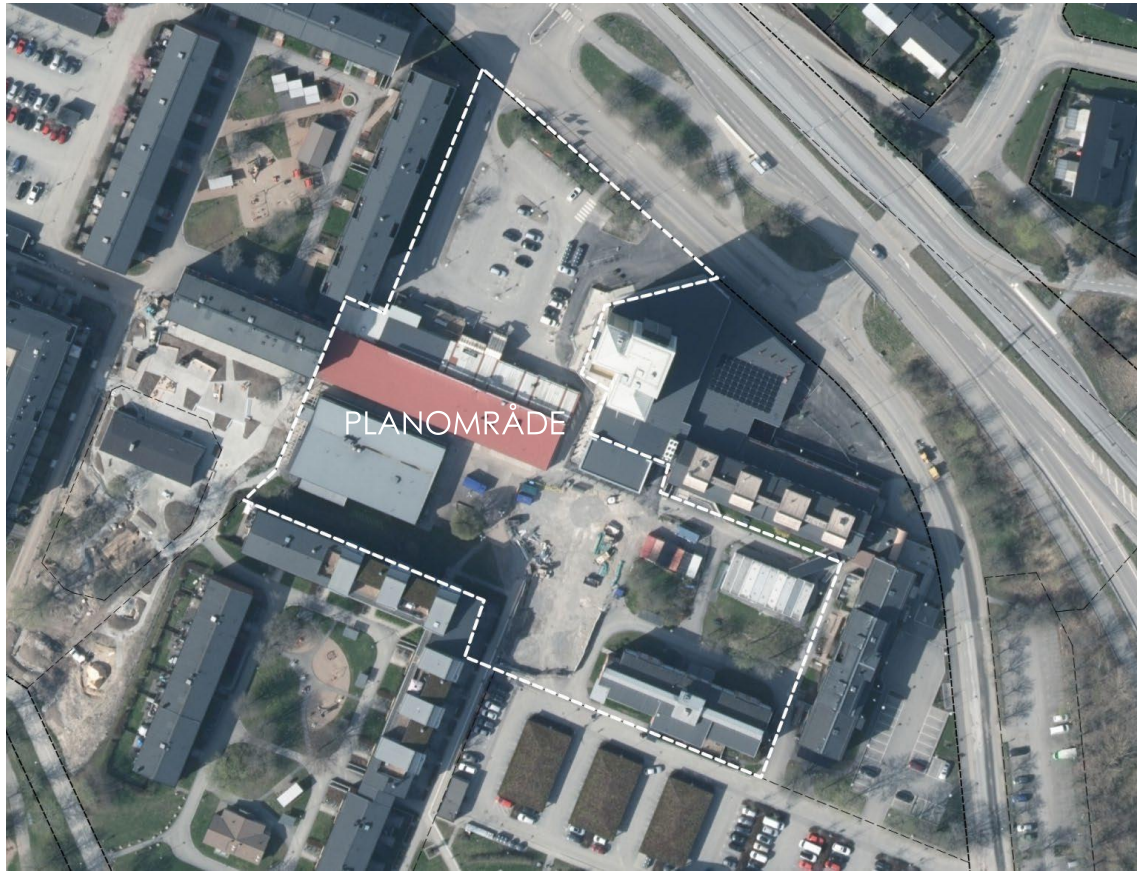


SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Varberga 10

Samrådstitid: 19 december 2024 – 9 februari 2025

Standardförfarande

Johanna Thuresson
E-post: johanna.thuresson@orebro.se

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Detaljplanprocessen - Standardförfarande.....	3
Handlingar	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Läge.....	5
Genomförandetid.....	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Kvartersmark.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Användning av kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandefrågor	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor.....	19
Prövning enligt annan lagstiftning.....	20
Upplysningar	20
Planeringsförutsättningar.....	21
Kommunala ställningstaganden	21
Riksintressen.....	25
Miljökvalitetsnormer	25
Miljö	26
Hälsa och säkerhet.....	26
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	27
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö.....	32
Sociala faktorer.....	34
Teknisk försörjning	34
Service.....	34
Trafik	34
Konsekvenser.....	35
Fastigheter och rättigheter	35
Natur.....	35
Miljö	35
Miljökvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet.....	36
Kulturmiljö	38
Sociala faktorer.....	38
Riksintressen.....	38
Trafik	38
Medverkande tjänstepersoner	38

Vad är en detaljplan?

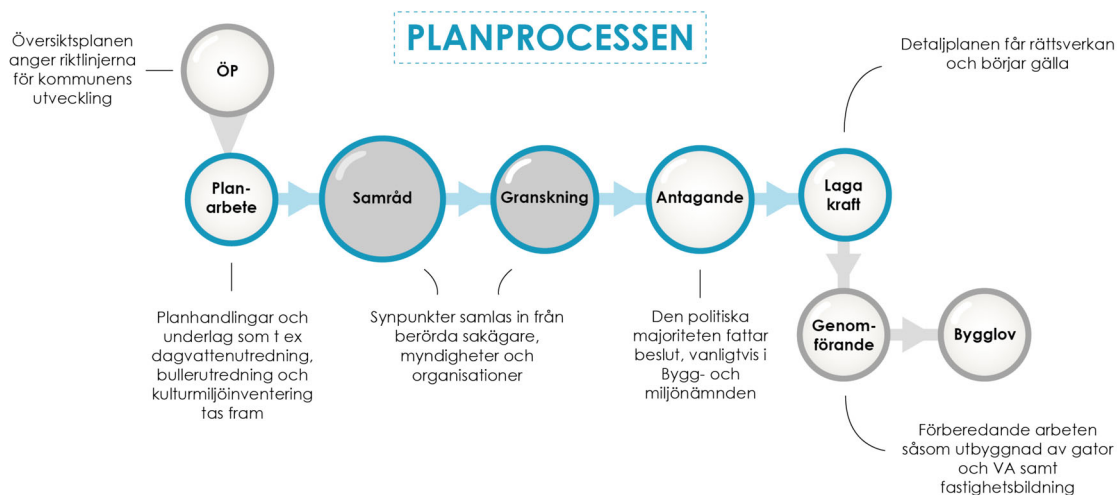
En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

Arbetet med detaljplanen startade 30 januari 2024. Detaljplanen har handlagts enligt Plan- och bygglagen (2010:900) samt BFS 2020:5 och BFS 2020:6.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning *
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- utredningar:
 - Bullerutredning (2024-09-27) Soundcon
 - Flyghinderanalys (2016-07-20) LFV
 - Kulturmiljöanalys (2024-06-28) White Arkitekter
 - Parkeringsutredning (2024) ÖBO
 - Trädinventering med plats- och kompensationsanalys (2024-07-31) Trädkontoret

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

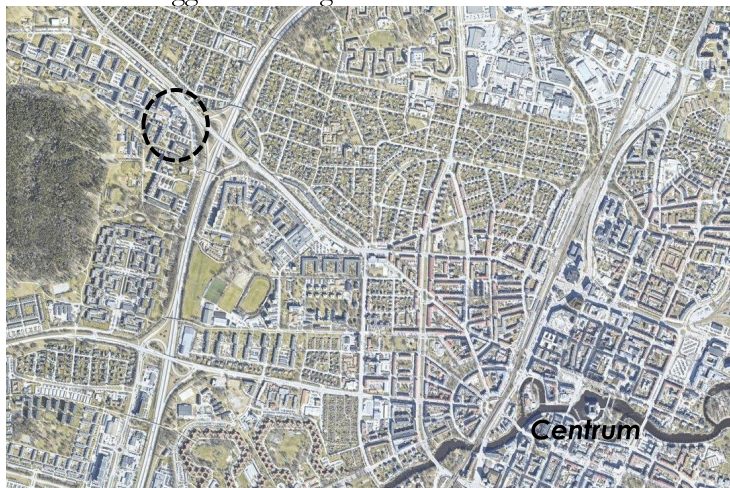
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för vård, centrumverksamhet och vård- och omsorgsboende i sju våningar samt möjliggöra för ett kultur- och fritidscenter i två våningar som ska ersätta befintlig fritidsgård. Vidare är syftet att planlägga för ett kvarterstorg och skydda ett träd som är karaktärskapande på platsen.

Detaljplanen kommer att skapa förutsättningar för en ny vårdcentral, centrumverksamheter samt ett vård- och omsorgsboende i Varberga centrum. Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden och bidra till ett mer levande och tryggt stadsdelscentrum. Då den tillåtna volymen i sju våningar avviker från omgivande bebyggelse och är belägen i ett exponerat läge vid en torgbildning där många människor passerar är det särskilt viktigt att den utformas med hög arkitektonisk kvalitet. God helhetsverkan är viktig för byggnaden i sig och i det sammanhang som den befinner sig i. Detsamma gäller för kultur- och fritidscentret.

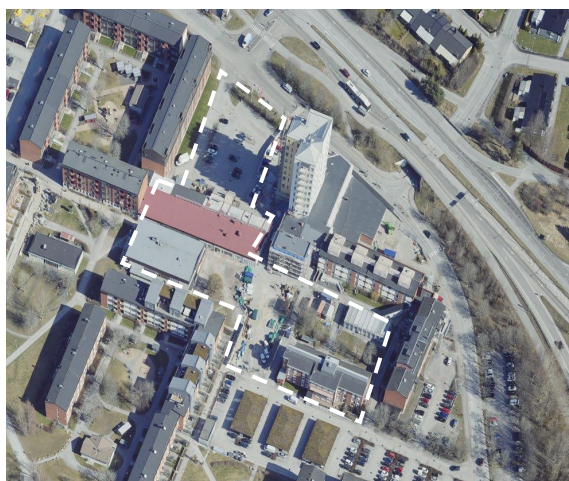
Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger i Varberga centrum och omfattar cirka 1 hektar.



Bilden visar planområdets läge i staden med svart streckad cirkel.



Bilden visar planområdet inzoomat. Planområdet är schematiskt inritat med vit streckad linje.

