



**VARBERGS  
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2016–002069  
2024-06-03

1 (31)

## Samrådsredogörelse Rudan 12 m.fl.

Varberg, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 6 april 2023 till den 4 juni 2023.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Varberg Energi AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, TeliaSonera Skanova AB samt till berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är en av kommunens handlingar i aktuellt ärende som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara tydlig, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

### Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

#### 1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2023-05-30

##### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

*Motiv för bedömningen*

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

### **Hälsa och säkerhet**

Enligt 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder större än 35 m<sup>2</sup>. För bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> är riktvärdet i stället 65 dBA vid fasad. Av 4 § i förordningen följer att om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA, eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m<sup>2</sup>, vid en bostadsbyggnads fasad bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00.

På sidan 46 i planbeskrivningen anges att ”Framtagen bullerutredning visar att samtliga ljudnivåer på bostadsfasaden för de två volymerna mot väst underskrider ljudkraven enligt bullerförordningen. Föreslagen volym mot öst närmast rondellen överskrider delvis ljudnivåer enligt bullerförordningen.”

Länsstyrelsen anser att kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ryms inom detaljplanen, men har inte säkerställts i planen. Det finns ingen planbestämmelse som säkerställer att bullerutsatta bostäder får tillgång till en tystare sida för minst hälften av bostadsrummen.

### **MKN**

På sidan 26 i planbeskrivningen anges att miljö kvalitetsnormen för luft inte bedöms påverkas negativt som en följd av planförslaget. Länsstyrelsen anser dock att ett bättre underlag behövs för att bedöma om den befintliga luftkvaliteten är god för de planerade bostäderna, med hänvisning till den föreslagna lokaliseringen vid två trafikerade vägar.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

Förhållande till ÖP

Planförslaget är förenligt med Varbergs kommuns gällande översiktsplan.

Kulturmiljö

I avsnittet Konsekvenser – Kulturmiljö – Stadsbild på sidan 27 i planbeskrivningen hänvisas till 2 kap. 6 § PBL, som innehåller anpassningskrav. Länsstyrelsen anser att det i avsnittet i stället bör redogöras för konsekvenser för kulturmiljö och stadsbild, inte för förändringar vad gäller skuggbildning, insyn och olägenheter enligt de så kallade omgivningskraven i 2 kap. 9 § PBL.

Planområdet är beläget mellan flera olika kulturmiljöer i Varbergs stads kulturmiljöprogram Stadens karaktärer. Det bör framgå i planbeskrivningen om kommunen har undersökt om planområdet kommer påverka några av de karaktärer och värden som har identifierats.

I avsnittet Kulturmiljö på sidan 45 i planbeskrivningen behandlas bara fornlämningar och byggnadsminnen. Här bör det även framgå att området omges av flera kulturmiljöprogramsområden.

Stadsbyggnadsprogrammet konstaterar att radhusområdet norrut i kvarteret, inom kulturmiljöprogramsområde Rosenfred, är mycket känsligt för förändringar och att förändringar som påverkar Södra vägen/Almers väg ska ta hänsyn till identitetsskapande värden. Det bör framgå tydligare hur kommunen har beaktat detta i planarbetet.

Där planbeskrivningen behandlar förutsättningar för stadsbilden bör även viktiga vyer och stråk i staden beaktas.

Den nya bebyggelsen föreslås bli märkbart högre än kringliggande bebyggelse. På grund av detta och på grund av att planområdet omges av bebyggelse av sådan karaktär att den finns utpekad i kulturmiljöprogram, bör resonemanget kring byggnadshöjd och påverkan förtydligas.

Planbeskrivningen bör kompletteras med volymstudier som visar den maximalt tillåtna utbyggnaden i gatunivå från olika väderstreck, både på nära och långt håll, för att det lättare ska gå att bedöma påverkan på viktiga karaktärsdrag i närområdet och på vyer och siktlinjer i staden.

### **Behovsbedömning**

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

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

**Kommentar:** *Planförslaget har reviderats med hänsyn till Länsstyrelsens yttrande. Regleringar kring trafikbuller har säkerställts i plankartan och planbeskrivningen har förtydligats gällande miljökvalitetsnormen för luft. Planbeskrivningen har även reviderats gällande kulturmiljö och kompletterats med volymstudier och förtydliganden kring påverkan och avväganden efter Länsstyrelsens råd.*

## **2. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2023-06-20**

### **Beslut**

Arbetsutskottet beslutar

1. att i samrådsskedet inte ha något att invända mot förslag till detaljplan för Rudan 12 med flera.
2. markanvisningsavtal ska tecknas mellan exploatören och Varbergs kommun innan detaljplanens antagande.

Beslutet fattas med stöd av punkt 5.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Beskrivning av ärendet**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för Rudan 12 med flera som varit ute på samråd till den 4 juni 2023. Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat i byggnadsnämnden 30 mars 2017, § 154.

Planområdet ligger centralt beläget i Varberg, cirka 1,2 km söder om torget. Planområdet är cirka 5 100 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Rudan 12 och 13, Getakärr 5:34, samt delar av Getakärr 5:1, 5:32 och 5:35. Området består idag av två enfamiljshus samt en mindre grönyta med nyplanterade träd, vilken ägs av kommunen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning med bostäder där befintlig bebyggelse och delar av befintlig grönyta föreslås ersättas med bebyggelse i form av tre flerbostadshus med gemensamt underjordiskt parkeringsgarage och gröna bostadsgårdar. Planen syftar även till att iordningsställa resterande grönyta inom allmän plats med trädplanteringar med mera. Planförslaget utgår ifrån att kommunal mark omvandlas till kvartersmark för bostäder och säljs till exploitören.

### **Beslutsunderlag**

Beslutsförslag 22 maj 2023.

Planbeskrivning, 1 mars 2023.

Plankarta, 1 mars 2023.

Illustrationskarta, 1 mars 2023.

Byggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, 30 mars 2017, § 154.

### **Övervägande**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. De aktuella fastigheterna omfattas även av Fördjupning för stadsområdet, från 2010. Den blandade bebyggelsen kring Varbergs stadskärna ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser. Planförslaget bedöms vara förenligt med detta.

Det aktuella området bedöms i stadsbyggnadsprogrammet som möjligt för förändring. I programmet uppges att gröna innergårdar bör behållas och att det vid förtätningar i området ska tas hänsyn till ökat nyttjande av angränsande områdens grönytor. Förändringar som påverkar Södra vägen och Almers väg ska ta hänsyn till identitetsskapande värden. Grönytorna har en viktig funktion i staden för att exempelvis minska buller och luftföroreningar samt att de ha en värmereglerande funktion. Det är därför betydelsefullt att dessa ytor bevaras i så hög grad som möjligt. Det är positivt att grönytan mellan Södra vägen och Almers väg kan utformas på ett sådant sätt att ett flertal ekosystemtjänster kan genereras.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas för att reglera exploatörens kostnader för exempelvis åtgärder på allmän plats samt övriga åtgärder för genomförande av planen.

