



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK-2021-1829



Planbeskrivning

Ändring av stadsplan för Håstens fritidsområde, Håstens
rekreationsområde

Håsten, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2023-02-23 § 31
Laga kraft 2023-03-23

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2022-06-02, reviderad 2022-12-01 och 2023-02-09

Plankarta med bestämmelser, 2022-06-02, reviderad 2022-12-01 och 2023-02-09

Fastighetsförteckning, 2022-11-03

Undersökning, 2022-06-02

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten Planeringsunderlag samt Planeringsförutsättningar.

Medverkande

Förslaget till ändring av stadsplanen för Håstens fritidsområde STG 1656 m. fl (DP 145), har tagits fram av planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret.

Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen

Planchef

Matilda Alsterberg

Planarkitekt

Innehåll

Planhandlingar	2
Medverkande	2
Innehåll	3
Detaljplanens syfte	4
Förslag till ändring av detaljplan	5
Föreslagen ändring	6
Genomförandefrågor tillhörande ändring	9
Planeringsunderlag tillhörande ändring	10
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	11
Konsekvenser av ändring	15

Detaljplanens syfte

Syftet med stadsplanen för Håstens fritidsområde är oförändrat. Ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde syftar till att justera höjden på byggnadsverk inom de delar av detaljplanen som avser användningen allmänt ändamål. Syftet med ändringen är även att justera punktprickig markerad mark.

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 ändring av detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5).

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 ska byggnadsnämnden anta planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuell ändring i stadsplanen för Håstens fritidsområde är 10 år från den dag då ändringen vunnit laga kraft. Begreppet genomförande tid 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.

Förslag till ändring av detaljplan

Avsikt med ändring

Varbergs kommun har ett behov av investeringar i grundskolor, var på en skolorganisationsutredning, godkänd av Förskole- och grundskolenämnden 29 mars 2021, anger att Håstensskolan och Bockstensskolan är lämpliga att utveckla då fastigheterna ägs av Varbergs kommun och möjliga att utveckla markeffektivt.

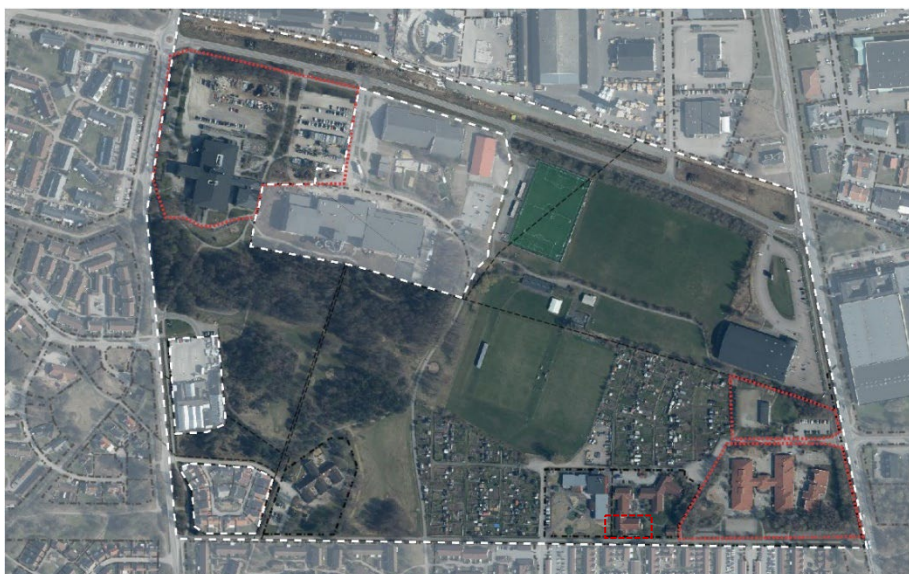
Området omfattas idag av stadsplanen för Håstens fritidsområde som vann laga kraft år 1981, i vilken den högsta byggnadshöjden är 6,0 meter. Inom delar av stadsplanen är markanvändningen reglerad för allmänt ändamål. Idag bedrivs det skolverksamheter inom dessa ytor.

Motiv till ändring

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ändring av den gällande planen är genomförbar då syftet med ändringen är förenligt med syftet för den nu gällande planen, vilket är att möjliggöra för en markanvändning för rekreation, motion och idrott samt för anläggningar som tillhandahåller service till stadsdelen Håsten och Varbergs centralort. En justering av prickmark samt till högsta nockhöjd på byggnader i gällande stadsplan ses som god hushållning med resurser då det innebär att redan lämplighetsprövad mark kan utvecklas med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Ändringen av detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplanen som berörs av ändringen är lokaliserad intill Stenåsavägen, Äckregårdsvägen samt Österleden. Angränsande områden är ett bostadsområde väster om Äckregårdsvägen, industriområdet Susvind norr om Stenåsavägen samt Håstens bostadsområde söder om Bockstensskolan. Stadsplanen för Håstens fritidsområde omfattar ungefär en yta på 40 ha och delar av planen omfattas av ändringen.



Karta 1. De vita markeringarna anger plangränsen för stadsplanen för Håstens fritidsområde. De röda markeringarna anger de delar av planen som omfattas av ändringen.

