

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LINDÅS / ATLE Traktnamn / Kvarternamn
- 3:6, S:1 Fastighetsbeteckning, samfällighet
- Gränspunkt
- Bostadshus, uthus husliv
- Bostadshus, uthus takkontur
- Annann byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Stenmur
- Staket
- Häck
- Nivåkurvor
- Mått höjdpunkt, laserskannad höjd
- Belysningsstolpe

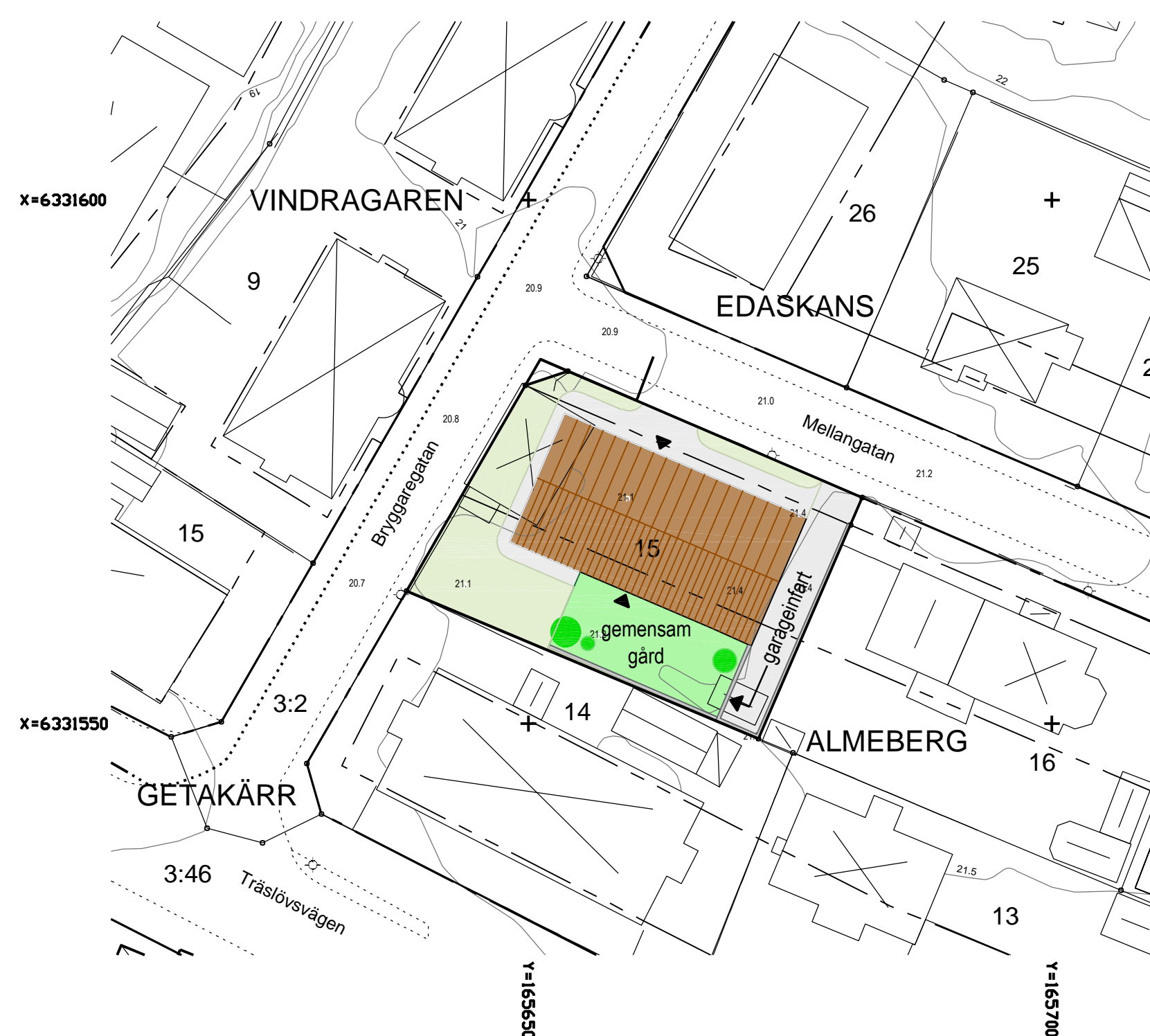
UPPLYSNINGAR
 Grundkartan framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