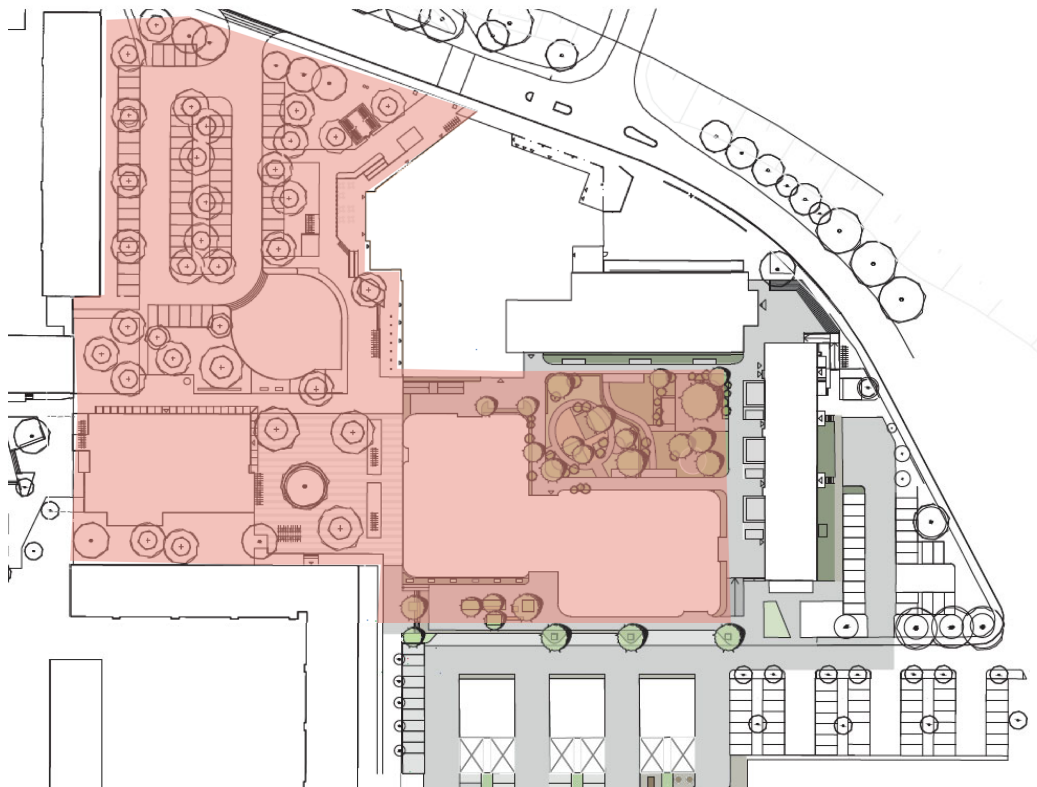
Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen skapar förutsättningar för en ny vårdcentral, centrumverksamheter samt ett vård- och omsorgsboende i Varberga centrum och medger därför användningarna vård, centrumverksamhet samt vård- och omsorgsbostäder. Detaljplanen har utformats med utgångspunkt i Varbergas ursprungliga planmönster och innebär att en ny byggnad kan uppföras i två våningar i planområdets västra del och sju våningar i planområdets östra del.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden och bidra till ett mer levande och tryggt stadsdelscentrum. Då den tillåtna volymen i planområdets östra del avviker från omgivande bebyggelse och är belägen i ett exponerat läge vid en torgbildning där många människor passerar är det särskilt viktigt att den utformas med hög arkitektonisk kvalitet. God helhetsverkan är viktig för byggnaden i sig och i det sammanhang som den befinner sig i. Detaljplanen skapar även en större flexibilitet för Varberga centrums parkeringsyta och kvarterstorg samtidigt som ett karaktärsskapande träd skyddas på torget.



Detaljplanen omfattar det rosa området i bilden. Skiss från ÖBO.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att området förtätas och får ett mer effektivt markutnyttjande. I planområdets östra del skapas förutsättningar för att tillskapa vegetation på innergården genom en bestämmelse om att marken inte får användas för parkering med undantag för angöringsplats och parkering för rörelsehindrade (n₂).

Inom den västra delen av planområdet föreslås den befintliga parkeringsplatsen och kvarterstorget att utvecklas med mer gröna värden och ett grönt stråk som leder vidare mot stadsdelsparken Varbergaparken kan då förstärkas.

Varberga torg har ett samhällshistoriskt och planhistoriskt värde genom sin ursprungliga placering och med olika centrum- och servicefunktioner. Det bedöms därför som viktigt att förtydliga torgets ursprungliga funktion som hela områdets samlingspunkt. För att säkerställa att ytan kan fortsätta ha karaktären av ett torg införs en bestämmelse om att marken inte får användas för parkering med undantag för angöringsplats och parkering för rörelsehindrade (n₂). Ett karaktärskapande pilträd på torget förses också med skyddsbestämmelse och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁). Om trädet behöver fällas ska marklov sökas (a₁) och trädet ska ersättas enligt policy för stadsträd i Örebro kommun.

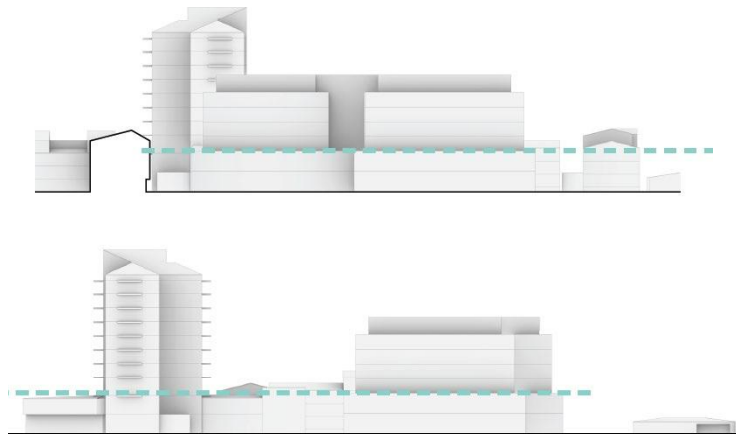


Framtaget förslag för parkeringsytan samt kvarterstorget där mer grönska föreslås tillskapas. Det skyddade trädet syns till höger och är markerat med blått i kartbilden. Bild från ÖBO samt trädinventeringen.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för vård (D), centrumverksamhet (C) och vård- och omsorgsbostäder (B₁) vilket skapar förutsättningar för att bygga en vårdcentral, gym, kultur- och fritidscenter samt ett vård- och omsorgsboende. Den tillkommande bebyggelsen har i möjligaste mån anpassats till platsens förutsättningar och kulturmiljövärden.

Genom att koppla samman en vårdcentral med ett vård- och omsorgsboende skapas bra synergieffekter och samverkansmöjligheter. Både vårdcentral och ett vård- och omsorgsboende ställer dock särskilda krav på exempelvis rumshöjd samt djup vilket påverkar volymen. Höjden i planområdets östra del regleras mednockhöjd på 28 meter vilket motsvarar ungefär sju våningar med de våningshöjder som verksamheterna behöver. För att minska den upplevda volymen från gatan har olika indrag reglerats. Indragen gör att de två nedre våningarna i den föreslagna byggnaden ansluter till den höjdsкала som är karaktäristisk för omgivande byggnader. Detaljplanen reglerar därför att över 9,6 meter, det vill säga från den tredje våningen, ska fasad utformas med indrag i djupled motsvarande minst 1,8 meter från bottenvåningens fasad (f₂). Den översta våningen ska utformas indraget med ett djup av minst 1,8 meter från fasaden i underliggande våning (f₃). I planområdets västra del som omfattar det föreslagna kultur- och fritidscentret reglerasnockhöjden till 10 meter vilket motsvarar höjdsкала i omkringliggande bebyggelse.



Bilden visar en sektion som illustrerar den anpassade höjdsкала från olika vinklar. Bild från ÖBO/White Arkitekter

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet vilket skapar förutsättningar att utöka utbudet av service i Varberga centrum. För att skapa bra förutsättningar för en aktiv bottenvåning regleras att byggnadens bottenvåning i planområdets östra del inte får innehålla parkering eller bostäder förutom trapphus och mindre bostadskomplement (till exempel cykelförråd) (s₁). Vidare regleras att huvudentréer ska finnas mot söder och väster (f₄) samt öster (f₅) för olika delar av planområdet. Egenskapsbestämmelserna ligger även i linje med det som kulturmiljöanalysen lyfter som viktiga aspekter för centrumområdet.

Utnyttjandegraden i planområdets östra del regleras med största byggnadsarea på 2500 kvm för byggrätten vilket säkerställer att fotavtrycket på mark inte blir för stort samtidigt som det finns en viss flexibilitet för placeringen. Inom planområdets västra del bedöms byggrätten vara så pass reglerad att ingen byggnadsarea behövs. På korsmarken tillåts mindre komplementbyggnader med en högsta nockhöjd av 4 meter och med en lämplig största byggnadsarea för de olika ytorna.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen är belägen i ett exponerat läge vid en torgbildning där många människor passerar vilket innebär att det är särskilt viktigt att den utformas med hög arkitektonisk kvalitet. God helhetsverkan är viktig för byggnaderna i sig och i det sammanhang som de befinner sig i.

Den nya bebyggelsens utformning, färgsättning och materialval ska utformas i samspel med karaktärsdrag som omfattar Varbergas 1960-talsbebyggelse vilket regleras med en utformningsbestämmelse (f₁). Bebyggelsen kan ges ett självständigt uttryck men med beaktande av bärande arkitektoniska kvalitéer och karaktärsdrag hos ursprunglig bebyggelse, så som fasadmaterial, fönsterband och takfall. Karaktäristiskt för Varbergas 1960-talsbebyggelse är det röda teglet, flacka tak och ett formspråk som bygger på räta linjer. Med hänsyn till kulturmiljövärdena regleras även takvinkeln för att säkerställa att den nya bebyggelsen får ett flackt tak likt omgivande bebyggelse (o₁).

Fastighetsägaren Örebrobostäder (ÖBO) har tillsammans med Arkitektur & Byggnadsvård tagit fram ett förslag på ny bebyggelse i planområdets västra del (se illustrationer nedan). Gestaltungsprincipen för den nya byggnaden är att skapa en modern tolkning av den ursprungliga arkitekturen med bevarande av viktiga visuella och materialmässiga element såsom vertikala läcker i fasaden samt pergola/skärmtak. Ambitionen är även att återanvända vissa material och interiör från den ursprungliga fritidsgården från 1960-talet som exempelvis marmorgolv och trapppräcke.



