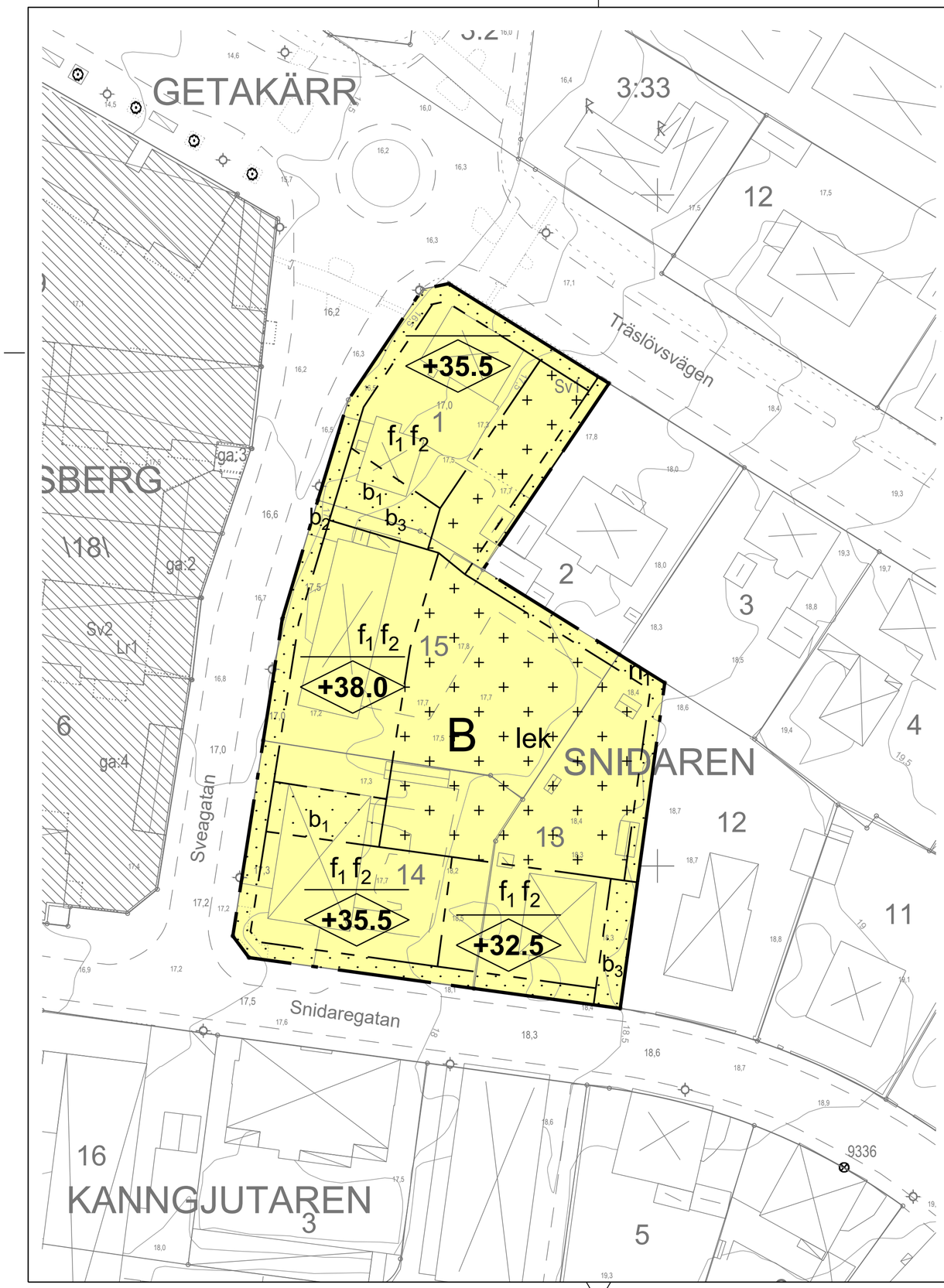


BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 3d fastighetsområde
- GETAKÄRR — Traktnamn / Kvartersnamn
- 3:6 — Fastighetsbeteckning
- Övrig gräns (lr, sv, GA mm)
- ga:1 — Gemensamhetsanläggning
- Sv — Servitut
- Lr — Ledningsrätt
- Gränspunkt
- Bostadshus, uthus - inmätt husliv
- Bostadshus, uthus - karterat takkontur
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Stenmur
- Stödmur, staket
- Belysningsstolpe
- Nivåkurvor
- 43.8 , 43.8 — Mätt höjdpunkt, laserskannad höjd
- Fornminne
- Anläggningslinje

UPPLYSNINGAR

Grundkartan framställd genom utdrag och komplettering av Varbergs kommuns digitala baskarta.

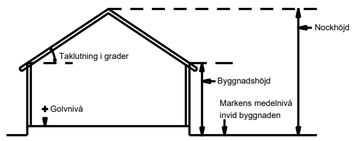
Aktualitet
Fastighetsindelning: 2020-03-25
Detaljinformation: 2020-03-24

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Skala: 1:1000

Plankarta skala 1:500 (A2)

0 5 10 15 20 25 meter



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. *4 kap 5 § 3*

- B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. *4 kap 11 § 1*

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar och plank. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Högsta byggnadsarea per komplementbyggnad är 60 kvm. Högsta totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 200 kvm.
- +0.0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning. *4 kap 16 § 1*

f_1 — För huvudbyggnad ska översta våningen vara indragen minst 2 meter från fasad för bottenplan mot gatan, och minst 1,5 meter från fasad för bottenplan mot innergård.

f_2 — Skorstenar, antenner och övriga mindre, tekniska delar får placeras på taket och överstiga nockhöjden. Tekniska anläggningar av större karaktär så som ventilationsanordningar och liknande får inte placeras på taket.

Utförande. *4 kap 16 § 1*

b_1 — Område avsett att rymma infart/nedfart till innergård eller underjordisk garage.

b_2 — Området får bebyggas med entréer till bostadshus samt överbyggas med balkonger

b_3 — Området får rymma anordningar för miljöstation/sopsortering

Bostadsbyggnad ska uppföras på sådant sätt att ånginträngning av klorerande lösningsmedel från eventuellt förorenat berggrundvatten förhindras till byggnadens bottenplan.

Planområdet får underbyggas med underjordiskt garage

Planområdet ska rymma minst 600 kvm friyta, tillgänglig för plantering och rekreation.

Markens anordnande och vegetation. *4 kap 13 § 3*

n_1 — Mark avsedd att rymma fördröjningsmagasin för dagvatten

lek — Lekplats skall finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. *4 kap 21 §*

Genomförandetiden är 15 år från dag detaljplanen vunnit laga kraft

Villkor för lov. *4 kap 14 § 1*

Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts

Information

Tomtindelning för kvarteret Snidaren fastställd 1937-11-10, arkivakt 1383K-10/1938, som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 PBL, upphör att gälla för fastigheterna Snidaren 1, 13, 14 och 15.

