



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2018-1500



Planbeskrivning

Detaljplan för Kasematten 6 m.fl.

Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-11-21

Laga kraft 2024-12-19

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för flerbostadshus i centrala Varberg. Planområdet består av fastigheterna Kasematten 6, del av Kasematten 7, Kasematten 8, del av Kasematten 19 samt del av Getakärr 5:32. Området ligger cirka 700 meter söder om Stora torget och direkt intill Stormgatan och Lindesbergsgatan i stadsdelen Rosenfred.

Inom planområdet finns idag tre flerbostadshus i två våningsplan med inredda vindar. I ett av husen finns en mindre lokal för en verksamhet i källarvåningen. Ny bebyggelse möjliggörs i två byggrätter med högsta totalhöjd upp till +28,5 meter och + 29 meter över nollplanet, vilket motsvarar byggnader med 4 våningar. Parkering kan ordnas i garage. Planförslaget uppskattas kunna rymma cirka 50 bostäder.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-11

Plankarta, 2024-11-11

Grundkarta, 2024-03-25

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2024-03-25

Illustrationskarta, 2024-11-11

Samrådsredogörelse, 2023-11-16

Granskningsutlåtande, 2024-11-08

Undersökning, 2023-11-15

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

Förfarande

Denna detaljplan har upprättats med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planarbetet påbörjades i december år 2019 och planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5).

Standardförfarandet kan användas 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. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Planhandlingar	2
Förfarande	2
Medverkande	2
Innehåll.....	3
Detaljplanens syfte.....	5
Planförslag	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
Genomförandetid	7
Befintligt.....	7
Kvartersmark.....	8
Planbestämmelser.....	19
Användning av mark.....	19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	19
Genomförandefrågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Organisatoriska frågor.....	23
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor.....	24
Planekonomisk bedömning	25
Prövning enligt annan lagstiftning	26
Konsekvenser	27
Fastigheter och rättigheter.....	27
Kulturmiljö	27
Stadsbild.....	28
Natur.....	31
Miljökvalitetsnormer.....	32
Hälsa och säkerhet	32
Sociala.....	33
Riksintresse	34
Trafik.....	34

Andra alternativ.....	35
Planeringsunderlag.....	36
Kommunala planeringsunderlag	36
Utredningar	36
Regionala planeringsunderlag.....	37
Planeringsförutsättningar.....	38
Kommunala planeringsförutsättningar.....	38
Regionala planeringsförutsättningar	41
Riksintressen.....	42
Miljökvalitetsnormer.....	42
Geotekniska förhållanden.....	43
Hydrologiska förhållanden.....	44
Fysisk miljö	44
Trafik.....	46
Service.....	47
Kulturmiljö	47
Miljö	48
Hälsa och säkerhet	49
Sociala.....	50
Teknik	51

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva om det är lämpligt att bygga flerbostadshus i sydöstra delen av kvarteret Kasematten genom att ersätta befintliga bostadshus. Syftet är att ny bebyggelse ska ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen i övriga delar av kvarteret och till karaktären längs Stormgatan och Lindesbergsgatan. Bebyggelsen i detaljplanen ska visa hänsyn till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området. Samtidigt som bebyggelsen i detaljplanen möter omgivningen i kvarteret ska byggnationen också anpassas till stadsbilden och siktlinjen mot fästningen från södra infartsvägen till centrala Varberg.

Planens regleringar syftar till att säkerställa den nya bebyggelsens skala i staden genom bestämmelser om höjd, bredd, placering samt utformning. Genom bestämmelser om total- ochnockhöjd samt nivåer för färdigt golv på första bostadsvåningen regleras antal möjliga våningar. Syftet med regleringen är att byggnader med 3 våningar samt en vindsvåning ska kunna uppföras. Genom bestämmelser om utkragande byggnadsdelar, som till exempel balkonger, burspråk och takkupor, anpassas den nya bebyggelsen till den befintliga byggnadskaraktären och skalan i kvarteret. Skala och karaktären beaktas även genom att hålla förgårdsmarken mot Stormgatan fri från utkragande byggnadsdelar. Gården får bebyggas med garage upp till en föreskriven högsta höjd för att möjliggöra en öppen bostadsgård mot väster ovanpå garagebjälklaget.

Trafiksäkerheten säkerställs genom reglering av två möjliga lägen för tillfart.

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 omfattning och lokalisering

Planområdet ligger central i Varberg, cirka 700 meter söder om Stora torget samt cirka 1,5 kilometer söder om järnvägsstationen. Planområdet är cirka 5 000 kvadratmeter och består av fastigheterna Kasematten 6, del av Kasematten 7, Kasematten 8, del av Kasematten 19 samt del av Getakärr 5:32.

Inom planområdet finns tre flerbostadshus i två våningsplan med inredda vindar. Totalt finns 29 bostäder i planområdet. I ett av husen finns även en mindre verksamhetslokal i källarvåningen. Närområdet består av varierad bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och flerbostadshus.



Bild 1. Planområdets läge i Varberg.

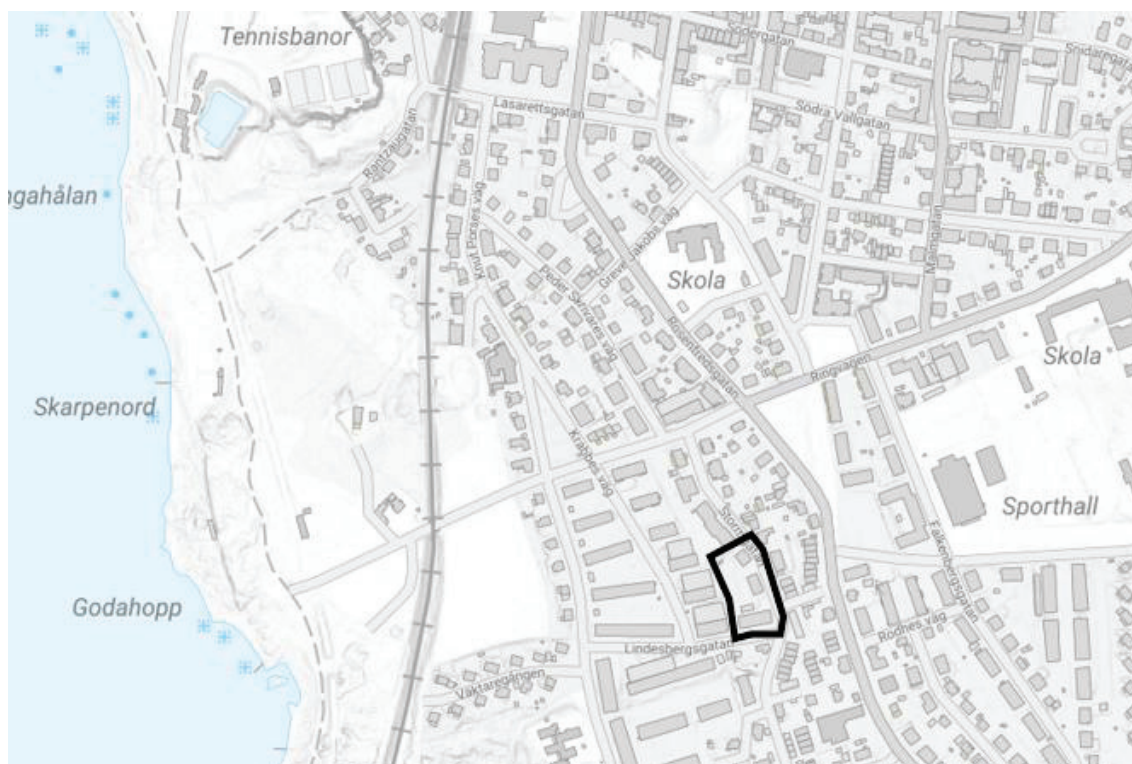


Bild 2. Planområdets läge i södra stadsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 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

I planområdet finns tre flerbostadshus i två våningsplan med inredda vindar. Totalt finns 29 bostäder i planområdet. I ett av husen finns även en mindre lokal för en verksamhet i källarvåningen. Husen är byggda på 1930-talet. På gårdarna finns parkeringsytor, uthus, gräsmatta och uppväxta träd och buskar.

Stormgatan och Lindesbergsgatan har trottoar på båda sidor och parkering längs ena sidan. Närområdet består av varierad bostadsbebyggelse i form av villor, radhus och flerbostadshus.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget innebär att bostäder i flerbostadshus kan uppföras i sydöstra delen av kvarteret Kasematten. Detaljplanen uppskattas kunna innehålla cirka 50 bostäder. Detaljplanen innehåller två byggrätter, en på Kasematten 6 och del av 7 samt en på Kasematten 8.

Bebyggelsen placeras på normal- och högradonmark, som innebär att byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion. Bostadshus ska uppföras enligt Boverkets byggregler (BBR) så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Kasematten 6 och 7

På Kasematten 6 och del av 7 är det möjligt att uppföra en eller flera byggnader med en högsta totalhöjd på +27,5 meter över nollplanet. Om träkonstruktion används får höjden per våningsplan öka med 0,3 meter per bostadsvåning så att byggnadens totalhöjd blir max +28,5 meter över nollplanet. Bestämmelsen reglerar indirekt antal våningar med möjligheten att använda olika byggnadsteknik. Den angivna totalhöjden innebär att byggnader som är cirka 13-14,5 meter höga kan byggas.

Byggnaden ska uppföras med sadeltak med en taklutning på 23-35 grader. Det är genom planens regering möjligt att ordna takkupor, mindre tekniska anläggningar och hiss på 2/5 av fasadens längd. Mot innergården är det även möjligt att ordna frontespiser. Anläggningarna kan inte vara högre än den angivna totalhöjden. Angiven takvinkel gäller för huvudbyggnaden och inte för takkupor.

Nivån på första bostadsvåningen är reglerad till lägst +15,4 meter över nollplanet vilket innebär som lägst 1,3 meter över befintlig gatunivå på Stormgatans lägsta del. Befintlig gatunivå framgår av illustrationskartan. Regleringen syftar till att göra det möjligt att uppföra byggnader med 3 våningar samt med en inredd vind, därmed totalt 4 våningar. Genom regleringen byggs första bostadsvåningen i höjd med befintlig gatunivå intill den södra delen av byggrätten och upp till 1,3 meter över befintlig marknivå i norra delen av byggrätten.