Illustrationsförslag från ÖBO/Arkitektur & Byggnadsvård. Vy från Varberga torg.



Illustrationsförslag från ÖBO/Arkitektur & Byggnadsvård. Vy från norr.



Bilderna visar interiör från befintlig fritidsgård som föreslås återanvändas: glaspartier vid bollball, ekebergsmarmor och trappa i marmor, rundstål och trä.

För planområdets östra del har ÖBO tillsammans med White Arkitekter tagit fram ett förslag på ny bebyggelse som bedömts utformats med hänsyn till områdets ursprungliga karaktär (se illustrationer nedan). Fasadmaterialet föreslås vara tegel vilket knyter an till det dominerande fasadmaterialet i området. För att lätta upp volymen föreslås dock en gradient i teglets färgskala som blir ljusare i de övre våningarna.

Bottenvåningen föreslås vara uppglasad för att visa dess innehåll i form av centrumverksamhet och även skapa entréer till vårdcentral och vård- och omsorgsboendet. Det bedöms som positivt med en uppglasning då det skapar mer liv och rörelse ut mot torget och entréerna. I övrigt föreslås fönstersättningen följa en liknande struktur som Varbergas 1960-tals bebyggelse och föreslås utformas med plåt under fönstren. Illustrationerna visar även indragen som regleras i detaljplanen.

Vy från Varbergagatan



Vy från Varberga torg



Illustrationsförslag från ÖBO/White Arkitekter

Vy VC parkering



Friytor

Detaljplanen skapar förutsättningar för att tillskapa en grön innergård på cirka 1300 kvadratmeter som kan nyttjas av främst vård- och omsorgsboendet. Parkering, förutom angöring och parkering för rörelsehindrade, tillåts inte på gårdsytan (n_2). Ytan planläggs med korsmark som innebär att endast mindre komplementbyggnader får uppföras. Korsmarken regleras med en största byggnadsarea på 25 kvm (e_1) samt en högsta nockhöjd (h_1).

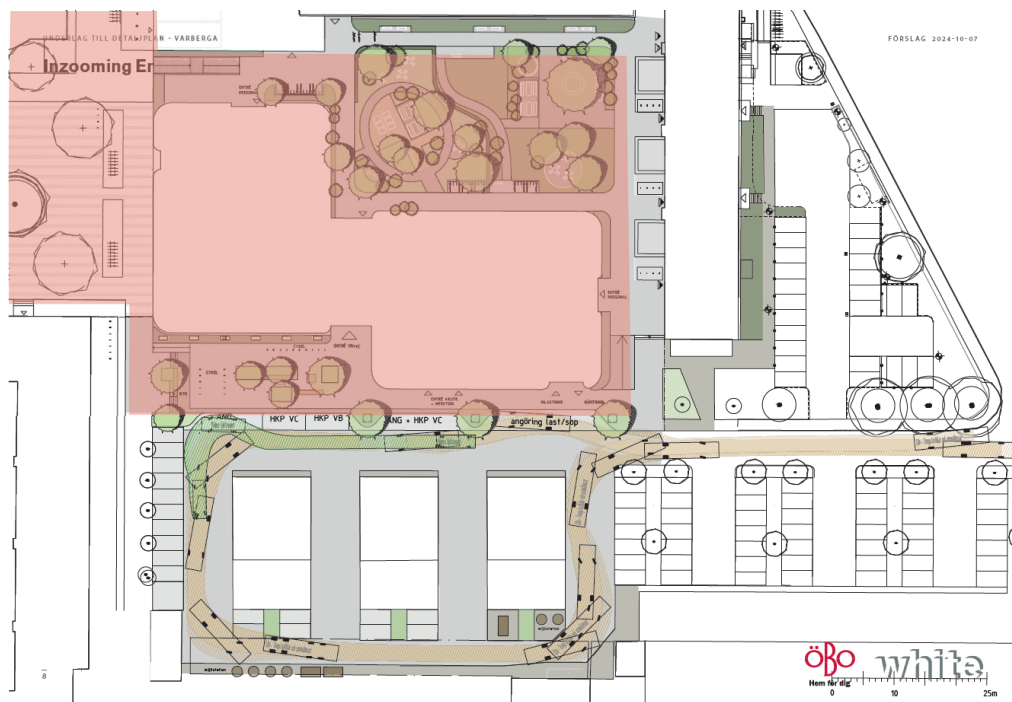
Gator och trafik

Planförslaget nyttjar redan befintlig infrastruktur på kvartersmark.

Parkering och angöring

Parkering ska lösas på kvartersmark. En parkeringsutredning har tagits fram som visar att det finns ett överskott på parkering i Varberga och att det går att nyttja befintliga parkeringar för den tillkommande bebyggelsen (se bilaga). En omgestaltning av nuvarande parkeringsyta i planområdets mitt är tänkt att göras i samband med detaljplanens genomförande (se förslag under Mark och vegetation).

Angöring samt inlastning till den nya byggnaden i planområdets östra del föreslås ske söder om planområdet. Nedan visas förslag på tänkt lösning för angöring och inlast samt körspår för vårdcentral och vård- och omsorgsboendet.



Underlag från ÖBO/White som visar körspår (brun yta) samt tänkt angöring/inlast. Planområdet omfattar det rosa området.

Motiv till detaljplanens regleringar



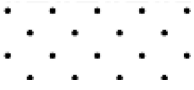
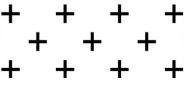
Utsnitt från plankartan

Användning av kvartersmark

D	<i>Vård</i> Motiv till bestämmelsen är att uppfylla syftet med detaljplanen som är att möjliggöra för vårdcentral och vård- och omsorgsboende.
C	<i>Centrum</i> Motiv till bestämmelsen är att uppfylla syftet med detaljplanen som är att möjliggöra för centrumverksamhet innehållande exempelvis gym och kultur- och fritidscenter.
B	<i>Vård- och omsorgsbostäder</i> Användningen har använts då det är i linje med planens syfte. Användning har preciserats för att tydliggöra att

	bostäderna ska ha en särskild funktion i form av vård- och omsorgsbostäder i enlighet med detaljplanens syfte. I begreppet innefattas även grupp- och servicebostäder.
--	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	<i>Marken får inte förses med byggnadsverk</i> Begränsning av markens nyttjande (prickad mark) finns i gränserna av planområdets östra del mot söder och öster. Motivet till bestämmelsen är att reglera placering av byggnader och avstånd till befintlig bebyggelse. Prickad mark finns även i planområdets västra del. Motivet är att säkerställa område för ledningar samt att skydda befintliga träd från byggnation.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader</i> Korsmark finns i planområdets östra och västra del. Motivet är att möjliggöra för komplementbyggnader och anläggningar för att skapa en flexibilitet för ytans utformning. Det kan till exempel möjliggöra för uppförandet av ett cykelförråd eller en pergola.
e1	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens omfattning för att säkerställa att fotavtrycket på mark inte blir för stort samtidigt som det finns en viss flexibilitet för placeringen. Den största byggnadsarea som tillåts på byggrätten i planområdets östra del är 2500 m³. För korsmarken gäller följande byggnadsarea: 100 m³ för den västra parkeringsytan 25 m³ för delen närmast centrumhuset 25 m³ för gårdsytan

h₁	<i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter</i> Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya byggnader. En högre volym än befintlig bebyggelse i Varberga har bedömts som möjlig på platsen i planområdets östra del då den är belägen inom centrumkvarteret samt för att användningarna och dess funktioner kräver en högre våningshöjd än exempelvis vanliga bostäder. Högsta nockhöjd för byggrätten är 28 meter. Högsta nockhöjd i planområdets västra del är 10 meter för att möjliggöra uppförandet av en centrumverksamhet i motsvarande två våningar. För korsmarken gäller 4 meter nockhöjd för att möjliggöra för mindre komplementbyggnader och anläggningar.
f₁	<i>Byggnadens utformning, färgsättning och materialval ska utformas i samspel med karaktärsdrag som omfattar Varbergas 1960-talsbebyggelse</i> Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till kulturmiljövärdena som omfattar 1960-talsbebyggelsen i Varberga och att den nya bebyggelsen ska bidra positivt till stadsbilden i Varberga centrum. Bebyggelsen kan ges ett självständigt uttryck men med beaktande av bärande arkitektoniska kvalitéer och karaktärsdrag hos ursprunglig bebyggelse. Karaktäristiskt för Varbergas 1960-talsbebyggelse är det röda teglet, flacka tak och ett formspråk som bygger på räta linjer.
f₂	<i>Över 9,6 meter gäller att fasad ska utformas med indrag i djupled på minst 1,8 meter från bottenvåningens fasad</i> Motivet till planbestämmelsen är att reglera ett indrag för att bryta ner den föreslagna volymen samt att säkerställa att de två nedre våningarna ansluter till den höjdskala som är karaktäristisk för omgivande byggnader vilket ses som viktigt för stadsbilden samt av kulturmiljöskäl.

f₃	<i>Byggnadens översta vånings fasad ska utformas med indrag i djupled på minst 1,8 meter från underliggande vånings fasad.</i> Motivet till planbestämmelsen är att reglera ett indrag för att bryta ner den föreslagna volymen vilket ses som viktigt för stadsbilden samt av kulturmiljöskäl. Med den översta våningen avses våning med vistelseytor.
f₄	<i>Huvudentréer ska finnas mot söder och väster</i> Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att huvudentréer vänds ut mot rörelsestråk och mot torget för att skapa goda förutsättningar för aktiva bottenvåningar vilket kan bidra till ett tryggare stadsrum.
f₅	<i>Huvudentré ska finnas mot öster</i> Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att huvudentré mot torget för att skapa goda förutsättningar för en aktiv bottenvåning vilket kan bidra till ett tryggare stadsrum.
o₁	<i>Största takvinkel är angivet värde i grader.</i> Motivet till bestämmelsen är att takvinkeln är viktig att reglera i relation till områdets kulturmiljövärden. Befintlig omgivande bebyggelse har flacka tak.
s₁	<i>Byggnadens bottenvåning får inte innehålla parkering eller bostäder förutom trapphusentréer samt mindre bostadskomplement</i> Bestämmelsen införs för att säkerställa att bottenvåningen mot torget ska användas till lokaler för att uppfylla syftet med detaljplanen. Bestämmelsen avser bilparkering. Trapphus till bostäder samt mindre bostadskomplement, såsom ett litet soprum eller cykelparkering kan tillåtas.

s₂	<i>För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> Bestämmelsen införs för att säkerställa att bullerförordningen uppfylls ifall det byggs bostäder som är större än 35 m². Med ljuddämpad sida menas de värden som redovisas i bullerförordningen: 1. en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
u₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa områden för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.
n₁	<i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</i> Motivet till bestämmelsen är att trädet har bedömts ha höga kulturhistoriska och sociala värden vilket motiverar att det inte får fällas.
n₂	<i>Marken får inte användas för parkering med undantag för angöringsplats och parkering för rörelsehindrade.</i> Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en grön innergård i planområdets östra del. Motivet till bestämmelsen i planområdets västra del är att skapa förutsättningar för ett levande och grönt torg för att bibehålla områdets kulturmiljövärden. Bestämmelsen avgränsas här genom en sekundär egenskapsgräns. Bestämmelsen avser bilparkering.
a₁	<i>Marklov krävs även för fällning av träd.</i> Motivet till bestämmelsen är att trädet har bedömts ha höga kulturhistoriska och sociala värden vilket motiverar att det inte får fällas. Marklov behöver därför sökas om det ändå skulle behöva tas på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk. Om trädet tas ned ska det ersättas enligt kommunens trädpolicy.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Planen upprättas av Örebro Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen och bekostas av fastighetsägaren/byggherren.

Fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Varberga 10. Fastigheten Varberga 10 ägs av Örebrobostäder Ab

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2025.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram ett exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploatering*. Syftet med avtalet är att reglera parternas åtaganden och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen. Avtalet beskriver preliminär tidplan för byggnation av allmän plats respektive kvartersmark. Avtalet säkerställer exploatörens finansiering av projektering och byggnation av allmän plats, se vidare Tekniska frågor/Utbyggnad allmän plats, och beskriver kommunens krav på säkerhet för detta åtagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

- Avtalsservitut VA-ledning mm, 18-IM1-93/2205.1
Ersätts av ledningsrätt och upphävs genom fastighetsreglering.
- Ny ledningsrätt VA-ledningar mm
Kommunen har ansökt om ledningsrätt för befintliga VA-ledningar inom planområdet. Förrättning pågår och kommunen bekostar förrättningen.

Tekniska frågor

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

Tekniska undersökningar och utredningar

Genomförda under planframtagandet:

- Bullerutredning
- Flyghinderanalys
- Kulturmiljöanalys
- Parkeringsutredning
- Trädinventering med plats- och kompensationsanalys

Ska/bör tas fram i samband med genomförandet:

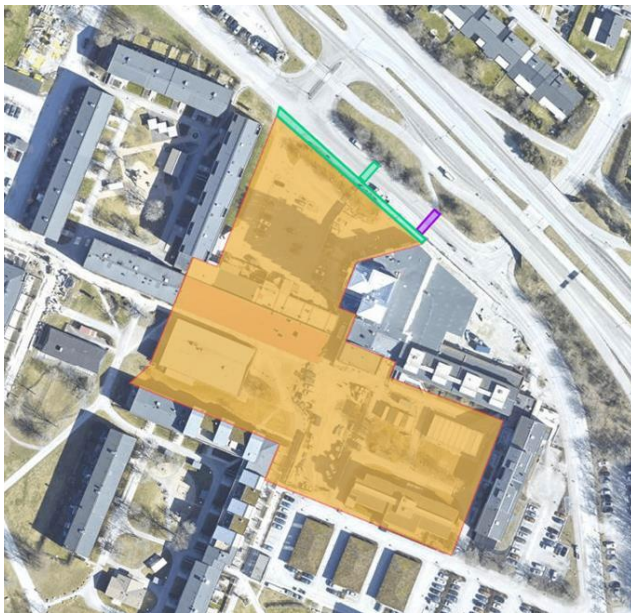
- Geoteknisk undersökning

Åtgärder allmän plats

Under planarbetet har det konstaterats att det är nödvändigt sett till den ändrade markanvändningen i planförslaget att vidta åtgärder på allmän plats i anslutning till planområdet. Åtgärderna utförs av Örebro kommun enligt kommunal standard.

Åtgärderna omfattar:

- åtgärder på trottoar/gata mot allmän plats längs Varbergagatan.
- ny passage över Varbergagatan. Åtgärden omfattas av exploateringsavtal från 2016 med samma exploatör och ska genomföras oaktat denna plan.



Skiss över åtgärder på allmän plats som omfattas av denna plan markerade i grönt. Åtgärder på allmän plats, ny passage över Varbergagatan, som ingår i exploateringsavtal från 2016 markerat i lila.

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och har befintliga anslutningspunkter till de kommunala ledningsnäten.

Värme

Fastigheten är ansluten till befintligt nät för fjärrvärme.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Fiber/bredband

Fastigheten är ansluten till fiber via Stadsnät.

Ekonomiska frågor**Planekonomisk bedömning**

Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för uppförande av byggnader och övriga anläggningar (till exempel parkeringsplatser och miljöhus) inom kvartersmark samt svarar för framtida drift och underhåll inom kvartersmark.

Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till åtgärder på allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Åtgärder allmän plats	200
Administration	10
Summa utgifter	220
INTÄKTER	
Exploateringsersättning	220
Summa intäkter	220
Summa genomförandekalkyl	0

Kostnaderna för åtgärder på allmän plats täcks till fullo genom exploateringsersättning enligt exploateringsavtal med fastighetsägare/byggherren.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Varberga 10 genom tecknat planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Drift allmän plats

Det tillkommer inga ökade driftkostnader för allmän plats då ingen ny allmän plats tillskapas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Om fornlämningar påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

Ansökan om dispens för att ta ner ett träd i en allé kan behövas för att tillskapa en ny infart till parkeringsplatsen och ska då lämnas in till Länsstyrelsen i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Dispens krävs även för arbeten som kan påverka träden i allén.

Upplysningar

Ändrad lovplikt

Detaljplanen reglerar en ändrad lovplikt för marklov. Marklov krävs för fällning av träd (a₁).

Policy för stadsträd i Örebro kommun

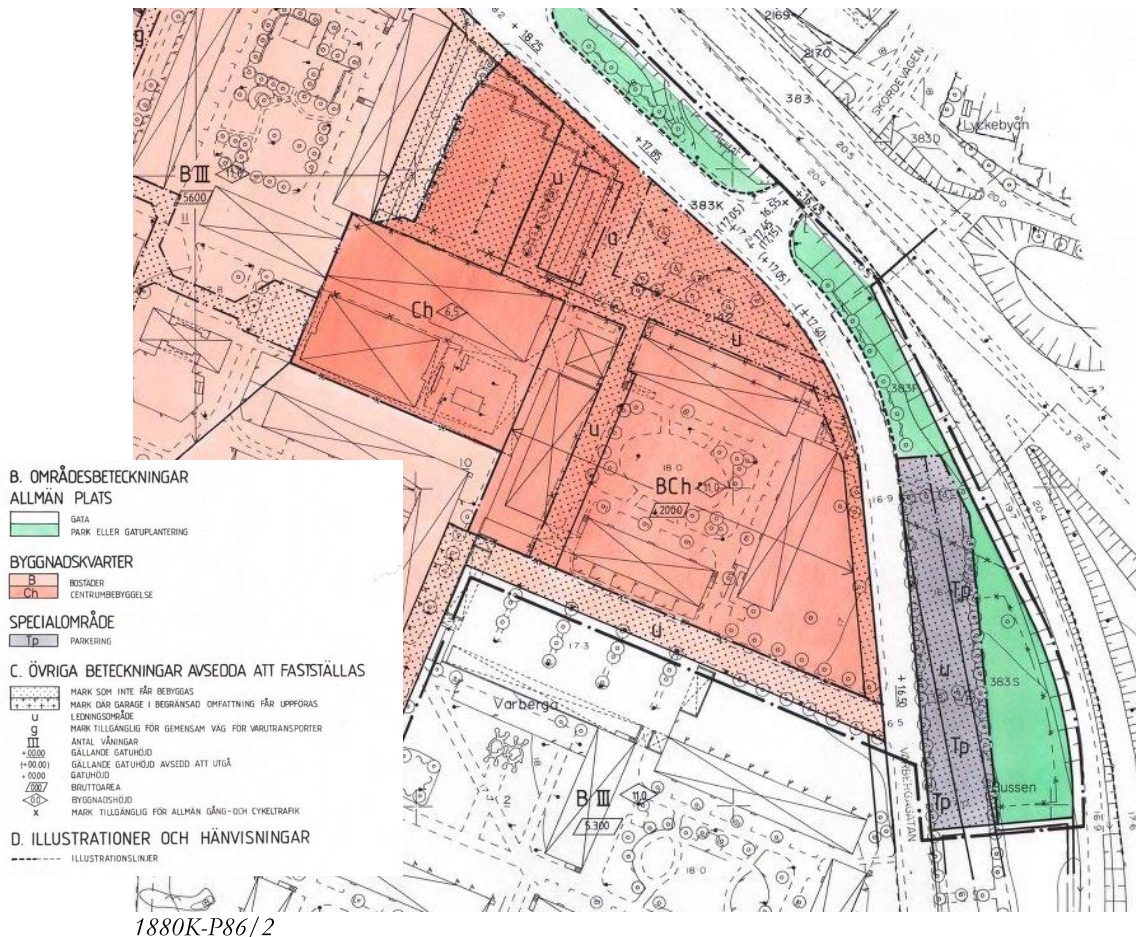
Träden inom planområdet omfattas av policy för stadsträd i Örebro kommun (2017) vilket bland annat innebär att träd behöver ersättas om de tas ned.

