



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2022-1038



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl
Varberg, Varbergs kommun

Laga kraft

2025-03-27

Sammanfattning av detaljplanen

Ändringen avser *Detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl* (1383-P93/3). Gällande detaljplan antogs av kommunstyrelsen den 18 mars 1991 (§ 2024) och vann laga kraft den 12 november 1992.

Planområdet ligger strax söder om Platsarna, väster om Varbergs stadskärna. Området är cirka 0,3 hektar (3 000 kvadratmeter) stort och avgränsas i öster av järnvägsspår för Västkustbanan. I öster gränsar området mot natur- och rekreationsområdet kring Strandpromenaden. De ingående fastigheterna är i huvudsak privatägda.

Ändringen syftar till att möjliggöra bygg rätt för ett enbostadshus inom fastigheten Danielsdal 2 samt att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till omgivningen avseende skala. Ändringen syftar också till att möjliggöra att bebyggelsen inom Danielsdal 1 kan placeras närmare det nuvarande spårområdet. Avsikten med ändringen är att aktualisera planen då förutsättningarna på platsen förändras när järnvägstrafiken upphör 2025.

Ändringen avser även upphävande av gällande fastighetsplan för aktuellt område. Fastighetsplanen ersätts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl
Kommunens diarienummer	SBK-2022-1038
Hänvisning till beslutsprotokoll	2025-02-27 BN § 35
Detaljplan påbörjad	2023-11-13
Detaljplan laga kraft	2025-03-27

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-02-13

Plankarta, 2025-02-13

Samrådsredogörelse, 2024-10-23

Granskningsutlåtande, 2025-02-13

Undersökning, 2023-10-03

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

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2023-11-13 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

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

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Ändring av detaljplan	6
Avsikt med ändring.....	6
Motiv till ändring	6
Befintligt.....	7
Kvartersmark.....	7
Fastighetsplan	9
Genomförandetid tillhörande ändring.....	9
Planbestämmelser tillhörande ändring	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Genomförandefrågor tillhörande ändring	11
Ekonomiska frågor.....	11
Planeekonomisk bedömning	11
Konsekvenser av ändring	12
Fastigheter och rättigheter.....	12
Natur	12
Dagvatten.....	13
Miljö	14
Hälsa och säkerhet	14
Riksintresse.....	18
Planeringsunderlag tillhörande ändring	19
Kommunala planeringsunderlag	19
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	20
Kommunala planeringsförutsättningar	20
Riksintressen.....	22
Fysisk miljö.....	23

Trafik.....	25
Teknik.....	26
Hälsa och säkerhet	26

Ändring av detaljplan

Detta avsnitt innehåller en beskrivning av motivet och avsikten med ändring av detaljplan. I avsnittet beskrivs också de överväganden som legat till grund för planförslaget, samt vilka förändringar som möjliggörs i området när ändringen har vunnit laga kraft.

Avsikt med ändring

Avsikten med denna ändring är att pröva lämpligheten av att möjliggöra för byggrätt för ett enbostadshus inom fastigheten Danielsdal 2. Byggrätten anpassas till platsen och omkringliggande bebyggelse gällande skala. Avsikten är också att möjliggöra för att bebyggelsen inom fastigheten Danielsdal 1 kan placeras närmare spårområdet när järnvägstrafiken upphör. Ändringen avser även upphävande av gällande fastighetsplan för aktuellt område för att göra befintliga fastigheter planenliga. Fastighetsplanen ersätts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i syfte att förhindra att ytterligare fastigheter bildas inom planområdet.

Motiv till ändring

En ansökan om planbesked inkom till stadsbyggnadskontoret den 3 juni 2022. Ansökan avsåg möjligheten att uppföra en villa inom fastigheten Danielsdal 2. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förfrågan är möjlig att pröva som en ändring då gällande detaljplanplans syfte delvis kommer vara inaktuellt då järnvägen tas ur drift. Förslag till ändring enligt ansökan bedöms i övrigt vara förenligt med gällande detaljplans syfte och ändringen vara tillräckligt avgränsad för att det ska vara möjligt att uppfylla tydlighetskravet.

Gällande detaljplan gränsar till spårområde för Västkustbanan. Arbete med att bygga ut Västkustbanan med dubbelspår och en järnvägstunnel genom Varberg pågår. Det nya dubbelspåret bedöms kunna börja trafikeras i juli 2025 och då kommer järnvägsspåret invid det aktuella planområdet att tas ur drift. Marken övergår då i kommunens ägo. En idéstudie om spårområdets framtida användning har tagits fram. Förslaget redovisade gång- och cykelstråk för den aktuella sträckan, vilket inte bedöms vara i konflikt med bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan reglerar bebyggelsens höjd med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd. Begreppet byggnadshöjd har tolkats långtgående genom omfattande rättspraxis och kan därför leda till svårförutsedda resultat samt försvåra lovprövningen. Boverket rekommenderar därför att bestämmelser som reglerar byggnadshöjd inte används, i stället bör begreppennock- eller totalhöjd användas. Detta möjliggör också en digital sökbarhet i enlighet med Boverkets föreskrifter om digital detaljplan (BFS 2020:5).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ändring enligt förfrågan skulle innebära att detaljplanen anpassas till rådande förhållanden. En ändring av gällande detaljplan

möjliggör för en effektivare användning av redan ianspråktagen mark. Ändringen möjliggör också att bebyggelsens skala anpassas till platsen med hänsyn till omgivande bebyggelse samt natur- och rekreationsområde. Ändringen möjliggör också upphävande av gällande fastighetsplan vilket gör att befintliga fastigheter blir planenliga.