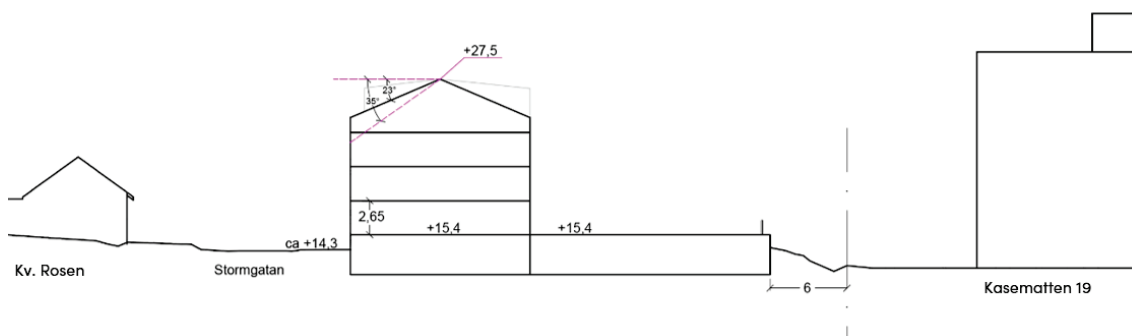


Bild 3. Sektion som visar möjlig byggnad på Kasematten 6 med den lägre totalhöjden på +27,5 meter över nollplanet.

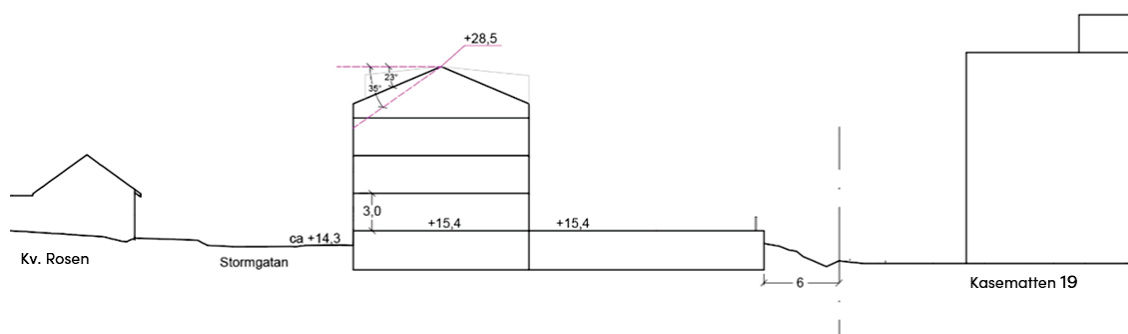


Bild 4. Sektion som visar möjlig byggnad på Kasematten 6 med den högre tillåtna totalhöjden som möjliggör träbjälklag.

Utkragande byggnadsdelar, som till exempel balkonger och burspråk, får ordnas på 2/5 av fasadens längd längs gavlarna och längs den långa fasaden mot innergården, väster om byggnaden.

Ny bebyggelse placeras 4 meter från användningsgränsen, tillika fastighetsgränsen, mot gatan då den så kallade förgårdsmarken är en del av karaktären längs gatan. Byggnadernas placering regleras genom prickad mark. Bebyggelsen bedöms genom sin utformning och placering ansluta till den småskaliga karaktären i gaturummet kring Stormgatan.

På gården är det möjligt att bygga ett garage med planterbart bjälklag med en högsta totalhöjd på +15,4 meter över nollplanet. Eftersom planområdets varierar i höjd innebär det att garagets ytterväggar kommer att vara synliga ovan mark. Plank, murar och komplementbyggnader får uppföras på gårdsbjälklaget.



Bild 5. Illustration som visar hur garaget på Kasematten 6 och 7 där möter intilliggande mark genom terrassering mot Kasematten 19. Illustration: Fredblads Arkitekter.

Kasematten 8

På Kasematten 8 är det möjligt att uppföra en byggnad med en högsta totalhöjd på +28,5 respektive +29 meter över nollplanet. Den angivna höjden innebär att en byggnad som är 12-14,3 meter hög kan byggas. Byggnaden ska uppföras med sadeltak med en taklutning på 23-35 grader.

Detaljplanen ger möjlighet att ordna takkupor, mindre tekniska anläggningar och hiss på 2/5 av fasadens längd. Mot innegården är det även möjligt att ordna frontespiser. Angiven takvinkel gäller för huvudbyggnaden och inte för takkupor. Anläggningarna kan inte vara högre än den angivna totalhöjden.

Nivån på första bostadsvåningen är reglerad till lägst +16,5 meter nollplanet vilket innebär lägst 1,9 meter över befintlig gatunivå på Lindesbergsgatans lägst del. Befintlig gatunivå framgår av illustrationskartan. Regleringen syftar till att göra det möjligt att uppföra byggnader med 3 våningar samt med en inredd vind, därmed totalt 4 våningar.

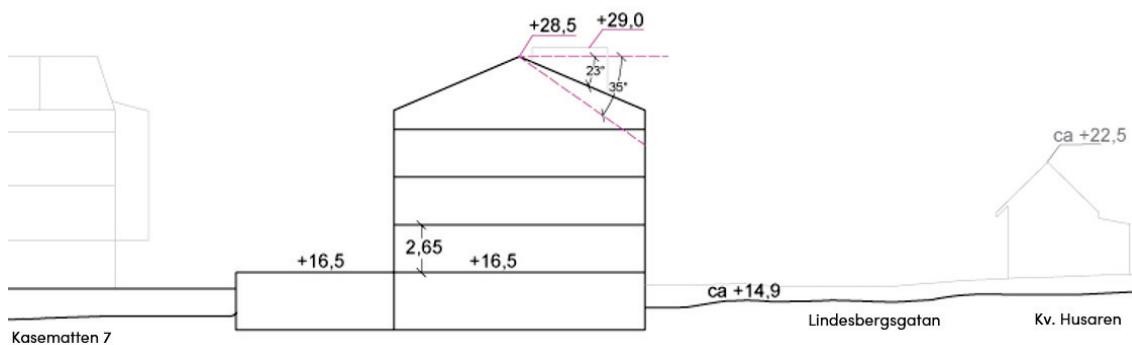


Bild 6. Sektion som visar möjlig byggnad på Kasematten 8.

Ny bebyggelse placeras 4 meter från användningsgränsen, tillika fastighetsgränsen, mot gatan då den så kallade förgårdsmarken är en del av karaktären längs gatan. Byggnadernas placering regleras genom prickad mark. Utkragande byggnadsdelar, som till exempel balkonger och burspråk, får ordnas på 2/5 av fasadens längd längs byggnadens samtliga fasader förutom över förgårdsmarken mot Stormgatan.

På gården är det möjligt att bygga ett garage med planterbart bjälklag med en högsta totalhöjd på +16,5 meter över nollplanet. Eftersom planområdets varierar i höjd innebär det att garagets ytterväggar kommer att vara synliga ovan mark. Plank, murar och komplementbyggnader får uppföras på gårdsbjälklaget.

Kasematten 19

En mindre remsa av Kasematten 19 ingår i västra delen av planområdet. Ytan regleras som prickad mark för bostadsändamål. Den lilla delen planläggs för att skapa en sammanhängande reglering av fastigheten Kasematten 19.

Illustration 3D

Följande bilder visar 3D-illustrationer över de byggnadsvolymer som detaljplanen tillåter. Byggnaderna visas som schematiska ljusa volymer.



Bild 7. Planområdet sett från luften med utblick åt söder.

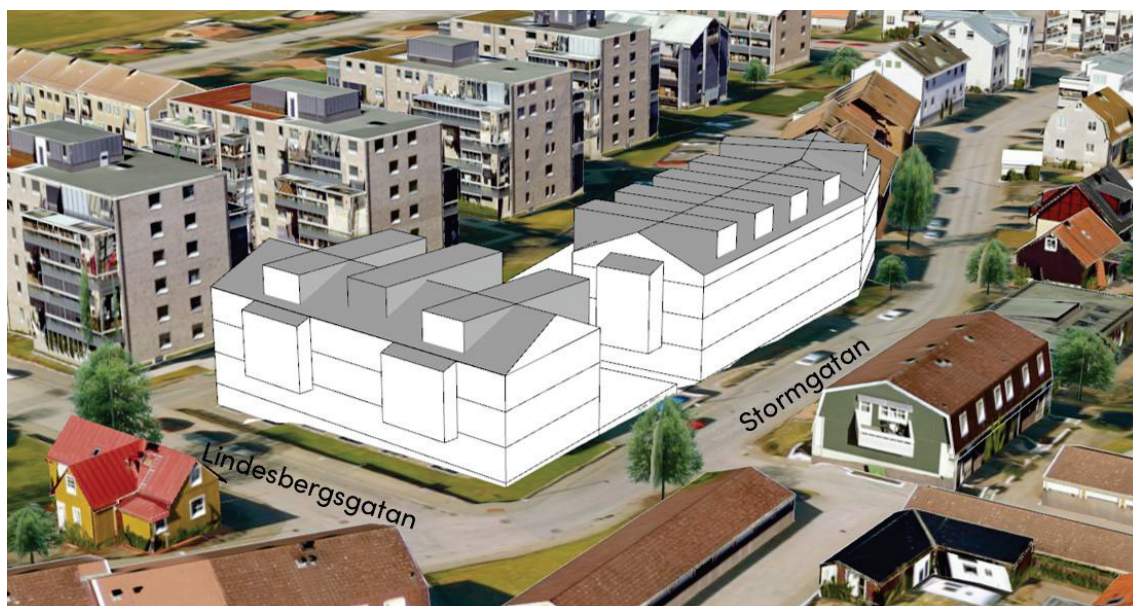


Bild 8. Planområdet sett från luften med utblick åt norr.



Bild 9. Planområdet sett från luften med utblick åt öster.



Bild 10. Bilden är hämtad från Stormgatan med utblick åt söder.



Bild 11. Bilden är hämtad från Lindesbergsgatan med utblick åt öster. Ny bebyggelse syns till vänster i bild.



Bild 12. Bilden är hämtad från Markus Meyers väg med utblick åt norr.



Bild 12. Bilden är hämtad från Stormgatan med utblick åt norr. I fonden syns Rosenfredsskolan.

Friyta

Kvarterets grönstruktur ligger helt inom kvartersmark och kommer efter detaljplanens genomförande att bestå av planterbara gårdsbjälklag på garage samt förgårdsmark mellan byggnaderna och gatorna. Gårdsytorna bör utformas så att de är användbara för utevistelse för de boende och för att bidra till ekosystemtjänsterna i staden. Befintliga vuxna träd ska så långt som möjligt sparas. Kan de inte sparas bör de ersättas med nya träd i syfte att bidra till ekosystemtjänsterna, till exempel genom temperaturreglering och vattenabsorption.

