



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK 2018-1849

Datum: 2022-03-15



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Igladammen 11, del av Getakärr 3:46 och 5:1
Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2022-03-24 (§ 79)
Laga kraft 2023-02-23

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förtäta del av kvarteret Igladammen med bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Vidare är syftet att planlägga den befintliga parken Kilen som ligger intill korsningen Rosenfredsgatan-Ringvägen samt att säkerställa Varbergstunnelns rättigheter under marknivån.

Bostadsbebyggelse föreslås mot Södra vägen och Danska vägen, med en öppen innergård som vänder sig mot öster. Parken planläggs som allmän plats, park, i enlighet med befintliga förhållanden.

Planprocessen

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.

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.



Planbesked

Planprocessen inleds med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till att påbörja detaljplanläggning. Ett negativt planbesked innebär på motsvarande sätt att kommunen för närvarande inte har för avsikt att inleda ett planarbete. Tänk på att ett positivt planbesked inte innebär någon garanti för att planen kommer att antas. Det avgörs först när alla delar i planprocessen gått igenom.

Samråd

Planförslaget skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Alla berörda har då möjlighet att lämna synpunkter. Efter samrådstiden sammanställs synpunkterna och ligger till grund för justeringar av planförslaget.

Granskning

Efter bearbetning av planförslaget utifrån de synpunkter som har kommit in under samrådet, tar byggnadsnämnden beslut om att det bearbetade planförslaget ska ställas ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden ställs synpunkterna samman och bemöts i ett granskningsutlåtande som ska skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Det är oftast byggnadsnämnden som antar detaljplaner, men om en plan är av större allmänt intresse eller innebär ett ställningstagande på ett principiellt sätt, ska detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta en detaljplan, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut. Nu börjar den nya detaljplanen att gälla. Dags att söka bygglov!

Tidplan

Samråd	2 kv 2021
Granskning	1 kv 2022
Antagande	2 kv 2022

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2021-06-03, rev. 2021-12-06 och 2022-03-15

Plankarta med bestämmelser, 2021-06-03, rev. 2021-12-06 och 2022-03-15

Illustrationskarta, 2021-06-03, rev. 2021-12-06 och 2022-03-15

Grundkarta, 2021-12-03

Fastighetsförteckning, 2021-12-03

Övriga handlingar

Undersökning, Varbergs kommun, 2021-03-12

Trafikbullerutredning, Akustiverkstan, 2021-03-02

Geoteknisk utredning, WSP, 2020-05-08

Markmiljöundersökning, WSP, 2020-06-02

Slutrapport miljökontroll, WSP, 2021-11-19

Dagvattenutredning, WSP, 2020-10-07

PM Trafik, Varbergs kommun, 2020-05-14

Mobilitetsutredning, Semrén&Månsson, 2021-04-06

Samrådsredogörelse, 2021-11-24

Granskningsutlåtande, 2022-03-10

Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Innehåll	5
Inledning	7
Plandata	7
Ursprunglig ansökan	7
Uppdrag	7
Syfte	8
Planeringsförutsättningar	12
Karta över planområdet	12
Mark och vegetation	12
Befintlig bebyggelse	14
Service	14
Trafik	15
Teknisk försörjning	16
Störningar	16
Sociala perspektiv	18
Planförslag	19
Bebyggelse	19
Gestaltning	21
Grönstruktur	21
Service	21
Trafik	21
Teknisk försörjning	23
Störningar	24

Planbestämmelser	26
Användning av mark och vatten	26
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	28
Genomförandetid	28
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	27
Genomförandetid	32
Konsekvenser	33
Hushållning med mark- och vattenområden m.m.	33
Undersökning	33
Kulturmiljö	33
Naturmiljö	33
Påverkan på luft	33
Påverkan på vatten	33
Påverkan på riksintresse	34
Störningar	34
Solstudie	35
Sociala konsekvenser	36
Nollalternativ	36
Genomförande av projektet	37
Organisatoriska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	41
Planavgift	41
Medverkande	41

Inledning

Plandata

Planområdet är cirka 11 000 kvm stort och är beläget centralt i Varberg, cirka 1 km söder om Varbergs station och cirka 500 meter söder om Stora torget. Planområdet omfattar bland annat fastigheten Igladammen 11 som tidigare var bebyggd med en bensinstation.

Planområdet omfattar även parken Kilen, belägen på den stora fastigheten Getakärr 3:46, samt gatumark inom Getakärr 3:46 och Getakärr 5:1. Planområdet avgränsas av Ringvägen i norr, av Rosenfredsgatan och Södra vägen i väster samt av Danska vägen i söder. I öster gränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse inom kvarteret Igladammen.

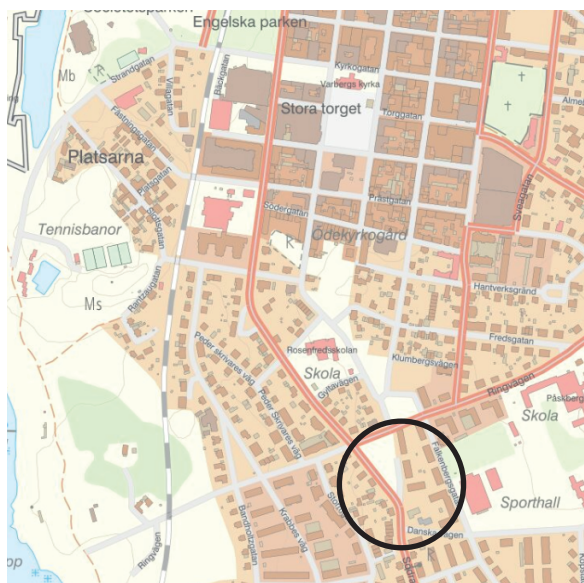


Bild 1. Planområdets läge i centrala Varberg.

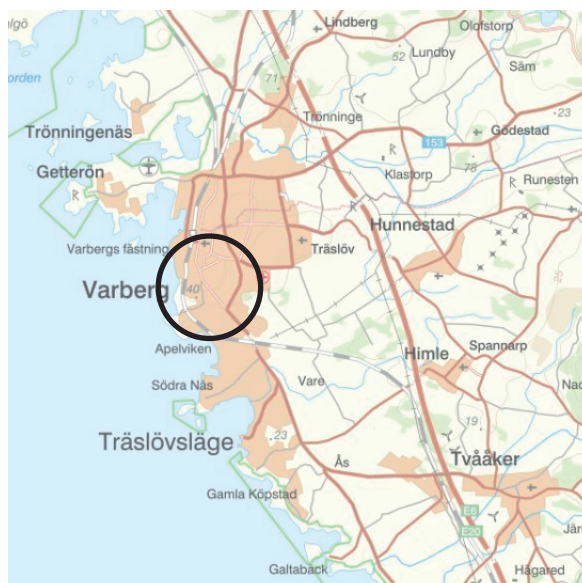


Bild 2. Planområdets läge i kommunen.

Ursprunglig ansökan

Ansökan om planbesked för fastigheten Igladammen 11 inkom i november år 2018 och avsåg möjlighet att planlägga fastigheten för bostadsändamål i form av flerbostadshus innehållande cirka 50 lägenheter.

Uppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 28 februari år 2019, § 54, om positivt planbesked för Igladammen 11 samt att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för fastigheten Igladammen 11.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för flerbostadshus med möjlighet till centrumändamål i bottenvåningen. Bebyggelsen ska ge stöd åt och rama in gaturummet vid korsningen Södra vägen-Danska vägen och underordna sig siktlinjen längs Södra vägen i nord-sydlig riktning. Vidare är syftet att planlägga befintlig park samt intilliggande gatumark som allmän platsmark, i enlighet med befintliga förutsättningar samt säkerställa Varbergstunnelns rättigheter under marknivå inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för planerad järnväg, Västkustbanans tunneln under Varberg, enligt 3 kap 8 § miljöbalken samt av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken.

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen, antagen år 2010, anges att kommunens största utbyggnad ska främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. I staden och serviceorterna eftersträvas en tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser.

I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen år 2010, anges att en förtätning av stadsområdet med nya bostäder och verksamheter ska ske. Ny bebyggelse ska utgå från det aktuella områdets kvaliteter och möjligheter. Tillgängliga grönområden med god kvalitet ska vara en naturlig del av stadsstrukturen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av fyra gällande detaljplaner. Fastigheten Igladammen 11 omfattas av *Stadsplan över kvarteret Igladammen och Freden* (nr. 52) som vann laga kraft år 1954 och anger område för garageändamål till en högsta höjd av 4,4 meter.

Parken omfattas av *Stadsplan för Varbergs stad* (nr. 1) som är upprättad år 1934 och anger bostadsändamål. Parken omfattas även av en ändring av stadsplanen som vann laga kraft år 2019. Syftet med ändringen var att ta bort en bestämmelse som angav reglering av antal lägenheter.

Danska vägen omfattas av *Stadsplan över kvarteret Spiggen m.m.* (nr VAR 34) som vann laga kraft år 1949 och anger gatumark.

Stora delar av planområdet omfattas även av *Ändring av detaljplan för Västkustbanan genom Varberg, Bergtunneldelen* (nr. 427) som vann laga kraft år 2018 och anger järnvägsanläggning, tunnel.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Social hållbarhet

Ett socialt hållbart samhälle är ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.

En förutsättning för social hållbarhet är att det råder en samsyn kring vad ett välfärdssamhälle ska erbjuda och att det som erbjuds tillgodoser alla människors grundläggande behov och att de mänskliga rättigheterna säkerställs. Vidare behöver det bidra till att alla människor är inkluderade oavsett kön, utbildnings- och inkomstnivå, social status, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, bostadsort, sexuell läggning, könsöverskridande identitet och uttryck, ålder och funktionsnedsättning.