Befintligt

Denna ändring av detaljplan berör bebyggelsens omfattning inom fastigheten Danielsdal 2. Ändringen omfattar bestämmelser om prickmark, maximal byggnadsarea, bebyggelsens höjd samt taklutning. Ändringen omfattar även bestämmelser om prickmark inom fastigheten Danielsdal 1. Övriga planbestämmelser kvarstår enligt gällande detaljplan. Upphävande av fastighetsplan påverkar hela planområdet.

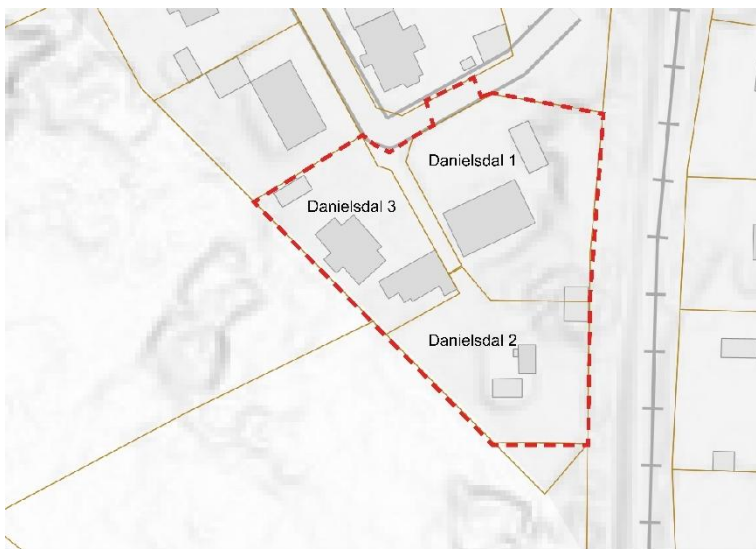


Bild 1. Ingående fastigheter. Området som berörs av ändringen av detaljplan inom streckad röd linje.

Kvartersmark

Bebyggelse

Prickmark justeras för att möjliggöra byggrätt inom fastigheten Danielsdal 2 som tidigare varit belagd med prickmark. Ett område med 4,5 meter prickmark kvarstår mot spårområdet som blir allmän plats då marken övergår i kommunens ägo 2025. Bestämmelser som reglerar den tillkommande bebyggelsens omfattning och utformning läggs till. Höjden på tillkommande bebyggelse regleras till +12,5 m maximal totalhöjd för att harmoniera med intilliggande bebyggelse på Annedalsgatan. Maximal byggnadsarea regleras till 220 kvadratmeter och taklutning till maximalt 38 grader likt övriga fastigheter inom detaljplanen.

Prickmark mot spårområdet justeras även inom fastigheten Danielsdal 1 till ett 4,5 meter brett område mot spårområdet. Detta ger en större frihet i placering av

huvudbyggnad på fastigheten när järnvägstrafiken upphör. Övriga planbestämmelser kvarstår inom fastigheten. Gällande byggrätt är därmed oförändrad avseende byggnadsarea och höjd.

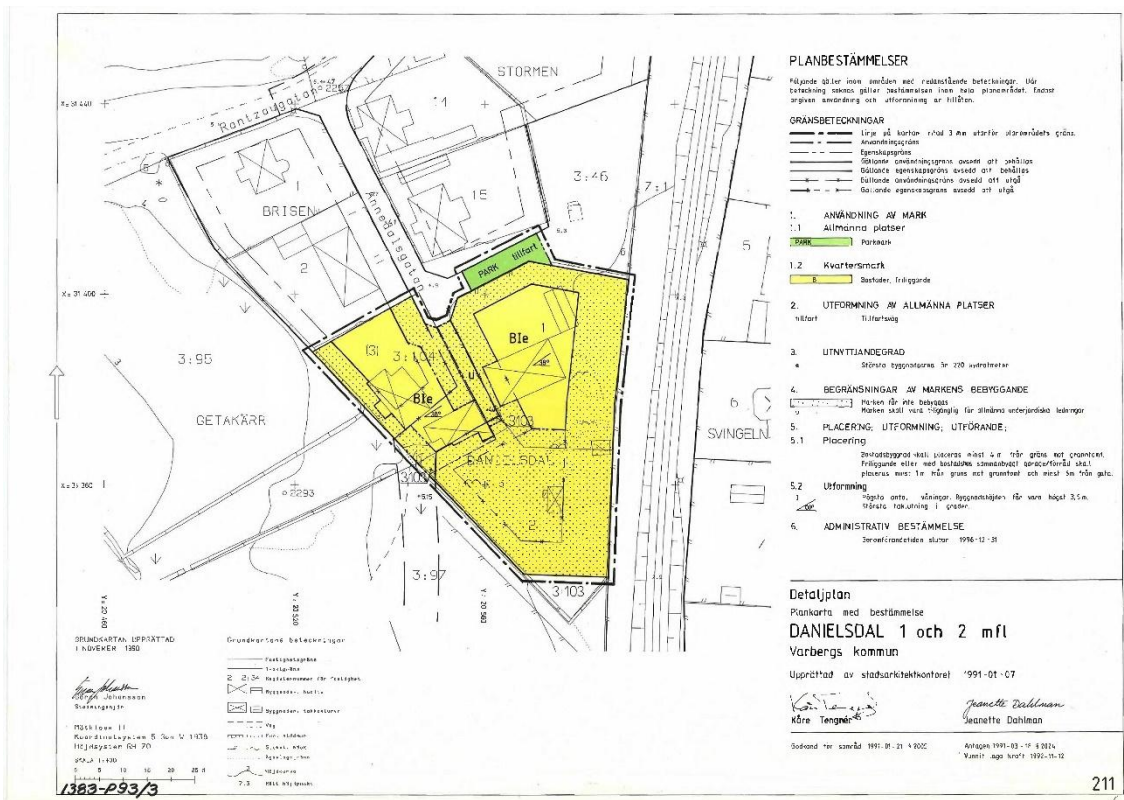


Bild 2. Gällande detaljplan som påverkas av ändringen.