Planeringsförutsättningar

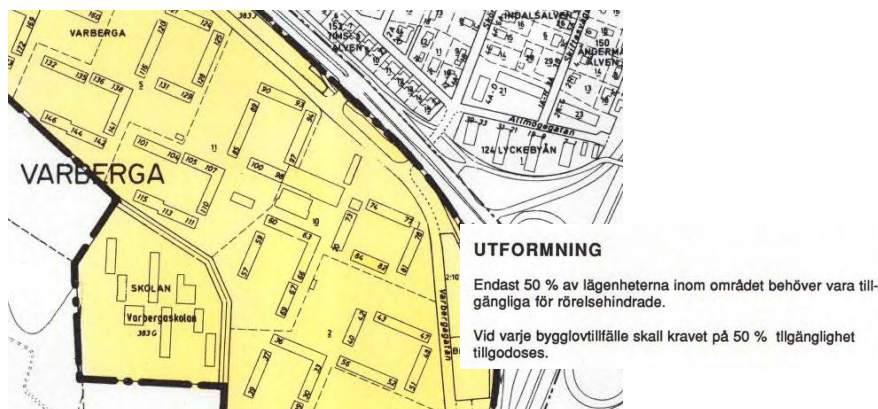
Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Det finns två gällande detaljplaner samt en ändring av detaljplan inom planområdet.

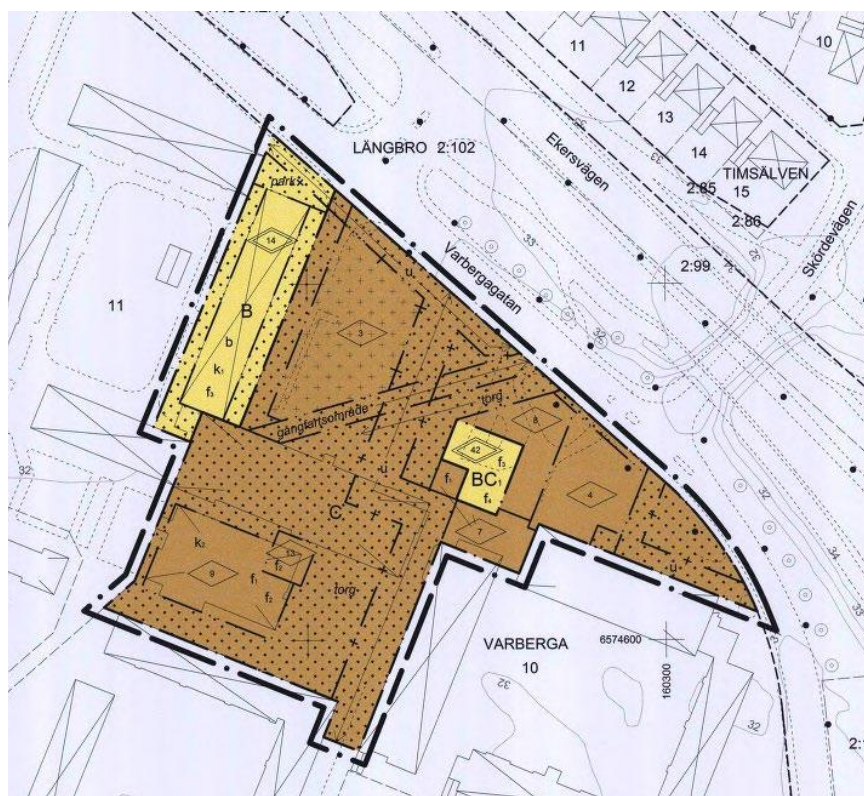


Gällande detaljplan som omfattar planområdets östra del vann laga kraft 6 mars 1986 och möjliggör för bostäder och centrumbebyggelse med en byggnadshöjd av 11 meter och en bruttoarea av 2000.



1880K-P91/2

En ändring av planen vann laga kraft 13 februari 1991 och innebär en utformningsbestämmelse som uppger att endast 50% av lägenheterna inom området behöver vara tillgängliga för rörelsehindrade.



1880-P909

Den västra delen av planområdet omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 27 oktober 2016 (1880-P909) och medger centrumändamål. Byggnadshöjden är reglerad till 9 meter förutom en mindre del som tillåter 13 meter. En varsamhetsbestämmelse reglerar att husvolymens karaktärsdrag såsom fönstersättning och form med vertikalt ramverk, bröstningar och kanter ska tillvaratas vid förändring och underhåll av exteriör. Utformningsbestämmelser reglerar att takets utformning vara platt och tillåta vistelseyta samt att tillbyggnad ska följa husvolymens karaktärsdrag såsom fönstersättning och form med vertikalt ramverk i rött trä, bröstningar i ljus betong och kanter i ljus plåt. Parkeringsytan och torget är reglerad med prickmark, u-område och korsmark.

Översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2018-04-25)

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

I översiktsplanen är området utpekat som en kommunal bebyggelsekärna. Det innebär ett stadsdelscentrum som ska kunna utvecklas. Det ses som ett mångfunktionellt område som har eller kommer att ha ett stort inslag av arbetsplatser, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser som betjänar mer än den egna stadsdelen.

Ekersvägen är utpekat som huvudnät för bil, cykel och kollektivtrafik. Det finns även tankar på att en omvandling av Ekersvägen till en stadsgata med nya verksamheter och bostäder längs gatan i enlighet med utvecklingsförslag för Varberga och Ekersvägen

Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Utvecklingsförslag

Det finns ett framtaget utvecklingsförslag för Varberga och Ekersvägen från 2016 (Sam 736/2016). Syftet och målet med utvecklingsförslaget till den kommande detaljplaneringen av Varberga och Ekersvägen (sträckan från motorvägs-avfarten till Mellringerondellen) är att förändringarna ska kunna ske på ett sätt som skapar en god helhet för de som lever och verkar i eller besöker området. Det finns två strategier i utvecklingsförslaget som har bäring på detaljplanen:

- Varberga och angränsande stadsdelar fysiskt och upplevelsemässigt ska knytas närmare varandra för att bidra till en mer sammanhängande stad.
- Varbergas karaktär, struktur och skala bibehålls på övergripande nivå, men kan utvecklas, om så är nödvändigt, och behöver i så fall förhålla sig till de riktlinjer som beskrivs i utvecklingsförslaget.

I riktlinjerna till strategin för Varbergas karaktär står att en högre höjdskala kan tillåtas i området kring centrum för att markera stadsdelens och närområdets centrum.

Trafikstrategi (antaget av kommunfullmäktige 2024-10-23)

Örebro Kommuns trafikstrategi utgör en konkretisering av översiktsplanen med fokus på mobilitet, tillgänglighet och transporteffektivitet. Det övergripande målet i trafikstrategin är att andelen resor till fots, med cykel och kollektivtrafik ska öka och att antalet bilresor i Örebro tätort ska minska. Utöver det övergripande målet finns kompletterande mål med tillhörande indikatorer så att utvecklingen kan mätas och följas över tid. Ett urval av dessa mål relaterar tydligare till fysisk planering, exempelvis att invånare i kommunens större tätorter ska ha gångavstånd till daglig service och grönska samt cykelavstånd till övriga viktiga målpunkter och att trafiksystemet ska vara utformat för att bidra till aktiv mobilitet där det primära sättet att ta sig till förskola, skola och arbetsplats ska vara med någon form av aktiv resa.

Exempel på prioriterade insatsområden som gäller den fysiska planeringen i trafikstrategin är att kommunen ska verka för;

- en hög bebyggelsetäthet i anslutning till busshållplatser utmed de kapacitetsstarka kollektivtrafikstråken.
- att verksamhetsområden ska placeras och planeras så de blir möjliga att försörja med kollektivtrafik.

- att nya bostadsområden i Örebro tätort ska planeras för ett framtida bilinnehav som är lägre än idag och där parkering i huvudsak sker i gemensamma anläggningar.
- en utbyggnad av trygga och attraktiva omstigningspunkter mellan olika färdmedel.
- att utvecklingsarbetet vid Örebro resecentrum och Södra station ska fortsätta.
- att det finns trafiksäkra gång- och cykelvägar till alla förskolor och skolor och viktiga besökspunkter.
- att minimera motortrafik såväl i stadskärnan samt runt skolor och förskolor.

Varberga centrum har ett bra kollektivtrafikläge och utbyggda gång- och cykelstråk. Detaljplanen skapar bra förutsättningar för att målen i trafikstrategin ska uppnås.

Grönstrategi (antagen av kommunstyrelsen 2017-12-13)

Grönstrategin innehåller mål, strategier och riktlinjer för utveckling av grönstrukturen i Örebro stad och kommunens mindre tätorter. Grönstrukturen består av många olika typer av ytor: bostadsgårdar, parker och naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner som är viktiga för att skapa en hållbar och attraktiv bebyggelse.

I grönstrategin fastställs fem övergripande strategier som handlar om att säkerställa en god tillgång till parker och naturområden och höja deras sociala värden, utveckla grönstrukturen till ett sammanhängande nätverk, utveckla Örebros karaktärsdrag och gröna kulturvärden utifrån landskapet samt att utveckla stadens ekosystemtjänster. Därutöver finns även kvantitativa och kvalitativa riktvärden för invånarnas tillgång till parker, naturområden och lekmiljöer som ska användas i den fysiska planeringen. Till exempel bör varje invånare nå en kvarterspark inom 200–300 meter från bostaden.

Inom 300 meter från planområdet finns Varbergaparken som är en stadsdelspark.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun (antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31)

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

I strategin beskrivs de storskaliga flerbostadshusområdenas, som Varberga tillhör, utvecklingsbehov och möjliga förändringar:

Många av de storskaliga flerbostadshusområdena inrymmer en dubbelhet, samtidigt som de innehåller kvaliteter i bebyggelse och grönska så är storskaligheten och bristen på variation något som kan upplevas negativt i boendemiljön. Tillsammans med kringliggande trafikleder, större trafikrum och stora parkeringsytor skapar gatorna gränser och barriärer inom stadsdelen, men även ut mot det angränsande stadslandskapet. Dessa fungerar också som sociala gränsdragningar. Områdenas storlek och placering i relation till omgivningen gör ofta att naturliga kopplingar till resten av staden är få och det finns ett stort behov att utveckla sådana.

Kommunen ser gärna att det utvecklings- och renoveringsarbete som skett i flera av dessa stadsdelar fortsätter i syfte att skapa mer varierade boendemiljöer. Det kan bland annat handla om att skapa

variation i gestaltning och bostadsutbud, förändringar i gatustrukturen för att koppla samman stadsdelen med angränsande områden eller komplettera bebyggelsen. Samtidigt är det viktigt att de kulturmiljövärden och kvaliteter som finns i bebyggelse, parker och gårdar värnas och tillvaratas. Förändringar ska i första hand ske på ineffektivt nyttjade platser som överdimensionerade trafikerum och parkeringsplatser.

