

Bn § 35

Dnr: SBK 2022/1038

Ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m.fl. Danielsdal 2

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat den 13 februari 2025.
2. anta detaljplan för Ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m.fl., upprättad den 13 februari 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra ett enbostadshus inom fastigheten Danielsdal 2. Ansökan om planbesked för fastigheten inkom den 3 juni 2022.

Fastigheten Danielsdal 2 ligger strax söder om Platsarna, väster om Varbergs stadskärna. Fastigheten är idag bebyggd med två mindre fritidshus. Fastigheten är i sin helhet belagd med prickmark (mark som inte får bebyggas) i gällande detaljplan. Detta med anledning av att fastigheten 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 den aktuella fastigheten att tas ur drift.

Avsikten med förslaget till ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl innebär att en byggrätt för ett enbostadshus tillskapas inom Danielsdal 2. Byggrätten regleras i höjd och utbredning för att anpassas till intilliggande bebyggelse. Förslaget innebär också att prickmark mot spårområdet minskas inom fastigheten Danielsdal 1 vilket möjliggör en friare placering av bebyggelsen inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att byggnadsnämnden godkänner ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 för antagande.

Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Linnéa Enochsson.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Skäl för beslut

Föreslagen förändring är förenlig med den fördjupande översiktsplanen för stadsområdet (antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010). Denna anger an markanvändning *blandad bebyggelse* för den aktuella fastigheten. Fastigheten ligger inom riktlinjeområde 11 – Stadskärnans omgivning. Riktlinjer med bäring på området anger 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.

I *Förtättningsstrategi 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. Fastigheten omfattas inte av Stadsbyggnadsprogram för Varberg, då gränsen för programmet går öster om järnvägen.

Aktuella fastigheter ingår inte i kulturmiljöprogram för staden, *Stadens karaktärer*, godkänd av byggnadsnämnden den 30 augusti 2012. Fastigheten gränsar dock till det område som kallas 1a – Kommunikation och badliv. Området omfattar bland annat Platsarna, fästningen, strandpromenaden och byggnader som hör till badlivsturismen. Miljön beskrivs som en av Varbergs kulturhistoriska absoluta värdekärnor.

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

Detaljplan som omfattas av ändringen är *Detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m.fl.* (211), laga kraft-vunnen den 12 november 1992. Detaljplanens syfte är bland annat att ta bort byggrätten på fastigheten Danielsdal 2 eftersom Banverket vid den tiden planerade för utbyggnad till dubbelspår i befintlig järnvägssträckning. Detaljplanen reglerar markanvändningen inom fastigheten Danielsdal 2 till bostad. Fastigheten är i sin helhet belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. Detaljplanen reglerar nyttjandegraden på intilliggande fastigheter till största byggnadsarea 220 kvadratmeter och största nockhöjd 3,5 meter. Genomförandetiden har gått ut.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Det aktuella planområdet gränsar i öster till spårområde för Väst kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer - järnväg. 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. Så snart järnvägstrafiken upphör bedöms aktuell plats lämplig för nyplanering av bostadsbebyggelse.

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. Användningen bedöms inte vara i konflikt med bostadsändamål.

Avsikten med förslaget till ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m fl är att en byggrätt för ett bostadshus tillskapas inom Danielsdal 2. Byggrätten regleras i höjd och utbredning för att anpassas till intilliggande bebyggelse. Förslaget innebär också att prickmark mot spårområdet minskas inom fastigheten Danielsdal 1 vilket möjliggör en friare placering av bebyggelsen inom fastigheten. Båda de tillkommande områdena regleras med en bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän järnvägstrafiken upphör i syfte att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

Ändringen avser även upphävande av gällande fastighetsplan för aktuellt område för att göra befintliga fastigheter planenliga. Fastighetsplanen ersätts med en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek i syfte att förhindra att ytterligare fastigheter bildas inom planområdet.

Förslaget har varit på samråd under tiden 10 juli till och med den 30 augusti 2024. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 5 till och med den 26 november 2024. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 13 februari 2025 redovisat inkomna yttranden.

Länsstyrelsen och Trafikverket har inte haft några synpunkter på planförslaget under vare sig samråd eller granskning.

I samrådet inkom synpunkter som berörde redovisning av konsekvenser för buller från fordonstrafik samt dagvattenhantering. Planbeskrivningen kompletterades inför granskningen för att tydliggöra dessa. Synpunkter inkom också från fastighetsägare och boende på den östra sidan av järnvägsspåret som framförde vikten av att den tillkommande bebyggelsen anpassas till området i övrigt samt att utsikt påverkas för grannfastigheter.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Planbeskrivningen kompletterades med en landskapssektion för att tydliggöra påverkan på intilliggande fastigheter.

I granskningsskedet inkom Lantmäteriet med synpunkt på val av gräns i plankartan vilket har åtgärdats. Fastighetsägare och boende på östra sidan av spårområdet yttrade sig på nytt angående påverkan på utsikt och framhöll vikten av att skapa en trappvis lägre skala mot havet. Planförslaget har genom sin utformning säkerställt detta och inför antagandet ändras planbestämmelse som reglerar den tillkommande byggrättens höjd från nockhöjd till totalhöjd. Detta ger ytterligare tydlighet och begränsar påverkan på grannfastigheter då inga byggnadsdelar förutom skorsten får sticka upp över angiven höjd.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4-6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, landskapsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

Den tillkommande bebyggelsen har anpassats till bestämmelser inom den gällande planen. Höjden på den nya byggrätten regleras med totalhöjd i meter över angivet nollplan. Detta säkerställer att byggnaden håller samma tillåtna höjd som övriga fastigheter inom Danielsdalsområdet samt att den är lägre än de tillåten höjd inom fastigheterna på östra sidan spårområdet utmed Knut Porses väg. De närmaste grannarnas utsikt påverkas i markplan vilket bedöms vara en acceptabel påverkan med hänsyn till områdets läge.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling med ett enbostadshus inom Danielsdal 2 är lämplig. Byggnadsnämnden ska därför anta ändring av detaljplan för Danielsdal 1 och 2 m.fl..

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat 2025-02-05

Plankarta, daterad 2025-02-13

Planbeskrivning, daterad 2025-02-13

Samrådsredogörelse, daterad 2024-10-23

Granskningsutlåtande, daterad 2025-02-13

Undersökning, daterad 2023-10-03

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Protokollsutdrag
Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------