Ovanpå garagebyggnaden kan fallskydd behöva ordnas. Fallskyddet bör utformas med genomsiktighet för att minska den upplevda höjden på garaget yttervägg mot väster. Fallskyddet bör till exempel utformas som en spaljé eller bestå av glas. Även garagets fasader bör utformas med omsorg, till exempel genom att ytterväggen bekläs med natursten eller vertikala planteringar.

Ytan mellan garaget på Kasematten 6/7 mot Kasematten 19 i väster ska ordnas med slänt eller terrassering så att garagebyggnaden sticker upp max 1 meter från den nya marknivån. Höjden ska mätas i punkten där den nya marknivån möter garagebyggnaden. Inom ytan ska också ett svackdike ordnas längs västra gränsen på Kasematten 6 och 7 för att ta hand om skyfallsvatten. Se bild 3–5. Om möjligt bör befintliga träd behållas på ytan.

Ekosystemtjänster

En varierad och naturlikande bostadsgård med olika gröna och blåa strukturer är viktigt för områdets ekosystemtjänster. Med genomtänkt gestaltning kan kvalitén av grönstrukturerna säkerställas och bidra till upplevelse och välmående hos människor. Att bevara och plantera flera träd samt olika varierande grönstrukturer är ett sätt. Andra åtgärder, som samtidigt även ökar den biologiska mångfalden, är att sätta upp boplatser för olika arter, som till exempel fågelholkar eller insektshotell. Dessa objekt kan även bidra positivt till inlärning och upptäckter för till exempel barn.

En annan enkel åtgärd för att öka mångfalden och områdets attraktivitet för boende är att plantera växter som uppskattas av både människan och insekter. Pollenrika växter har en allt viktigare funktion för bevarande av insekter som idag hotas av födobrist i ett alltmer utarmat landskap.

Tillförande av vatten, i form av ett vattenspel eller ett fågelbad, kan både fungera som livsviktig vattenkälla för insekter och för fåglar under varma sommardagar. Samtidigt kan de vara avkopplande för människor genom bland annat ett porlande ljud. Vattenspel uppskattas ofta även av barn för lek.

Genom bänkar och mötesplatser för boenden uppmuntras utevistelse och skapar möjligheter till social interaktion.

Trafik

Tillfart

Tillfart till området regleras genom utfartsförbud i gräns mot Stormgatan och Lindesbergsgatan. Planen gör det möjligt att ha tillfart i befintliga lägen. Garagens ramper ska utformas så att säkerheten på trottoaren utanför bibehålls.

Parkering

Parkering kan ordnas i garage under bostadshusen och på gården. Garagens bedöms kunna rymma upp till 50 parkeringsplatser för bil samt cykelparkeringar i garagen och i förråd på gården. Besöksparkering i garage förutsätter att garagen är öppna och tillgängliga för besökare. Besöksparkering för cykel bör ordnas utanför husens entréer.

Detaljplanen gör det möjligt att ordna nedfarter till parkeringsgarage från Stormgatan och från Lindesbergsgatan i samma läge som befintliga infarter. Övriga gränser mot gatan omfattas av utfartsförbud.

Parkeringsmöjligheterna längs Stormgatan och Lindesbergsgatan föreslås ses över genom tidsreglering och tydligare markeringar på marken.

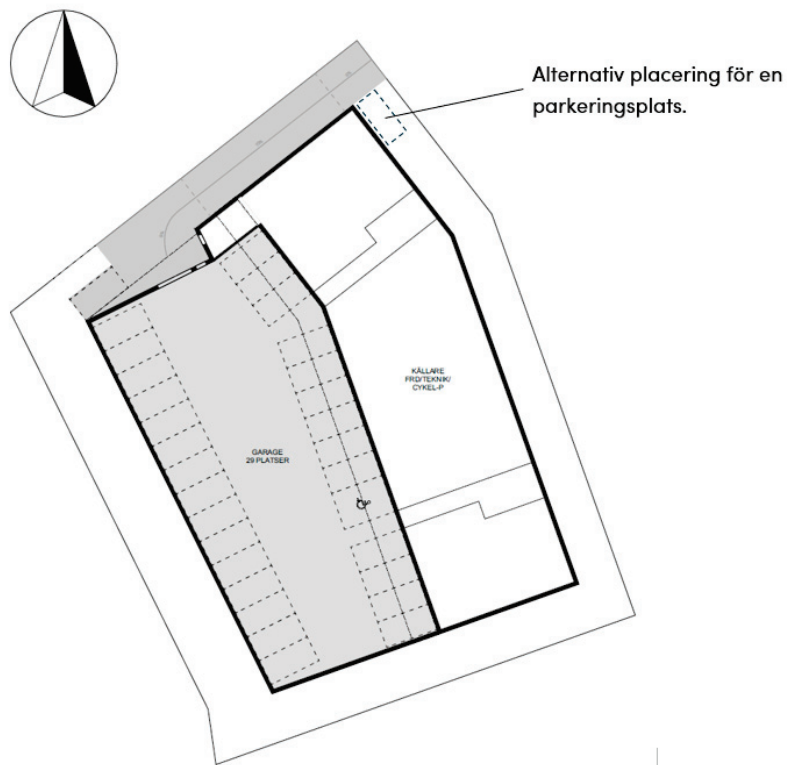


Bild 13. Möjlig parkeringslösning för Kasematten 6 och del av 7 som rymmer 31 platser, varav 29 platser i garaget.

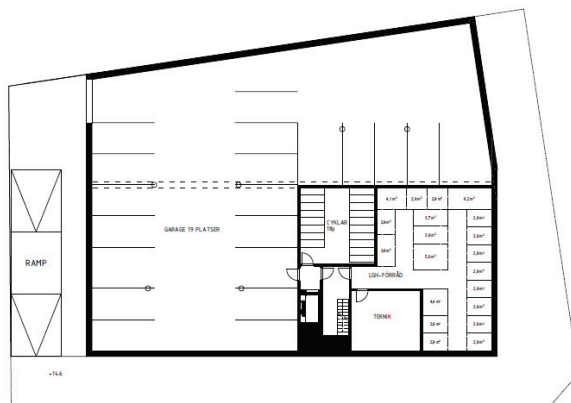


Bild 14. Möjlig parkeringslösning för Kasematten 8 som rymmer 19 platser i garaget.

Angörings- och tillgänglighetsplats

Angöringsplats för bilar för kortare stopp är möjligt att ordna intill fastigheterna längs Stormgatan och Lindesbergsgatan. Tillgänglighetsplatser för rörelsehindrade ska ordnas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. De befintliga förbindelsepunkterna i Stormgatan och Lindesbergsgatan ska fortsatt användas för ny bebyggelse i planområdet.

Dagvatten som genereras inom planområdet avleds till Kattegatt via dagvattenledningar. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och det är därför viktigt att föroreningsbelastningen från planområdet inte ökar så att den kan påverka Kattegatt negativt eller minska möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Inom Varbergs kommun är förutsättningen för exploatering att fördröjning måste skapas som innebär att minst 50 % av det flöde som uppstår inom fastigheten ska fördröjas inom fastigheten. Om det är möjligt avseende tillgängliga ytor ska flödet som uppstår vid ett 10-årsregn fördröjas. Fördröjningsvolymen har därför beräknats utifrån ett 10-årsregn.

Dagvattnet föreslås fördröjas och renas på kvartersmark genom två rörmagasin. Storleken på fördröjningsvolymen baseras på jämförelse mellan framtida dagvattenflöde och utflödet som motsvarar kapaciteten på tre servisledningar från planområdet. Utflödet sker via två planerade fördröjningsmagasin, en från Kasematten 6 och del av Kasematten 7 och en från Kasematten 8. Rörmagasin är täta magasin vilket innebär ingen infiltration som kan ha negativ påverkan på garage. Utöver detta föreslås renings- och fördröjningsfunktioner för kassetmagasin, växtbäddar och diken.

Vid infart till framtida källarplan är det viktigt att marklutningen inte leder till att ytvatten kan rinna ner okontrollerat till källarplan. Någon form av vallning samt linjeavvattning föreslås som kan hindra dagvatten från att tränga ner i källaren. Linjeavvattning kan placeras både i början och slutet av infarten beroende på om infarten täcks över eller inte. Dagvatten som fångas upp i en nedre linjeavvattning måste pumpas för att kunna nå befintligt dagvattennät i gatan. Om påkoppling sker från lågt belägen linjeavvattning behöver ledningen förses med backventil för att förhindra bakåtströmmande vatten vid de tillfällen som ledningen i gatan är full. Samma sak gäller om dräneringar kopplas på allmänt ledningsnät för dagvatten.

Ett svackdike föreslås längs västra gränsen i planområdet. Diket kan vara öppet eller makadamfyllt. Ett öppet dike har större kapacitet men kräver att släntlutningen anpassas så att diket kan underhållas.

Utrymning

Om byggnader i planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden.

Utrymning av byggnaderna inom Kasematten 6 och del av 7 planområdet bedöms kunna ske med bärbar stege då avståndet till underkant på högsta fönsterkanten är under 11 meter. Uppställningsplats för bärbar stege bedöms kunna rymmas inom förgårdsmark eller på gården.

Utrymning av byggnaden på Kasematten 8 planers ske genom brandskyddat trapphus, så kallat Tr2-trapphus.

Brandvatten

Brandposten i anslutning till planområdet ska klara kraven om flöde, avstånd mellan brandposter och vattentryck. Förutsättningarna bedöms vara goda för att klara kraven utan åtgärder.

Energiförsörjning

Planområdet försörjs via befintligt ledningsnät.

Fjärrvärme

Planförslaget kan utredas för fjärrvärme. Innan beslut om anslutning behöver simuleringar av fjärrvärmenätet utföras.

Fiber

Planområdet försörjs med fiber via Varbergs Energis ledningsnät.

Avfallshantering

Möjligheter finns att anordna avfallsrum för sortering ordnas i huvudbyggnad, i friliggande komplementbyggnad på gården eller genom anordning på förgårdsmark, till exempel i särskilda skåp eller molok.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. 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

Allmän platsmark

GATA - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att säkerställa stadens centrala gatustruktur, tillfart till kvartersmarken och tillgänglighet för allmänheten förbi området.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Inom bostad ryms olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Motivet till användningen är att planområdet bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse med ett centralt läge i staden. Området har närhet till befintlig infrastruktur och service.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Nedfart till garage och parkering får anordnas inom prickad mark. Bebyggelsens placering regleras delvis med prickad mark och syftar till att skapa öppna ytor mellan byggnader och mot gatan. Regleringen säkerställer avståndet till gatan, den så kallade förgårdsmarken, mot allmän plats, och avståndet till intilliggande bebyggelse på fastigheterna intill.