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt på utvecklingen av området och har inte något att invända mot föreslagen detaljplan. Dock är tillgången till förskole- och grundskoleplatser i området begränsat. Nödvändig kapacitet för grundskoleplatser kan tidigast finnas på plats till höstterminen 2026. Utbyggnad av förskola inom området bedöms som möjlig först efter 2029.

**Kommentar:** *Planförslaget har efter samråd reviderats i nära samarbete med Samhällsutvecklingskontoret.*

### **3. Hamn- och gatunämnden, 2023-05-23**

#### **Beslut**

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka samrådshandlingen för detaljplanen för Rudan 12 m.fl. förutsatt att
  - a) den planerade anslutningen mot Almers väg rätas ut,
  - b) det genom exploateringsavtal säkerställs att samtliga åtgärder som behövs på allmän plats till följd av genomförandet ska bekostas av exploatör,
2. översända yttrandet och övervägandena till byggnadsnämnden för vidare hantering.

#### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Lennart Andrén (SD) yrkar bifall på arbetsutskottets förslag.

#### **Beskrivning av ärendet**

Byggnadsnämnden har översänt begäran om yttrande över samrådshandlingar för detaljplan Rudan 12 m.fl. till bland annat hamn- och gatunämnden.

Detaljplanen för Rudan 12 m.fl. syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse i centrala Varberg i form av flerbostadshus samt underjordiskt parkeringshus. Befintlig bebyggelse i form av två friliggande enplanshus föreslås ersättas med flerbostadshus. Antalet bostäder inom planområdet uppskattas öka från 2 till 40.

Utformningen av planförslaget syftar till att bryta ner skalan och strukturen på bebyggelsen inom planområdet genom uppdelade volymer och en variation i byggnadshöjder. Utformningen syftar även till att säkerställa befintliga siktlinjer och kvartersstruktur.

Planen syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av en grönyta inom allmän plats. Bilparkering möjliggörs genom underjordiskt parkeringshus, samt till viss del bostadsnära markparkering. Planområdet omfattar fastigheterna Rudan 12 och 13 samt Getakärr 5:1, 5:32, 5:34 och 5:35 och omfattas av gällande detaljplaner.

Hamn- och gatunämndens yttrande över samrådshandlingarna för detaljplan Rudan 12 m.fl. ska skickas till byggnadsnämnden senast den 4 juni 2023.

### **Beslutsunderlag**

Plankarta, samrådshandling, 2023-03-01  
Plan- och genomförandebeskrivning, 2023-03-01  
Illustrationsplan, samrådshandling, 2023-03-01

### **Övervägande**

#### *Trafik och parkering*

Planförslaget möjliggör en tätare bebyggelse inom det aktuella området, fördelat över flerbostadshus i tre volymer vilka möjliggör ca 40 lägenheter.

Läget är centralt och med befintlig infrastruktur bedöms förutsättningarna för att de boende på platsen att använda sig av hållbara transportmedel som gång, cykel och kollektivtrafik för sina vardagstransporter som goda. Det anses möjligt att leva här utan egenägd bil.

Parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm i Varbergs kommun ska lösas inom kvartersmark. Bilparkering är huvudsakligen tänkt att ske i källargarage under huskropparna på Rudan 12 och 13 (32–37 platser).

Parkeringsnormen ställer krav på lika många parkeringsplatser för bil som antal lägenheter, inklusive gästparkeringar. Planförslaget möjliggör och illustrerar därav även en kompletterande markparkering, med angöring mot Almers väg. Hamn- och gatunämnden vill generellt begränsa möjligheten att tillskapa nya angöringar mot betydande trafikstråk i staden, så som Almers väg. Föreslagen markparkering bedöms dock alstra en begränsad mängd trafikrörelser samt utgöra den placeringslösning som medför minst påverkan på planförslagets utemiljö inom kvartersmarkens östra del. Hamn- och gatunämnden bedömer därav att en tillkommande angöring mot Almers väg kan accepteras, förutsatt att utformningen studeras vidare inför granskning så att den tillkommande in-/utfarten rätas upp i sin anslutning mot gatan. Vidare anser nämnden att det i det fortsatta arbetet bör säkerställas att så många parkeringsplatser som möjligt tillskapas i källargarage, till förmån för den gemensamma utemiljön.

Av planhandlingarna framgår att fördelningen av kvartersmarken föreslås vara: bostäder 40%, gemensamhetsytor 45% och angöring/parkering 15%. Hamn- och gatunämnden anser, med hänsyn till målet om en god bebyggd miljö, barnperspektivet, dagvattenhantering och övriga ekosystemtjänster samt ett ökat tryck på de allmänna utemiljöerna vid förtätning, att intentionen att säkerställa en viss andel gemensamhetsyta inom kvartersmarken är god. Däremot ställer sig nämnden frågande till att markparkering möjliggörs inom en övervägande andel av de avsedda gemensamhetsytorna genom bestämmelsen g1. Hamn- och gatunämnden anser att hårdgörandegraden av kvartersmarkens gemensamhetsytor bör regleras i plankartan, för att säkerställa en god utemiljö.

#### *Grönstruktur och övrig allmän plats*

Planförslaget omfattar planläggning av kvartersmark för bostäder på mark som idag är kommunal, men som kommer att regleras om och bli privat vid ett genomförande. Inom den kommunala marken möjliggörs enligt gällande stadsplan från 1935 en bensinstation på platsen, vilket aldrig genomförts. Den kommunala marken är idag obebyggd och utgörs främst av en öppen gräsyta, samt en gångväg och en buskplantering som sköts av hamn- och gatuförvaltningen. Grönytan bedöms inte besitta några större vistelsevärden av hänsyn till omgivande trafikmiljö, men utgör en grön buffert längs Södra vägen/Almers väg och övergången mellan olika tidstypiska byggnadsstilar längs denna. Grönytan kantas även av två trädrader mot Almers väg respektive Södra vägen om totalt 6 träd. Träden



planterades i samband med att cirkulationsplatsen i anslutning till planområdet anlades 2018. Den befintliga grönytan kommer att påverkas av ett genomförande. Planförslaget möjliggör och illustrerar en mindre grönyta mellan tillkommande kvartersmark och befintlig gång- och cykelbana mot cirkulationsplatsen. Hamn- och gatunämnden vill betona vikten av att grönytans utformning fortsatt ger upplevelsen av en grön buffert längs gatumiljön, att höjdskillnader på platsen kan fångas upp på ett bra sätt och att platsbildande värden som sittmöjlighet och planteringar tillförs. Iordningställande av grönytan ska bekostas av exploatören vilket framgår av planbeskrivningen.