FN:s konvention om barnets rättigheter, den så kallade barnkonventionen, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. År 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Barnkonventionen slår fast att barn är individer med egna rättigheter, inte föräldrars eller andra vuxnas ägodelar. Konventionen innehåller fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn: Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Alla barn har rätt till liv och utveckling. Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Förtätningsstrategi

Planområdet ligger inom förtätningsstrategins zon 2, som anger central omvandling. Strategin, som antogs år kommunfullmäktige år 2017, 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 förutsättningar. Vidare anges att lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och provas 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. Kommunen är positiv till förtätning och omvandling som skapar möjligheter för butiker och lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till liv och rörelse i gaturummet.

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet *Stadens karaktärer* anges att det i kvarteret Igladammen byggdes lägenheter under åren 1958-60. Söder om planområdet och söder om Danska vägen ligger kvarteret Spiggen, område 4c i kulturmiljöprogrammet. Programmet anger att placering av byggnader bör följa mönstret inom respektive kvarter med luftiga mellanrum mellan huskroppar.

Området på västra sidan om Södra vägen/Rosenfredsgatan omfattas av kulturmiljöprogrammet, område 1e. I programmet anges bland annat att karaktären av organiskt framväxta gatsträckningar och kvarter bör bevaras. Variation av hus eftersträvas och flera lika byggnader bör undvikas. Genom gatans böjda former ligger alltid någon byggnad i fonden, vilket ökar betydelsen hos den enskilda byggnaden.

Hållbarhetsmål

Varbergs kommuns hållbarhetsmål för perioden 2017-2025 antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2016. Den övergripande inriktningen är "Varberg visar vägen". Tillsammans blir målbilder och fokusområden vägledande för hur Varbergs kommun ska arbeta med frågor som rör ekologisk, ekonomisk och social hållbar utveckling. Utvecklandet av målbilder och fokusområden under de tre underliggande inriktningarna Livskraftiga ekosystem, Hållbar resursanvändning och Välmående samhälle styr mot rätt riktning och möjliggör både uppföljning och analys av kommunkoncernens hållbarhetsarbete. Hållbarhetsmålen anger vart Varbergs kommun vill komma och pekar på vilka områden som måste prioriteras för att vi ska lyckas.

Grönstrategi

Enligt grönstrategin *Simma, lek och svärma*, från år 2013, ska grönområden med höga natur- och rekreationsvärden skyddas. Vid planläggning ska grönytor ses i ett större sammanhang och utifrån sin utvecklingspotential. På så vis kan det undvikas att viktiga stråk byggs bort eller att parker naggas i kanten. Ett sätt att skydda grönområden kan vara genom detaljplaneläggning. Vidare anges i strategin att ekosystemets tjänster ska utnyttjas. Detta kan ske genom att utnyttja befintliga ekosystemtjänster eller genom att skapa nya, exempelvis genom att plantera träd för att skapa framtidens gröna lungor, för att ge nya bostadsområden karaktär och kvalitet samt för att utnyttja trädens förmåga att ge ett behagligt lokalklimat.

Parken Kilen ligger i anslutning till det södra tvärstråket som pekas ut i strategin. Tvärstråken är en del av grönstrukturen som möjliggör rörelse mellan tätortens olika delar och kopplar samtidigt ihop tätorten med omgivande landskap.

Stadsbyggnadsprogram

I Varbergs kommuns stadsbyggnadsprogram, som antogs i september år 2020, anges kvarteret Igladammen som område möjligt för förändring. Med klassningen avses område som inte är särskilt känsligt för förändring. Det kan vara områden som från början byggts med en struktur och ett uttryck som tillåter nya tillskott och förändringar eller miljöer där mycket förändring redan skett. Samtidigt finns här befintlig bebyggelse som troligen kommer att finnas kvar lång tid framöver. Ny bebyggelse kan genom förändringar eller tillägg i olika omfattning tillföra nya kvaliteter till området.

Parken Kilen anges som värdefull offentlig grönstruktur vilket avser viktig grönstruktur som kommunen har rådighet över i form av park- eller naturmark. De bör i allmänhet inte bebyggas men kan förändras för att stärka deras funktion som park eller naturmark.

Södra vägen och Rosenfredsgatan anges som stråk med särskilt höga utformningskrav. Dessa stråk utgör en tydlig fond eller förlängning av riksintresset stadskärnans siktlinjer, och behöver därför förhålla sig till de kulturhistoriska miljöerna i skala och uttryck. Flera av dem utgör också viktiga gång- och cykelstråk, vilket ställer höga krav på att miljöer och material ger sinnliga upplevelser även för den som rör sig i långsam takt.

Trafikstrategi

Trafikstrategin, antagen år 2015, pekar ut Varbergs kommuns inriktning vid arbete med trafik- och stadsplanering. Strategin ska bidra till att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem. Den ska utgöra underlag och vara till hjälp i det vardagliga arbetet med att skapa och planera Varbergs kommande trafiksystem. Strategin har ett horisontår på 2030.

Utbyggnadsplan för bostäder

Varbergs kommuns utbyggnadsplan för bostäder, antagen år 2019, beskriver kommunens planerade utbyggnad av bostäder framöver. Kommunen räknar med att växa med ca 18 000 invånare fram till år 2030. Befolkningsökningen kräver en högre utbyggnadstakt av bostäder än vad kommunen tidigare haft. Detta medför i sin tur ökat behov av infrastruktur och service såsom vatten och avlopp, skolor och gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer att det kommer att behöva byggas cirka 8500 nya bostäder under denna tidsperiod (exklusive det uppdämda behovet). Detta skulle kunna uppnås genom att gemensamt styra mot att färdigställa ett fåtal attraktiva större utbyggnadsområden som genererar en stor variation av bostadstyper.

Planeringsförutsättningar

Karta över planområdet



Bild 3. Ortofoto från år 2020 över planområdet. Planområdet är markerat med streckad linje.

Mark och vegetation

Inom fastigheten Igladammen 11 har det tidigare funnits en bensinstation, asfalterade ytor samt mindre ytor gräsmatta. Markens nivå ligger på cirka 17 meter över nollplanet.

Inom parkytan finns plantering och större träd. Parkmiljön har utvecklats för insekter, träd, buskar, perenner och vårlökar. Dungen som finns på platsen har gallrats. Fem almar som tidigare drabbats av almsjuka har gjorts om till högstubbar med utsmyckning.

Gatumarken består av asfalterade ytor och på Rosenfredsgatans västra sida finns en trädrad bestående av sju träd. Bedömningen är att trädraden omfattas av biotopskydd.

Geotekniska förhållanden

Enligt utförd geoteknisk utredning (WSP, 2020-05-08) består markens ytskikt generellt av ca 0,5 meter fyllning av mulljord eller mullhaltig sand, underlagrad av sand som ställvis även är lerig eller siltig. Ett lager av sandig lera påträffades i fastighetens nordöstra hörn.

För områden med hårdgjorda ytor underlagras det översta asfaltslagret av ca 0,5 till 0,7 meter överbyggnadsmaterial innan den naturligt avsatta jorden tar vid. Från mellan ca 5 och 7 meters djup påträffades berg. Grundvattenytan på området har bedömts ligga ca 2,5 meter under markytan.

Utifrån utförda undersökningar bedöms risken för stabilitets- och sättningsproblem som liten. Inga restriktioner krävs för byggnation enligt givna förutsättningar.

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som tänkbar högradonmark i en kartläggning utförd av VIAK AB år 1988.

Markföroreningar

AB Svenska Shell har bedrivit drivmedelsförsäljning inom fastigheten Igladammen 11 sedan 1950-talet. WSP Sverige AB har på uppdrag av St1 Sverige AB genomfört en miljöteknisk markundersökning på fastigheten (WSP, 2020-06-02). Analyserna visade att fastigheten Igladammen 11 var förorenad av petroleum- och metallföroreningar.

Den efterföljande miljökontrollen (WSP, 2021-11-19) har innefattat kompletterande provtagning med avseende på klorerade alifater då kemtvättar har funnits norr och sydväst om Igladammen 11. I genomförda grundvattenprover detekterades inga klorerade alifater över laboratoriets detektionsgräns. Källan för de detekterade halterna av klorerade ämnen är inte känd men baserat på att de bara påträffas i enstaka prover och i låga halter bedöms att de eventuellt kan ha funnits i fyllnadsmassor. Det finns inga indikationer på att de ovan nämnda kemtvättarna är orsaken till detekterad halt.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Sannolikheten för idag okänd fornlämning dold under mark bedöms som begränsad. Inga arkeologiska insatser har bedömts motiverade under planarbetet.

Södra vägen sammanfaller, på en äldre lantmäterikarta (1777-1805), med markerad sträcka för äldre färdväg mot Varbergs stad.

Kvarteren söder om Ringvägen, däribland kv. Igladammen, bebyggdes främst på 1950-talet med typiska lamellhus i tegel. I kvarteret Igladammen byggdes 74 lägenheter med mellan 1-5 rum under åren 1958-60. Att blanda storlekar på lägenheter i samma hus, var mycket ovanligt. Igladammen blev också en av stadens första bostadsrättsföreningar.

Bensinstation har funnits på fastigheten Igladammen 11 sedan 1950-talet. På fastigheten Spiggen 9, som ligger i hörnet Danska vägen - Södra vägen, byggdes Hallands första snabbköpsbutik år 1950. Byggnaden har fasad av gult kammat tegel vilket är karaktäristiskt för 1950-talets arkitektur.

