

Plankarta skala 1:1000 (A2)



Illustrationskarta skala 1:1000 (A2). Exempel på möjlig disposition.



Områdets läge i Varberg och den planerade järnvägstunnelns läge.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

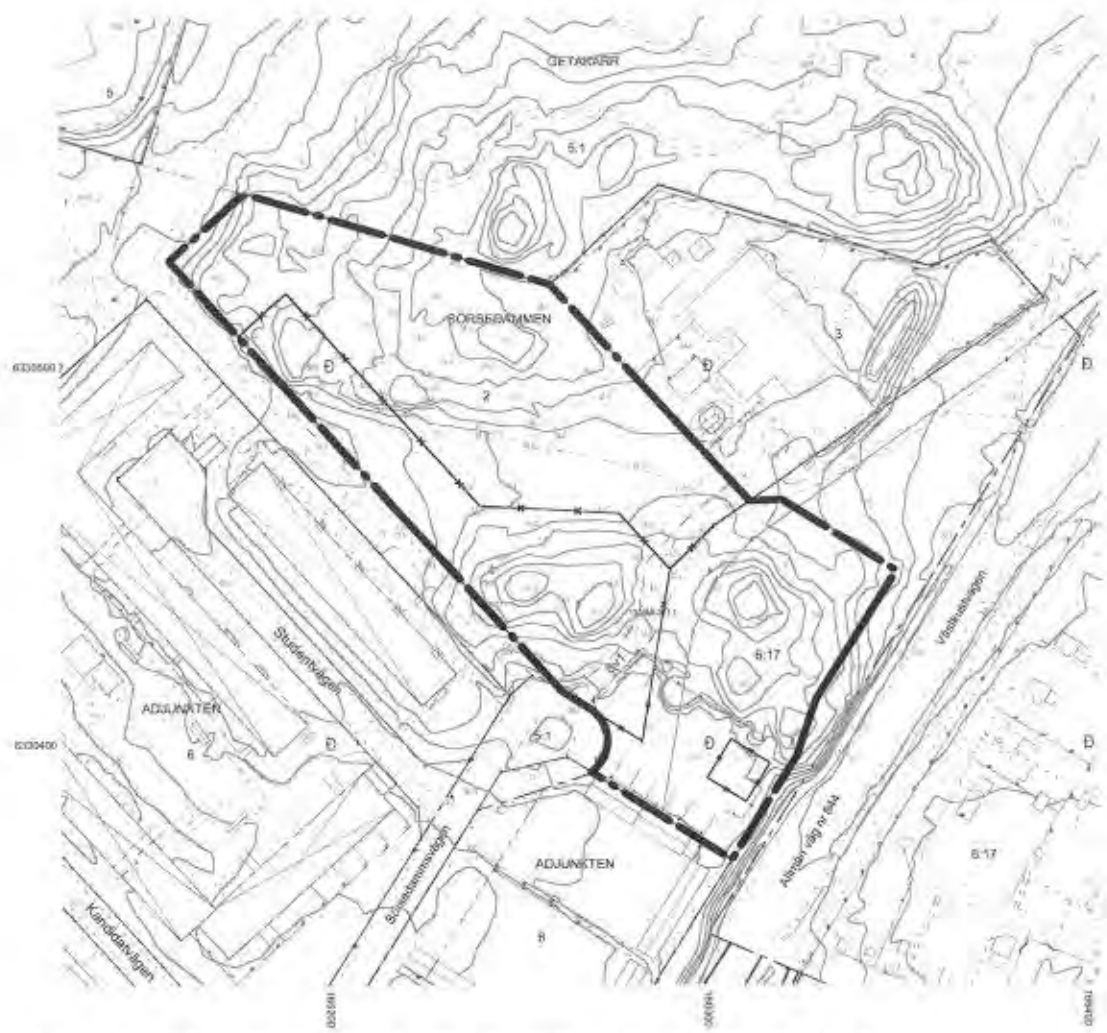
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Teknisk anläggning för trädgårdsavfall

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter
- e₂ 00 Största sammanlagda byggnadsarea i procent



Grundkarta med utgående gränser 1:2000 (A2)

Beteckningar GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Bostadshus resp uthus husliv
- Bostadshus resp. uthus takkonturen
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Staket, häck
- Stödmur, stensmur
- Vägkant, kantsten
- Nivåkurvor
- Mått höjdpunkt

Grundkartan upprättad i april 2013

Benny Antonsson
Ingenjör

Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd RH 2000



Beslutsdatum

Godkänd för samråd 2012-12-13 § 464

Godkänd för utställning 2013-04-11 § 122

Antagen BN 2013-08-29 § 282

Laga kraft 2014-01-30



BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får byggas under med järnvägstunnel

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, tillfart
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Lekyta skall finnas
- n₁ Planteringszon
- n₂ Berg i dagen ska bevaras
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- forn Fornlämning ska bevaras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

- Fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark
- Borning för bergvärme tillåts ej
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Kommunikations- och teknikanordningar får uppföras utöver angiven högsta byggnadshöjd. Indragning från fasad ska göras med minst 3 m.
- Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m respektive 4 m om byggnad uppförs utan respektive med pulpettak

Utseende

Uthus och garage ska ha tak med ytskikt av vegetationsmatta

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

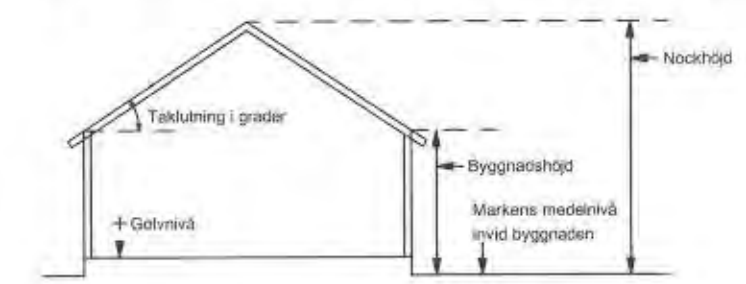
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Verkan på fastighetsplan

De bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som fastställdes 1979-01-26 och som är registrerade som tomtindelning, akt 13-VAR-368, upphävs med avseende på fastigheten Sörsedammen 2.

UPPLYSNING

Risk för stomijud ska beaktas vid grundläggning och val av byggnadskonstruktion



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för
Sörsedammen 2 mm
Sörsedammen 2, del av Getakärr 6:17 och 5:1
Varberg, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2012-12-13, reviderad 2013-04-11 och 2013-08-29

Maria Nykvist
Jenny Jakobsson

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Sörsedammen 2 m.m, del av Getakärr 6:17 och 5:1 Varbergs kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 29 augusti 2013 § 282 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 30 januari 2014.

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.

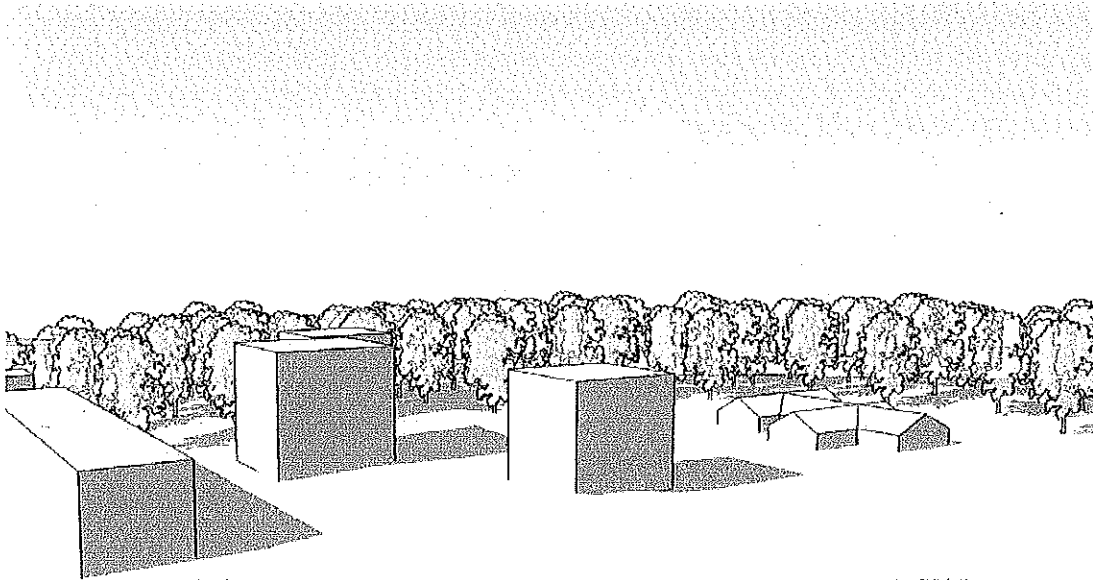
Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan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

Byggnadsnämnden



Varbergs
kommun

Dnr: 2008/1048



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på Sörsedammen 2 m.fl.

Varbergs kommun

Innehåll

| | |
|-------------------------------------|----|
| Sammanfattning | 2 |
| Planprocessen | 2 |
| Inledning | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Behovsbedömning | 5 |
| Planeringsförutsättningar | 6 |
| Planförslaget och dess konsekvenser | 10 |
| Medverkande | 17 |

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar ej utveckling av befintliga tätorter.

Exploateringen är belägen ovanpå korridoren för den nya sträckningen av Västkustbanan som ska gå i tunnel under Varberg. Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB. Järnvägen vars tillåtlighet prövas i järnvägsplan ger förbättrad möjlighet för regional och nationell kommunikation. Föreslagen bebyggelse påverkar ej riksintresset.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet antagen 2010, anges att en förtätning av stadsområdet ska ske med bevarande av befintliga kvaliteter. Bebyggelsekompletteringar kan prövas i mer storskaliga bostadsområden som Sörse. I riktlinjerna anges att tillgången till lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation inte får äventyras vid förtätning. Aktuellt planförslag är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

För området kring Sörsedammen finns två gällande detaljplaner. För planområdet gäller en detaljplan (91) som fastställdes 1965-12-01. Planområdet redovisas i denna som mark för allmänt ändamål med en tillåten byggnadshöjd på 8 meter inom en del av området. Byggrätten har ej tagits i anspråk. Öster om Västkustvägen finns ett område som är planlagt som allmän platsmark, park. Den befintliga bebyggelsen i Sörse omfattas av en detaljplan (183) med fastställelse datum 1989-03-30.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11§. Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles främst vad gäller buller och dagvatten, vilket redogörs för i planbeskrivningen under rubriken "Planförslaget och dess konsekvenser".