Planförslaget beskriver även att befintlig trädrad längs Almers väg ska förlängas inom planområdet, vilket ska bekostas av exploatören. Illustrationskartan visar på ytterligare tillkommande trädplantering i gaturummet mot cirkulationsplatsen resp. Södra vägen, vilka ej beskrivs under genomförandet. Inför granskning bör illustrationskartan justeras för att överensstämma med planerade trädplanteringsåtgärder. De befintliga träden på kommunens mark inom planområdet kommer att påverkas av ett genomförande. De relativt nyplanterade träden är i sådant skick att de flesta av dem bedöms värda att flyttas, till annan allmän plats utanför planområdet. Träden flyttas med fördel inom planförslagets närområde och ska anvisas av hamn- och gatuförvaltningen. I det fortsatta arbetet bör en ny placering norr om Almers väg, längs Kattegattsvägen, utredas då det bedöms bidra till att stärka grönstrukturens koppling tillika spridningskorridoren mellan Rödaleaskogen och Påskbergsskogen. Kostnad för flytt av träd framgår inte av planhandlingarna, vilket behöver förtydligas och regleras i kommande exploateringsavtal.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Rödaleaskogen och strax västerut finns rekreationsområdena Hästhagaberget och Apelviken. På Apelvikhöjd, ca 450 m från planområdet, ligger närmaste stadsdelslekplats, vilket följer kommunens lekplatsriktlinje. Österut finns stadsdelsparken i Sörse samt Påskbergsskogen. Dessa åtskiljs idag från planområdet av Almers väg/Södra vägen. Föreslagna åtgärder på allmän plats längs gatan bedöms som viktiga för att minska dess barriäreffekt.

Hamn- och gatunämnden konstaterar att planförslaget möjliggör placering av underjordiskt garage i direkt anslutning mot allmän gata, genom bestämmelsen ö1. En sådan placering medför en risk att delar av kvartersmarkens underjordiska anläggningar, så som dränering etc.,

hamnar inom den allmänna gatumarken. Nämnden anser att det behöver säkerställas i planhandlingarna att tillkommande bebyggelse och dess anläggningar i sin helhet placeras inom kvartersmarken.

Hamn- och gatunämnden konstaterar även att planförslaget reglerar lägsta nivå för färdigt golv, genom bestämmelsen b1, som anger att lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara i nivå med färdig gatuhöjd vid anslutande gata. Nämnden ser positivt på att reglera förhållandet mellan lägsta nivå för färdigt golv och anslutande gata. Däremot behöver planbestämmelsen även ta höjd för behovet av fall från fasad mot anslutande gata genom lokal höjdsättning inom kvartersmarken, för att undvika konflikter med dagvattenhantering från den redan befintliga gatan.

**Kommentar:** *Planförslaget har reviderats i nära samarbete med hamn- och gatuförvaltningen. Utformningen av allmän plats har fördjupats efter samrådet till granskningsförslaget. Plankartan har kompletterats med reglering om hårdgörandegrad samt förtydligande att underjordiskt garage inte får anläggas närmare än 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmänplats mark. Illustrationskartan har reviderats och förtydligats gällande allmänplatsmark. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande förslag på höjdsättning, för att visa på säkert omhändertagande av dagvatten samt skyfall vid extremhändelser.*

#### **4. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-06-07**

##### **Beslut**

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan för Rudan 12 med flera.
2. anta förvaltningens övervägande som nämndens yttrande över förslaget till detaljplan för Rudan 12 med flera.

##### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse vid Södra vägen i centrala Varberg i form av flerbostadshus och ett underjordiskt parkeringsgarage. Planen syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av en grönyta inom allmän plats.

Föreslagen bebyggelse är flerbostadshus i 3 volymer, vilket motsvarar cirka 40 lägenheter. Planförslaget innebär en förändring av områdets karaktär genom en ny högre, tätare bebyggelse samt en förlängning av kvarteret mot Mariedalsrondellen.

Bebyggelsens placering föreslås följa existerande struktur längs med Södra vägen med långsgående fasader riktade mot gata. Bostadshusen föreslås få en traditionell utformning med brutet eller valmat sadeltak, utan takkupor eller takfönster, där byggnadskropparna delats upp i mindre volymer. Den uppbrutna strukturen mot gatan följer områdets luftiga karaktär och säkerställer ljusinsläpp. Marken närmast rondellen föreslås som grönyta med trädplantering, som en grön buffert mellan gång- och cykelstråket, rondellen och kvartersmarken.

### **Beslutsunderlag**

1. Beslutsförslag 26 april 2023
2. SBK 2016–002069 Remiss
3. Planbeskrivning: Detaljplan för Rudan 12 m.fl. Samrådshandling 2023-03-01. Varbergs kommun.

### **Övervägande**

Planförslaget anger i utformningsbestämmelserna (f2) att husen måste vara minst 20 m långa mot gatan. Motivet är att säkerställa en uppbruten struktur inom planområdet, men planen hindrar då också möjligheten att bygga mindre hus på fastigheterna.

Bestämmelsen f4 i samma stycke säger att sadeltaken måste vara valmade eller brutna. Dock är det vanliga sadeltak (inte valmade eller brutna sadeltak) som är karakteristiskt för närområdet, det kan bli underligt att planen inte medger det.

Avslutningsvis är det värt att påpeka att det har skett en omvandling av stadsbilden i den här delen av Varberg på kort tid, det aktuella planförslaget innebär ännu en förändring av områdets karaktär genom en ny högre, tätare bebyggelse. Den gamla kvarn som ligger mitt i kvarteret Ryttern har på grund av omvandlingen förlorat sin ställning som solitär - trots att det ursprungliga planprogrammet för området ville bevara just det.

Skala och volym är två avgörande aspekter för att bevara kulturmiljön i Varbergs innerstad, och det är i sammanhanget viktigt att inte bara överväga varje byggnation för sig utan även reflektera kumulativa effekter av de detaljplaner som tas fram. Kulturmiljöprogrammet anger att stadskärnan ska utvecklas varsamt för att de kulturhistoriska värdena ska kunna bevaras, och då är det centralt att även helhetsperspektivet av kulturmiljön i stadsbilden beaktas.

### **Jämställdhetsbedömning**

Ingen jämställdhetsbedömning anses nödvändig för det här ärendet.

**Kommentar:** *Planförslaget har reviderats med kultur- och fritidsnämndens yttrande om utformningsbestämmelser i åtanke.*

### **5. Lantmäterimyndigheten, 2023-05-12**

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för samrådsyttrande och har följande synpunkter.