Bild 3. Vy mot väster. Föreslagen ny bebyggelse schematiskt redovisad som vit volym till vänster i bild.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan upphävs genom ändringen. För att ett bygglov ska kunna ges behöver den aktuella fastigheten vara planenlig. Den nuvarande fastighetsindelningen stämmer inte överens med gällande fastighetsplan. Därmed saknar fastigheterna Danielsdal 1 och 2 ett planenligt utgångsläge. För att åstadkomma detta upphävs fastighetsplanen. För att förhindra att fler fastigheter tillskapas inom planområdet adderas en planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek till minst 700 m².

Genomförandetid tillhörande ändring

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

Planbestämmelser tillhörande ändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta totalhöjd är + 12,5 meter över angivet nollplan. Skorsten undantagen. Totalhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnad. Skorsten är undantaget i bestämmelsen och tillåts således vara högre. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsens skala anpassas till platsen och att inga byggnadsdelar förutom skorsten överstiger den angivna höjden. Höjden är angiven enligt höjdsystem RH 2000.

Utnyttjandegrad

e – Största byggnadsarea är 220 kvadratmeter. Största byggnadsarea reglerar byggnadernas utbredning på marken inom respektive fastighet. Motivet till bestämmelsen är att tillåta samma byggnadsarea för Danielsdal 2 som för övriga fastigheter inom detaljplanen.

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är 38 grader. Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande byggrätt får utformas likt intilliggande bebyggelse.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för ändring är 5 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden är 5 år för bestämmelsen som ändringen berör.

a₁ – Bygglov får inte ges för bostad innan järnvägstrafiken på intilliggande spårområde upphört. Bestämmelsen syftar till att ny bostadsbebyggelse inte ska kunna nyttjas inom fastigheten innan järnvägstrafiken upphört att trafikera sträckan.

Minsta fastighetsstorlek inom planområdet är 700 m². Bestämmelsen syftar till att begränsa fastighetsstorleken och förhindra att fler fastigheter styckas av inom detaljplaneområdet. Bestämmelsen ersätter fastighetsplan som upphävs i samband med ändring av detaljplan.

Genomförandefrågor tillhörande ändring

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

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatören och planavgift tas inte ut.

Ersättningsanspråk

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

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av denna ändring av detaljplan innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen eller berörda fastighetsägare. Planarbetet bekostas av exploatören.

Konsekvenser av ändring

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

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenserna av ett upphävande av fastighetsplanen är att nuvarande fastighetsindelning blir planenlig och möjliggör för bygglov. Planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek gör att inga ytterligare bostadsfastigheter kan tillskapas inom planområdet. Fastigheternas övriga befintliga rättigheter påverkas inte av ändringen.

Natur

Landskapsbild

Nedan redovisas hur den föreslagna bebyggelsen påverkar landskapsbilden i vyn från Strandpromenaden. Genom att tillkommande byggrätt anpassas till intilliggande bebyggelse gällande höjd och utbredning bedöms förslaget inte påverkar landskapsbilden negativt.



Bild 4. Bilden redovisar föreslagen byggrätt (vit volym) i vy från korsning Strandpromenaden/gångväg mot Rantzauklippan sett mot öster.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men är inte ansluten idag. Anslutning saknas för hela området Danielsdal. Inga nya fastigheter tillkommer med anledning av förslaget till ändring av detaljplan. Detaljplaneförslaget kan inte säkerställa att anslutningsmöjligheter tillskapas i området. Fastigheten Danielsdal 2 med en föreslagen ny byggrätt är redan bebyggd idag, men vid ett maximalt utnyttjande av byggrätten sker viss ökning av hårdgjorda ytor och därmed visst ökat behov att hantera dagvatten jämfört med befintlig situation. Idag sker dagvattenhantering genom infiltration. Enligt Dagvattenanvisningar för Varbergs och Falkenbergs kommuner är en förutsättning vid nybyggnation att minst 50% av dagvattnet fördröjs på den egna fastigheten. Detta kan göras genom tekniska lösningar som exempelvis gröna tak eller dagvattenmagasin/dagvattenkassetter. Planändringen reglerar inte en teknisk lösning, men möjliggör genom att förslaget tillåter flacka tak och säkerställer att ytor inte får bebyggas.



Bild 5. Bilden visar samma vy som bild 4 men dagsläget utan föreslagen bebyggelse.

Miljö

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

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

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och utblickar

Den föreslagna byggrätten inom Danielsdal 2 eller förändrad placering av byggrätt inom Danielsdal 1 bedöms inte påverka intilliggande fastigheter genom skuggning.

Påverkan på utblickar från grannfastigheter öster om planområdet redovisas nedan. Föreslagen byggrätt redovisas som vit volym. Illustrationen utgår från maximal exploatering med + 12,5 meter nockhöjd över nollplanet, platt tak samt 220 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanens regleringar möjliggör för andra utformningar än den redovisade. Exempelvis kan taket utformas med en lutning upp till 38 grader.