Inom områdena på västra sidan om Södra vägen/Rosenfredsgatan finns större välbevarade villor som representerar det sena 1800-talet och 1900-talets olika årtionden. Byggnaderna skapar tillsammans värdefull kulturmiljö längs inkörsporten till staden längs Södra vägen och Rosenfredsgatan.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse kvar då den gamla bensinstationen rivits. I direkt anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse från 1950 och 60-talet.

Service

I anslutning till planområdet finns pizzeria, bageri och taxiverksamhet i söder. Öster om planområdet finns idrottshall, skola och förskola.



Bild 4. Äldre bild från Igladammen 11. Bilden är hämtad från boken Från Rosenfred till Söders höjder av Ture Isaksson och Gunnar Carlsson. Foto: G. Carlsson



Bild 5. Igladammen 11 år 2019. Vy från söder i korsningen Södra vägen – Danska vägen. Foto: Fredrik Johnsson.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns längs Södra vägen i nord-sydlig riktning samt längs Danska vägen i öst-västlig riktning. Stråket längs Södra vägen utgör ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik mellan Varbergs centrala och södra delar.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 1 km söder om järnvägsstationen där nya station samt järnvägstunnel under Varberg är under uppförande.

Närmaste hållplats för buss är Drottning Blankas plats vid Ringvägen i planområdets norra gräns samt hållplatsen Idrottshallen som är belägen ca 120 meter sydöst om planområdet längs Danska vägen. Hållplatserna trafikeras av stadsbusslinje 11, Håstensskolan-Lorensberg-Varbergs bussterminal-Kurorten, samt av landsvägsbussar till Ringhals och Värö bruk, linjerna 690, 693 och 694.

Biltrafik

I trafikutredningen (Varbergs kommun, 2020-05-14) har en uppräknings av tidigare trafikmätningar från fem mätpunkter i anslutning till planområdet gjorts i syfte att få en uppskattning om befintligt trafikmängd.

Södra vägen, söder om Danska vägen, beräknas trafikeras av 6916 fordon per dygn (ÅDT) år 2020. Danska vägen, öster om Falkenbergsgatan, trafikeras av 1637 fordon per dygn (ÅDT) år 2020. Rosenfredsgatan, söder om Ringvägen, trafikeras av 6570 fordon per dygn (ÅDT) år 2020.

Enligt uppgifter från St1 Sverige AB, som bedrivit drivmedelsförsäljning på Igladdammen 11, hade anläggningen 155-165 tankande kunder per dygn år 2020.

Parkering

Parkering sker på gatumark på en begränsad del av Rosenfredsgatan samt på Falkenbergsgatan i nära anslutning till planområdet. Längs Danska vägen råder parkeringsförbud på den aktuella sträckan. Intill idrottshallen finns parkeringsplatser för hallens verksamhet. På Falkenbergsgatan sker gatuparkering på gatans västra sida samt snedställd backparkering mot landeriet Freden och idrottshallen. Från Danska vägen är det inte tillåtet att svänga norrut in på Falkenbergsgatan. För att nyttja parkeringarna på Falkenbergsgatan måste därmed tillfart ske via Ringvägen i norr.

Järnvägstunnel

Aktuellt planområde ligger ovanpå tunnelkorridoren för sträckningen av Västkustbanan som ska gå under centrala Varberg. Tunneln ska gå i fast berg, ca 1-0,5 meter under nollplanet. I närheten finns också planer för mellanpåslag/arbetstunnel/servicetunnel. Påverkan från järnvägen kan beröra bebyggelsen i form av stomljud via berg, elektromagnetisk strålning, vibrationer och grundvattensänkning.

Inom fastigheten Igladammen 11 ligger 3d-fastigheten (äganderätten) som utgör tunneln på nivå -18 till +3,5 meter, dvs en höjd av 21,5 meter. Servitutsrätten för tunneln ligger dock grundare, ca 5 meter under befintlig marknivå. Marknivån inom Igladammen 11 ligger på +16-17 meter.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Södra vägen samt i Danska vägen. Planområdet ingår i Vivab:s verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet försörjs idag med kommunalt VA-nät som utgörs av en servis för dricksvatten respektive spill- och dagvatten. Dagvatten avleds idag till befintligt ledningsnät för dagvatten, via en damm vid Varbergs fästning ut till havet.

Enligt jordartskartan består marken av svallsediment-grus, vilket innebär god infiltrationsförmåga.

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom Varbergs Energis distributionsområde för el. Gas finns i direkt anslutning till planområdet.

Laddstation för elbil finns 300 meter norr om planområdet inom kv. Kangjutaren.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i Södra vägen.

Bredband

Fiber från Varbergs Energi finns i Södra vägen samt i Danska vägen.

Brandvatten

Räddningstjänsten kräver tillgång på brandvatten för att kunna genomföra släckinsatser på ett effektivt sätt. Det finns två brandposter i direkt anslutning till fastigheten Igladammen som bedöms uppfylla brandvattenförsörjning enligt ett konventionellt system.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området.

Närmaste återvinningscentral finns på Holmagärde i östra delerna av Varberg, cirka 4 km nordöst om planområdet. Närmaste återvinningsstation för sortering av förpackningar och tidningar m.m. finns 200 meter öster om planområdet intill Danska vägen.

Störningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar, främst från Södra vägen/Rosenfredsgatan och Ringvägen.

Stomljud

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

Det finns inget nationellt riktvärde för stomljud från tågtrafik i tunnlar. I regeringens tillåtighetsbeslut anges att: ”Trafikverkets ambition är att reducera stomljudet till nivåer under 35 dBA. Åtgärder ner till 30 dBA kan bli genomförda om kostnaderna visar sig rimliga.” Enligt Socialstyrelsens allmänna råd för buller inomhus ska stomljud från järnvägstunnel inte överskrida 30 dBA L_{max}(slow) i nya bostäder.

Kvarteret Igladammen redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen för tunneln, som en av de fastigheter som under tunnelns driftsskede riskerar nivåer över 35 dBA om inga åtgärder görs. Skyddsåtgärder genomförs i anslutning till spåren. Den exakta omfattningen av skyddsåtgärder bestäms i byggskedet då ytterligare mätningar görs när tunneln är klar men innan spåren läggs.

I Trafikverkets fortsatta arbete med tunnel kommer åtgärder att föreskrivas för att minimera uppkomsten av stomljud. Trafikverket har indikerat att de planerar åtgärder på sträckan som reducerar stomljudsnivåerna med upp till 20 dB till befintliga byggnader. Trafikverket kommer optimera åtgärder genom mätningar. Sammanfattningsvis bedöms att de åtgärder som planeras i järnvägssystemet är av den omfattningen att riktvärden för planerade hus klaras. Det bör vara mest fördelaktigt att säkerställa att åtgärder kommer att genomföras i spårssystemet än att integrera stomljudsisolering i planerade byggnader. Då åtgärder dock inte kan säkerställas i framtida tunnel ligger det på exploatören av fastigheterna att säkerställa att stomljudnivåerna i framtida bostadshus inte blir för höga.

Elektromagnetisk strålning

Runt omkring alla elledningar och elektriska apparater finns elektromagnetiska fält. Magnetfält som uppkommer kring elektriska apparater och kraftledningar kallas växlande magnetfält. Denna typ av magnetfält skapar elektriska strömmar i kroppen som, vid mycket starka fält, kan påverka kroppens nervsignaler. Fälten är starkast närmast källan men avtar snabbt med ökat avstånd.

Magnetfält finns kring eldrivna transportmedel. Längs järnvägsspår är fälten som starkast under högspänningsledningen men minskar snabbt med avståndet från denna. På 20 meters avstånd är fälten $0,1 \mu\text{T}$ (mikrotessla) när tåget är långt bort, ungefär lika stort som det som normalt finns i bostäder och kontor. När tåget passerar ökar fälten under någon minut till $0,3 - 1,2 \mu\text{T}$. I projektet Varbergstunneln har målsättningen varit att långtidsmedelvärdet ska vara under $0,4 \mu\text{T}$ i byggnader där människor stadigvarande vistas.

Det råder stor vetenskaplig samstämmighet om hur starka magnetfält behöver vara för att ge upphov till omedelbar påverkan, till exempel nerv- och muskelretningar. Styrkan på sådana magnetfält ligger dock långt över vad som normalt finns i vår omgivning. Däremot finns det en vetenskapligt grundad misstanke om att även svaga magnetfält från exempelvis kraftledningar skulle kunna öka risken för barnleukemi.

Socialstyrelsen rekommenderar sedan år 2005 att medelvärdet på $0,4 \mu\text{T}$ inte bör överstigas för allmänheten under längre perioder. Vid ett långtidsmedelvärde under $0,4 \mu\text{T}$ kan forskningen inte se någon ökad risk för sjukdom. Därför vidtar inte Trafikverket några ytterligare åtgärder utöver normal standard och långtidsmedelvärdet ligger under den inivån.

Vibrationer

Med vibrationer avses här markvibrationer alstrade av tågtrafiken. Vibrationerna fortplantas via räls och mark till närliggande byggnader och kan i vissa fall uppfattas av människor som befinner sig inomhus i byggnaderna. Vibrationer från tågtrafik mäts som komfortvägd vibrationshastighet i millimeter per sekund (mm/s), detta benämns vägd RMS. Känsltröskeln vid vibrationer varierar mellan olika personer, med ett snittvärde på cirka $0,1-0,3 \text{ mm/s}$. Ovanpå tunneln tillämpas riktvärdet $0,4 \text{ mm/s}$ vägd RMS. För riktvärden för maximalnivå finns dessutom ett högst acceptabla värde som vid nybyggnad av järnväg är $0,7 \text{ mm/s}$ vägd RMS.