Planförslaget medger ej användning av planområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimat mål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen och naturreservat.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden inom fastigheten utgörs av berg.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som normal radonmark i en kartläggning från 1988 utförd av VIAK AB.

Järnvägstunnel

Föreslagen exploatering är belägen ovanpå tunnelkorridoren för den nya sträckningen av Västkustbanan som ska gå i tunnel under Varberg (se karta s 4). Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB. Utmed i stort sett hela sträckningen finns bostäder rakt över den framtida tunneln.

Tunneln ska gå i fast berg, ca 1-0,5 m under noll-planet, alltså drygt 30 m under de föreslagna bostäderna i Sörse. I närheten finns också planer för mellanpåslag/arbetstunnel/servicetunnel. Påverkan från järnvägen kan beröra bebyggelsen i form av stomljud via berg, elektromagnetisk strålning och grundvattensänkning.

I samband med planering för utbyggnad av tunneln kommer ytterligare utredningar göras för att kunna minimera påverkan på bebyggelse ovan tunneln.

Byggherre och hyresgäster ska göras medvetna om att järnvägstunneln kan hamna under byggnader. Förbud mot bergvärme införs som planbestämmelse men det bedöms dock inte föreligga hinder för utförande av källarvåning inom planområdet.

Stomljud

Genom att Västkustbanan byggs i tunnel elimineras luftburet buller från järnvägen effektivt medan risker för så kallat stomljud ökar. Stomljud är ljud som uppkommer när ett tåg passerar i tunneln. Det sprids via berg eller mark till byggnader. Stomljud uppfattas som störande vid lägre ljudnivåer jämfört med luftburet ljud, troligen på grund av hög andel lågfrekvent ljud och att det upplevs som "diffust" varifrån ljudet kommer.

Det saknas nationella krav gällande stomljud från spårbunden trafik i tunnel. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd för buller inomhus ska stomljud från järnvägstunnel inte överskrida 30 dBA L_{max}(slow) i nya bostäder för att inte överstiga nivåerna för lågfrekvent ljud.

I Trafikverkets fortsatta arbete med tunnel under Varberg kommer åtgärder att föreskrivas för att minimera uppkomsten av stomljud. Enligt Miljökonsekvensbeskrivning för Västkustbanan, delen Varberg-Hamra (Banverket, 1998) finns flera sätt att dämpa det stomburna bullret vilka bygger på att spåret vibrationsisolerar. Genom stomljudsdämpande åtgärder i tunneln uppskattas stomljudet bli lägre än 30 dBA i de flesta befintliga byggnader utmed tunnelsträckningen. Inga ytterligare åtgärder bedöms komma att krävas för byggnader i Sörse. Risk för stomljud ska dock beaktas vid grundläggning och val av byggnadskonstruktion för nya byggnader. Genom förebyggande åtgärder vid uppförande av de nya byggnaderna kan eventuella framtida störningar med stomljud från tågtunnel under jord minskas. Exempelvis kan grundläggning på en grus- eller makadambädd istället för direkt på berget minska stomljudet.

Sörseområdet avgränsas av Kattegattsvägen i nordväst, Södra vägen i sydväst och Västkustvägen i sydost. Planområdet trafikmatas via Sörsedammsvägen i söder.

Gång- och cykelförbindelser inom stadsdelen och mot stadscentrum och andra områden finns i anslutning till planerad bebyggelse.

Det finns en busshållplats "Nya Påskberget" som trafikeras av linje 652 på Västkustvägen ca 200 meter från området och en busshållplats på "Adjunktsvägen" som f.n. trafikeras av linje 5 och 6, ca 250 m från planområdet. När det nya linjenätet införs kommer hållplatsen "Adjunktsvägen" att dras in. Närmaste hållplats med stadstrafik blir då "Breared" ca 450 m från det nya området. I nuläget trafikeras "Breared" i rusningstid med halvtimmestrafik och övriga tider en gång per timme.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur i form av vatten- och spillvatten, dagvatten, el, tele samt fjärrvärme finns utbyggt inom Sörseområdet. Huvudman för elförsörjning och fjärrvärmenätet är Varberg Energi AB.

Genom planområdet går allmänna vattenledningar (huvudman Varberg Vatten AB) som ansluter förskolan till kommunens ledningsnät. Utmed gångvägen och Sörsedammsvägen finns belysningsledningar och stolpar. I Sörsedammsvägen finns även en elservis till förskolan.

Dagvatten från Sörseområdet ansluts till dagvattendammar i Mariedal och Breared. Anslutningspunkt finns öster om planområdet. Dagvattenhanteringen fungerar bra i det befintliga området.

Avfall

I den södra delen av planområdet har Varbergs Bostads AB en kompostanläggning som idag används för upplag av jord, ris och trädgårdsavfall. Anläggningen redovisas i gällande plan som allmän platsmark, park.

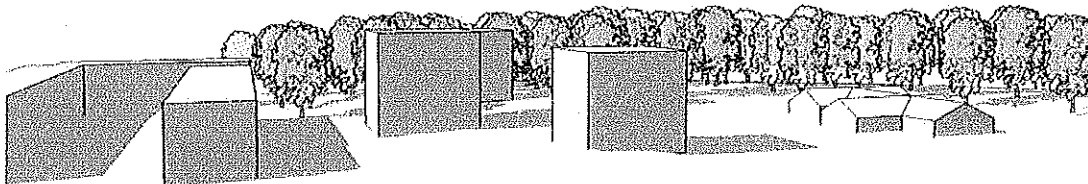
Buller

Sydväst om planområdet passerar Västkustvägen vilken är den enda kända bullerkällan i närheten av planområdet. Västkustvägen beräknas ha ca 9300 fordon per dygn år 2030. Idag är hastigheten 70 km/h, men denna ska eventuellt sänkas till 60 km/h. Bullret från Västkustvägen bedöms utifrån översiktliga bullerberäkningar inte överstiga Boverkets riktlinjer.

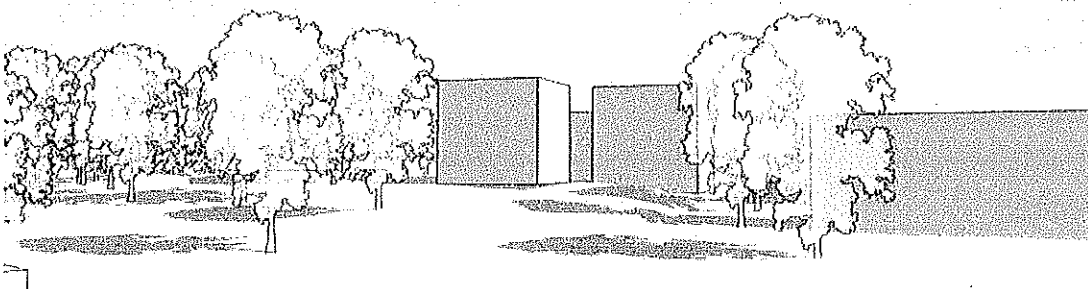
Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i närheten av planområdet.

Exploateringen ger ett tillskott av tillgängliga bostäder i Sörse. Intentionen är att skapa en blandning av olika upplåtelseformer och typer av boenden; bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboende. Ett varierat utbud av boendeformer är socialt hållbart i ett längre perspektiv då människor med olika behov och förutsättningar kan bo i samma område. Människor kan även bo kvar i området vid skiftande boendebehov. Avsikten i projektet är att mittenbyggnaden ska innehålla trygghetsboende vilket i detta fall kräver större invändiga mått, en gemensam lokal, en närvarande boendevärd och att boendet främst vänder sig till människor över 70 år.



Volymillustration från sydost.



Volymillustration från nordväst. Byggnaden närmast kommer delvis att döljas av vegetation.

Rekommendationer för utformning och gestaltning

Energihushållningen har påverkan på byggnadernas form och arkitektur. De föreslagna byggnaderna är kubiska då kuben näst efter sfären är den form som har minst omslutande yta i förhållande till volymen. Genom att minimera den omslutande ytan, fasad och tak, i förhållande till husets volym minimerar man riskerna för värmeläckage. Genom god och medveten gestaltning av exempelvis fönsterplacering, fönsterstorlek, stomme, fasader mm utformas husen för låg energianvändning. Balkongerna är indragna från fasad vilket ger väderskyddade balkonger och även fungerar som solavskärmning. Avsikten är att sunda och hållbara material som åldras vackert skall väljas.

Grönstruktur

Området har idag en grön prägel och denna kvalitet tas tillvara genom skapandet av en vacker och varierad utemiljö, där man kan njuta av och följa årstidernas växlingar. Ambitionen är att bostadshusens entréer vänder sig mot ett gemensamt rum där det planteras växter som både är ätliga, vackra och gynnar lokalklimatet. Utemiljön utformas intim och inbjudande i robusta material som tål att användas och åldras med värdighet.

Områdets hårdgjorda ytor bör minimeras. Angöringen avses ske via en delvis enkelriktad slinga på kvartersmark. Uthus och garage ska utformas med vegetationsmattor på taken.

Förskolan nyttjar idag en grusad yta med plats för sju bilar inom föreslagen exploateringsfastighet. Denna kommer att tas bort och nya parkeringsplatser anordnas söder om kvartersgatan.

Cykel

Cykelparkering anordnas inne i bostadshusen och på gården. Kommunens parkeringsnorm anger 2,5 cykelparkeringar per lägenhet.

Teknisk försörjning

Värme, ledningar

Då byggnaderna uppförs med passivhusteknik förväntas de inte ha ett lika stort behov av energitillförsel som traditionellt uppförda byggnader. De planeras även att bli försedda med solceller, dock kommer de inte att vara självförsörjande på energi varför anslutning till fjärrvärmenätet krävs. Bergvärme tillåts inte i området vilket regleras i detaljplanen. Elservisen som går längs med Sörsedammsvägen är förlagd i föreslagen kvartersgata.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det allmänna vatten- och spillvattennätet i Sörseområdet. De allmänna vattenledningarna som korsar fastigheten säkerställs med ett u-område.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark, utflödet av dagvatten får inte öka från fastigheten. För att minska hårdgörning av mark utformas garage och uthus med vegetationstak. Den hårdgjorda ytan inom fastigheten utgörs av markparkering, huvudbyggnadernas tak och vägslingan. I övrigt undviks hårdgjorda ytor. Efter fördröjning leds vattnet till anslutningspunkten i den nordvästra delen av fastigheten. Befintliga dagvattenledningar leder efter fördröjning bort vattnet.