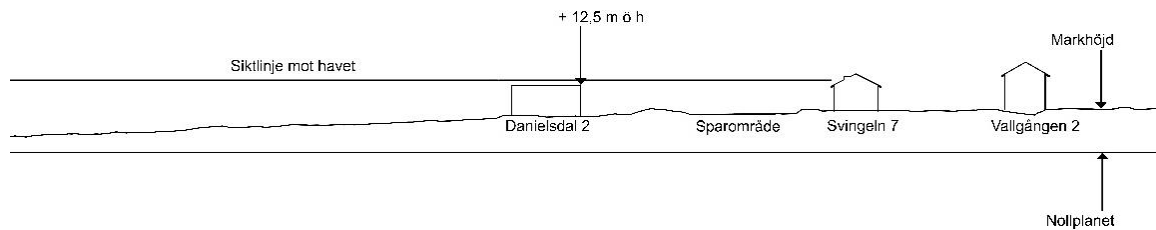


Bild 6. Bilden visar en sektion genom planområdet, vy från söder mot norr. Föreslagen byggrätt om +12,5 meter över nollplanet syns mitt i bild



Bild 7. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 14.

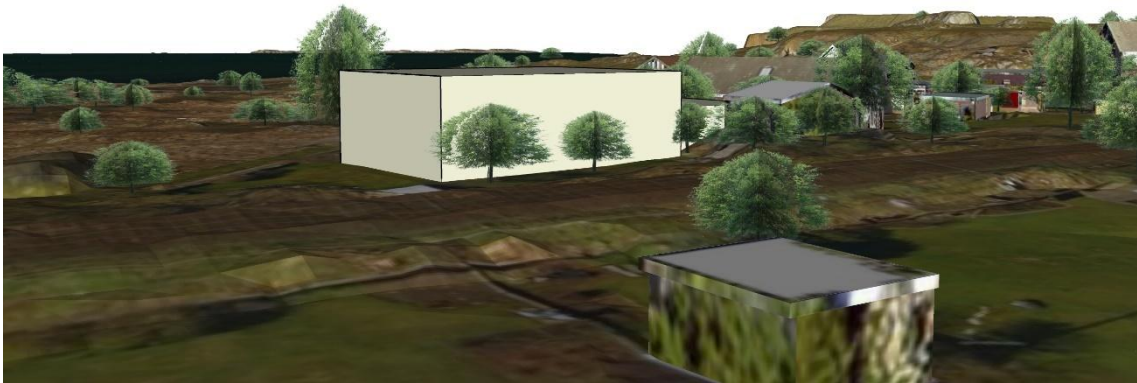


Bild 8. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 16.

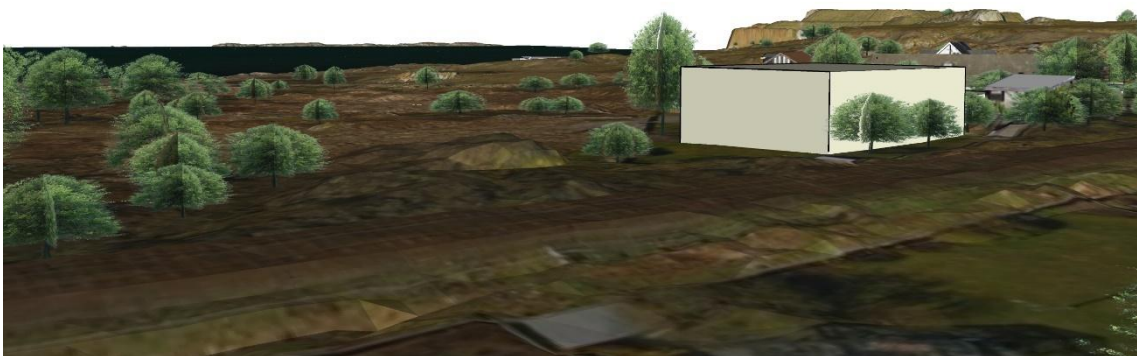


Bild 9. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 18.



Bild 10. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 12.



Bild 11. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 10.

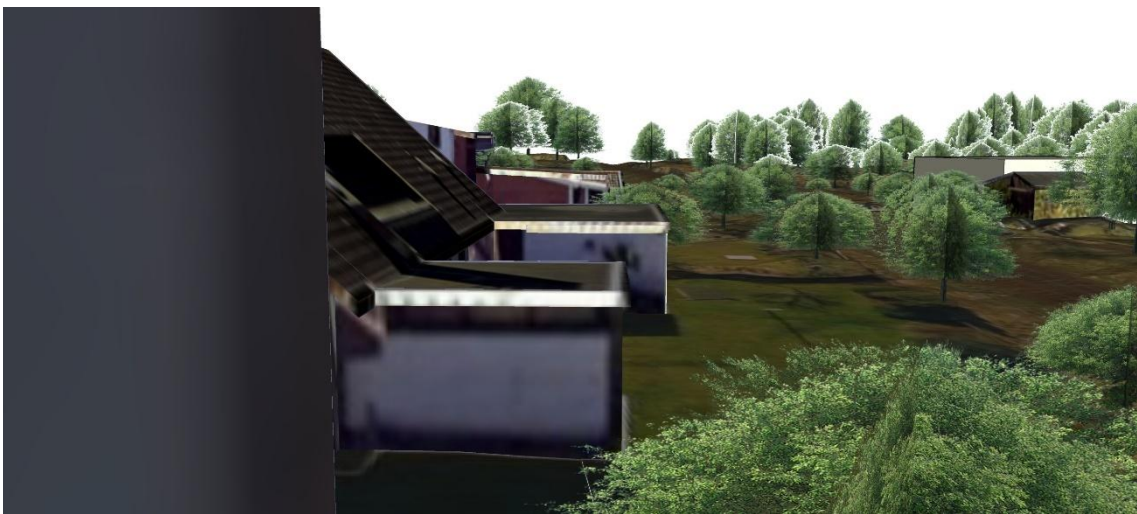


Bild 12. Vy från andra våningen på Knut Porses väg 8.