#### **Plankarta och planbestämmelser**

##### *Plankarta*

LM noterar att genomförandetid normalt anges i år i stället för månader. (Står 60 månader som motsvarar 5 år).

Markreservat på samma ytor som byggrätter är belägna är alltid problematiskt och ger oftast upphov till osäkra fastighetsrättsliga konsekvenser vilket inte är bra. Ett markreservat behöver vara tydligt definierat och innebär förbud mot att uppföra sådant som strider mot markreservatet. Markreservatet g1 – markreservat för gemensamhetsanläggning för markparkering, parkeringsgarage och gemensamhetsytor är alldeles för otydligt och ger upphov till nämnda problem inom den största byggrätten i detaljplanen. LM undrar om det finns behov för alla dessa markreservat inom byggrätten då det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggningar även utanför markreservat. Ska markreservaten finnas kvar behöver de särskiljas och förtydligas för att det ska gå att utlösa var markreservaten gäller.

För att tydliggöra att äldre tomtindelningar upphävs i och med att ny detaljplan upphävs kan upplysningstext om det framgå av plankartan.

### **Plan- och genomförandebeskrivning**

*Genomförande av projektet*

*Tomtindelningsplan*

Texten kan formuleras så att det tydligare framgår att tomtindelningen upphävs i och med antagandet av den nya detaljplanen. Dvs det behövs inte ytterligare ett beslut om upphävande för att det ska ske.

**Kommentar:** *Plankartan och planbeskrivningen har reviderats efter lantmäteriets synpunkter i samråds yttrandet. Gemomförandetiden anges i år, gemensamhetsanläggning har förtydligats och upplysning om tomtindelningsplan går att finna i plankartan.*

## **6. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-05-26**

### **Beslut**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan, under förutsättning att;
  - a. plankartan kompletteras med planbestämmelser gällande skydd mot störningar enligt följande;
    - i. Där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan 22.00-06.00 vid fasaden
    - ii. Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får placeras mot en fasadsida där den ekvivalenta ljudnivån beräknats till högst 65 dBA
    - iii. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska uppfyllas för uteplats
  - b. planbeskrivningen kompletteras med en illustrationskarta

med utpekade områden som visar möjlig placering av uteplats som erhåller god ljudmiljö enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt Varbergs kommuns riktlinjer för vägtrafikbuller

- c. planbeskrivningen kompletteras med ritningar över en potentiell planlösning som visar att det är möjligt att tillse att särskilt bullerutsatta lägenheter får en ljuddämpad sida i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt Varbergs kommuns riktlinjer för vägtrafikbuller
- d. detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme att klara eventuell rening av dagvattnet från planområdet.

Kvarstår bristerna kan miljö- och hälsoskydds nämnden komma att avstyrka detaljplanen i granskningskedet.

2. påtala att;
  - a. miljö- och hälsoskydds nämnden tillämnar de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Det råder anmälningsplikt för iordningsställande av en dagvattenanläggning.

### **Beskrivning av ärendet**

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskydds nämndens (MHN) yttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Rudan 12 m.fl.

Planområdet ligger centralt i Varberg i anslutning till Mariedalsrondellen mellan Södra vägen och Almers väg. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse vid Södra vägen i centrala Varberg i form av flerbostadshus och ett underjordiskt parkeringsgarage. Planen syftar även till att möjliggöra en utbyggnad av en grönyta inom allmän plats.

I planbeskrivningen anges följande;

#### *Vatten, spillvatten och dagvatten*

I området finns det ledningsnät för VA i omkringliggande gatunät. Ledningsstråk för dagvatten följer Hummels väg, Almers väg och Södra vägen norrut. Ansvarig för vatten, spill- och dagvatten är Vivab.

Planförslaget är anpassat efter dagens förutsättningar och kommer inte medföra någon form av åtgärder för VA på allmän plats. Ledningar avses inte läggas om utan befintlig ledningsdragning kvarstår.

Föreslagen exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak, stensatta ytor och asfalt ökar, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka. För dagvatten har en förutsättning för detaljplanens genomförande därför satts till att halva det dimensionerande flödet vid ett 10-årsregn hanteras lokalt, på kvartersmark, så att flödet reduceras till 50% till kommunens ledningar. Den VA-utredning som har tagits fram föreslår åtgärder gällande dagvattenhantering i form av biofilter, kassett- eller makadammagasin. Den fördröjning som föreslås är i enlighet med de riktlinjer som finns för hantering av dagvatten.

Dagvatten som genereras inom planområdet avleds till Kattegatt. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och det är därför viktigt att föroreningsbelastningen från planområdet inte ökar i en sådan utsträckning efter exploatering att den kan påverka Kattegatt negativt eller minska möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Marklutningen i området medför att det dagvatten som inte avrinner via dagvattenbrunnar och ansluter till fastigheternas dagvattenserviser avrinner i nordvästlig riktning.

#### *Vägtrafikbuller*

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

Bullerutredning har tagits fram med beräkningar för planerad byggnation. Enligt utredningen klarar de västliga bostäderna i planförslaget de riktvärden för ljudnivåer vid fasad som anges i förordningen, men inte de östliga. De riktvärdena för maximala ljudnivåer för uteplatser överstigs även utmed Södra vägen, Almers väg samt emellan dessa. Som en konsekvens av detta medför att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska 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 överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Alternativt att utformningen av lägenheter endast möjliggör en maximal yta om 35 kvm, mot korsningen och Almers väg.

Framtagen bullerutredning visar att samtliga ljudnivåer på bostadsfasaden för de två volymerna mot väst underskrider ljudkraven enligt bullerförordningen. Föreslagen volym mot öst närmast rondellen överskrider delvis ljudnivåer enligt bullerförordningen.

De riktvärden för maximala ljudnivåer för uteplatser överstigs även utmed Södra vägen, Almers väg samt mellan dessa. Då minst en gemensam uteplats ska anläggas i skyddat läge där ljudnivåer inte överskrider  $L_{Aeq} = 50$  dB samt  $L_{AFmax} = 70$  dB. Vilket motsvarar den norra delen av planområdet (gult/orange område), uteplatsen för volymen i den östra delen bör även anläggas inom detta område.

### **Beslutsunderlag**

Remiss med bilagor, 2023-03-29

Beslutsförslag från förvaltningen, 2023-04-26

Miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskott 8 maj 2023 § 33

### **Övervägande**

*Vatten, spillvatten och dagvatten*

MHN anser att förutsättningarna för att lösa vatten, spill-och dagvatten finns i området. VA-utredningen som gjorts över området visar att utgående dagvatten kommer klara riktvärdena för föroreningar som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner under förutsättning att rening sker.

