

Planbeskrivning



Detaljplan för Jungmannen 4

Laga kraft 2026-05-20

Beslutad av: Byggnadsnämnden

Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-02-26 §27

Diarienummer: SBK-2021-000547

Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger på den västra sidan av Slottsgatan på Platsarna i centrala Varberg. Planområdet omfattar fastigheten Jungmannen 4 med en yta om cirka 1500 kvadratmeter.

Detaljpaneläggningen syftar till att komplettera fastigheten Jungmannen 4 med ytterligare en huvudbyggnad väl anpassad till områdets kulturhistoriska värden. Planen syftar även till att skydda befintliga byggnaders kulturvärden.

Planen syftar till att fortsätta möjliggöra för användningen bostad (B) samt ger en bredare användning i form av centrumanvändning (C). Detaljplanen möjliggör för den i närtid tänkta kultur- och skrivverksamhet med en ny biblioteksbyggnad. Detaljplanen möjliggör även på längre sikt för annan småskalig centrumverksamhet på fastigheten.

Idag gällande detaljplan reglerar användningen till bostads- och affärsändamål.

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

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Jungmannen 4
Detaljplanens diarienummer	SBK-2021-000547
Beslut om antagande	Bn 2026-02-26 §27
Detaljplan påbörjad	2024-09-06 (planavtalet undertecknat)
Detaljplan laga kraft	2026-05-20

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-02-12
- Plankarta med illustrationskarta, 2026-02-12
- Grundkarta, 2026-02-03
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-10-20
- Undersökning, 2025-10-10
- Samrådsredogörelse 2025-11-06
- Granskningsutlåtande, 2026-02-12

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

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

Denna detaljplan påbörjades 2024-09-06 (planavtalets datum) och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representer från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

- Sammanfattning av detaljplanen..... 2**
 - Ärendeinformation 2
 - Planhandlingar 2
 - Förfarande..... 3
 - Medverkande 3
- Innehåll..... 4**
- Planförslag..... 5**
 - Detaljplanens syfte 5
 - Detaljplanens omfattning och lokalisering..... 5
 - Genomförandetid 6
 - Befintligt 6
 - Kvartersmark..... 6
- Planbestämmelser 11**
 - Användning av mark 11
 - Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 11
 - Egenskapsbestämmelser för kvartersmark..... 11
- Genomförandefrågor 17**
 - Fastighetsrättsliga frågor..... 17
 - Mark- och utrymmesförvärv 18
 - Organisatoriska frågor..... 18
 - Tekniska frågor 18
 - Ekonomiska frågor 19
- Konsekvenser 20**
 - Fastigheter och rättigheter 20
 - Kulturmiljö 20
 - Natur 22
 - Miljö..... 22
 - Hälsa och säkerhet 23
 - Riksintresse..... 24
- Planeringsunderlag 25**
 - Kommunala planeringsunderlag 25
 - Utredningar 25
- Planeringsförutsättningar 27**
 - Kommunala planeringsförutsättningar 27
 - Riksintressen..... 29
 - Miljökvalitetsnormer 30
 - Geotekniska förhållanden 30
 - Hydrologiska förhållanden..... 31
 - Fysisk miljö..... 31
 - Trafik 32
 - Service 32
 - Kulturmiljö 32
 - Miljö..... 34
 - Hälsa och säkerhet 34
 - Teknik..... 35

Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens syfte

Detaljplaneläggningen syftar till att komplettera fastigheten Jungmannen 4 med ytterligare en huvudbyggnad väl anpassad till områdets kulturhistoriska värden. Planen syftar även till att skydda befintliga byggnaders kulturvärden.

Planen syftar till att fortsätta möjliggöra för användningen bostad (B) samt även för centrumanvändning (C). Detaljplanen möjliggör för den i närtid tänkta kultur- och skrivverksamheten med en ny biblioteksbyggnad. Detaljplanen möjliggör även för annan småskalig centrumverksamhet på fastigheten.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Fastigheten Jungmannen 4 ligger på den västra sidan av Slottsgatan på Platsarna i centrala Varberg och omfattar en yta om cirka 1500 kvadratmeter.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.



En karta som visar aktuell fastighets läge på Platsarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

På fastigheten Jungmannen 4 finns idag en arkitektoniskt påkostad bostadsbyggnad, Nordblomska villan, i två våningar uppförd i klassicerande stil år 1924, samt en större trädgård och tillhörande komplementbyggnader.

Kvartersmark

Bebyggelse

Fastigheten ingår i en stiftelse som bland annat syftar till att upplåta rum till författare och journalister som kan ägna sig åt skrivande som stipendiater. Förutom boende erbjuds gemensamma utrymmen med bibliotek, kök, musiksalong, trädgårdsbar, biljard, bordtennisrum och lusthus.

Den befintliga bebyggelsen i form av villan, garaget och förbindelsegången, har kulturvärden och skyddas i detaljplanen med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Detta för att kvarstå med ursprungligt utseende.

Den tillkommande fristående biblioteksbyggnaden avses byggas vid de nordöstra fastighetsgränserna mot Slottsgatan och grannfastigheten Jungmannen 3. Den tillkommande bebyggelsen regleras i detaljplanen med ett antal utformningsbestämmelser och placeringsbestämmelse.

Gestaltning

Befintlig villa, garage och förbindelselänk regleras i detaljplanen för att kvarstå i befintligt utförande och omfattning. I framtiden kulturmiljöutredning lyfts det fram vilka karaktärsdrag och värden inom fastigheten som är viktiga för upplevelsen av fastigheten och området Platsarna. Flera kulturhistoriska gestaltningsvärden, så som material, färg och form, regleras i detaljplanen med varsamhetsbestämmelser.

Den tillkommande byggnaden avses få en utformning som knyter an till den befintliga huvudbyggnaden från 1920-talet, och till Platsarnas särdrag - med olika byggnader inom samma fastighet och olika placeringar i förhållande till fastighetsgräns.

Detaljplanen reglerar med ett antal bestämmelser den nya byggnadens utformning, storlek och placering med motivet att byggnaden ska anpassas till platsen och dess kulturhistoriska värden.

Den tillkommande huvudbyggnaden ska storleksmässigt vara något underordnad den befintliga huvudbyggnaden, och kan även vara det gällande utformning. Kulturmiljöutredning för Jungmannen 4 slår fast att det är positivt om den nya byggnaden får en arkitektonisk koppling till huvudbyggnaden och att detaljeringsgraden är av hög kvalitet. Den tillkommande byggnaden kan dock ges en enklare utformning, exempelvis med en tydligare koppling till Platsarnas äldre trähusbebyggelse.