Prickmark mot spårområdet minskas även inom fastigheten Danielsdal 1 till ett 4,5 meter brett område samt 2 meter mot Danielsdal 2 i söder. Detta ger en större frihet i placering av huvudbyggnad på fastigheten. Övriga planbestämmelser kvarstår inom fastigheten. Gällande byggrätt är därmed oförändrad avseende byggnadsarea och höjd. Ändringen bedöms därmed inte påverka intilliggande fastigheter genom skuggning eller förändrade utblickar.

Buller

Vid nybyggnation inom planområdet ska de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställas. Detta avser båda fastigheterna Danielsdal 1 och 2.

Järnvägstrafiken på det intilliggande spårområdet kommer att upphöra innan föreslagna byggrätter tas i bruk och nyttjas som bostad. Därför påverkas bostäderna inte av buller från järnvägen. Den aktuella fastigheten ligger längst in på Rantzaugatan som är en återvändsgata med mycket begränsad trafik och bedöms därför inte ge

upphov till trafikbuller som påverkar fastigheten. På den andra sidan om spårområdet, drygt 50 meter öster om planområdets östra gräns, går Knut Porses väg. Utifrån kommunens mätningar från 2005 beräknas gatan ha en trafikmängd om 1620 ÅDT (årsdygnstrafik) år 2050. Gatan är skyltad 50 km/h och andelen tung trafik är 2%. En enklare bullerberäkning har gjorts i samband med planarbetet med hjälp av verktyget Buller väg II från Trivector. Detta genererar en bullertillskott på planområdet om 43,3 dBA ekvivalent ljudnivå samt 63,1 dBA maximal ljudnivå. Utifrån beräkningen bedöms föreslagna byggrätter därmed kunna innehålla riktvärdena utan särskilda anpassningar.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Järnvägstrafik

Ett genomförande av ändring av detaljplan bedöms inte påverka riksintresset för järnvägstrafik, enligt 3 kap 8 § Miljöbalken, eftersom den föreslagna tillkommande byggrätten som ändring av detaljplanen möjliggör kan inte tas i bruk förrän järnvägstrafiken upphört.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Aktuell ändring av detaljplan avser följande detaljplan:

- *Detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl (1383-P93/3, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för kvarteren Stormen och Brisen m.m. (13-VAR-REV79, Lantmäteriets beteckning)*
- *Stadsplan för en del av staden Varberg (1383-P89/5, Lantmäteriets beteckning)*

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

Översiktsplan

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

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

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-10-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsföresättningar tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsföresättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan antogs av kommunstyrelsen den 18 mars 1991 (§ 2024) och vann laga kraft den 12 november 1992. Detaljplanens syfte är att förbättra vändmöjligheten på Annedalsgatan och att ta bort byggrätten för Danielsdal 2 eftersom Banverket vid den tidpunkten planerade en utbyggnad av dubbelspår och utökning av spårområdet.

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 19 oktober 2023. Ursprunglig ansökan avsåg en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra för att uppföra ett enbostadshus på fastigheten.

Gällande fastighetsplan

För aktuellt område gäller fastighetsplan för del av kv brisen och kv Danielsdal i Varbergs kommun (1383-P93/4) som vann laga kraft 1992-11-12, det vill säga samma datum som detaljplanen. Fastighetsplanen reglerar att enbart två fastigheter kan tillskapas inom planområdet, benämnda "Lotten A" och "Lotten B". Lotten A omfattar Danielsdal 3. Lotten B omfattar Danielsdal 1 och 2. Den nuvarande fastighetsindelningen stämmer därmed inte överens med den gällande fastighetsplanen.

Fastighetsplan är en äldre typ av plan som fanns när den äldre plan- och bygglagen gällde (fram till maj 2011). I en fastighetsplan reglerades fastighetsindelningen och olika rättigheter med bindande verkan. Fastighetsplaner gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser. För att ändra eller upphäva en fastighetsplan krävs en ändring av detaljplanen. Fastighetsbildning får inte ske i strid mot fastighetsplanen och en fastighet måste överensstämma med fastighetsplanen för att utgångsläget ska vara planenligt.