Avfall

Utrymmen för bostädernas avfallhantering anordnas i byggnaderna alternativt i uthus på gården. Vändslingan på gården skapar tillgänglighet för hämtfordonet utan att backning krävs. Den befintliga kompostanläggningen för trädgårdsavfall planläggs som teknisk anläggning. Utmed kvartersgatan finns idag en planterad zon. Denna säkerställs i detaljplanen för avskärmning mellan anläggningen och bostäderna.

Störningar

Trafik

Längs Sörsedammsvägen, norr om anslutningen från Västkustvägen finns idag ca 230 parkeringsplatser/garage. Därutöver tillkommer trafiken som genereras av förskolan. Exploateringen kommer att medföra ökade fordonsrörelser på Sörsedammsvägen, dessa bedöms dock inte generera orimliga störningar för de boende längs vägen. Planförslaget innebär ca 60 tillkommande parkeringsplatser med den trafik det medför.

Buller

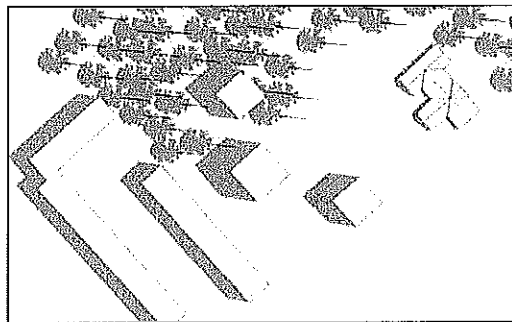
En övergripande bullerberäkning för byggnaden närmast Västkustvägen har gjorts som visar att ekvivalent respektive maximal ljudnivå vid fasad för den översta våningen blir 52 respektive 58 dBA. Den ökade andelen trafik på Sörsedammsvägen kommer innebära en förändrad ljudmiljö, ökningen innebär dock inte att man överskrider Boverkets riktlinjer för tillåtna bullernivåer. I utförd bullerberäkning har trafikbelastningen på Västkustvägen räknats upp för att möta även förväntade framtida bullernivåer fram till 2030. Om garage uppförs vid Västkustvägen förbättras troligen bullermiljön.

Sommarsolstånd

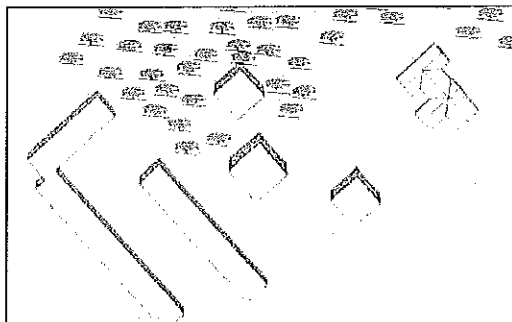
Idag

Förslag

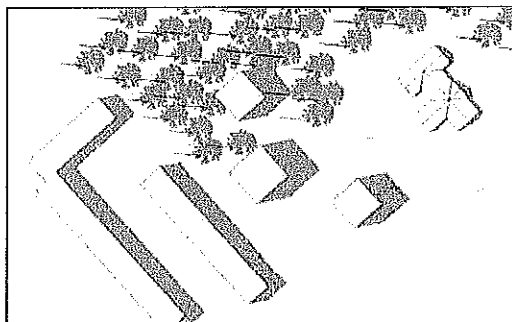
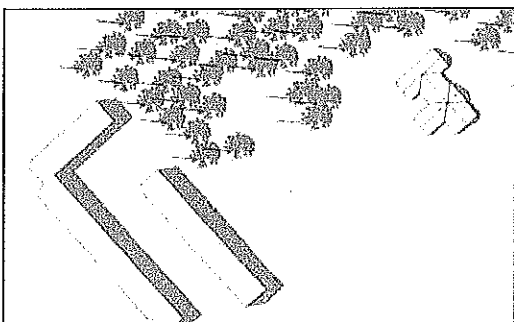
09



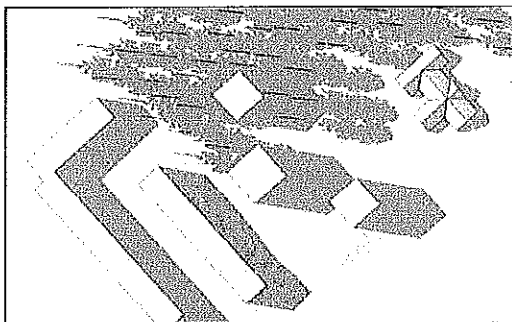
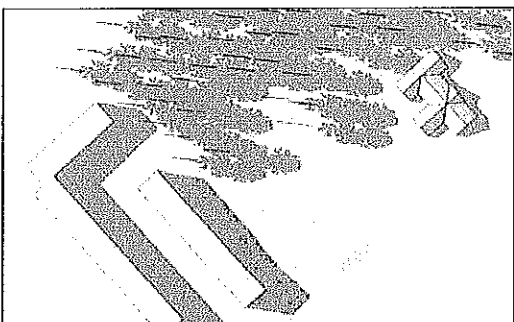
12



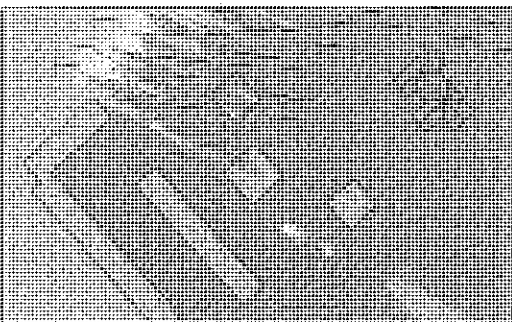
15



17



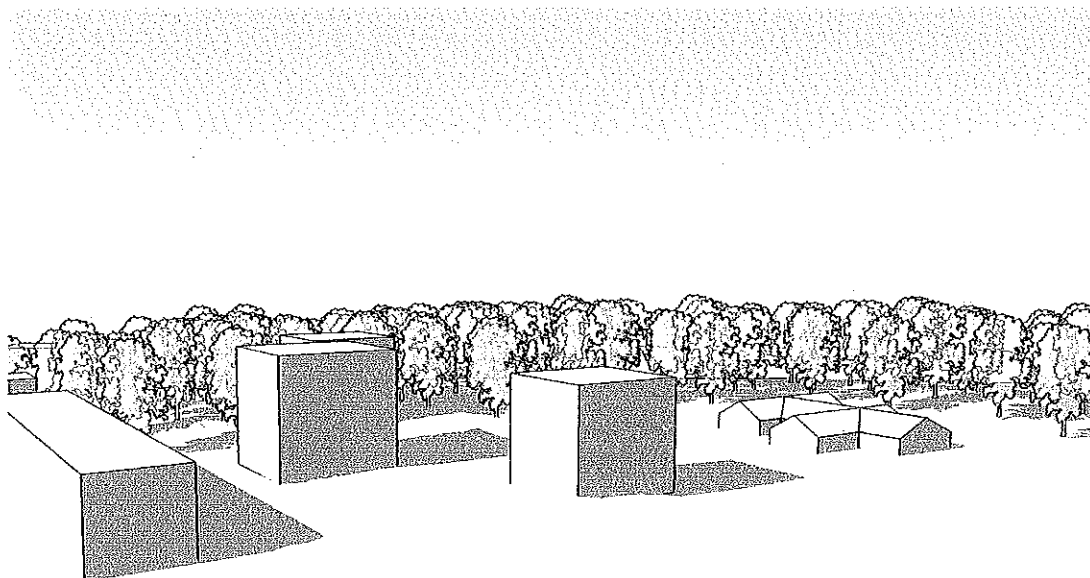
19





**Varbergs
kommun**

Dnr: 2008/1048



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder på Sörsedammen 2 m.fl.
Antagandehandling 2013-08-29
Varbergs kommun

Sammanfattning

Planområdet ligger i den nordöstra delen av bostadsområdet Sörse, sydväst om Söderlyckans förskola. Planen syftar till att möjliggöra uppförande av tre nya bostadshus med totalt ca 60 lägenheter på fastigheten Sörsedammen 2 och att ge planstöd för befintlig trädgårdskompostering inom fastigheten Getakärr 6:17. Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2012-12-13 till och med 2013-02-15 och för utställning under tiden 2013-04-18 till och med 2013-06-07.

Planprocessen

Detaljplanarbetet har påbörjats före den 2:a maj 2011 varför det handläggs enligt den gamla Plan- och bygglagen från 1987. Planen upprättas med normalt förfarande vilket används bl.a. när en föreslagen detaljplan anses ha ett allmänt intresse. I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd kompletteras med en sammanställning av samrådsresultatet. Efter eventuella revideringar av förslaget upprättas utställningshandlingar som på motsvarande sätt kompletteras med en sammanställning av utställningsresultatet. Efter utställning kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning av eventuella överklaganden laga kraft.



Tidplan

| | |
|-------------|---|
| Samråd | fjärde kvartalet 2012 - första kvartalet 2013 |
| Utställning | andra kvartalet 2013 |
| Antagande | tredje kvartalet 2013 |

Planhandlingar

- Planbeskrivning (deuna handling)
- Behovsbedömning (ingår i denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Innehåll

| | |
|-------------------------------------|----|
| Sammanfattning | 2 |
| Planprocessen | 2 |
| Inledning | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Behovsbedömning | 5 |
| Planeringsförutsättningar | 6 |
| Planförslaget och dess konsekvenser | 10 |
| Medverkande | 17 |

Inledning

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 19 juni 2012 att ge Maclajo AB markanvisning för minst 50 bostadslägenheter inom fastigheten Sörsedammen 2. Beslut om samråd togs i Byggnadsnämnden 2012-12-13 och förslaget har varit föremål för samråd under tiden 2012-12-13 till och med 2013-02-15. Stadsbyggnadskontoret har därefter justerat förslaget som nu ska bli föremål för utställning.