Foto på befintlig huvudbyggnad. (Kulturmiljö Halland)



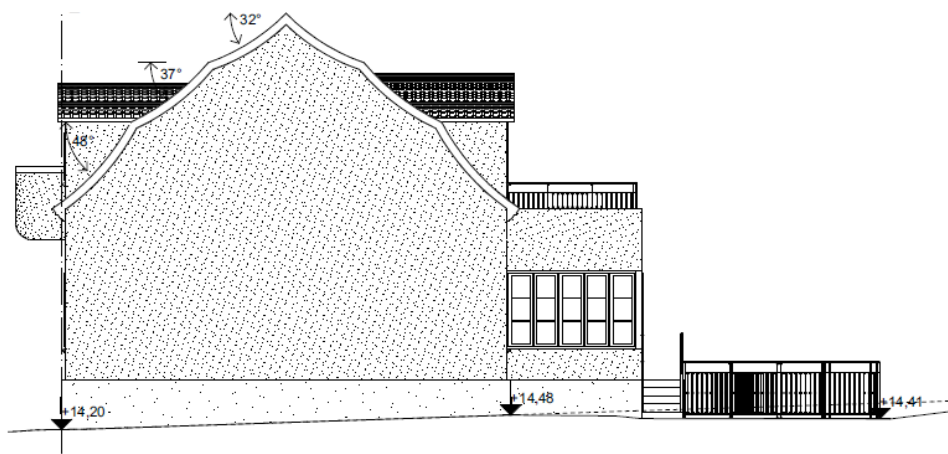
3D-vy (flygvy) över planområdet med den föreslagna tillkommande byggnaden placerad i fastighetsgräns mot Slottsgatan. Bilden visar en maximalt utnyttjad byggrätt. (Varbergs kommun)



3D-vy (gatuvi) över planområdet med den föreslagna tillkommande byggnaden placerad i fastighetsgräns mot Slottsgatan. Bilden visar en maximalt utnyttjad byggrätt. (Varbergs kommun)



Förslag på utformning för tillkommande byggnad. Framtagen i samband med planbeskedsansökan. Fasad mot Slottsgatan. (Arkkas Arkitekter)



Förslag på utformning för tillkommande byggnad. Framtagen i samband med planbeskedsansökan. Fasad mot grannfastighet norr om Jungmannen 4. (Arkkas Arkitekter)

Grönstruktur

Planområdet består av en villatomt med uppvuxen trädgård. Delar av planområdet beläggs med prickad mark, som ej får bebyggas, samt en högsta hårdgöringsgrad. Detta ger förutsättningar för en fortsatt lummig villaträdgård.

Raden av hamlade almar innanför muren mot Slottsgatan måste tas bort för att möjliggöra den nya byggnaden. Träden är dock i dåligt skick och bedöms i kulturmiljöutredningen behöva tas bort inom en snar framtid.

En enkel eller dubbel rad med lövträd som är planterad längs en väg i en tätort omfattas normalt av biotopskyddsbestämmelserna om den inte är belägen i omedelbar anslutning till bebyggelse och det inte finns särskilda bestämmelser i en detaljplan som reglerar hur allén ska skötas och utvecklas, eller som på annat sätt begränsar skyddet. (Källa Naturvårdsverket).

Almarna bedöms utgöra en enkelsidig allé men inte omfattas biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken då de är belägna i direkt anslutning till bebyggelse inom en villaträdgård.

Även träd i anslutning till den norra muren ska tas ned för att ge plats åt den nya byggnationen samt på grund av skador på ett av träden.

De träd som planeras att tas ner är inte särskilt skyddsvärda träd men bör kompenseras med nya träd för att inte minska krontäckningsgraden inom området.

Trafik

Parkering

Parkering för bostad och tillkommande centrumverksamhet ska främst ske på den egna fastigheten. Den tänkta kultur- och skrivverksamhet med ny biblioteksbyggnad är inte tänkt som en öppen offentlig verksamhet och bedöms inte generera något stort parkeringsbehov. Annan eventuell centrumverksamhet inom fastigheten ska bedömas utifrån möjligheten att lösa parkeringsfrågan.

Planområdet ligger inom zon 1 i Varbergs kommuns parkeringsnorm.

Angöring

Angöring till planområdet sker fortsatt från Slottsgatan. Karaktären av den i planen föreslagna användningen bedöms inte alstra några större trafikmängder.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns eller plangräns i plankartan.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att byggnader inom planområdet fortsatt ska kunna användas som bostad - helt eller delvis.

C (CENTRUM) - Användningen centrum ska tillämpas för områden för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor eller annan jämförlig verksamhet, som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till användningen är att i närtid möjliggöra för en kultur- och skrivverksamhet med en ny biblioteksbyggnad.

På längre sikt möjliggör användningen centrum även annan mindre centrumverksamhet på fastigheten. Exempelvis kontor eller tillfälligt boende skulle kunna vara lämplig inom fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Följande bestämmelser gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Fastighetsstorlek

Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek.

Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter. Motivet till bestämmelsen är att dagens fastighetsstorlek ska kvarstå. Fastigheten ska inte gå att stycka av till mindre tomter. Detta för att följa bebyggelsemönstret och tomtstorlekarna på Platsarna.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns eller plangräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller endast får förses med en viss typ av byggnadsverk.

Marken får inte förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att förhindra byggnader inom delar av fastigheten där det ska kvarstå trädgård. Murar och plank får uppföras inom området. Bestämmelsen markeras på plankartan med prickar.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motivet till bestämmelsen är att endast tillåta lägre komplementbyggnader inom del av fastigheten. Murar och plank får uppföras inom området. Bestämmelsen markeras på plankartan med kors.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

h1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,2 meter. Motivet till bestämmelsen är en till området väl anpassad nockhöjd. Höjden utgår ifrån befintlig villas nockhöjd.

h2 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter. Motivet till bestämmelsen är en anpassning av den nya byggnadens höjd till annan bebyggelse placerad i fastighetsgräns mot Slottsgatan i planområdets närhet.

h3 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är en höjd som möjliggör för komplementbyggnader i en våning. Höjden medger att komplementbyggnader uppförs med sadeltak. Höjden utgår ifrån befintliga komplementbyggnaders nockhöjder.

Placering

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

p1 – Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Motivet till bestämmelsen är en anpassning till Slottsgatan där bostadsbyggnationen generellt och historiskt sett är placerad i fastighetsgränsen ut mot gata.

p2 – Byggnad ska placeras med långsida mot gata. Motivet till bestämmelsen är en anpassning till Slottsgatan där bostadsbyggnationen generellt och historiskt sett är placerad med långsidan mot gata.

Rivningsförbud

Bestämmelser om rivningsförbud ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla ur en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, inte får rivas.

Första stycket gäller även byggnader som i sig inte är särskilt värdefulla men som ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

r1 – Huvudbyggnad, garage och förbindelselänk får inte rivas. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Villan och garaget är mycket välbevarade och har arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. Villan har också en intressant plats i Varbergs historia kopplat till en person med betydelse för stadens utveckling under årtiondena kring sekelskiftet 1900. Garaget kan vara ett av de äldsta bevarade garagen, som dessutom är arkitekturträt och en del av en arkitektonisk helhet.

Skydd av kulturvärden

Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska på kvartersmark tillämpas för att reglera hur befintliga byggnader, bygglovspflichtiga anläggningar, bebyggelseområden

och tomter som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas.

q1 – Villans entrédörr, stentrappa och balkongpelares utseende och material ska bibehållas. Motivet till bestämmelsen är byggnadsdetaljernas ursprunglighet och höga kulturvärden.