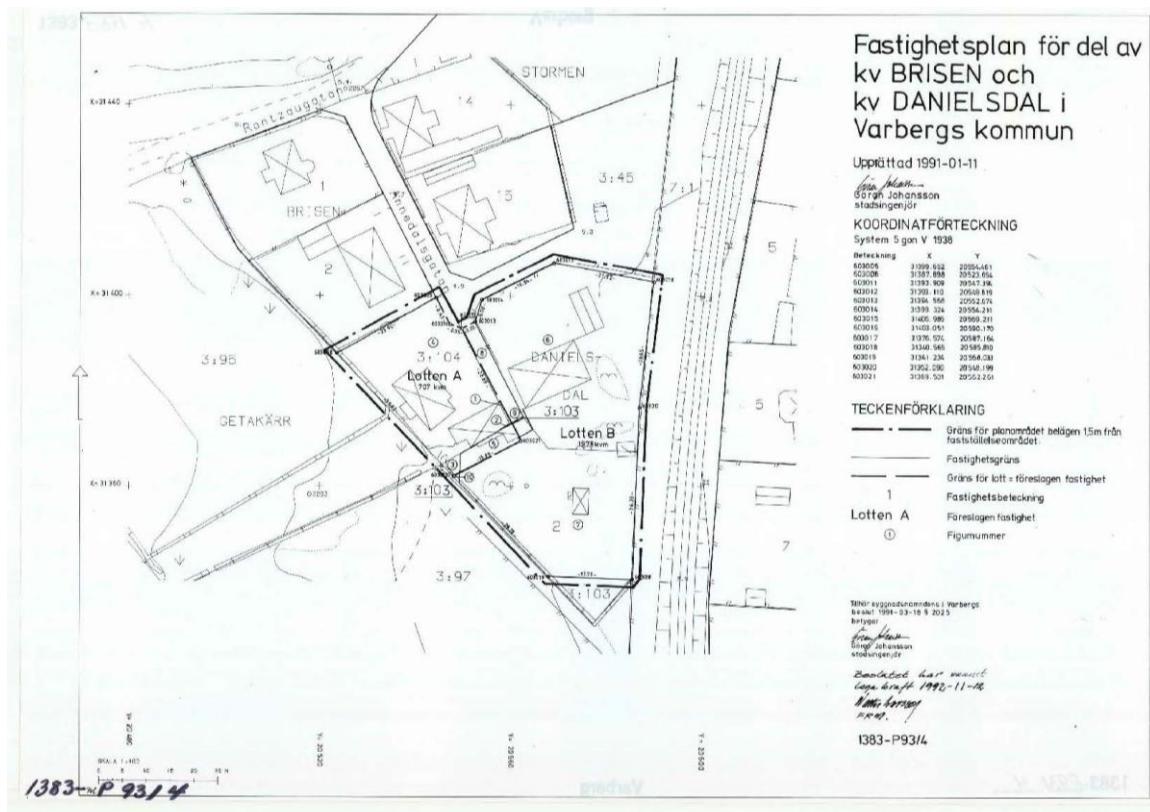


Bild 13. Bilden visar gällande fastighetsplan som upphävs genom ändringen av detaljplan.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anger att utbyggnad främst ska ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser och goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service. Den bästa jordbruksmarken ska i så stor utsträckning som möjligt skyddas från exploatering. Aktuell fastighet ligger inom Varbergs stadsområde.

I fördjupningen av översiktsplan för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010 anges ett antal utvecklingsinriktningar för bostäder, verksamheter och service. Nya bostäder och verksamheter ska tillkomma antingen som kompletteringsbebyggelse eller som nya områden i nära anslutning till staden eller övriga samhällen.

Fastigheten Danielsdal 2 ligger inom riktlinjeområde 11 – Stadskärnans omgivning. För området anges att den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse samt att tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter. Vidare anges att innan dispositionen av området kring järnvägen klarlagts gäller mycket stor restriktivitet för tillstånd till nya projekt eller byggnader inom berörda områden. Detta bedöms överensstämma med avsikten för aktuell planändring.

Förtätningsstrategi

I *Förtätningsstrategi för Varbergs tätort*, antagen av kommunfullmäktige den 19 december 2017, ligger aktuell fastighet i gränsen mellan zon 1 och zon 3. Riktlinjerna anger att bebyggelse ska utvecklas successivt genom komplettering med hänsyn till skala och karaktär.

Kulturmiljöprogram

Aktuellt planområde ingår inte i kulturmiljöprogram för staden, *Stadens karaktärer*, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012. Fastigheten gränsar till det område som kallas 1a – Kommunikation och badliv. Området omfattar bland annat Platsarna, Fästningen, Strandpromenaden och byggnader som hör till badlivsturismen. Miljön beskrivs ur kulturhistoriskt perspektiv utgöra en av Varbergs allra viktigaste miljöer.

Grönstrategi

Enligt kommunens grönstrategi *Simma, lek och svärma*, antagen av kommunfullmäktige den 17 september 2013, ingår planområdet i vad som utpekats som det befintliga gröna kuststråket. Stråket beskrivs utgöra mötet mellan hav och land. Stråket är välanvänt och viktigt för både rekreation och fågelliv.

Idéstudie Utveckling av Väst kustbanans enkelspår område

En idéstudie har tagits fram som ger förslag på hur det nuvarande spårområdet ska kunna utvecklas då det kommer i kommunens ägo. Idéstudien godkändes av kommunfullmäktige den 16 januari 2024. Det aktuella planområdet ligger mellan det som benämns delområde Engelska parken och Platsarna och delområde Kurtinen. För sträckan föreslås ett rörelsestråk för cykel, motion och gång.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Järnväg, befintlig

Fastigheten som omfattas av ändringen gränsar till spårområde för Väst kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer, järnväg enligt 3 kap. § 8 MB. Arbete med att bygga ut Väst kustbanan med dubbelspår och en järnvägstunnel genom Varberg pågår. Det nya dubbelspåret bedöms kunna börja trafikeras i juli 2025 och då kommer

järnvägsspåret invid den aktuella fastigheten att tas ur drift. Då övergår marken i kommunens ägo och riksintresset upphör att gälla.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns tre fastigheter varav två är bebyggda med villor i ett plan. Inom Danielsdal 2 finns två mindre fritidshus med en sammanlagd byggnadsarea om cirka 40 kvadratmeter.