Aktualitet
 Fastighetsindelning: 2019-01-14
 Detaljinformation: 2019-01-14

Karin Fridstrand
 Avdelningschef

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00
 Koordinatsystem i höjd: RH 2000
 Skala: 1:500

Plankarta skala 1:500 (A1). 1:1000 (A3)



BETECK

- LINDÅS / A' 3:6, S:1
- Gräns
- Bostadshus, uthus husliv
- Bostadshus, uthus takkontur
- Annann byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Stenmur
- Staket
- Häck
- Nivåkurvor
- Mått höjdpunkt, laserskannad höjd
- Belysningsstolpe

UPPLYS
 Grundkart komplette digitala be

Aktualitet
 Fastighetsindelning
 Detaljinfo

Karin Fridstrand
 Avdelning

Koordinat:
 Koordinat:
 Skala: 1:5

Illustration skala 1:500 (A1). 1:1000 (A3)

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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark, 4 kap 5 § 3

- B** Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största exploatering är 350 kvadratmeter byggnadsarea. Utöver angiven byggnadsarea får underjordiskt källarplan anordnas, 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad med undantag för trapphus och entréer, skärmtak samt dagvattenhantering, 4 kap 11 § 1

Marken får endast förses med komplementbyggnad med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Överkant på underjordiskt källarplan får anordnas till en högsta höjd av +22.5 meter över angivet nollplan, 4 kap 11 § 1

Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 35.5 meter, 4 kap 11 § 1

Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är 33 meter, 4 kap 11 § 1

Placering

P₁ Underjordiskt källarplan får placeras i tomtgräns. Komplementbyggnad på gårdsbjälklag ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, 4 kap 16 § 1

Utformning

f₁ Balkong får inte anordnas på fasad mot öster, 4 kap 16 § 1

f₂ Utöver den angivna byggnadshöjden får takkupor utmed 1/3 av takfotslängden uppföras. Utrymme för ventilationsanläggning skall placeras inne i byggnaden, 4 kap 16 § 1

Fasad mot gata och gårdssida är beräkningsgrundande för byggnadshöjd, 4 kap 16 § 1

Utförande

Ramp från källargarage ska utföras med horisontellt plan om minst 4 meters djup från allmän plats, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

Utfart får inte anordnas närmare än 10 meter från gatukorsning, 4 kap 10 §

Skydd mot störningar

Innan startbesked ges för åtgärder som kräver marklov eller bygglov ska markens lämplighet för bebyggelse säkerställas genom att eventuella markföreningar har avhjälpats så att ledningsnätet säkrats och acceptabla föroreningsnivåer erhålls med avseende på markanvändning. Avhjälpande ska föregås av anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet, 4 kap 12 § 2

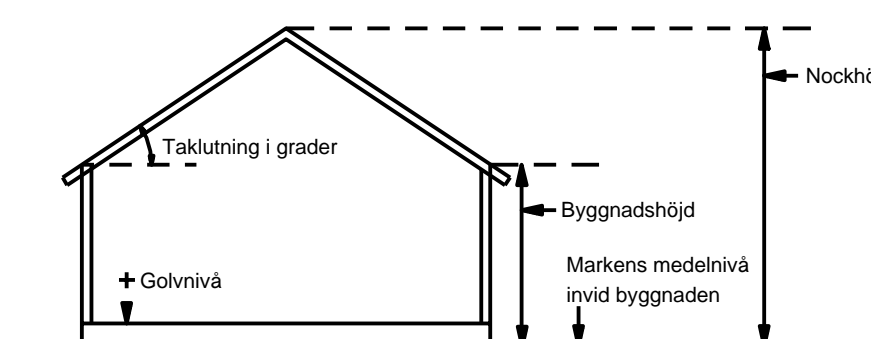
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

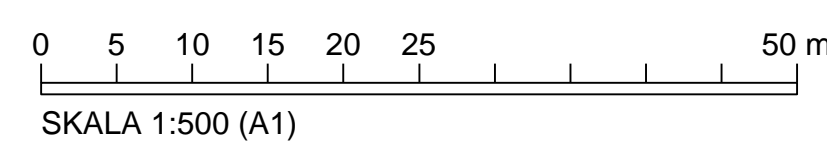
Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

Fastighetsindelning

Den tomtindelning som fastställdes 1961-03-08, arkivakt 1383K-40/1961, upphör att gälla för tomt 15, 4 kap 18 § 1