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd 2017-05-24 BN § 278	
Godkänd för granskning 2018-03-01 BN § 45	
Godkänd för granskning 2020-01-30 BN § 8	
Godkännande BN 2020-03-26 BN § 79	
Antagen KF 2020-05-19	
Laga kraft 2021-12-16	

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

SNIDAREN 1, 13, 14 och 15

Varberg, Varbergs kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret

Datum 2017-05-24, reviderad 2018-03-01, 2020-01-30, 2020-03-26 och 2020-05-19

Karl Samuelsson
Planarkitekt

Claus Pedersen
Planchef

453

VARBERGS KOMMUN

Nr 453

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Snidaren 1, 13, 14 och 15, Varbergs kommun

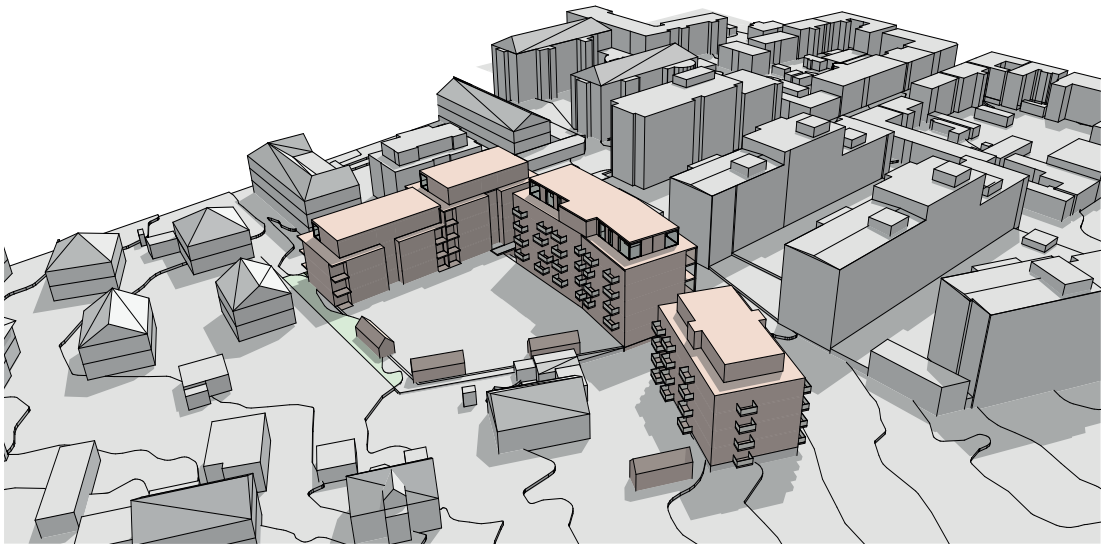
Kommunfullmäktige beslutade den 19 maj 2020 § 74 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet fick laga kraft den 16 december 2021.

Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, Box 1070, 462 28 Vänersborg, inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

VARBERGS KOMMUN

Dnr: 2014/561



Vägledande illustration av planförslagets syfte.

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Snidaren 1, 13, 14 och 15,
Antagen i kommunfullmäktige 2020-05-19 (§74)
Laga kraft 2021-12-16
Varbergs kommun

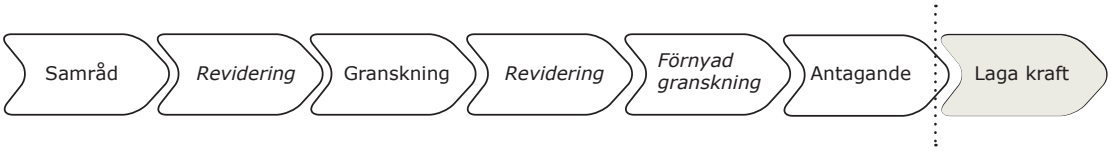
Sammanfattning

Planeringen av fastigheterna Snidaren 1, 13, 14 och 15 initierades år 2014 i syfte att utreda lämpligheten av att upprätta flerbostadshus på de nämnda fastigheterna, som vid tidpunkten rymde bostadshus av varierad ålder och storlek. Planområdet ligger strax öster om rutnätsstaden och den absoluta centrumkärnan, omgivet av Snidaregatan, Sveagatan och Träslövsvägen.

Planförslaget ger en byggrätt för flerbostadshus som varierar mellan 4 till 6 våningars höjd fördelat på 3 friliggande byggnadskroppar, underbyggda av två separata parkeringsgarage. Den byggnad som föreslås åt norr förses med eget parkeringsgarage med tillfart från Sveagatan. Den mellersta och södra byggnaden underbyggs med gemensamt garage. Föreslagen bebyggelse placeras i kvarterets västra delar med långsidorna mot gaturummen, vilket bildar en större innergård mot öster. Utmaningarna har i stora drag varit att reglera byggrätten till en rimlig skala i förhållande till kommunens mål om stadsutveckling och komplettering av centrum eller äldre kvarter, och samtidigt beakta befintliga värden i närliggande stadsmiljö.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen då den bedömts vara av betydande intresse för allmänheten. I ett första skede upprättas samrådshandlingar. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter och kommentarer i en samrådsredogörelse, vilken ligger till grund för revideringar och upprättandet av granskningshandlingar. Granskningshandlingar ställs ut för synpunkter som sammanställs i ett granskningsutlåtande. Planförslaget prövas därefter för antagande.



Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling) med genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Grundkarta och fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Övriga handlingar

Trafikbullerutredning, *Kv. Snidaren i Varberg*, Norconsult, 2017-04-20
Trafikbullerutredning komplettering; uppdaterad bebyggelseplacering och fokus på placering av uteplats, Kv. Snidaren, Stadsbyggnadskontoret, 2018-05-03
VA-utredning med fokus på dagvatten, WSP, 2017-04-07
Sol-/skuggstudie, Stadsbyggnadskontoret, 2018-04-16
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2017-04-21
Kulturhistorisk utredning, *Snidaren 1, 13, 14 och 15 i Varberg,* Kulturmiljö Halland, 2017-04-07, märkning 2017:11
Kulturhistorisk byggnadsdokumentation, *Snidaren 13*, Kulturmiljö Halland, 2017-04-07, märkning 2017:13
Trafikteknisk bedömning - *Ny tillfart till kvarteret Snidaren*, Planavdelningen SBK, 2018-07-20

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2
Planprocessen 2
Inledning 4
Syfte 4
Plandata 4
Bakgrund och uppdrag 4

Tidigare ställningstaganden 5
Riksintressen 5
Miljömål 5
MKB/Behovsbedömning 5
Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämelse 6
Gällande detaljplan 6
Kommunala planeringsunderlag 6
Översiktsplan 6
Övriga planeringsunderlag 6

Planeringsförutsättningar 7
Läge 7
Mark och vegetation 7
Geotekniska förhållanden 8
Fornlämningar 9
Befinlig bebyggelse 9
Trafik och parkering 10
Teknisk försörjning 11

Planförslag 12
Bebyggelse och markanvändning 12
Planbestämmelser 13
Trafik 15
Grönstruktur 16
Teknisk försörjning 16

Konsekvenser 17
Riksintressen 17
Kulturmiljö 17
Behovsbedömning och miljökvalitetsnormer 18
Störningar 19
Trafikbuller 19

Genomförandebeskrivning 22
Organisatoriska frågor 22
Fastighetsrättsliga frågor 22
Tekniska frågor 23
Ekonomiska frågor 24

Inledning

Syfte

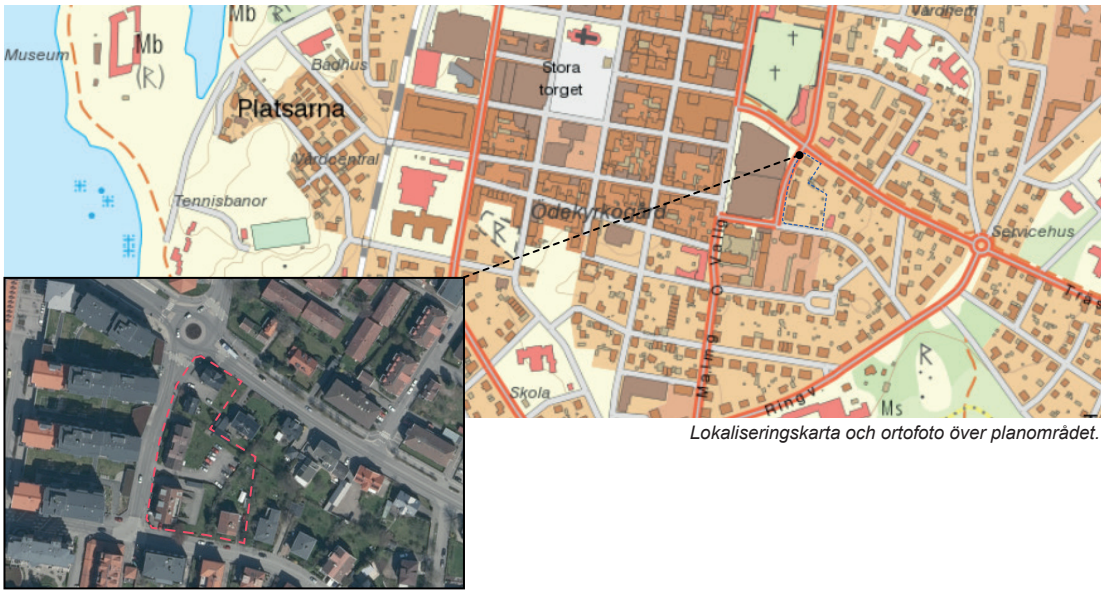
Detaljplanering av fastigheterna Snidaren 1, 13, 14 och 15 syftar till att pröva lämpligheten av att bygga flerbostadshus på de nämnda fastigheterna.