I VA-utredningen föreslås att huvudsaklig dagvattenlösning för att reducera mängden föroreningar som når recipienten är en kombination av biofilter samt ett underjordiskt fördröjningsmagasin i makadam. Alternativt föreslås biofilter och ett gräsdike kombinerat med kassetmagasin. MHN vill poängtera att det är viktigt att detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme för att klara eventuell rening av dagvattnet från planområdet.

*Vägtrafikbuller*

Enligt bullerutredningen kommer riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid



fasad mot gatan att överskridas för lägenheter i föreslagen volym mot öst närmast rondellen.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. I förordningen anges också att för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> är riktvärdet vid fasad 65 dBA.

MHN vill således att plankartan ska innehålla planbestämmelser gällande skydd mot störningar. MHN vill även att planbeskrivningen kompletteras med ritningar över en potentiell planlösning som visar att det är möjligt att tillse att särskilt bullerutsatta lägenheter får en ljuddämpad sida. Detta bör göras för att visa att förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt Varbergs kommuns riktlinjer för vägtrafikbuller uppfylls.

I bullerutredningen framgår att stora delar av planområdets utemiljö överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Enligt bullerförordningen måste minst en gemensam uteplats anläggas i skyddat läge där riktvärdena inte överskrider. I planbeskrivningen anges att den gemensamma uteplatsen ska anläggas i skyddat läge vilket motsvarar den norra delen av planområdet (gult/orange område) och att uteplatsen för volymen i den östra delen även bör anläggas inom detta område.

MHN anser att det inte är en hållbar lösning för föreslagen volym mot öst närmast rondellen att hänvisas till den norra delen av planområdet för att få tillgång till en uteplats som erhåller godkända riktvärden. MHN ställer sig även frågande om definitionen om uteplats i nära anslutning till bostaden uppfylls och förespråkar därför att lokalt bullerskydd görs för föreslagen volym mot öst närmast rondellen så som bullerutredningen föreslår.

Avslutningsvis vill MHN att plankartan även ska innehålla planbestämmelser gällande skydd mot störningar för uteplats och att planbeskrivningen kompletteras med en illustrationskarta med utpekade områden som visar möjlig placering av uteplats som erhåller god ljudmiljö

för de gemensamma uteplatserna.

**Kommentar:** Planförslaget har reviderats efter samrådet och synpunkter från miljö- och hälsonämnden har arbetats in i både plankarta och planbeskrivning. Plankartan har kompletterats med reglering gällande trafikbuller för bostäder samt anordnande av gemensamhetsyta i skyddat läge med goda ljud och solförhållanden. Plankartan har även reviderats och kompletteras med hårdgörningsgrad och minsta marknivå för att säkerställa en god utemiljö och hantering av dagvatten/skyfall. Planarkitekt i samråd med handläggare från miljö- och hälsoförvaltningen ser inte längre behovet av förtydligande av möjlig planlösning till granskningsförslaget.

## **7. Räddningstjänsten, 2023-04-06**

### **Yttrande detaljplan för Rudan 12 med flera, Varbergs kommun.**

Räddningstjänsten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra mot förslaget men vill redan nu påpeka följande:

Det planerade underjordiska garaget måste ha förmågan att bära upp tyngden av våra höjdfordon för att utrymning med hjälp av räddningstjänsten skall kunna vara en möjlighet.

Se vårt PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

**Kommentar:** *Noterat*

## **8. Varberg Energi AB, 2023-06-04**

U-området får inte förses med byggnad eller underjordiskt garage.

Utöver ovanstående har vi tagit del av planhandlingar samt utredningar och har inte några synpunkter.

**Kommentar:** Plankartan har förtydligats gällande u-område.

## 9. Vatten & Miljö i Väst AB, 2023-06-02

### Vatten och avlopp

Befintlig brandpost hamnar på kvartersmark och måste flyttas ut på allmän plats, detta bekostas av exploatören. Befintlig brandpost försörjs från en vattenledning med dimension 100mm och försörjs från två håll, vilken teoretisk ger ca 10 l/s. Det finns även en befintlig brandpost i korsningen Södra vägen/Hummels väg, som försörjs med vattenledning som har dimension 150 mm, vilken teoretisk ger 20 l/s.

U-området för allmänna VA-ledningar ska vara minst 6 m med vattenledningen i mitten. Ledningsrätt ska upprättas och bekostas av exploatören. U-område (u1) kan inte samordnas med g1, det är inte tillåtet att bygga garage, andra byggnader, plantera träd eller anordna fördröjningsmagasin inom u-området.

Befintliga VA-serviser ska användas, eventuell flytt av serviser bekostas av exploatör. Uppdimensionering av dagvattenservis är inte möjligt på grund av befintligt ledningsnät redan är utbyggt för nuvarande bebyggelse och tillkommande bebyggelse måste därför fördröja till nuvarande servis. Kostnader för anslutning till VA, regleras enligt gällande VA-taxa. Varje enskild fastighet ska ha egen VA-servis. Anslutning av underjordiskt garage kommer troligen att behöva pumpas.

Exploatering på 5:34 kommer att ändra ytavrinningen vid större regn, detta vatten kommer då att rinna via Södra vägen/Hummels väg och skapa ett större problem där än idag. Vid exploatering av 5:34 bör man se över om man kan leda skyfalls vattnet från Södra vägen till naturmarken söder om Södra vägen. ö2 takbjälklag på +23 måste byggas så att inget vatten vid skyfall rinner mot angränsande fastighet som idag är lägre.

Senast tre månader före eventuell önskad förändring på fastigheten ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

### Avfallshantering

- Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. Saknas

farbar väg, så får istället sophämtning ske vid närmast möjliga plats som uppfyller dessa krav.

- Fr.o.m. 2027 ska hämtning av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver anpassas för detta.
- Eventuella dragvägar vid hämtning ska vara utformade så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas (hårdgjort underlag som asfalt eller plattor), och inte överstiga 10 m.
- Om underjordsbehållare ska användas, så ska placeringen godkännas av Vivab.

**Kommentar:** Plankartan har förtydligats gällande u-område och samtliga ledningar ska ha dimensionerad säkerhetszon.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats gällande ansvarsfördelning och förutsättningar för brandpost, ledningsrätt och nyttjande av serviser. Planförslaget har reviderats och föreslås höjd sättas för att säkerställa att negativ påverkan på låglänta kringliggande fastigheter.

#### **10. TeliaSonera Skanova Access AB, 2023-03-30**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på - Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

**Kommentar:** Noterat.

## Inkomna yttranden

### 1. Sebohus nr 1, 2023-04-04

Hej Emma.

Jag har börjat läsa dom handlingar som finns med i utskicket kring samråd. Måste säga att jag blir mycket besviken av det jag hittills har läst. Det ser inte ut att komma från en självständig kommunal verksamhet utan som ett rent beställningsjobb från ett kapitalstarkt byggföretag. En extern entreprenör får gräddfil förbi oss varbergsbor.