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas



Upprättad för stadsbyggnadskontoret av Elin Wiman, Radar Arkitektur

<p>VARBERGS KOMMUN</p>	Plankarta med bestämmelser	
	Detaljplan för ALMEBERG 15 Varberg, Varberg kommun	
Godkänd för samråd 2018-04-26 § 117 Godkänd för granskning 2018-10-25 § 296	Upprättad för Stadsbyggnadskontoret av Elin Wiman & Axel Lindqvist, Radar arkitektur & planering Datum 2018-04-26, reviderad 2018-10-25 och 2019-01-31	
Antagen BN 2019-01-31 § 18 Laga kraft 2019-10-22	Claus Pedersen Planchef	Inger Axbrink Planarkitekt
		439



**VARBERGS
KOMMUN**

439

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Almeberg 15, Varbergs kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2019 § 18 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 22 oktober 2019.

Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.



VARBERGS
KOMMUN

Dnr: 2016/538



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Almeberg 15
Laga kraft 2019-10-22
Varbergs kommun

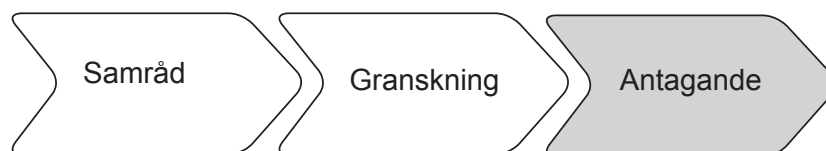
Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ett flerbostadshus med bostadsändamål i tre våningar plus en inredd vind alternativt ett från fasaden indraget övre plan. Under byggnaden anläggs ett garage med plats för boendeparkeringar. Huset placeras med långsidan mot Mellangatan och gaveln mot Bryggaregata, något indragen från fastighetsgräns.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler. Standard förfarande används när en föreslagen detaljplan är förenlig med översiktplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter granskning resulterar i ett granskningssutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.



Tidplan

Samråd 2:a kvartalet 2018

Granskning 4:e kvartalet 2018

Antagande 1:e kvartalet 2019

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Trafikbullerutredning, Norconsult 2016-11-03

Miljöteknisk markundersökning, Structor 2016-12-08

Dagvattenutredning med VA, Melica 2018-04-11

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	8
Konsekvenser	12
Genomförande av projektet	13
Medverkande	15

Inledning

Plandata

Detaljplaneområdet ligger centralt beläget i Varberg, öster om rutnätsstaden, i ett område med villabebyggelse blandat med flerbostadshus uppförda i 2-3 våningar. Planområdet är cirka 850 m² och ligger söder om Mellangatan, öster om Bryggaregatan och omfattar efter fastighetsreglering Almeberg 15. På fastigheten ligger i dag en villa.



Utdrag från Primärkarta samt ortofoto med planområdet markerat.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett flerbostadshus med en byggnadsyta på cirka 350 kvm i 3-4 våningar innehållandes cirka 11 lägenheter. Utöver bostadshuset planeras markparkeringar, förråd och miljöhus. Den befintliga villan inom planområdet planeras att rivas.

Uppdrag

Byggnadsnämnden lämnade 2015-02-05 (BN § 19) positivt planbesked för Almeberg 20. Almeberg 20 var fastighetsbeteckningen före fastighetsreglering då fastigheten istället fått beteckningen Almeberg 15.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

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

Översiktsplan

Förslaget ligger i linje med *Översiktsplan för Varbergs kommun* antagen av kommunfullmäktige 2010. Översiktsplanen anger att kommunens största utbyggnad ska ske i staden med en tät bebyggelse och ett effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser. Den aktuella fastigheten omfattas även av *Översiktsplan för Varbergs kommun -Fördjupning för stadsområdet*, från 2010. Den blandade bebyggelsen kring Varbergs stadskärna ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse är att den ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter.



Utdrag från stadsplanen från 1936 med Almeberg 20 markerat.

Detaljplan

I gällande detaljplan, 1936 års stadsplan, regleras aktuellt område som kvartersmark avsedd för bostadsändamål. Byggnad får inredas med högst två lägenheter och får uppföras till högst två våningar, till en höjd av 7,5 meter.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Planeringsförutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet omfattas av en villatomt utan större höjdskillnader, +21,1 meter över nollplanet i väster till +21,4 i öster. Tomten är gräsbevuxen och det finns ett par äldre fruktträd, pyramidpopplar, ett par granar samt buskage.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom fastigheten (Structor Miljö Väst AB 2016-12-08) och resultaten från analys av jordprovar visar att yttlig fyllnadsjord är mer eller mindre ren men med en svag förorening av PAH och metaller. Så som fastigheten används idag utgör inte de förhöjda halterna någon hälsorisk för människor som vistas på området. Inget i undersökningen indikerar heller att det skulle förekomma klorerade lösningsmedel i berggrundvattnet. Avhjälpande av eventuella markföroreningar ska ha KM (Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning) som mål.