Plandata

Planområdet mäter ca 4700 m² och omfattar fastigheterna Snidaren 1, 13, 14 och 15 och omges av Träslövsvägen åt norr, Sveagatan åt väst och Snidaregatan åt söder samt bostadsfastigheter åt öster. Området ligger i centrala Varberg, ungefär 100 meter öster om rutnätsstaden och Varbergs stadskärna. All mark inom planområdet är privatägd och bebyggd med bostadshus av varierad ålder, karaktär och storlek.

Bakgrund och uppdrag

På en rad platser inom tätorten pågår stadsomvandling med förnyelse av befintliga kvarter samt expansion med nya bostads- eller verksamhetsområden. Till denna omvandlingsprocess ingår, utöver komplettering av kvarter, att äldre bostadsbebyggelse rivs och ersätts med nyare och större byggnader. Ett par projekt av sådan karaktär har nyligen avslutats i närheten av planområdet (bl.a. Lorensberg, Kanngjutaren) som nu står inför samma utmaning. Byggnadsnämnden beslutade (2014-09-18) att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda detaljplanering för aktuellt område. Planförslaget var utsänt för samråd under sommaren år 2017 och reviderades därefter inför ett granskningsskede som hölls under våren år 2018. Efter granskningsskedet reviderades handlingarna utifrån granskningsutlåtande daterad 2018-09-07 inför antagande i Kommunfullmäktige i mars år 2019. Kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2019-11-22. Efter justering av datering på plankarta, på plan- och genomförandebeskrivning samt på sol-/skuggstudie har planförslaget varit på en förnyad granskning under perioden 6-27 februari 2020. Efter den förnyade granskningen har planhandlingarna justerats enligt granskningsutlåtande daterad 10 mars 2020.



Lokaliseringskarta och ortofoto över planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

Planområdet ligger längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna *utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter* (MB 4 kap. § 2), planförslaget bedöms inte heller inverka på riksintresset generellt. Även riksintresseområdet för kommunikation (Västkustbanan), som passerar ca 600 meter väster om planområdet, bedöms vara opåverkat.

Planområdet ligger ca 90-95 meter öster om Varbergs äldre stadskärna, *rutnätsstaden*. Området är av riksintresse för kulturmiljö/kulturminnesvård enligt miljöbalkens 3 kap § 6, vilket innebär att området ska *skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön*. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseområdet negativt.

Miljömål

Sverige har 16 miljökvalitetsmål som beaktas inom bland annat samhällsplanering. Exempel på mål är *myllrande våtmarker, begränsad klimatpåverkan, frisk luft* och *god bebyggd miljö*. Planförslaget berör i huvudsak de två sistnämnda exemplen. Målet om *frisk luft* innebär att *luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas*. Vägtrafik är en stor källa till luftföroreningar, och eftersom planförslaget innebär en koncentration av bostäder kan en ökad vägtrafik i området antas. Målet om frisk luft påverkas därmed till viss del på lokal nivå, dock inte till den grad att målet äventyras på regional eller nationell nivå. Målet om *god bebyggd miljö* innebär att *tätorter ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas*. All nybyggnation, rivning eller uppvärmning av befintlig byggnad påverkar oundvikligen målet. Målet handlar samtidigt om god vardagsmiljö, närhet till service och goda förutsättningar till kollektivt resande.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap § 34 och miljöbalken 6 kap § 11 för det aktuella planförslaget, och därigenom bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget. Länsstyrelsen[1] har under samrådsskedet delat denna bedömning (se samrådsredogörelse).

[1] Länsstyrelsen bevakar i planprocessen frågor kring miljökvalitetsnormer, riksintressen och lämpligheten av bebyggelse med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse

För kvarteret Snidaren gäller en tomtindelning (fastställd 1937-11-10, arkivakt 1383K- 10/1938). Vilket enligt plan- och bygglagen 4 kap. § 18 gäller som fastighetsindelningsbestämmelser, och därigenom utgör en delmängd av bestämmelser tillhörande gällande detaljplan. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla i samband med att området den berör ersätts med ny detaljplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är stadsplan för *del av Varbergs stad (*nr. 1) från 1936-10-02. Planområdet anges som kvartersmark för affärs- och bostadsändamål, uppfört i *öppet byggnadssätt,* friliggande bebyggelse, till högst 7,5 meters byggnadshöjd, fördelat på två våningsplan samt vindsvåning.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) *Fördjupning för stadsområdet*, antagen 2010-06-15. Området ingår i inriktningsområde nr. 11 *Stadskärnans omgivning*. För området förespråkas i samband med stadsutveckling att den blandade bebyggelsen ska utvecklas genom komplettering och förnyelse (s 42). Tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter (s 42).

Övriga planeringsunderlag

I dokumentet *Stadens karaktär – Kulturmiljöer i Varbergs stadsområde* ges rekommendationerna för aktuellt område (2d och 3b) att *Ursprungligt utförande och material bör vara vägledande vid förändringar*, vanligtvis som villor i 1 ½ plan alternativt mindre flerfamiljshus i 1-2 våningar med trapphus (s 73). Sammanfattningsvis förespråkas låga hushöjder, siktlinjer genom kvarter och förskjutning av bebyggelse för ett varierat gaturum (s 95).

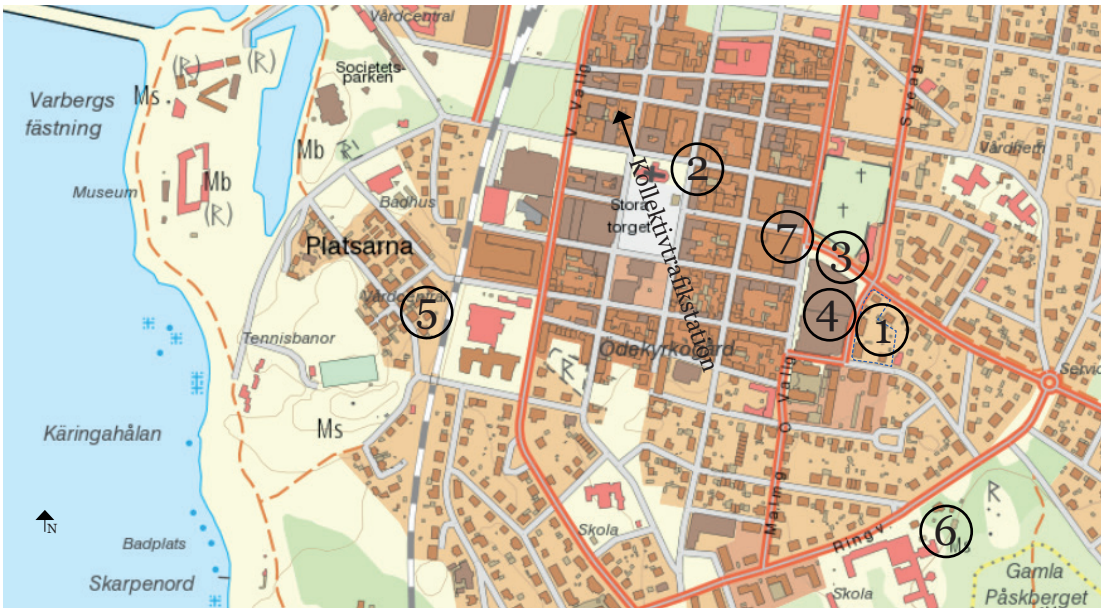
Under planprocessens gång har *Förtätningsstrategi för Varbergs tätort* antagits (2017-12-19), vilken ger inriktningar och strategier för omfattningen av olika stadsuvecklingsprojekt i olika delar av staden. Kvarteret Snidaren ingår i zon 2, där:

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. Lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och prövas 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.