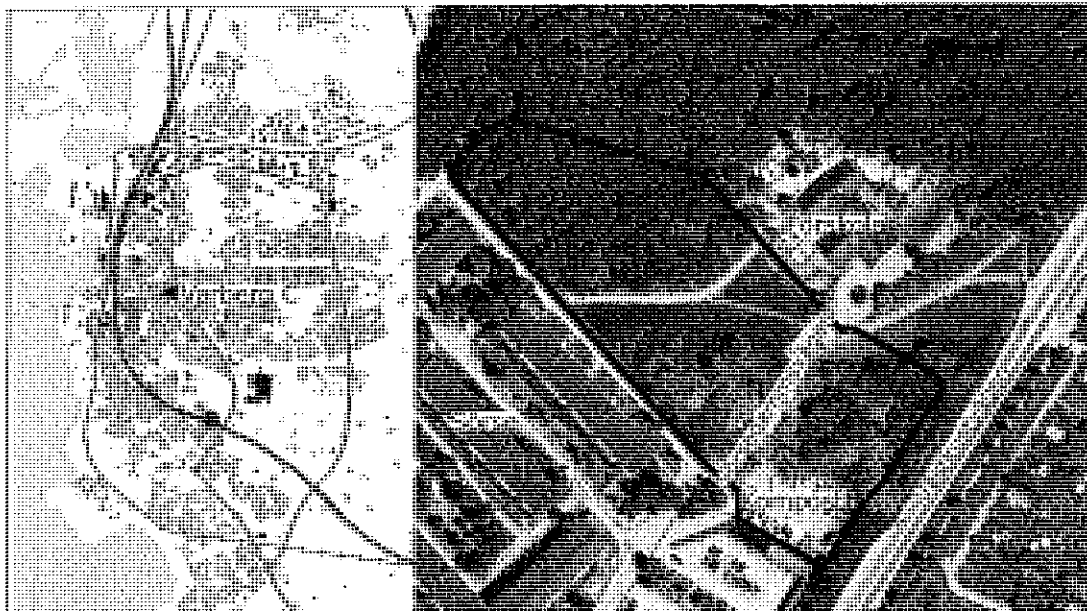
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus på Sörse med tillgång till hiss och att ge planstöd för närbelägen, befintlig trädgårdskompost.

Bostadsprojektet är ett av flera planerade inom Sörseområdet. För närvarande håller Varbergs Bostad AB på att uppföra två nya flerbostadshus och ytterligare bostäder planeras.

Plandata

Planområdet ligger i den nordöstra delen av bostadsområdet Sörse, ca 1,5 km sydost om Varbergs centrum. Det omfattar ca 13330 m² och berör fastigheten Sörsedammen 2, del av Getakärr 5:1 samt del av Getakärr 6:17 vilka samtliga ägs av kommunen. Det befintliga bostadsbeståndet inom Sörse ägs av Varbergs Bostads AB vilka även äger tomteu där Söderlyckans förskola är belägen.



Planområdets läge.

Planområdet.

Järnvägstunnelns framtida sträckning genom planområdet är markerad med en röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Området ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar ej utveckling av befintliga tätorter.

Exploateringen är belägen ovanpå korridoren för den nya sträckningen av Västkustbanan som ska gå i tunnel under Varberg. Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB. Järnvägen vars tillåtlighet prövas i järnvägsplan ger förbättrad möjlighet för regional och nationell kommunikation. Föreslagen bebyggelse påverkar ej riksintresset.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Fördjupning för stadsområdet antagen 2010, anges att en förtätning av stadsområdet ska ske med bevarande av befintliga kvaliteter. Bebyggelsekompletteringar kan prövas i mer storskaliga bostadsområden som Sörse. I riktlinjerna anges att tillgången till lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation inte får äventyras vid förtätning. Aktuellt planförslag är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

För området kring Sörsedammen finns två gällande detaljplaner. För planområdet gäller en detaljplan (91) som fastställdes 1965-12-01. Planområdet redovisas i denna som mark för allmänt ändamål med en tillåten byggnadshöjd på 8 meter inom en del av området. Byggrätten har ej tagits i anspråk. Öster om Västkustvägen finns ett område som är planlagt som allmän platsmark, park. Den befintliga bebyggelsen i Sörse omfattas av en detaljplan (183) med fastställsdatum 1989-03-30.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11§. Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles främst vad gäller buller och dagvatten, vilket redogörs för i planbeskrivningen under rubriken "Planförslaget och dess konsekvenser".

Planförslaget medger ej användning av planområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

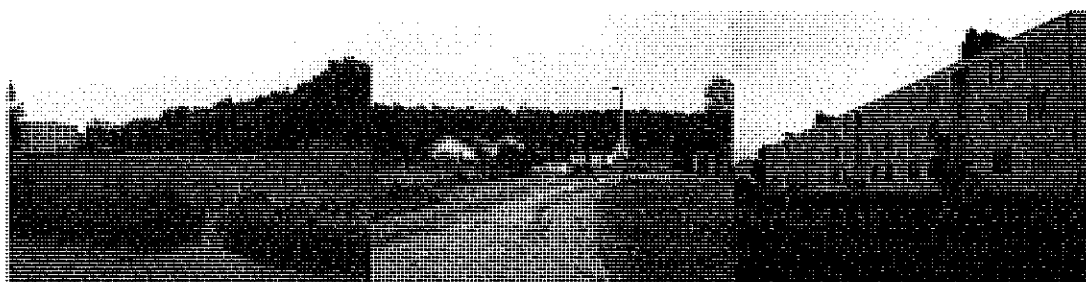
- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimat mål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen och naturreservat.

Planeringsförutsättningar

Området

Planområdet som är obebyggt är beläget i anslutning till Sörse som är Varbergs Bostads AB:s stora bostadsområde från 60-talet med ca 900 lägenheter. Sörse består till största delen av trevåningsbebyggelse med vitmålat mexitegel i fasad. Här finns långa huslängor och omsorgsfullt formade utemiljöer med mycket grönska. Öster om planområdet finns en förskola med tre avdelningar. Byggnaden är i ett plan och har gul träfasad och sadeltak.

Planområdet består av en öppen gräsyta med två höjdparter varav den ena ansluter till Påskbergsskogen i norr. Sydväst om planområdet finns en gång- och cykelväg och i sydost ligger Sörsedammsvägen som leder fram till förskolan. Sydost om Sörsedammsvägen finns ett område som idag används av Varbergs Bostad för trädgårdskompostering.



Platsen idag.

Förskolan.

Typisk bebyggelse i Sörse.

Mark och natur

Den norra delen av planområdet är trädbevuxen och upplevs som en del av den angränsande Påskbergsskogen. I den södra delen finns ett mindre höjdparti med lägre vegetation. Mellan Påskbergsskogen och höjdpartiet ligger ett gräsbevuxet område. Det finns även en gångväg i kanten av skogen som ansluter till förskolan och till gång- och cykelvägen som leder vidare in mot Påskbergsskogen i nordost. Gräsytan upplevs som en sammanhängande yta avgränsad av höjdpartiet och skogspartiet. Inom planområdet förekommer en växt som heter Engelsk fetknopp vilken är fridlyst enligt 8 kap. miljöbalken.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom planområdet finns tre fornlämningar i form av runda stensättningar övervuxna med vegetation. Två ligger på höjdpartiet norr om Sörsedammsvägen och en ligger i områdets södra del nära Västkustvägen. En arkeologisk utredning är genomförd i fält. Förhandsbesked från arkeologiskutredare och från länsstyrelsen anger att de arkeologiska resultatet inte föranleder några fortsatta arkeologiska undersökningar, då det inte har påträffats ytterligare ej kända fornlämningar inom planområdet.

Planområdet angränsar i norr till "Gamla och nya Påskberget" som ingår i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Påskbergsskogen tillkom under 1800-talets senare hälft genom ett trädplanteringsprojekt under ledning av rektor Herman Rodhe, och är idag en välfrekventerad rekreativmiljö med ett rikt växt- och djurliv. I områdets nordvästra del finns även kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Kulturmiljövårdsprogrammet omfattar inte planområdet och historiskt sett är fastigheten inte en del av Påskbergsskogen.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden inom fastigheten utgörs av berg.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som normal radonmark i en kartläggning från 1988 utförd av VIAK AB.

Järnvägstunnel

Föreslagen exploatering är belägen ovanpå tunnelkorridoren för den nya sträckningen av Västkustbanan som ska gå i tunnel under Varberg (se karta s 4). Banan är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB. Utmed i stort sett hela sträckningen finns bostäder rakt över den framtida tunneln.

Tunneln ska gå i fast berg, ca 1-0,5 m under noll-planet, alltså drygt 30 m under de föreslagna bostäderna i Sörse. I närheten finns också planer för mellanpåslag/arbetstunnel/servicetunnel. Påverkan från järnvägen kan beröra bebyggelsen i form av stomljud via berg, elektromagnetisk strålning och grundvattensänkning.

I samband med planering för utbyggnad av tunneln kommer ytterligare utredningar göras för att kunna minimera påverkan på bebyggelse ovan tunneln.

Byggherre och hyresgäster ska göras medvetna om att järnvägstunneln kan hamna under byggnader. Förbud mot bergvärme införs som planbestämmelse men det bedöms dock inte föreligga hinder för utförande av källarvåning inom planområdet.

Stomljud

Genom att Västkustbanan byggs i tunnel elimineras luftburet buller från järnvägen effektivt medan risker för så kallat stomljud ökar. Stomljud är ljud som uppkommer när ett tåg passerar i tunneln. Det sprids via berg eller mark till byggnader. Stomljud uppfattas som störande vid lägre ljudnivåer jämfört med luftburet ljud, troligen på grund av hög andel lågfrekvent ljud och att det upplevs som "diffust" varifrån ljudet kommer.

Det saknas nationella krav gällande stomljud från spårbunden trafik i tunnel. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd för buller inomhus ska stomljud från järnvägstunnel inte överskrida 30 dBA L_{max}(slow) i nya bostäder för att inte överstiga nivåerna för lågfrekvent ljud.

I Trafikverkets fortsatta arbete med tunnel under Varberg kommer åtgärder att föreskrivas för att minimera uppkomsten av stomljud. Enligt Miljökonsekvensbeskrivning för Västkustbanan, delen Varberg-Hamra (Banverket, 1998) finns flera sätt att dämpa det stomburna bullret vilka bygger på att spåret vibrationsisolerar. Genom stomljudsdämpande åtgärder i tunneln uppskattas stomljudet bli lägre än 30 dBA i de flesta befintliga byggnader utmed tunnelsträckningen. Inga ytterligare åtgärder bedöms komma att krävas för byggnader i Sörse. Risk för stomljud ska dock beaktas vid grundläggning och val av byggnadskonstruktion för nya byggnader. Genom förebyggande åtgärder vid uppförande av de nya byggnaderna kan eventuella framtida störningar med stomljud från tågtunnel under jord minskas. Exempelvis kan grundläggning på en grus- eller makadambädd istället för direkt på berget minska stomljudet.