Geotekniska förhållanden

I planområdets norra del finns berg i dagen och enligt karta och geologisk information från SGU utgörs resterande mark av ett tunt lager sand på berg. I den marktekniska undersökning som genomförts påträffades vid provgrävning berg på mellan 0,2-1,5 meters djup. Jordlagerföljden är generellt ett mulljordslager mellan 0-0,2 m följt av sand som antas vara fyllnadsmaterial ned till mellan 0,6-1 m där antingen berg eller en sandig morän påträffats.

Markradon

Marken utgörs av postglacial mellansand – grovsand som inte avger en nivå radonhalter att en mätning krävs.



Foto på befintligt bostadshus inom planområdet (t.v.) samt flerbostadshus väster om planområdet, på andra sidan Bryggaregatan (t.h.).



Foto på flerbostadshus söder om planområdet samt befintlig trädgård inom planområdet (t.v.) samt foto på två enbostadshus direkt öster om planområdet (mitten och t.h.).

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en 1,5 plans villa uppförd under första halvan av 1900-talet. Villan har stående träpanel och mansardtak och är placerad i gatuliv i det nordöstra hörnet av fastigheten.

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande villor blandat med mindre flerbostadshus i två-tre våningar. Längs Bryggaregatan är flerbostadshusen övergripande placerade med långsidan i liv med gatan. Bebyggelsen längs Mellangatan består till största del av friliggande villor.

Service

Planområdet ligger 250 meter från en mataffär och cirka 300 meter öster om centrala Varberg där ett stort serviceutbud finns. Grundskola och förskola finns inom 500 meter från planområdet och gymnasieskola cirka 550 meter.

Teknisk försörjning

Inom fastigheten Getaskärr 3:2, på gränsen mot Almeberg 15 står ett elskåp. Teknisk infrastruktur som el, tele, VA finns utbyggt och draget till fastigheten. Fjärrvärme finns inte draget till fastigheten.

Ledningar för tele finns dragna från befintligt bostadshus i syd-ostlig riktning.



Foto på Mellangatan med vy åt väster med planområdet till vänster samt foto på Bryggaregatan med vy åt söder.

Trafik, gator och parkering

Gatorna som angränsar planområdet är bostadsgator av villakvarterskaraktär. Träslövsvägen som ligger söder om planområdet är en genomfartsgata som förbinder centrum med Västkustvägen.

Kollektivtrafik

Buss trafikerar hållplats Lorensberg som ligger cirka 200 meter från planområdet. Planområdet ligger ungefär 800 meter från järnvägsstationen.

Parkering

Gatuparkering finns längs Bryggaregatan och Mellangatan.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger på drygt 1 km avstånd till havet och Strandpromenaden.

I Varbergs innerstad finns kommunala finparker, som exempel kan nämnas Engelska parken och Societetsparken på gångavståndet 800-100 meter. Närmaste lekplats finns i Gamla Påskberget på 500 meters avstånd. Det finns även en mindre stadsdelslekplats i Pilhagen, cirka 750 från planområdet. I närhet till planområdet finns ingen allmän lekplats för mindre barn.

Planförslag

Bebyggelse

Planområdet får användningen bostäder vilket går i linje med befintlig användning.

Den befintliga villan ersätts av ett flerbostadshus med cirka 11 lägenheter i tre fulla våningar samt en fjärde indragen våning, alternativt en inredd vind. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet föreslås vara +33 meter och högsta nockhöjd +35,5 meter.