Planeringsförutsättningar

Läge

Planområdet (1) ligger i centrala Varberg, ca 100 meter öster om centrumkärnan (2) och Östra Vallgatan. Tillgängligheten till området är mycket god för motortrafik, gående och cyklister. Busshållplatser finns strax väster om planområdet (3) i anslutning till kvarteret Lorensberg (4). Stationsområdet med både buss- och järnvägsförbindelser ligger ca 900 meter nordväst om planområdet. Det centrala läget medför närhet till stadens utbud, service och handel. Vårdcentral ligger ca 500 meter bort (5), förskola ca 500 meter söderut, och kommunal F-9-skola 350 meter bort (6). Tillgången till livsmedelsbutiker är av särskilt intresse vid planering av bostäder. Från planområdet är det för närvarande ca 100 meter till närmaste livsmedelsbutik (7).



Mark och vegetation

Marken stiger svagt åt öst i riktning med Träslövsvägen, samt från norr till söder. De varierande markförhållandena har gett kvarteret Snidaren varierande byggnadshöjder och placeringar av byggnader. Höjdförhållandena har även bidragit till att det finns goda siktlinjer i östvästlig riktning. Stora delar av centrum är direkt synliga österifrån, vilket är gynnsamt för bland annat lokalisering och orienterbarhet i stadsmiljön.

Marken inom planområdet är till större delar hårdgjord, bland annat för parkeringsändamål på innergårdar och förgårdsmark. Fastigheten Snidaren 15 rymmer större parkeringsplatser i anslutning till flerbostadshusen, medan resterande fastigheter har mindre ytor för biluppställning. Övrig mark utgörs av privat trädgård, med gräsmatta, häck, buskage och ett antal träd. I trädgårdarna finns komplementbygnader. Ett par lövträd av större karaktär finns längs med Snidaregatan inom fastigheterna Snidaren 14 och 13.

Det finns ingen inventering eller kartläggning av befintliga natur- och rekreationsvärden inom planområdet (privata bostadsträdgårdar). Trädgårdarna består av framför allt befintliga gräsytor men även en fullvuxen bok, äldre buskar samt ett flertal fruktträd m.m.

I Varbergs innerstad finns kommunala finparker med hög kvalité. Till exempel finns Engelska parken och Societetsparken på gångavståndet cirka 750 meter. Från planområdet till rekreationsområdet Påskbergsskogen är gångavståndet endast 300 meter. Det innebär att planområdet har god närhet till promenadområden och motionsspår. I planområdets direkta närhet saknas dock en allmän lekplats. Det finns en mindre stadsdelslekplats i Pilhagen, cirka 350 från planområdet, samt en i Gamla Påskberget 500 meter bort.

Geotekniska förhållanden

En miljöteknisk markundersökning, WSP, 2017-04-21 har gjorts inför planarbetet i syfte att få *en översiktlig bild av eventuella föroreningar och att få en uppfattning om markradonhalt inom området*.

Markradon

Uppmätta halter av radon ligger mellan 3-14 kgBq/m^3 vilket medför att marken klassificeras som *normalradonmark (*10-50 kgBq/m^3), vilket innebär under gällande riktvärden. (*Överstigs 200 becquerel per kubikmeter luft* (Bq/m^3)*, bör radonhalten i bostaden eller lokalen anses utgöra olägenhet för människors hälsa. Mätningen bör ha gjorts i utrymme där människor stadigvarande vistas* (Folkhälsomyndigheten)).

Markföroreningar

Enligt miljöbalken 10 kap 11 § skall den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Inga halter av analyserade parametrar över valda rikt- och jämförvärden har påvisats i analyserat grundvattenprov (WSP 2017, s 11). Planområdet angränsar till fastigheten Snidaren 3, som är registerarad som riskområde (riskklass 2) *potentiellt förorenat område*.

Inom planområdet har föroreningar i jord, av metaller, påvisats över kriterier för planerad markanvändning (känslig markanvändning - *bostäder*). Föroreningarna har påträffats spridda över undersökningsområdet och framför allt i fyllningen. Föroreningarna består av bly, koppar och kvicksilver till halter som är relativt låga. För att området ska kunna användas enligt planerad markanvändning så kommer det bli nödvändigt att hantera dessa föroreningar, vilket säkerställs genom planbestämmelse på plankartan i enlighet med PBL 4 kap. 14 § pt 4.

Då det planeras för underjordiskt garage kommer stora mängder jord att schaktas av. För att klargöra föroreningsinnehåll och säkerställa hantering av dessa överskottsmassor utförs lämpligen provtagning och analys i samband med markarbeten. Då sprängningsarbeten planeras kan det inte uteslutas att det kan bli aktuellt med hantering av berggrundvatten. Skulle det bli aktuellt föreslås en provtagning och analys av vattnet för att klargöra eventuella föroreningar i detsamma. En hantering av berggrundvattnet bör sedan planeras utifrån föroreningsinnehåll och uppkomna mängder.

För mer utförlig beskrivning se *Översiktlig miljöteknisk markundersökning,* (WSP, 2017-04-21). Dessa ovan nämnda förslag på åtgärder vid byggskedet ska i enlighet med Miljöbalken (28 § i *förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd*) anmälas innan markarbeten kan påbörjas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Snidaren ingår i villastadsdelen *Tranelyckan*, som har växt fram från ca 1920-talet, västerifrån längs med Träslövsvägen. Närområdet har successivt omvandlats till en mer varierad stadsbild, och närområdet rymmer numera blandade bebyggelseformer, verksamhetsbyggnader, större och fler gatunät, cirkulationsplatser och gång- och cykelvägar som förbinds med resterande tätorten.

Bebyggelsen inom kvarteret är bostäder, friliggande villor eller flerbostadshus samt komplementbyggnader. Byggnaderna är ofta 2 våningars höjd, med källare eller inredd vind, och en nockhöjd på ca 9-11 meter med sadel- eller mansardtak. Flerbostadshusen ligger med långsidan placerade mot Sveagatan. Villabebyggelsen mäter mellan ca 80-150 m² byggnadsarea och flerbostadshusen är ca 250 m² stora. Inom fastigheterna Snidaren 1 finns två trävillor med mansardtak i 2 våningars höjd och med inredd vind.

En villa av något äldre karaktär finns inom fastigheten Snidaren 13, och ingår i en bebyggelseinventering som genomförts av Kulturmiljö Halland, och har därigenom getts värdeklassificering B (A-C). Klassificeringen innebär att byggnaden bedömts vara av medelhögt kulturhistoriskt värde (se nedan).

Befintlig bebyggelse sedd åt söder.

Befintlig bebyggelse, Snidaren 14 och 15

Sveagatan sedd åt söder.

Strax utanför planområdet, på Träslövsvägen 1, ligger en rödmålad stuga med torvtak, ett så kallat sydgötiskt hus från 1700-talet. Detta hus går under namnet Bexellska stugan. Stugan ligger centrala varberg där en förändring i stadsmiljön skett under åren och kommer så ske framöver. Stadsbilden kring stugan kommer att förändras men stugans värden bedömns inte påverkas.

Bexellska stugan.