De framtida tågen som trafikerar Väst kustbanan genom Varberg bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen för järnvägsplanen vara likvärdiga eller bättre än dagens tåg när det gäller risken för att de ska orsaka vibrationer. Den planerade nya sträckningen av Väst kustbanan ligger på samma avstånd från bostäder som den befintliga järnvägen. I driftskedet bedöms inga skador på byggnader till följd av vibrationer orsakade av järnvägstrafiken uppstå.

Sociala perspektiv

Sociala aspekter

Planområde har med sitt centrala läge närhet till mötesplatser, rekreation och varierad service. Det kollektivtrafiknära läget innebär inte heller att boende på platsen kräver egen bil för att livet ska kunna fungera.

Bebyggelsen i planområdets närhet är varierad med villor och flerbostadshus både större och mindre enheter. Även radhus förekommer i begränsad omfattning. Lägenheter dominerar i de omgivande områdena och åldern på invånarna varierar men flest invånare i yngre medelålder och äldre.

Barnperspektivet

Planområdet är en del av Varbergs innerstadsmiljö med ett trafikintensivt gaturum men med närhet till rekreatjonsområde, idrottshall, grundskola och förskola.

Bristen på förskoleplatser innebär en negativ förutsättning för barn i området där placering på annan plats innebär längre transportvägar.

Trafikmiljön kan innebära ett hot och en begränsning för barns möjligheter att på egen hand vistas i miljön. Dock kan läget erbjuda närhet till den service som barn kan vara betjänta av för utbildning och fritid.

Parken Kilen inom planområdet utgör en viktig offentlig miljö för alla åldrar i samhället. Större lekplats finns intill Påskbergsskogen, öster om planområdet samt Pilhagen, norr om planområdet.

I fråga om livsmiljö och god bebyggd miljö kan barn vara mer utsatta för de miljöer de bor och vistas i då det inte har möjlighet att välja plats för bostad och arbete på samma sätt som vuxna oftast kan. Begränsning av trafikbuller, elektromagnetisk strålning är planeringsförutsättningar viktiga för människors livsmiljö, oavsett ålder.

Planförslag

Bebyggelse

Fastigheten Igladammen 11 föreslås planläggas som kvartersmark för bostadsändamål, centrumändamål i bottenvåningen samt järnvägstunnel under mark.

I planområdet föreslås bebyggelse i form av flerbostadshus upp till en högsta nockhöjd av +33 meter över nollplanet. De föreslagna höjden beräknas kunna rymma upp till 4 våningar.

Tunnelns sträckning under fastigheten Igladammen 11 delar upp byggrätten i en större del samt två mindre delar. Den totala byggrätten möjliggör en u-formad byggnad med öppen innergård mot öster, med möjlighet att uppföra upp till 60 m² komplementbyggnader på gården samt med ett parkeringsgarage under jord.

Planförslaget beräknas kunna innehålla ca 4 560 m² bostadsyta i bruttoarea (BTA). Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Utifrån det generella antagandet om 100 m² per bostad kan ca 45 lägenheter tillskapas. Detaljplanen kan dock inte reglera upplåtelseform eller antal lägenheter.

Innan startbesked för bygglov får ges ska marken vara sanerad från markföroreningar till nivå känslig markanvändning (KM) vilket regleras genom planbestämmelse.



Bild 6. Perspektiv från norr, korsningen Ringvägen-Rosenfredsgatan

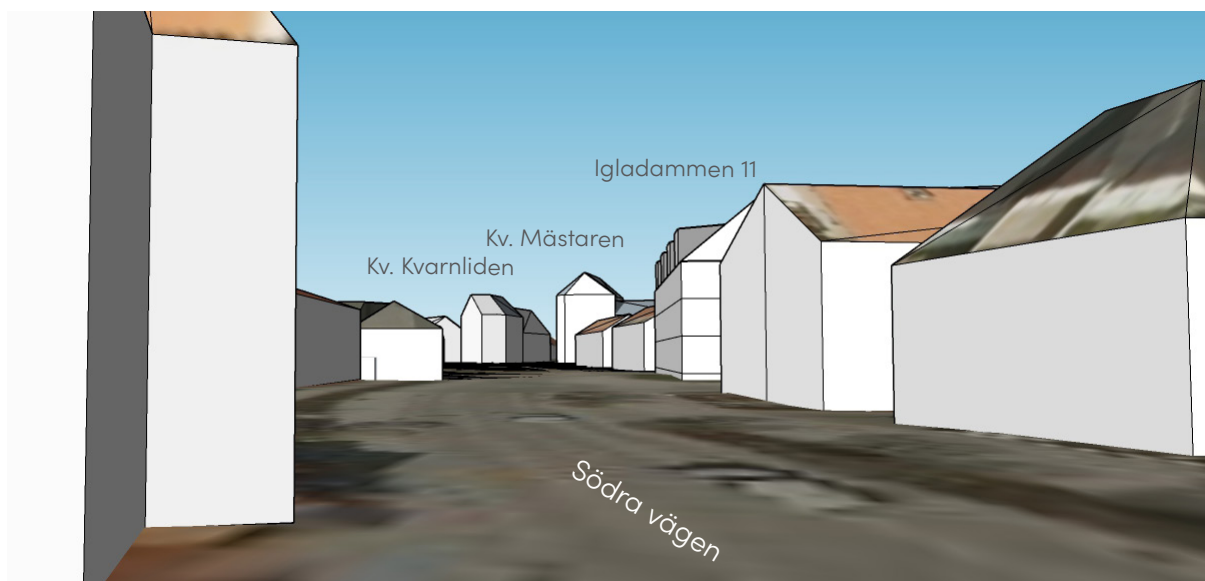


Bild 7. Perspektiv från söder, Södra vägen

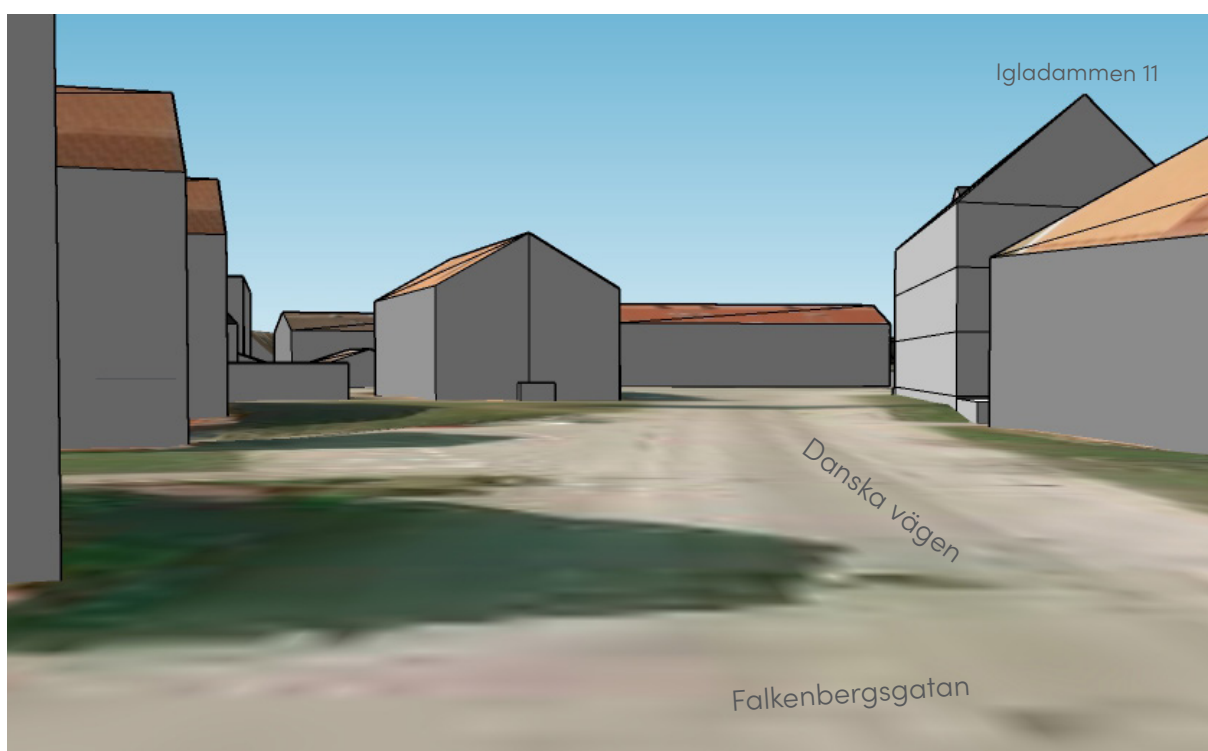


Bild 8. Perspektiv från öster, korsningen Danska vägen - Falkenbergsgatan

Gestaltning

Detaljplanens bestämmelser innebär att byggnader med en höjd på cirka 16 meter i nockhöjd kan uppföras. Bebyggelsen regleras till att uppföras med sadeltak då det anknyter till omgivande bebyggelse där sadeltak dominerar. Regleringen innebär att byggnaden ska uppföras med sadeltak med en taklutning på mellan 35-40 grader med möjlighet till takkupor. Innergårdens nivå regleras i höjd med hänsyn till omgivande gårdsmiljöer och för möjligheten att kunna anordna underjordiskt garage.

Vidare regleras utkragande balkonger samt stödmur mot Igladammen 14.