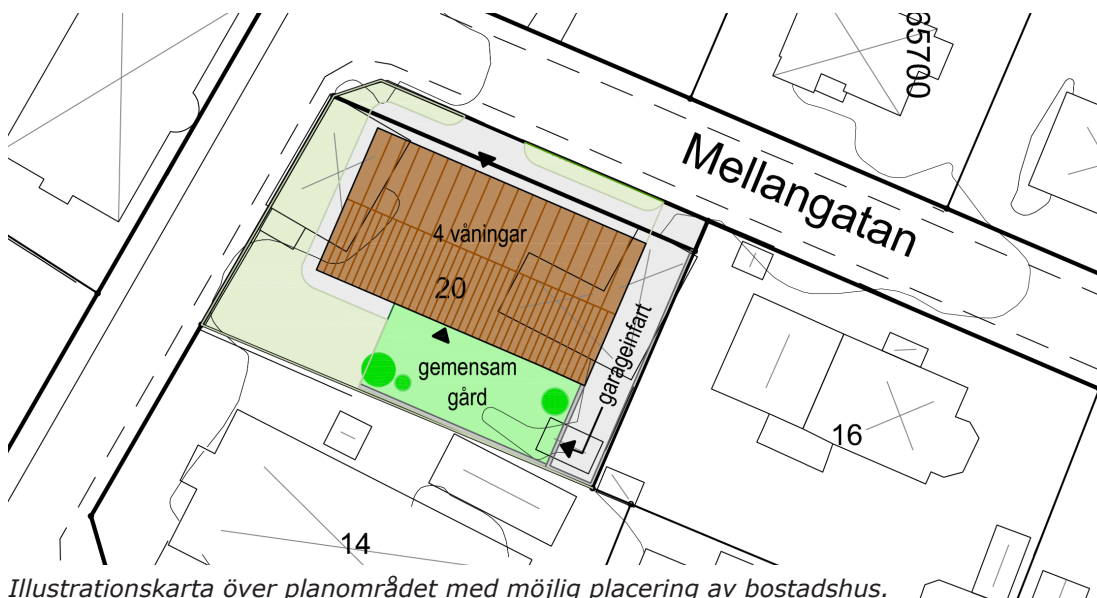
Byggnadshöjden räknas från en beräkningsgrundande fasad eller utifrån en medelmarknivå upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning in mot byggnaden berör byggnadens tak. Planområdet är relativt flackt med en högsta punkt i öster på ca +21,5 och en lägsta i väster på ca +21,1. Byggnadshöjden blir därför ca 10-11 meter inom vilket tre fulla våningar inryms.

Utöver den angivna byggnadshöjden får takkupor som upptar högst halva takfallets längd och utmed 1/3 av takfotslängden uppföras. Takkupor gör det möjligt att tillskapa bra och effektiva planlösningar vid inredd vind. Takkuporna får max uppta 1/3 av takförlängden på den del av taket där kuporna byggs.

Planförslaget medger en byggnad med byggnadsarea om drygt 400 m². Flerbostadshuset placeras ett par meter in från Mellangatan och Bryggaregatan och infarten till garaget är placerat öster om byggnaden och nås från Mellangatan.

Balkonger föreslås uppföras på den södra samt den västra fasaden. På den östra gaveln som vetter mot fastigheten Almeberg 16 får inga balkonger anordnas. Detta för att minimera insyn och påverkan på granntomten.

Under huset anläggs ett parkeringsgarage med plats för 11 parkeringsplatser.



Illustrationskarta över planområdet med möjlig placering av bostadshus.



*Illustrationer som visar på hur flerbostadshuset kan komma att se ut. Förslaget visar en fjärde indragen våning med ett valmat sadeltak. Den översta bilden visar vyn sedd från korsningen Mellangatan-Bryggaregatan. Den nedre bilden visar ett ovanifrånperspektiv sett från sydost där gårdssidan syns tillsammans med nerfarten till garaget. Mot granntomten i söder bedöms garaget sticka upp någon meter ovan mark.
Bilder: Fredblad arkitekter*



*Fotomontage som visar hur flerbostadshuset kan komma att se ut i förhållande till sin omgivning. Förslaget visar en fjärde indragen våning med ett valmat sadeltak. Den översta bilden visar vyn sedd från korsningen Träslösvägen-Bryggaregatan. Den nedre bilden visar evyn sedd från Mellangatan.
Bilder: Fredblad arkitekter*

Grönstruktur och rekreation

Planen möjliggör att en gemensam gård och friytor anordnas. Gården är orienterad mot inre delen av kvarteret vilket följer befintlig struktur. En gårdsyta om sammanlagt drygt 300 m² kan anordnas och utrymmet bör planteras och ställas i ordning för lek och avkoppling. Förslaget innebär en möjlighet att placera den gemensamma uteplatsen på den inre delen av fastigheten, i sydvästläge vilket ger goda förutsättningar för solinstrålning under eftermiddag och kväll. Uteplatsen hamnar sannolikt någon meter ovan marknivån, på parkeringsgaraget bjälklag. De delar av gården som ligger mot gatan har oförändrad marknivå.