Ny bebyggelse som tillkommer ska vara anpassad till den övergripande karaktär som kännetecknar stadsdelen. Flerbostadshusbebyggelsen kan kompletteras med andra hustyper såsom rad- eller parhus. Även komplettering med nya flerbostadshus är möjlig, särskilt i stråk längs större trafikerum eller på andra strategiska platser. Ny bebyggelse kan i vissa fall tillåtas vara högre än befintlig höjdskala men många höga hus eller en ny högre, dominerande höjdskala är inte ett sätt att förtäta dessa stadsdelar. Den humana höjdskalen som kännetecknar dessa stadsdelar riskerar då att försvagas. Vissa andra tillägg såsom våningspåbyggnader kan också bidra till en större variation.

Gårdar, parker och grönområden är väl integrerade med bebyggelsen och ska behållas intakta i så hög utsträckning som möjligt. Nya gator och ny bebyggelse placeras intill dem, inte i dem. Grönstrukturen kan också utvecklas genom att förbindas genom de olika kvarteren. Utvecklingen ska ske på ett sätt som stärker de stadsdelsparker som finns.

Planförslaget bedöms ligga i linje med strategin för arkitektur och byggande.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger i närheten av E18 som är ett riksintresse för väg. E18 är en väst-östlig förbindelse som förbinder Stockholm med Oslo via Västerås, Örebro och Karlstad. Väg E18 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network (TEN-T). Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas.

I samband med en tidigare detaljplan från 2016 gjordes beräkningar för luftföroreningar. Bedömningen är att förutsättningarna inte har ändrats nämnvärt på platsen varför dessa beräkningar i stort kan antas gälla även i dagsläget.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området.

ÄMNE	BR ¹	MKN ²
Bensen årsmv. µg/m ³	1,0	5
CO dygnsv. mg/ m ³	0,6	10
NO ² årsmv. µg/m ³	12	40
PM 10 årsmv. µg/m ³	12	40

¹ BR = beräknad

² MKN = miljökvalitetsnorm

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet tillhör avrinningsområde Norrström med recipient Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Svartån har enligt gällande miljökvalitetsnormer otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status.

Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022 (se Omgivningsbuller nedan).

Miljö

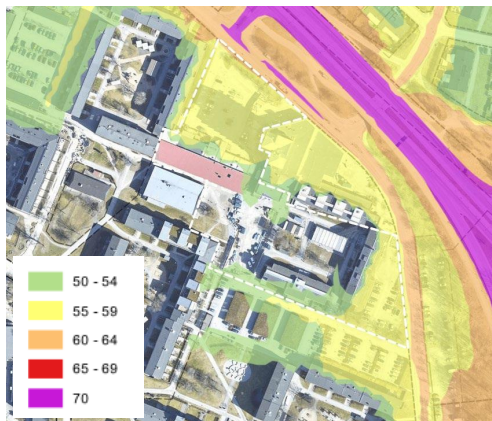
Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Utanför planområdet finns en ej riskklassad potentiell förorening från drivmedelsstation. Vid undersökning av historiska kartor går det att konstatera att det inte verkar ha funnits någon drivmedelstation i området även om det funnits en detaljplan från 1961 som medgett bensinstation. Under byggnationen av centrumhuset, som ligger närmare den utmarkerade punkten än detta planområde, har det inte heller påträffats några föroreningar kopplat till drivmedelsstation. Bedömningen är därför att det inte finns någon risk för förorenad mark inom planområdet.

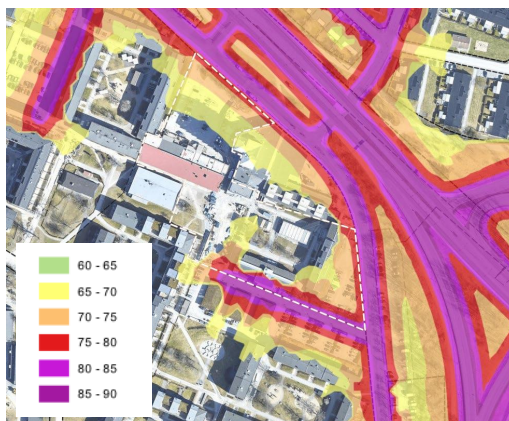
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området är utsatt för buller från både motorvägen (E18) samt Ekersvägen. Kommunens bullerkartläggning visar att riktvärdena för buller delvis överskrids. En specifik bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (se bilaga)



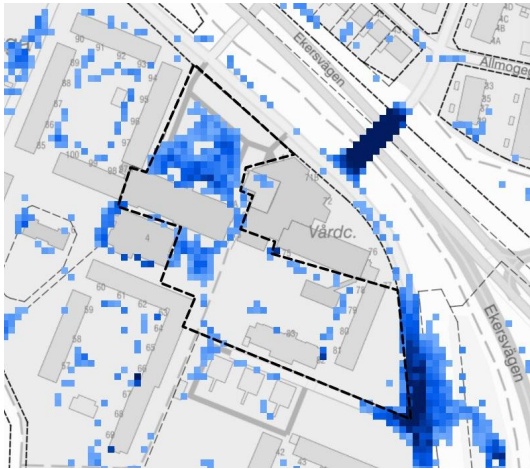
Bilden visar ekvivalent ljudnivå



Bilden visar maximal ljudnivå

Risk för översvämning

Enligt kommunens skyfallskartering riskerar delar av planområdet att översvämmas vid ett 100-årsregn.



Bilden visar flödesdjup vid ett 100-årsregn.

Risk för ras och skred

Inom planområdet finns en mindre del som visar en ras- och skredrisk från länsstyrelsens underlag. Underlaget ska dock tolkas med försiktighet då det är en förenklad analys. SGU har även gjort en kartläggning för skred. Bedömningen är att det i detta fall inte är föreligger någon risk för ras och skred som behöver hanteras vidare.



Länsstyrelsens kartläggning för ras- och skred omfattar rosa ytor. SGU:s kartläggning omfattar gula ytor.

Flyghinder

Detaljplanen medger en byggrätt över 20 meter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av lera med låg blockighet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör avrinningsområde Norrström med recipient Svartån (från Lindbacka till Hjälmarenen).

Kulturmiljö

Området där Varberga breder ut sig tillhörde en gård som hette just Varberga och som med Karl XI:s indelningsverk blev ryttmästarboställe vid Örebro kompani av Livregementet till häst. Stora delar av gården revs inför bygget av Varberga och idag återstår bara två byggnader, mangården och en flygelbyggnad.

Örebro stad började förvärva mark i Varberga 1957 som uppläts åt Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro AB. Stiftelsen bjöd in fem arkitektkontor till en tävling om stadsplan och hustyper för området 1958. Det vinnande förslaget lämnades av Jöran Curman och Nils Gunnartz arkitektfirma och visade på 16 gårdar av ”stadsmässig” karaktär med trevåningsbebyggelse för närmare 1700 lägenheter med två centrum och en kyrka. Dock gjordes ett flertal ändringar i förslaget innan stadsplanen antogs. Bland annat togs inte den planerade kyrkan med och inte heller de två mindre centrumanläggningarna och andelen treor i området utökades.

Bostadsområdet började byggas 1962. Byggnaderna uppfördes med så kallade bokhyll stommar i platsgjuten betong, fasad i rött sandat tegel, indragna balkonger med front av betongskivor, fönstren var ursprungligen målade i en mörkt brun kulör. Balkongfronter tillsammans med fönsterbröstningar gav ett sammanhängande uttryck av band som löper över fasaden. Vid inflyttning 1963-66 flyttade 4700 människor in i området.



Bilden visar tidstypiska stadsplaneringsideal. Bild från kulturmiljöanalysen ÖBO/White Arkitekter

Varberga är utpekad som ett värdefullt bebyggelseområde i kommunens kulturmiljöinventering (grön klass). Området bedöms både ha ett arkitektoniskt, miljöskapande och samhällshistoriskt värde. I kulturmiljöinventeringen beskrivs Varberga som ett väl avgränsat område med enhetlig bebyggelse. Det ligger som en egen

enklav i landskapet, avgränsat och avskilt från övrig bebyggelse. Byggnaderna är omsorgsfullt utformade och har trots en del förändringar arkitektoniska värden. Förutom de förändrade balkongerna upplevs husen som välbevarade med en genuin karaktär. Detta trots ändrad färgsättning och fönster inklädda i plåt. Grönskan på innergårdarna och i Varbergaparken förstärker de miljöskapande värdena.



Gård till lägenhet på bottenplan. De gröna värdena var en viktig kvalitet i stadsrummet under 1960-talet. Gården saknar avgränsning. Foto: Christer Pöhner. Källa: Digitalt museum



Flerbostadshus under 1970-talet. På bilden syns panelpartier och gröna fönstersnickerier. De ursprungliga balkongfronterna finns kvar. I fönsten syns en överbyggd gång. Källa: Digitalt museum.



Varberga under uppförandet. Intill gårdarna uppfördes tvåstugebyggnader med putsade fasader och fönster i förband. Källa: Digitalt museum.



Parkeringsplatser med garagelängor 1960-tal. I bakgrunden syns bostadshusen med sin regelbundna fasaduppbbyggnad. Källa: Digitalt museum.



På innergårdarna fanns lektytor och grönska. Lektyornas placering på gården möjliggjorde uppsikt för föräldrar. Källa: Digitalt museum.



Böljande gårdsrum ca 1980-tal. Gårdarna gavs en naturlig prägel. Ännu har Varbergaprojektet inte genomförts på denna gård. Källa: Digitalt museum.

Bilder och bildtexter från kulturmiljöanalysen ÖBO/White Arkitekter

Karaktäristiskt för områdets bebyggelse är byggnadsvolymerna och husens placering i förhållande till varandra, rätvinkligt grupperade kring fyrkantiga gårdar. Ytterligare karaktäristiska drag är de flacka sadeltaken beklädda med papp, fasadens material av rött tegel i förbandsmurning med indragna fogar, utformning med fönster, fönsterbröstningar och balkonger placerade i parallella rader samt indragna balkongliv i fasaden. Karaktäristiskt är även de olika sidorna uttryck på fasaden, gårdssidans balkonger och fält av träpanel och ytterfasadens släta väggar helt i tegel med franska balkonger. Området som helhet har även ett samhällshistoriskt värde som ett område byggt under en ekonomiskt expansiv period i Sverige, under de så kallade rekordåren då miljonprogrammet bidrog till ökat byggande av bostäder runt om i landet.