Även åtgärder i form av vibrationsisolering av byggnader med stålfjädrar alternativt gummi har positiva stömljudsdämpande effekter. I Boverkets Byggregler (BBR) finns bestämmelser kring stömljud vilka ska följas vid nybyggnation.

Elektromagnetisk strålning

Enligt Banverkets skrift "Järnvägen i samhällsplaneringen" (dnr Fo8-13934/SA20) finns elektromagnetiska fält i anslutning till alla elledningar och elektriska apparater. Fälten är starkast närmast källan men avtar snabbt med ökat avstånd. När det gäller järnväg finns elektromagnetiska fält framförallt runt järnvägens kontaktledning som är placerad ca 5,5 m ovanför rälsen. När inget tåg är i närheten är dess magnetfält svagt och när tåget passerar ökar styrkan under några minuter. Trafikverket arbetar med att begränsa magnetfälten så mycket som möjligt.

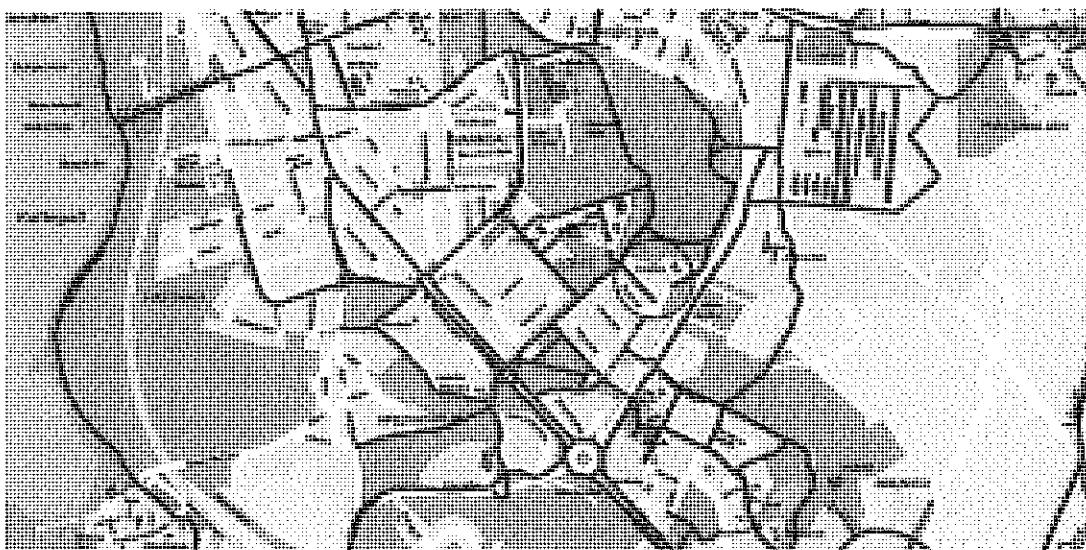
Vid ett avstånd på ca 20 m från järnvägen och när inget tåg är i närheten ligger magnetfältet från järnvägen på den grundnivå som normalt gäller i bostäder och kontor. Störningar på grund av elektromagnetiska fält är normalt försunbara förutsatt att ny bebyggelse lokaliseras minst 30 m från järnvägens spårmit.

Enligt Miljökonsekvensbeskrivning för Västkustbanan, delen Varberg-Hamra är målsättningen att magnetfältets medelvärde över dygnet ska vara mindre än 0,2 μT i de hus som ligger nära järnvägstunneln. Det är dock inte ovanligt att det finns elinstallationer inom de befintliga husen som ger upphov till högre fältstyrka än de som tågtrafiken kommer generera. Det förväntade medelvärdet på de elektromagnetiska fälten vid de avstånd som är aktuella för tunneln, ca 15-20 m från kontaktledning, bedöms ligga under 0,2 μT . Vid tågpassager ligger fältstyrkan betydligt högre, upp mot 1-3 μT och övrig tid 0,1-0,2 μT . I den aktuella detaljplanen är de nya husen placerade ca 30 m ovan rälsen och ca 25 m ovanför kontaktledningarna. Föreslagna byggnader bedöms därmed inte bli störda av elektromagnetisk strålning.

Service

Livsmedelsbutik finns inom 500 m från planområdet. Förskolor och F-9-skola finns inom Sörseområdet. Övrig service och vård finns i Varbergs centrum.

Trafik



Utsnitt ur Varbergs kommuns cykelkarta. Planområdet inom svart cirkel.

Sörseområdet avgränsas av Kattegattsvägen i nordväst, Södra vägen i sydväst och Västkustvägen i sydost. Planområdet trafikeras via Sörsedammsvägen i söder.

Gång- och cykelförbindelser inom stadsdelen och mot stadscentrum och andra områden finns i anslutning till planerad bebyggelse.

Det finns en busshållplats "Nya Påskberget" som trafikeras av linje 652 på Västkustvägen ca 200 meter från området och en busshållplats på "Adjunktsvägen" som f.n. trafikeras av linje 5 och 6, ca 250 m från planområdet. När det nya linjenätet införs kommer hållplatsen "Adjunktsvägen" att dras in. Närmaste hållplats med stadstrafik blir då "Breared" ca 450 m från det nya området. I nuläget trafikeras "Breared" i rusningstid med halvtimmestrafik och övriga tider en gång per timme.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur i form av vatten- och spillvatten, dagvatten, el, tele samt fjärrvärme finns utbyggt inom Sörseområdet. Huvudman för elförsörjning och fjärrvärmenätet är Varberg Energi AB.

Genom planområdet går allmänna vattenledningar (huvudman Varberg Vatten AB) som ansluter förskolan till kommunens ledningsnät. Utmed gångvägen och Sörsedammsvägen finns belysningsledningar och stolpar. I Sörsedammsvägen finns även en elservis till förskolan.

Dagvatten från Sörseområdet ansluts till dagvattendammar i Mariedal och Breared. Anslutningspunkt finns öster om planområdet. Dagvattenhanteringen fungerar bra i det befintliga området.

Avfall

I den södra delen av planområdet har Varbergs Bostads AB en kompostanläggning som idag används för upplag av jord, ris och trädgårdsavfall. Anläggningen redovisas i gällande plan som allmän platsmark, park.

Buller

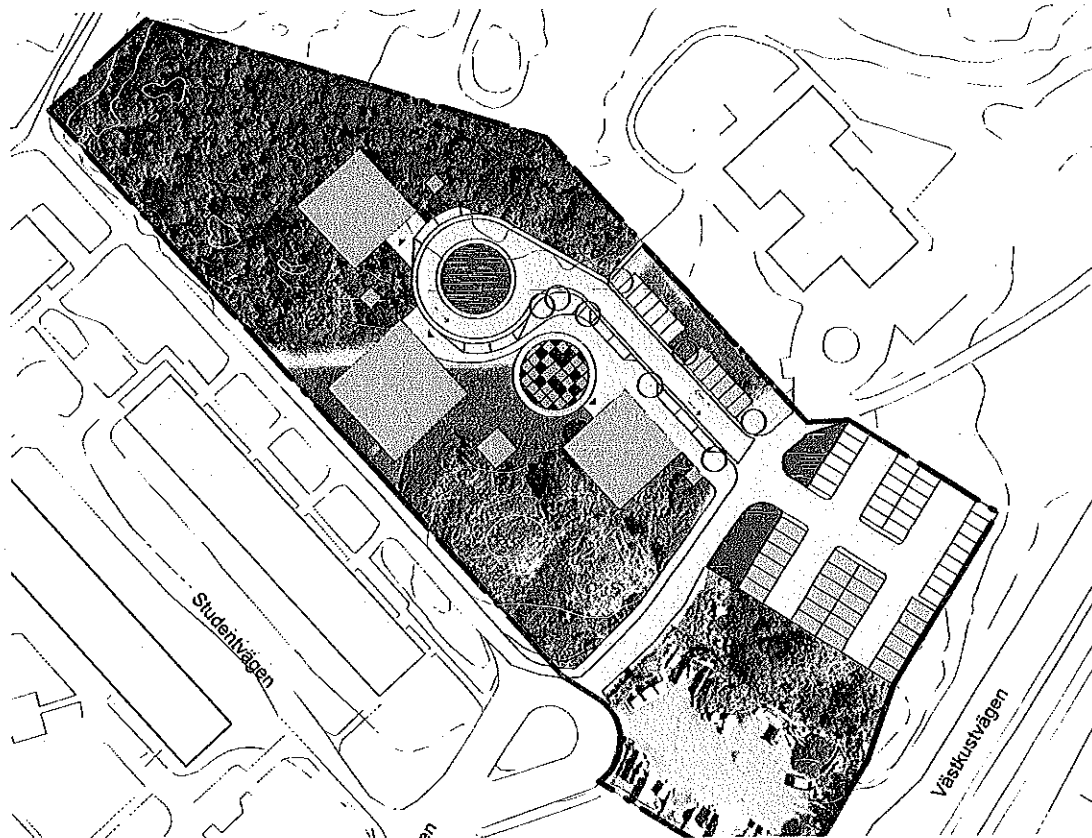
Sydväst om planområdet passerar Västkustvägen vilken är den enda kända bullerkällan i närheten av planområdet. Västkustvägen beräknas ha ca 9300 fordon per dygn år 2030. Idag är hastigheten 70 km/h, men denna ska eventuellt sänkas till 60 km/h. Bullret från Västkustvägen bedöms utifrån översiktliga bullerberäkningar inte överstiga Boverkets riktlinjer.

Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i närheten av planområdet.

Planförslaget och dess konsekvenser

Förslaget innebär att ca 60 nya lägenheter fördelade i tre byggnader kan uppföras. Redan nu pågår förtätning inom Sörse med två nya bostadshus och förnyelse av utemiljön med ambitionen att utveckla Sörse till ett mer ekologiskt och socialt hållbart område. Det nu aktuella förslaget är i linje med detta. Detaljplanen innebär en förtätning i stadsområdet och ett mer effektivt utnyttjande av mark i ett läge där det finns befintlig infrastruktur och service.