Ö₁ - Marken får endast förses med murar, plank, komplementbyggnad och/eller garage med planterbart bjälklag. Ej markparkering. Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsemönstret i kvarteret till en struktur som anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen med öppna gårdar och byggnader mot gatan. Byggnadsvolymen på gården begränsas för att göra det möjligt att anlägga plank, murar, garage med planterbart bjälklag samt mindre komplementbyggnader. Samtidigt syftar bestämmelsen till att kunna ordna friyta på gården ovanpå garagebjälklaget alternativt i markplan.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta totalhöjd är +28,5 respektive +29 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadshus som är anpassade till karaktären, skalan och höjden i planområdets omgivning samt att säkerställa siktlinjen mot fästningen från stadens södra infart. Syftet är också att genom bestämmelserna skapa ny bebyggelse som relaterar till kvarterets och områdets befintliga karaktär, skala och byggnadstypologi. Syftet är att reglera byggelsen till en upplevd höjd av 3 våningar samt en vindsvåning mot omgivande gator.

h₂ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad på terrassbjälklag är angivet på plankartan till 4 meter. Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att ordna byggnader för bostädernas behov samtidigt som en begränsning av storleken säkerställer en öppen bostadsgård.

h₃ - Högsta nockhöjd är +28,5 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostadshus som är anpassade till karaktären, skalan och höjden i planområdets omgivning. Tillsammans med bestämmelse om totalhöjd blir det möjligt att inom denna del av byggnaden uppföra hisstopp, avluftnings huv med mera ovanpå den angivna nockhöjden. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggelsen till en upplevd höjd av 3 våningar, en källarvåning samt en vindsvåning mot gaturummet vid Lindesbergsgatan för att ny bebyggelse ska ansluta till karaktären i området.

h₄ - Högsta totalhöjd är +27,5 meter över nollplanet. Om byggnaden konstrueras med bjälklag i trä får höjden per våningsplan öka med 0,3 meter per bostadsvåning så att byggnadens totalhöjd blir max +28,5 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att reglera antalet upplevda våningar mot Stormgatan. Genom bestämmelsen kan olika byggnadstekniker användas. Motivet till bestämmelsen är att reglera byggelsen till en upplevd höjd av 3 våningar samt en vindsvåning mot gaturummet vid Stormgatan för att ny bebyggelse ska ansluta till karaktären i området.

h₅ - Högsta totalhöjd på garage med planterbart bjälklag är angivet på plankartan till +16,5 och +15,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera garagets höjd för att göra det möjligt att ordna en bostadsgård som ansluter till huvudbyggnaden och till de kringliggande gatornas befintliga nivåer. Murar, plank, komplementbyggnader och fallskydd får ordnas utöver denna höjd.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marknivån ska ordnas med slänt eller terrasser så att garagebyggnad sticker upp max 1 meter över ny marknivå. Höjden ska mätas invid garagebyggnaden och mätas mellan den nya marknivån och höjden på terrassbjälklaget. Bestämmelsen syftar till att anpassa utemiljön på Kasematten 6 och 7 till omgivande gårdsmiljöer i kvarteret och undvika upplevelsen av höga kanter på innergårdarna.

Skydd mot störning

m₁ – Skyddad uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska anordnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa hälsa och säkerhet i de bostäder som byggs genom att uppfylla gällande riktlinjer för trafikbuller vid uteplats.

+Stängsel, utfart och annan utgång

☞ ☹ ☜ Utfartsförbud. Bestämmelser reglerar var möjlig tillfart kan ordnas och syftar till att säkerställa trafiksäkerheten på Stormgatan och Lindesbergsgatan.

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel är angiven på plankartan till 23 grader. Bestämmelsen gäller huvudbyggnadens takvinkel, ej takkupor. Bestämmelsens motiv är att reglera takfotens läge och därmed karaktären på den nya bebyggelsen.

o₂ – Största takvinkel är angiven på plankartan till 35 grader. Bestämmelsen gäller huvudbyggnadens takvinkel, ej takkupor. Bestämmelsens motiv är att reglera takfotens läge och därmed karaktären på den nya bebyggelsen.

Utformning

f₁ – Utkragande byggnadsdelar, förutom takfot och mindre skärmtak över entréer, får inte finnas. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla den öppna förgårdsmarken och fasadlinjen mot gatan som följer kringliggande bebyggelse och därmed karaktär i gaturummet.

f₂ – Utkragande byggnadsdelar får anordnas på högst 2/5 av huvudbyggnadens fasadlängd och får sticka ut max 1,5 meter från huvudbyggnadens fasad. Med fasadlängd avses den totala längden på fasaden från ett hörn som är minst 90-grader till nästa 90-gradigt hörn på byggnaden. Längden beräknas på 2/5 av fasadlängden och ska inte beräknas på takfotens längd. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkragande byggnadsdelar på en begränsad del av byggnadens volym som inte dominerar intrycket av den grundläggande byggnadsvolymen. Bestämmelsen syftar även till att upprätthålla intrycket av öppenhet i mellanrummet mellan byggnader vilket gör det möjligt att från gatan uppfatta strukturen av öppna bostadsgårdar.

f₃ – Utkragande byggnadsdelar får anordnas på högst 2/5 av huvudbyggnadens fasadlängd och får sticka ut max 2,5 meter från huvudbyggnadens fasad. Med fasadlängd avses den totala längden på fasaden från ett hörn som är minst 90-grader till nästa 90-gradigt hörn på byggnaden. Längden beräknas på 2/5 av fasadlängden och ska inte beräknas på takfotens längd. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utkragande byggnadsdelar på en begränsad del av byggnadens volym som inte dominerar intrycket av den grundläggande byggnadsvolymen.

f₄₋₅ – Lägsta nivå på färdigt golv för lägsta bostadsvåningen är +16,5 respektive +15,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera möjligt antal våningar i byggnaden genom att reglera läget för den första byggnadsvåningen. Genom bestämmelsen anpassas bebyggelsen till karaktären i området då 3 våningar samt en vindsvåning möjliggörs.

f₆ – Tak ska utformas som sadeltak. Bestämmelsen syftar till att anpassas bebyggelsen till karaktären i området.

f₇ – Takkupor/mindre tekniska anläggningar/hiss får anordnas på taket på högst 2/5 av fasadlängden. Mot innergård får även frontespis anordnas. Med fasadlängd avses den totala längden på fasaden från ett hörn som är minst 90-grader till nästa 90-gradigt hörn på byggnaden. Längden beräknas på 2/5 av fasadlängden och ska inte beräknas på takfotens längd. Med innergård avses den ytan som ligger väster om huvudbyggnaden på Kasematten 6 och 7 respektive norr om huvudbyggnaden på Kasematten 8. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anordningar på en begränsad del av taket som inte dominerar intrycket av den grundläggande byggnadsvolymen.

Utnyttjandegrad

e₁₋₂ – Största byggnadsarea för komplementbyggnader på terrassbjälklag garage är 60 respektive 50 m². Bestämmelsen syftar till att möjliggöra funktioner för bostadsbebyggelsen utan att påverka karaktären av en öppen miljö på bostadsgården.

Upplysningar

Plankartan innehåller upplysningar. Upplysningarna har ingen rättsverkan utan syftar endast till att tydliggöra frågor till bygglovsprövningen och genomförandet.

Schaktmassorna behöver provats vid markarbetena i samband med byggnation. Proverna ska ligga till grund för beslut om fortsatt hantering av massorna.

Bostadshus ska uppföras enligt Boverkets byggregler så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids. Upplysningen syftar till att säkerställa hälsa och säkerhet i de bostäder som byggs genom att uppfylla gällande byggregler för radonnivåer.

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

Förändrad fastighetsindelning

Kasematten 7 består av tre områden, varav endast område 1 berörs av aktuell detaljplan. Del av Kasematten 7, område 1, ska överföras till Kasematten 6. Fastigheten Kasematten 6 ökar med 1 307 kvadratmeter och den sammanlagda arean av Kasematten 6 blir därmed 2 280 kvadratmeter. Kasematten 7 består, efter planens genomförande, endast av område 2 och 3.

För Kasematten 8, delar av Kasematten 19 och del av Getakärr 5:32 föreslås ingen fastighetsrättslig förändring.

För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Rättigheter

Ledningsrätter

Framtida ledningsdragning för el, tele, bredband och VA förutsätts kunna ske i gatumark. Eventuellt behov av ledningsrätt söks av VA-huvudmannen.

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.

Exploateringsavtal har tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanens antagande.

Övriga avtal

Vid eventuellt behov av att tillfälligt ta i anspråk allmän platsmark krävs tillstånd som söks hos polismyndigheten. Ersättning utgår för upplåtelse av allmän plats. Detta bekostas av och söks av exploatörerna.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet eller omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploatering bekostas av exploatörer. Kostnaden för vatten- och avlopp tas ut genom anslutnings- och driftavgifter enligt gällande taxa.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för iordningställande av allmän platsmark som ianspråk tas under byggtiden samt iordningställande av utfarter över allmän platsmark.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet avses försörjas via befintliga ledningsserviser. Exploatör bekostar eventuellt behov av uppgradering av anslutningarna.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift vatten, spill och dagvatten

Planområdet kommer anslutas till det allmänna nätet för vatten, spill- och dagvatten. Fördröjningsmagasin föreslås anläggas inom planområdet. Alla anläggningar för fördröjning inom planområdet sker på kvartersmark och exploatörerna ansvarar och bekostar anläggningarna.

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten på allmän plats.

Brandvatten

Om det finns ett behov av att bygga ut eller dimensionera upp ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploatören liksom kostnaden för eventuella brandposter eller andra åtgärder.

Gatukostnader

Mindre arbeten för anläggning av tillfarter till parkeringsgarage kan behöva ske på Stormgatan och på Lindesbergsgatan. Exploatörer bekostar och ansvarar för tillståndsansökningar. Ansvar för kostnader regleras genom exploateringsavtalet.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Kommunen ersätts för iordningställande av allmän platsmark i den omfattning som regleras i exploateringsavtal. Kommunen får utgifter då fler boende i området leder till ökad belastning på kommunal service och på allmänna platser. Samtidigt ger fler boende ökat intäkter genom skatter.