En kulturmiljöanalys är framtagen inom ramen för detaljplanarbetet (se bilaga). Analysen har fokuserat särskilt på centrumkvarteret och kommer fram till ett antal råd för att tillvarata kulturhistoriska värden och karaktär i området. Nedanstående text är hämtad från kulturmiljöanalysen:

Centrumanläggning

Centrumanläggningen är belägen i Varbergas mitt, i anslutning till Varbergagatan. Bebyggelsen består av ett samtida punkthus, vårdbyggnader och en fritidsgård ursprungligen uppförd som föreningsgård.



Centrumbyggnadens västra fasad och framförvarande torg. Centrumbyggnaden har en oregelbunden fasaduppbyggnad med fönster i förband. Den samspelar i viss mån med fritidsgården.



Centrum från norr med parkering i förgrunden. Om- och tillbyggnader ger ett oroligt uttryck. Till vänster i bild det i detaljplan skyddade bostadshuset.



I fonden syns det nya punkthuset. Till höger syns barackbyggnad och bakom den vårdcentralen med rosa påbyggnad i plåt.



Vårdcentralens tillbyggda lägdelen från 1970-talet. Lägdelen har ett tidstypiskt uttryck som har anpassats efter den ursprungliga bebyggelsen.



Gångstråk mellan fritidsgården och centrumbyggnaden som tillhör områdets genomgående stråk.



Punkthusets lägdelen som flankerar vårdbyggnaden. Sockelvåning i tegel ansluter till områdets karaktäristiska fasadmateriäl.

Bilder och bildtexter från kulturmiljöanalysen ÖBO/White Arkitekter

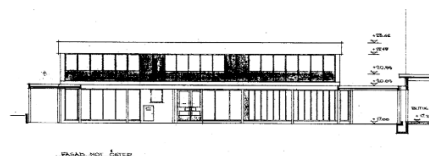
Fritidsgård

Byggnaden består av en robust rektangulär volym i två våningsplan. Den har fasader i spritputs och liggande panel i gråvit kulör. Fasaderna är indelade med vertikala lister i mörkröd kulör. Byggnaden har en oregelbunden fasaduppbyggnad med liggande och stående enlufts-fönster i varierande dimensioner. Fönstren är i huvudsak placerade i fönsterband. Byggnaden har ett platt tak med sarg i svart plåt samt flera entréer med sekundära entrédörrar. Byggnaden har byggts till- och om vid olika tillfällen men har i viss mån behållit sin modernistiska karaktär som framgår i volym, takform, och de delvis ursprungliga fasadmaterialet.



Fritidsgårdens ursprungliga uppförande, västra fasaden.

Bilder från kulturmiljöanalysen ÖBO/White Arkitekter



Uppföranderitning för fritidsgården, östra fasaden in mot torget. Kraftigt uppglasad fasad som skapar ett öppet uttryck.

Centrum i sin belhet

Sammantaget har centrumområdet idag en brokig karaktär till följd av om-, på- och nybyggnader samt rivningar och provisoriska volymer. Åtgärder har skett vid olika tidsskeden, i varierad omfattning och med olika material, kulör och uttryck. Detta tillsammans med ändrade funktioner i byggnaderna har påverkat karaktären. Det rationella, sammanhållna och geometriska uttrycket har frångåtts till ett mer uppbrutet och varierande formspråk. Siluetten är uppbruten, lika så taklandskapet. Punkthuset har tillfört en ny skala i området. Den ursprungliga planstrukturen är till stor del bevarad och utgör ett viktigt karaktärsdrag.

Råd och rekommendationer

Kulturmiljöanalysen ger följande rekommendationer för tillägg och ändringar som är relevanta för detaljplanen:

- Det ursprungliga planmönstret inom Varberga bör utgöra utgångspunkt för eventuella ändringar och tillägg. Detta för att inte otydliggöra dess läsbarhet och ursprungliga intention.
- Vid tillägg av nya byggnadsvolymer bör de placeras på sådant vis att hela områdets ursprungliga gårdsstruktur kvarstår med tydligt avläsbara kvarter och delvis öppna innergårdar. Ursprungliga innergårdar bör ej bebyggas eller slutas av nya volymer.
- Tillägg i centrum bör accentuera det ursprungliga torget och den i detaljplan skyddade fritidsgården. Det kan uppnås genom att förtydliga torgets ursprungliga funktion som hela områdets samlingspunkt. Med fördel kan både handel samhällsservice och kultur samlas här. Verksamheterna bör vända sig in mot torget.
- Eventuella tillägg av nya byggnadsvolymer inom centrumområdet görs lämpligen i anslutning till det nytilkomna punkthuset, i syfte att hålla ihop senare tillägg och motverka fragmentering av den ursprungliga bebyggelsemiljön.
- Nya volymer bör uppföras i en nedtrappande skala från punkthuset för att accentuera torget, det vill säga större volymer nära punkthuset i östlig riktning och mindre volymer närmare de lägre bostäderna samt in mot centrumområdet.
- Eventuell ny bebyggelse inom centrumområdet kan ges ett självständigt uttryck men med beaktande av bärande arkitektoniska kvalitéer hos ursprunglig bebyggelse, så som fasadmateriell, fönsterband och takfall. Karaktäristiskt för Varberga är det röda teglet, flacka tak och ett formspråk som bygger på räta linjer.

Kulturmiljöanalysen rekommenderar bland annat även att bevara det ursprungliga torgets och fritidsgårdens placering, trafiksepareringen samt att bibehålla ursprungliga gångstråk genom området. För att förstärka kulturhistoriska värden ge följande rekommendationer:

- För att stärka det ursprungliga torgets kulturhistoriska värden bör det återfå en mer sammanhållen modernistisk karaktär, samt att den ursprungliga fritidsgården sätts i fokus.
- Vid eventuell upprustning av torget kan inspiration hämtas från modernismens formspråk, exempelvis genom att återinföra pergolans rätlinjiga formelement.

- Vid eventuell upprustning av fritidsgården bör det ursprungliga formspråket återskapas i högsta möjliga mån. Den uppglasade fasaden i förband in mot torget samt det flacka taket är karaktäristiska uttryck som på ett tydligt sätt skulle stärka berättelsen om den ursprungliga platsen.
- Rekonstruktion av lägre murar som platsbildare inom centrumområdet bedöms vara positivt.
- Trädridaer och vegetation kan med fördel nyttjas för att rama in parkeringar och vägar i syfte att förstärka det ursprungliga gröna uttrycket inom hela området.
- Bibehåll karaktären av förort och förortscentrum genom att undvika stadsmässigt byggande så som det byggs inom ex. Örebros citykärna. Centrumverksamheten kan dock vid behov expandera, så länge utgångspunkten är det centrala torget.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett trevåningshus som fungerar som tillfälliga lokaler för olika verksamheter och en barack som har koppling till vårdcentralen samt med en fritidsgård i två våningar. Omkringliggande bebyggelse består av bostadshus, vårdcentral samt lokaler för centrumverksamheter. Inom planområdet har det tidigare stått ett bostadshus som rivits. Sammantaget ger området ett brokigt intryck.



Foton från området som visar områdets fysiska miljö. Bilder från ÖBO/White.

Gestaltning

Majoriteten av bebyggelsen i Varberga är uppförd med rött tegel och har en enhetlig utformning. Olika tillbyggnader och tillskott av nya bebyggelsetyper har tillkommit under åren som skapat en större variation i området. Exempelvis har ett punkthus i 10 våningar med fasader i gul och vit kulör uppförts i centrumkvarteret. Centrumbyggnaden har genomgått ett flertal ombyggnader vilket även medfört begränsad läsbarhet av 1960-talets ursprungliga gestaltning.

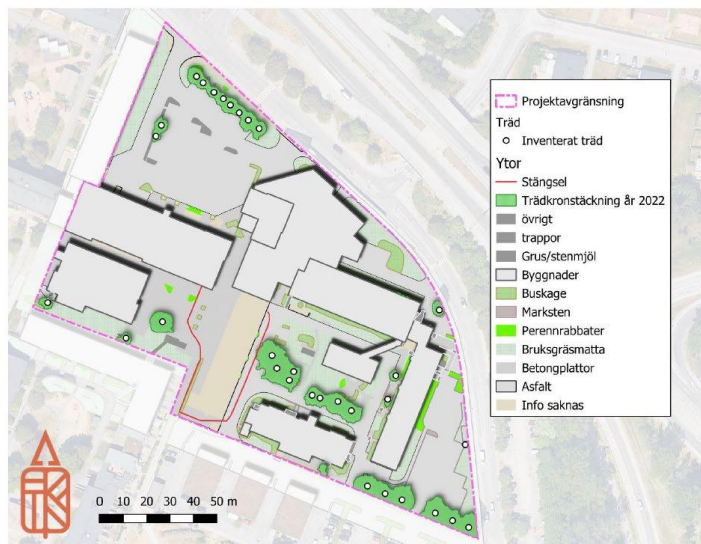
Mark och vegetation

Inom planområdets finns ett flertal uppvuxna träd. I norra delen av planområdet finns en trädrad med vitoxlar som planterades år 2000. Träden omfattas sannolikt av biotopskydd för allé.



Trädrad med vitoxlar som kan omfattas av biotopskydd för allé.

ÖBO har beställt en trädinventering med en plats- och kompensationsanalys för Varberga centrum (se bilaga). Syftet med rapporten var att undersöka möjligheterna att redan i planeringsstadiet få in så mycket trädplantering som möjligt. Rapporten tar med hur platsen är i dagsläget, vilka träd som idag står på torget och vilka ekosystemtjänster de levererar. Inom Varbergas trädbestånd har i dagsläget lagrat in 13 313kg kol och krontäckningen är idag 6% för projektområdet. Träden i området genererar även viktiga icke-kvantifierbara ekosystemtjänster idag. Stora delar av planområdet är hårdgjort idag.



Utsnitt från trädinventeringen gjord av Trädkontoret. Karta över området och dess olika ytor inklusive krontäckningen från 2022. Data hämtad från baskarta tillbandabällen av Örebro kommun. Bild från ÖBO/Trädkontoret.