Inom kvartersmark föreslås en öppen innegård där endast komplementbyggnader upp till en högsta nock höjd av + 21,5 meter över nollplanet samt underjordiskt garage med en högsta totalhöjd på +18,5 meter får uppföras.

Grönstruktur

Inom kvartersmark föreslås en öppen innegård där endast komplementbyggnader samt underjordiskt garage får uppföras. Det är därmed möjligt att anlägga planterbart bjälklag.

Framtagen dagvattenutredning föreslår upphöjda växtbäddar intill föreslagna byggnader som en del i hantering av takavvattning och avrinning från innergården.

Parken Kilen planläggs som allmän plats park i syfte att säkerställa befintlig park som utgör en viktig del av den allmänna grönstukturen inom stadens södra delar. Befintlig träddrad längs Rosenfredsgatan säkras genom planbestämmelse.

Service

Inom planområdet möjliggörs centrumändamål i bottenvåningen. För att kunna anordna verksamheter ställs krav på minsta rumshöjd 2,7 meter för att rymma ventilation m.m. vilket kan påverka hur byggrätten kan disponeras i övrigt gällande placering av bjälklag och antal våningar.

Trafik

Gång- och cykel

Planförslaget innebär att befintlig gång- och cykelväg planläggs enligt befintliga förhållanden. Genom utfartsförbud mot Södra vägen regleras möjligheten till tillfart via Danska vägen.

Biltrafik

För att skatta trafikallstringen från exploateringen har Trafikverkets trafikallstringsverktyg använts. Skattningen visar att planen med utgångspunkt i 50 bostäder kan ge upphov till totalt 61 bilresor, exkl nyttotrafik. Uppskattning av antal bilar är 45 bilar, dvs årsdygnstrafik (ÅDT). Årsdygnstrafik är det genomsnittliga trafikflödet per dygn, mätt som fordon per dygn. Detta motsvarar ungefär 50 bilar, per årsvardagsdygnstrafik (ÅVDT), dvs. ett genomsnitt för trafiken på vardagarna. Trafikberäkningen kommer att uppdateras utifrån planförslagets skissade antal bostäder inför planprocessens nästa remiss, granskningen.

Det centrala läget för denna exploatering, samt närhet till cykelstråk och kollektivtrafik medför god potential för en hög andel hållbara resor. De omkringliggande gatorna bedöms kunna hantera trafikmängderna från exploaterings beräknade trafikallstring.

Det önskvärt att genomföra mobilitetsåtgärder för att minska behovet av biltransporter. Exempel på mobilitetsåtgärder som kan förbättra förutsättningarna för hållbart resande kan vara bra och rymliga cykelrum med plats för vanliga cyklar, lådcyklar samt cykeltillbehör som cykelkärror och liknande. Utrymme för cykelservice, cykelparkering utomhus med möjlighet till ramlåsning i anslutning till bostaden, för boende och besökare. Tillgång till cykelpool, med möjlighet att låna lastcykel eller cykelkärra för storhandling. Medlemskap i bilpool istället för parkeringsplats. Att de mest attraktiva parkeringsplatserna är reserverade för poolbilar, med möjlighet till laddning av elfordon m.m.

Fastigheten Igladammen 11 har tillfart via Södra vägen/Rosenfredsgatan och Danska vägen. För att begränsa exploaterings påverkan på den relativt högt belastade Södra vägen/Rosenfredsgatan föreslås exploaterings tillfart endast ansluta mot den betydligt mindre belastade Danska vägen. Detta minskar också korsande biltrafik över gång- och cykelvägen i förlängningen av Södra vägen. Tillfarten i anslutning till Danska vägen bör placeras på den östra delen av fastigheten, för att minska avståndet till korsningen Danska vägen - Södra vägen. Infarten föreslås placeras minst 30 meter från korsningen, läget regleras genom utfartsförbud.

Parkering

Parkeringsbehovet för all privat exploatering ska lösas inom kvartersmark. För att uppfylla parkeringsnormen för Varbergs kommun utifrån förutsättningarna om 4 560 m² BTA, krävs 46 parkeringsplatser för bilar, med gästparkering inräknad. Lägenheternas antal och storlek är dock inget som regleras i detaljplanen. I detaljplanen finns möjlighet att lösa yta för parkering enligt normen 10 platser/1000 BTA. Parkering för boende och besökande föreslås ske i underjordiskt garage med infart från Danska vägen. Även angöring föreslås ske via garaget samt till viss del via infart från Södra vägen i nordvästra delen av Igladammen 11.

För skissad byggnation krävs 115 cykelparkeringar enligt gällande parkeringsnorm, 2,5 platser per lägenhet, utifrån antagandet om 46 lägenheter.

En mobilitetsutredning har tagits fram för exploateringsförslaget (Semrén&Månsson, 2021) Exploatören har ambitioner att anlägga bilpool och servicefunktioner inom fastigheten som underlättar för cyklister. Genomförandet av dessa åtgärder regleras dock inte i detaljplanen.

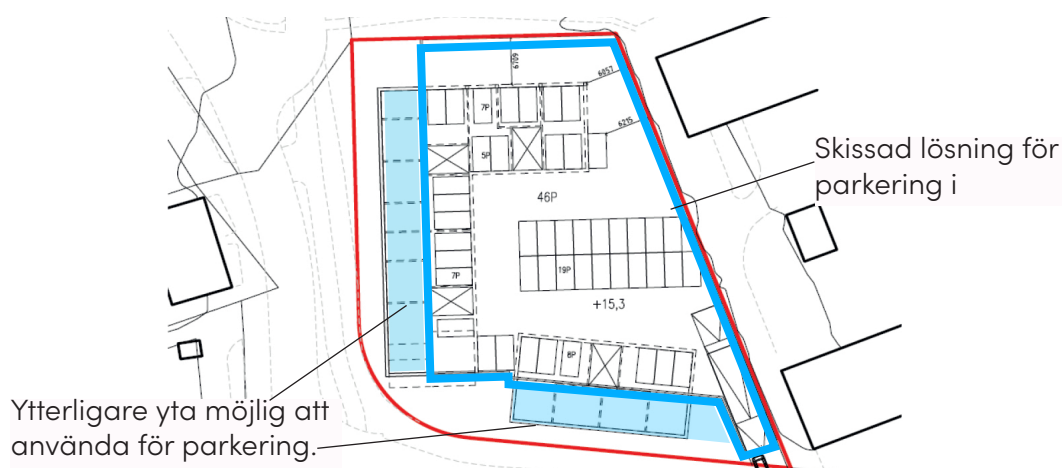


Bild 9. Illustration av möjlig yta för underjordiskt garage på Igladammen 11. Blå markering visar möjlig yta att använda för parkering.

Cykelparkeringar för boende och anställda bör placeras i trygga och låsta cykelgarage, till exempel i entréplan av husen. Korttidsparkeringar för gäster till bostadshus och verksamheter/ handel placeras nära entréerna med möjlighet att låsa fast cyklarna.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Föreslagen bebyggelse avses anslutas till vatten- och avloppsnätet samt dagvatten i intilliggande gatumark. I framtiden utredning föreslås att befintliga VA-serviser används efter ombyggnad.

Exploateringen medför att den sammanlagda andelen hårdgjorda ytor i form av tak, stensatta ytor och asfalt bedöms bli oförändrat. Det innebär att det framtida dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att bli nära nuläget.

För att minska mängden föroreningar och inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten krävs rening. Föreslagen huvudsaklig dagvattenlösning för att reducera mängden föroreningar som når recipienten är en kombination av biofilter samt ett underjordiskt fördröjningsmagasin i makadam. Alternativt föreslås biofilter/översilningsytor kombinerat med kassetmagasin. Båda dessa alternativ till fördröjningslösningar bidrar till att dagvatten renas så att den ekologiska och kemiska statusen i recipienten inte försämras. Beräkningarna visar även att dagvattenflödet från 20-årsregn kan fördröjas inom fastigheten. I nuvarande bebyggelseförslag är dock ytan vid befintlig dagvattenservis begränsad i storlek.

För att hantera extrema flöden vid skyfall, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen av bostäder göras så att dagvattenflöden leds till närliggande gator som kan fungera som skyfallsleder.

Inom fastigheten Igladammen 11 är för närvarande lägsta punkten belägen i fastighetens norra del vid infart från Södra vägen. Gården inne på grannfastigheten Igladammen 14 riskerar översvämning vid extrem nederbörd. Det är viktigt att den framtida ytavrinningen vid skyfall inte sker mot denna yta utan företrädesvis i nordvästlig riktning.

Dagvatten från norra delen av Igladammen 11 kommer vid skyfall att följa Rosenfredsgatan norrut och sedan Ringvägen västerut mot havet. Från södra delen av fastigheten kommer vatten från skyfall att följa Danska Vägen österut och sedan Falkenbergsgatan norrut.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse inom Igladammen 11 kan anslutas till elnätet i omgivande gatumark.

Fjärrvärme

Byggnaderna avses värmas upp med fjärrvärme.

Bredband

Anlutning kan ske till fibernät i intilliggande gatumark.

Avfallshantering

Fastighetsägaren ansvarar för hantering av hushållsavfall. Möjligheter att inrätta avfallsrum för sortering i huvudbyggnad, alternativt friliggande komplementbyggnad möjliggörs i detaljplanen.

Brandvatten

Det finns två brandposter i direkt anslutning till fastigheten som bör uppfylla brandvattenförsörjning enligt ett konventionellt system.