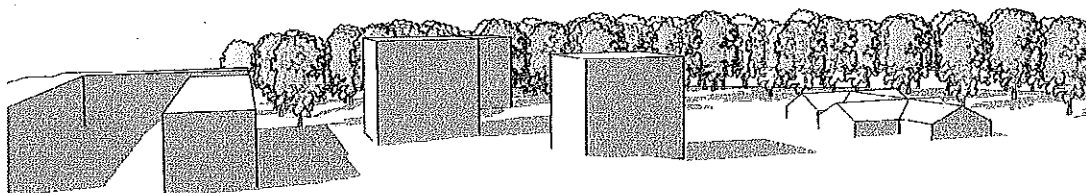
Illustrationskarta.

Bebyggelse

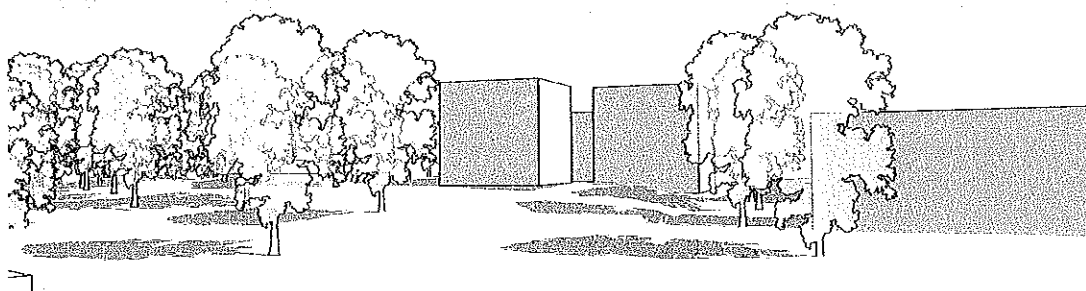
Planförslaget innebär att tre punkthus kan uppföras. Den norra och södra byggnaden anpassas till tomtens topografi och tar stöd i denna. Den mellanliggande byggnaden placeras på den öppna ytan. Bostadskvarteret är i detaljplanen uppdelat i två delar. I den södra medges uppförande av femvåningsbebyggelse och i den norra sexvåningsbebyggelse. I det avsedda projektet är intentionen att den norra byggnaden ska uppföras i fem våningar och den i mitten i sex våningar. Exploateringsgraden regleras utöver högst antal medgivna våningar av en angiven maximal byggnadsarea inom vardera byggrättsområde. Bebyggelsen varierar på detta sätt för att skapa ett bra möte mellan områdets befintliga trevåningsskala och den nya högre bebyggelsen. Planen medger att bebyggelsen utformas med takterrasser vilka kommer att vara nåbara med hiss och trapphus, vilka därmed kommer att höja sig ovan taket.

Byggnaderna är tänkta att uppföras med passivhusteknik vilket innebär att man minimerar behovet av tillförd energi för uppvärmning av byggnaderna då dessa är välisolerade och täta. Passivhustekniken kräver i detta fall att ett fläktsystem installeras på taket vilket regleras på plankartan genom en särskild bestämmelse som medger teknikanordningar ovan tillåten byggnadshöjd. Utöver detta planerar man för solceller på taken som kan generera extra el till byggnaderna.

Exploateringen ger ett tillskott av tillgängliga bostäder i Sörse. Intentionen är att skapa en blandning av olika upplåtelseformer och typer av boenden; bostadsrätter, hyresrätter och trygghetsboende. Ett varierat utbud av boendeformer är socialt hållbart i ett längre perspektiv då människor med olika behov och förutsättningar kan bo i samma område. Människor kan även bo kvar i området vid skiftande boendebehov. Avsikten i projektet är att mittenbyggnaden ska innehålla trygghetsboende vilket i detta fall kräver större invändiga mått, en gemensam lokal, en närvarande boendevärd och att boendet främst vänder sig till människor över 70 år.



Volymillustration från sydost.



Volymillustration från nordväst. Byggnaden närmast kommer delvis att döljas av vegetation.

Rekommendationer för utformning och gestaltning

Energihushållningen har påverkan på byggnadernas form och arkitektur. De föreslagna byggnaderna är kubiska då kuben näst efter sfären är den form som har minst omslutande yta i förhållande till volymen. Genom att minimera den omslutande ytan, fasad och tak, i förhållande till husets volym minimerar man riskerna för värmeläckage. Genom god och medveten gestaltning av exempelvis fönsterplacering, fönsterstorlek, stomme, fasader mm utformas husen för låg energianvändning. Balkongerna är indragna från fasad vilket ger väderskyddade balkonger och även fungerar som solavskärmning. Avsikten är att sunda och hållbara material som åldras vackert skall väljas.

Grönstruktur

Området har idag en grön prägel och denna kvalitet tas tillvara genom skapandet av en vacker och varierad utemiljö, där man kan njuta av och följa årstidernas växlingar. Ambitionen är att bostadshusens entréer vänder sig mot ett gemensamt rum där det planteras växter som både är ätliga, vackra och gynnar lokalklimatet. Utemiljön utformas intim och inbjudande i robusta material som tål att användas och åldras med värdighet.

Områdets hårdgjorda ytor bör minimeras. Angöringen avses ske via en delvis enkelriktad slinga på kvartersmark. Uthus och garage ska utformas med vegetationsmattor på taken.

Lekytor placeras i anslutning till byggnaderna, med platsen för småbarnslek nära entréerna. Tomtens naturliga höjdskillnader och närhet till Påskbergsskogen ger spännande ytor att vara på. Barnen behöver inte korsa angöringsslingan eller andra gator med biltrafik för att nå lekytorna. Den norra delen av planområdet som angränsar till Påskbergsskogen blir natur och därmed allmän platsmark. Exploateringen innebär för den norra delen av fastigheten att en del av vegetationen försvinner och att sprängning kommer att krävas inom kvartersmark. Intentionen är dock att bevara så mycket som möjligt av den befintliga topografin. Inom kvartersmarken kommer gränsen mellan naturmark och iordningställd mark att studeras vidare, bland annat avseende markhöjd och husets höjdsättning, med syfte att åstadkomma en naturlig övergång mellan natur och tomtmark. Naturmarken och kvartersmarken där berg i dagen ska bevaras är potentiella växtplatser för den Engelska fetknoppen och dessa får därför inte komma till skada. Ingrepp på naturmarken får inte ske under byggtiden.

Fornlämningar

Fornlämningarna skyddas genom en bestämmelse på plankartan som anger att de ska bevaras. Inom berört område får ej byggnader uppföras och områdets naturkaraktär med berg i dagen ska bevaras. Försiktighet ska tas under byggtiden för att fornlämningarna inte ska komma till skada.

Trafik

Järnvägstunnel

Detaljplanen medger att marken underbyggs med järnvägstunnel.

Gator

Befintlig infart till förskolan kommer att utgöra infart även till bostadskvarteret och kommer att förläggas på kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Gatan kommer att justeras marginellt i läge och avses att utformas med trottoar.

Gång- och cykelvägar

Gatan utformas med trottoar för att barn och föräldrar på ett säkert sätt ska kunna ta sig till förskolan. Gångvägen som idag går över fastigheten Sörsedammen 2 kommer att tas bort. Förskolans nuvarande direkta tillgänglighet ut i Påskbergsskogen påverkas ej av planen. Anslutning mellan befintliga gång- och cykelstråk sker via gatan vilket säkerställs genom bestämmelse på plankartan.

Parkering

Bil

Kommunens parkeringsnorm för bilar är 10 per 1000 kvm BTA eller 1 per lägenhet. För aktuell bebyggelse innebär detta ett behov av ca 60 parkeringsplatser. Parkeringen ordnas i huvudsak söder om kvartersgatan och kompletteras med ett fåtal platser nära bostadsentréerna.

Detaljplanen medger uppförande av garage och uthus söder om kvartersgatan och mot en del av gränsen mot förskolan. Garage och uthus ska uppföras med vegetationstak som fördröjer dagvattnet och skapar en vacker vy från lägenheterna. Garagefasad mot förskolan förutsätts utformas med omsorg, exempelvis med vegetation på fasaden. Byggrätterna för flerbostadshusen är tilltagna för att även rymma komplementbyggnader.

Förskolan nyttjar idag en grusad yta med plats för sju bilar inom föreslagen exploateringsfastighet. Denna kommer att tas bort och nya parkeringsplatser anordnas söder om kvartersgatan.

Cykel

Cykelparkering anordnas inne i bostadshusen och på gården. Kommunens parkeringsnorm anger 2,5 cykelparkeringar per lägenhet.

Teknisk försörjning

Värme, ledningar

Då byggnaderna uppförs med passivhusteknik förväntas de inte att ha ett lika stort behov av energitillförsel som traditionellt uppförda byggnader. De planeras även att bli försedda med solceller, dock kommer de inte att vara självförsörjande på energi varför anslutning till fjärrvärmenätet krävs. Bergvärme tillåts inte i området vilket regleras i detaljplanen. Elservisen som går längs med Sörsedammsvägen är förlagd i föreslagen kvartersgata.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det allmänna vatten- och spillvattemätet i Sörseområdet. De allmänna vattenledningarna som korsar fastigheten säkerställs med ett u-område.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark, utflödet av dagvatten får inte öka från fastigheten. För att minska hårdgörning av mark utformas garage och uthus med vegetationstak. Den hårdgjorda ytan inom fastigheten görs av markparkering, huvudbyggnadernas tak och vägslingan. I övrigt undviks hårdgjorda ytor. Efter fördröjning leds vattnet till anslutningspunkten i den nordvästra delen av fastigheten. Befintliga dagvattenledningar leder efter fördröjning bort vattnet.

Avfall

Utrymmen för bostädernas avfallhantering anordnas i byggnaderna alternativt i uthus på gården. Vändslingan på gården skapar tillgänglighet för hämtfordonet utan att backning krävs. Den befintliga kompostanläggningen för trädgårdsavfall planläggs som teknisk anläggning. Utmed kvartersgatan finns idag en planterad zon. Denna säkerställs i detaljplanen för avskärmning mellan anläggningen och bostäderna.

Störningar

Trafik

Längs Sörsedammsvägen, norr om anslutningen från Västkustvägen finns idag ca 230 parkeringsplatser/garage. Därutöver tillkommer trafiken som genereras av förskolan. Exploateringen kommer att medföra ökade fordonsrörelser på Sörsedammsvägen, dessa bedöms dock inte generera orimliga störningar för de boende längs vägen. Planförslaget innebär ca 60 tillkommande parkeringsplatser med den trafik det medför.