Exploatören får utgifter för framtagande och genomförande av detaljplanen. Vidare får exploatören inkomster vid eventuell försäljning eller hyresintäkter för bostäder i området.

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

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Kasematten 6	Får kostnader för genomförande inom kvartersmark och eventuella åtgärder som behöver göras på allmän platsmark. Får kostnader för lantmäteriförrättning.
Del av Kasematten 7 (område 1)	Får kostnader för genomförande inom kvartersmark.
Kasematten 8	Får kostnader för genomförande inom kvartersmark och eventuella åtgärder som behöver göras på allmän platsmark.
Del av Kasematten 19	Får inga kostnader till följd av detaljplanens genomförande.
Del av Getakärr 5:32	Får inga kostnader till följd av detaljplanens genomförande.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

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

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap. 11a § 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 kap. 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 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 miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

För eventuella sanering ansvarar exploatörer. Massor som uppkommer inom planområdet vid markarbeten behöver provats före vidare hantering.

Iordningställande av dagvattenanläggning är anmälningspliktig.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Genomförandet av en detaljplan kan medföra prövning enligt kulturmiljölagen till exempel då fornlämningar behöver tas bort eller grävas ut. Det finns ingen känd fornlämning inom planområdet.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). En av de vanligaste prövningarna som behövs för genomförandet när en detaljplan fått laga kraft är prövning enligt fastighetsbildningslagen. Detta eftersom detaljplaner ofta förutsätter marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

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
Kasematten 6	Fastigheten utvidgas med del av Kasematten 7, område 1 och blir 1 307 kvadratmeter större.
Del av Kasematten 7, område 1.	Området överförs till Kasematten 6. Kasematten 7 kommer efter planens genomförande att bestå av område 2 och 3. Kasematten 7 blir 1 307 kvadratmeter mindre.
Kasematten 8	Inga konsekvenser uppstår till följd av planens genomförande
Del av Kasematten 19	Inga konsekvenser uppstår till följd av planens genomförande
Del av Getakärr 5:32	Inga konsekvenser uppstår till följd av planens genomförande

Kulturmiljö

Siktlinjen från södra delarna av Varberg i riktning mot fästningen bedöms påverkas i en begränsad del, se vidare i avsnittet *Stadsbild*. Kulturmiljön längs Rosenfredsgatan bedöms påverkas i liten omfattning av den planerade bebyggelsen.

Detaljplanens genomförande bedöms vara i linje med de riktlinjer som anges i Stadsbyggnadsprogrammet. Ny bebyggelse ansluter till den befintliga skalan och karaktären samtidigt som en förändring möjliggörs. Genom planens regleringar blir bostadsgårdarna öppna och genom mellanrum mellan byggnaderna kan den öppna bostadsgården uppfattas från omgivande gator.

Planförslaget innebär att bebyggelse från 1930-ersätts med nya byggnader och de kulturhistoriska värden som byggnaderna representerar kan därmed förvinna. Den påverkan som planförslaget får på kulturmiljövärdena bedöms vara acceptabel.

Stadsbild

Stadsbilden intill gaturummen vid Stormgatan och Lindesbergsgatan påverkas genom att befintliga byggnader kan ersättas med hus som kan bli högre än befintlig bebyggelse. Planen medger också att de två byggnaderna mot Stormgatan kan ersättas med en cirka 50 meter lång byggnadskropp, vilket redan är möjligt enligt gällande stadsplan från år 1936. Samtliga byggnader som föreslås kan bli 14 meter breda vilket är en skillnad på cirka 2 meter mot gällande detaljplan. Utöver bredden på 14 meter kan utkragande byggnadsdelar ordnas i varierad omfattning.

Bebyggelsen på Kasematten 8 skiljer sig i takutformning och höjd på fasadliv i jämförelse till Kasematten 6 och del av 7. Byggnaden på Kasematten 8 kommer att upplevas högre vilket bedöms vara lämpligt då skalan och karaktären på gaturummet vid Lindesbergsgatan är annan och större.

Siktlinjen från södra delarna av Varberg i riktning mot fästningen bedöms påverkas i en begränsad del. Siktlinjerna mot fästningen bedöms påverkas i vypunkter längs Almers vägs lägre delar. I dessa vypunkter bedöms dock inte fästningen ha samma solitära betydelse som till exempel från höjderna längs Södra vägen i höjd med Mariedalsrondellen. På de lägra delarna av Almers väg domineras upplevelsen i stadsbilden och gaturummet av kringliggande bebyggelse och stadens siluett bedöms i dessa delar bedöms ha men inte lika dominerande betydelse.

Från gaturummet längs Södra vägen, i höjd med korsningen Danska vägen och parken Kilen kommer nya bebyggelse inom planområdet att synas. Den föreslagna bebyggelsen underordnar sig den högre bebyggelsen i kvarteret Kasemattens östra del.

Planen innebär en ökning och förändring av bebyggelsen på platsen. Genom detaljplanens regleringar av bland annat höjd, bredd, avstånd till gata och takform bedöms den nya bebyggelsen ansluta till kvarterets och södra stadsområdets karaktär. Genom att reglerar den nya bebyggelsen med totalhöjd blir planens reglering en exakt reglering av vad som kan påverka siluetten. Bebyggelsen inom planområdet bedöms innebära en påverkan på stadsbilden som är acceptabel och den föreslagna bebyggelsen bedöms ha en skala som är lämplig på platsen.

Följande bilder visar 3D-illustrationer över de byggnadsvolymer som detaljplanen tillåter. Byggnaderna visas som schematiska ljusa volymer.



Bild 15. Bilden visar en 3D-visualisering från Mariedalsrondellen, cirka 550 meter söder om planområdet. Föreslagen bebyggelse visas i ljus färg. Fästningen bedöms efter planens genomförande fortfarande vara en solitär i stadssiluetten från denna vypunkt.



Bild 16. Bilden visar en 3D-visualisering från Almers väg, strax norr om Mariedalsrondellen, cirka 500 meter söder om planområdet. Föreslagen bebyggelse i ljus färg. Fästningen bedöms fortfarande vara en solitär i stadssiluetten från denna vypunkt.



Bild 17a. Bilden visar en 3D-visualisering från Almers väg, cirka 450 meter söder om planområdet. Föreslagen bebyggelse i ljus färg. Fästningen skymt i denna vy punkt helt av föreslagen bebyggelse. Fästningen bedöms i detta perspektiv inte ha samma solitära betydelse då upplevelsen av kringliggande bebyggelse påverkar både stadens siluett och upplevelsen i gaturummet.



Bild 17b. Bilden visar en 3D-visualisering av befintliga förhållanden från Almers väg, cirka 450 meter söder om planområdet. Bilden visar befintliga förhållanden utan ny bebyggelse i kvarteret Kasematten. Fästningen syns i fonden.



Bild 18. Bilden visar en 3D-visualisering från Södra vägen, cirka 100 meter sydöst om planområdet. Takkupor på den nya bebyggelsen inom planområdet syns som ljusa volymer till vänster i bild.

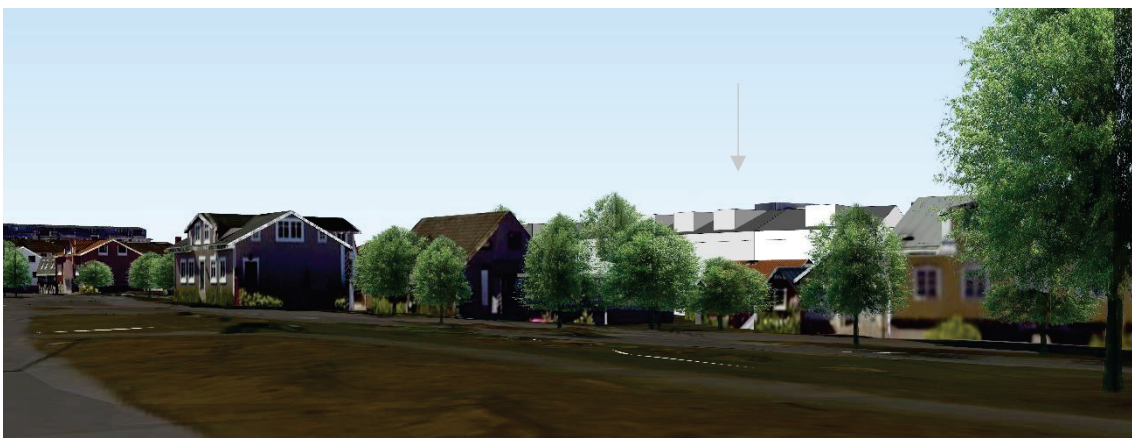


Bild 19. Bilden visar en 3D-visualisering från parken Kilen, cirka 130 meter nordöst om planområdet. Nya byggnader i planområdet syns som ljusa volymer till höger i bild.

Natur

Planförslaget bedöms ha begränsad påverkan på naturmiljön i området. Befintliga naturvärden som påverkas av förslaget finns på bostadsgårdarna i form av gräsytor, uppväxta buskar och träd. Värdena bedöms inte vara av den omfattningen att planförslaget inte kan genomföras.

Detaljplanens markanvändning medger ett större ytanspråk än befintliga byggnader genom att det på gården blir möjligt att uppföra underjordiska parkeringsgarage. Planförslaget reglerar placering av bebyggelsen så att den gröna gårdsmiljön delvis kan återuppbyggas på planterbart bjälklag ovan garage. På planterbart bjälklag möjliggörs nya planteringar och gräsytor och naturmiljön kan därmed kompenseras till viss del. Detaljplanen reglerar även avståndet till gatan, den så kallade förgårdsmarken, där gröna värden kan etableras.

Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänsterna i kvarteret är främst kopplade till bostadsgårdens gröna miljö. Ekosystemtjänster bedöms påverkas negativt till följd av planens genomförande. De värden som går förlorade bedöms dock till viss del kunna kompenseras genom anläggande av gröna miljöer på bostadsgården samt anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft. Ett mindre antal träd kan försvinna från planområdet och påverkar marginellt luftkvaliteten på lokal nivå. Planområdet är beläget i ett havsnära läge med delvis gynnsamma vindar.

Utbyggnad av fler bostäder medför alltid en ökad trafik och därmed ökade buller- och luftföroreningsmängder. Bebyggelsen bedöms inte medföra så höga halter av luftföroreningar att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte negativt som en följd av planförslaget. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten. Exploateringen av planområdet innebär en ökning av beräknade dagvattenflöden till följd av ändrad markanvändning. Flödesökningarna kommer även av klimatfaktorn som inkluderas vid beräkning av framtida flöde. Dagvatten inom fastigheterna omhändertas via fördröjning och det allmänna ledningsnätet.