Friytor

Det finns en bostadsgård inom planområdet som möjliggör för friyta.

Sociala faktorer

Varberga är med på polisens lista över utsatta områden. Utsatta områden är geografiskt avgränsade platser med låg socioekonomisk status och där kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Varberga är klassificerat som ett riskområde som är den näst allvarligaste kategorin. Ett riskområde innebär att det finns en överhängande risk att området blir ett särskilt utsatt område om inte adekvata åtgärder sätts in. Kommunens mål är att det inte ska finnas några utsatta områden. Inför planarbetet har ÖBO beställt en trygghetsanalys som ett underlag för deras framtagna bebyggelseförslag. Det är ett pågående arbete och trygghetsanalysen ska kompletteras utifrån det senaste bebyggelseförslaget med tillhörande konsekvensanalys.

Teknisk försörjning

Planområdet har teknisk försörjning i form av vatten och avlopp, värme, el samt elektronisk kommunikation.

Service

Planområdet ligger inom Varbergas centrumkvarter som har ett utbud av både offentlig och kommersiell service.

Trafik

Gator och trafik

I direkt angränsning till centrum ligger Varbergagatan. Från Varbergagatan finns det en utfart till Ekersvägen och en biltunnel som leder till Nya Hjärsta under Ekersvägen. Cykel- och gångstråk finns inom centrum. På norra sidan om Varbergagatan finns ett cykel- och gångstråk som fortsätter under tunneln till Nya Hjärsta och övergångstället som leder in till Varberga centrum och området. Planområdet kan även nå söderifrån genom en befintlig kvartersgata. Tillgängligheten är därmed god för bil, gående och cykel inom och i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt läge med hög turtäthet.

Parkering och angöring

Befintlig parkering för besökande till centrum och varumottagning finns på planområdets norra del. In- och utfarter till centrum finns från Varbergagatan. Söder om planområdet finns även en kvartersgata med parkeringsytor tillhörande bostäderna.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Varberga 10

Lagfaren ägare är Örebrobostäder AB. Detaljplanen innebär att delar av fastigheten kommer få en större byggrätt än gällande detaljplan. Inom fastigheten finns en föreslagen ny ledningsrätt. Detaljplanen innebär att u-område införs där befintliga allmännyttiga ledningar finns.

Befintlig fritidsgård var tänkt att bevaras och restaureras men närmare undersökningar visade att det fanns omfattande brister i stommens konstruktion vilket innebär att byggnaden kommer att rivas och att en ny byggnad kommer att uppföras på platsen.

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget innebär en exploatering och att en del vegetation behöver tas i anspråk. I kompensationsanalysen är slutsatsen att trädbeståndet idag runt Varberga centrum genererar viktiga ekosystemtjänster och funktioner för hela området samt att nyplanteringar är möjliga men att det kommer kräva lång tid innan dessa kompenserar för förlusten. Det blir därför viktigt att försöka bevara de träd som finns på platsen idag samt att säkerställa att nya träd och planteringar får goda förutsättningar att växa (se bilaga).

Ett karaktärskapande träd på torget förses med skyddsbestämmelser för att säkerställa att det blir kvar. Om det behöver tas ned på grund av sjukdom eller säkerhetsrisk ska det ersättas med ett likvärdigt träd enligt kommunens trädpolicy. Vidare införs bestämmelser om att torget och gården inte får användas för parkering vilket också skapar incitament att utveckla gröna värden. Träden i planområdets norra del omfattas av biotopskydd för allé och har därmed ett skydd.

Då planen möjliggör för angelägna allmänna intressen bedöms de negativa konsekvenserna för befintlig vegetation i planområdets östra del vara tolererbara. Fastighetsägaren planerar att omgestalta den befintliga parkeringsytan med fler träd och mer vegetation vilket bedöms som positivt.

Miljö

Miljöbedömning

Planen bedöms ej medföra BMP

Stadsbyggnad bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Bedömningen grundas på att inga betydande aspekter identifierats som kan innebära betydande miljöpåverkan. De identifierade aspekterna som exempelvis buller, översvämning och kulturmiljö kommer kunna utredas och hanteras inom ramen för detaljplaneprocessen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I samband med en tidigare detaljplan från 2016 gjordes beräkningar för luftföroreningar. Bedömningen är att förutsättningarna inte har ändrats nämnvärt på platsen varför dessa beräkningar i stort kan antas gälla även i dagsläget.

Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna inte överskrids i området.

ÄMNE	BR ¹	MKN ²
Bensen årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,0	5
CO dygnsv. mg/m^3	0,6	10
NO ² årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12	40
PM 10 årsmv. $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12	40

¹ BR = beräknad

² MKN = miljökvalitetsnorm

Vatten

En dagvattenutredning håller på att tas fram och beräkningar för MKN kommer redovisas till granskningen.

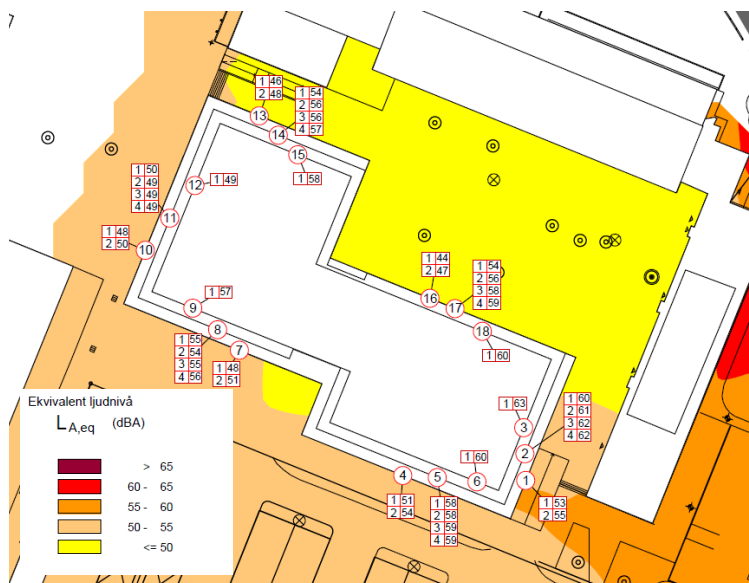
Buller

Se under rubrik Hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (se bilaga).



Utsnitt från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå.



Utsnitt från bullerutredningen som visar maximal ljudnivå.

Utredningen visar att fasader mot öster har ekvivalenta ljudnivåer som överskrider riktvärdet 60 dBA vid fasad för bostäder. Som högst är de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerade bostadsvåningar 62 dBA, vilket uppträder vid de tre övre våningsplanen av bostadsvåningarna. Om mindre lägenheter (högst 35 kvm) placeras mot den östra fasaden på dessa plan uppfylls kraven för bostäder. Alternativt föreslår utredningen att placera andra ytor än bostäder på dessa delar.

För att säkerställa att bullerförordningen kan uppfyllas införs en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida om lägenheterna är större än 35 kvadratmeter (s_2).

Översvämning

De delar av planområdet som omfattas av översvämningsrisk kommer endast kunna bebyggas med mindre komplementbyggnader vilket innebär att ytorna fortsatt kan tillåtas översvämmas vid ett skyfall utan fara för människors hälsa och säkerhet eller risk för skada på huvudbyggnader. Vid en omgestaltning av parkeringsytan föreslås den även bli mindre hårdgjord vilket är positivt ur ett översvämningsperspektiv.

Flyghinder

Detaljplanen medger nockhöjd på 28 meter. En flyghindersanalys togs fram i samband med en gällande detaljplan från 2016 som medgav en totalhöjd på 42 meter (se bilaga). I den analysen konstaterades att det inte innebar någon påverkan på flygsäkerheten. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att flyghindersanalysen även kan användas som underlag i denna detaljplan och bedömer därmed att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygsäkerheten.

Kulturmiljö

Det är främst den tillåtna volymen i planområdets östra del som har bedömts påverka kulturmiljön negativt till viss del, då den tillåts vara högre än kringliggande byggnader från 1960-talet. Flera anpassningar har gjorts av den föreslagna byggrätten för att minska den negativa påverkan, såsom att reglera takvinkel och indrag för att minska den upplevda volymen från gatan. Indragen gör att de två nedre våningarna i den föreslagna byggnaden ansluter till den höjdskala som är karaktäristisk för omgivande byggnader. Den föreslagna höjden för byggrätten i den västra delen av planområdet ansluter till befintlig höjdskala.

En bestämmelse införs även att byggnaders utformning, färgsättning och materialval ska göras i samspel med karaktärsdrag som omfattar Varbergas 1960-talsbebyggelse (f1). Även de tillåtna användningsbestämmelserna och egenskapsbestämmelserna om att huvudentréer ska vändas ut mot torget ligger i linje med det som kulturmiljöanalysen lyfter som viktiga aspekter för centrumområdet. Planförslaget bedöms därmed ge många andra positiva effekter för platsens utveckling varför den negativa påverkan på kulturmiljön har bedömts som tolererbar.

Sociala faktorer

Detaljplanen möjliggör för en ny vårdcentral, centrumverksamheter och vård- och omsorgsboende vilket kan bidra till ett mer levande stadsdelscentrum och medverka till att fler rör sig i området. Genom bestämmelser säkerställs att bottenvåningen användas till lokaler och att huvudentréer ska vändas ut mot rörelsestråk och mot torget för att skapa goda förutsättningar för aktiva bottenvåningar vilket också kan bidra till ett tryggare stadsrum och centrum.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser för riksintresset avseende väg.

Trafik

Planförslaget bedöms inte få några större konsekvenser på trafiken. En vårdcentral kan generera trafikrörelser genom olika transporter men då det redan finns en vårdcentral i området idag bedöms inte det bli någon större skillnad. Skillnaden består främst i att trafikrörelserna för bilar och transporter flyttas till områdets södra del.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen är framtagen i samarbete med arbetsgruppen bestående av stadsarkitekt Peder Hallkvist, stadsantikvarie Kicki Söderback, exploateringsingenjör Åsa-Hanna Halén, trafikplanerare Oscar Lewin, lokalförsörjningsstrateg Charlotte Westman, ingenjör Magnus Karlsson samt övriga kompetenser på Örebro kommun.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Johanna Thuresson
Planarkitekt