Trafik och parkering

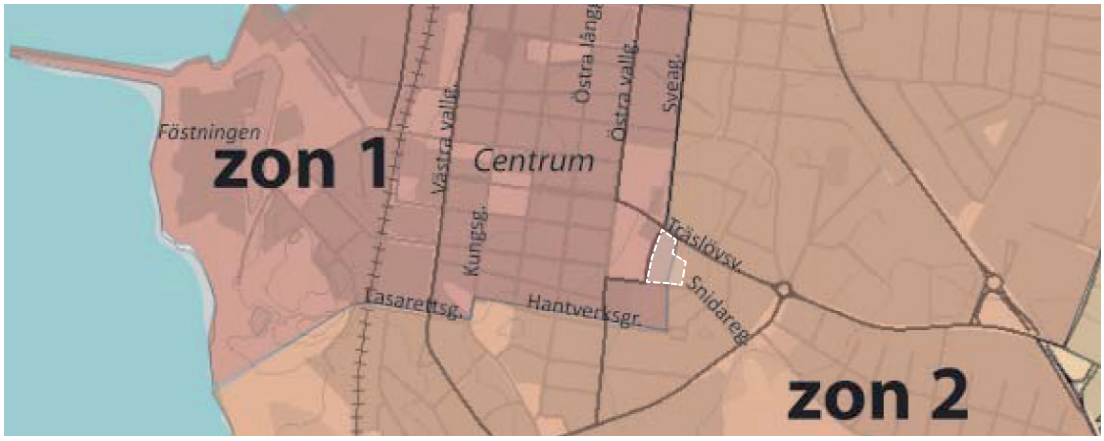
Planområdet avgränsas av Snidaregatan åt söder, Sveagatan åt väster och Träslövsvägen åt norr. Snidaregatan och Sveagatan används mestadels för lokaltrafik medan Träslövsvägen fungerar som länk för trafik mellan olika områden i Varberg. Det finns trottoarer längs med varje gata. Hastigheterna på Snidaregatan och Sveagatan är begränsade till högst 30 km/h samt 40 km/h på Träslövsvägen. En trafikmätning har genomförts (januari år 2017) och utgjort underlag för en bulleranalysanalys, av både befintlig och framtida bullersituation (se *Störningar - Trafikbuller* nedan).

Parkering

Snidaren 1, 15 och 14 angörs västerifrån via Sveagatan, med biluppställningsplats antingen framför bebyggelsen på uppfart eller parkering på innergården bakom bebyggelsen. Kantstensparkering medges längs med Snidaregatan, men inte längs med Sveagatan. Allmän parkering finns väster om planområdet i parkeringsgaraget under bostadshusen i kvarteret Lorensberg.

Privat parkering löses i regel inom egna fastigheten. Vid nybyggnation tillämpas *Parkeringsnorm för Varbergs kommun* (BN 2012-05-16). Området har tolkats på kartan till gällande parkeringsnorm ligger inom zon 1, och till viss del i öster inom zon 2. Inom zon 1 ska *7 parkeringsplatser per 1000 m²* bruttoarea (BTA) flerbostadshus anordnas, eller 0,7 parkeringsplatser per

lägenhet. Inom zon 2 ska *9 parkeringsplatser per 1000 m²* bruttoarea (BTA) flerbostadshus anordnas, eller 0,9 parkeringsplatser per lägenhet. Norm för gästparkering innebär 0,1 per lägenhet alternativt 1 per 1000 m² BTA. Inom zon 1 och 2 bör också anordnas parkeringsplats för 2,5 cyklar per lägenhet.



Snitt ur karta för zonindelning inom parkeringsnormen. Planområdet har intolkats.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Tillgängligheten till planområdet med gång-, cykel- och kollektivtrafik är mycket god. Längs Träslövsvägens norra sida löper en gång- och cykelväg från sjukhusområdet österut genom centrum åt väster. Överfarter eller övergångsställen finns över Träslövsvägen och Sveagatan med förbindelser till gatunätet norr och söder om planområdet. Närheten till stationsområdet ger goda förutsättningar för kollektivtrafikresande för de som bor i, arbetar eller besöker området. 40 meter från planområdet ligger en hållplats för buss.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Ledningar finns för dagvatten, spillvatten och dricksvatten där Snidaren 13 är ansluten i Snidaregatan och Snidaren 1, 14 och 15 via Sveagatan. Stuprör från bebyggelse ansluter till det allmänna dagvattenledningsnätet, viss mängd dagvatten omhändertas av trädgårdar. Varje fastighet har sin egen förbindelsepunkt för VA.

Området ligger inom den del av kommunen som förses med fjärrvärmenät. Inom planområdet finns serviskablar för el till den befintliga bebyggelsen, liksom fiberkabel. En transformatorstation för el finns väster om planområdet inom kvarteret Lorensberg.

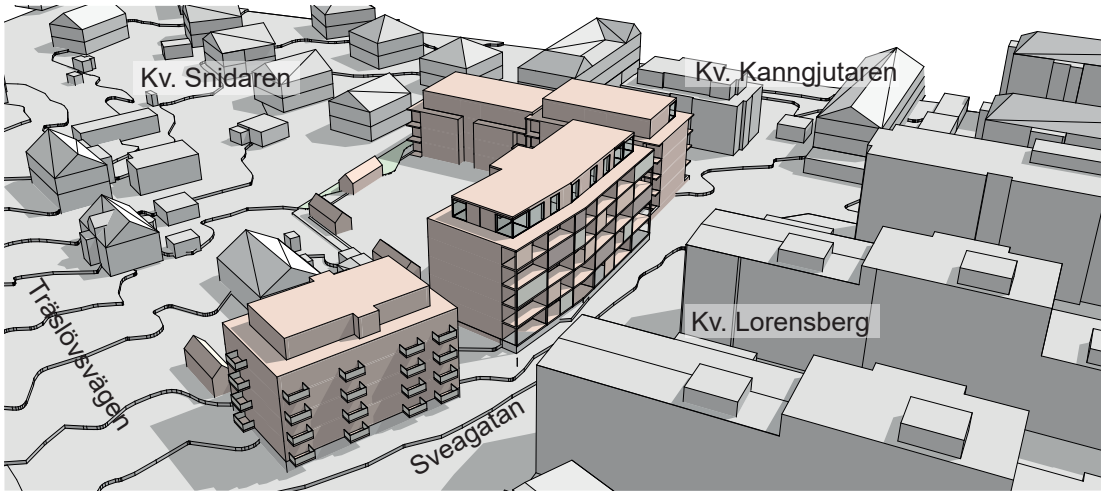
Telia Sonera Scanova Access har ledningar för telekommunikation i anslutning till planområdet. Kabel löper i Sveagatans östra och västra sidor, samt norr om planområdet i båda sidor av Träslövsvägen. Anslutningar till ”huvudkablarna” finns inom fastigheterna Snidaren 15 och till Snidaren 1, via Snidaren 2.

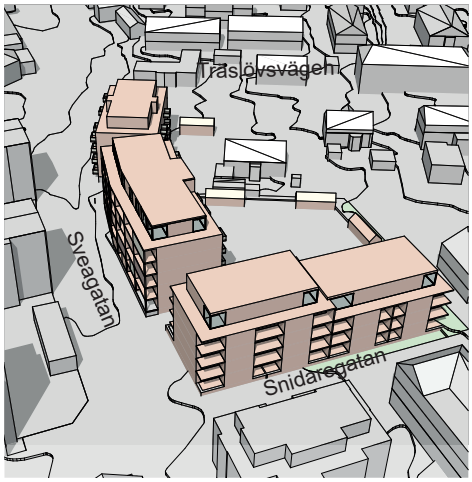
Planförslag

Bebyggelse och markanvändning

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i en kvartersstruktur fördelad på tre byggnadskroppar med förskjutning in från kringliggande gator. Den norra byggnadskroppen mäter ca 725 m² och medges en höjd som motsvarar 5 våningar, varav den översta är indragen 2 meter jämfört med fasad för bottenplan. Den mellersta byggrätten mäter ca 655 m² med en nockhöjd motsvarande 6 våningar, varav den översta ska byggas indragen. Den södra byggnadskroppen är något högre mot korsningen Sveagatan/Snidaregatan och lägre mot öster och mötet med villabebyggelsen i kvarteret. Byggnaden mäter totalt 850 m² och ges en nockhöjd mot väster motsvarande 5 våningar och mot öster 4 våningar, varav den övre är indragen 2 meter.

Innergården öster om bebyggelsen föreslås underbyggas med garage, med entré från Sveagatan. Gården ska dock anordnas så att den blir odlingsbar och kan rymma grönytor och lekplats. På innergåden har även lämpliga ytor för uteplats med hänsyn till trafikbuller studerats (se nedan). I planområdets östligaste delar anges byggnadsfria avstånd (prickmark) i syfte att rymma dagvattenmagasin (se VA-utredning 2017-04-07).