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

Dagsljus och skugga

Bebyggelsen inom planområdet ger viss skuggning på fastigheterna öster om Stormgatan. Skuggningen bedöms vara begränsad och påverka fastigheterna förgårdsmark under eftermiddag i mars och juni.

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt framtagna bullerutredningen uppfylls bullernivåer vid samtliga fasader. En del av balkongerna som vetter mot närliggande lokalgator riskerar dock att få bullernivåer som överskrider trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats. Därför behöver en gemensam uteplats ordnas för respektive fastighet som ett komplement till balkongerna. Enligt utförda beräkningar bedöms det möjligt att anlägga uteplatser som innehåller riktvärden vid samtliga fastigheter.

Översvämning

Risken för översvämning bedöms vara liten under förutsättning att föreslagna åtgärder för dagvatten genomförs. Risken för att skyfallsvatten ska ställa sig mot fasadlivet på grannfastigheten norr om planområdet bedöms inte vara överhängande.

Vid fastighetsgränsen, väster om planområdet finns det enligt beräkningar, risk för att vatten från planområdet rinner ned till lågzonen och förvärrar risken för översvämning vid extrem nederbörd. Det är viktigt att ett svackdike skapas i riktning norrut från planområdet som kan fungera som skyfallsled så att tillrinnande flöden hanteras i detta dike och inte skadar befintlig bebyggelse. Inga instängda områden skapas inom planområdet och befintlig rinnväg vidare åt norr i kvarteret byggs inte igen genom exploateringen.

Markradon

Den nya bebyggelsen bedöms innebära liten påverkan på hälsan och säkerheten i fråga om påverkan från markradon under förutsättning att Boverkets byggregler följs.

Sociala

Förutom att förtätningen bidrar till att fler kan dela på kostnader för service och transporter kan förtätning samtidigt öka efterfrågan och trycket på kommunal och kommersiell service. Fler behöver plats i skola och fler nyttjar de rekreationsområden som finns i staden. Planeringen av stadens behov bidrar till att dessa funktioner och resurser upprätthålls.

En naturlig lekplats i form av vuxna träd kan försvinna vid planens genomförande. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra att delar av kvalitéerna på befintlig bostadsgård kan återskapas på den nya gården som skapas. Barn och ungas möjlighet till lek och rekreation kan påverkas negativt om gårdsmiljö inte utformas för lek och rekreation. En konsekvens av planens genomförande kan därför bli att allmänna grönytor i lokalområdet nyttjas mer än idag. Bostadsgården behöver ge möjlighet till möten, lek, rörelse och även avkoppling vilket bedöms krävas för att bidra positivt till den sociala hållbarheten i området.

Planförslaget kan innebära att fler barn kommer att bo och vistas i området. Fler barn ökar belastningen på kommunal service i området samtidigt som underlaget stärks. De barn som kommer att bo inom planområdet får närhet till skola och förskola under förutsättning att de väljer skolplats i närområdet och att platser finns tillgängliga. I nuläget saknas platser vilket innebär att barn kommer att behöva hänvisas till andra upptagningsområden. Detta ger längre resväg och det blir inte möjligt för barn att själva ta sig till skolan.

Planförslaget innebär att äldre hyresrätter kan rivas och ersättas med nyare, eventuellt dyrare bostäder. Detta påverkar variationen och utbudet på bostäder och kan få en begränsande effekt för de som söker bostad centralt i Varberg. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform för kommande bostäder. Gällande stadsplan från år 1936 innehåller inget rivningsförbud. Gällande stadsplan kan i sig redan tillåta att befintliga byggnader rivs och ersätts med nya hus.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för det rörliga friluftslivet och turismen enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken.

Trafik

Detaljplanens trafikallstring bedöms utgöra en förhållandevis liten andel av den totala trafiken på de större vägarna. Mindre åtgärder vid utfarter från garage bedöms vara relevanta i samband med detaljplanens genomförande. Trottoarer på båda sidorna av gatorna ska finnas även fortsättningsvis för att behålla ett tryggt och sammanhängande nät för fotgängare.

Aktuell plan bedöms inte skapa kapacitetsproblem på vägnätet. Planområdets centrala läge ger goda möjligheter för att undvika att de boende blir beroende av att äga bil.

Andra alternativ

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsatt gäller på platsen. Befintliga byggnader kan enligt gällande detaljplan rivas och ersättas med byggnader till en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Nollalternativet innebär därmed att lägre byggnader kan byggas i jämförelse med aktuell detaljplan.

Nollalternativet kan även innebära att ingen förändring görs på platsen. Befintliga flerbostadshus, bostadsgårdar och vegetation blir därmed kvar. Karaktären i området blir oförändrad.

Nollalternativet innebär också att antalet bostäder på platsen inte ökar vilket inte möjliggör att fler kan bosätta sig i området i stadens centrala läge.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller *Stadsplan för del av Varbergs stad* (1383K-P2018/7, Lantmäteriets beteckning) som vann laga kraft år 1936. Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Kasematten 6 m.fl. daterad 2024-03-25. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 gäller för området. Planområdet omfattas också av *Fördjupad översiktsplan för stadsområdet* som är antagen av kommunfullmäktige år 2010. Översiktsplanerna är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-11-15. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

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

Trafikbullerutredning

Trafikbullerutredning för kv. Kasematten. Framtagen av WSP och daterad 2023-09-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-03-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

PM dagvattenutredning. Framtagen av WSP och daterad 2023-07-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökning. Framtagen av WSP och daterad 2021-01-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk undersökning. Framtagen av WSP och daterad 2021-01-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikutredning

Trafikutredning för Kasematten. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-03-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Regionala planeringsunderlag**Trafikförsörjningsprogram**

Trafikförsörjningsprogram 2021–2025, framtaget av Region Halland finns tillgängligt hos Region Halland.

Regional cykelplan

Regional cykelplan 2020–2029, framtagen av Region Halland finns tillgänglig hos Region Halland.

Regional infrastrukturplan

Regional infrastrukturplan 2022–2033, framtagen av Region Halland finns tillgänglig hos Region Halland.

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar 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 planeringsföresättningar

Planbesked

Ursprunglig ansökan för fastigheterna Kasematten 6 och 7 (omr. 1) avsåg möjligheten att bygga bostäder i nya flerbostadshus på fastigheterna. Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2018, Bn § 384, om positivt planbesked för Kasematten 6 och 7 (omr. 1) samt att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för fastigheterna.

Byggnadsnämnden har 2020-04-29 Bn § 131 beslutat att tillstyrka planprövning och därmed beslutat att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra detaljplanläggning för Kasematten 8. De två ansökningarna har samordnats i det aktuella planarbetet med syfte att uppnå en god helhetsverkan.

Översiktsplan

Den kommunövergripande översiktsplanen anger att kommunens största utbyggnad ska ske i staden med en tät bebyggelse och ett effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser. Vidare anges att all nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetisk tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet anger att de goda föresättningarna för sammanhållen bebyggelse som finns i stadsområdet kan bidra till kortare avstånd mellan bostaden och arbetsplatsen eller mellan bostaden och livsmedelsbutiken. En tätare stad med fler invånare innebär att underlaget för kollektivtrafik och service ökar. I Varberg innebär de korta avstånden även närhet till hav och till rekreationsområden.

I den fördjupade översiktsplanen planens anges vidare att nya bostäder och verksamheter ska tillkomma antingen som kompletterande bebyggelse eller som nya områden i nära anslutning till staden eller övriga samhällen. Vidare anges som inriktningar att en förtätning av stadsområdet med nya bostäder och verksamheter ska ske. Att ny bebyggelse ska utgå från det aktuella områdets kvaliteter och möjligheter. Samtliga nytillkommande flerbostadshus inom stadsområdet ska ha full tillgänglighet.

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

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller detaljplan *Stadsplan för del av Varbergs stad* (1383K-P2018/7, Lantmäteriets beteckning) som vann laga kraft år 1936. Stadsplanen anger kvartersmark för bostads och affärsändamål i ett öppet byggnadssätt. Byggnader får enligt planen uppföras med två våningar till en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter.

Förtätningstrategi

I *Förtätningstrategi för Varbergs tätort*, antagen av Kommunfullmäktige år 2017, ligger det aktuella området inom zon 2, som benämns området för central omvandling. Förtätningstrategin ställer upp ett antal riktlinjer för förtätning. Riktlinjerna som bedöms vara aktuella för planförslaget anger att:

- Den blandade bebyggelsen ska utvecklas successivt genom omvandling, påbyggnad, och byggnation på ytor som idag inte nyttjas fullt effektivt.
- Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den aktuella platsens specifika föresättningar.
- Kommunen är positiv till en omvandling till kvartersstruktur med stadsmässig karaktär.
- Lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och prövas i varje enskilt fall. Kommunen är i denna zon positiv till en omvandling som innebär en genomsnittlig förändring från 2-vånings- till 4-våningsbebyggelse för stadsområdet som helhet.
- För att projekt ska kunna motiveras ur ett kommunalekonomiskt och mervärdesskapande perspektiv ska detaljplaner omfatta ett större område, minst på kvartersnivå, för att nyttja resurser på bästa sätt. Detaljplanering för enstaka fastighet ska undvikas.
- Varje förtätningprojekt ska ha en högre exploateringsgrad än tidigare.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin som är antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planerings principer; skapa föresättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

Planeringsprinciperna i bebyggelsestrategin stödjer en förtätning med bostäder invid befintlig bebyggelse i Varbergs stadsområde. Flerbostadshusprojekt ska prioriteras och utbyggnad av tätorten ska ske inifrån och ut. Planeringen kan även ha som princip att spara verksamhetslokaler i områden där stadsförnyelse pågår för att uppnå en mix av lokaler som passar olika ändamål.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagna den 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.

Viktiga inriktningar för planområdet är målbilden om att Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in samt att Varberg bevarar och utvecklar ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet.

Grönstrategi

I grönstrategin ”*Simma, lek och svärma*”, som är 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. Enligt grönstrategin ska förtätning ske så att bebyggelsestrukturen kan bidra med att klara den ökade användningen av befintlig grönstruktur. Strategin anger att skada på befintliga natur- och rekreationsvärden bör ersättas.

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkänt av kommunfullmäktige den 15 september 2020 pekar ut kvarteret Kasematten som ett område möjligt för förändring. Stadsbyggnadsprogrammet anger generella och specifika riktlinjer för ny bebyggelse inom delområde 13, kvarter C, där planområdet ingår. Kvarteret pekas ut som område möjligt för förändring vilket bland annat innebär att ny bebyggelse kan tillföra nya kvaliteter till området.