Bild 14. Befintlig bebyggelse inom Danielsdal 2, vy från väst mot öst.

Bebyggelsen i området Danielsdal väster om spårområdet består av villor från olika tidsepoker vilket ger viss variation i stil och uttryck. Gemensamt är en lågmäld skala i upp till 1,5 våning. Befintliga nockhöjder varierar mellan + 9,8 och + 12,5 meter över havet (se även bild 16). Området omfattas av två olika detaljplaner, den nu aktuella samt *Detaljplan för kvarteren Stormen och Brisen m.m.* Den högsta tillåtna höjden i dessa gällande detaljplaner är 3,5 m respektive 4,4 m byggnadshöjd, vilket motsvarar upp till cirka 13 m nockhöjd i meter över havet beroende på vald taklutning och placering av byggnad. I nu gällande *Detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl* begränsas takvinkeln till maximalt 38 grader. I intilliggande detaljplan finns ingen reglering av taklutningen.

På den östra sidan om spåren tar villabebyggelse vid utmed Knut Porses väg. Området består främst av större villor i 2-2,5 våningar. Nockhöjden varierar mellan cirka + 13,7 och + 18,8 meter över havet (se bild 16).



Bild 15. Planområdet och kringliggande kvarter. Norr uppåt i bild. (Foto: Slagboom and Peters)



Bild 16. Bilden illustrerar nockhöjder inom planområdet och kringliggande kvarter. Höjden anges i meter över nollplanet.

Landskapsbild

Planområdet avgränsas av i öster av järnvägen. På västra sidan möter planområdet ett öppet natur- och rekreationsområde som sluttar svagt ned mot strandpromenaden och havet.

Trafik

Biltrafik och parkering

Planområdet omfattar allmän gata. Fastigheten Danielsdal 2 nås via en tillfartsväg som är planlagd som kvartersmark B (Bostäder) och är reglerad med prickmark (mark som inte får bebyggas) i detaljplanen. Parkering anordnas inom planområdet på den egna fastigheten.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Området ingår i antaget verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Fastigheterna som omfattas av ändringen är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten. Ingen av fastigheterna inom detaljplaneområdet är anslutet till verksamhetsområdet för kommunalt dagvatten då anslutning saknas för området. Dagvatten inom fastigheterna hanteras idag genom infiltration.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi AB.

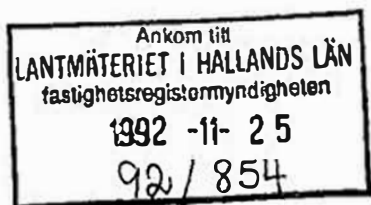
Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmaste återvinningscentral och återvinningsstation finns på Danska vägen, ca 1 km från aktuellt område.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vid nybyggnation inom planområdet ska de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställas.



Byggnadsnämnden
Varbergs kommun

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har den 18 mars 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl.

Genom regeringens beslut har detaljplanen vunnit laga kraft den 12 november 1992.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun
FRM, lantmäteriet
FBM, lokalkontoret i Varberg
Anne-Marie Olander, Telekontoret, Box 860,
501 50 Borås
Kansliet
Planenheten (planmappen)
Planarkivet

REGISTRERING

Datum

...1993-08-25...

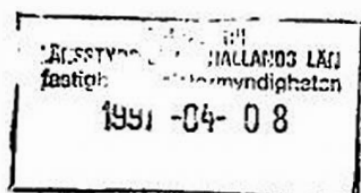
Införing i fastighetsregistret
har verkställts.

För fastighetsregisternmyndigheten

Smilla Jansson

1991-04-05

2023-2565-91
2024-2605-91



Byggnadsnämnden
Varbergs kommun

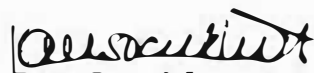
Prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL)

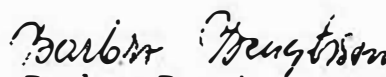
Byggnadsnämnden i Varbergs kommun har den 18 mars 1991 antagit ett förslag till detaljplan för Danielsdal 1 och 2.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att någon prövning enligt 1 § samma kapitel av kommunens beslut inte skall ske.

Detta beslut får enligt 13 kap 4 § samma lag inte överklagas.

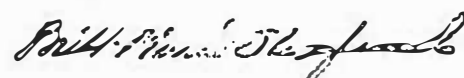
Då kommunens beslut har överklagats ber vi Er att snarast sända handlingarna i ärendet till länsstyrelsen.


Jan Stenklint


Barbro Bengtsson

Kopia
Kommunfullmäktige i Varbergs kommun
FRM, lantmateriet (+kopia av beslut om antagande)
Kansliet
Planenheten
--" (BB + kopia av beslut om antagande)

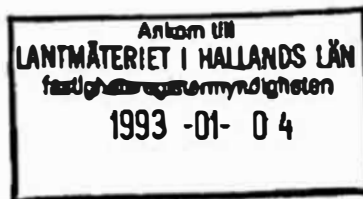
Besyrkes



1991-01-07

Detaljplan för
DANIELSDAL 1 och 2 m fl

Varbergs kommun

**HANDLINGAR**

Till planhandlingarna hör förutom plankarta i skala 1:400 med bestämmelser, denna beskrivning och genomförandebeskrivning. Bilaga, fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förfrågan har inkommit från ägaren till Danielsdal 1 och 2 om uppförande av bostadshus på tomt nr 2 och breddning av Annedalsgatan enligt gällande detaljplan. Banverket har i skrivelse 1989-07-05 meddelat att man planerar för en utbyggnad av spåret till dubbelspår samt en flyttning av järnvägen så att närmaste spår kan komma ca 10 meter längre åt väster mot den aktuella tomten. Nybyggnad av bostadshus i detta läge kan ej accepteras.