Närmsta rekreativområde utanför planområdet är Påskberget på cirka 300 meters avstånd där det även finns en kommunal lekplats (cirka 500 m).

Trafik och parkering

Planförslaget innebär inga förändringar i gatunätet men in- och utfarten till planområdet flyttas från en central placering på tomten i riktning ut mot Mellangatan, till den östra delen av tomten, med riktning ut mot Mellangatan. Utfart får inte placeras närmare än 10 meter från korsningen Mellangatan-Bryggaregatan.

Cykelparkering

Cykelparkering enligt kommunens parkeringsnorm ska anordnas inom fastigheten. Enligt *Parkeringsnorm för Varbergs kommun* (godkänd av Byggnadsnämnden 2012-05-16) bör cykelparkering finnas lättillgängligt nära entréer och värdeskydd. Det ska även vara möjligt att vid behov kunna låsa in sin cykel i ett förråd. För gäster ska det alltid finnas plats för parkering nära entréer, även dessa med värdeskydd. 2,5 cykelparkeringar ska anordnas per lägenhet. Vid uppförande av 11 lägenheter ska alltså 28 platser tillskapas.

Bilparkering

Parkering enligt kommunens parkeringsnorm ska anordnas inom fastigheten. Parkeringar tillskapas i ett underjordiskt garage under flerbostadshuset samt del av baksidan. Parkeringstalet för flerbostadshus inom zon 2 är 9 platser per 10000 BTA eller 0,9 per lägenhet, vilket ger 11 platser vid uppförandet av 11 lägenheter, inklusive gästplats.

Teknisk försörjning

El och VA

Byggnaden ansluts till elnätet via den befintliga anslutningen som finns i planområdets västra del. Vid planområdets nordvästra del från Mellangatan finns anslutningar till VA-nätet. Om garaget utförs med golvbrunn ska den förses med oljefilter och vattnet ska pumpas till spillvattenledning.

Värme ordnas lokalt inom fastigheten.

Bredband

Fastigheten är inte ansluten till bredband men optokabel finns draget längs Mellangatan och Bryggaregatan.

Avfall

Avfallshanteringen ska placeras tillgängligt för renhållningsservice samt för boende och bör omfatta flera fraktioner för sortering samt matavfall och brännbart. Avfallshanteringen sköts av VIVAB. Närmaste återvinningsstation finns på Trävslövsvägen dryga 500 meter från planområdet. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för drift och skötsel av återvinningsstationerna i Varberg.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten och föreslås ske genom en anläggning mellan byggnaden och Bryggaregatan enligt dagvattenutredningen (Melica, 2018-04-11).

Magasinering i det föreslagna systemet består av en pumpbrunn om 0,5 m³ vid garagedfarten, Savaq-rör för kombinerad bevattning och fördröjning som håller 1-2 m³, två rensbrunnar om cirka 1 m³ var och ett reningsmagasin om 38 m³, totalt cirka 40 m³. Om utflödet till de allmänna ledningarna stryps till 0,5 l/s så kan systemet hantera en nederbörd om 138 mm per dygn.

Pumpning behövs för garagedfart och dränering av husgrunden. Åtgärder ska redovisas i detaljprojekteringen som hindrar att dagvatten rinner in genom garageinfarten.

Störningar

En bullerutredning (2016-11-03) har utförts som visar att riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Riktvärdena för uteplats klaras inom stora områden runt om bostadshuset samt vid balkonger längs alla fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Senare prognos från 2017 visar minskad trafikmängd på Träslövsvägen.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Inom planområdet finns inga kända naturvärden och en förtätning i centrumnära läge med befintlig infrastruktur och service så som kollektivtrafik, VA, gator, skolor, handel mm ger en hållbar stadsutveckling. Förslaget innebär på så sätt en god hushållning med mark- och vattenområden.

Behovsbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning enligt kraven i PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § har genomförts. Behovsbedömningen resulterade i att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte påverkar natur- och kulturvärden negativt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms vara förenligt med Miljöbalken 3, 4 och 5 kap och bedömningen är att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs upprättas.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljö och finns inte upptaget i bebyggelseinventering eller *Stadens karaktärer - kulturmiljöer i stadens stadsområde*.