Störningar

Trafikbuller

Enligt framtagen utredning avseende trafikbuller överskrider riktvärden för trafikbuller. Värdena som prognostiserats har betydelse för hur lägenheterna i huset kan disponeras och orienteras. Åtgärder för att minska störningar från trafikbuller har reglerats med bestämmelsen m_1 på plankartan.

Ekvivalenta ljudnivån överskrider riktvärdet vid den västra långsidan på den norra byggnaden. Övriga fasader ligger under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, även värdena för den södra byggrätten.

Riktvärdet för maximal ljudnivå överskrider på den norra byggnadens västra och södra fasad samt delar av den norra och östra fasaden. För den södra byggnaden överskrider maxvärdena på alla fasade utom den norra fasaden mot innergården.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att om ljudnivån överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00-06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Riktvärdena för uteplats, 50 dB ekvivalent ljudnivå och 70 dB maximal ljudnivå, uppfylls på större delen av innergården, i skymundan från närliggande vägar. För planering av balkonger ska värdena vid fasad beaktas då riktvärdena överskrider vid flera fasader, både på norra och södra byggnaden. Det är möjligt att anlägga en gemsam uteplats på innergården mellan husen då det enligt förordningen är tillräckligt om de boende har tillgång till minst en uteplats som uppfyller gällande riktvärden. Om en det finns en gemensam uteplats som uppfyller gällande riktvärden behövs inga bullerreducerande åtgärder vid balkonger.

Markföroreningar

Markföroreningar på fastigheten ska saneras före startbesked kan ges, vilket regleras genom bestämmelse på plankartan.

Gasledning

Befintlig gasledning är belägen i fastighetsgräns mot Södra vägen. Den västra byggrätten har därmed anpassats för att säkerställa ett avstånd på 2 meter från ledningen.

Stomljud

De åtgärder som planeras i järnvägssystemet är av den omfattningen att riktvärden för planerade hus klaras. Det bör vara mest fördelaktigt att säkerställa att åtgärder kommer att genomföras i spårsystemet än att integrera stomljudsisolering i planerade byggnader. Då åtgärder dock inte kan säkerställas i framtida tunnel ligger det på exploatören av fastigheterna att säkerställa att stomljudnivåerna i framtida bostadshus inte blir för höga.

Vibrationer

Störningsmomentet vibrationer ska beaktas vid etablering av byggnader inom planområdet så att ingen olägenhet för människors hälsa uppkommer. Vibrationer i byggnader bestäms både av byggnadsstommens konstruktion och av markförhållanden.

Elektromagnetisk strålning

Socialstyrelsen rekommenderar sedan år 2005 att medelvärdet på 0,4 µT inte bör överstigas för allmänheten under längre perioder. Vid ett långtidsmedelvärde under 0,4 µT kan forskningen inte se någon ökad risk för sjukdom. Därför vidtar inte Trafikverket några ytterligare åtgärder utöver normal standard och långtidsmedelvärdet ligger under den inivån.

Skuggning

Exploateringen innebär skuggning på fastigheten Igladammen 14. Förändringen bedöms vara acceptabel. Se vidare redovisning på sid. 35.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

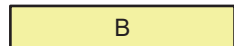
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

	GATA En GATA är en allmän plats avsedd för att reglera trafik inom området. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Inom användningen tillåts både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.
---	---

Bestämmelsen GATA används för att säkerställa framkomligheten i området och möjliggöra för gång- och cykelpassage längs Södra vägen och Danska vägen.

	PARK Användningen PARK används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintlig park och därmed viktig grönstruktur för staden.
--	---

Kvartersmark

	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. Bestämmelsen används för att möjliggöra bostadsändamål.
---	--

C ₁	Centrum i bottenvåningen Inom användningen centrum inryms en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Bestämmelsen syftar till att öka planens flexibilitet och möjligheter att över tid, i ett central läge i staden, där önskemål om innehåll snabbt kan förändras utifrån förändrade behov.
(T ₁)	Järnvägsanläggning Järnvägsanläggning, avseende tunnel, under allmän plats från -19 meter under nollplanet och 21,5 meter däröver. Användningen T₁ syftar till att trygga järnvägstunneln under allmän platsmark. Bestämmelse i parentes innebär att bestämmelsen endast gäller inom ett begränsat intervall i höjddled.
(T ₂)	Järnvägsanläggning Järnvägsanläggning, avseende tunnel, under allmän plats från -18 meter under nollplanet och 21,5 meter däröver. Användningen T₁ syftar till att trygga järnvägstunneln under allmän platsmark. Bestämmelse i parentes innebär att bestämmelsen endast gäller inom ett begränsat intervall i höjddled.
(T ₃)	Järnvägsanläggning Järnvägsanläggning, avseende tunnel, under kvartersmark från -18 meter under nollplanet och 21,5 meter däröver. Användningen T₁ syftar till att trygga järnvägstunneln under kvartersmark. Bestämmelse i parentes innebär att bestämmelsen endast gäller inom ett begränsat intervall i höjddled.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Fastighetsindelningsbestämmelser

a ₁	Rättighetsområde Bestämmelsen reglerar rättighetsområde för järnvägsanläggningen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tunnelns intressen, och därmed riksintresset, inom planområdet. Bestämmelsen är genomförd genom bildandet av 3D-fastigheten för tunneln.
----------------	--

Utformning av allmän plats

träd₁

Gatuträd

Bestämmelsen säkerställer befintliga trädrad som omfattas av biotopskydd. Syftet med bestämmelsen är att säkra trädens existens samtidigt som underhåll och skötsel möjliggörs.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickad mark

Marken får inte försees med byggnad. Nedfart till garage får anordnas inom prickad mark.

Bebyggelsens placering regleras med prickad mark. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska placeras på lämpligt avstånd från gata som passar för platsen och dess omgivning, tex för att tillvarata siktlinjer längs Södra vägen.

ö₁

Underjordiskt garage

Marken får endast försees med underjordsikt garage.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkeringslösning för föreslagen bebyggelse samt att reglera att byggnadens närmast angärnsande ytor upplevs öppna då pareringen sker under jord.

ö₂

Underjordiskt garage och komplement byggnader

Marken får endast försees med komplementbyggnader och underjordiskt garage.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parkeringslösning för föreslagen bebyggelse samt att reglera att byggnadens närmast angärnsande ytor upplevs öppna då pareringen sker under jord. Samtidigt som möjlighet att uppföra komplementbyggnader som krävs för bostädernas funktion får uppföras.

Fastighetsindelningsbestämmelser

a₂

Rättighetsområde

Bestämmelsen reglerar rättighetsområde för järnvägsanläggningen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tunnelns intressen, och därmed riksintresset, inom planområdet. Bestämmelsen är genomförd genom bildandet av 3D-fastigheten för tunneln.

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan som bebyggelse får uppföras till. Gatans höjd ligger på ca +17 meter vilket framgår av grundkartan. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd mäts från markplanet upp till yttertaketets högsta del. Enstaka uppstickande delar såsom skorstenar, ventilationshuvar, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaket och ska således inte räknas till nockhöjden. Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens högsta höjd för att ansluta till omgivningen.
h_2	Högsta nockhöjd Högsta totalhöjd på underjordiskt garage är + 18,5 meter över angivet nollplan. Gatans höjd ligger på ca +17 meter vilket framgår av grundkartan. Syftet med bestämmelsen är att reglera gårdsbjälklagets högsta höjd för att ansluta till omgivningen.

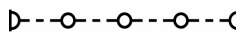
Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Ledningar Bestämmelsen säkerställer ledningars sträckning inom kvartersmark och ger efter ledningsrätt ledningsägaren rätt till framkomlighet för ledningar. Syftet med bestämmelsen är att trygga ledningar för Varbergs Energi.
-------	--

Skydd mot störningar

m_1	Markförorening Marken ska vara sanerad till nivån känslig markanvändning innan startbesked får ges. Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämlighet och därmed människors hälsa och säkerhet innan bostäder byggs på platsen.
m_2	Trafikbuller Bestämmelsen syftar till att säkerställa hälsa och säkerhet i de bostäder som byggs genom att uppfylla gällande riktlinjer för trafikbuller inomhus.
m_3	Stomljud Bestämmelsen syftar till att säkerställa hälsa och säkerhet i de bostäder som byggs genom att begränsa risken för stomljud som kan uppkomma på grund av tunnelns sträckning under planområdet.
m_4	Skyddad uteplats Bestämmelsen syftar till att säkerställa hälsa och säkerhet för de bostäder som byggs genom att säkerställa att en uteplats som uppfyller gällande förordning anordnas.

Stängsel, utfart och annan utgång

	Utfartsförbud Bestämmelsen reglerar förbud att anordna utfart. Syftet med bestämmelsen är att placering av tillfart till garage på fastigheten ska ske från Danska vägen i söder. I norvästra delen av Igladammen 11 gör utfartsförbudet en vinkel in på kvartermark vilket syftar till att möjliggöra angöringsparkering på en mindre del.
---	--

Takvinkel

o_1	Minsta takvinkel Syftet med bestämmelsen är att reglera minsta takvinkel och därmed byggnadens form för att den ska passa in i omgivningen.
o_2	Största takvinkel Syftet med bestämmelsen är att reglera största takvinkel och därmed byggnadens form för att den ska passa in i omgivningen.