Överst ses en schematisk byggnadskropp av sådan skala som byggrätten maximalt medger. Ambitionen har varit att bebyggelsen ska utgöra en brygga och övergång mellan kvarteret Lorenseberg (till höger i bild) och resterande delar av kvarteret Snidaren (till vänster i bild) samt vara referens för eventuella efterkommande stadsomvandlingsprojekt i närområdet.

Till vänster ses samma byggnadskropp ur fågelperspektiv åt norr. Den till byggnadsarean största byggnadskroppen ses närmst i bild, i linje med Snidaregatan.

Planbestämmelser

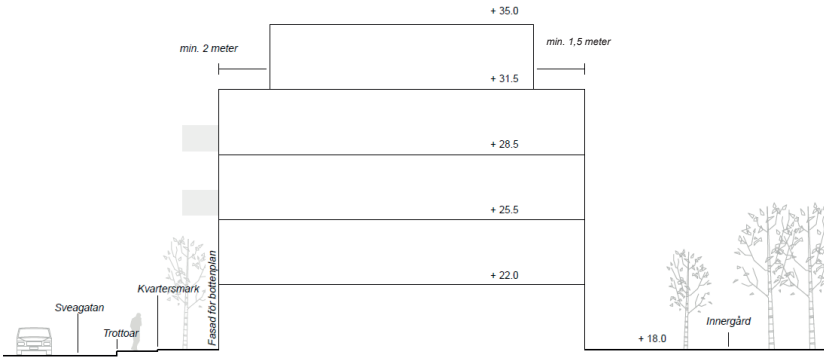
Bebyggandets omfattning

Området öster om den framtida bebyggelsen anges med plusmark, även kallat korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnader. Syftet är att begränsa andelen bebyggd mark, samt att säkerställa yta för grönska, rekreation och vistelse m.m.

Komplementbyggnader begränsas till en total byggnadsarea om 200 m², där varje enskild friliggande komplementbyggnad får vara högst 60 m² samt ha en nockhöjd på högst 4 meter.

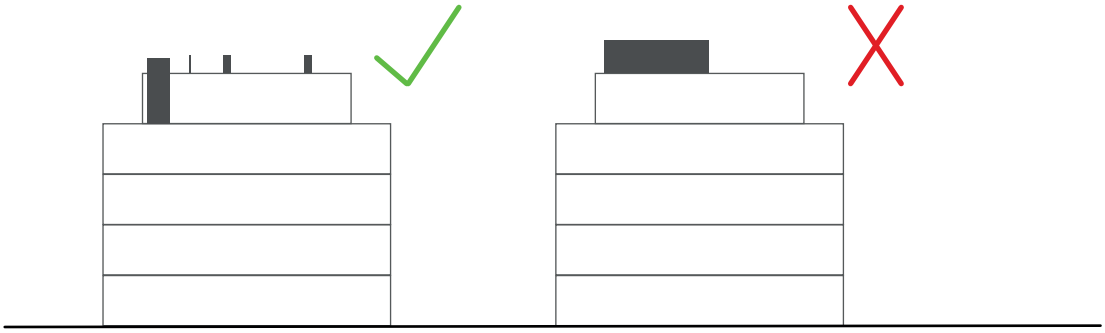
Utformning

f1 – Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasad för bottenplan mot gata, samt minst 1,5 meter mot innergården.



Vägledande illustration för hur bestämmelsen ska tolkas. Indragen våning gäller hela byggnadskroppen, dock till lägre djup mot innergården. Det fulla djupet om 2 meter har varit motiverat mot gaturummet.

f2 – Ventilationsanordningar av större karaktär får inte placeras på taket.



Vägledande illustration för hur bestämmelsen ska tolkas. Mindre anordningar medges på taket, medan större konstruktioner, såsom ventilationsutrymmen inte får placeras på taket, då det antas påverka intrycket.

Utförande

b1 –Område avsett att rymma infart/nedfart till innergård eller underjordisk garage

Området ges ingen byggrätt för byggnader, men kan komma att rymma anläggningar, såsom nedfart, ramp, trappa eller motsvarande som krävs för att angöra innergården och/eller det underjordiska garaget.

b2 – Området får bebyggas med entréer till bostadshus samt överbyggas med balkonger

Syftet med bestämmelsen är att förtydliga samt medge anordnande av entréer eller motsvarande mindre byggnadsverk bitvis nom prickarksområdet. Bestämmelsen förtydligar även att överhängande balkonger ingår i syftet.

b3 – Området får rymma anordningar för miljöstation/sopsortering

Inom områden som i övrigt inte får bebyggas medges uppställning av anordningar som miljöstationer och tillhörande anläggningar.

Planområdet ska rymma minst 600 kvm friyta, tillgänglig för plantering och rekreation.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa innergården som vistelsemiljö, samt att ytan ska kunna planteras, med exempelvis gräsmatta. Syftet är vidare att utesluta möjligheten att i sin helhet asfaltera de delar som inte krävs för att bilda angöringar, uppställningsplatser eller komplementbyggnader.

Markens anordnande och vegetation

n1 – Mark avsedd att rymma fördröjningsmagasin för dagvatten.

Bestämmelsen anges inom prickmarksområdet längst öster inom planområdet. Bestämmelsen syftar att medge anläggande av fördröjningsmagasin inom prickmarsområdet (som annars inte får förses med byggnad).

lek– Lekplats skall finnas.

Bestämmelsen gäller för den större delen av innergården.

Villkor för lov

Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 14 § får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under viss förutsättning. I aktuellt fall avhjälpning av markföroreningar, vilket framgår av miljöteknisk markundersökning (20170421). Marken måste därmed uppnå tillåtna

föroreningsnivåer före det att startbesked för bygglov och nybyggnation av bostäder kan ges.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

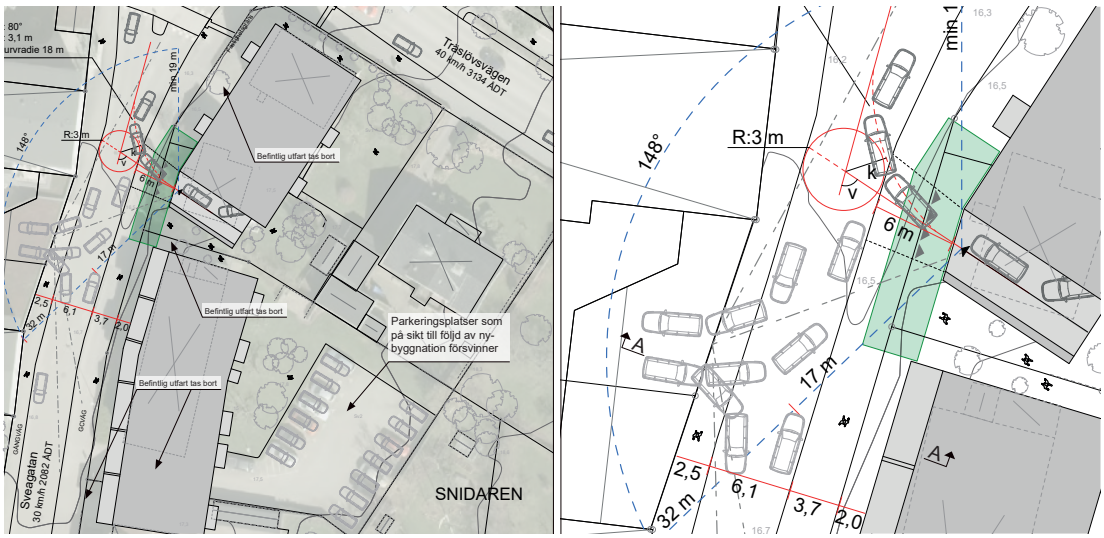
Trafik

Tillkommande utfarter

Planförslaget reglerar endast kvartersmark, dock med byggrätter som ger utslag på angöring och tillgänglighet från allmän gata, Sveagatan.

