbergsvägen samt torgytan samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 16	Får inkomster vid försäljning av mark.
Ekorren 13	Får kostnader för exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 18	Får kostnader för exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg, Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 6	Får kostnader för ev. exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 17	Får kostnader för ev. exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 12	Får kostnader för ev. exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 9	Får kostnader för exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.

Ekorren 10	Får kostnader för exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.
Ekorren 8	Får kostnader för planavgift vid ett ianspråktagande av detaljplanen och därefter även för exploateringen.
Ekorren 11	Får kostnader för exploatering, iordningställande av allmän platsmark vid Birger Svenssons väg , Brunnsbergsvägen samt torgytan, samt framtagande av detaljplan.

Brandvatten

Inom området kring kvarteret Ekorren finns sex brandposter på ledningar med minsta dimension om 150. Trycket ligger på 5,7 bar i nordvästra brandposten.

Vid behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploatören liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploatering bekostas av exploatör. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Planavgift

Planeringen av fastigheterna Ekorren 8 bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas ut vid bygglov. Planeringen av övriga fastigheter bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut för dessa.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

VARBERGS KOMMUN

Detaljplan för kv Ekorren
Varbergs kommun

Undersökning

En strategisk miljöbedömning skall göras för detaljplaner och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Platsens förutsättningar

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Befintligt bostadskvarter med flerfamiljshus och villor, samt en kiosk.

Planområdet berörs av	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	x			
Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			x	Riksintresse för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust enligt 4 kap 2§ MB, Riksintresset för järnväg enligt 3 kap 8 § MB ligger ca 230 m från planområdet.
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	x			
Byggnadsminne eller fornminne	x			Inom planområdet finns inga kända fornlämningar men området gränsar i väster mot Raä Varberg 60:1, stadslager till medeltida Getakärr/Gamla Varberg.
Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram eller program för kulturmiljövård)	x			Kvarteret gränsar till området 2e Norrdal som finns utpekat i kommunens kulturmiljöprogram för stadsområdet.
Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens eller länsstyrelsens naturvårdsprogram)	x			

Planområdet berörs av	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Ekologiskt känsliga områden (Områden som enligt ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	x			
Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	x			
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)			x	Planområdet ligger intill Birger Svenssons väg, en av infartsvägarna till Varberg centrum.
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		x		Det finns registrerade föroreningar för angränsande kvarter, en miljöteknisk markundersökning tas fram i planarbetet.
Högt exploateringstryck/är redan högexploaterat		x		Planområdet är redan exploaterat till viss del idag, planen syftar till att utöka byggrätterna för att möjliggöra en högre exploatering inom det centrumnära kvarteret.

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Planområdet omfattar ett befintligt kvarter med befintliga byggnader. Syftet är att möjliggöra för en högre byggrätt, lite olika beroende på lokalisering av fastigheterna i området.

Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i 6 § miljöprövningsförordningen.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	x			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	x			

Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	x			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	x			
Planen kan bidra till att miljökvalitetsnormer överskrids (5 kap. miljöbalken)	x			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	x			

Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan	Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)

Faktor	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	Kommentar
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	x			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)		x		Den högre bebyggelsen påverkar ljusförhållandena på den befintliga innergården i kvarteret. Detta kan även påverka vindrörelser och temperatur. Planen är att bevara innergården som den är idag.
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc., krävs vattendom?)	x			
Risk för översvämningar	x			

Faktor	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	Kommentar
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet		x		Större andel av marken hårdgörs i och med planförslaget. Även underjordiskt garage är tillåtet. Samtliga fastigheter har krav på sig att fördröja och skapa en lösning för omhändertagandet av dagvattnet.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade eller fridlysta arter etc.)	x			
Påverkan på ekosystemtjänster (stödjande, försörjande, reglerande, kulturella)	x			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	x			Planen innebär snarare en förbättring då det möjliggörs för tydligare gång- och cykelstråk förbi planområdet.
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		x		Högre bebyggelse innebär en viss påverkan på stadsbilden, dock finns det redan idag lika höga byggnader i anslutning till planområdet.
Barriäreffekter	x			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	x			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	x			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	x			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		x		Fler bostäder innebär en viss ökning av fordonstrafik, i övrigt ingen förändring gällande trafikförhållandena.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	x			
Överskridna miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	x			

Faktor	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	Kommentar
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	x			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		x		Förändrad skuggbild på grund av högre bebyggelse.
Obehaglig lukt	x			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	x			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)		x		Planförslaget möjliggör fler bostäder samt kontor och centrumverksamhet. Detta kan ev. påverka befolkningssammansättningen i området.
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)		x		Kommunen planerar att utveckla gång- och cykelstråk förbi planområdet. Dock inte enbart som en följd av detaljplanen.

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Planen… - innefattar verksamheter/åtgärder som kan krävas tillstånd enligt 7 kap. 28 b § MB (Natura 2000-tillstånd)	x		*[Vid Ja krävs en strategisk miljöbedömning.]*
Ett genomförande av planen innebär i övrigt negativa miljöeffekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	x		

	Nej	Ja	Kommentar
Krävs samråd i frågan om betydande miljöpåverkan med kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen/programmet?	x		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning skall göras.	x		
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:	x		

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare Lena Johansson