Syftet med planförslaget är bl a att förbättra vändmöjligheten på Annedalsgatan, och att ta bort byggrätten för Danielsdal 2.

PLANDATA

Planområdet är beläget omedelbart väster om nuvarande järnväg, ca 300 meter från havet och ca 500 meter sydost om Varbergs fästning. Det angränsar till strövområdet vid "Strandpromenaden".

Planområdets totala areal är ca 0,3 hektar. Marken ägs huvudsakligen av enskilda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen -ÖP 90- uttalas att "det finns mycket stora byggrätter enligt föräldrade gällande planer utan genomförandetid. Ny detaljplan tas fram när behov uppstår".

För området gäller detaljplan fastställd 1962-12-07. Det gränsar i väster mot plan fastställd 1920-12-03 och i öster mot plan fastställd 1917-06-08.

1991-01-07

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet gränsar i väster mot det stora rekreationsområdet invid Strandpromenaden. Utredning pågår om att göra området till naturreservat.

Bebyggelseområden

Planområdet är bebyggt med tre bostadshus varav ett av dem är beläget på gatumark enligt gällande detaljplan. Detta inordnas nu i kvartersmark. Byggrätten för Danielsdal 2 tas bort. Någon ytterligare nybebyggelse bör ej tillkomma då Banverket planerar utbyggnad till dubbelspår och tomterna angränaar spårområdet. Marken mellan Danielsdal 1 och Getakärr 3:104 tillägges Danielsdal 1 (tidigare gatumark).

Gator och trafik

Annedalsgatan är ej utbyggd i hela sin bredd. Inom planen föreslås en mindre avskärning av befintlig mur i väster så att vändmöjligheten förbättras. Enligt ARGUS* kan vändplataer uteslutas om återvändsgatans längd är mindre än 50 meter och trafiken är liten.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar.

Administrativa frågor

Fastighetsreglering berör alla inom planen ingående fastigheter. Ändring av tomtindelning ska ske.

Genomförandetiden slutar 1996-12-31.

Planen handlägges med enkelt planförfarande.

STADSARKITEKTKONTORET

Kåre Tengnér

Jeanette Dahlman

* Allmänna råd om gators utformning och standard

-19 - 3

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
1991-01-07

Detaljplan för
DANIELSDAL 1 OCH 2 M FL
Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen i april 1991.

Vatten och avlopp är utbyggt. Arbetet med ombyggnad av vändplatsen på Annedalsgatan kommer att påbörjas då erforderliga fastighetsbildnings-åtgärder vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Tomtplatserna inom planområdet är bebyggda. Då genomförandet innebär ombyggnad av Annedalsgatan har genomförandetiden satts till knappt sex år och slutar 1996-12-31.

Huvudmannaskap

Vatten och avlopp	Kommunen
Gator och övrig allmän plats	Kommunen
Energiförsörjning	Varberg Energi AB
Kvartersmark	Byggherren

Tillfart till Danielsdal 1 är anlagd i grus. För vinterväghållningen svarar Ågaren till fastigheten Danielsdal 1.

Avtal

De bebyggda bostadsfastigheterna är i enskild Ågo. Övrig mark ägs av kommunen.

Avtal ska före planens antagande upprättas mellan kommunen och Banverket i anledning av Västkustbanans utbyggnad till dubbelspår.

Mellan kommunen och Ågaren till fastigheterna Danielsdal 1 och 2 ska avtal upprättas innebärande att Danielsdal 1 tillförs tre områden från kommunens fastigheter Getakärr 3:46 och 3:103 om sammanlagt cirka 70 kvm samt att ett område om cirka 50 kvm ska överföras från Danielsdal 2 till den angränsande fastigheten Getakärr 3:104.

Avtal ska även upprättas mellan kommunen och Ågaren till fastigheten Getakärr 3:104 innebärande att Getakärr 3:104 tillförs två områden från kommunens fastigheter Getakärr 3:46 och 3:103 om sammanlagt cirka 15 kvm samt att cirka 15 kvm överförs från Getakärr 3:104 till Getakärr 3:46.

- 21 -

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska genomföras i enlighet med upprättad fastighetsplan och med stöd av upprättade avtal.

Servitut för befintliga vatten- och avloppsledningar ska bildas i det område som betecknas u.

EKONOMISKA FRÅGOR

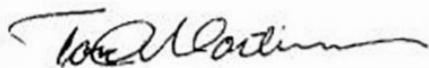
För ombyggnad av Annedalsgatan svarar kommunen.

Avtalet mellan kommunen och Banverket innebär att Banverket påtager sig alla kommunens kostnader som kan uppstå i samband med krav från ägaren till fastigheten Danielsdal 2 om ersättning för ändring av detaljplan berörande fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintlig belysningsstolpe och befintligt elskåp utanför fastigheten Danielsdal 1 nordvästra gräns flyttas så att de ej inkräktar på vändplatsen. På initiativ av ägaren till Danielsdal 1 flyttas befintligt staket som nu är beläget utanför fastighetens nordvästra gräns.

MARK- OCH BOSTADSKONTORET



Tord Martinson

Tillhör byggnadsnämndens beslut
om antagande 1991-03-18 § 2024

Beslutet vann laga kraft 1992-11-12