Om kvarteret Kasematten beskrivs att det mellan bostadshusen finns större gemensamma bostadsgårdar. En riktlinje för kvarter C i programmet anger att öppna och tillgängliga innergårdar ska bevaras. Vidare anges att för hela delområdet ska det vid förtätningar i området tas hänsyn till ökat nyttjande av angränsande områdens grönytor. Förändringar som påverkar Södra vägen/Almers väg ska ta hänsyn till identitetsskapande värden.

Enligt Stadsbyggnadsprogrammet är områdets rum i staden till stor del privata idag med begränsad andel offentliga platser. De större gröna bostadsgårdarna utgör viktiga bostadsnära miljöer och bör behållas och utvecklas. Vid ökad exploatering behöver de grönytor som finns i angränsande områden utvecklas för att tåla ett högre nyttjande

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet Stadens karaktärer, godkänt av byggnadsnämnden år 2012, pekas miljön kring Rosenfredsgatan, öster om planområdet, ut som ett värdefullt område.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige år 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisont år 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. Några strategier som berör det aktuella planområdet är att ställa krav på cykelparkering vid ny exploatering och att utforma gatumiljön i innerstaden så att dess funktion blir tydlig.

Utbyggnadsplan

Utbyggnadsplanen, godkänd av kommunstyrelsen den 27 juni 2023, beskriver när utveckling av olika utbyggnadsområden är lämplig att ske beaktat de tekniska och fysiska förutsättningar som har betydelse för områdenas genomförande och kommunens målsättning om en hållbar samhällsutveckling.

I planen anges att genom de planer som finns antagna, och pågående arbeten med översiktsplaner, finns goda förutsättningar för en bebyggelseutveckling som, både genom förtätning i staden och tätorterna och genom utbyggnad av nya områden, kan bidra till en hållbar utveckling genom att dra fördel av befintlig samhällsservice och infrastruktur. En förutsättning för att klara en hög tillväxt och fortsätta vara en attraktiv kommun är dock att de kvaliteter som lockar invånare och företag inte äventyras och att kommunen kan erbjuda service och arbetsplatser på ett sätt som gör att både stad och landsbygd kan utvecklas.

Regionala planeringsförutsättningar

Trafikförsörjningsprogram

Trafikförsörjningsprogram 2021–2025, framtaget av Region Halland anger att nybyggnation av bostäder i närheten av stråk skapar ett ökat underlag för kollektivtrafiken vilket också kan motivera ytterligare satsningar på kollektivtrafiken. Kollektivtrafiken kan, som ett verktyg, bidra till den utvecklingen som är förenat med attraktiva städer och stadsliv. För att detta ska kunna bli verklighet är samverkan och samplanering med de halländska kommunerna av största vikt.

Regional cykelplan

Regional cykelplan 2020–2029, framtagen av Region Halland anger att det är viktigt att cykel är en prioriterad fråga och bör i tidigt skede integreras i samhällsplaneringen på kommunal, regional och statlig nivå för att skapa goda förutsättningar för cykling. Planering för cykel bör i vissa fall vara kommun- och länsöverskridande för att få en mer enhetlig och översiktlig planering. Fokus ska ligga på att skapa trafiksäkra cykelvägar och öka tillgängligheten för vardags- och skolpendling. Uppföljning av cykelns utveckling bör också vara en naturlig del i samhällsplaneringen.

Regional infrastrukturplan

Regional infrastrukturplan 2022–2033, framtagen av Region Halland anger att investeringar i infrastrukturen behövs för att fortsatt kunna utveckla Halland och i nästa steg hela Sydvästsverige. Dessa investeringar hanteras både i den nationella- och regionala infrastrukturplanen och med en väl fungerande infrastruktur skapas goda kommunikationsmöjligheter och hög tillgänglighet. Infrastrukturen skapar förutsättningar för näringslivets utveckling, ett ökat bostadsbyggande och bidrar till kunskapsutbyte och matchning av kompetens. Det är av stor vikt att utvecklingen av ett växande Halland planeras i takt med investeringar i infrastrukturen som tillsammans gynnar ett hållbart resande.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Vatten

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

Recipienten för det aktuella området är N m Hallands kustvatten som ingår i vattenförekomsten Kattegatt. Vid den senaste bedömningen år 2023 bedömdes vattenförekomsten ha måttlig ekologisk status samt att god kemisk status inte uppnås. Kvalitetskraven är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk status, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver eftersom dessa påverkas av långväga luftburna föroreningar.

Buller

Miljö kvalitetsnormen 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

En markteknisk undersökningsrapport har utförts av WSP (2021-01-22) i syfte att undersöka geotekniska förutsättningar. Undersökningen visar på att den översta jorden i området under befintlig asfalt och bärlager består av fyllningsjord av främst grus och sand, med inslag av sten, mulljord och silt. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,5–1,5 meter.

Fyllningen följs av naturlig jord av siltig sand mäktighet runt 1 meter. Därefter förekommer siltig sandmorän ned till berg. I sandmoränen förekommer mindre skikt av lera. Mäktigheten på sandmoränen varierar mellan ca 1–2 meter. Berggrund har nåtts 3,2–5,3 meter under befintlig markyta och på nivåer mellan +8,4 och +10,9 i höjdsystem RH 2000.

Byggnader bedöms kunna grundläggas med platts på mark med följande förutsättningar och villkor:

- Grundläggning kan ske på naturlig jord av sandmorän med en avjämning av krossmaterial alternativt på packad fyllning på utsprängt berg.
- Grundläggning för exploatering på Kasematten 6, 7 (omr. 1) och 8 bedöms kunna ske utan bergschakt. Viss risk för bergschakt föreligger dock.
- Vid schaktning ner till 2–3 meter under befintlig marknivå kan stabiliteten behöva utredas.
- Under tiden för grundläggningsarbeten kommer troligtvis en grundvattensänkning att krävas. För att undvika omgivningspåverkan kan en tät spont anläggas.

För geotekniska undersökningar ansvarar exploatörer. Detaljerad geoteknisk utredning behöver tas fram för vilket exploatörer ansvarar. Särskilt viktigt för genomförandet är frågan om lokal grundvattensänkning. Radon ska provtas i samband med bygglov. Radonsäkert utförande krävs.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet sluttar något från söder mot norr och öster mot väster. Jordarterna inom planområdet består av svallsediment av grus med en genomsläpplighet som bedöms vara hög.

Längre nedströms, norr om planområdet, vid grannfastighetens parkering finns en mindre lågpunkt där vattendjup på cirka 14 cm uppstår. Parkeringen avvattnas idag via några gallerbrunnar. Kapaciteten i tillhörande ledningsnät är okänd. Det är viktigt att situationen inte försämras för nedströms områden till följd av exploateringen i detta område, eftersom ytavrinnande dagvatten från planområdet idag avrinner delvis via parkering och mot norr och Ringvägen.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Bostadshusen inom planområdet har sammanlagt 29 lägenheter. Befintlig bebyggelse inom Kasematten 6 och del av Kasematten 7 består av två friliggande flerbostadshus i två våningar med inredda vindsvåningar. Det finns enstaka komplementbyggnader på respektive fastighets tillhörande tomtmark. Murar ringar in båda fastigheterna. Byggnaderna är uppförda under 1930-talet och har renoverats utvändigt i omgångar.



Bild 20. Foto på byggnaderna på Kasematten 6 och del av Kasematten 7. Fotot är taget från gården på Kasematten 19 i riktning mot öster. Foto: Varbergs kommun

På Kasematten 8 finns ett lamellhus i två våningar med inredd vindsvåning och delvis inredd källarvåning. Byggnaden innehåller bostäder samt en verksamhetslokal. Huset byggdes år 1938 och har en brun tegelfasad och källarvåning i vit puts. På fastigheten finns även en komplementbyggnad.



Bild 21. Snedbild från år 2022 på byggnaden på Kasematten 8. Foto: Varbergs kommun

Det mer sentida området ligger i direkt anslutning väster om planområdet inom samma kvarter och består av bostadshus i fem till sex våningar. Detaljplanen för den här delen av kvarteret, del av Kasematten 7, vann laga kraft år 2013 och de tidigare lamellhusen i 3 våningar ersattes vid detaljplanens genomförande.

Karaktären längs Stormgatan och Lindesbergsgatan, liksom hela kvarteret Kasematten, präglas av en brokighet. Gemensamt för gaturummen är förgårdsmarken som ger grönska och lugn till gaturummet. Bebyggelsen präglas av möten mellan gammalt och nytt, småskaligt och storskaligt samt varierade materialval och färgsättningar. Gemensamt för all bebyggelse utom enstaka undantag är att byggnaderna är placerade med långsidorna mot gatan samt att sadeltaken har takfall ned mot gatan. I korsningen Stormgatan-Lindesbergsgatan möts flera bebyggelsestrukturer och byggnaderna har tydligt individuell gestaltning.

Öster om planområdet ligger Rosenfredsgatan som är infartsväg till centrala Varberg. Rosenfredsgatan med tillhörande bebyggelse är utpekad i det kommunala dokumentet *Stadens karaktärer*. Med sin organiskt framväxta och slingrande sträckning ger den närområdet sin särpräglade karaktär. Gatan kantas av villor från 1800- och tidigt 1900-tal. Här ligger också parken Kilen och Drottning Blankas plats, som båda är parker med gräsytor, buskage, träd samt blomsterplanteringar.

Grönområde

Västra delen av fastigheterna 6 och 7 (omr. 1) består av friytor, mestadels anlagda gräsytor med ett fåtal medelstora träd av olika ålder och art. Friytan på Kasematten 8 består till största del av asfalt och marksten. Planområdets grönytefaktor skiljer sig mellan fastigheterna, som högst är grönytefaktorn på Kasematten 6 och 7 (omr. 1) (0,65) och lägst på Kasematten 8 (0,16).

Planområdets närmaste större grönyta är området som kallas Kurtinen. Det ligger cirka 200 meter från planområdet. Cirka 400 meter promenadväg bort ligger Varbergs kustpromenad och på 600 meter avstånd nås Påskbergsskogens rekreations- och motionsområde.