Den norra byggnadskroppen förses med eget parkeringsgarage, medan ett större förläggs under den mellersta och södra byggnaden. Trafiksäkerheten angående den norra utfarten har särskilt studerats med anledning av dess närhet till utfarten från Lorensbergsgaraget (se Trafikteknisk bedömning - *Ny tillfart till kvarteret Snidaren*, 2018-07-20). Sammanfattningvis uppfylldes de kriterier som ställs av Varbergs kommun och Trafikverket genom VGU angående fri sikt, kurvradie och utformning i övrigt kopplat till trafiksäkerhet för utfarten. Till slutsatserna hör även att totalt 7 utfarter inom kvarteret tas bort i samband med projektet. Dels till följd av att de 21 parkeringsplatser som finns inom fastigheten Snidaren 15 försvinner*.

**Det nyttjanderättsavtal (1984-06-13) som reglerar parkeringsplatserna inom fastigheten Snidaren 15 (till att få utnyttjas av kommunen) avses sägas upp till följd av detaljplanens genomförande.*



Ur kartbilaga tillhörande den trafiktekniska bedömningen redovisas en rad olika faktorer.

Grönstruktur

Planförslaget reglerar inte framtida utformning av grönstruktur utöver bestämmelsen om mängden fri yta/innergård tillhörande bostäderna samt en lekplats inom samma yta. Det är betydelsefullt att varje bostadsområde för eget behov skapar och förvaltar närmiljö för lek och rekreation av god kvalité. Planområdet ligger intill idag väl uppväxta och fungerande parker och grönområden. Närheten till Påskbergsskogen med bland annat motionsspår och lekplats är en mycket god tillgång. Befintliga äldre fruktträd och den fullvuxna boken bör betraktas som förutsättningar som kan tas tillvara.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Regler om avfallshantering finns främst i miljöbalkens 15 kapitel och avfallsförordning (2011:927). Möjligheter att inrätta avfallsrum för sortering etc. i huvudbyggnad, alternativt friliggande komplementbyggnad ges genom detalplanen.

El och fjärrvärme

Planområdet har i samråd- och granskningsskedet bedömts kunna kan anslutas till den transformatorstation som finns väster om planområdet i kvarteret Lorensberg. Möjlighet finns även för anslutning till fjärrvärmenätet.

Vatten och spillvatten

Det föreslås att befintliga förbindelsepunkter används för framtida område. Någon tryckstegring har i förarbetet till detaljplanen inte bedömts vara behövd, enligt den volym planförslaget medger.

Inför projektering av den slutliga byggnaden ska en detaljerad VA-utredning göras, som komplettering till den tidigare framtagna *VA-utredning med fokus på dagvatten*, WSP, 2017-04-07.

Dagvatten

Under samrådsskedet föreslogs en större byggnad än den i granskningshandlingen. Vid samrådet visade *VA-utredning med fokus på dagvatten*, WSP, 2017-04-07 att 50% av det dimensionerande flödet ska fördröjas inom kvartsmark, samt hur detta kan göras. Fördröjning sker med fördel dels på den gröna gården, främst i form av växtbäddar dit takvatten avvattnas från stuprör, och dels i magasinering i nordöstra och sydöstra delen av planområdet innan utloppet till det allmänna ledningsnätet. Platserna för magasinen blir med fördel områdets lågpunkter för att minska risken för översvämning.

Takvattnet leds till växtbäddar på den gröna gården och vidare till rörmagasin eller motsvarande. Magasin på förslagsvis 22 m^3 skapas förslagsvis i nordöstra och sydöstra delen av planområdet (För mer detaljerad beskrivning se dagvattenutredning).

Konsekvenser

Riksintressen

Planområdet tar vid ca 90-95 meter öster om riksintresseområdet för kulturmiljö, rutnätskvarteren och stadskärnan. Enligt miljöbalken 3 kap § 6 ska sådant område skyddas *mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön*. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada området.

Planområdets lokalisering i förhållande till riksintresseområdet för kulturmiljövård.

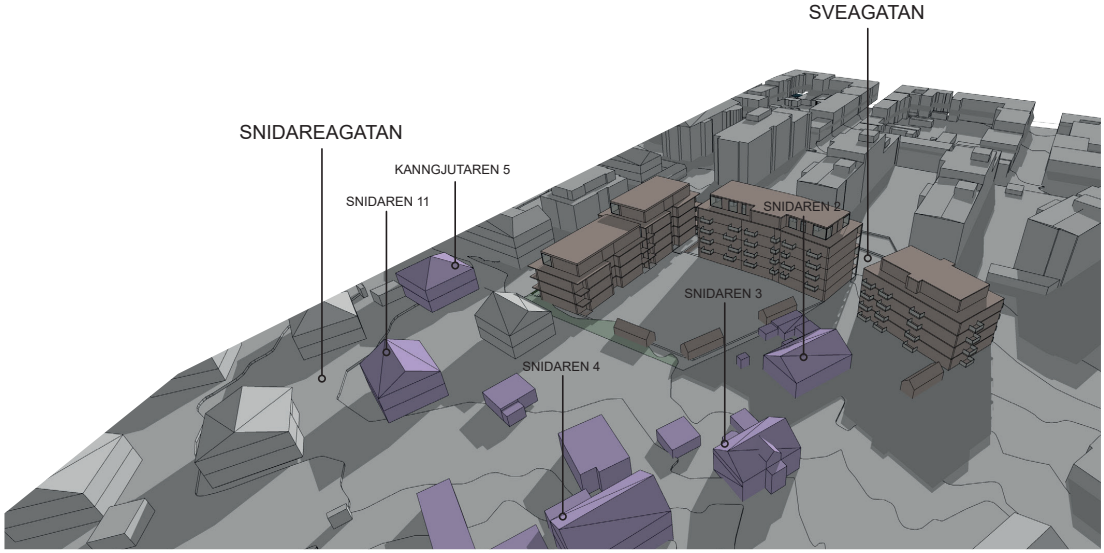
Kulturmiljö

Kvarteret Snidaren är ett *blandstadens kvarter,* med mindre flerbostadshus i tegel, större flerbostadsvillor i trä och mindre enbostadshus. Gemensamma karaktärsdrag är bland annat förskjutning av bebyggelse från gatan, djupa trädgårdar, jämnhöga nockhöjder och ofta flacka takvinklar. Generellt har kvarteren öster om rutnätsstaden, sedan stadsplanen från 1934, bebyggts på ett något *organiskt* sätt då bebyggelsestilen inte reglerades mer än till maximal volym. Stadsdelarna är därför mycket varierade.

Ett par byggnader har enskilt utpekats för visst kulturvärde. Fastigheterna Snidaren 1 och 13 beskrivs i *Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varberg* (2012). För att inventera och dokumentera befintlig bebyggelse inom planområdet närmare har dokumenten *Snidaren 1, 13, 14 och 15 - Kulturhistorisk utredning* 2017:11, samt *Snidaren 13 - Kulturhistorisk byggnadsdokumentation* 2017:13, tagits fram genom Kulturmiljö Halland. Byggnaden på fastigheten Snidaren 13 har bedömts ha egenvärden samtidigt som byggnaden, genom sin stil och volym, tillför arkitektoniska kvaliteter till området. Byggnaden har i tidigare inventering (2009) bedömts ha ett *arkitekturhistoriskt, byggnadshistoriskt och miljöskapande värde samt autenticitet* (Klass B).

Detaljplanen medger utökad byggrätt för samtliga fastigheter inom planområdet, däribland Snidaren 13. Därmed medges indirekt rivning av bostadshuset. Stadsbyggnads-/förtätningsprojektet har bedömts väga tyngre än ett bevarande av bebyggelsen inom fastigheten Snidaren 13.

Den bebyggelse som föreslås väntas naturligt utgöra en kontrast till den befintliga villabebyggelsen i kvarteret, medan den visuella kontrasten kan väntas bli mindre åt väster och den senare bebyggelsen inom kvarteret Lorensberg. Bebyggelsen blir till följd av den föreslagna höjden synlig från fler områden jämfört med i dagsläget. Det väntas dock vara på lokal nivå, inom och runtom kvarteret som den visuella och upplevda skillnaden blir som störst, bland annat genom ökad skuggbild för kringliggande fastigheter och gaturum.