Utformning

- | | |
|-------|---|
| f_1 | <p>Stödmur mot Igladammen 14</p> <p>Motivet till bestämmelsen är att reglera stödmurens höjd för att besgränsa höjdskillnaden mellan Igladammen 11 och kvartersmarken på Igladammen 14.</p> |
| f_2 | <p>Takform</p> <p>Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen ska utformas med sadeltak. Motivet till regleringen är att bebyggelse ska ansluta till omgivningen där sadeltak är den dominerande utformningen.</p> |
| f_3 | <p>Takupor och tekniska anläggningar</p> <p>Bestämmelsen möjliggör att uppföra takkupor eller tekniska anläggningar utöver regleringen om taklutning. Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheten för att anläggningarna på taket inte ska dominera volymen.</p> |
| f_4 | <p>Utkragande byggnadsdelar</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera möjligheten att bygga balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar där mellanrummet mellan befintliga och nya byggnadskroppar bedöms som viktigt att säkerställa. Motivet är vidare att inte orsaka olägenhet för närboende genom att bibehålla rymd mellan byggnaderna.</p> |
| f_5 | <p>Utkragande byggnadsdelar</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera möjligheten att bygga balkonger eller andra utkragande byggnadsdelar. Motivet med bestämmelsen är att reglera utkragande byggnadsdelar mot gaturummet vid Södra vägen där siktlinjen i nord-sydlig riktning särskilt värnats. Vidare är motivet att reglera utskjutande byggnadsdelar för att möjliggöra framkomlighet till markreservatet för underjordiska ledningar, vilket ställer krav på framkomlighet med arbetsfordon. Genom bestämmelsen tillåts byggnadsdelar sticka ut lika mycket på hela byggnadskroppens höjd.</p> |
| f_6 | <p>Utkragande byggnadsdelar</p> <p>Bestämmelsen syftar till att reglera utkragande byggnadsdelar. Genom bestämmelsen tillåts byggnadsdelar sticka ut lika mycket på hela byggnadskroppens höjd.</p> |

Utnyttjandegrad

e₁₋₂

Byggnadsarea

Bestämmelsen syftar till att reglera möjlig byggnadsarea för flerbostadshus samt komplementbyggnader. Regleringen motiveras genom att begränsning behövs för att rymma samtliga funktioner som behövs för en fungerande bostadsfastighet samt för anslutning till exploateringsgrad i kvarteret.

Tvp delar av byggrätten (inom användningsområde BC1) omfattas inte av reglering av största byggnadsarea då dessa ytor har bedömts kunna bebyggas i sin helhet med anledning av områdenas begränsade storlek.

Genomförandetid

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.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Under avsnittet Konsekvenser redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär men som inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturhistoriska värden negativt.

Naturmiljö

Planförslaget syftar delvis till att skydda befintlig park vilket bedöms ge positiva konsekvenser på naturmiljön. Den biotopskyddade trädraden längs Rosenfredsgatan bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten. Recipient för dagvattnet är Kattegatt; vattenförekomsten benämns i VISS NM Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är klassad som måttlig och får inte försämrast.

Påverkan på riksintresse

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för planerad järnväg, Västkustbanans tunneln under Varberg, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Inte heller riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken bedöms påverkas negativt.

Störningar

Trafikbuller

Planförslaget beräknas medföra minskat antal transporter i jämförelse med dagens bensinstation varför störningarna från trafiken beräknas minska.

Markföroreningar

Exploateringen och den sanering som är ett krav för genomförandet innebär att centralt belägen mark saneras från befintlig markförorening.

Skuggning

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning, denna redovisas på följande sida för dagar då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig.

Stomljud

Planens genomförande kan innebära att fler människor blir utsatta för stomljud från järnvägstunnel. De åtgärder som planeras i järnvägssystemet bedöms vara av den omfattningen att riktvärden för planerade hus klaras.

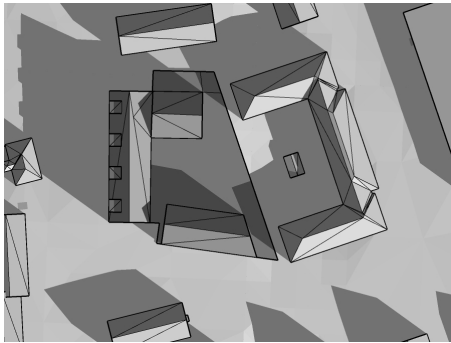
Vibrationer

Planens genomförande kan innebära att fler människor blir utsatta för vibrationer från järnvägstunnel. Störningsmomentet vibrationer ska beaktas vid etablering av byggnader inom planområdet så att ingen olägenhet för människors hälsa uppkommer. Vibrationer i byggnader bestäms både av byggnadsstommens konstruktion och av markförhållanden.

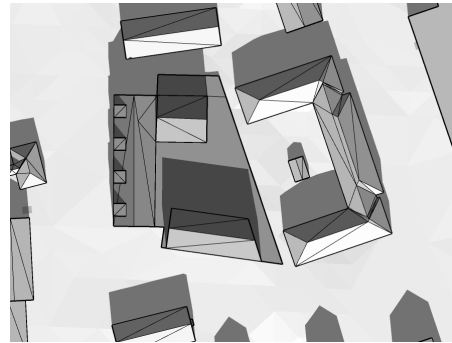
Elektromagnetisk strålning

Planens genomförande kan innebära att fler människor blir utsatta för elektromagnetisk strålning från järnvägstunneln. Socialstyrelsen rekommenderar sedan år 2005 att medelvärdet på 0,4 µT inte bör överstigas för allmänheten under längre perioder. Vid ett långtidsmedelvärde under 0,4 µT kan forskningen inte se någon ökad risk för sjukdom. Därför vidtar inte Trafikverket några ytterligare åtgärder utöver normal standard och långtidsmedelvärdet ligger under den nivå.

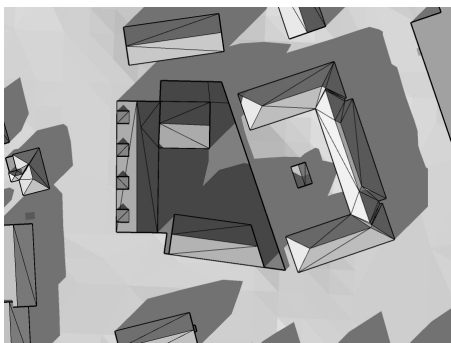
Solstudie



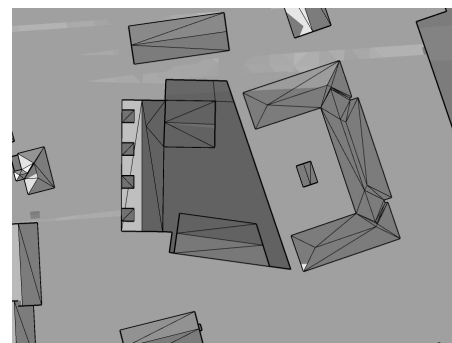
20 mars kl.09.00, UTC +1 vintertid



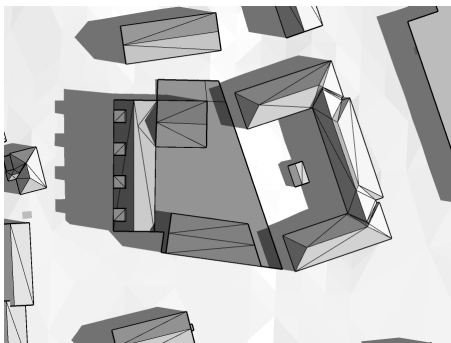
20 mars kl.12.00, UTC +1 vintertid



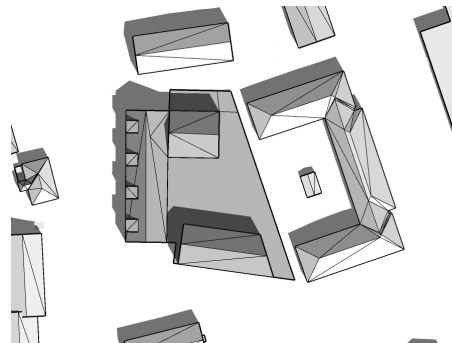
20 mars kl.15.00, UTC +1 vintertid



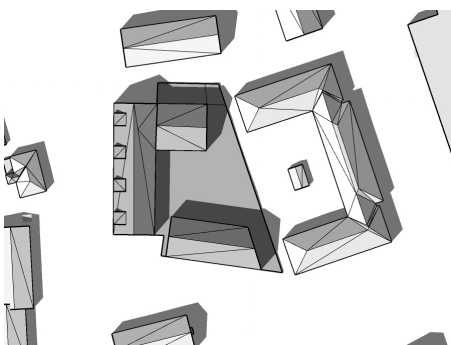
20 mars kl.18.00, UTC +1 vintertid



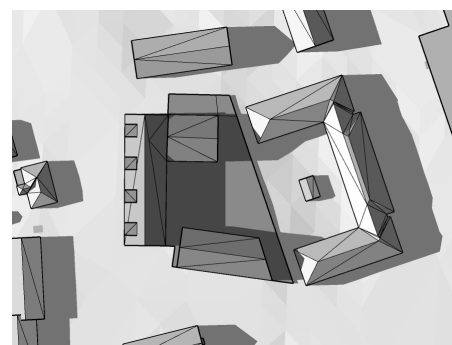
20 juni kl.09.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.12.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.15.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.18.00, UTC+1 sommartid

Sociala konsekvenser

Sociala perspektiv

Förtätning av staden kan bidra till att ett hållbart samhälle kan nås, men kräver planering och avvägningar som förutom ekonomi även beaktar miljöförändringar och folkhälsa.

Täthet i staden ger inte automatisikt närhet i staden. Närheten kan analyseras utifrån en rad olika aspekter såsom social, kulturell, ekonomisk, ekologisk, kreativ, kunskaps- och informationstäthet. Tätare städer, ökande trafik och stressig vardag för många vuxna kan till exempel resultera i en minskad rörelsefrihet och att allt fler barn skjutsas till skolan och fritidsaktiviteter.