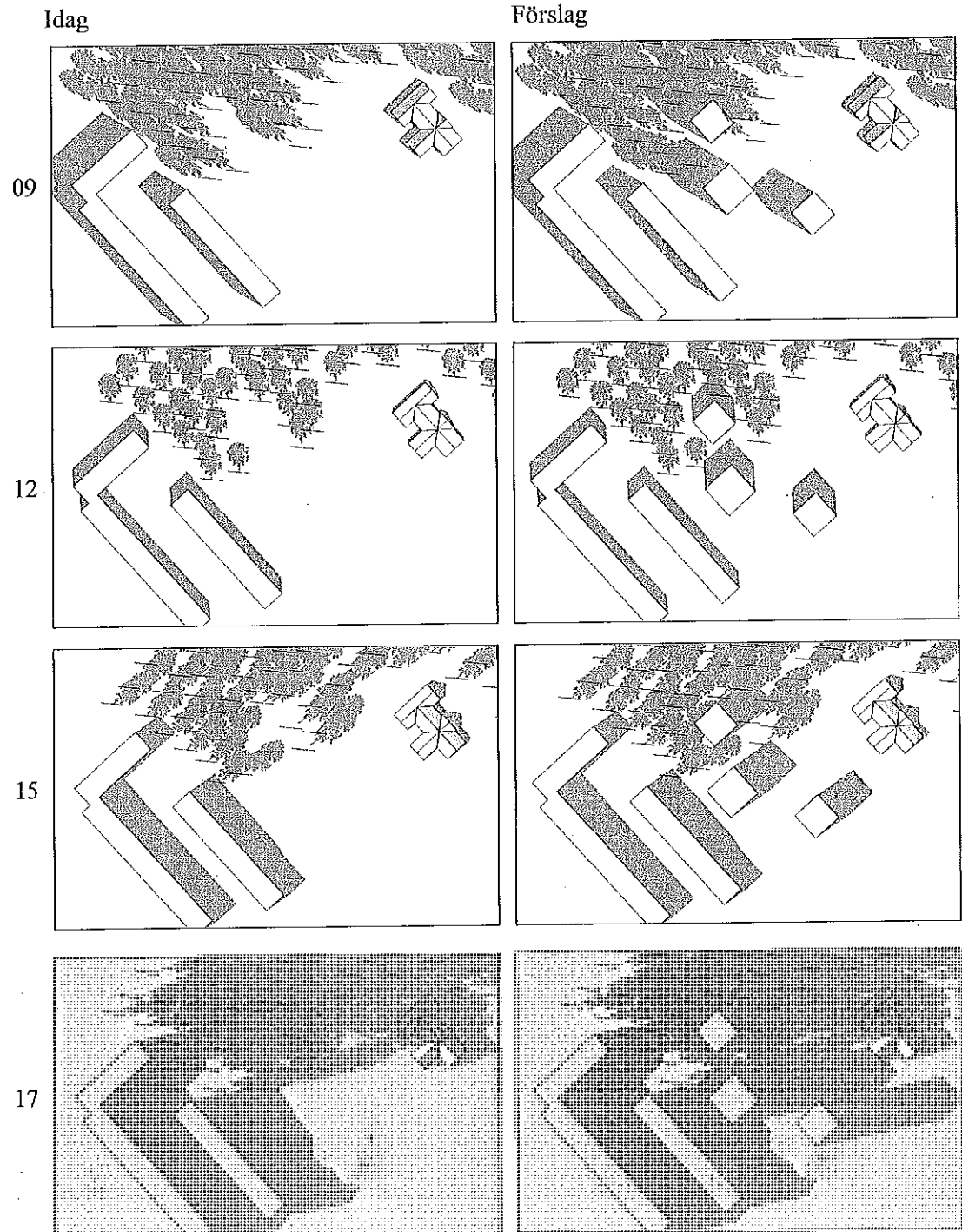
Buller

En övergripande bullerberäkning för byggnaden närmast Västkustvägen har gjorts som visar att ekvivalent respektive maximal ljudnivå vid fasad för den översta våningen blir 52 respektive 58 dBA. Den ökade andelen trafik på Sörsedammsvägen kommer innebära en förändrad ljudmiljö, ökningen innebär dock inte att man överskrider Boverkets riktlinjer för tillåtna bullernivåer. I utförd bullerberäkning har trafikbelastningen på Västkustvägen räknats upp för att möta även förväntade framtida bullernivåer fram till 2030. Om garage uppförs vid Västkustvägen förbättras troligen bullermiljön.

Skuggning

Skuggstudierna visar att den föreslagna bebyggelsen ger en begränsad påverkan på solförhållandena i omgivningen. Vid vår- och höstdagjämning skuggas förskolans vistelseytor till stora delar klockan 17, vilket bedöms som godtagbart då det är ungefär vid denna tid som barnen lämnar förskolan. Vid samma tidpunkt skuggar de befintliga bostadshusen den aktuella tomten, vid klockan 19 på kvällen har dessa skuggor passerat helt. De nya byggnaderna skuggar olika delar av den egna gården under dagen. Vid sommarsolståndet påverkar inte de föreslagna byggnadernas skuggor den befintliga miljön. Detaljplanen är flexibel och för att säkerställa att den högre bebyggelsen inte kommer för nära förskolan finns det en zon mellan byggrätten för bostäder och förskolans gård som endast får bebyggas med uthus och garage. Under vintern skuggas förskolegården delvis under eftermiddagen.

Vår/höstdagjämning

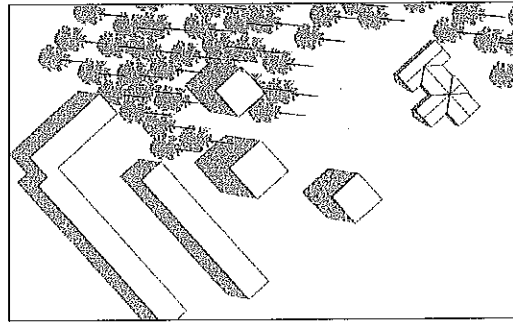
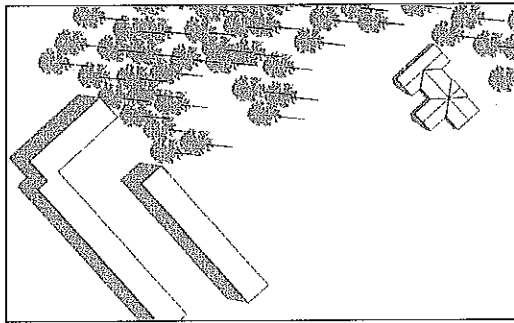


Sommarsolstånd

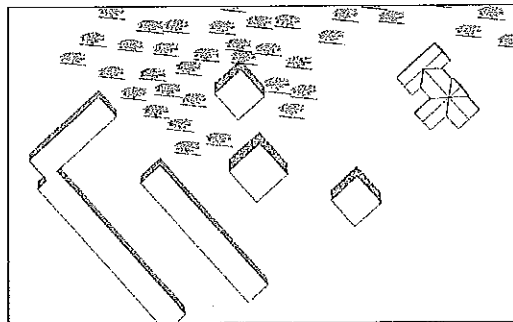
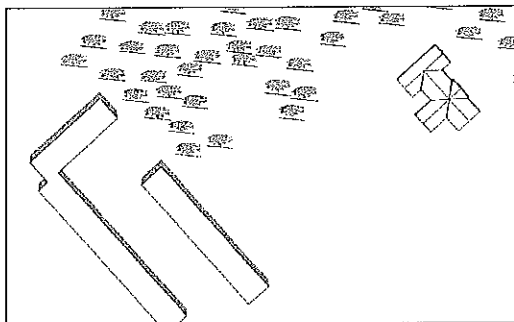
Idag

Förslag

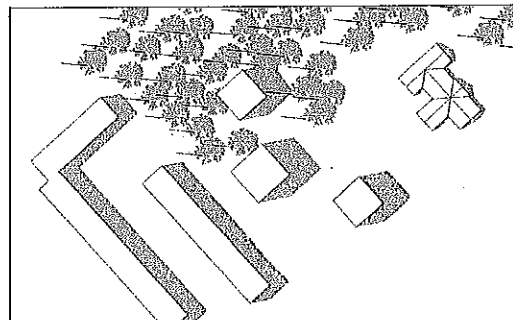
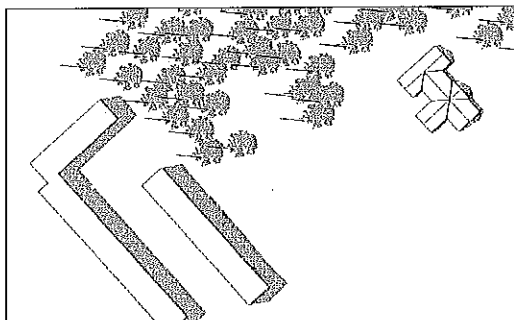
09



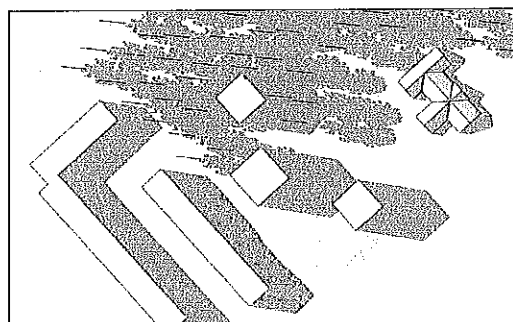
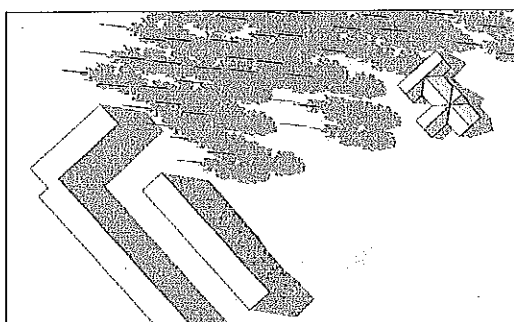
12