Vi har t ex för många år sedan framfört önskemål om att få köpa loss mark men fick då avslag (du har säkert tillgång både till vår ansökan och kommunens beslut då).

Vi har också 2022 framfört att vi önskar ändra vår utfart, bort från Almers Väg och till tomten bredvid för att skapa en säkrare trafik. Vi meddelade att vi är positiva till att om nödvändigt köpa mark av kommunen för skapande av p plats med möjlighet till elbilsladdare.

Inget av våra önskemål och det faktum att det finns olika idéer kring marken finns med i samrådshandlingarna.

Vi motsätter oss inte alls en byggnation men har såklart synpunkter på sådan. Så som grannar har på varandra för att skapa en god miljö.

Styrelsen för Sebohus nr 1 i Varberg kommer att arbeta med frågan under samrådstiden.

Hälsningar Anders Bergström, Almers väg 46, Varberg

**Kommentar:** Planförslaget som presenteras under samrådstiden är en del i en lämplighetsprövning och beskriver platsens förutsättningar och vad kommunen ser som en fördelaktig utveckling. Samrådsförslaget syftar inte till att visa på olika ändamål utan detta görs i den översiktliga planeringen och avgängningar under planarbetet.

Kommunen gör ställningstagandet att bostäder är mer lämpligt än ytterligare parkeringsplatser som i kommunens riktlinjer avses lösas inom den egna fastigheten. Efter samråd har möjligheten att samlokalisera ny parkering och utfart med fastighet Rudan 28 och ny

*fastighet Getakärr 5:34 utretts vilket inte har kunnat möjliggöras på grund av befintligt ledningsstråk och höjdskillnader mellan fastigheterna. Stadsbyggnadskontoret välkomnar yttrande om utformning och trafikfrågor. Planförslaget har reviderats efter samrådet där större hänsyn har tagits till kringliggande kulturmiljö.*

## **2. Hummel väg 17, 2023-04-12**

Jag har tagit del av förslaget och blir ledsen och bestört.

Det högsta huset är alldeles för högt i jämförelse med dagens byggnad och ligger nära byggnaden "bakom". Jag bor själv i byggnaden "bakom" i en lägenhet som vetter mot denna tomt. Min nu ljusa lägenhet som jag trivs så bra i kommer att bli mörk då solen kommer att skymmas av detta höghus. Min uteplats kommer att bli en scen, för jag förmodar att balkonger kommer att placeras på höghusets baksida och ej ut mot vägen. Jag känner mig tvungen att flytta.

Varför måste Varberg förfulas med dessa höga byggnader?

**Kommentar:** *Efter samrådet har planförslaget reviderats där bland annat byggnaden närmast Hummels väg regleras med en lägre nockhöjd. Den nya bebyggelsen föreslår få en liknande struktur och täthet som resterande del av kvarteret och området.*

## **3. Almers Väg 34, 2023-06-01**

Hej Emma,

Please find following important points in opposition to the proposed development Rudan 12, outlining how it would negatively impact the safety and day-to-day lives of local residents.

1. The development would significantly increase the quantity of road traffic, as well as bicycle traffic, to an already very busy Almers väg and Södra vägen. This poses a real danger to the many children and elderly residents who live in the direct area and commute using bicycle paths (on one side of the road only) and footpaths.

2. 3 new buildings of 3-storey and 4-storey height is out of line with the charming quality, good visibility and safe feeling of the long-established area, which is reflected in the desirability of this locale for families. Current visibility for motorists, cyclists and pedestrians is good, from Mariedalsrondellen to Södra vägen, and along Almers väg.
3. Current street parking is limited to only one side of Almers väg and Södra vägen and is already difficult for existing local residents to find.
  - a. The new housing development would create a real strain on parking places, forcing local residents to search for parking much further away and creating hostility between current and new residents, and disdain for local kommun.
  - b. The proposed new underground garage will realistically not be purchased by many new housing residents, who will instead compete for free street parking.
4. The proposed housing will unquestionably cause significant noise to the local area. There is a unique ambience and aesthetic with the current low-level homes, and the intrusion of this proposed development will negatively affect the quality of life for us, the established residents who are already living on Almers väg.

“The plan proposal involves a change in the character of the area through a new higher, denser building and an extension of the block towards Mariedalsrondellen.” “It corresponds to approximately 40 apartments.” (Varberg.se ref: DNR: SBK 2016-2069).
5. Brf Sebohus nr. 1 submitted a letter of interest many years ago to purchase part of this land (Kilen), as well as answering positively to Varbergs kommun question of interest to purchase the land, early in this planning process (2022).
  - a. Varbergs Kommun rejected the purchase request by Brf Sebohus nr. 1.
  - b. The question must be asked why this request by a current and very well established styrelsen (Brf Sebohus nr. 1, est.

1945) was rejected, yet this much larger and ill-conceived development proposal which has numerous disadvantages to our local community, is under consideration?

“Brf Sebohus nr. 1 in Varberg is the town's oldest condominium association. In 1945, the five longhouses were built, each consisting of six apartments, a total of 30 households.” (<https://brfsebohusnr1.bostadsratterna.se>).

The new development proposes 30% more apartments than the entire stretch of homes within Brf Sebohus nr. 1 along Almers väg 4 – 62, within a significantly smaller area of land. This clearly demonstrates how dramatically the proposed development would negatively change the aesthetic and ambience of the local area, as well as important practicalities like traffic flow, noise levels, resident/pedestrian/cyclist safety, and already limited street parking.

Emma, I trust that you and the planning team will take my concerns, shared with many of my neighbor's along Almers väg and surrounding streets, into serious consideration and reject the proposed development.

Varbergs Kommun should place local residents' needs above those of developers and big business. In that vein, consideration for selling the land adjacent to Mariedalsrondellen should be considered to Brf Sebohus nr.1, for much more appropriate use of the land.

**Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret välkomnar yttrande kring planförslagets påverkan på närliggande fastigheter och upplevelsen från grannar.*

*Planförslaget har reviderats, med avseende på byggrätters placering och nockhöjd.*

**Angående ev. samlokalisering eller parkeringslösning för förening Rudan 28:** *Kommunen har som utgångspunkt att parkering ska lösas på kvartersmark. De som upplever att de saknar tillräckliga parkeringsmöjligheter inom sin fastighet hänvisas till redan befintliga anläggningar i närområdet, till exempel parkeringshus eller gatuparkering.*

*Kommunägd mark som idag utgör grönytor bör generellt inte säljas, eller på annat sätt ges möjlighet för privata aktörer att nyttja, för att lösa deras parkeringsbehov. I avvägningen mellan allmänna och enskilda*



*intressen behöver obebyggda, gröna ytor i staden värnas av hänsyn till bland annat biologisk mångfald och dagvattenhantering samt beredskap för ett förändrat klimat.*

*För att nå mål om ökat hållbart resande verkar kommunen för att göra alternativa resor genom till exempel gång-, cykel- och kollektivtrafik mer attraktivt, för att tillsammans minska behovet av bil tillika bilparkeringar. För mer information se antagen Trafikstrategi 2030 på Varberg Växer.*

#### **4. Rudan 18 och Mörten 2, 2023-06-04**

Planbeskrivningen Husens placering föreslås följa existerande struktur längs med Södra vägen med längsgående fasader riktade mot gata. Bostadshusen föreslås få en traditionell utformning med brutet eller valmat sadeltak, utan takkupor eller takfönster, där byggnadskropparna delats upp i mindre volymer. Fastigheterna gränsar till villa- och radhusbebyggelse i norr, Hummels väg i väster och mot korsningen mellan Södravägen och Almers väg i sydost. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en tätare bebyggelse i centrala Varberg i form av flerbostadshus samt underjordiskt parkeringshus

#### **Yttrande**

Det är just ang. angöringen till det underjordiska parkeringshuset som vi yttrar oss emot. Angöring till den västra delen av fastigheten kommer i planförslaget angöras från Hummels väg, för att öka trafiksäkerheten längs Södra vägen. Bilarna som har parkeringsplats i parkeringshuset kommer köra igenom Hummels väg för att komma dit, den enklaste vägen, bägge hållen. Trafiksäkerheten på Hummel väg kommer då att minska med ökad trafik, vilket ses som en ur trafiksäkerhetssynpunkt negativt för boende på Hummels väg.

På Hummels väg bor det många barnfamiljer vars barn springer, leker, kör sparkcykel, ritar med gatukrita cyklar på gatan. Det finns ingen lekplats i närheten som barnen själva kan gå till i närområdet så därför blir gatan en naturlig plats att vara på. Det är viktigt att barn och ungdomar på ett trafiksäkert sätt kan röra sig på Hummels väg.

Som en konsekvens av planförslaget kommer trafiken på Hummels väg att, öka påtagligt och det kommer att påverka barnens närmiljö negativt.

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

För några år sedan bedömde kommunen att trafiksäkerheten på Hummels väg var dålig och därför placerade man ett farthinder för att minska farten på passerande bilar. Vi har bilar som kommer till och från Pinocchio pizzerian som kör igenom Hummels väg (båda hållen), och ofta i hög hastighet.

I planförslaget står det felaktigt att parkering sker idag primärt på fastigheterna på Hummels väg, detta stämmer inte. De flesta boende har sina bilar parkerade längst gatan. Det är många flerfamiljshus på Hummels väg och där får inte alla boendes bilar plats på fastigheterna. Då detta är direkt felaktigt bör det ändras i Planförslaget. Längst med Hummels väg finns gatuparkeringar som används av boende på Hummels väg och i närområdet. Det har byggts många nya hus, på 5 våningar i närområdet. Det finns parkering under de nya husen men inte tillräckligt många, så därför parkerar de sina bilar längs Hummels väg och södra vägen (snedparkeringarna) Detta betyder att när gatuparkeringarna på Hummels väg är fulla är gatan så smal att två bilar inte kan mötas. Dålig sikt, om ett barn skulle springa ut på gatan mellan bilarna när en bil kommer i hög hastighet.

Vi föreslår utfart mot rondellen eller/och mot Södra vägen för att säkerställa trafiksäkerheten på Hummel väg och angöring till den östra delen från Almers väg som det står i Planförslaget. Södra vägen är ingen väg barn leker på därav heller inga barn.

### **Parkering**

Planförslaget omfattar totalt cirka 40 lägenheter, vilket med gällande parkeringsnorm kräver lika många parkeringsplatser, alltså 40 st.

Om de som flyttar in har mer än en bil kommer inte parkeringsplatserna räcka som beskrivs i Planbeskrivningen och då kommer de parkera på Hummels väg och Södra vägen!

I planförslaget står det att parkeringsbehovet för huskroppen i öster avses lösas ovan mark men vissa p-platser i garage. Ovanför mark, hur många

parkeringsplatser finns där? Tycker att detta är väldigt otydligt i planbeskrivningen. Som vi tolkar det kommer inte parkeringsplatserna räcka för boende i huset.

Vi vill även yttra oss ang. höjden på de två huskropparna som är 4 våningar. Tre våningar passar bättre in i området, så det harmonierar med den befintliga bebyggelsen.

### Trafik

Som en konsekvens av planförslaget ökar antalet resor från och till planområdet. Motortrafik Planförslaget medför en ökning av antalet resor ÅDT (års dygns trafik) med bil, (samt övriga färdslag). Hummels väg kommer inte kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra, gatan är för smal. Hummels väg kommer få avsevärt ökad trafik vilket kommer minska trafiksäkerheten något enormt. Detta är däremot något som Södravägen kommer kunna hantera då denna gata är bredare, (bilar kan mötas på denna gata) och det är inga lekande barn där.



*(Stadsbyggnadskontoret har valt att i bild ovan dölja avbildade människor pga. GDPR)*

**Kommentar:** Stadsbyggnadskontoret tar med sig frågan kring trafiksäkerheten längs med Hummels väg till ansvarig enhet, Hamn- och gatuförvaltningen. Planförslaget revideras efter samrådet till granskning, med förslaget om bibehållen angöring till parkeringsgarage. Vilket efter avvägningar om tillgänglighet, trafiksäkerhet, teknisk anordning samt helhetsbilden bedöms vara den mest fördelaktiga placeringen.

*För yttrande gällande parkering se svar på sidan 25.*

## **5. BRF Sebohus nr 1, 2023-06-01**

Brf Sebohus nr 1 i Varberg är stadens äldsta bostadsrättsförening och har sedan 1945 varit en del av den södra porten till staden. När man passerat Apelvikhöjd så ser man fästningen på håll, inramade av de gula husen på vänster sida. Vi förvaltar den historiska bilden och är lägger årligen stora ekonomiska summor för att hålla husens utseende, och trädgården mot gatan i ett mycket gott skick. Det är så vi tolkar vårt ansvar om att värna om "den aktuella platsens specifika förutsättningar" (Förtättningsstrategi vbg 2017-12-19). (sid 36)

Vi har tagit del av kommunens utskickade handlingar och vill lämna kommentarer kring flera för oss väsentliga punkter.