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 plast i skola och fler nyttjar de rekreativsområden som finns i staden. Planeringen av stadens behöver bidra till att dessa funktioner och resurser upprätthålls.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms innebära att fler barn kommer att vistast i området. Fler barn ökar belastningen på kommunal och kommersiell service i området samtidigt som underlaget stärks.

De barn som eventuellt kommer att bo inom planområdet får närhet till skola och förskola under förutsättning att de väljer plats i närområdet och att platser finns tillgängliga.

Fler barn riskerar att utsättas för en osäker trafikmiljö i korsningen Södra vägen - Danska vägen. Bostäder på platsen kan öka tryggheten genom att fastigheten kommer att utgöra hem för ett antal människor, vilket är en skillnad mot dagens markanvändningen. En obemannad bensinmack är en verksamhet och service men kan inte alltid anses vara en trygg miljö.

Planförslaget innehåller en begränsad utomhusmiljö där flera funktioner ska rymmas. Krav på lekplats har inte reglerats inom detaljplanen vilket kan innebära att barn hänvisas till andra utemiljöer för lek. Å andra sidan tryggas parken Kilen intill.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att detaljplanen inte genomförs. Det betyder att platsen kvarstår i sin nuvarande form, det vill säga en yta där en besöksstation tidigare funnits med viss grad av markförorening.

Nollalternativet innebär också att parken Kilen kvarstår som planlagd för bostadsändamål vilket innebär att en för staden viktig gönyta kan förvinna.

Genomförande av projektet

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Igladammen 11 ägs av Igladammen förvaltning AB.

I planområdet ingår även del av Getakärr 3:46 och del av Getakärr 5:1 som båda ägs av Varbergs kommun. Under del av planområdet sträcker sig även fastigheten Getakärr 7:2 som utgör järnvägstunnel. Fastigheten ägs av Trafikverket.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för anläggande och skötsel av allmän plats inom planområdet. Fastighetsägare ansvarar för drift och skötsel av mark och vatten på den egna fastigheten.

Vatten, spill & dagvatten	Varberg Vatten AB
El och tele	Varberg Energi AB och Skanova
Bredband	Varbergs Energi AB
Ledning (u-område)	Varbergs Energi AB

Utförande

Kommunen ansvarar för iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Exploatören ansvarar för sanering av mark för bostadsändamål (kvartersmark) och utbyggnad av bostäder på quartersmark.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av quartersmark.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

För anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ansvarar exploatören. Se vidare under Tekniska frågor.

Avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal
- Exploateringsavtal

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Här redovisas de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen.

Fastighetsbildning

I samband med upptättandet av detaljplanen för Varbergstunneln år 2018 upphävdes tomtindelningen till nivå + 15 meter över nollplaner, vilket innebär ca 2 meter under nuvarande marknivå. Kvarvarande tomtindelning för Igladammen 11 från den 4 dec 1954 upphävas, vilket blir en konsekvens av planens genomförande.

Planens genomförande innebär inget krav på förändrad fastighetsindelning.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
del av Getakärr 3:46	Planläggs som allmän plats, natur (NATUR) istället för kvartersmark för bostäder samt (T ₁). Bestämmelser om järnvägstunnel är oförändrad.
del av Getakärr 5:1	Planläggs som allmän plats gata (GATA) och järnvägstunnel (T ₂) i enlighet med befintliga förutsättningar. Bestämmelser om järnvägstunnel är oförändrad.
del av Getakärr 7:2	Planläggs som allmän plats (PARK) och (GATA) samt för järnvägstunnel (T ₁). Bestämmelser om järnvägstunnel är oförändrad.
Igladammen 11	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B), centrum (C ₁) och järnvägstunnel (T ₃). Får byggrätt för angivna användningar.

Gemensamhetsanläggningar

Som en följd av planens genomförande kan det uppstå behov av att inrätta gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner inom kvartersmarken såsom garage, bilpool, cykelpool m.m.

Ledningsrätter

Ledningar inom plaområdet är belägna inom allmän platsmark och inom kvartersmark inom u-område. Ledningsrätt eller servitut kan behöva upprättas till följd av detaljplanens upprättande inom u-området.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas till följd av planens innehåll. För att teckna avtal, ansöka om lantmåteriförrättning samt bekosta lantmåteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar expoatören.

Tekniska frågor

Marksaneringar

Innan schaktarbeten får utföras måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

De kvarvarande restföroreningarna som dokumenterats och redovisas i *Slutrapport miljökontroll* (WSP, 2021-11-19) bedöms vara av begränsad karaktär och förekomst. Då det finns kvarlämnade installationer som behöver tas bort vid uppförande av bostadshus med källare (betongbrunnar i söder och betongplatta i väster som alla är kvar av stabilitetsskäl) bedöms dessa kvarlämnade föroreningar lämpligen åtgärdas med kompletterande miljökontroll vid uppförandet av husen enligt slutrapporten.

Inför bostadsbyggandet rekommenderas att expoatören i samråd med tillsynsmyndigheten eller genom upprättande av kompletterande anmälan (§ 28) med avseende på schakt i förorenat område, redovisar till tillsynsmyndigheten vidare hantering av restföroreningarna.

Dagvattenutredning

VA-huvudmannen har riktlinjer som innebär att dagvattnet behöver fördröjas motsvarande 50% av flödet från hårdgjorda ytor inom planområdet. Fördröjningsvolymerna baseras på att det dagvattenflöde som uppstår vid ett 10-årsregn ska fördröjas. För att minska mängden föroreningar och inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten krävs rening.

Föreslagen dagvattenlösning, för att reducera mängden föroreningar som når recipienten, är en kombination av biofilter samt ett underjordiskt fördröjningsmagasin i makadam. Alternativt föreslås biofilter/översilningsytor kombinerat med kassetmagasin. Båda dessa alternativ till fördröjningslösningar bidrar till att dagvatten renas så att den ekologiska och kemiska statusen i recipienten inte försämras.

Beräkningarna visar att dagvattenflödet från ett 20-årsregn kan fördröjas inom fastigheten. I nuvarande bebyggelseförslag är dock ytan vid befintlig dagvattenservis begränsad i storlek.

Gården inne på grannfastigheten Igladammen 14 riskerar översvämning vid extrem nederbörd. Det är viktigt att den framtida ytavrinningen vid skyfall inte sker mot denna yta utan företrädesvis i nordvästlig riktning.

För att hantera extrema flöden vid skyfall, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen av bostäder göras så att dagvattenflöden leds till närliggande gator som kan fungera som skyfallsleder.

Vid gränsen mellan Igladammen 11 och 14 finns idag en stödmur och det är även gräsyta på den del av Igladammen 11 som gränsar mot östra delen av Igladammen 14. Tillrinningen från 11 till 14 blir mycket begränsad i dagsläget.

Geoteknisk undersökning

Beroende på slutlig anläggningsnivå för planerad byggnation kan en tillfällig grundvattensänkning vara aktuell. Om schakt sker under grundvattenytan krävs en grundvattensänkning till minst 0,5 meter under schaktbotten innan schaktarbetena påbörjas. Vid grundvattensänkning ska risken för påverkan på tredje man beaktas och hanteras.

Detaljerad provtagning av markradon bör genomföras inför bygglovsansökan för att säkerställa lämplig grundläggning.

Gator och trafik

Föreslagen exploatering bedöms innebära åtgärder på intilliggande gator i form av förändrad markbeläggning, kansten m.m. beroende på hur och var tillfart och angöring anordnas. Det kan även innebära flytt av befintliga fartdämpande åtgärder på Danska vägen. Kostnaderna för åtgärderna ansvarar exploitören för.

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet kommer att anslutas till det allmänna nätet för vatten, spill- och dagvatten.

El/Bredband/Tele

Ny bebyggelse inom Igladammen 11 kan anslutas till elnätet i omgivande gatumark. Anlutning kan ske till fibernär i intilliggande gatumark.

Ledningar

Innan arbetet påbörjas ska gasledningen vara utsatt. Vid arbete närmare än 2 meter från gasledning (längs med eller korsning) ska detta meddelas Varberg Energi.

Schaktning närmre än 2 meter från ledning får endast ske efter medgivande från Varberg Energis kontrollant. Om gasledningen frilagts medelst handschaktning får maskinschaktning ske intill 0,5 meter från frilagd ledning.

Jordborrning, neddrivning av rör, spont och liknande får inte utföras närmare gasledningen än 2 meter. Avståndet kan minskas efter bedömning av Varberg Energis kontrollant.

Sprängning närmare ledningen än 12 meter undviks. Vid behov av sprängning närmare ledning än 12 meter ska kontakt tas med Varberg Energi.

Om en naturgasledning frilägges vid grävning ska detta anmälas till Varberg Energi innan återfyllning får ske. Framgrävt gasrör får ej lämnas utan tillsyn. Vid arbetsavbrott ska en skyddsfyllning ske runt röret, eller ett skyddsrör anbringas runt röret.

Märken i gasröret förorsakade av grävsropa m.m. är en brottanvisning och måste åtgärdas av Varberg Energi. Vid skador på gasledningen, med eller utan läckage, ring omedelbart Varberg Energi. Under icke ordinarie arbetstid ring SOS-alarmering.

Ekonomiska frågor

Kommunen får utgifter då fler boende i området leder till ökad belastning på kommunal service och på allmänna platser.

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

Brandvatten

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

Ledningar

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

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Anna Modigh
Planarkitekt