Föreslagen ändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som ändras eller tillkommer inom delar av planområdet

Bebyggelse

Höjd på byggnadsverk

I gällande detaljplan är bebyggelsen inom den del av planområdet som ändringen berörs, reglerad med bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 6,0 meter. Denna bestämmelse ändras till egenskapsbestämmelse om högsta tillåtnanockhöjd. Den nya bestämmelsen är i enlighet med aktuella föreskrifter. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd anger höjden där fasaden möter takfoten medan högsta nockhöjd anger högsta punkten på taket (skorsten och dylikt är inte medräknat). I gällande detaljplan regleras inte nockhöjd, vilket innebär att byggnader får uppföras till högre höjd och i fler våningar än den tillåtna byggnadshöjden på 6,0 meter inom en takvinkel på 45 grader. Ändringen till nockhöjd styr höjden på byggnaderna, vilket innebär att antalet våningar som byggnaderna kan uppföras i begränsas.

h₁

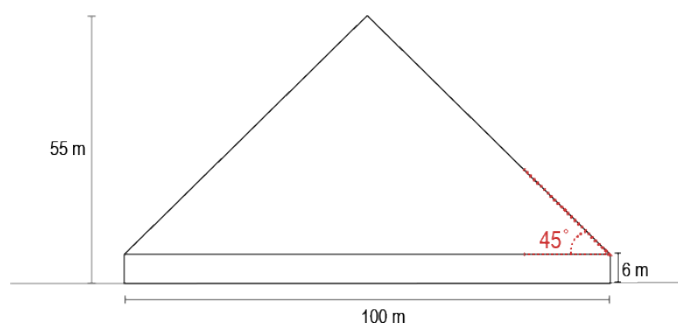
Högsta nockhöjd är 21 meter

Inom del av fastigheten Getakärr 2:21, där Håstensskolan är lokaliserad, samt inom del av fastigheten Getakärr 4:1, där Bockstensskolan är lokaliserad, justeras en högsta nockhöjd till 21 meter. Nockhöjden bedöms som lämplig med hänsyn till ytans lokalisering i förhållande till bostadsbebyggelsen väster om Äckregårdsvägen och den omkringliggande bebyggelsen inom Håstens rekreationsområde.

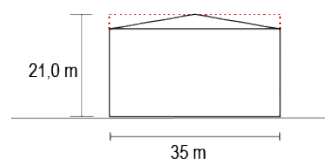
h₂

Högsta nockhöjd är 14 meter

Inom del av Getakärr 4:1, där den befintliga byggnaden för Bockstensskolan är lokaliserad, justeras en högsta nockhöjd till 14 meter. Nockhöjden är justerad i enighet med riktlinjerna i stadsbyggnadsprogrammet vilken anger att höjden på ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga lägre skalan. Den lägre skalan avser främst bostadsområdet som är lokaliserat söder om Bockstensskolan.



Möjlig exploatering **enligt gällande** stadsplan för Håstens fritidsområde



Möjlig maximal exploatering vid **ändring av** stadsplan för Håstens fritidsområde

h₃**Högsta nockhöjd är 4 meter**

Inom del av fastigheten Getakärr 2:21, där Håstensskolan är lokaliserad, justeras yta som idag är reglerad med prickmark till en reglering att komplementbyggnad och parkering endast får uppföras. Syftet med tillkommen reglering är att begränsa höjden på komplementbyggnad inom den yta som justeras från prickmark till tillåten yta för komplementbyggnad.

Utnyttjandegrad**e₁****Största byggnadsarea är 150 m²**

Inom del av Getakärr 2:21, där den befintliga byggnaden för Håstensskolan är lokaliserad, så tillkommer en största byggnadsarea på 150 kvadratmeter (m²). Denna egenskapsbestämmelse tillkommer med motivet att reglera komplementbyggnadens största omfattning. För att säkerställa yta för avfallshantering för skolan har en största byggnadsarea reglerats till 150 m².

Begränsning av markens utnyttjande**Ö₁****Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering**

Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Denna egenskapsbestämmelse tillkommer med motivet att möjliggöra för ett återvinningshus som är tillgängligt för avfallshantering och lokaliserat utanför skolgården för att säkerställa en säker skolmiljö. För att möjliggöra detta justeras mark som inte får bebyggas till mark som endast får förses med komplementbyggnad och parkering.



Karta 2. Den gällande stadsplanen för Håstens fritidsområde. Röda markeringarna anger var ändring sker.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark som justeras inom delar av planområdet

Mark som inte får bebyggas



Denna justering av egenskapsbestämmelse i stadsplanen för Håstens fritidsområde innebär en ändring av *punktprickig betecknad mark* inom användningen allmänt ändamål för del av Getakärr 4:1, se markerade områden i karta 4. Delar av den prickade marken justeras med anledning att befintliga byggnader delvis är lokaliserade inom ytor där mark inte får bebyggas. För att de berörda byggnaderna inte ska vara planstridiga justeras egenskapsbestämmelsen så det är tillåtet att bebyggelse får uppföras på marken.



Karta 3. Utklipp av den gällande stadsplanen för Håstens fritidsområde. De röda markeringarna anger var justering av punktprickig betecknad mark sker.

Genomförandetid (4 kap. 21 §)

Genomförandetiden för bestämmelser berörda av ändringen av stadsplanen Håstens fritidsområde (DP 145) är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

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

Berörda fastigheter

Fastigheter som berörs av ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde är del av Getakärr 2:21, del av Getakärr 4:1, Öland 1 samt Öland 2.

Mark- och utrymmesförvärv

Ingen förändring i mark- och utrymmesförvärv sker i samband med ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga frågor är aktuella till följd av ändring av stadsplanen för Håstens fritidsområde.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde är 10 år från den dag ändringen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har sedan tidigare kommunalt huvudmannaskap. Ändringen av detaljplanen påverkar inte huvudmannaskapet.