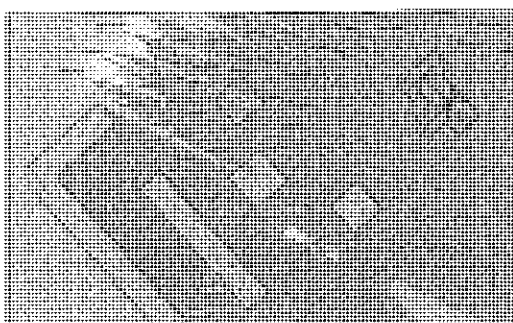
15



17



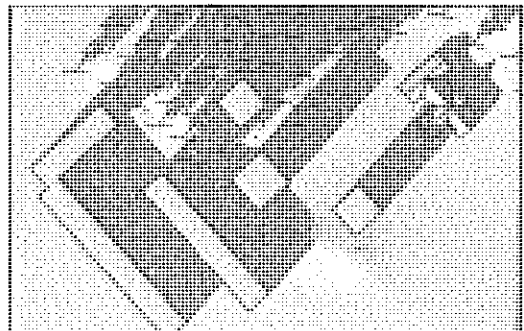
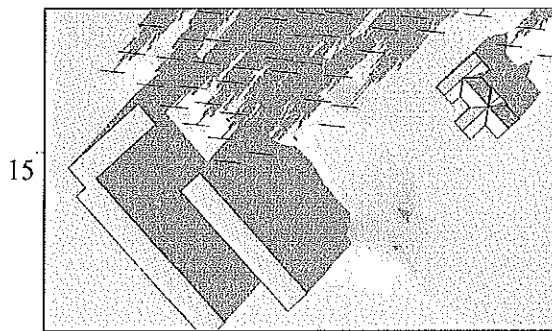
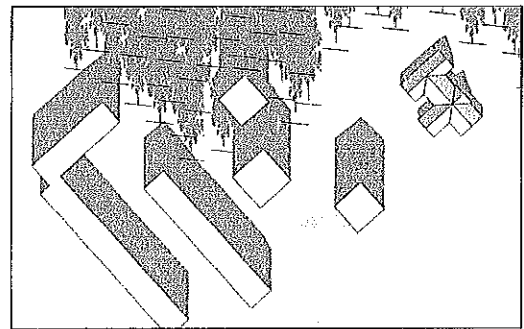
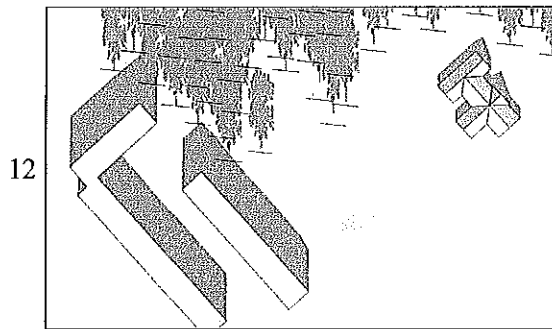
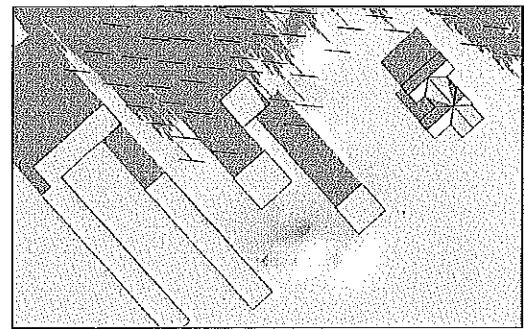
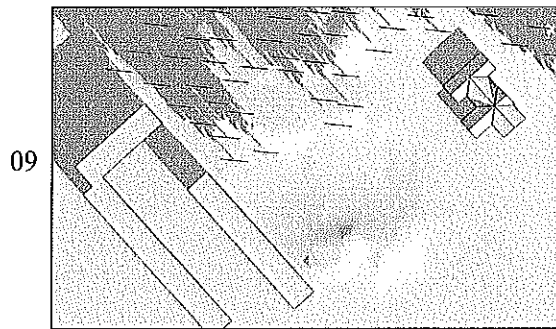
19



Vintersolstånd

Idag

Förslag



Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Maria Hagelberg och Jenny Jakobsson vilka är planarkitekter i Varbergs kommun samt plankonsult Maria Nykvist, Arkitekterna Krook & Tjäder. Illustrationer och skuggstudier har tagits fram av Josefine Kastberg, ARKKAS AB. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.



Sten Hedelin

1:e planarkitekt



Maria Nykvist

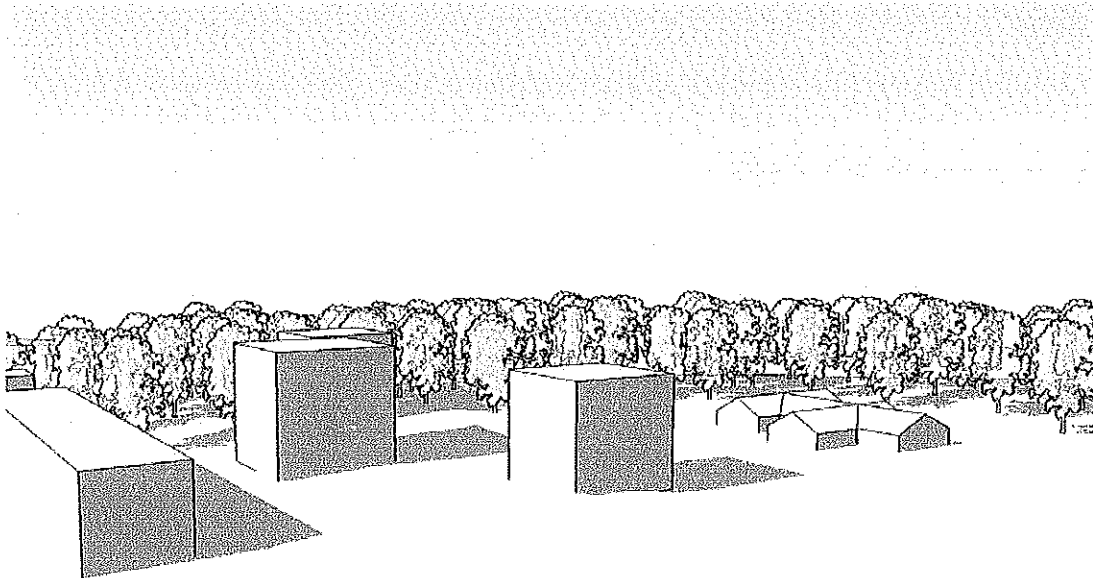
Planarkitekt

Tillhör beslut om antagande 2013.08.29 § 282.
Beslutet vann laga kraft 2014.01.30



Varbergs
kommun

Dnr: 2008/1048



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för bostäder på Sörsedammen 2 m.fl.

Varbergs kommun

punkter behövs om Sörsedammen 2 styckas i två fastigheter. Dessa anordnas vid gång- och cykelbanan väster om planområdet.

Ekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare svarar för samtliga åtgärder inom planområdet, liksom för erforderliga anslutningsavgifter m m.

Varbergs Bostads AB avses köpa marken för trädgårdsavfall av Varbergs kommun.

Tekniska frågor

Nybyggnadskarta tillhandahålls av kommunen.

Erforderliga undersökningar inom kvartersmark utförs vid behov av fastighetsägaren.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och spillvattennät.

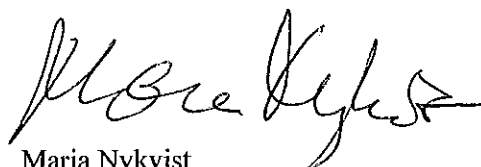
Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, genom Maria Hagelberg och Jenny Jakobsson vilka är planarkitekter i Varbergs kommun samt plankonsult Maria Nykvist, Arkitekterna Krook & Tjäder. Illustrationer och skuggstudier har tagits fram av Josefine Kastberg, ARKKAS AB. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.



Sten Hedelin

1:e planarkitekt



Maria Nykvist

Planarkitekt

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2013.08.29 § 282
2014.01.30



Detaljplan för
Sörsedammen 2
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 | Planområdet ligger i den nordöstra delen av bostadsområdet Sörse, ca 1,5 km sydost om Varbergs centrum. Planområdet består av en öppen gräsyta som ligger mellan två höjdparter med anslutning till Påskbergsskogen i norr. I nordöst angränsar planområdet till en förskola med omgivande tomt. Sydöst om Sörsedammsvägen finns ett område som idag används av Varbergs Bostad för trädgårdskompost. | | | |
| Planområdet berörs av... | Nej | Kanske | Ja | Kommentar |
| Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc) | X | | | |
| Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3 - 4 kap MB. | | | X | Området ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Inom detta område ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. |
| Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strand-skydd, vattenskyddsområde natur-/kulturresevat etc.) | | | | |
| Byggnadsminne eller fornminne | | | X | Inom planområdet finns två runda stensättningar som ligger på ett litet hållbundet berg. Dessa får ett skydd i detaljplanen och påverkas inte av föreslagna exploateringen. |
| Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram eller program för kulturmiljö-vård) | | X | | I Varbergs kommuns kulturmiljövårdsprogram omfattas Påskbergsskogen, "Gamla och nya Påskberget". Påskbergsskogen och området som utpekats som kulturhistoriskt värdefull gränsar till fastigheten Sörsedammen 2 men bedöms inte påverkas av föreslagna exploatering. |
| Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens eller länsstyrelsens naturvårdsprogram) | X | | | |
| Ekologiskt känsliga områden (Områden som enligt ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade) | X | | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Planens innehåll och omfattning (kort beskrivning) | Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus på Sörse med tillgång till hiss och att ge planstöd för närbelägen befintlig trädgårdskompost. | | | |
| 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 | | | Med anledning av planerad järnvägstunnel under föreslagen exploatering upplyses om att risk för stömljud ska beaktas vid grundläggning och val av byggnadskonstruktion. |
| 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 | | | |
| Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet | X | | | Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark innan det når allmänna ledningar. För att minska hårdgöring av mark utformas garagen med vegetationstak. |
| Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.) | X | | | |
| Försämrade kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc) | | X | | Nya byggnader föreslås på del av ett grönområde som används till lek och rekreation. Området är dock inte planlagt som allmän plats eller rekreativområde utan för exploatering för allmänt ändamål. |
| Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.) | | X | | Föreslagen byggnad skiljer sig från den befintliga bebyggelsens i Sörse avseende höjd och utformning. |
| Barriäreffekter | X | | | |
| Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds | X | | | |
| Ökad användning av icke förnyelsebar energi | X | | | Byggnaderna är tänkta att uppföras i passivhusteknik vilket innebär att man minimerar behovet av uppvärmning av byggnaderna då de är väl isolerade och täta. Utöver detta planerar exploatören för solceller på taken vilket kan generera extra energi till byggnaderna. |

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 | | |
| MKB-dokumentet bör omfatta följande områden | | | |

Stadsbyggnadskontoret


Maria Hagelberg

Tillhör beslut om antagande
Beslutet vann laga kraft

2013.08.29 § 282
2014.01.30