Den norra fasaden mot trädgården är husets framsida. Här finns en bred frontespis med en liten smidesbalkong, uppburen av två kolonner som vilar på en stentrappa. Balkongräckena är utbytta sedan tillkomsttiden och har fått en enklare utformning. Under balkongen finns byggnadens huvudentré med den ursprungliga ytterdörren i trä i en nästan barock stil med kraftigt dekorativt och detaljrikt träsnideri.

q2 – Smidesgrindarnas utseende och material ska bibehållas. Motivet till grindarnas ursprunglighet och höga kulturvärden.

Takvinkel

Bestämmelser om takvinkel ska tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak.

o1 – Minsta takvinkel för huvudbyggnads huvudvolym är 30 grader.

Minsta takvinkel för huvudbyggnads huvudvolym är 30 grader. Minsta takvinkel avser här det som uppfattas som huvudbyggnadens huvudvolym. Takkupor och frontespiser kan ha annan taklutning. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap i området.

o2 – Största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap i området.

Utformning

Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

f1 – Taktäckning ska vara av rött lertegel alternativt falsad slätplåt.

Motivet till bestämmelsen är anpassning till områdets kulturmiljövärden.

f2 – Takkupor och frontespiser får uppföras maximalt utmed 1/2 av fasadens längd mot gatan. Motivet till bestämmelsen är att begränsa andelen takkupor och frontespiser som möjliggörs på taket vilket kan påverka intrycket av takets utformning och volym på byggnaden.

f3 – Fasad ska vara av träpanel eller ljus puts. Motivet till bestämmelsen är anpassning områdets kulturhistoriska värden, samt samstämmighet med övrig bebyggelse inom fastigheten.

Ekonomibyggnader bör enligt framtagna kulturmiljöutredning ha samma kulör som huvudbyggnad alternativt röd slamfärg, då detta är karaktärsdrag för Platsarna.

f4 – Balkonger, burspråk och skärmtak får finnas över en fri höjd på 3,5 meter från den allmänna platsens mark och högst skjuta ut 1 meter från fasad över allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att inte byggnadsdelar ska sticka ut över lokalgatan och bli ett hinder för bland annat underhåll av gatan.

f5 – Balkong får inte glasas in. Motivet till bestämmelsen är anpassning till områdets kulturmiljövärden.

f6 – Balkong får inte uppföras på mer än ¼ av fasadens längd mot gatan.

Motivet till bestämmelsen är anpassning till områdets kulturmiljövärden och upplevelsen av byggnaden mot gatan.

Utförande

Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

b1 – På fasad i tomtgräns mot granntomt får fönster ej uppföras.

Bestämmelsen innebär att byggnad som placeras i eller i direkt anslutning till tomtgräns till intilliggande bostadstomt inte får ha fönster. Motivet är att hindra direkt insyn på granntomt.

b2 – Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig. Motivet till bestämmelsen är att värna upplevelsen av en grönskande villaträdgård på Platsarna. Procentsatsen medger att trädgårdsgångar och liknande kan uppföras inom egenskapsområdet.

Utnyttjandegrad

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

e1 – Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan.

Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken.

För egenskapsområdet där den befintliga villan och del av fastighetens komplementbyggnader är belägna, regleras största tillåtna byggnadsarea till 260 kvadratmeter. Detta omfattar den idag utbyggda byggnadsarean inom detta egenskapsområde. Motivet till bestämmelsen är att inte tillåta en ökad byggnadsarea jämfört med idag inom denna del av fastigheten.

För egenskapsområdet med del av fastighetens befintliga komplementbyggnader regleras största tillåtna byggnadsarea till 80 kvadratmeter. Detta omfattar den idag utbyggda byggnadsarean inom detta egenskapsområde.

För egenskapsområde med ny föreslagen huvudbyggnad regleras största tillåtna byggnadsarea till 125 kvadratmeter.

Varsamhet

Bestämmelser om varsamhet ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på.

k1 – Byggnadernas volym och form ska bibehållas. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Villan är uppförd i ett och ett halvt plan med källarvåning av huggen granit och är sedan uppförandet sammanbyggd med ett garage genom en smalare, lägre förbindelselänk. Arkitekturen präglas av en påtaglig symmetri med undantag för den tillbyggda förbindelselänken mot garaget.

Garaget är sedan långt tillbaka tillbyggt på norra långsida med en lägre luta i samma stil och material.

k2 – Villans tak, takkupor, frontespis och två skorstenars utseende ska bibehållas. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Sadeltakets fall är brutet på två ställen, med svagt konkava takfall, täckta med röda lertegelpannor. Två symmetriskt placerade skorstenar, numera plåtinklädda, sticker

upp vid taknocken. Mot söder finns fyra små, regelbundet utplacerade takkupor. De har tidigare haft en mer dekorativ profilerad form, men är idag klädda med brun plåt med flacka sadeltak, dock fortfarande med en liten dekorativ detalj på gavelröstets krön.

Takfoten har en elegant profilerad utformning med en horisontell markering i gavelröstet, ett vanligt inslag i klassicistisk arkitektur.

Den norra fasaden mot trädgården är husets framsida. Här finns en bred frontespis med en liten smidesbalkong, uppburen av två kolonner som vilar på en stentrappa.

k3 – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

I bottenvåningen finns höga tvåluftsfönster med fast mittpost och där varje luft är indelad i tre rutor, vilket var typiskt för 1920-talet. Fönsteröppningarna på andra våningen är något smalare och lägre. De hade ursprungligen samma indelning som de i bottenvåningen, men har numera endast en horisontell spröjs mitt i respektive luft. Högst upp i varje gavelröste finns ett runt fönster. På vardera sidan av huvudentrén sitter två små, högt placerade, kvadratiske fönster med kryssformade spröjs i ursprungligt utförande. Alla fönster har utskjutande profilerad över- och underliggare. Alla fönster är utbytta till modernare varianter av ek med plåtbleck vid spröjs och horisontella delar av bågarna. De två yttre fönsteröppningarna i frontespisen har satts igen. Enligt ritningen fanns fönsterluckor vid fönstren mot söder, vilka inte finns idag.

På garagets västra gavel, liksom på förbindelselänken finns små, kvadratiske fönster, i samma utförande som de vid huvudentrén.

k4 – Fasader ska vara av ljus spritputs. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Fasaderna är täckta med spritputs i en ljus grå nyans.

k5 – Taktäckning ska vara av rött lertegel. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Villan, garaget och förbindelselänken har tak av rött lertegel.

k6 – Dörrar, garageport och fönster ska vara utförda i trä i en mörk kulör. Motivet till bestämmelsen är byggnadernas höga kulturvärden.

Under balkongen finns byggnadens huvudentré med den ursprungliga ytterdörren i trä i en nästan barock stil med kraftigt dekorativt och detaljrikt träsnideri. Övriga ytterdörrar i huset är utbytta till nytillverkade i ek efter den ursprungliga förlagan med mönster av romber.

Garageporten och entrédörrar i trä, med panel lagd i rombmönster, är nytillverkade men har samma utseende som den ursprungliga porten.

k7 – Murarnas utseende ska bibehållas. Motivet till bestämmelsen är murarnas höga kulturvärden.

Fastigheten är avgränsad av samma murar och staket som när villan byggdes. Mot Slottsgatan och grannfastigheten, Jungmannen 3, finns en mur som är putsad på samma sätt som villan och garaget, med överliggare av granit, troligen från stenbrottet nedanför. En öppning har gjorts i muren mot grannfastigheten Jungmannen 1. Söder om garaget övergår muren i en låg, möjligtvis gjuten, mur med ett smidesstaket ovanpå. Staketet fortsätter längs trädgårdens södra sida.

Längre västerut övergår staketet i en gjuten skalmur klädd med råhuggen granit på insidan och ovansida beväxt med sedum och gräs. Denna mur följer stenbrottets ojämna kanter.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt 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.

Fastighetsrättsliga frågor

I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Jungmannen 4	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och centrum (C). Fastigheten får i detaljplanen varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud med motivet att skydda befintliga kulturmiljövärden. Fastigheten får i detaljplan möjligheten att uppföra ytterligare en huvudbyggnad.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för fastigheten. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnd fastighet vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt Ekonomiska frågor.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget påverkar inga befintliga gemensamhetsanläggningar och kräver inte heller tillskapandet av nya gemensamhetsanläggningar för sitt genomförande.

Ledningsrätter

Planområdet omfattas inte av några allmänna ledningar och därför behöver inga ledningsrätter tillskapas.

Officialservitut

Planförslaget påverkar inga befintliga officialservitut och kräver inte heller tillskapandet av nya officialservitut för sitt genomförande.

Övriga rättigheter

Detaljplanen tillåter balkonger, burspråk och skärmtak kraga ut över allmän plats. För att säkra rättighet till utrymmet kan ett avtalsservitut tecknas.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen (PBL) är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats och därför uppstår inte någon inlösenkyldighet.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats och därför aktualiseras inte frågan om kommunens rätt till inlösen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Detaljplanen föranleder inte något behov av tecknande av exploateringsavtal.

Tidplan

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Exploatören avser att bygga ut inom genomförandetiden.

Övriga avtal

Detaljplanen föranleder inte något behov av tecknande av övriga avtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen medför inte att några befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas.

För anslutning till el- och fibernät tecknas avtal med berörd ledningsägare.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill-, och dagvatten. Den nya byggnaden ansluts till dessa ledningsnät via befintliga servispunkter i nordöstra delen av planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av fastighetsägaren och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten fram till anslutningspunkt.

Kostnad för exploatören för borttagande av befintlig servis som inte ska nyttjas kan tillkomma.

Ersättningsanspråk för rådighetsinskränkningar

Rivningsförbud

Exploatören kan ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Talan om ersättning ska väckas till mark- och miljödomstolen inom två år från beslutet om att anta detaljplanen fått laga kraft.

Skyddsbestämmelser

Exploatören kan ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som skyddsbestämmelserna medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som skyddsbestämmelserna medför innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Talan om ersättning ska väckas till mark- och miljödomstolen inom två år från beslutet om att anta detaljplanen fått laga kraft.

Varsamhetsbestämmelser

För varsamhetsbestämmelser finns inga ersättningsregler och därmed kan kommunen inte bli ersättningsskyldig.

Planekonomisk bedömning

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för berörd fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Jungmannen 4	Får kostnader för åtgärder inom kvartersmark och för framtagandet av detaljplanen. Fastigheten får avgifter för anslutning till ledningsnät för el och fiber. Fastigheten får avgifter för framtagande av en arkeologisk förundersökning, vilken bekostas av företagaren enligt 2 kap 14 § KML.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Jungmannen 4	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och centrum (C). Fastigheten får i detaljplanen varsamhetsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud med motivet att skydda befintliga kulturmiljövärden. Fastigheten får i detaljplan möjligheten att uppföra ytterligare en huvudbyggnad.

Kulturmiljö

Konsekvens för kulturmiljön Platsarna

Inga av de viktiga karaktärsdrag som anges för Platsarna i planeringsunderlaget Stadens karaktärer bedöms påverkas av en ny byggnad i föreslaget läge. Att placera byggnaden vid gatan följer Platsarnas bebyggelsemönster och kan upplevas som en logisk fortsättning av Slottsgatans bebyggelse. Hittills har denna del av gatan haft ett för miljön stort och öppet parti med staket och mur mellan huvudbyggnaden på Jungmannen 3 och garaget på Jungmannen 4.

Det som bryter mot bebyggelsemönstret är att det inte blir den ursprungliga huvudbyggnaden som ligger vid gatan utan en kompletterande byggnad. Nordblomska villan har dock aldrig följt detta karaktärsdrag då villan ligger inne på tomten, omgiven av en lummig trädgård, med garaget ute vid gatan.

Det är inget främmande för miljön att det finns flera byggnader, såväl flera bostadshus som ekonomibyggnader, på en fastighet. Detta är istället ett viktigt karaktärsdrag i området.

Bebyggelsen på Platsarna uppvisar flera olika stilar och tidsepoker varför den föreslagna utformningen och arkitekturstilen inte bedöms påverka miljöns värde negativt, även om den inte har stadsdelens äldre trähuskaraktär.

Den Nordblomska villan kommer inte vara lika synlig från Slottsgatan som tidigare. Flera viktiga siktlinjer mot villan kommer dock finnas kvar opåverkade, varför konsekvensen inte bedöms som påtaglig.

Konsekvenser för Jungmannen 4

Inom planen föreslås flera varsamhetsbestämmelser (k) respektive skyddsbestämmelser (q) för att skydda befintliga värden och karaktärsdrag, som ska värnas och bibehållas till sin utformning. Befintlig huvudbyggnad, garage och förbindelselänk är även i planen förlagda med rivningsförbud (r).

Varsamhetsbestämmelserna syftar övergripande till ett bevarande av byggnadernas form, volym, material och färg. Även en del detaljer så som utseende av dörrar, fönster och andra detaljer regleras med varsamhetsbestämmelser.

En bit av muren, vilket är ett ursprungligt inslag, kommer tas bort för att möjliggöra att uppföra den nya byggnaden i fastighetsgräns mot gatan. Detta har en negativ påverkan på anläggningens ursprungliga utformning. Föreslagen placering av ny byggnad tar dock hänsyn till de symmetriskt placerade grindarna på vardera sidan av garaget, vilket är positivt. Grindarna och delar av muren skyddas i planen med varsamhetsbestämmelse (k).

Skyddsbestämmelserna syftar till att bevara det som är ursprungligt så som entrédörr till villan, stentrappa och balkongpelare. Även smidesgrindarna är ursprungliga.

Den stora trädgården har en betydelse för villor av denna typ från det tidiga 1900-talet, vilka var en motrörelse till den tidens smutsiga och trånga städer. Trädgården har delvis bevarats men också förändrats, varför den inte är en heljuten 1920–30-talsträdgård. I och med planförslaget blir den mindre och möjligheten att återskapa den minskar, vilket får en viss negativ påverkan på kulturhistoriska värden. Delar av fastigheten beläggs med prickad mark (byggnad får inte uppföras) samt en maximal hördgöringsgrad och ger på så sätt möjligheten för trädgården att kvarstå på tomtens inre del.

Raden av hamlade almar innanför muren mot Slottsgatan, vilka kan ha planterats i samband med att trädgården anlades, måste tas bort för att möjliggöra den nya byggnaden. Träden är dock i dåligt skick och måste ändå tas bort inom en snar framtid. Det är en negativ konsekvens ur kulturhistorisk synvinkel men åtgärden bedöms i kulturmiljöutredningen som sannolikt oundviklig. Inga andra äldre bevarade inslag i trädgården bedöms försvinna vid nybyggnationen och befintlig komplementbyggnad som kommer tas bort från denna del av trädgården har inget kulturhistoriskt eller miljöskapande värde. Dessa förändringar får därför inte någon konsekvens för kulturhistoriska värden.

Den tillkommande byggnaden regleras i planen med utformnings- och placeringsbestämmelser. Dessa syftar till en anpassning till platsen och hänsyn till platsen kulturhistoriska värden.

Storleksmässigt (och även utformningsmässigt) kan den tillkommande byggnaden, vid fullt utnyttjad byggrätt, upplevas som ytterligare en huvudbyggnad, och inte som komplementbyggnad. Byggnaden placeras i ett väl synligt läge i gatumiljön och är relativt stor och hög. Den kan därför i det (i planbeskedet) föreslagna utförandet uppfattas som huvudbyggnad, då Nordblomska villan inte är så synlig från delar av Slottsgatan. Det bedöms dock i kulturmiljöutredningen inte som en negativ konsekvens så länge den nya utbyggnad får en väl anpassad utformning som tillför miljön en kvalitet.

Natur

Grönområde

Fastigheten blir mindre lummigt, vilket dock inte är ett påtagligt karaktärsdrag på Platsarna. Raden av hamlade almar innanför muren mot Slottsgatan måste tas bort för att möjliggöra den nya byggnaden. Träden är dock i dåligt skick och bedöms ändå behöva tas bort inom en snar framtid. Även träd i anslutning till den norra muren behöver tas ned om byggnaden placeras i anslutning till tomtgräns/mur.

Som kompensation för borttagandet av träd inom villatomten kan nya träd planteras. Detta är dock inte något som regleras i detaljplanen.

Miljö

Ställningstagande 4 kapitlet 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kapitlet 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Ras, skred och erosion

Jorden bedöms vara hård till mycket hård och medför inga sättnings- eller bärighetsproblem. Sättnings- och bärighetsberäkningar skall utföras och kontrolleras av konstruktör med hänsyn till vald grundläggning och laster under detaljprojekteringen.

Nybyggnation planeras att utföras med källarkonstruktion och kräver inget bergschakt, vilket betyder att omgivningspåverkan blir minimal och kan försummas. Det ska dock beaktas att vid val av källarkonstruktion krävs det djupa schakter intill befintliga byggnader och anläggningar. Detta kan medföra rörelser i jorden och risk för stabilitetsbrott och skadliga rörelser på närliggande byggnader samt anläggningar. En temporär spontkonstruktion kommer att behövas för att möjliggöra djupa schakter ned till önskat djup för vidare grundläggning.

Inom bergpartierna och bergväggen utanför planområdet, söder och väster om Jungmannen 4 finns lösare block och bergpartier som kan orsaka blocknedfall samt risk för eventuell ras. Bergförankring har där utförts för att förhindra att oönskade olyckor sker i form av ras och blocknedfall.

Enligt bedömning råder det inga direkta risker för stabilitetsproblem, ras och skred om ovannämnda rekommendationer uppfylls.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Omgivningsbuller

En bullerberäkning för planområdet har tagits fram i Trivectors program Buller II.

Genomförd bullerberäkning för prognos år 2050 visar att hela utredningsområdet underskrider riktvärdet för 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fastighetsgräns mot gata. Beräkningen visar även att riktvärdena för uteplats på 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskrids mot gata men att skyddad uteplats är möjligt att anordna. Beräkningen visar att bullernivåerna för uteplats i skydd av föreslagen byggnation underskrider riktvärdena för uteplats med god marginal.

Förorenad mark

Jungmannen 4 ligger inom ett riskområde för trikloretylen. Föroreningen sprider sig genom grundvatten och bergssprickor. Eftersom planområdet ligger högt i förhållande till föroreningarnas ursprungsläge bedöms att risken för att stöta på

föroreningen är minimal, och därför krävs ingen markteknisk undersökning vid framtagandet av detaljplanen. Om det uppstår misstankar om föroreningar under byggnationen ska miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kontaktas.

Utifrån platsens historiska användning där marken varit allmänning innan den på 1920-talet blev tomtmark för en villa, eller kända föroreningar i närområdet, bedöms det inte finnas risk för andra markföroreningar.

Skuggning och dagsljus

Slutsatsen av skuggstudien är att för tiden mellan vårdag- och höstdagjämning är det en viss skuggpåverkan på norrliggande bostadsfastighets trädgård. Skuggningen faller inte över hela trädgården och når inte fasad på bostad. Under sommar kastas kortare skuggor och endast en mindre del av den norrliggande bostadsträdgården skuggas av den tillkommande byggnaden. I dag skuggas norrliggande bostadsfastighetens trädgård delvis på grund av befintlig mur och trädvegetation. Då både almarna längs Slottsgatan och det stora trädet inne i trädgården på Jungmenn 4 är skadade kommer dessa tas ner i samband med byggnationen. Den nedtagna vegetationen kommer delvis minska skuggningen.

Omkringliggande bostäder bedöms sammantaget få en mindre påverkan av skugga och omfattningen av skuggningen innebär inte någon risk för människors hälsa och säkerhet och bedöms vara rimlig för ett tätbebyggt område i en stad.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Riksintresset för kulturmiljövården bedöms inte negativt påverkas av planförslaget. Planförslaget omfattar varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen inom fastigheten, samt utformningsbestämmelser för ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövårderna.

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Trafik kommunikation

Järnvägen genom Varberg håller på att omförläggas under mark och föreslaget nytt riksintresseområde för detta finns framtaget. Riksintresset för trafik kommunikation, järnväg bedöms inte negativt påverkas av planförslaget.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. En sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning redogörs för i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- Stadsplan över Varbergs stad, detaljplan 1, (13-VAR-PEV2) upprättad år 1934 och antagen av stadsfullmäktige i mars 1935.
- Detaljplan Stenbrottet och Simstadion, (1383-P96/18) lagakraft år 1996.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Jungmannen 1 (1383-P96/5 Lantmäteriets beteckning) lagakraft år 1996.

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Jungmannen 4 daterad 2026-02-03. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-10-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan, daterat 2025-10-03. Beslutet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Bullerberäkning

Bullerberäkning, Detaljplan för Jungmannen 4. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2025-03-21. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga, Detaljplan för Jungmannen 4. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2025-10-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning Jungmannen 4. Framtagen av Swecsa AB (559331-6887) och daterad 2024-12-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

- PM
 - o Tolkade sektioner
- MUR
 - o Geotekniska ritningar
 - o Tekniska bilagor
- Tolkad bergmodell

Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöutredning Jungmannen 4, annex vid Nordblomska villan. Framtagen av Kulturmiljö Halland (849200-1014) och daterad 2024. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 3 juni 2021. Ursprunglig ansökan avser möjligheten att komplettera fastigheten Jungmannen 4 med ett bibliotekshus. Bibliotekshuset som redovisas i ansökan är i fyra våningar, varav två under mark, i en stil som harmoniserar med befintlig huvudbyggnad. Byggnaden innehåller bibliotek, pentry och gästrum.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 anger att utbyggnad främst ska ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. I dessa lägen eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser för att åstadkomma goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Platsarna klassas i översiktsplanen som bevarandevärd kulturmiljö. Särskilda riktlinjer anger att bevarandebidraget ska prioriteras och stor hänsyn ska tas till kulturvärdena inom området.

I fördjupningen av översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige i juni 2010 anges att Platsarna (riktlinjeområde 10 – *Stadskärnan, Platsarna, Fästningen och Västra centrum*) och den centrala staden utgör en värdefull kulturhistorisk miljö. För området anges att bebyggelsen ska innehålla bostäder, kontor, handel, kultur, service och andra typer av verksamheter. Vidare anges att både bostäder och verksamheter är en viktig del av stadskärnans innehåll.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och kommunens fördjupning av översiktsplan för stadsområdet.

Detaljplan

Fastigheten Jungmannen 4 omfattas av gällande detaljplan *Stadsplan över Varbergs stad* (detaljplan 1) upprättad år 1934 och antagen av stadsfullmäktige i mars 1935. För aktuell fastighet är markanvändningen reglerad till bostads- och affärsändamål. På varje tomt får det endast finnas en huvudbyggnad som ska uppföras fristående alternativt sammanbyggas i gemensam tomtgräns. Bebyggelsen är även reglerad till två våningar med en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,5 meter där även vind tillåts att inredas. Den sydvästra delen omfattas av *Detaljplan Stenbrottet och Simstadion* som vann år 1996. Markanvändningen i denna del är reglerad till bostäder och omfattas helt av så kallad prickmark, mark som inte får bebyggas.

Förtätningsstrategi

I förtätningsstrategin antagen av kommunfullmäktige 2017-12-19 ligger fastigheten Jungmannen 4 inom zon 1 – *Varbergs stadskärna*. Då zonen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård anges en låg potential för förtätning annat än

enstaka komplettering. Vidare anges att förtätning inom zonen ska vara mindre kompletterande projekt som provas utifrån det enskilda fallet och med stor hänsyn till den omgivande miljön. Vid komplettering i områden med höga kulturhistoriska värden anges att hänsyn ska tas till framtaget underlag i Stadens karaktärer och Varbergs stadskärna (båda underlag godkända av byggnadsnämnden i maj år 2012).

Kulturmiljöprogram

I *Stadens karaktärer* antagen av byggnadsnämnden i augusti 2012 beskrivs bebyggelsen på Platsarna som varierad med olika typer av hus. När Platsarna återuppbyggdes på 1880-talet skedde det utan en reglerande plan men med byggherrar som respekterade gatusträckningarna från den ursprungliga planen från 1600-talet med ett geometriskt kvarterssystem. Av denna anledning har stadsdelen med de båda huvudgatorna Slotts- och Fästningsgatan kvar sin ursprungliga struktur. Byggnaderna har placerats i liv med gatulinjen precis som i innerstaden, de är dock uppförda fristående till skillnad mot innerstaden tätare kvartersbebyggelse. I riktlinjerna för Platsarna anges att huvudbyggnader längs Slotts- och Fästningsgatan bör vara placerade med fasad i liv med gatan. Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar i området.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017-2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. "Varberg visar vägen" är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. "Livskraftiga ekosystem", "hållbar resursanvändning" och "välmående samhälle" pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

Grönstrategi

I grönstrategin "Simma, lek och svärma" beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder.

Platsarna ligger inom det utpekade kuststråket:

Kusten och horisonten tillhör oss alla. Kuststråket går i mötet mellan hav och land och består av allt från den populära och välbesökta Strandpromenaden till Getteröns naturreservat, där stora delar är fåglarnas marker. Detta är ett välanvänt stråk som är viktigt både för rekreation och för fågelliv. Idag utgör Varbergs hamn en barriär mellan stråkets två delar, varför det är viktigt att utveckla ett tillgängligt, mer urbant stråk förbi den nuvarande hamnen för att binda samman kuststråket och skapa en möjlighet för promenader och cykelturer. Kuststråket fortsätter både norr och söder om kartans utsnitt. Bebyggelse och privatisering av kuststråket ska undvikas.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda

miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska präglar arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkänt av kommunfullmäktige 15 september 2020.

Den aktuella fastigheten inte är beläget inom programmets avgränsning.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Jungmannen 4 ligger inom ett riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalkens tredje kapitel: *Varberg* (N13) där innerstaden med Platsarna (stadsdelen där Jungmannen 4 ligger), Fästningen och Kurorten ingår. Riksintressets värde ligger sammanfattningsvis i den medeltida fästningen, bad- och kurortsanläggningar av stort traditions- och symbolvärde. Uttryck för riksintresset är bland annat det tidiga 1600-talets stadsområde, Platsarna, som vid 1800-talets slut åter bebyggdes med trähus i glest, stadsmässigt mönster.

Miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Riksintressen för kulturmiljövården skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av riksintresse för trafikkommunikationer järnväg. Aktuell fastighet är även belägen drygt 40 meter väster om Väst kustbanan som utgör riksintresse för järnväg enligt 3 kap. 8 § MB.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och planen kommer/kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Geotekniska förhållanden

Marken inom den aktuella fastigheten är relativt plan och består till större delen av grönytor/trädgård och mindre ytor med berg i dagen. Marknivån i de geotekniska undersökningarna ligger mellan +14,2 och + 14,4.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden i undersökningsområdet består av grusig sandig mulljord underlagat av siltig sand följt av moränjord ovan berg.

Jordens lagringstäthet inom undersökningsområdet bedöms variera mellan hård och mycket hård. Skruvprovtagning har utförts till 1,6 m och 1,7 m djup. Överst utgör jorden av grusig sandig mulljord med en mäktighet på 0,6 och 0,7 m. Mulljorden underlagras av siltig sand med en undersökt mäktighet på ca 7 m. Under sanden förväntas finnas moränjord med en mäktighet på 2 – 4 m som i sin tur vilar på berg.

Området karakteriseras med berg i dagen inom de västra delarna av fastigheten. Väster om undersökningsområdet ligger ett tidigare stenbrott. Inom området för

planerad byggnad ligger bergnivån mellan nivåerna +2,3 och +3,7, vilket motsvarar ca 10,6 – 11,3 m (friskt berg) under befintlig markyta.

Hydrologiska förhållanden

Inom området har ett grundvattenrör installerats. Grundvattennivån var på +7,2 meter.

Det skall noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och således kan påträffas på högre (såväl som lägre) nivåer vid andra tidpunkter på året.

Vattengenomsläppligheten är bra i sanden och moränjorden, dock påverkar silt innehållet jorden genomsläpplighet negativt. Silt kan fungera som ett tätande skikt för underliggande jordlager och vattennivåer. Generellt bedöms jorden ha relativt bra genomsläpplighet.

Fysisk miljö

Stadsdelen Platsarna ligger på en höjd, sydväst om stadskärnan. Här finns vida utblickar mot havet och Varbergs Fästning, vars murar reser sig i fonden av de raka huvudgatorna, vilka lutar brant mot väster. Stadsdelens hus ligger bokstavligt på randen av stenbrottets branta bergväggar. Nedanför Platsarna ligger några av badortsepokens mest betydelsefulla platser; varmbadhuset, simstadion och strandpromenaden, samt mer sentida planer för tennis och boule.

Stadsdelen präglas påtagligt av att området återuppbyggdes på 1880-talet efter 1600-talets gamla gatusträckningar med huvudbyggnaderna placerade stadsmässigt i gatulinjen. I motsats till innerstadens tätare kvarter byggdes dock husen på Platsarna nästan övervägande fristående. Mellanrummen är bebyggda med plank, staket och ekonomibyggnader. Idag har några av de gamla uthusen ersatts av modernare garage. I öppningar mellan husen syns gårdsmiljöerna som delvis har kvar den äldre oregelbundna karaktären med gårdshus i trä, såväl ekonomibyggnader som mindre bostadshus.

Det finns flera äldre bevarade trähus från tiden då stadsdelen återuppbyggdes under årtiondena kring sekelskiftet 1900. Dessa hus har varierande storlek och utförande, men några gemensamma drag är bland annat hög sockel av huggen varbergsgranit med källare, ofta med låga källarfönster i gatunivå, timmerstomme i 1–2 våningar med sadeltak. Fasaderna är symmetriskt uppbyggda, ofta med en frontespis och en centralt placerad entrédörr med stentrappa ut i gatan. Många av husen har troligen haft en liten balkong över gatuentrén. De flesta husen uppfördes som flerfamiljshus i två våningar men det finns också äldre, mer villalikhande hus. Fasaderna var ursprungligen klädda med oljemålad eller slamfärgad träpanel, taken med tegel eller bandplåt. Idag är de flesta husen förändrade; rensade på dekorativa detaljer, tilläggsisolerade med det sena 1900-talets moderna material som modernt fasadtegel, mexitegel eller modern träpanel och puts samt betongpannor på taken. Några byggnader har återfått en äldre karaktär under senare tid.

Det finns även flera relativt nybyggda hus i miljön, bland annat i kvarteret Platsarna, med moderna trähus. I kvarteret Lotsen, på Fästningsgatan 14, finns även ett mindre flerfamiljshus i funkisstil, uppfört på 1950-talet.

Jungmannen 4 ligger ytterst i miljöns sydöstra hörn, där Slottsgatan gör en sväng mot söder för att sedan vika av mot öster via en bro över järnvägen. Mot söder gränsar fastigheten mot stenbrottet med Rantzauklippan som närmsta granne. I

väster ligger några av Platsarnas äldre trähus. Villan har en annan karaktär än den övriga bebyggelsen på Platsarna. Även om villan byggdes något årtionde senare så har den mer släktskap med de stora, arkitektritade villorna med stora trädgårdar öster om järnvägen, bland annat i Södra Villastaden.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Jungmannen 4 finns idag en arkitektoniskt påkostad bostadsbyggnad, Nordblomska villan, i två våningar uppförd i klassicerande stil år 1924, samt en större trädgård och tillhörande komplementbyggnader.

Villan är uppförd i ett och ett halvt plan med källarvåning av huggen granit och är sedan uppförandet sammanbyggd med ett garage genom en smalare, lägre förbindelselänk. Arkitekturen präglas av en påtaglig symmetri med undantag för den tillbyggda förbindelselänken mot garaget. Huset är placerat inne på den stora lummiga trädgårdstomten, i dess sydöstra hörn. Den ligger inte ute vid gatan, som de flesta andra hus på Platsarna, där istället garaget ligger. Det som främst syns mot omgivningen är villans karakteristiska tak och gavelrösten, den lummiga trädgården, garaget och muren mot Slottsgatan.

Vid Slottsgatan ligger garaget som också är välbevarat sedan 1920-talet. Garaget och bostadshuset är sammanbyggda genom en smalare, lägre förbindelselänk. Garaget är något indraget från gatan. Muren följer med i indraget och skapar en trattformad garageuppfart.

Garaget och förbindelselänken har samma fasadputs som huvudbyggnaden och med likadan profilerad takfot. De flacka, valmade sadeltaken är täckta med röda lertegelpannor. Garageporten och entrédörrar i trä, med panel lagd i rombmönster, är nytillverkad men har samma utseende som den ursprungliga porten. Garaget är sedan långt tillbaka tillbyggt på norra långsida med en lägre luta i samma stil och material. På garagets västra gavel, liksom på förbindelselänken finns små, kvadratiska fönster, i samma utförande som de vid huvudentrén.

Inne i trädgården ligger ytterligare komplementbyggnader.

Trafik

Jungmannen 4 är belägen i anslutning till Slottsgatan, en gata främst kantad av villabebyggelse.

Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 150 meter öster om planområdet.

Parkering i närområdet sker främst inom den egna fastigheten. En parkering med 12 platser är belägen direkt öster om fastigheten och en parkering med 7 platser är belägen direkt söder om fastigheten. Bägge parkeringarna är på kommunalägd mark.

Service

Planområdet har god tillgång till stadskärnans service.

Kulturmiljö

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, bygglov, men även vid åtgärder som inte kräver lov, bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt

som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (kap 2 § 6).

Det finns även en bestämmelse om att en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas (kap 8 § 13). Nordblomska villan på Jungmannen 4 är en sådan särskilt värdefull byggnad och den är med i Riksantikvarieämbetes bebyggelseregister som klass B med arkitektoniskt, arkitekturhistoriskt, byggnadshistoriskt och miljöskapande värde samt autenticitet, äkthet.

Jungmannen 4 ligger också inom ett särskilt värdefullt bebyggelseområde, enligt plan och bygglagen kap 8 § 13, som identifierats i planeringsunderlaget Stadens karaktärer (2012): Platsarna.

Fastigheten bedöms i framtagna Kulturmiljöutredning ha ett högt kulturhistoriskt värde och dess karaktär är påtagligt välbevarad sedan tillkomsttiden. Villan och garaget är mycket välbevarade och har arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden liksom de inramande murarna och den stora lummiga trädgården. Trädgårdens växtlighet och förändringar är inte utredda närmare, mer än att vissa ursprungliga drag kan urskiljas. Villan har också en intressant plats i Varbergs historia kopplat till en person med betydelse för stadens utveckling under årtiondena kring sekelskiftet 1900. Garaget kan vara ett av de äldsta bevarade garagen, som dessutom är arkitekturträt och en del av en arkitektonisk helhet.

Nordblomska villan är placerad i klass B i bebyggelseinventeringen utförd av Länsstyrelsen i Halland, Kulturmiljö Halland och berörda kommuner under åren 2005 – 2009. Klass B innebär att byggnaden tillmäts särskilt kulturhistoriskt värde. Detta till följd av dess arkitektoniska, byggnadshistoriska och miljöskapande värde. Klass B innebär att ändringar måste anpassas till husets karaktär beträffande form, material och stil. På rekommendation av Kulturmiljö Halland bör byggnader i denna klass skyddas genom bestämmelser i detaljplan.