Naturmiljö

Planområdet omfattas av en äldre gräsbevuxen villatomt med ett par frukträd, pyramidpopplar planterade längs Mellangatan samt ett par granar. Vid genomförandet av planförslaget bebyggs stora delar av fastigheten och ett garage anläggs under, samt söder om den tillkommande byggnaden. Detta medför att villatomten förändras kraftigt och troligtvis tas samtliga träd och buskar bort. Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft. Ökad bostadsbebyggelse innebär alltid en ökad trafik och därmed ökade buller- och luftföroreningsnivåer. Men då detta är en mindre förtätning, med en ökning av 10-tal bostäder bedöms förslaget inte medföra så höga halter av luftföroreningar att gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Förslaget innebär en förtätning i centrumnära läge där tillgång till kollektivtrafik är god och service finns i stor utsträckning på gångavstånd, vilket bidrar till ett lägre beroende av bil än i ett mer perifert område.

Påverkan på vatten

Dagvattnet från fastigheten kommer att omhändertas via fördröjning till det allmänna ledningsnätet. Receptienten är N m Hallandskust vatten.

Störningar

Solförhållanden

Den nya byggnadens placering, volym och höjd innebär försämrade solförhållanden för bebyggelsen norr samt öster om planområdet men uppskattas endast ge en marginell påverkan.

Insyn

Placeringen av byggnaden 4 meter från tomten åt öster innebär en ökad insyn på den berörda tomtens baksida. Planbestämmelsen f_1 reglerar uppförandet av balkonger på den östra gaveln som vetter mot grannfastigheten.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i centrala Varberg med redan utbyggd offentlig service, rekreationsområden och infrastruktur som ger bra förutsättningar för en god boendemiljö. Tillskottet på cirka 11 bostäder är positivt för stadens bostadsförsörjning och förslaget bedöms vara positivt ur sociala aspekter.

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

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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 fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Almeberg 15 som är i privat ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I planområdet ingår ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för gatunätet som gränsar till planområdet och är ansvarig för drift och underhåll.

Vatten och Avlopp

Varberg Vatten AB

El och tele

Varberg Energi och Skanova

Dagvatten (fördröjning inom kvartersmark)

Exploatör

Dagvatten på allmän plats

Varberg Vatten AB

Utförande

Exploatören ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och underhåll

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören före detaljplanens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar Almeberg 15 som är i privat ägo. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering har genomförts mellan Almeberg 20 och Getakärr 3:2 där 92 kvm av allmänplatsmark från Getakärr 3:2 har överförts till Almeberg 20 och istället bildat fastigheten Almeberg 15. Fastighetsgränsen går i liv med övriga fastighetsgränser på Mellangatan efter regleringen.

Den tomtindelning som fastställdes 1961-03-08, arkivakt 1383K-40/1961, upphör att gälla för tomten 15.

Ledningsrätter

Framtida ledningsdragning – el, tele, bredband och VA – förutsätts kunna ske i gatumark.

Tekniska frågor

Markarbeten

Utifrån den miljötekniska markundersökningen, utförd av Structor Miljö Väst AB (161208) rekommenderas det att en anmälan enligt 28§ Förordningen om Miljöfarlig verksamhet och Hälsoskydd (FMH) lämnas in till miljöförvaltningen innan markarbeten påbörjas. I anmälan bör framgå vilka markarbeten som planeras, vilka massor som lämnas kvar och hur eventuella över-skottsmassor kommer att hantearas.

Gator och trafik

Flerbostadshuset kommer utföras med källargarage där infarten sker från Mellangatan. Cykelplatser ordnas väderskyddat på tomtmarken runt byggnaden.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till det allmänna vatten- och avlopps nätet.

Ledningar

Eventuell flytt eller annan förändring av ledningar begärd av fastighetsägaren bekostas av densamme enligt gällande VA-taxa. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas ut i samband med detaljplanens upprättande. Kostnaden för bygglov debiteras fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Inger Axbrink, planarkitekt i Varbergs kommun samt Elin Wiman och Carin Gustrin, Radar arkitektur & planering. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Inger Axbrink
Planarkitekt

Tillhör beslut om antagande 2019-01-31 § 18
Beslutet vann laga kraft 2019-10-22



**Varbergs
kommun**

Detaljplan för
Almeberg 15
Dnr BN 2016/538
Varbergs kommun

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen 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	<i>Bostadsändamål. På fastigheterna står ett enbostadshus från första hälften av 1900-talet. Byggnaden är uppförd i 1 ½ våning och placerad i liv med gatan på den norra delen av tomten.</i>			
Planområdet berörs av...	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc)	X			
Riksdirektivet och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3 - 4 kap MB.			X	Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturresevat etc.)	X			
Byggnadsminne el fornminne	X			
Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)	X			
Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			

Nuvarande mark- eller vattenanvändning	<i>Bostadsändamål. På fastigheterna står ett enbostadshus från första hälften av 1900-talet. Byggnaden är uppförd i 1 ½ våning och placerad i liv med gatan på den norra delen av tomten.</i>			
Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
...Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)	X			
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			Enligt bullerutredningen klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dBA för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Även riktvärdena för uteplats, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA klaras för gemensamma uteplatser inom stora områden runt bostadshusen och vid privata uteplatser/balkonger längs samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder.
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		X		Jordarten inom planområdet består av postglacial sand enligt SGIs webbaserade kartvisningstjänst. Det finns inga anledningar att misstänka geotekniska svårigheter. Planområdet ligger i utkanten av det sekundära restriktionsområdet för TRI (klorerat lösningsmedel) enligt Structors rapport (2010-11-25).
Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat			X	Området är lågt exploaterat idag med äldre villabebyggelse blandat med mindre flerbostadshus i 2-3 våningar I Varberg råder högt exploateringsstryck och tillskottet på cirka 11 bostäder är positivt för stadens bostadsförsörjning. Närheten till kollektivtrafik och service skapar förutsättningar för en god boendemiljö.
...(Risk för) Överskridna miljökvalitetsnormer	X			

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (kort beskrivning)	<i>Den befintliga villan rivs och istället uppförs ett flerbostadshus med cirka 11 lägenheter. Byggnaden planeras att uppföras i fyra våningar varav den översta indragen och med en byggnadsyta på cirka 350 m². Under huset byggs ett parkeringsgarage.</i>			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	X			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 3.	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			

Planens innehåll och omfattning (kort beskrivning)	<i>Den befintliga villan rivs och istället uppförs ett flerbostadshus med cirka 14 lägenheter. Byggnaden planeras att uppföras i fyra våningar varav den översta indragen och med en byggnadsyta på cirka 350 m². Under huset byggs ett parkeringsgarage.</i>			
Planområdets läge bidrar till långa fordons-transporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	X			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	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.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
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			
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)	X			
Risk för översvämningar	X			Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet		X		Underjordiskt garage planeras och anläggningar bör anordnas för fördröjning av dagvattnet.
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	X			
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)	X			Föreslagen bebyggelse är en till två våningar högre än befintligt bostadshus och får en större byggnadsyta, men förslaget följer samtidigt delar av omkringliggande bebyggelsemönster utifrån volym och höjd.
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds		X		En förtätning med fler bostäder förväntas ge en marginell ökning av avfall som ej återanvänds.

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		X		Begränsad påverkan. Fler bostäder (cirka 11 lägenheter) innebär följaktligen fler fordonsrörelser till fastigheterna. För varje lägenhet genereras i snitt 3 fordonsrörelser per dygn, vilket innebär att cirka 30 trafikrörelser per dygn tillkommer på Mellangatan (infart till källargarage sker från Mellangatan). Bedömningen är att det begränsade antalet tillkommande lägenheter enbart medför en marginell ökning av trafik på Mellangatan.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			Bostäder genererar främst personbilstrafik. Tillskottet av cirka 30 fordon per dygn bedöms inte påverka nuvarande ljudnivån mer än marginellt.
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		X		Den nya byggnaden innebär försämrade solförhållanden för bebyggelsen norr samt öster om planområdet men uppskattas endast ge en marginell påverkan.
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			Planområdet ligger idag i ett område med främst bostäder i blandade upplåtelseformer. Förslaget bidrar därmed inte till en mer blandad bebyggelse men tillskapar fler bostäder vilket är positivt för stadens bostadsförsörjning. Planområdet är placerat cirka 300 meter från stadens centrum, en fyra-minuters promenad samt cirka 200 meter från närmsta busshållplats vilket skapar förutsättningar till en god boendemiljö. Närheten till service så som skola och kollektivtrafik
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, väg, VA, energi etc)	X			

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbedömning behövs inte upprättas.
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden			

Inger Axbrink
Stadsbyggnadskontoret

2017-03-17

Tillhör beslut om antagande 2019-01-31 § 18
Beslutet vann laga kraft 2019-10-22