Markägoförhållanden

Öland 1, Getakärr 2:21 och Getakärr 4:1 är i kommunal ägo. Öland 2 är i privat ägo.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Några tekniska åtgärder sker inte i samband med ändring av gällande stadsplan för Håstens fritidsområde.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planarbetet bekostas av Varbergs kommun.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planändringen möjliggör tillbyggnation inom flera områden, för vilka fastighetsägarna står för kostnaden.

Drift allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för drift inom all allmän plats.

Drift vatten, spill och dagvatten

VIVAB ansvarar för drift inom verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

Lantmäteriförrättningar

Genomförandet av detaljplaneändringen medför inget behov av lantmäteriförrättningar.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för ändringen av detaljplanens omfattning och utformning. Kommunen ska även redovisa en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för ändringen av detaljplanens utformning och omfattning.

Nedanstående utredningar har legat till grund för ändring av stadsplanen för Håstens rekreationsområde.

- Geoteknisk utredning, Sweco, 2022-04-14
- Stads- och landskapsbildsanalys, Varbergs kommun, 2022-05-18

Sammanfattning av utredningar

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av Sweco, 2022-04-14, parallellt med arbetet med planändringen i syfte att kartlägga förutsättningar inför projektering och grundläggning av planerad bebyggelse.

Med utgångspunkt i den geotekniska utredningen så bedöms det vara goda grundläggningsförutsättningar inom de ytor som avser ändring av höjden på byggnadsverk. Byggnader bedöms kunna grundläggas med kantförstyvad bottenplatta eller med golv på mark och bärande delar på grundplattor eller sulor. Vid grundläggning med källare finns det risk för att det kommer krävas bergschakt.

Inom området vid Håstensskolan ska det i samband med schaktarbete beaktas att jordlagren har en lagringstäthet som är fast till mycket fast och innehåller både sten och block. Inom området vid Bockstensskolan ska det beaktas att det krävs urgrävning av ytliga jordlager med mullhaltig sand. Detta skall ske under samtliga planerade byggnader och hårdgjorda ytor.

Stads- och landskapsbildsanalys

För att bedöma hur en justerad höjd påverkar Håstenområdet visuellt har en stads- och landskapsbildsanalys tagits fram (Varbergs kommun 2022-05-02). Analysen har undersökt den visuella påverkan utifrån den maximala möjliga höjden med utgångspunkt i ändringen

av gällande stadsplan för Håstens fritidsområde. Slutsatsen är att Håstens rekreationsområde idag utmärker sig för ett öppet område där grönområden, kolonilotter samt idrott- och skolverksamheter samsas inom samma yta. Området har förändrats i byggnadsstruktur, höjd och ytanspråk sedan utvecklingen av området påbörjades på 1970-talet. Byggnaden för simhallen, lokaliserad intill Håstensskolan, uppfördes under 2010-talet, vilken tilläts byggas med en högsta nockhöjd på 10 meter samt teknisk anläggning på cirka 19 meter. I och med detta har den tillåtna höjden på byggnader inom Håstens rekreationsområde justerats över tid.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

Detta avsnitt har för avsikt att beskriva en sammanfattning av de värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som förslaget till ändring av detaljplan utgår från.

Planbesked

Byggnadsnämnden gav positivt planbesked för ändring av stadsplanen för Håstens fritidsområde (DP 145), den 16 december 2021.

Gällande stadsplan för Håstens fritidsområde

De aktuella fastigheterna omfattas idag av stadsplan för Håstens fritidsområde (DP 145), som antogs av byggnadsnämnden den 25 november 1980 och vann laga kraft genom Länsstyrelsen den 29 april 1981. Syftet är att möjliggöra för en markanvändning för rekreation, motion och idrott samt för anläggningar som tillhandahåller service till stadsdelen Håsten och Varbergs centralort som helhet. Inom del av fastigheterna Getakärr 2:21 och del av Getakärr 4:1 regleras markanvändningen med planbestämmelsen A, allmänt ändamål.

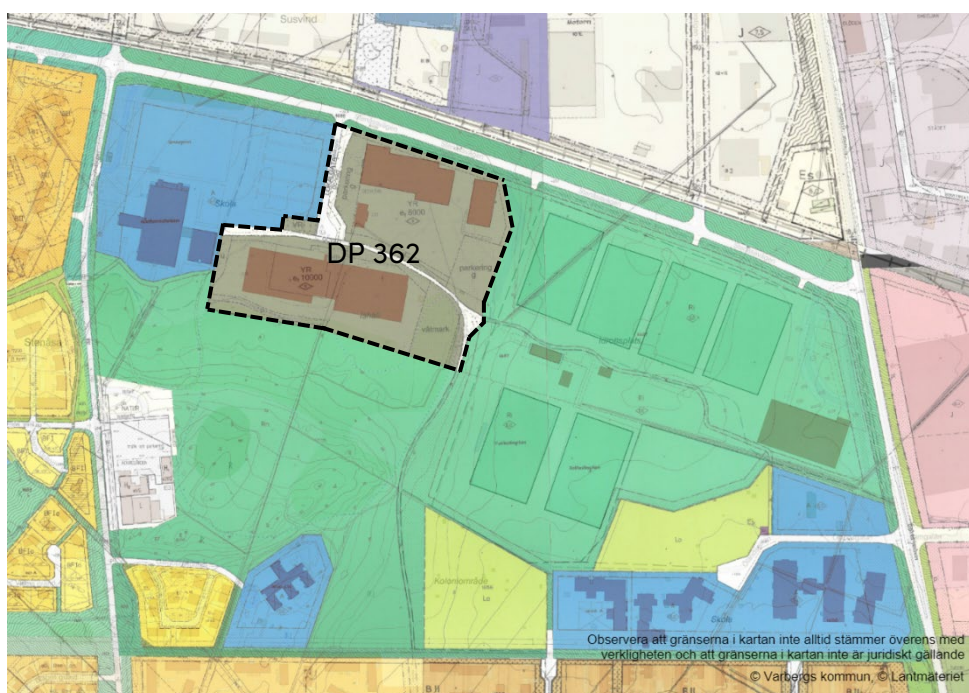
Egenskapsbestämmelsen *byggnadshöjd* inom markanvändningen Allmänt ändamål, reglerar att byggnad får uppföras till högst den höjd i meter som siffran inom romben anger. Inom byggnadskvarteren med användningen Allmänt ändamål är byggnadernas högsta byggnadshöjd reglerad till 6,0 meter. Inom samma markanvändningsområde regleras att delar av ytorna inte får bebyggas genom egenskapsbestämmelsen *punktprickig betecknad mark*.