Det är svårt att tro att samrådshandlingen är en egen produkt, tillverkad av tjänstemän i Varbergs kommun. Stora delar av materialet kring fastigheter, parkeringar, grönytor och växtlighet mm har ett språk som vanligen hör hemma vid reklambyråer och illustrationer har tillverkats av arkitektfirman Semrén Månsson från Göteborg. Är det verkligen så att Varbergs kommun köper in denna tjänst eller är det så att företaget Stenfastigheter som önskar bygga har tillhandahållit detta material? Det som nu sker, känns som en attack utifrån av en Goliat.

Vi är givetvis inte emot utveckling, vi menar dock att ett av kommunen självständigt planarbete kunde ha förankrats lokalt för att därmed upplevas som en utveckling av området. I dialog med oss boende kunde arbetet skett om hur vi tänker framtiden 5, 10, 20 .. år. Vi vet genom samtal grannar emellan att det finns många tankar och förslag som både värnar om "områdets kultur" och samtidigt tänker utveckling. Men vi nås även av farhågor om att detta bara är en början på en dold strategi att förändra hela kvarteret, med fortsatt rivande och ersättande av nya högre hus.

Området kring Almers väg och Hummels väg har sin karaktär av 1-4 familjs hus med 1-3 våningar. (se bilder, planrapporten sid 40, 41, 44) I kommunens riktlinjer skriver rapportförfattaren, *"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", sid 36.*

Vi menar att det utredaren beskriver är en detaljförändring och således inte följer de riktlinjer som man hänvisar till. Vi vill därför påminna om att Brf Sebohus tidigt i planarbetet (20220906) fått frågan om vi är intresserade av ett markköp för delar av Kilen och där vi svarat att vi ställer oss mycket positiva till det. Brf Sebohus har en önskan om att vända utfarten från vår parkering så att den istället för att leda ut mot Almers väg - strax nedanför rondellen - kommer ut mot Södra vägen. Det skulle öka trafiksäkerheten betydligt.

Vi spanar i framtidskulan och ser att det inom 10 år troligen inte kommer att säljas några nya bilar som drivs med bensin/diesel. Nästa nya bil som våra medlemmar planerar att köpa kommer att drivas med el. Hur dom ska laddas är en oklar fråga. Vi ser att behovet av laddare för elbilar i denna del av kommunen kraftigt behöver byggas ut. Om kommunen inte vill sälja mark till brf Sebohus så föreslår vi att kommunen väntar med att sälja den tomt kallad Kilen, då den i denna övergångstid kan vara en bra plats för laddstationer. Om 10 år så vet vi mycket mera om vilka vägar tekniken för oss.

Brf Sebohus har långt tidigare - 1900 tal - ansökt om att få köpa marken för byggnation/parkering i samma stil som befintligt, men fått avslag.

Våra invändningar mot förslaget utgår från flera aspekter; höjden på planerade fastigheter samt medförande trafikproblem.

### **Höjden**

Vi menar att nya fastigheter skall anpassas till de hus som redan finns i kvarteret, det vill säga att de då hamnar på 2-3 våningar. Vi läser med förtjusning om andra mycket lyckade byggnationer i Varbergs centrum där seriösa och intresserade byggmästare lyckas läsa in områdets karaktär.

Om de nya husen begränsas till en höjd på 3 våningar så skulle det fortfarande ett betydande bidrag till den önskade förtätningen. Av 2 enfamiljsbostäder så kan det säkerligen bli inte 40 utan rimligare 25. Från 2 till 25, där måste väl den politiska önskan vara uppfylld med råge.

Vi ställer oss tveksamma till innehållet i "skuggbilder" som presenteras. Vi tittar på befintliga hus på Hummels väg och föreställer oss ytterligare 1

våning och då inser vem som helst att påverkan skulle bli betydande. Vi skulle välkomna en dialog på plats med planeringskontoret. Vi önskar att stadens plan håller fast vid nuvarande höjder på fastigheter.

## **Trafik**

Almers väg är idag en kraftigt trafikerad led från söder in mot centrum. Såväl bussar och tunga lastbilar på väg till centrums affärer, som bilar cyklar och gående, trafikerar frekvent gatan. Längs gatans västra sida finns det parkeringsplatser.

Många barn måste dagligen passera denna gata på sin väg till skola och fritidsanläggningar. Att ytterligare öka trafikmängden upplever vi som en ökad risk för tillbud. Förslag/önskemål har höjts om att enkelrikta Almers väg/Södra vägen för att avlasta gatan. Vi önskar att det arbetas fram en långsiktig plan kring trafiken/boende i denna del av staden.

Parkering är ett stort problem idag. Almers väg rymmer inte parkeringsplats för de boende. Skall man parkera efter klockan 17.00 så får man många gånger söka sig till gatorna runt. En kraftig ökning av bostäder i kvarteret skulle skapa stora svårigheter.

## **Energi**

### *Bergvärme*

Brf Sebohus värms idag upp med bergvärme med ett stöd av fjärrvärme. Vi oroas av planerade sprängningar för att bygga garage. Hur kan vi försäkras om att byggaren inte skadar vårt värmesystem?

Vi menar att planförslaget bör förkastas/återremitteras/. Vi menar att en plan behöver anpassas utifrån befintlig miljö och inte utifrån byggherrars ekonomi och vinstintresse.

**Kommentar:** *Stadsbyggnadskontoret välkomnar yttrande kring planförslagets påverkan på närliggande fastigheter och upplevelsen från grannar. Gällande framtagande av planhandlingar och underlag är det något som kommunen själva ansvarar för. Exploatör eller sökande har möjlighet att själva bistå med illustrationer som visar på bebyggelseförslag om kommunen anses det lämpligt för tydligheten eller påvisande av planens syfte.*

*Kommunens strategier visar på en lämplighet i att utveckla området, men med stor hänsyn till omgivande bebyggelse. Planförslaget bygger på en stegring i volym längs med den gamla delen av Södra vägen upp mot högre bebyggelse längs med Södra vägen, Sörse och Apelvikshöjd. Byggnadshöjd och hänsyn till befintliga siktlinjer längs med framförallt Almers väg och mot centrum och fästningen har varit ett randvillkor i planarbetet och har förtydligats i granskningsförslaget.*

*Vid ett genomförande av planen är det på exploatörs ansvar att hänsyn tas till kringliggande fastigheter och byggnation. Risk för skada har inte påvisats under planarbete och faller på exploatör att säkerställa vid byggnation.*

*För parkering samt trafiksäkerhet se svar på sidan 21, 22 och 25.*

## **Förslag till ändringar**

- Lägre nockhöjd för den västliga byggrätten
- Ändrad avgränsning av planområdet och byggrätter
- Plankartan kompletteras med reglering av
  - Hårdgörandegrad
  - Skydd mot störningar
- Planbeskrivning förtydligas med
  - Vyer med tilltänkt planförslag
  - Beskrivning av påverkan på kulturmiljö
  - Beskrivning om parkering på kvartersmark och allmän plats.

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun