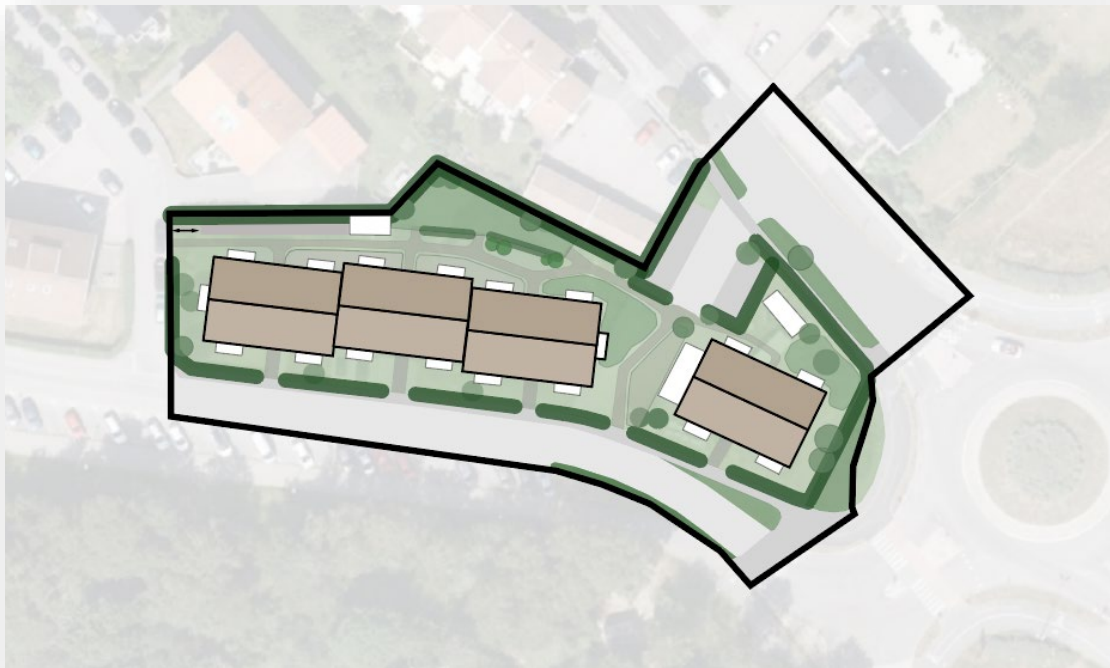




**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2016 - 2069



Planbeskrivning

Detaljplan för Rudan 12 m.fl.

Varberg, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-11-21

Laga kraft 2025-03-26

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av en förtätning av bostäder i centrala Varberg. Befintlig bebyggelse i form av två friliggande enplanshus föreslås ersättas med flerbostadshus. Ny bebyggelse föreslås på två byggrätter, i fyra volymer med förskjutna fasader.

Planområdet omfattar fastigheterna Rudan 12 och 13 samt Getakärr 5:1, 5:32, 5:34 och 5:35. Området är av stadsmässig karaktär med god tillgång till såväl centrum, service, kollektivtrafik och rekreationsområden. Parkeringsmöjligheter säkras med underjordiskt parkeringshus, samt till viss del bostadsnära markparkering. Antalet bostäder inom planområdet uppskattas öka från 2 till cirka 40.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Rudan 12 m.fl.
Kommunens diarienummer	SBK-2016-2069
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-11-21 BN § 196
Detaljplan påbörjad	2021-08-20
Detaljplan laga kraft	2025-03-26

Planhandlingar

Planbeskrivning (*denna handling*), 2024-11-07

Plankarta, 2024-11-07

Grundkarta, 2024-04-15

Fastighetsförteckning (*publiceras ej digitalt*), 2024-04-15

Illustrationskarta, 2024-11-07

Granskningsutlåtande, 2024-10-07

Undersökning, 2023-02-02

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 2021-06-14 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.

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
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt.....	8
Allmän plats	9
Kvartersmark.....	11
Planbestämmelser.....	24
Användning av mark.....	24
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	25
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	25
Genomförande av projektet.....	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor.....	33
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	33
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	33
Prövning enligt annan lagstiftning	33
Konsekvenser	35
Fastigheter och rättigheter.....	35
Kulturmiljö	35
Natur.....	37
Miljö	38
Miljökvalitetsnormer.....	39

Hälsa och säkerhet	40
Sociala.....	42
Riksintresse	42
Trafik.....	43
Planeringsunderlag.....	44
Kommunala planeringsunderlag	44
Utredningar	44
Planeringsförutsättningar.....	46
Kommunala planeringsförutsättningar.....	46
Riksintressen	50
Miljökvalitetsnormer.....	50
Hydrologiska förhållanden	51
Geotekniska förhållanden.....	51
Fysisk miljö	52
Trafik.....	55
Service.....	57
Kulturmiljö	57
Miljö	57
Hälsa och säkerhet	58
Sociala.....	59
Teknik	60

Detaljplanens syfte

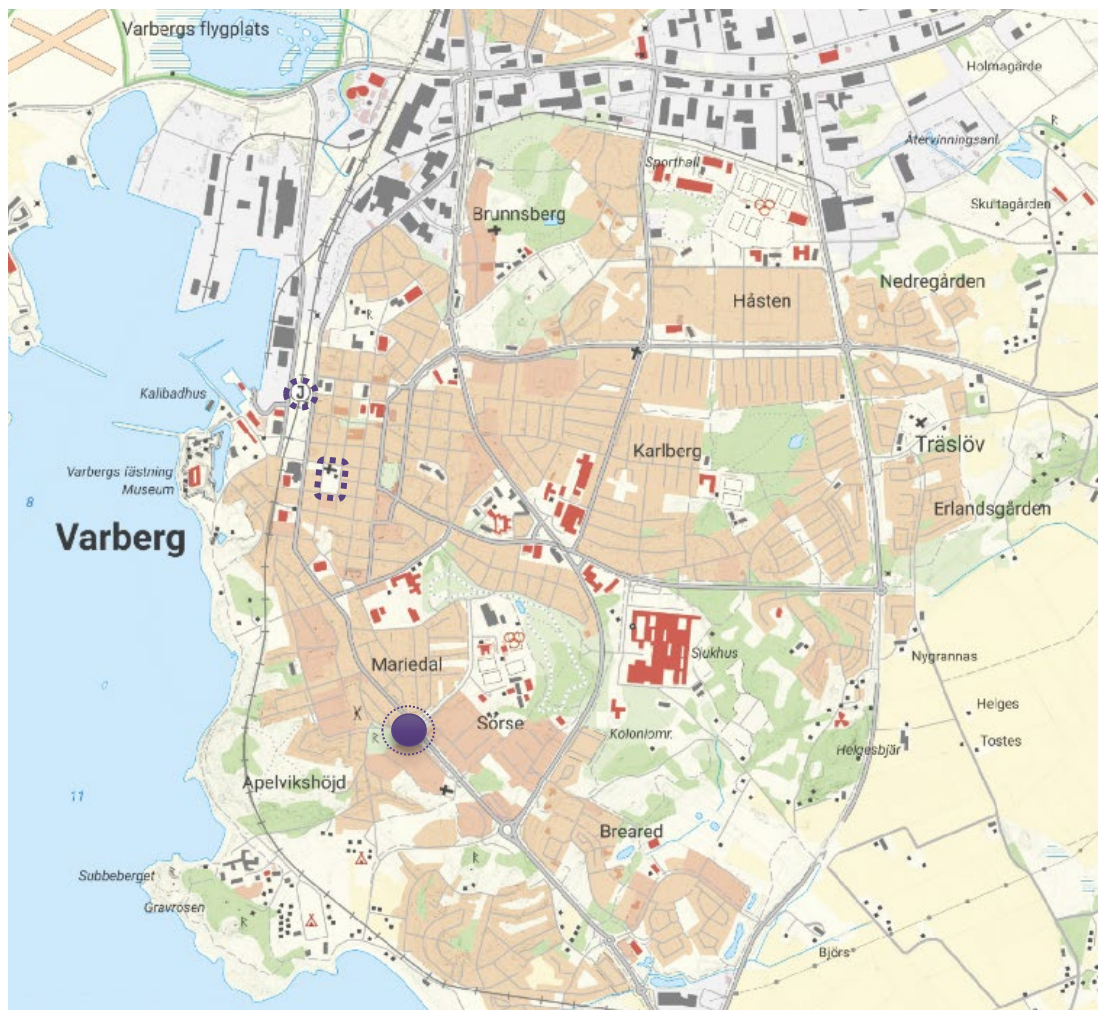
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en vidareutveckling av centrala Varberg i form av byggnation av flerbostadshus samt underjordiskt garage.

Syftet är att ny bebyggelse ska ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen och karaktären längs Södra vägen och Almers väg.

Utformningen av planförslaget syftar till att bryta ner skalan och strukturen på bebyggelsen inom planområdet genom visuellt uppdelade volymer. Utformningen syftar även till att säkerställa befintliga siktlinjer och kvartersstruktur.

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Planområdet ligger centralt beläget i Varberg, cirka 1,2 km söder om torget samt 1,5 kilometer från järnvägsstationen och 850 meter åt väst, tar havet vid.



Planområdet ligger inom stadsdelen Lagerlund i centrala Varberg. Området angränsar till Hästhaga i väst, Apelvikhöjd i söder, Sörse (*Sörsedammen*) i sydost, Mariedal i nordost samt Lindesberg och Rosenfred i norr. Planområdet är ca 4750 kvadratmeter och omfattar fastigheterna Rudan 12 och 13, Getakärr 5:34 samt delar av Getakärr 5:1, 5:32, och 5:35.



Karta över närområdet med planområdet markerat i lila.

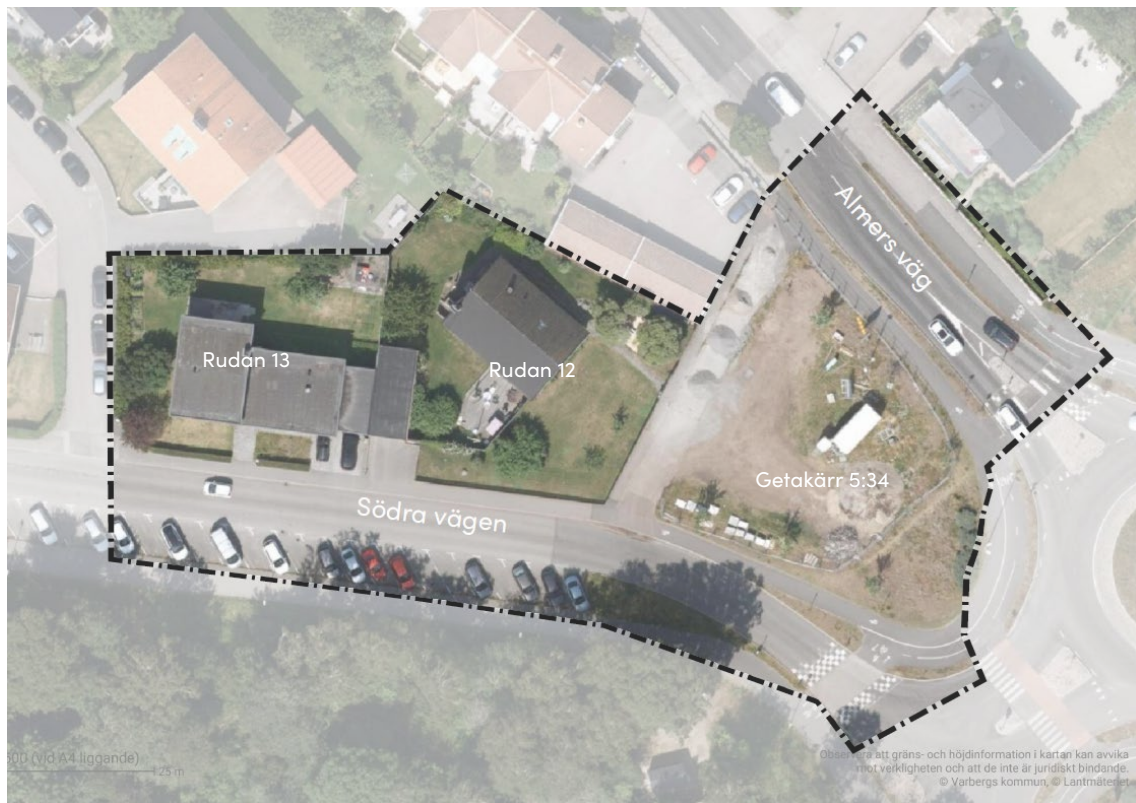
Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförande tid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två enfamiljshus med tillhörande garage, uppförda på 1970-talet. Fastigheterna gränsar till villa- och radhusbebyggelse i norr, Hummels väg i väster och mot Mariedalsrondellen mellan Södra vägen, Almers väg och Kattegattsvägen i sydost. Marken inom planområdet sluttar mot norr, med inmätta marknivåer på cirka +21,75 till +24 i väster och ca +25 i öster.

Befintlig grönstruktur består av trädgårdar samt en mindre grönyta med yngre planterade träd på fastigheten Getakärr 5:34, i kilen mellan Södra vägen och Almers väg mot Mariedalsrondellen.



En översiktsbild som visar aktuellt planområde.

Allmän plats

Den allmänna platsen inom planområdet omfattar delar av Södra vägen, Almers väg, befintliga gång- och cykelstråk samt del av befintlig grönyta mot Mariedalsrondellen.

Delar av Södra vägen, korsningen samt Almers väg ingår i planområdet för att säkerställa dagens vägsträckning tillsammans med befintlig gång- och cykelväg. Stråket mellan Södra vägen och Almers väg planläggs som kvartersmark med syfte att säkerställa en enhetlig kvartersstruktur för den nya bebyggelsen.

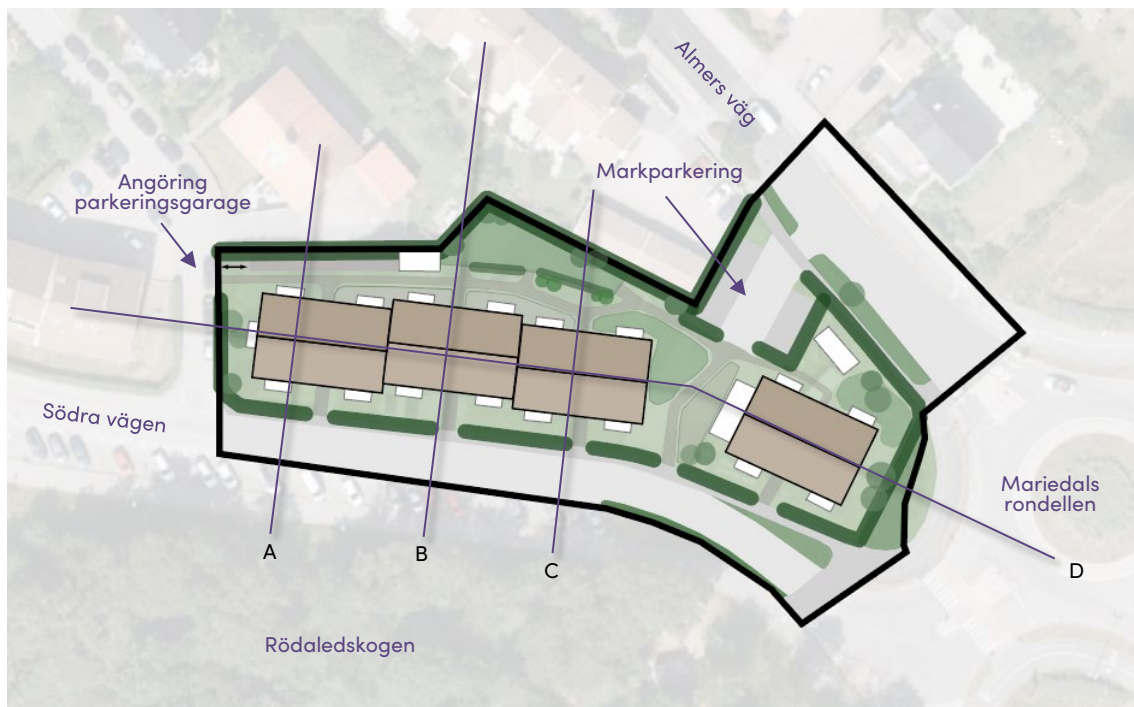
Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Passagen mellan Almers väg och Södra vägen som idag är planlagd som allmän platsmark - park eller plantering, föreslås som kvartersmark för att skapa en enhetlig kvartersstruktur för den tillkommande bebyggelsen. Ytan närmast rondellen föreslås som grönyta, med funktionen som en grön övergång mellan gång- och cykelstråket, rondellen och kvartersmarken. Existerande gång- och cykelstråk längs med Södra vägen och Almers väg mot rondellen bevaras och förstärks delvis med trädplantering. Träden i den befintliga grönytan flyttas alternativt ersätts med nya träd i närområdet,

förslagsvis i grönytan på andra sidan Almers väg. Flytt och plantering av träd ska samordnas med berörda ledningsägare.



Illustrationskarta över planområdet, med markerade sektioner A - D

Ekosystemtjänster

De befintliga träden inom planområdet levererar ekosystemtjänster samt bidrar till stadens krontäckning och bör därför bevaras i den utsträckning som är möjlig. Äldre träd tillför betydligt fler ekosystemtjänster än nyplanterade träd av ung ålder. Träd som tas ner ska kompenseras och flytt av träd uppmuntras. På så sätt tillvaratas de ekologiska ekosystemtjänsterna för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering.

Grönytor mot rondellen samt längs med Almers väg, som avgränsar kvartersmarken från gångstråk och gatan, kan med fördel utformas för att generera ett flertal ekosystemtjänster. Till exempel genom att växter väljs utifrån deras förmåga att gynna den befintliga artfaunan, eller genom att ytan utformas för att omhänderta dagvatten.

Trafik

Biltrafik

I planförslaget regleras delar av Södra vägen och Almers väg som allmän plats GATA₁ – lokalgata, för biltrafik, gång- och cykelväg.

Gång- och cykel

Befintliga gång- och cykelvägar kommer inte påverkas av planförslaget och föreslås bevaras i sin helhet inom användningsbestämmelsen GATA₁.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planförslaget är anpassat efter dagens förutsättningar och kommer inte medföra någon form av åtgärder för VA på allmän plats. VA-ledningarna avses inte läggas om utan befintlig ledningsdragning kvarstår.

Kvartersmark

Bebyggelse

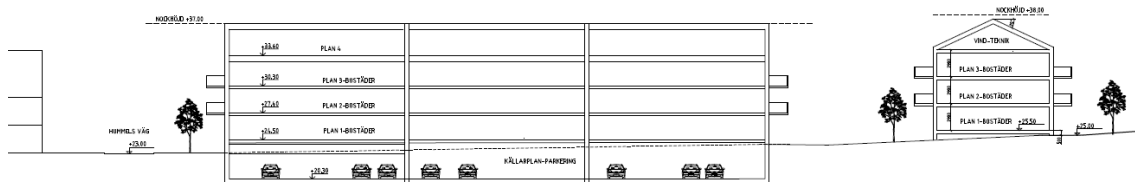
Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse inom kvartersmark. Detaljplanen innehåller två byggrätter, en på Rudan 12 och 13 samt en på Getakärr 5:34. Föreslagen bebyggelse är flerbostadshus i 4 volymer, vilket möjliggör för cirka 40 lägenheter. På kvartersmarken ska även dagvatten tas om hand, cykel- och bilparkering lösas och gröna bostadsgårdar anläggas.

Gestaltning

Planförslaget innebär en utveckling av platsen genom en ny högre bebyggelse med en förlängning av kvarteret mot Mariedalsrondellen. Bebyggelsens placering föreslås följa existerande struktur längs med Södra vägen med längsgående fasader riktade mot gatan med 4 till 5 meters förgårdsmark mellan gata och bebyggelse.

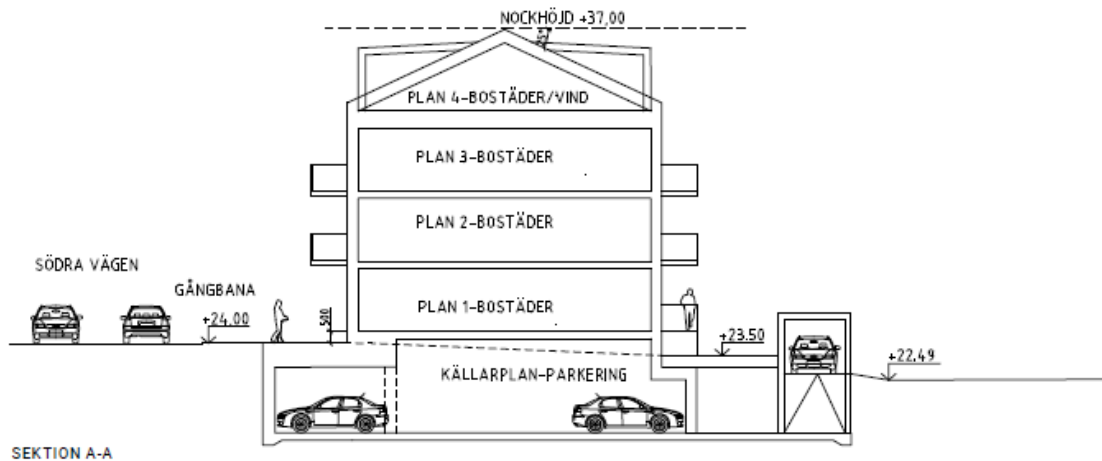


En illustrationsbild över den föreslagna bebyggelsen, mot Mariedalsrondellen, där planförslaget föreslås följa existerande gatu- och bebyggelsestruktur.



Längdsektion D-D: visar förhållandet mellan de föreslagna volymerna samt förhållandet mellan existerande och ny bebyggelse vid Hummels väg. Illustration Semrén & Månsson

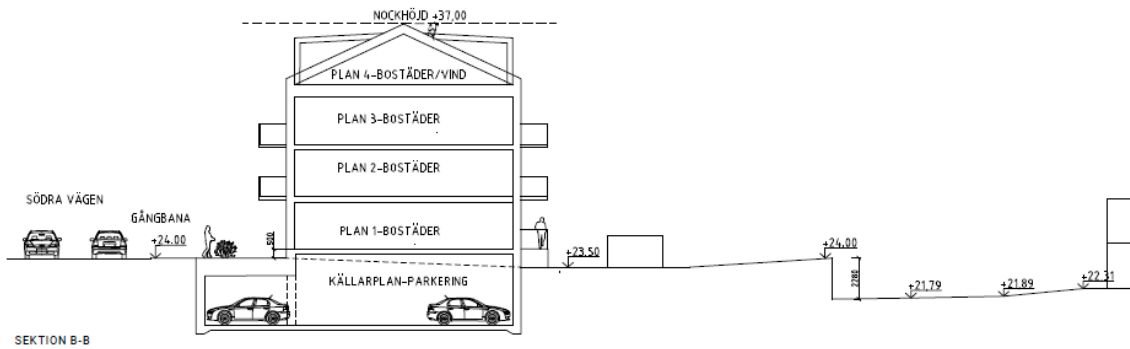
På den västra byggrätten är det möjligt att uppföra en eller flera byggnader med en högsta totalhöjd på +37 meter över nollplanet, och på den östra +38 meter över nollplanet. Byggnationen på båda byggrätterna motsvarar en nockhöjd på cirka 13 meter över existerande markplan. Topologin i området sluttar från öst in mot centrum. Visuellt uppfattas bebyggelsen något högre i öster vid mötet med Mariedalsrondellen. Bebyggelseförslaget ses som en naturlig utveckling av stadsrummet mot den högre bebyggelsen vid Sörse.



Tvärsnitt A-A: nord-sydlig riktning, genom föreslagen västlig volym i 3 våningar med takvåning och underjordiskt garage. Illustration Semrén & Månsson

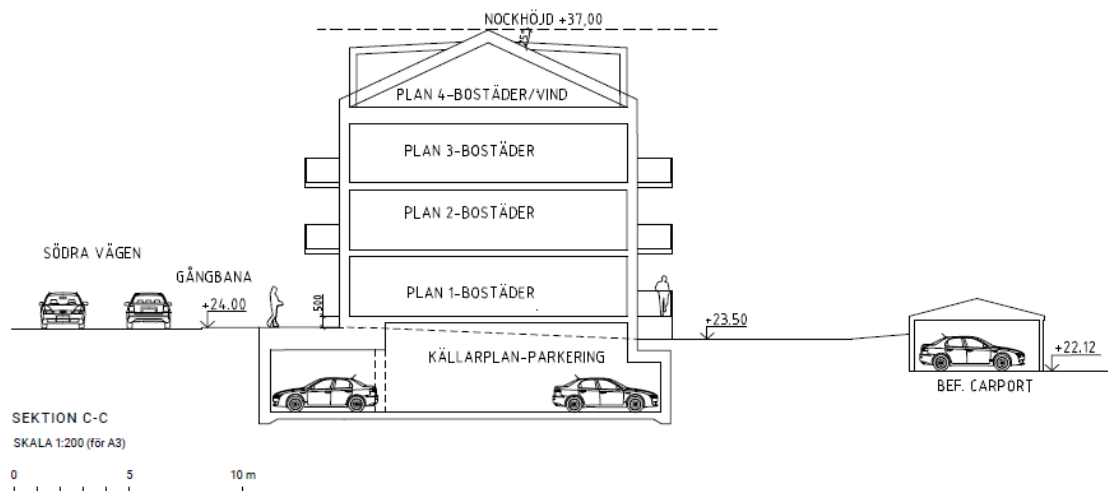
Byggnadsvolymerna föreslås förhålla sig till gaturummet i likhet med angränsande byggnation längs med Södra vägen och Almers väg. Där den östra volymens byggrätt har ett indrag och vinkling mot Almers väg i samma struktur som radhusbebyggelsen längre ner på gatan. Planförslagets struktur säkerställer siktlinjer, framför allt mot centrum, fästningen samt för att inte täcka bakomliggande bebyggelse.

Den uppbrutna strukturen mot gatan följer områdets traditionella karaktär. De föreslagna volymerna skapar genom sin placering flera gemensamma gårdsytor, privata uteplatser och semiprivata grönytor mot gata.



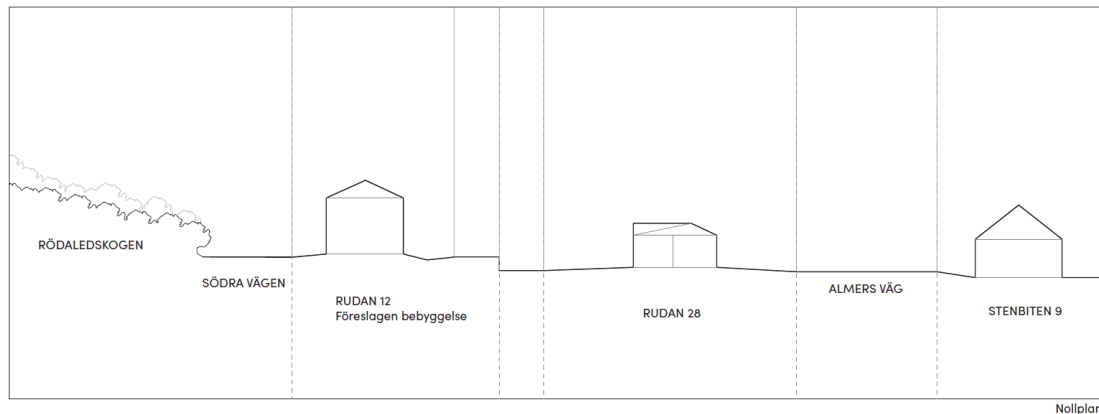
Tvärsektion B-B: nord-sydlig riktning, genom föreslagen västlig volym i 3 våningar med takvåning och underjordiskt garage. Illustration Semrén & Månsson

Bostadshusen föreslås få en traditionell utformning med sadeltak eller mansardtak där byggnadskropparna visuellt delas upp i mindre volymer. Taket ska anläggas med en minsta taklutning på 25 grader. Det är genom planens regering möjligt att ordna takkupor, mindre tekniska anläggningar och hiss på 2/5 av fasadens längd. Samt anlägga utkragande balkong om maximalt 1,5 meter utanför byggrätt. Undantaget mot Mariedalsrondellen samt även över u-område där detta bedöms som olämpligt.



Tvärsektion C-C: nord-sydlig riktning, genom föreslagen västlig volym i 3 våningar med takvåning och underjordiskt garage. Illustration Semrén & Månsson

Placeringen av den nya bebyggelsen föreslås undvika negativ påverkan på kringliggande bebyggelse och kulturmiljö genom att visuellt kopplas samman med kvarteret Mörten längs med Södra vägen samt som en del av fonden mot Röda ledskogen mot sydväst.



Sektion sydväst – nordöst (*motsvarande tvärsektion B-B*)

Vyer

Planförslaget har anpassats till kringliggande byggnation med särskild hänsyn till siktlinjer in mot centrala Varberg och fästningen. Följande visualiseringar visar 3D-illustrationer över föreslagna byggnadsvolymer som detaljplanen tillåter. Byggnaderna visas som schematiska ljusa volymer med markerade våningsplan. Illustrationerna visar inte fasadutformning som exempelvis balkonger eller fasadmateriäl. Trädplantering samt övrig utformning av utomhusmiljö är endast illustration hur det skulle kunna se ut.



Vy från Södravägen mot Mariedalsrondellen.



Vy från Mariedalsrondellen



Vy från Almers väg mot Södra vägen, med områdena Sörse och den föreslagna nya exploateringen vid Apelvikhöjd i bakgrunden (gråa volymer).



Vy från Almers väg, vid Mariedalsrondellen

Planförslaget möjliggör komplementbyggnation mot Almers väg, som en övergång mellan bostad och den allmänna platsen samt en stegring av volym från gatan mot den nya föreslagna bostadsbebyggelsen. Vidare utformning av utomhusmiljön visas inte i illustrationerna.



Översikts vy mot Almers väg och Södra vägen från Kattegattsvägen.

Föreslagen byggnation föreslås som en stegring - från befintlig 2+1 bebyggelse längs med Södra vägen mot den nya bebyggelsen i form av 4 respektive 5 våningar på Sörse.



Vy från Mariedalsrondellen och Kattegattsvägen med Rödaledsskogen i bakgrunden.



Översikts vy mot söder, från Marieberg med områdena Sörse, Apelvikshöjd och Söderhöjd i bakgrunden.



Vy från Hummels väg, med kvarteret Mörtén åt höger, kvarteret Rudan åt vänster och Rödaledsskogen i bakgrunden.

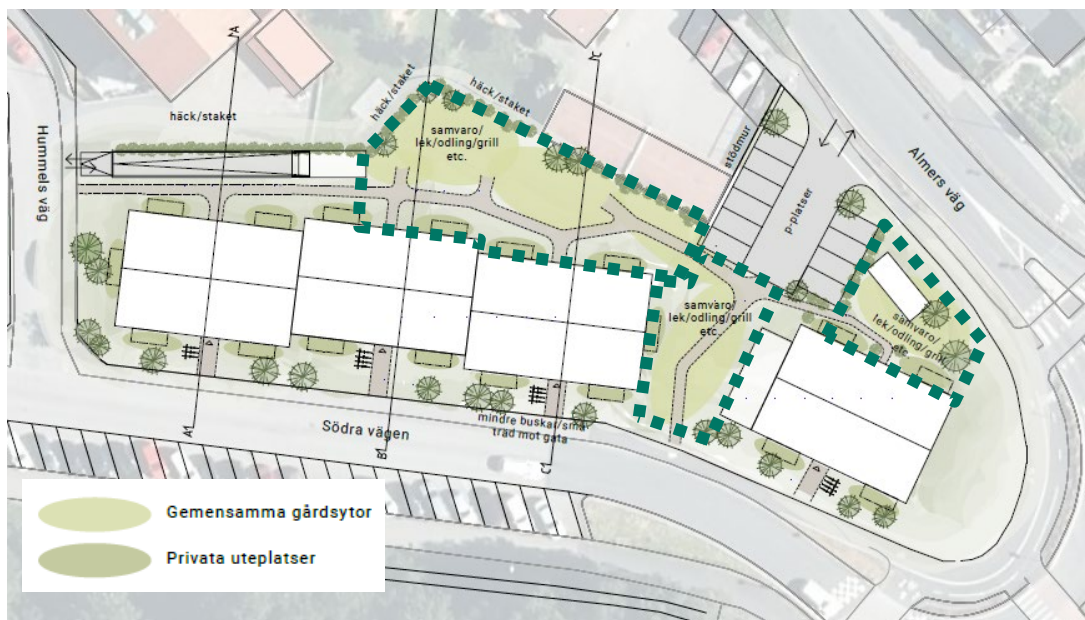
Gemensamhetsytor

Inom kvartersmarken utgörs planförslaget grönområden av gemensamma gårdsytor och privata uteplatser. De primära gemensamma gårdsytorna är lokaliserade i planområdets norra del, som avgränsas av byggnationen, de norra grannfastigheterna och angränsningen till parkeringsgaraget, samt mellan den västra och östra byggrätten och mot Almers väg. Grönytorna föreslås fungera i komplement till varandra, med olika funktioner i och med dess olika väderstreck och placering.



Översikts vy över den upphöjda gemensamhetsytan mot norr, samt vy mot planförslaget från fasad på grannfastigheten Rudan 28.

Den nordligaste delen av planområdet angränsande fastigheterna Rudan 28 och 14 regleras in plankartan med bestämmelsen om anläggande av minsta markhöjd om + 24 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen säkerställer vid skyfall, att höga flöden inte påverkar grannfastigheterna med lägre markhöjd, på ett negativt sätt. Planförslaget säkerställer en mer hållbar struktur för kvarteret vid framtida extremväder, genom reglerad höjdsättning leda skyfall mot kringliggande vägar.



En illustrationskarta som visar föreslagna grön- och gemensamhetsytor inom kvartersmark. Illustration Semrén & Månsson

Områdets traditionella trädgårdsstruktur bjuder in till privata trädgårdar, vilket möjliggörs i planförslaget framför allt genom privata uteplatser mot söder i markplan genom förgårdsmarken mot Södra vägen.

Framtagen dagvattenutredning föreslår att dagvattnet fördröjs och renas via bland annat växtbäddar. Växtbäddar bygger i regel på att marken infiltrerar. Eftersom marken i detta område bedöms ha god infiltrationsförmåga men delvis planeras över garageplan är växtbäddar med dränering att föredra på denna fastighet. Denna typ av lösningar kan med rätt underhåll bidra till ett estetiskt och pedagogiskt tillskott i boendemiljön. Andra förslag till rening av dagvattnet i utredningen är gräsdiken och skelettjordar, vilket också skulle bidra till en grönare utemiljö och positiv del i områdets ekosystemtjänster.

Placering och största yta för komplementbyggnation begränsas i den norra delen av planområdet med syftet att bibehålla gårdsmiljön som grön- och gemensamhetsyta. Komplementbyggnation möjliggörs i anslutning till angöringsramp i norr samt mot Almers väg.

Ekosystemtjänster

Inom kvartersmarken finns möjligheter att arbeta med tillförsel av ekosystemtjänster genom exempelvis gröna bostadsgårdar och gröna tak. Det är viktigt att bostadsgårdarna upplevs stimulerande och variationsrika genom en variation av vegetation och rumsbildande element.

Pollenrika träd och buskar har en alltmer viktig funktion för bevarandet av insekter som idag hotas av födobrist i ett alltmer utarmat landskap. Blommande och bärproducerande buskmiljöer erbjuder även vindskydd och är en födoresurs för insekter och fåglar som borde satsas på vid nyplantering. Gräsytor inom planområdet skulle kunna omvandlas till blommande ängsmarker som bidrar till den biologiska mångfalden. Även blommande planteringar med fokus på pollinerare skulle kunna öka områdets biologiska mångfald.

De befintliga träden inom planområdet levererar ekologiska ekosystemtjänster och bör därför bevaras i den utsträckning som är möjlig. Äldre träd tillför betydligt fler ekosystemtjänster än nyplanterade träd av ung ålder. Träd som tas ner ska kompenseras genom plantering av äldre mogna träd och även flytt av träd uppmuntras. På så sätt tillvaratas de ekologiska ekosystemtjänsterna för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering.

Gestaltningsprinciper för ekosystemtjänster:

- En blandning mellan privata uteplatser och gemensamma gårdsytor
- Befintliga träd ska så långt som möjligt sparas alternativt kompenseras.
- Planteringar ska anordning på fastigheterna i syfte att stärka ekosystemtjänster som växtligheten i kvarteret och området i sin helhet bidrar till.

Trafik**Angöring**

I dag angörs de västra bostadsfastigheterna Rudan 12 och 13 från Södra vägen. Angöring till den västra delen av fastigheten kommer i planförslaget angöras från Hummels väg, för att öka trafiksäkerheten längs Södra vägen. Angöring till den östra delen föreslås vinkelrätt från Almers väg, för att möjliggöra en enhetlig kvartersstruktur mellan de föreslagna byggnadsvolymerna. Utfartförbud föreslås mot rondellen samt vid korsningen Södra vägen/ Hummels väg för att säkerställa trafiksäkerheten genom fri sikt.

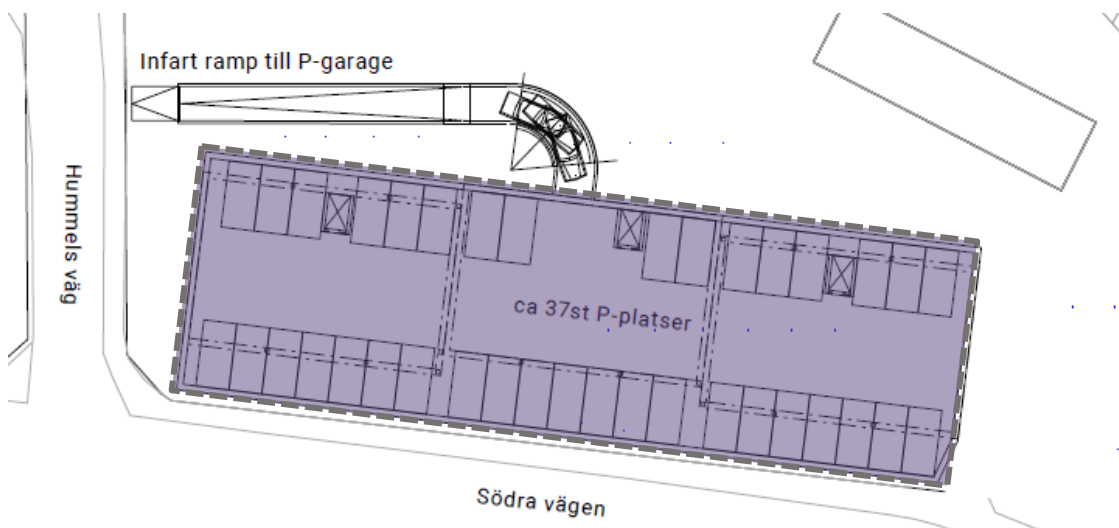
Vid uppförande av byggnad ska en angöringsplats finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov. Avståndet får vara som högst 25 meter från en tillgänglig entré. Detta avses lösas inom kvartersmark. Möjliga angöringspunkter redovisas i illustrationskarta.



En illustrationskarta som visar angöring samt föreslagen markparkering. Illustration Semrén & Månsson.

Parkering

Den primära parkeringen föreslås förläggas under befintlig markyta i ett källargarage, med en placering under huskropparna på Rudan 12 och 13. Källargaraget får inte anläggas närmare än 0,5 meter från fastighetsgräns för att säkerställa att dränering kan lösas inom kvartersmark. För byggnader med källarvåning ska dränering av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet. Källarens golvbrunnar ska anslutas till det allmänna spillvattennätet via pumpning efter rening t.ex. i godkänd oljeavskiljare.



Illustrationer som visar förslag på underjordiskt parkeringsgarage, under den västra byggrätten. Illustration Semrén & Månsson.

Tillåten höjd på övre kant av källargaragets takbjälklag inom planområdet, regleras till +24 meter över angivet nollplan i söder. Höjden av färdigt takbjälklag regleras i plankarta för att parkeringsgaraget ska placeras under byggnation och inte sticka upp eller synliggöras ovan existerande gatunivå eller markhöjd. Vilket möjliggör för en funktionell grön innergårdsmiljö ovan och i anslutning till källargaraget. Vid infart till framtida källarplan är det viktigt att marklutningen inte leder till att ytvatten kan rinna ner okontrollerat till källarplan. Planområdets nordvästra föreslås för angöring, och regleras därför med byggrätt för att möjliggöra överdäckning av ramp.

Gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas genom ett parkeringsgarage för bil- och cykelparkering inom fastighet Rudan 12 och 13. Planförslaget omfattar totalt cirka 40 lägenheter, vilket med gällande parkeringsnorm kräver lika många parkeringsplatser för bil, inklusive gästparkeringar. I de två västra huskropparna med underliggande parkeringsgarage, bedöms kunna rymma cirka 37 bilplatser.

Parkeringsbehovet för den östra husvolymen avses lösas ovan mark. I viss utsträckning kan p-platser i garaget nyttjas. Ytor för lägenhetsförråd, cykelplatser och teknik föreslås primärt placeras i källarplan för att inte uppta värdefull yta ovan mark, mer lämpad för uteplatser och gemensamhetsytor.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i planen för att säkra utrymme för bland annat VA-ledningar som ligger inom kvartersmarken. Dessa behöver säkerställas med ledningsrätt.



En illustrationskarta som visar möjlig placering av makadammagasin (orange) i anslutning till befintliga serviser (blå cirkel). Illustration Semrén & Månsson.

Den nya bebyggelsen föreslås anslutas via befintliga serviser. Befintligt tryck och flöde bedöms vara tillräckligt för den tilltänkta exploateringen.

Inom Varbergs kommun är förutsättningen för exploatering att fördröjning måste skapas som innebär att minst 50 % av det flöde som uppstår inom fastigheten ska fördröjas inom fastigheten. Fördröjningsvolymen har beräknats utifrån ett 10-årsregn. Den totala volymen av dagvatten som föreslås fördröjas inom kvartersmark uppskattas till 35 m³, vilket motsvarar 50 % av ett beräknat 20 års regn, vilket bedöms vara mest fördelaktigt för fastigheterna. Alternativt föreslås en fördröjning på 25 m³, vilket motsvarar 50 % av ett beräknat 10 års regn, vilket följer kommunens krav på lokal fördröjning. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas via växtbäddar tillsammans med ett underjordiskt makadammagasin.

Energiförsörjning, bredband och fjärrvärme

Varbergs energi tillhandahåller både el och fiber som finns tillgängligt i fastighetsgräns. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i planen för att säkra

utrymme för ledningar som ligger inom kvartersmarken. De nya fastigheterna planeras anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Avfallshantering

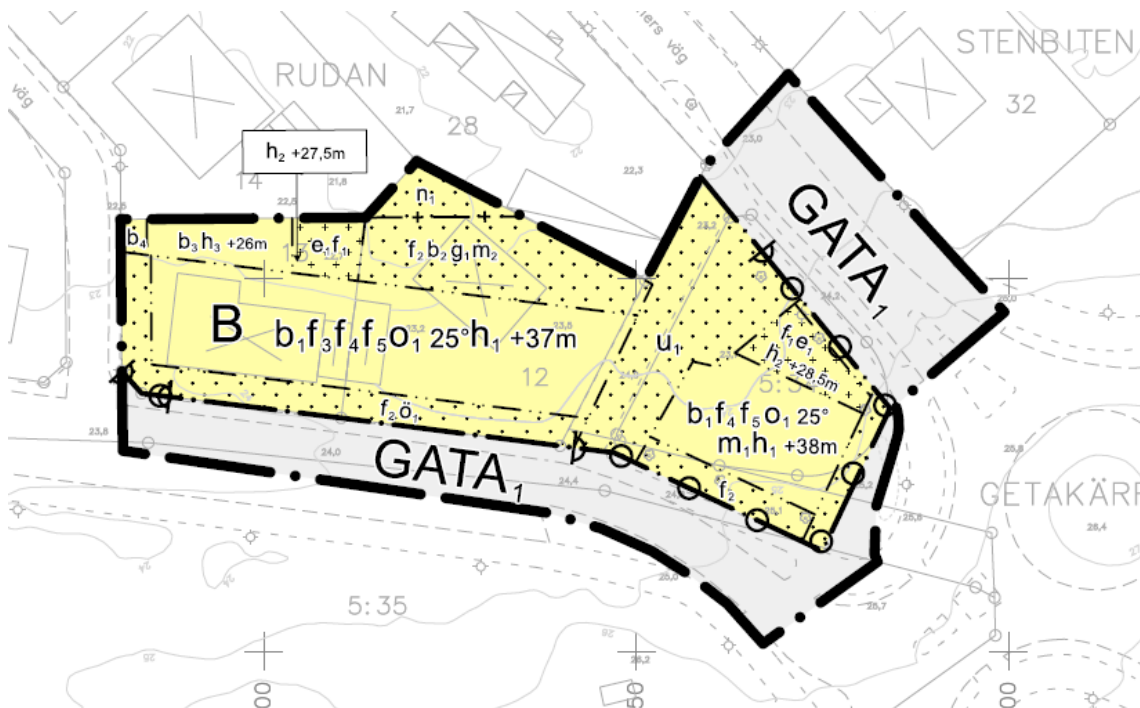
Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Från och med 2027 ska hämtning av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver anpassas för detta. Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Avståndet mellan avfallsutrymme och avfallsbilens stopplats bör vid nybyggnation inte överstiga 10 m och dragvägen ska vara fri från hinder. Om underjordsbehållare ska användas, så ska placeringen godkännas av Vivab.



En illustrationskarta som visar möjlig placering av miljörum, för samtliga byggnader. Illustration Semrén & Månsson.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.



Del av plankarta med användning- och egenskapsbestämmelser.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA₁ - Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion så som grönytor. Motivet till användningen är att säkra befintlig vägsträckning samt åtkomst med bil till fastigheterna inom planområdet. Användningen säkrar även del av ett GC-stråk genom planområdet längs med Södra vägen och Almers väg för att skapa trafiksäkra möjligheter att gå och cykla genom området.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för en fortsatt användning av fastigheten som bostad med viss möjlighet till utveckling.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten genom avgränsning av lämpliga anslutningspunkter samt säkerställa lägen som är lämpliga och trafiksäkra för in- och utfart till fastigheterna inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

PRICKMARK (Marken får inte förseres med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förseres med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga samt för att upprätthålla avstånd mellan byggnader, till andra fastigheter och till gatan.

ö₁ - Marken får endast förseres med underjordiskt garage, som får anläggas upp till en högsta höjd på ovansida takbjälklag till +24 meter över angivet nollplan och inte närmare än 0,5 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa utbyggnad av byggnation under mark som i sig inte är lämplig för byggnation samt att säkerställa att underjordiskt garage inte anläggs ovan befintlig gatunivå. För att säkerställa dränering och tekniska anläggningar hanteras inom kvartersmark får garaget inte placeras närmare än en halv meter från fastighetsgräns.

KORSMARK (Marken får endast förseres med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förseres med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga med huvudfastighet men lämpliga för komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är **+37,0 meter** respektive **+38,0 meter** över angivet nollplan, tekniska anläggningar får anordnas över högsta angivna nockhöjd. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området. Syftet är att reglera byggelsen till en upplevd höjd av 3 våningar samt en vindsvåning mot

omgivande gator. Motivet är också att bryta ner skalan på bebyggelsen och på så sätt skapa en välkomnande entrésituation ifrån öster.

h₂ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är **+27,5 meter** respektive **28,5 meter** över angivet nollplan. Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse och att skapa en god helhetsverkan i området.

h₃ - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är **+26 meter** över angivet nollplan. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra överdäckning av ramp till parkeringsgarage samt begränsa byggnadsverkets höjd för att visa hänsyn till omgivande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marknivån ska ordnas med en lägsta nivå +24,0 meter över angivet nollplan. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa höjdsättningen av den nordligaste delen av planområdet som skyddsbestämmelse för bakomliggande och anslutande fastigheter inte ska påverkas negativt vid höga flöden. Marknivån och anordning ska anläggas varsamt med anpassning till anslutande fastigheter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensamhetyta. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten av gemensamhetsytor för samtliga fastigheter och boende inom planområdet. Läses tillsammans med m₂ och b₂

Skydd mot störningar

m₁ - Lägenhet större än 35 kvadratmeter som vetter mot sida med bullernivå över 60 dBA ska ha en genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där ljudnivå 70 dBA maximal inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att riktlinjer för buller uppfylls vid genomförandet av planförslaget.

m₂ - Skyddad uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska anordnas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten av skyddade gemensamhetsytor för samtliga fastigheter och boende inom planområdet. Läses tillsammans med g₁ och b₂

Takvinkel

o₁ – Takvinkelns minsta vinkel på huvudbyggnad får vara **25 grader** (enligt det angivna gradtalet på plankartan) och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en utformning av tak i enlighet med områdets befintliga struktur.

Utformning

f₁ – Balkong / utkragande byggnadsdelar får anordnas på högst 2/5 av huvudbyggnadens fasadlängd och får sticka ut max 1,5 meter över korsmark. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra utkragande balkonger över mark som annars bedöms som icke lämplig för huvudbyggnation.

f₂ – Balkong / utkragande byggnadsdelar får anordnas på högst 2/5 av huvudbyggnadens fasadlängd och får sticka ut max 1,5 meter över prickmark. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra utkragande balkonger över mark som annars bedöms som icke lämplig för huvudbyggnation.

f₃ – Flerbostadshusbebyggelse ska visuellt delas upp i minst tre urskiljbara volymer. Motivet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa en uppbruten struktur inom planområdet.

f₄ – Takkupor/ mindre tekniska anläggningar/ hiss får anordnas på taket till högst 2/5 av fasadlängden. Med fasadlängd avses den totala längden på fasaden från ett hörn som är minst 90-grader till nästa 90-gradigt hörn på byggnaden. Längden beräknas på 2/5 av fasadlängden och ska inte beräknas på takfotens längd. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anordningar på en begränsad del av taket som inte dominerar intrycket av den grundläggande byggnadsvolymen.

f₅ – Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak, valmat sadeltak eller brutet sadeltak (mansardtak). Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en utformning av tak i enlighet med områdets befintliga struktur.

Utförande

b₁ – Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska lägst vara 0,5 meter över gatuhöjd vid anslutande gata. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnation av bostäder i eller ovan gatunivå i linje med kvarterets bebyggelsestruktur. Genom bestämmelsen anpassas bebyggelsen till karaktären i området samt säkerställer lutning från byggnation mot gata.

b₂ – Marken får inte hårdgöras. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken behålls genomsläpplig för omhändertagande av dagvatten samt för att bevara den karakteristiska gröna strukturen i området. Läses tillsammans med g₁ och m₂

b₃ – Område avsett att rymma infart/nedfart till innergård eller underjordiskt garage. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken endas nyttjas för angöring till parkeringsgarage alternativt som entré till gården då marken inte bedöms lämplig för huvud- eller komplementbyggnation.

b₄ – Parkering eller stödmur får ej anläggas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytan i anslutning till Hummels väg lämnas tillgänglig för angöring till parkeringsgarage samt för att säkerställa fri sikt.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 30 m². Motivet till bestämmelsen är att reglera största yta för komplementbyggnation för att säkerställa en gemensam gårdsyta för de boende samtidigt möjliggöra för cykelparkering och sophus.

Genomförande av projektet

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

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Rudan 12 och 13, som ägs av exploatören, och Getakärr 5:34, samt del av Getakärr 5:1, 5:32 och 5:35 som ägs av kommunen.

Mark- och utrymmesförvärv

Mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet, att lösa in. All mark som inom denna detaljplan omfattas av allmän platsmark ägs redan av kommunen och därför finns inget behov av markinlösen.

Tidplan

Exploatören avser att bygga ut området inom genomförandetiden.

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Genomförandeavtalet reglerar villkoren för försäljning, ansvars- och kostnadsfördelning, åtagande och genomförande av detaljplanen. Genomförandeavtalet ska vara undertecknat och godkänt av kommunstyrelsens arbetsutskott innan ett beslut om antagande i byggnadsnämnden sker.

Övriga avtal

Köpeavtal för den byggrätt för bostadsändamål som tillskapas på kommunens mark inom detaljplanen ska tecknas mellan exploatören och kommunen när exploatören erhållit bygglov.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan exploatören och kommunen för överföring av mark. Överenskommelsen ska vara undertecknad och godkänd av kommunstyrelsens arbetsutskott innan ett beslut om antagande i byggnadsnämnden sker.

Överenskommelser om ledningsrätter tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas. I illustrationen och tabellen nedan, under *förändrad fastighetsindelning*, redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten Rudan 13, del av Getakärr 5:1 samt del av Getakärr 5:32 övergår till Rudan 12 genom fastighetsreglering och bildar en exploateringsfastighet.

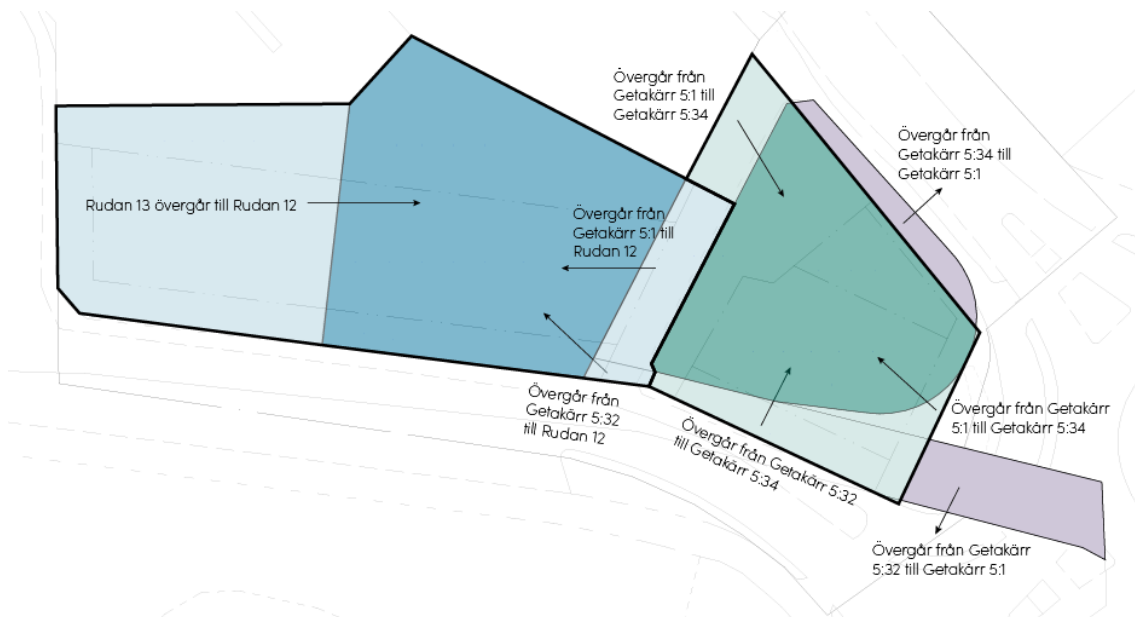
Del av fastigheten Getakärr 5:1 samt del av Getakärr 5:32 övergår till Getakärr 5:34 genom fastighetsreglering och bildar en exploateringsfastighet.

Del av Getakärr 5:34 planläggs som allmän plats GATA och övergår till Getakärr 5:1.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för genomförande av erforderlig fastighetsbildning. Exploatören biträder ansökan och står för förrättningskostnaderna.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär förändringar i befintlig fastighetsindelning. I illustrationen och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär. För ekonomiska frågor kopplade till nedan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.



En illustrationskarta över de fastighetsrättsliga konsekvenser ett genomförande av detaljplanen innebär i form av fastighetsreglering.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Rudan 12	Rudan 13, ca 770 kvm, regleras till Rudan 12. Rudan 12 erhåller även ca 130 kvm från Getakärr 5:1 samt ca 20 kvm från Getakärr 5:32. Planläggs som kvartersmark för bostäder.
Rudan 13	Regleras till Rudan 12 och upphör därmed.
Getakärr 5:1	Erhåller ca 80 kvm från Getakärr 5:34 samt ca 160 kvm från Getakärr 5:32. Avstår ca 130 kvm till Rudan 12 samt ca 120 kvm till Getakärr 5:34. Planläggs som allmän plats GATA.
Getakärr 5:32	Avstår ca 20 kvm till Rudan 12, ca 160 kvm till Getakärr 5:1 samt ca 150 kvm till Getakärr 5:34. Planläggs som allmän plats GATA.
Getakärr 5:34	Erhåller ca 120 kvm från Getakärr 5:1 samt ca 150 kvm från Getakärr 5:32. Avstår ca 80 kvm till Getakärr 5:1. Planläggs som kvartersmark för bostäder.
Getakärr 5:35	Ca 80 kvm av Getakärr 5:35 ändrar användning från allmän plats PARK till allmän plats GATA.

Tomtindelningsplan

Rudan 12 och 13 omfattas av tomtindelningsplan 1383K-18/1938. För att fastighetsindelningen ska kunna ändras enligt planförslaget upphävs tomtindelningsplanen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör att gemensamhetsanläggning bildas för gemensamhetsyta (för utevistelse) som båda exploateringsfastigheterna får andelstal i. Anläggningsförrättning ansöks om hos lantmäteriet. Exploatören ansvarar för att ansökan upprättas samt betalar förrättningskostnaden.

Ledningsrätter/avtalsservitut/nyttjanderätter

I planförslaget anges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Inom rättighetsområdet finns befintliga VA-ledningar, elledningar, fiberledningar, fjärrvärmeledning och en gasledning. För att säkerställa åtkomst till

ledningarna kan respektive ledningsägare ansöka om ledningsrätt. Förrättningskostnaderna betalas av exploatören och ingen ersättning utgår för upplåtelseerna. Åtkomst till ledningarna kan även säkerställas genom upprättande av avtalsservitut eller nyttjanderättsavtal.

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Tekniska frågor

Ledningar

Varberg Vatten AB ansvarar för vatten-, spill och dagvattenledningar.

Varberg Energi AB ansvarar för el-, fiber, gas och fjärrvärmeledningar.

Skanova AB ansvarar för teleledningar.

Ledningsflytt mm.

Exploateringen förutsätter ledningsflytt av en delsträcka av Varberg Energis elledning, belägen inom allmän plats, söder om Rudan 12 och 13. Utbyggnaden av parkeringsgaraget kräver att ledningen flyttas längre ut i gatan.

I nordöstra delen av planområdet behöver även en delsträcka av samma elledning flyttas närmare fastighetsgräns, mot Almers väg, i det fall exploatören vill kunna uppföra komplementbyggnad inom kvartersmarken.

Flytt av ovan nämnda ledning, samt eventuell flytt av andra ledningar som krävs på grund av exploateringen, utförs av respektive ledningsägare och bekostas av exploatören.

Till följd av exploateringen behöver den befintliga gasledningen gasfrihetsförklaras. Varberg Energi svarar för utförandet och åtgärden bekostas av kommunen.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningsställande av anläggningar på allmän platsmark.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för utbyggnad av vatten, spill och dagvattenledningar. Exploatören är ansvarig för ledningar inom kvartersmark samt för fördröjning av dagvatten inom respektive fastighet. De åtgärder för fördröjning som föreslåsenligt framtagna VA-utredning är torrdammar/biofilter och makadammagasin, *se avsnittet "dagvatten" på sid 21 och 36.*

Ekonomiska frågor

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Markförsäljning

Kommunen får intäkter för försäljning av mark till exploatören.

Drift allmän platsmark

Kommunen får utgifter för drift och underhåll av den allmänna platsen, samt för gasfrihetsförklaringen av den befintliga gasledningen inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

VA-huvudmannen får utgifter för drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningarna.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören får kostnader för planarbetet (med tillhörande utredningar), markköp, projektering och utbyggnad av kvartersmark, åtgärder på allmän platsmark samt förrätningskostnader.

Exploatören får kostnader för anslutning till VA, el, tele/fiber som debiteras vid varje anslutningstillfälle enligt gällande taxa för respektive anslutning och tillfälle.

Exploatören bekostar även ledningsflytt och uppdimensionering av brandvatten eller anläggande av brandvattenpost, om det krävs till följd av exploateringen.

Exploatören erhåller byggrätter och får intäkter genom försäljning och uthyrning av bostäder.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslagen (1973:1149)

Nybildandet av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen och anläggningslagen. För dessa ansvarar Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Rudan 12	Rudan 13, ca 770 kvm, regleras till Rudan 12. Rudan 12 erhåller även ca 130 kvm från Getakärr 5:1 samt ca 20 kvm från Getakärr 5:32. Planläggs som kvartersmark för bostäder.
Rudan 13	Regleras till Rudan 12 och upphör därmed.
Getakärr 5:1	Erhåller ca 80 kvm från Getakärr 5:34 samt ca 160 kvm från Getakärr 5:32. Avstår ca 130 kvm till Rudan 12 samt ca 120 kvm till Getakärr 5:34. Planläggs som allmän plats GATA.
Getakärr 5:32	Avstår ca 20 kvm till Rudan 12, ca 160 kvm till Getakärr 5:1 samt ca 150 kvm till Getakärr 5:34. Planläggs som allmän plats GATA.
Getakärr 5:34	Erhåller ca 120 kvm från Getakärr 5:1 samt ca 150 kvm från Getakärr 5:32. Avstår ca 80 kvm till Getakärr 5:1. Planläggs som kvartersmark för bostäder.
Getakärr 5:35	Ca 80 kvm av Getakärr 5:35 ändrar användning från allmän plats PARK till allmän plats GATA.

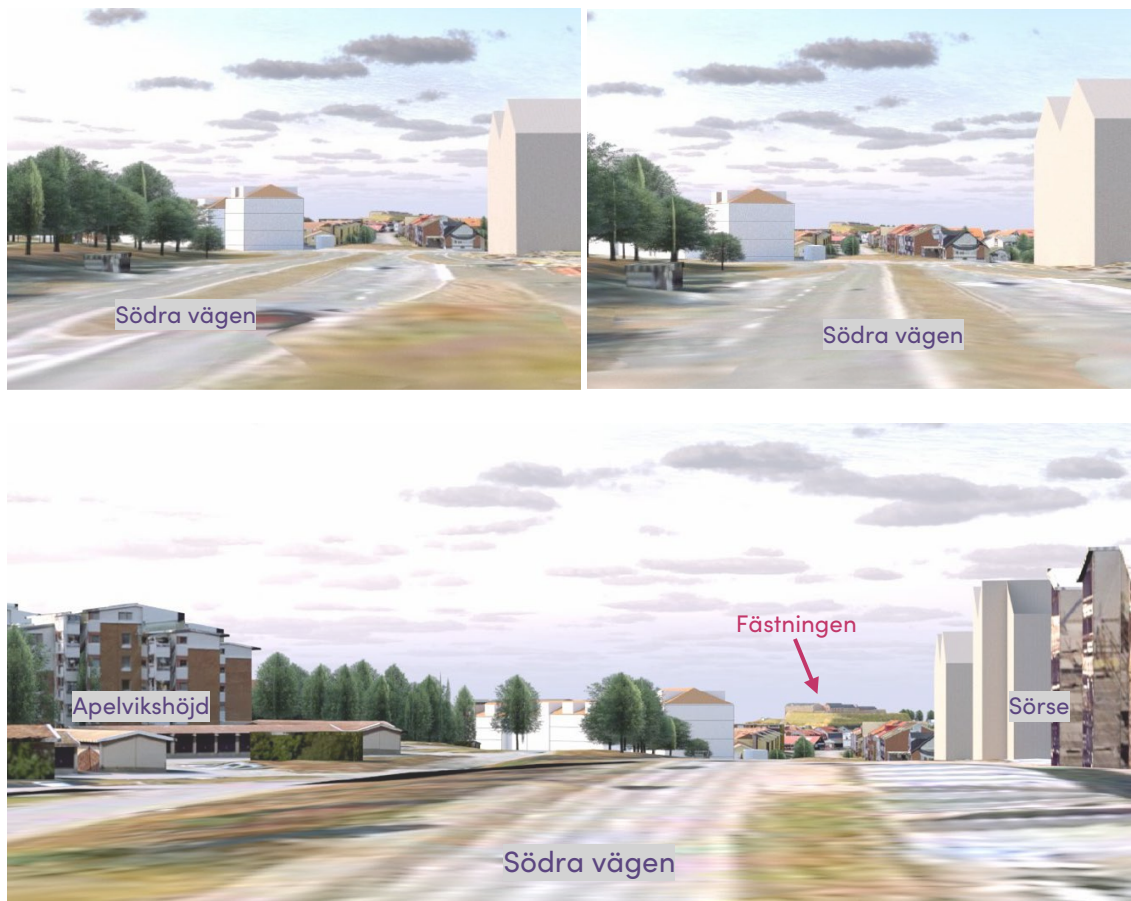
Kulturmiljö

Stadsbild

Av 2 kap. 6 § första stycket plan- och bygglagen framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt tredje stycket samma paragraf

ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Planförslaget har anpassats efter kringliggande byggnation i både placering, utbredning och höjd. Bevarande av siktlinjer mot framför allt centrum och fästningen har varit utgångspunkter och randvillkor i framtagandet av planförslaget.



Vyer från Södra vägen mot Almers väg för biltrafik, gång och cykel, på höger sida med riktning mot centrum. Siktlinjen mot centrum och fästningen är en viktig del av kulturmiljön och stadens identitet och får ej brytas med ny bebyggelse.

Genom en begränsning av byggrätt och placering av ny byggnation i enlighet med karaktären längs med både Södra vägen och Almers väg undviker planförslaget en negativ påverkan på den känsliga omkringliggande kulturmiljön (*utpekad i programmen stadens karaktärer och stadsbyggnadsprogrammet*). Strukturen av lägre flerbostadshus förstärks längs med Södra vägen och möter upp ny bebyggelse mot Söder. Planförslaget bryter samtidigt med den lägre och traditionella bebyggelsen mot Almers väg. En konsekvens av detta är att den nya bebyggelsen kan upplevas som främmande och modern. De nya volymerna bör därför i sitt materialval och utformning anpassas efter platsen och området.

En konsekvens av ny högre och tätare bebyggelse är att staden uppfattas växa mot söder. Den känsliga kulturmiljön kring centrala Varberg påverkas genom förtätning. Upplevelsen av de tidigare homogena årsringarna, som beskrivs i stadens karaktärer bryts genom ny bebyggelse. Byggnadshöjder blandas upp och gammalt möter nytt. Något som kan upplevas som främmande. En förtätning av staden skapar dock en hållbar och nära stad, samt en effektiv markanvändning.



Illustrations vy mot centrum, Södra vägen och Almers väg. Med siktlinje och bebyggelsestruktur.

Natur

Grönområde

Planområdet har genom en övergripande enklare inventering kartlagts utifrån sin naturvärden och ekosystemtjänster. Området består mestadels anlagda trädgårdar samt en outnyttjad grönyta med ringa naturvärden. Vegetationen är anlagd gräsmatta, planterade träd- och rader med buskar och kulturväxter. Ingen av trädraderna klassas som allé.

Den idag planlagda parkyta som tas i anspråk bedöms inte vara av större betydelse för parkändamål, då den idag är hårdgjord och nyttjas som gångstråk.

Ekosystemtjänster

De befintliga träden inom planområdet levererar ekologiska ekosystemtjänster och bör därför bevaras i den utsträckning som är möjlig. Äldre träd tillför betydligt fler ekosystemtjänster än nyplanterade träd av ung ålder. Träd som tas ner ska kompenseras genom plantering av äldre mogna träd och även flytt av träd uppmuntras. Förlorade ekologiska värden kan kompenseras genom tillskapande av nya ekosystemtjänster, såsom bland annat - planteringslådor och gröna tak.

Miljö

Miljöbedömning

En miljöbedömning är den process där kommunen identifierar, beskriver och bedömer vilka miljöeffekter en plan kan komma att få. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. MKB är ett moment i den strategiska eller specifika miljöbedömningen.

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

Dagvatten

Föreslagen exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor i form av tak, stensatta ytor och asfalt ökar, vilket innebär att det dagvattenflöde som genereras i planområdet kommer att öka. För dagvatten har en förutsättning för detaljplanens genomförande

därför satts till att halva det dimensionerande flödet vid ett 10-årsregn hanteras lokalt, på kvartersmark, så att flödet reduceras till 50% till Vivabs ledningar.

Den VA-utredning som har tagits fram föreslår åtgärder gällande dagvattenhantering i form av torrdammar/biofilter och makadammagasin. Den fördröjning som föreslås är i enlighet med de riktlinjer som finns för hantering av dagvatten.

Föroreningar

Föroreningsberäkningar visar på att halterna av samtliga studerade 12 ämnen ökar och 3 av dessa överstiger kommunala riktvärden om planförslaget genomförs utan rening av dagvattnet. För att minska mängden föroreningar och inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten krävs därmed rening. Föreslagen huvudsaklig dagvattenlösning för att reducera mängden föroreningar som når recipienten är en kombination av biofilter samt ett underjordiskt fördröjningsmagasin i makadam.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet är lokaliserat i anslutning till den högt trafikerade Södra vägen och Mariedalsrondellen. Planförslaget innebär en liten ökning av biltrafik i området.

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Översiktliga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts med hjälp av beräkningsverktyget VOSS (<http://voss.smhi.se>), vilka visar på att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft, då halterna av NO₂ och PM₁₀ underskrider enligt denna skattning den nedre utvärderingsströskeln. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och miljökvalitetsnormen för luft bedöms därför inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

En sol och skuggstudie har tagits fram som visar att fastigheter, norr om planområdet, under höstdagjämning blir delvis skuggade. Sol- och skuggstudien redovisar påverkan vid höstdagjämning, sommarsolstånd samt vintersolstånd, vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 samt 18.00. Planen kommer medföra vissa förändringar för de närboende i form av ökad skuggbildning. Kommunens bedömning är att påverkan är begränsa, och att den inte kan anses medföra betydande olägenhet. som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Översvämning

Planområdet ligger inom ett topografiskt avrinningsområde som uppströms uppgår till ca 3,62 hektar, där ytavrinning sker från delar av området Apelvikhöjd. Vid extrema regnhändelser mätas marken gradvis och därmed ökar avrinningskoefficienterna.

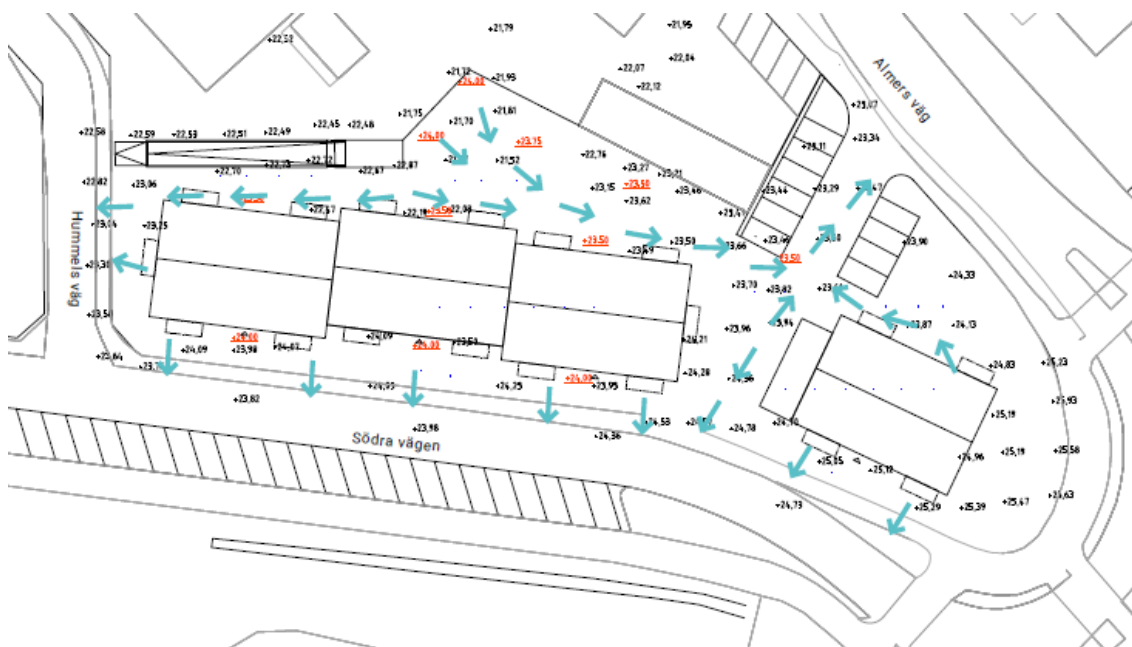


Illustration över existerande och föreslagna höjdsättning av planområdet. Illustration Semrén & Månsson

Befintligt maxflöde för hela fastigheten bedöms vid 100-årsregn (inklusive klimatfaktor) uppgå till ca 130–140 l/s beroende på i vilken mån gräsyterna mätas. Om man därtill räknar flöde från tillrinnande uppströms ytor och en genomsnittlig avrinningskoefficient på 0,7 kan ett flöde om ca 1550 l/s uppstå ned mot planområdet. Det är därför viktigt att främst Almers väg och Södra vägen fungerar som skyfallsleder.

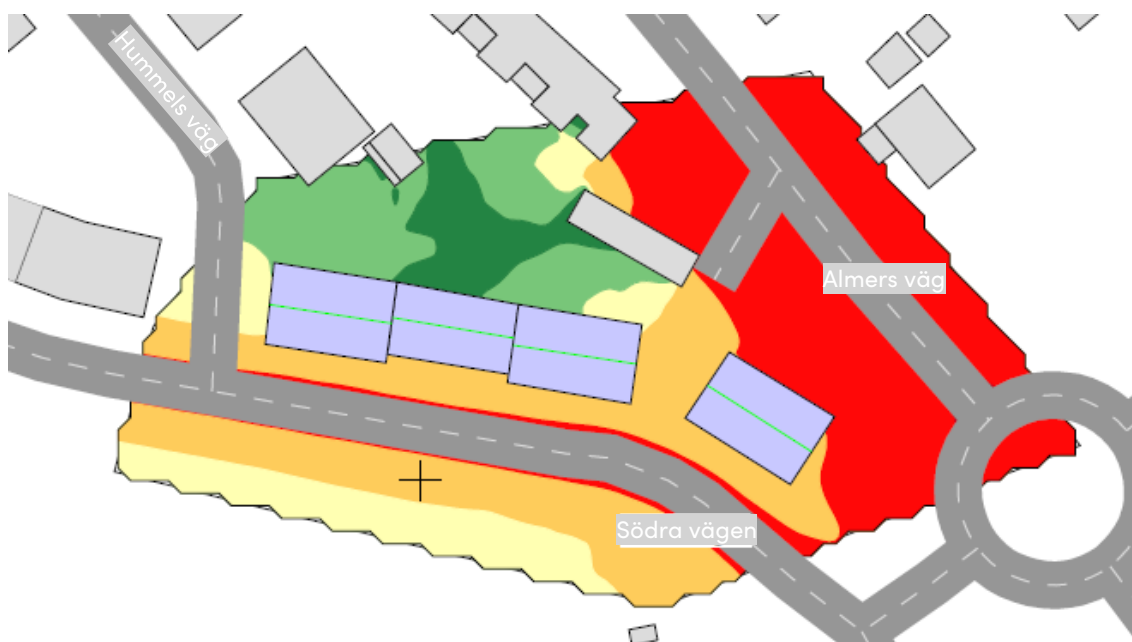
Som en konsekvens av planförslagets föreslagna höjdsättning och utbredning av byggrätt, kommer vatten vid ett kraftigt skyfall inte kunna röra sig över dagens grönområde på Getakärr 5:34 och vidare in mot kvarteret Rudan. Höjdsättning av den norra delen av planområdet till en lägsta markhöjd om +24 meter över nollplanet

motverkar även skyfall från planområdet att vidare ta sig längre in i kvarteret utan leds mot de kringliggande vägarna Hummels väg, Södra vägen och Almers väg.

Beräkning av omgivningsbuller

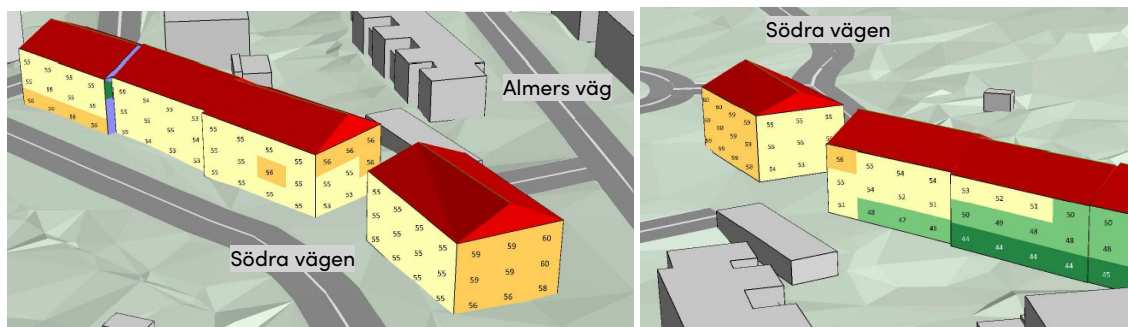
Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Bullerutredning har tagits fram med beräkningar för planerad byggnation. Enligt utredningen klarar samtliga byggrätterna i planförslaget de riktvärden för ljudnivåer vid fasad som anges i förordningen.



En illustrationsbild över beräknad ekvivalent ljudnivå för uteplats, från bullerutredning.

Den östliga byggrätten kan komma att överstiga riktvärdena samt de riktvärden för maximala ljudnivåer för uteplatser överstigs utmed både Södra vägen, Almers väg samt emellan dessa. Som en konsekvens av detta medför att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Alternativt att utformningen av lägenheter endast möjliggör en maximal yta om 35 kvm, mot korsningen och Almers väg.



En illustrationsbild över beräknade ljudnivåer vid bostadsfasad vid Södra vägen och mot Almers väg, från bullerutredning.

En gemensam uteplats ska anläggas i skyddat läge där ljudnivåer inte överskrider **L_{Aeq} = 50 dB** samt **L_{Afmax} = 70 dB**. Vilket motsvarar den norra delen av planområdet (grönt område).

Erosion, skred och ras

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte medföra någon konsekvens i form av ökad erosion, skred eller ras.

Markradon

Utförda mätningar av markradon visar att på nivåer mellan 2–11 kBq/m³. Mätningarna är utförda 0,7 meter under markytan där det undersökningspunkterna. Uppmätta värden klassar marken som lågradonmark, som i sand definieras som markradonhalter under 10 000 Bq/m³. Vid radonhalt i jordluften lägre än 10 000 Bq/m³, ska traditionellt byggnadsutförande tillämpas.

Sociala

Barn, trygghet och jämställdhet

Som en konsekvens av planförslaget kommer antalet barnfamiljer att öka i området. Boendemiljön, utifrån ett barnperspektiv, inom planområdet och i den närmaste omgivningen är uppfattas vara god med gott om friytor och angränsande grönområden. Gatumiljön, som är påtagligt trafikerad, med flertalet oskyddade övergångsställen samt ett välanvänt cykelstråk som omger planområdet kommer att påverka barnens närmiljö negativt. En direkt konsekvens av planförslaget är att boendeformerna i området kommer att breddas, från 2 enbostadshus till cirka 48 lägenheter med blandade upplåtelseformer.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

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

Trafik

Som en konsekvens av planförslaget ökar antalet resor från och till planområdet. Trafikverkets alstringsverktyg visar på en trafikallstring på 213 resor/dygn varav 43 uppskattas vara med bil.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	43	10	32	125	4	213

En tabell över uppskattat antal resor per dygn. Trafikverkets alstringsverktyg.

Motortrafik

Planförslaget medför en ökning av antalet resor ÅDT med bil, (samt övriga färdslag). Det befintliga vägnätet runt planområdet samt det övergripande vägnätet i angränsning bedöms kunna hantera de trafikökningar som kommande utbyggnad väntas medföra.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför ingen direkt påverkan på områdets gång- och cykelstråk. En konsekvens av planförslaget är ett ökat befolkningsunderlag och förtätning av staden vilket medför en ökat nyttjande av allmänna stråk, vilket bedöms vara positivt för folkhälsa och stadslivet.

Angöring

Planförslaget medför att angöring till existerande kvartersmark flyttas från Södra vägen till Hummels väg, vilket ses som en förbättringsåtgärd ur trafiksäkerhetssynpunkt. Angöring till markparkering i norr, föreslås vinkelrät från Almers väg. En konsekvens av planförslaget är att antalet angöringar längs med Almers väg ökar, vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt är negativt, men bedöms inte utgöra risk för olyckor eller skymd sikt.

Parkering

En utbyggnad i enlighet med planförslaget medför att antalet markparkeringar i området ökar. Merparten tillkommande av bil- samt cykelparkering för boende är lokaliserade i garage under jord, vilket skapar en stadslik karaktär med tät bebyggelse och begränsade öppna parkeringsytor. Parkering för boende ska lösas inom kvartersmark i enlighet med kommunens riktlinjer vilket inte bör medföra en försämring av antalet tillgängliga parkeringar på allmän plats i området.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- *Stadsplanekarta över kvarteren Löjan, Stenbiten m.m. (13-VAR-PEV44)*
- *Stadsplan Varberg, 1934 (13-VAR-PEV2)*
- *Stadsplan Apelvikshöjd (13-VAR-576)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för del av Lektorn 8 (1383K-P2015/15)*
- *Stadsplanekarta över del av Mariedalsområdet (13-VAR-PEV60)*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Rudan 12 m.fl. daterad 2024-04-15
Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

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.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2023-02-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplan för Rudan 12 m.fl. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

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

Dagsljus och skugga

Solstudie: Dagsljus och skugga. Framtagen av Semren+Månsson och daterad 2022-12-15, reviderad 2024-04-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning, Rudan 12 och 13. Framtagen av wsp och daterad 2021-08-20. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport, MUR/GEO - Rudan 12, 13 och del av Getakärr 5:34, Varberg. Framtagen av wsp och daterad 2021-10-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

RUDAN 12, VARBERG - PM geoteknik. Framtagen av wsp och daterad 2021-10-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Trafikbullerutredning

Trafikbullerutredning, Rudan, Varberg. Framtagen av Cedås akustik och daterad 2023-01-03, reviderad 2024-05-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsföresättningar

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

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 30 mars 2017. Ursprunglig ansökan avsåg att pröva möjligheten att uppföra ett flerfamiljshus om upp till 5 våningar inom fastigheten Rudan 12 samt del av de kommunägda fastigheterna Getakärr 5:34 och Getakärr 5:1.

Planeringsbesked

Varbergs kommun har ej begärt Länsstyrelsen i Hallands läns ställningstagande i ett planeringsbesked.

Översiktsplan

Förslaget ligger i linje med *Översiktsplan för Varbergs kommun* antagen av kommunfullmäktige 2010. Översiktsplanen anger att kommunens största utbyggnad ska ske i staden med en tät bebyggelse och ett effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser. Vidare anges att all nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande, värdefulla kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

De aktuella fastigheterna omfattas även av *Översiktsplan för Varbergs kommun - Fördjupning för stadsområdet*, från 2010. Den blandade bebyggelsen kring Varbergs stadskärna ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse. Riktlinjer för tillkommande bebyggelse är att den ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter. Bebyggelsegrupper ska lokaliseras så att det finns goda föresättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, service och arbetsplatser.

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

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas ej av planprogram.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas av tre detaljplaner. Getakärr 5:34 omfattas av aktuell ändring och tillägg i stadsplanen för del av Varbergs stad (laga kraft 1935) vilken anger bensinstation, kvartersmark som icke får bebyggas, samt kvartersmark för öppet byggnadssätt. För Rudan 12 och 13 gäller stadsplan från 1951 som medger bostäder i form av sammanbyggda hus 2 våningar. Getakärr 5:1 anges som park/plantering. Planförslaget innefattar även en mindre del av stadsplan för Apelvikhöjd (laga kraft 1982), planlagt som gata. Detaljplan, för intilliggande Lektorn 8 (laga kraft 2015) som inkluderar Mariedalsrondellen, angränsar planområdet i öst.

Förtätningstrategi

I Förtätningstrategi för Varbergs tätort, antagen 2017-12-19, ligger det aktuella området inom det som beskrivs som zon 2. Förtätningstrategin ställer upp ett antal riktlinjer för förtätning. Riktlinjer som bedöms aktuella för planförslaget:

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



En illustrationsbild över förtätningstrategi, zon 2.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planerings principer; skapa förutsättningar för utveckling i hela

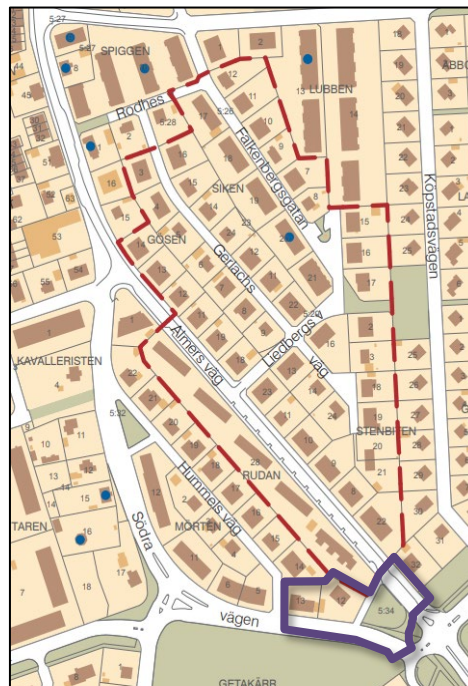
kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

Stadens karaktärer

I stadens karaktärer är delar av kvarteret Rudan beskrivet inom område 3d - Rosenfred öster om Södravägen. Läs mer under – Fysisk miljö - Befintlig bebyggelse.

Följande rekommendationer finns att utläsa för området:

- Karaktären med fristående hus i trädgård bör bevaras.
- Placering av byggnader bör följa mönstret som finns vid respektive gata.
- Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar; som mindre en- eller flerbostadshus i högst två våningar med sadel- eller valmade sadeltak, enkelt och lätt uttryck med räta linjer och utan påtagliga detaljer, öppna balkonger med front av finkorrugerad plåt och smidesräcken.
- Befintliga tegelfasader bör bevaras.
- Uthus, garage och tillbyggnader bör vara placerade i indraget läge från gatan.
- Ev. takkupor kan utföras på husens baksida



En illustrationskarta över område 3d – Rosenfred öster om Södra vägen, ur Stadens karaktärer, med planområdet markerat i lila, längst ner i högra hörnet.

Grönstrategi

Enligt grönstrategin *'Simma, lek och svärma'*, från år 2013, ska förtätning ske så att bebyggelsestrukturen kan bidra med att klara den ökade användningen av befintlig grönstruktur. Vid skada på befintliga natur- och rekreationsvärden bör de ersättas.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön.

Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

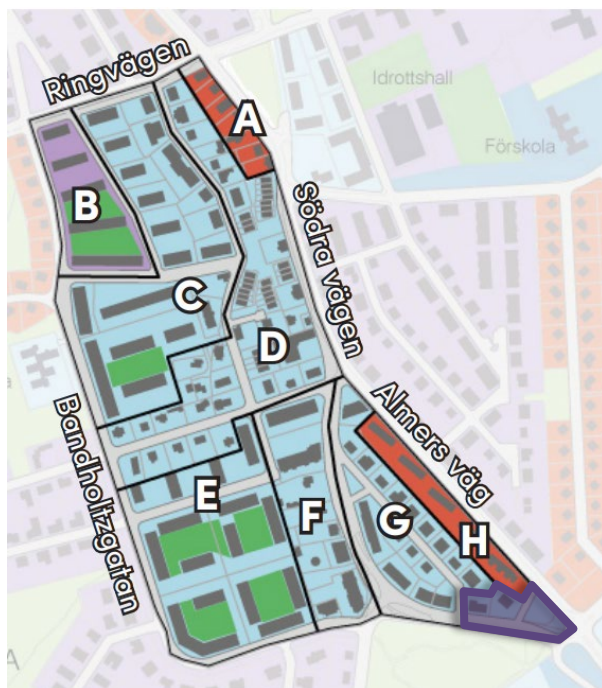
Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska präglar arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Stadsbyggnadsprogram

Stadsbyggnadsprogrammet godkänt av kommunfullmäktige 15 september 2020 anger för aktuellt planområde inom delområde G ut som ett område möjligt för förändring. Stadsbyggnadsprogrammet anger generella och specifika riktlinjer för ny bebyggelse inom delområde 13 där planområdet ingår. Gröna innergårdar bör behållas, och förtätningar i området ska ta hänsyn till ökat nyttjande av angränsande områdens grönytor. Förändringar som påverkar Södra vägen/Almers väg ska ta hänsyn till identitetsskapande värden.



G Miljön är möjlig för förändring. Bebyggelse bör i öster möta den lägre skalan på de befintliga radhusen längs Almers väg. I väster, mot Södra vägen, kan byggnader i större skala tillåtas.

KVARTER

- Mycket känsligt för förändringar
- Känslig för förändring
- Möjlig för förändring
- Förändring är önskvärt

GRÖNSTRUKTUR

- Värdefull offentlig grönsstruktur
- Värdefull grönsstruktur på kvartersmark

En illustrationsbild överdelområde 13, ur stadsbyggnadsprogrammet, med planområdet markerat i lila, längst ner i högra hörnet.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. ”Varberg visar vägen” är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. ”Livskraftiga ekosystem”, ”hållbar resursanvändning” och ”välmående samhälle” pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisont år på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum.

Utbyggnadsplan för bostäder

Varbergs kommuns utbyggnadsplan för bostäder, antagen år 2019, beskriver kommunens planerade utbyggnad av bostäder framöver. Kommunen räknar med att växa med ca 18 000 invånare fram till år 2030. Befolkningsökningen kräver en högre utbyggnadstakt av bostäder än vad kommunen tidigare haft. Detta medför i sin tur ökat behov av infrastruktur och service såsom vatten och avlopp, skolor och gång- och cykelvägar. Kommunen bedömer att det kommer att behöva byggas cirka 8500 nya bostäder under denna tidsperiod.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i

gatumiljö. Översiktliga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts med hjälp av beräkningsverktyget VOSS (<http://voss.smhi.se>).

Beräknade halter

Årsmedelvärdet för NO₂ har beräknats ligga under 15 µg/m³, 98-percentilen för dygnsmedelvärden i intervallet 20 - 30 µg/m³ och 98-percentilen för timmedelvärden i intervallet 30 - 46 µg/m³.

Årsmedelvärdet för PM₁₀ har beräknats ligga i intervallet 12 - 16 µg/m³ och 90-percentilen för dygnsmedelvärden har beräknats ligga i intervallet 21 - 25 µg/m³.

Indata för SIMAIR-beräkningen

Kommun	Varberg
ÅDT	7287
Gaturumsbredd	38 meter
Hushöjd	13 meter
Sandning	Nej
Hastighet	40 km/h
Andel tung trafik	3 %
Beräkningsnamn	Södra vägen Rudan

Sammanställning skattning av föroreningshalter luft enligt beräkningsmodellen VOSS.

Vatten

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

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Hydrologiska förhållanden

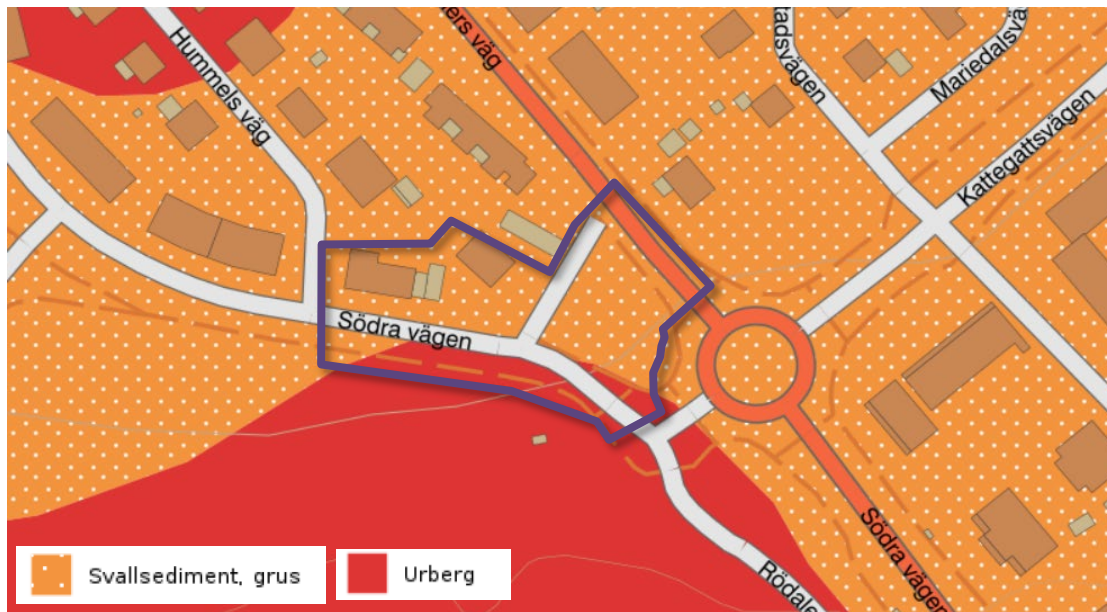
Grundvatten

Grundvattenytans nivå ligger på cirka +21. Detta motsvarar ett djup under markytan på cirka 2,0 till 2,5 meter.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena på platsen är goda. Generellt sett består markens ytskikt av ca 0,1 till 0,2 meter mullhaltig sand ovan fyllning av grusig sand med en mäktighet på ca 2 meter. Den naturliga jorden består av grusig sand som underlagras av sandmorän. Den naturliga jordens totala mäktighet varierar mellan 1 och 6 meter i undersökningspunkterna. Berg påträffades på mellan ca 3 och 8 meters djup.

Föreslagna byggnader kan grundläggas via packad fyllning på berg. Utförda undersökningar visar att jorddjupen är små och att det inom vissa delar av fastigheterna troligtvis krävs all ovanliggande jord bortschaktas för att uppnå ett tillräckligt grundläggningsdjup i det fall källare ska uppföras.



En illustrationskarta över jordarter 1:25 000 – 1:100 000, SGU.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

På fastigheterna finns idag två friliggande enbostadshus, gång- och cykelvägar samt en mindre grönyta.

På fastighet Rudan 12, ligger parallellt med Södra vägen ett friliggande enbostadshus i tegel med tillhörande garage, uppfört 1974. På Rudan 13 ligger även här ett friliggande enbostadshus, uppfört 1972. Fastigheten angörs från Södra vägen, där även ett garage är lokaliserat, bostaden dock placerad i sydöstlig riktning.



Bilder på existerande bebyggelse på fastigheterna Rudan 12 och 13.

Bebyggelsen i närområdet är av varierande ålder, skala och utformning. I norr inom kvarteret Rudan, på båda sidorna av Hummels väg, består bebyggelsen av mindre en- och flerbostadshus i tegel och trä med sadeltak. Väst och nord väst om Rudan 12, ligger två flerbostadshus i 2,5 våning, båda i tegel.



Bilder på angränsande bebyggelse i nordväst, längs med Hummels väg, inom kvarteret Rudan

Norr om planområdet ligger Rudan 28. Varbergs första radhuslänga, uppförda på 1940-talet. Radhusen i kvarteret Rudan har fått en snedställd placering mot Almers väg. I övrigt är husen placerade med långsidan mot gatan. Rosenfred som kvarteret Rudan delvis tillhör karakteriseras av trädgårdsstadens ideal med fristående hus i trädgård med plats för viss hushållssodling. Husen är placerade nära gatan, med liten förgårdsmark och större öppna ytor in mot kvarterets mitt. Dessa hus har ofta någon typ av låg inhägnad mot gatan. Det fåtal uthus som finns är placerade i indraget läge på tomten. Kvarteret Rudan 28 avviker förutom huslängornas snedställda placering, även genom att de är radhus där varje lägenhet består av två våningsplan med egen entré mot vägen. Varje lägenhet har dessutom balkong och egen trädgårdsplätt mot baksidan.



Bild på radhusen på fastigheten Rudan 28, ur "Stadens karaktärer".

Stadsbild

I korsningen Södra vägen, Almers väg och Kattegattsvägen möts den traditionella staden från 1930/40-tal och 1950/60-tal med årsringarna från 1970-, 80 och 90-tal. Visuellt avgränsar Kattegattsvägen innerstaden mot södra Varberg. Högre bebyggelse i

form av lamell- och punkthus, byggt på framför allt 1970 och 80-talen av det kommunala bostadsbolaget möter trädgårdsstaden och den lägre lamellbebyggelsen där Södra vägen över går i sin traditionella sträckning, längs Almers väg och norr om Kattegattsvägen.



Översiktsillustration på mötet mellan södra Varberg och innerstaden. Planområdet är markerat i lila och föreslagen avgränsning för detaljplan för nya Apelvikshöjd är markerat i rosa.

Söder om planförslaget pågår detaljplaneläggning av en förtätning av området Apelvikshöjd, som omfattar cirka 250 nya bostäder. Målbilden är att stärka entrésituationen in mot centrala Varberg längs med södra vägen och skapa en miljö med mer stadskaraktär. En konsekvens av detta kan bli att det som idag uppfattas som centrum kan förskjutas mot söder.

Grönområde

Sydväst om planområdet ligger ett mindre skogsområde, benämnt i stadsplanen från 1934 som "Röda led". Området är cirka 2 ha stort och är ett välkommet grönt inslag i stadsbilden. Väst, söder och öster om planområdet finns flera sammanhängande större grönområden, så som Påskberget, Hästhagaberget och Apelvikshöjd med flera. Se illustration under stycket - Miljö - Natur och rekreation.

Ekosystemtjänster

Planområdet har genom en övergripande inventering kartlagts utifrån sin naturvärden och ekosystemtjänster. Området består mestadels anlagda trädgårdar samt en outnyttjad grönyta med ringa naturvärden. Vegetationen är anlagd gräsmatta,

planterade träd- och rader med buskar och kulturväxter. Ingen av trädraderna klassas som allé.

Trafik

Gång- och cykel

Det finns befintligt gång- och cykelstråk längs med Almers väg, Södra vägen samt Kattegattsvägen.



En illustrationskarta över gång- och cykelvägar i området, samt närmaste busshållplats.



Bild på fastighet Getakärr 5:34 från söder. En utbyggd yta inom planområdet, benämnd som "tårtbiten", "triangeln" och/eller "kilen" omgärdad av gångväg.

Kollektivtrafik

Busshållplats "Almers väg" ligger cirka 120 m sydost om planområdet, och trafikeras av 5 busslinjer. Se illustrationskarta på sida 53.

Biltrafik

Södra vägen, Kattegattsvägen och Almers väg är viktiga bilstråk i staden. Samtliga har knutits samman av den nybyggda Mariedalsrondellen från 2018, som byggdes ut i samband med förtätningen av området Sörse, öster om planområdet.

Delsträcka	År	Skylt hast.	ÅDT	Hastighet medel	Tung trafik %
52. Söder om Bandholtzgatan	2018	30	1461	39	3
100. Söder om Hummels väg	2019	30	1470	33	0,8
110. Almers väg	2019	40	6549	41	2,7
139. Södra vägen	2023	40	7287	42	3
140. Rödaledsstigen	2023	30	682	32	2.2
141. Kattegattsvägen	2013	40	1726	39	2.4
243. Väster om Höbacken	2019	40	1447	37	2,3

Tabell över trafikdata för närområdet

Parkering

Parkering sker idag primärt på fastigheterna och gatuparkering. I närområdet finns gatuparkering längs med Hummels väg, Almers väg samt ett 30-tal parkeringsplatser finns lokaliserade längs med den södra sidan av Södra vägen, delvis inom planområdet.



Bild på gatuparkeringen längs Södra vägen, med fastigheten Rudan 13 i högra hörnet.

En samlad parkering för fastighet Rudan 28, ligger i anslutning till planområdet, och angörs från Almers väg.

Enligt kommunens översiktliga planering, riktlinjer och parkeringsnorm ska all boendeparkering rymmas inom den egna fastigheten, undantaget för stadskärnan där friköp är möjligt. Parkering för boende och personalparkering ska i första hand tillgodoses på tomtmark av berörd fastighetsägare. Ny bebyggelse måste klara det parkeringsbehov som parkeringsnormen föreskriver.

Service

Området ligger centralt i Varberg med bra utbud till service i form av restauranger, butiker, vårdcentral och skola. Kvarteret Rudan ingår i Påskbergets upptagningsområde och närmaste förskola - Påskbergets förskola, finns på ett gångavstånd om ca 550 meter samt Travarens förskola, ca 600 meter.

Kulturmiljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen har identifierats inom eller i direkt anslutning till planområdet. Fynd har påvisats i söder vid Apelvikshöjd.

Kulturmiljöprogram

Planområdet omges av flera kulturmiljöprogramsområden. Som kommunens stadsbyggnadsprogram och programmet stadens karaktärer.

Miljö

Natur och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till flertalet grön-, natur- och rekreationsområden. Bland annat Påskbergsskogen, Apelvikshöjd, Hästhagaberget, strandpromenaden med flera.

Dagvatten

Dagvatten som genereras inom planområdet avleds till Kattegatt. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och det är därför viktigt att föroreningsbelastningen från planområdet inte ökar i en sådan utsträckning efter exploatering att den kan påverka Kattegatt negativt eller minska möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status.

Marklutningen i området medför att det dagvatten som inte avrinner via dagvattenbrunnar och ansluter till fastigheternas dagvattenserviser avrinner i nordvästlig riktning.

Markföroreningar

Det delområde planlagt med syfte - bensinstation, från stadsplanen för del av Varbergs stad (laga kraft 1935) byggdes aldrig ut. Bedömningen är att området inte kan antas ha några markföroreningar.

Hälsa och säkerhet

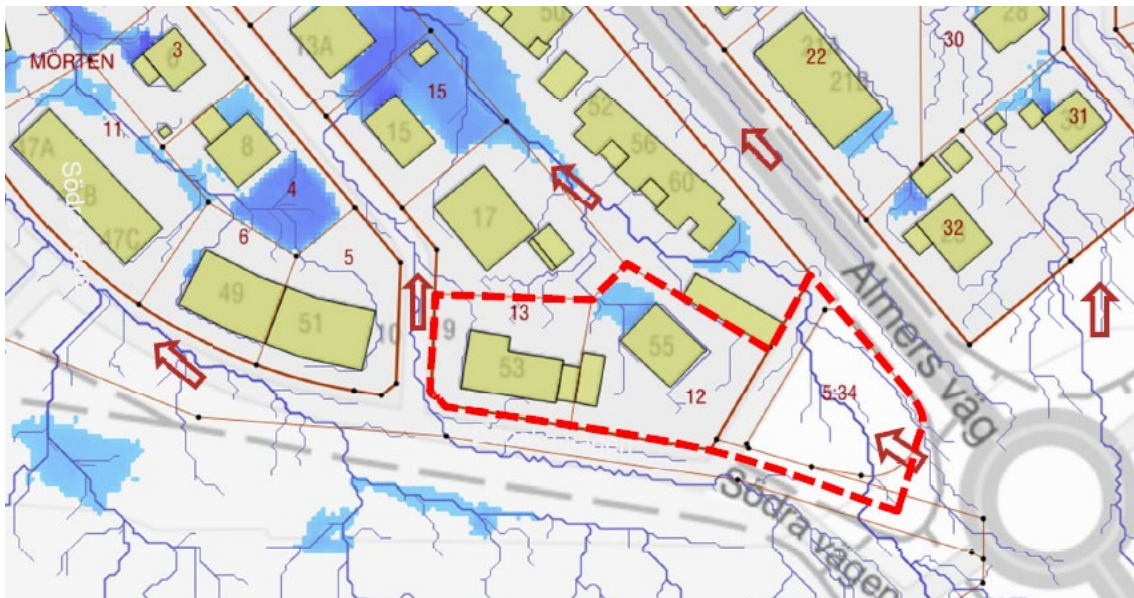
Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

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

Risk för översvämning

Tillrinnande avrinning från uppströms ytor riskerar att drabba planområdet vid extrem nederbörd. För att hantera extrema flöden, som inte VA-systemet klarar av att avleda, bör höjdsättningen av nya bostäder göras så att dagvattenflöden leds till närliggande gator som kan fungera som skyfallsleder.



Bilden ur dagvattenutredningen visar att kvartersmarken inom planområdet innehåller ett litet instängt område i den norra delen. Längre nedströms, utanför planområdet i nordväst riskeras en större översvämning vid extremnederbörd.

Om inga instängda områden skapas inom planområdet är bedömningen att ingen ny bebyggelse riskerar att drabbas. I detta område är för närvarande lägsta punkten belägen i fastighetens norra del vid gräns mot fastighet Rudan 14. Gårdarna inne på de norra grannfastigheterna riskerar idag översvämning vid extrem nederbörd. Om det aktuella planområdet höjdsätts på ett sätt som leder tillrinnande dagvatten ut längs gator kan riskerna för nedströms tomter minska.

Risk för erosion, skred och ras

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

Markradon

Planområdet är inte beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Den geotekniska utredningen som togs fram som underlag till planarbetet bedömer marken som lågradonmark.

Sociala

Barn

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

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer. Det är också viktigt att säkerställa plats för rekreation och samspel för barn och unga genom tillgång till friytor och bra utemiljöer för lek och utevistelse vid bostäder, förskolor och grundskolor. Genom att integrera kulturen och grönområden i samhällsbyggandet skapas en attraktiv livsmiljö och Varbergs karaktär och historia bli tydlig för boende och besökare.

Med en tätare bebyggelse med varierande funktioner där service, handel och bostäder är blandat, kan bidra till en ökad trygghetskänsla och mer tillgänglig närmiljö. Naturen, parkerna, gröna stråken, stränderna och havet är viktiga som rekreations- och mötesplatser. I Varberg ska alla ha tillgång till dem oavsett exempelvis ålder, kön, etnicitet och sexualitet.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

I området finns det ledningsnät för VA i omkringliggande gatunät. Ledningsstråk för dagvatten följer Hummels väg, Almers väg och Södra vägen norrut. Ansvarig för vatten, spill- och dagvatten är VIVAB.

Energiförsörjning, bredband och fjärrvärme

Varbergs energi tillhandahåller både el och fiber och fjärrvärme som finns tillgängligt i fastighetsgräns.

Avfallshantering

Ansvarig för hämtning av hushållsavfall i området är VIVAB. Närmsta återvinningscentral finns vid Holmagärde, nordost om centrala Varberg, ca 4 km från planområdet. Närmsta återvinningsstation finns på Danska vägen, ca 500 m från planområdet.