Karta 4. Stadsplanen för Håstens fritidsområde med utklipp av gällande planregleringar som berörs av ändringen.

Detaljplan som angränsar till planområdet

Intill planområdet för Håstensskolan i stadsplanen för Håstens fritidsområde angränsar detaljplan för Idrottsanläggning m.m. inom Håstens fritidsområde (DP 362), 1383K-P2010/24, som vann laga kraft 2010-07-27. Denna detaljplan är reglerad med högsta nockhöjd på 10 meter samt har en avvikelse för teknisk anläggning på cirka 19 meter.



Karta 5. Angränsande detaljplan för Idrottsanläggning m.m. inom Håstens fritidsområde (DP 362), 1383K-P2010/24.

Undersökning enligt 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planändringen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anger att utbyggnad ska ske främst i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Här eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser samt goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Det aktuella planområdet som ändringen avser, är lokaliserad i norra delen av Varbergs stadsområde.

FÖP för Stadsområdet

Planområdet ingår i FÖP för Stadsområdet, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Detaljplanen som ändringen avser ingår i riktlinjeområde 12 i FÖP för Stadsområdet, vilken anger att den blandade bebyggelsen inom området ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.

Stadsbyggnadsprogrammet

Planområdet som ändringen avser ingår i Stadsbyggnadsprogrammet, godkänt som planeringsunderlag av kommunfullmäktige den 15 september 2020. Det aktuella planområdet som ändringen avser ingår i fördjupningsområde 4, vilket anger att det inom detta område är möjligt för förändring men att den befintliga funktionen skola är viktig att bevara samt att höjden på ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga lägre skalan. Detta gäller främst för området vid Bockstensskolan. I området där Håstensskolan är lokaliserad idag, är det viktigt att bevara funktionen skola och fritidsanläggningarna men att ny bebyggelse kan variera i höjd och skala.

Förtätningsstrategi

Planområdet ingår i Förtätningsstrategin, antaget den 19 december 2017 av Kommunfullmäktige. Området är lokaliserat inom förtätningszon 3, vilket innebär att det finns möjligheter att förtäta inom befintlig bebyggelse. Strategin anger att vid komplettering inom befintliga strukturer så ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse avseende karaktär och skala. Vid komplettering på nya ytor kan projekt av mer storskalig karaktär prövas. Förtätningen ska ta hänsyn till befintliga kvalitativa grönytor och rekreationsområden.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet som ändringen berör omfattas av rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 2 § MB.

Högexploaterad kust

Planområdet som ändringen berör omfattas av högexploaterad kustzon enligt 4 kap. 2 § MB.

Geotekniska förhållanden

Enligt utförd undersökning är jordlagerförhållandena likartade inom området där Håstensskolan är lokaliserad. Jordlagren utgörs, under ett övre ytlager av fyllnadsmassor, av grusig sand och sand som underlagras av grusig siltig sandmorän på berg. Fyllnadsmassorna utgörs generellt av grusig sand som innehåller sten och mulljord och det förekommer lösare skikt i fyllnadsmassorna. Underliggande sandmorän kan innehålla både sten och block. Jordmäktigheten varierar inom området. I närområdet förekommer berg i dagen och enligt SGUs jorddjupskarta ligger berget på mellan 0-10 m djup inom området. Det bedöms vara goda grundläggningsförutsättningar inom området. Risk för tjällyftning behöver beaktas.

Inom området där Bocksstenskolan är lokaliserad varierar jordlagrens sammansättning över området, enligt utförd undersökning. Generellt utgörs jordlagren överst av fyllnadsmassor som underlagras av en blandjord med lera och sand som övergår till en friktionsjord. Inom området med grusade och hårdgjorda ytor utgörs fyllnadsmassorna av grusig sand, inom vegetations- och gräsytor utgörs fyllnadsmassorna av sandig mulljord. Sedan följer ett lager med en blandjord av lera och sand. Jordmäktigheten varierar inom området. I närområdet förekommer berg i dagen och enligt SGUs jorddjupskarta ligger berget på mellan 3-10 m djup inom området med ökande jorddjup mot norr. Det bedöms vara goda grundläggningsförutsättningar inom området. Risk för tjällyftning behöver beaktas.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

De områden som berörs av ändringarna är idag bebyggt med byggnader avsedda för skoländamål. Byggnaderna är uppförda på 1970- respektive 1980-talet och byggnadsstrukturen varierar mellan 1–2 våningar vilket utgör en högsta höjd på 7-10 meter.



Bild 1. Vy över Håstensskolan (del av Getakärr 2:21) med omnejd. Den vita markeringen anger den yta som berörs av ändringen.



Bild 2. Vy över Bockstensskolan. Den vita markeringen anger den yta som berörs av ändringen.

Teknik

Spill-, dag- och dricksvatten

Områdena där ändring av stadsplanen för Håstens fritidsområde sker ingår i kommunala verksamhetsområdet för spill-, dag- och dricksvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs Energi.

Konsekvenser av ändring

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. I detta fall avser ändringen en justering av de planbestämmelser som reglerar byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd samt var det är lämpligt att upplåta byggnader inom markanvändningen allmänt ändamål.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv.

Högexploaterad kust

Ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv.

Geotekniska förhållanden

Inom områdena där Håstenskolan och Bockstensskolan idag är lokaliserade kommer en riskanalys behöva upprättas inför grundläggningsarbeten. I samband med schakt och markarbeten kan det krävas bergschakt vilket ger upphov till vibrationer. Vid vibrerande arbeten behöver byggnader och anläggningar inom riskområdet inventeras och kontrollprogram med gränsvärden tas fram. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i samband med projektering av nybyggnation bland annat för att korrekt kunna dimensionera grundläggning av byggnader.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Håstens rekreationsområde bedöms klara en justering av byggnadshöjden till högsta nockhöjd. Stads- och landskapsbildsanalysen beskriver att en ökad nockhöjd kommer bidra till att byggnadskropparna blir mer visuella i landskapet och i närliggande omgivningar vid en nockhöjd på 21 meter respektive 14 meter men bedöms inte påverka omkringliggande bostadsbebyggelse eller grönytor avsevärt sett till visuell påverkan och skuggpåverkan. Däremot är områdena där Håstensskolan och Bockstensskolan är lokaliserade olika känsliga för höjdjusteringar med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och vegetation.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde kan medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av ändringen av stadsplanen för Håstens fritidsområde:

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

Hälsa och säkerhet

Dagsljus och skugga

En solstudie har tagits fram för den maximala möjliga höjden på byggnaderna inom planändringen, se bild 4 och 5. Solstudien redovisar påverkan på dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig. Vid justering till högsta tillåtna nockhöjd på byggnader ger det upphov till viss skuggning men förändrar inte omfattningen av upphovet av dagsljus och skugga som gällande stadsplan kan medföra till i dess maximala möjliga exploatering.

Håstenskolan solstudie
Skuggsanalys 2022.05.13



20 Mars, 09:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 12:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 15:00 UTC +01 Vinter



20 Mars, 18:00 UTC +01 Vinter



20 Juni, 09:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 12:00 UTC +01 Sommar



20 Juni, 15:00 UTC +01 Sommar

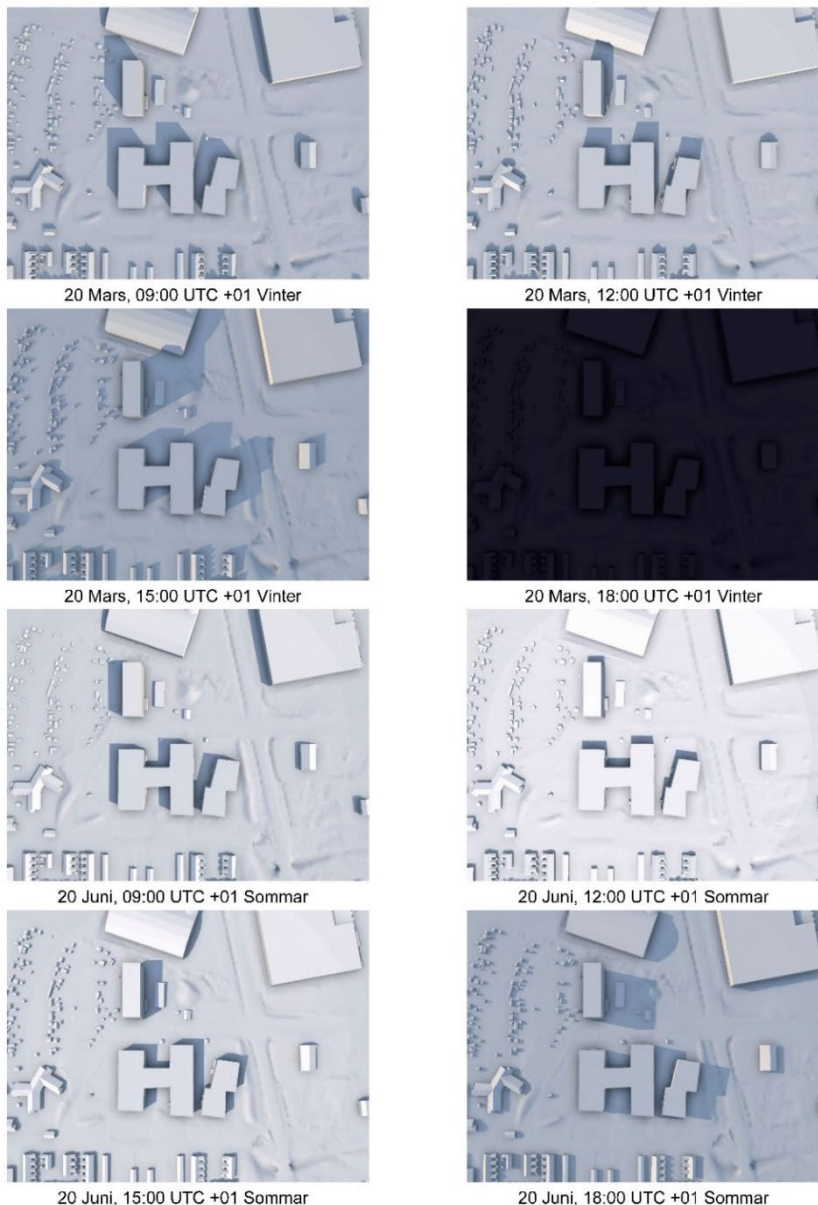


20 Juni, 18:00 UTC +01 Sommar



Bild 3. Solstudie av den maximala höjden vid justering till nockhöjd inom del av Getakärr 2:21

Bockstensskolan solstudie
Skuggsanalys 2022.05.13



*Bild 4. Solstudie av den maximala höjden
vid justering till nockhöjd inom del av
Getakärr 4:1*

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att den befintliga byggrätten kvarstår med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter och delar av befintlig bebyggelse som är byggda på prickmark fortsatt är planstridiga. Vidare innebär nollalternativet att bebyggelse inom användningen allmänt ändamål fortsatt kan uppföras med en byggnadshöjd på 6 meter och en takvinkel på 45 grader.

7. 3
1(2)
STADSPLANEBESTÄMMELSER

1980-06-04

Plankartan

reviderad 1980-08-13

HÄSTENS FRITIDSOMRADE

Stg 1656 m.fl.

Varbergs kommun

Förslag till stadsplan

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

- a) Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ri betecknat område får användas endast för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Rn betecknat område skall bevaras som naturpark.
- d) Med Lo betecknat område får användas endast för odlingslotter.
- e) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

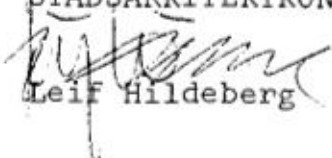
- 1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter och specialområden skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgänglig för allmän gatutrafik.

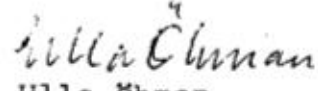
4 § BYGGNADS UTFORMNING

Byggnadshöjd

På med siffra i romb betecknat område
får byggnad uppföras till högst den
höjd i meter siffran anger.

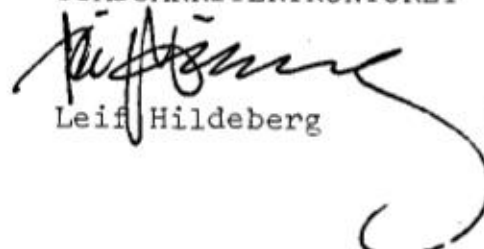
STADSARKITEKTKONTORET

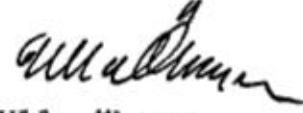

Leif Hildeberg


Ulla Ohman

Plankartan
reviderad 1980-08-13

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Hildeberg


Ulla Ohman

Tillhör Kommunfullmäktiges i Varberg
beslut om antagande 1980-11-25
Betygar


Håkan Olsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

STADSPLANEBSKRIVNING

1980-06-04

Reviderat (TILLÄGG)
1980-08-13

HÅSTENS FRITIDSOMRÅDE
Stg 1656 m fl
Varbergs kommun

Förslag till stadsplan

- HANDLINGAR Stadsplaneförslaget består av karta och bestämmelser. Det åtföljs av beskrivning, grundkarta, fastighetsägareförteckning och bullerutredning.
- LÄGE OCH OMFATTNING Planområdet ligger i centralortens nordöstra del, ca 3 km från centrum. Det avgränsas i väster och öster av resp Äckregårdsvägen och Österleden. Söder om ligger Håstens bostadsområde och norrut gränsar fritidsområdet till Värnamovägens industriområde.

Förslaget omfattar ca 48,3 hektar.

BEFINTLIGA
FÖRHÅLLANDEN

Befintliga planer

Generalplan

Generalplan för Varbergs tätort upprättades 1967. I denna reserverades det nu aktuella planområdet för park och idrottsområde.

Dispositionsplan

Dispositionsplaneskiss för Håstensområdet utfördes av Waab White Arkitektkontor i januari 1971. En reviderad skiss utarbetades av stadsarkitektkontoret 1976 och var föremål för en omfattande remiss aug-sep 1976. Efter ytterligare omarbetning gick dispositionsplanen åter på remiss under 1977-11-16--1977-12-05. Dispositionsplanen, reviderad 1978-01-30, antogs av kommunfullmäktige 1978-02-21.

Enligt dispositionsplanen skall Stenåsvägen förbinda Österleden med Äckregårdsvägen. Österleden är 70 km-väg och är i dag utbyggd mellan Värnamovägen (ca 400 m norr om planområdet), Trädlyckevägen (ca 400 m söder om planområdet) och Träslövsvägen. Även Äckregårdsvägen skall förbinda Värnamovägen med Trädlyckevägen. Trädlycke-

vägen fungerar som Håstensområdets infartsväg till stadens centrum.

För gång-, cykel- och mopedtrafik finns ett huvudstråk, som kommer från söder genom Karlbergsområdet och vidare genom Håsten upp till industriområdet vid Värnamovägen. I öst-västlig riktning går flera stråk, som binder samman Håstensområdet med centrum. Detta går i det nu aktuella planområdets södra gräns och leder österleden till stadens centrum via Gödestadsvägen och tunnel under E6 vid Brunnsberg.

Detaljplaner

För området saknas gällande detaljplan förutom Håstensgårdens barnstuga och för större delen av gångvägen i söder. Den ingår i dels den stadsplan som gäller för det nu utbyggda Håstens bostadsområde, (fastställd 1972.02.04) och dels i den stadsplan som gäller för del av området som nu är under utbyggnad (fastställd 1979.12.12). För industriområdet norr om Stenåsavägen gäller stadsplan (fastställd 1976.11.01). Väster om Äckregårdsvägen skall småhusbebyggelse uppföras. För det norra avsnittet har förslag till stadsplan antagits av byggnadsnämnden.

Kommunala ställningstaganden

I ovan nämnda dispositionsplan redovisas i princip vad fritidsområdet skall innehålla av byggnader och anläggningar dels för allmänt ändamål och dels för fritidsändamål.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 1979.06.19 givit stadsarkitektkontoret i uppdrag att komma med förslag om lämplig mark för koloniträdgårdar inom östra delen av centralorten. I det PM som bifogats beslutet nämns 1 odlingslott per 10 hyreslägenheter som planeringsnorm. Detta gör att ca 100 lotter krävs enbart för de bostadsområden som ligger i direkt anslutning till fritidsområdet. Antalet bör dock minst dubblas med hänsyn till de stora bostadsområden som redan finns, resp under byggnation inom stadsdelen.

Befintliga förhållanden

Vegetation topografi, m.m.

Planområdets terräng är kuperad i de västra delarna för att i öster övergå i plan, åt öster svagt sluttande mark. De kuperade partierna är delvis trädbevuxna. De plana partierna har varit åkermark. En mindre del av denna brukas fortfarande och en del används för kolonilotter.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Pi projekterande ingenjörer AB. Resultatet tyder på att marken i de kuperade partierna huvudsakligen kan bestå av morän på block eller berg under matjordsskiktet. Inom åkermarksområdet består marken under ytlagret av lera och sand av varierande mäktighet. För nya byggnader bör detaljundersökningar genomföras.

På ett krön på stadsäga 27 finns en ca 4-5 m stor stensättning. Den är svår att hitta, då den är bevuxen med gräs och buskar och då man har lagt sten från åkrarna över den.

Byggnader och anläggningen

I planområdets nordvästra hörn ligger en av centralortens två högstadieskolor - Håstensskolan. Strax öster om denna finns simhall med klubblokaler. Två barnstugor med vardera innehållande både heltidsförskola och deltidsskola ligger i planområdets södra del (Stenåsa resp Håstensgårdens barnstuga).

Ungefär mitt i planområdet finns två nyanlagda fotbollsplaner med tillhörande omklädningsrum.

I områdets nordöstra del har Varbergs Brevduveförening ett antal duvslag.

Vägar och trafik

Öster om planområdet finns Österleden utbyggd. På norrsidan är Stenåsavägen under byggnad. I övrigt används en del mindre brukningsvägar för både bil- och cykeltrafik. Håstensgårdens barnstuga saknar för närvarande egen tillfart. Trafiken hit går från Västgötagatan via befintlig gång- och cykelväg fram till barnstugan.

17.

4.

Markägoförhållanden

Inom planområdet äger kommunen all mark utom stg 27 och 109. Dessa är i enskild ägo.

Området planläggs i huvudsak enligt med principerna i den antagna dispositionsplanen. Planen skall reglera dels befintlig bebyggelse dels framtida bebyggelse och anläggningar.

PLANFÖRSLAG

Huvudsakligen kommer marken att användas för rekreation, motion och idrott. Inom planområdet kommer att finnas anläggningar som dels betjänar stadsdelen Håsten och dels betjänar centralorten som helhet, exempelvis simhall, tennishall, fotbollsplaner. Förutom sport- och motionsanläggningar finns här utrymme för andra fritidsfunktioner, t.ex. odlingslotter och duvslag.

Bebyggelse kommer främst att finnas längs planområdets västra och södra gränser.

Skolor, förskolor m m (allmänt ändamål)

Förutom tomter för bef skola och förskolor samt simhall reserveras en tomt på ca 20.000 m² i planområdets sydöstra del för en låg- och mellanstadieskola (Österledsskolan). I skolan skall finnas skyddsrum som täcker en del av behovet för bef bostadsbebyggelse.

Väster resp norr om skoltomten reserveras tomter för allmänt ändamål. Tomterna har sin tillfart från Österleden.

Industri och service

I planområdets sydvästra del har två tomter avsatts för småindustri. Tomterna kan användas för sådan industri-, hantverks- eller serviceverksamhet, som inte är störande för bostadsbebyggelsen.

Idrott, rekreation m m

Planområdets största del avsätts för idrott, motion och rekreation. Inom idrottsområdet skall en tennishall uppföras. På de plana partierna anläggs t ex 5 bollplaner med omklädningsrum,

tennisbanor samt en yta för bågskytte och handikappidrott.

Planen är här en så kallad flexibel stadsplan, som ej löser de olika byggnaderna och funktionerna i exakta läge. En tänkt disposition har dock illustrerats i planförslaget.

Odlingslotter

Intresset för odlingslotter är stort och ökande. Småhusbyggandet utvecklas mot förtätning och mindre tomter. Man kan därför vänta sig att utöver hyresgäster även småhusägare kommer att efterfråga odlingslotter för rotfrukts- och grönsaksodling.

Inom planområdet reserveras mark för odlingslotter i två lägen. Dels bibehålls en del i de befintliga lotterna, dels föreslås ett nytt område strax väster om Håstensgårdens barnstuga, delvis som ersättning för de lotter som måste utgå. Områdena ligger inom gång- och cykelavstånd för stora delar av bostadsbebyggelsen. De bör upplåtas för odlingslotter i två å tre storlekar. Små lotter på 30-50 m² kan vara lämpliga för de som vill pröva på odlandet i mindre skala, 70-100 m² för "normallotten" och 200-300 m² för den mera ambitiöse odlaren som i stort är självförsörjande på rotfrukter och grönsaker.

Man bör tillåta anordningar som växt-hus, vindskydd och redskapslådor på lotterna. Detaljutformningen bör regleras i avtal med arrendatorerna.

Befintliga kolonilotter ligger delvis inom område som reserveras för allmänt ändamål och idrottsändamål. Kolonilotterna bör dock kunna användas fram till det är aktuellt med en exploatering.

Naturmark

De kuperade partierna i planområdets sydvästra del avsätts som naturmark och bör bevaras som de är. Området är trädbevuxet omväxlande med öppna partier. Det är ett fint naturområde för promenader och lekar. På vintern används det för skid- och pulkåkning.

Den tidigare nämnda fornlämningen ligger inom det område, som föreslås bevaras som naturmark.

Vägar och trafik

Planområdet trafikmatas utifrån, från Äckregårdsvägen, Stenåsavägen och Österleden. De nya kolonilotterna samt bef. barnstuga strax utanför planområdet i söder trafikmatas från Västgötagatan via gemensam tillfart. Tillfarten korsar gång- och cykelstråket och skall därför markeras kraftigt samt utföras med kantstensöverkörning.

Planområdets inre gång- och cykelleder är i stort bilfria. De större cykelvägarna ingår i centralortens överordnade gång- och cykelvägsnät.

Det nord-sydliga cykelstråk som förbinder sjukhuset-Karlberg-Håsten med industriområdena vid Värnamovägen byggs ut genom planområdet och passerar mellan simhallen och tennishallen. I planområdets östra del föreslås en gång- och cykelväg från bostäderna i Håsten, via den nya Österledsskolan och idrottsområdet med förbindelse till Håstensskolan.

Den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets östra gräns föreslås byggas ut med tunnel under Österleden. Tunnlar föreslås under Äckregårdsvägen vid Håstensskolan och längst i söder vid bostadsområdet.

Immissioner

År 1976 uppgick trafiken på Österleden till 3 600 fordon per årsmedeldygn. Prognoser finns för framtida utbyggnad med olika alternativ både vad gäller bebyggelsens placering och vägens fortsatta disposition. Dessa pekar på en trafikintensitet mellan 4 900 - 5 800 fordon per årsmedeldygn år 1990 och 7 000 - 9 000 år 2005.

Med de trafikmängder som för närvarande finns på Österleden krävs inga bullerdämpande åtgärder för ytor inom byggzonen vad gäller områden för allmänt ändamål. Vid en framtida ökning av trafikmängderna måste dock åtgärder vidtas,

och då kan den byggfria zonen mot Österleden utnyttjas för bullervall, mur eller dylikt.

Teknisk försörjning

Planområdet ansluts till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Dräneringsledningar skall anslutas till dagvattenledningar. Ledningsanslutningar sker i Äckregårdsvägen och i Österleden. Från angöringsplats vid simhall har vatten- och spillvattenledningar byggts i östlig riktning för idrottsområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Gator och vägar liksom sportplanerna skall byggas ut under 1981 i kommunal regi. Österledsskolan avses byggas under 1980-81. Varbergs Tennisklubb skall under 1980 bygga tennishall. Odlingslotterna anläggs och arrenderas ut genom kommunens försorg.

För stg 27 och 109 har expropriations-tillstånd enligt 3 kap expropriations-

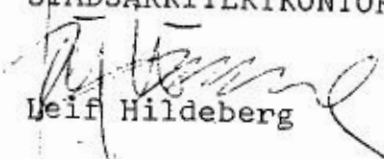
Kommentar:

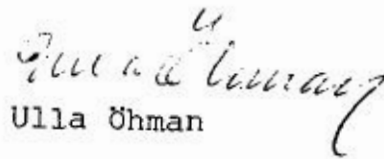
Enligt uppgift från gatukontoret är passagen förbi Håstensskolan avgörande för hur långt österut Äckregårdsvägen mitt för stg 27 kan skjutas. Om ytterligare förskjutning sker österut anses huvudradierna i de aktuella avsnitten ej få önskvärd storlek.

Den tomt som skall avstyckas kring bostadshuset på stg 27 skall utformas vid planläggning av Stenåsaområdet, väster om Äckregårdsvägen.

Vad gäller bullerproblemen kan noteras att de bullernivåer för bef bostadshus på stg 27, som kommer att orsakas av Äckregårdsvägen, ej överskrider de av Trafikbullerutredningen rekommenderade immissionsgränserna (SOU 1974:60)

STADSARKITEKTKONTORET


 Leif Hildeberg

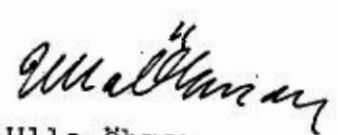

 Ulla Ohman

Tillägg 1980-08-13

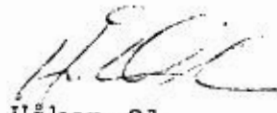
Plankartan har reviderats enligt tjänsteutlåtande

STADSARKITEKTKONTORET


 Leif Hildeberg


 Ulla Ohman

Tillhör Kommunfullmäktiges i Varberg
 beslut om antagande 1980-11-25
 Betygar


 Håkan Olsson
 Kommunfullmäktiges sekreterare

11.082-68-81

Följande fastigheter ingår i förslag till stadsplan för Håstens fritids-
område, Varbergs stad.

stg 27, 27 A, 109, 110, 1577, 1607, 1656, 1656 A, 1656 CR, 1689,

Halmstad den 27 februari 1981.

Birger Borvén
.....
Birger Borvén

Inf. i stadsreg 1981-07-07/CW