Bostadsgårdarna inom planområdet är delvis öppna mot flera angränsande fastigheters gårdar men har en halvprivat karaktär då dess ingångar mot allmän plats och gator sker från innanför fastighetens avgränsande murar. Grönstrukturen flyter samman med de östra fastigheterna i kvarteret Kasematten i någon mån. Gårdsmiljöerna inom planområdet skiljer sig däremot från de i väst och sydväst angränsande kvarteren Kurtinen respektive Husaren vars gårdsmiljöer är utpekade i Stadsbyggnadsprogrammet. Gårdsmiljöerna här är större och med mer grönska, helt öppna mot angränsande allmän plats och gata och flyter samman helt mellan bostadshusen. Inom planområdet är de öppna friytorna sparsamt inredda och det finns ingen lekplats i kvarteret. En grillplats är anordnad på en av fastigheterna.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänsterna inom planområdet består främst av befintliga uppvuxna träd och buskar samt de gräsytor för lek och rekreation som finns tillgängliga på bostadsgårdarna.

Trafik

Gång- och cykel

I dagsläget finns det ingen cykelväg direkt i anslutning till planområdet. Cykelväg finns längs Ringvägen, norr om planområdet, och längs Södra vägen, ca 100 meter öster om planområdet. Längs Stormgatan finns trottoarer på båda sidor om körbanan.

Kollektivtrafik

Planområdet har fyra busshållplatser inom gångavstånd där busstrafik trafikerar. Med utgångspunkt i mitten av planområdet är det cirka 270 meters gångavstånd till hållplats Drottning Blankas väg som trafikeras av linje 11 samt några av de linjer som har Ringhals som målpunkt. Med utgångspunkt i mitten av planområdet är det cirka 290 meters gångavstånd till hållplats Rosenfred som trafikeras av linje med kvartsturer i högtrafik samt några av de linjer som har Ringhals som målpunkt. I tabellen nedan jämförs restiden för olika trafikslag mellan området och viktiga målpunkter, som skola, livsmedelsaffär, sjukhuset och Varbergs station.

Biltrafik

Kasematten 6 och 7 angörs via Stormgatan, som sträcker sig i syd-nordlig riktning. Kasematten 8 angörs via Lindesbergsgatan, som sträcker sig i öst-västlig riktning. Stormgatans karaktär av en lokalgata och gaturummet skapar en trafikmiljö där fordon får färdas i låga hastigheter. Trafikmiljön domineras av gatuparkeringar för motorfordon på båda sidor av vägområdet. På Lindesbergsgatan ryms gatuparkeringar enbart på norra sidan. Stormgatans västra gångbana, som passerar längs planområdet är relativt smal. Ett antal små och skymda tillfarter längs gatan bidrar till gatans karaktär.

Stormgatan leder i norr ut på Ringvägen och övergår i söder till Meyers väg. Ringvägen och Rosenfredsgatan som ligger i planområdets närhet är i översiktsplanens utpekade som huvudgator och är en del av stadens huvudvägnät. Rosenfredsgatan är utpekad som genomfart eller större infart.

Parkering

Parkering sker idag på fastigheterna. Det finns även möjlighet till besöksparkering på Stormgatan och Lindesbergsgatan.

Service

Två förskolor finns inom 400 meter från planområdet och två grundskolor inom 500 meter. Gymnasieskolor i Varberg kan nås med kollektivtrafik.

Planområdet ligger cirka 750 kilometer från centrala Varberg där ett stort utbud av handel och service finns. Varbergs nya järnvägsstation ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Kulturmiljö

Varbergs fästning är en viktig symbol och landmärke i staden. Från planområdets marknivå syns den inte, men från Södra vägens infart till Varbergs stadskärna från söder. Den karaktäristiska siluetten utgör ett landmärke för lokalområdet runt planområdet och det ska säkerställas att den fortsätter vara det.

Miljön kring Rosenfredsgatan, öster om planområdet, har vuxit fram organiskt i en nord-sydlig slinga. Villabebyggelse från olika tider skapar tillsammans med gaturummet en värdefull kulturmiljö längs inkörporten till staden.

Bebyggelsen längs Stormgatan och Lindebergsgatan består av varierad bostadsbebyggelse med olika utformning, karaktär och ålder.

Befintlig bebyggelse inom Kasematten 6 och 7 består av två friliggande flerbostadshus i två våningar med inredda vindsvåningar. Det finns enstaka komplementbyggnader på respektive fastighets tillhörande gårdar. Murar ringar in båda fastigheterna. Byggnaderna är uppförda under 1930-talet och har renoverats utvändigt i omgångar.

Bebyggelsen på Kasematten 8 består av ett lamellhus parallellt med Lindesberggatan i två våningar med inredd vind och delvis inredd källarvåning. Byggnaden innehåller bostäder samt en verksamhetslokal. Huset har brun tegelfasad och källarvåning i vit puts. På fastigheten finns även en komplementbyggnad.

Det kulturhistoriska värdet i den befintliga bebyggelsen inom planområdet bedöms ligga i byggnadernas skala, enskilda byggnadsdetaljer och strukturen på fastigheterna med gröna bostadsgårdar inom Kasematten 6 och 7. Även vegetationen i form av uppvuxna träd och buskar bidrar till karaktären på bebyggelsen som är typisk för 1930-talet.

Miljö

Natur

Planområdet består av en bebyggd innerstadsmiljö där naturvärdena uteslutande utgörs av bostadsgårdarnas grönska. Gårdarnas naturvärden består av gräsbevuxna ytor och mindre rabattplanteringar. Växtligheten på gårdarna utgörs av ett mindre antal vuxna lövträd och ett fåtal barrträd, samt mindre buskage.

Dagvatten

Recipienten för det aktuella området är N m Hallands kustvatten som ingår i vattenförekomsten Kattegatt. Planområdet är anslutet till befintliga dagvattenledningar i Stormgatan.

Markföroreningar

Länsstyrelsen har år 2005 utfört en inventering av fastigheten Kasematten 8, med syfte att undersöka potentiella föroreningar från en sedan länge nedlagd kemtvätt som påstods ha inrympts på fastigheten. Inga allvarliga föroreningsnivåer återfanns. Det har sedan framkommit att tvätteriet inte legat inom planområdet, utan angränsat på fastigheten Rosen 28. En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts (WSP, 2021-01-19) i syfte att skaffa sig en översikt av eventuella behov av ytterligare provtagningar markföroreningar inom planområdet samt ge underlag för bedömning av eventuella ytterligare undersökningar eller saneringsåtgärder. Sammanfattningsvis visar undersökningsresultaten på att det inte finns någon allvarlig förorening inom aktuellt område.

Med hänvisning till att det ska ha funnits en kemtvätt i närområdet provtogs och analyserades grundvatten med avseende på klorerade alifater. Inga halter klorerade alifater har påvisats i grundvattnet. Resultaten på jord visar dock på att det i ett jordprov finns halter av PAH-förorening som överstiger värden för känslig markanvändning (KM). Därför medges inte fri användning av eventuella schaktmassor. Resultaten kan användas som underlag för fortsatt planering av masshantering under byggskedet samt möjliggöra för bedömning av behov av saneringsåtgärder. Eventuell

mottagare kan dock kräva ytterligare analyser på nivåer där resultat saknas eller på parametrar som har ej beaktats i föreliggande undersökning. Ytterligare undersökningar eller saneringsåtgärder har inte bedömts krävas under framtagandet av detaljplanen.

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.

De gällande riktvärdena anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar: Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå över ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Risk för översvämning

Vid extrema regnhändelser mätas marken gradvis och därmed ökar avrinningen. Eftersom befintliga dagvattensystem inte har kapacitet att omgående omhänderta alla flöden från skyfall kommer ledningssystemet vid intensiva regn att gå fullt och dagvatten kommer att avrinna ytledes till lågpunkter i området. För det aktuella planområdet ansamlas dagvatten vid parkeringsplatsen norr om planområdet enligt den skyfallskartering som gjorts i dagvattenutredningen. Parkeringen avvattas idag via några gallerbrunnar. Kapaciteten i tillhörande ledningsnät är okänd vilket innebär att det är osäkert om det föreligger risk för översvämning där. Det är viktigt att situationen inte försämras för nedströms områden till följd av exploateringen i planområdet, eftersom ytavrinnande dagvatten från planområdet idag avrinner delvis via parkering och mot norr och Ringvägen.

Det har under planarbetet inte framkommit några kända problem med skyfallsvatten inom kvarteret Kasematten.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Av WSP uppmätta markradonhalter i november år 2020 varierar mellan 46,9 och 86,5 Bq/kg, vilket motsvarar nivåer för normalradon-högradonmark.

Sociala

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

Social hållbarhet i projektet kopplas till stor del till gestaltning och utformning av bostadsgårdarnas miljöer. Planområdet omges av väl utbyggd service och har tydliga kopplingar till infrastruktur.

Planområdet omges av väl utbyggd service och har tydliga kopplingar till infrastruktur. Området bedöms fungera väl ur ett barnperspektiv gällande rekreation och lek. Ett rikligt utbud av rekreationsmöjligheter finns lokalt på bostadsgårdarna särskilt runt om planområdet. Närmaste kommunala lekplats ligger på cirka 500 meter promenadväg och kräver att man korsar ett antal större gator. Avstånd till skola och förskola är korta och hit finns trafiksäkra gång- och cykelvägar hela vägen från planområdet. Bullernivåerna inom planområdet är relativt sett låga, vilket redovisas under rubriken Störningar - trafikbuller.

Planområdet utgörs idag av hyresrätter samt en lokal som hyrs ut till verksamheter. Mötesplatserna inom planområdet utgörs till största del av bostadsgårdarnas ytor och förgårdsmarken mot Stormgatan och mot Lindesbergsgatan. En korsning utgör en naturlig mötespunkt och vid korsningen Stormgatan/Lindesbergsgatan finns dessutom flera fastigheters förgårdsmark med möjligheter för avkoppling. Den blandade bebyggelsen bidrar med en variation av boende inom och angränsande till planområdet, här finns större villor och radhus som uppskattas av barnfamiljer, mindre lägenheter i större flerfamiljshus och även äldre bebyggelse.

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Fastigheterna ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Brandvatten

Brandpost finns i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs Energi.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs Energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varbergs Energi. Befintliga hus inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Regler om avfallshantering finns främst i miljöbalkens 15 kapitel och avfallsförordning (2011:927).

Från och med år 2027 ska alla bostäder sortera ut förpackningar fastighetsnära och det är därav viktigt att avfallsutrymmen dimensioneras för sortering av matavfall, restavfall och förpackningar.

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmaste återvinningscentral finns vid Holmagärde i Varberg, cirka 4,5 kilometer från planområdet. Närmaste återvinningsstation finns vid Danska Vägen, cirka 400 meter gångväg från planområdet.