Snedbild över fastigheten Jungmannen 4 och dess befintliga byggnation.

Fornlämningar

Fornlämningar skyddas genom kulturmiljölagens 2 kapitel. Fornlämningarna är också en del av riksintressenas motiv och uttryck. Platsarna och Jungmannen 4 ingår i ett fornlämningsområde där kulturlager kan påträffas från Varberg på Platsarna (föregångare till dagens stad perioden 1613 - 1666. (L 1996:4085 Stadslager, RAÄ-nummer Varberg 61:1.)

I Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister beskrivs lämningen enligt nedan;

Kulturlager, delundersökt. Inom ett ca 600x200-330 m (NV-SÖ) st område kan kulturlager påträffas från Varberg på Platsarna 1613 - 1666.

Fornlämningar och är skyddade enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen (1988:950). Eventuell byggnation eller andra former av ingrepp i fornlämning kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen.

Då det planerade arbetsföretaget är beläget inom L1996:4085 skall en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 13 § Kulturmiljölagen i syfte att avgränsa och diagnostisera eventuella under mark dolda fornlämningar. En förstudie för fornlämningen inom planområdet är beställd.

En ansökan om tillstånd till markingrepp enligt 2 kap. KML ska sökas hos Länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Inga byggnadsminnen förekommer inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Strandskydd

I dag har kustens ett generellt strandskydd om 100 meter och på vissa platser ett utökat strandskydd om 300 meter. Planområdet ligger omkring 250 meter från havet. Generellt strandskydd på 100 meter inträder om ny detaljplan tas fram. Utökat strandskydd inträder om länsstyrelsen beslutar så i samband med att ny detaljplan tas fram. Något sådant beslut har inte tagits och aktuellt planområde omfattas därmed inte av strandskydd.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är havet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Risk för översvämning

Planområdet är beläget mellan +14,2 och + 14,4 meter över havet, och är inte i risk för översvämning från havet.

Risk för ras, sked och erosion

Marken inom undersökningsområdet är relativt plan och består av mulljord underlagrat siltig sand på moränjord som i sin tur vilar på berg, enligt utförda undersökningar. Jorden under mullagret bedöms vara hård till mycket hård. Nybyggnation planeras att utföras med källarkonstruktion och kräver inget bergschakt, vilket betyder att omgivningspåverkan blir minimal och kan försummas.

Det ska dock beaktas att vid val av källarkonstruktion krävs det djupa schakter intill befintliga byggnader och anläggningar. Detta kan medföra rörelser i jorden och risk för stabilitetsbrott och skadliga rörelser på närliggande byggnader samt anläggningar. En temporär spontkonstruktion kommer att behövas för att möjliggöra djupa schakter ned till önskat djup för vidare grundläggning.

Inom bergpartierna och bergväggen som finns inom de västra delarna av området finns lösare block och bergpartier som kan orsaka blocknedfall samt risk för eventuell ras. Bergförankring har utförts för att förhindra att oönskade olyckor sker i form av ras och blocknedfall.

Enligt bedömning råder det inga direkta risker för stabilitetsproblem, ras och skred om ovannämnda rekommendationer uppfylls.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den geoteknisk undersökning framtagen den 2024-12-06.

Radonmätning med spektrometer har utförts i 20 undersökningspunkter. Området har där i sin helhet klassats som normalradonmark.

Projektör/konstruktör ska radonskydda konstruktionen i enlighet med behov för normalradonmark.

Förorenad mark

Jungmannen 4 ligger inom ett riskområde för trikloretylen. Föroreningen sprider sig genom grundvatten och bergssprickor. Eftersom planområdet ligger högt i förhållande till föroreningarnas ursprungsläge bedöms att risken för att stöta på föroreningen är minimal, och därför krävs ingen markteknisk undersökning vid framtagandet av detaljplanen. Om det uppstår misstankar om föroreningar under byggnationen ska miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kontaktas.

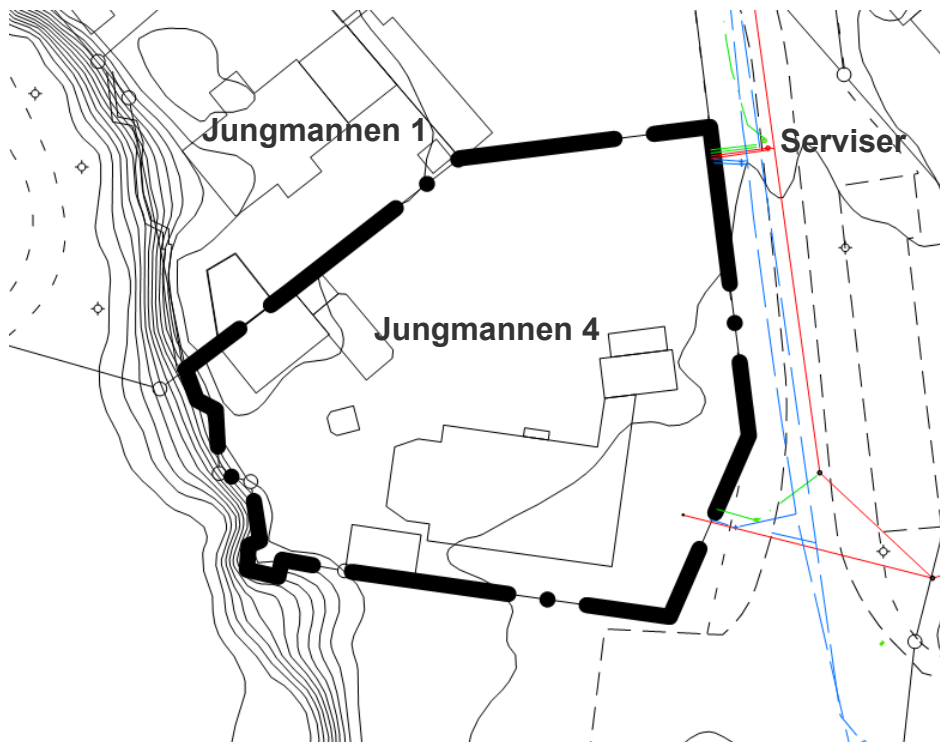
Utifrån platsens historiska användning där marken varit allmänning innan den på 1920-talet blev tomtmark för en villa, eller kända föroreningar i närområdet, bedöms det inte finnas risk för andra markföroreningar.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Fastigheten Jungmannen 4 är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Servisledningar för vatten och spillvatten ansluter Jungmannen 4 från Slottsgatan i dess norra del. Den extra servis som är tänkt att försörja innanför liggande fastighet Jungmannen 1 kan inte nyttjas om byggnad placeras i denna del av fastigheten.



Brandvatten

Brandposter finns i Slottsgatan med ett flöde på 10 l/s.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstation finns på Danskavägen vid idrottshallens parkering, knappt en km från planområdet.



**VARBERGS
KOMMUN**

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14