Behovsbedömning och miljökvalitetsnormer

Stadsbyggnadskontoret har genom behovsbedömning (2017-05-24) gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § krävs därför inte. Länsstyrelsen har delat kommunens bedömning (2017-08-09). Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och omgivningsbuller och är juridiskt bindande styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Normer för luftkvalitet, vatten och omgivningsbuller (fordonstrafik) överskrids inte (se nedan).

Dagvatten, översvämningsrisker och miljökvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte negativt påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för vatten. Områdets recipient är inre Farehamnsviken som enligt senaste statusklassningen har recipienten *måttlig ekologisk* status på grund av näringsbelastning, och övergödningsproblematik.

Miljökvalitetsnormen är *god status* med tidsfrist till år 2027. Bedömningen är att dagvatten från planområdet inte riskerar att försämra nuvarande status eller försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Störningar

Trafikbuller

Vid planläggning tillämpas *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216) vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i PBL 2 kap. 6 a § (SFS 2010:900) är uppfyllt. En bullerutredning hanterar exteriöra bullervärden vid fasad för bostadsbyggnad, genererat från kontakten mellan fordonets däck och markunderlaget.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult (2017-04-20) för planområdet, utifrån den trafikmätning som gjorts av kommunen. Under planarbetets gång har förordning (SFS 2015:216) ändrats. Bland annat gäller istället för riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå, nu riktvärdet *60 dBA ekvivalent ljudnivå.*

Efter samrådet justerades den föreslagna byggrätten, vilket ledde till att en kompletterande bullersimulering (2018-05-03) gjordes för att undersöka om bullerförhållandena förändras i samband med att byggrätten gått från sammanhängande till uppbruten till tre byggnadskroppar. Enligt kompletteringen ändras inte förhållandena (se nedan). Kompletteringen redovisar även lämplig plats för uteplats. Ljudmiljön öster om bebyggelsen blir något försämrad i samband med att bebyggelsen brutits upp. Dock inte till den grad att skyddsåtgärder varit motiverade enligt gällande riktvärden.

- Enligt de trafikbullerutredningar (simulering) som gjorts överskrids inte riktvärden för 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, och skyddsåtgärder är därför inte motiverade.

Gata/väg	ÅDT	% tung trafik	Hastighet
Träslövsvägen	3600	5	30/40 km/h
Sveagatan	2400	3	30 km/h
Snidaregatan	2400	3	30 km/h

Trafikbullerutredning Norconsult (2017-04-20)

Nu gällande riktvärden (SFS 2015:216)
3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bilden till väster redovisar hur området där byggrätt ges utsätts i ett fiktivt fasadläge för maximal ljudnivå (dBA). Generellt överskrids riktvärden 70 dBA maximal ljudnivå i de lägen där fasad vetter direkt mot gata, medan fasad mot öster och innergården klarar riktvärdena i betydligt högre grad.

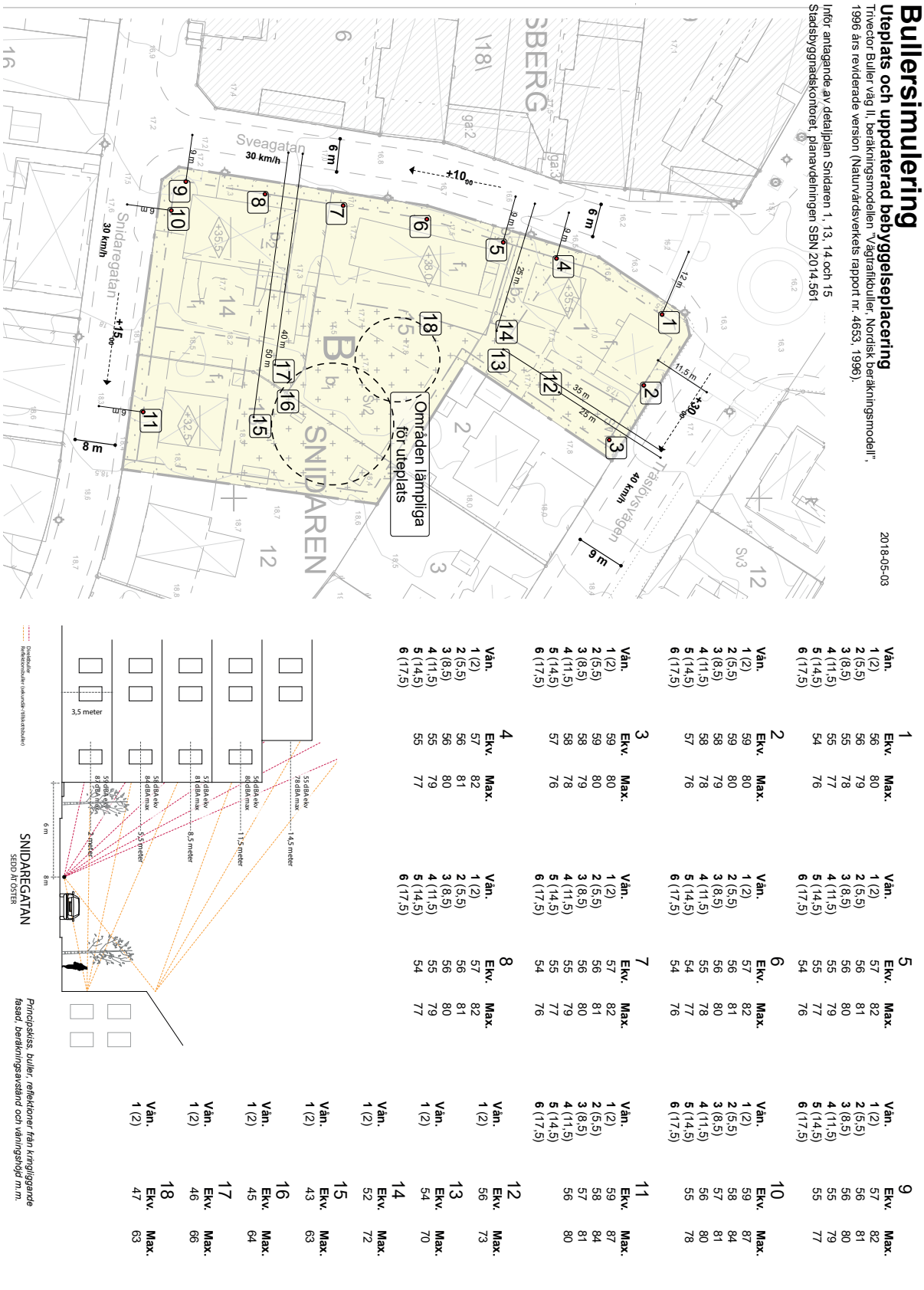
Bilden till höger redovisar hur området utsätts för ekvivalen ljudnivå (dBA). Enligt simuleringen överskrids inte riktvärden om 60 dB ekvivalent ljudnivå.

Inga skyddsåtgärder är därför motiverade.

Trafikbuller - Komplettering efter samrådsskåde

I den *kompletterande bullersimuleringen* (2018-05-03) redovisas bullerförhållandena vid sådan byggrätt som det slutliga planförslaget medger, med tre byggnadskroppar. Ljudmiljön blir något mer spridd, mellan hus och in på gårdsmiljön öster om bebyggelsen. Inga riktvärden överskrids. Uteplats går att förlägga öster om bebyggelsen.

Inga skyddsåtgärder är därför motiverade.



Genomförandebeskrivning

Genomförandedelen har till uppgift att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen, redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman, innefattande skötsel och drift, för allmän plats utanför planområdet såsom gator. Ansvarsområden/tjänster i övrigt:

Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB
El och tele	Varberg Energi och Skanova
Dagvatten, fördröjning inom kvartersmark	Exploatör/fastighetsägare
Dagvattenledning på allmän plats	Varberg Vatten AB

Allmän plats

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för iordningställande av sådan eventuell allmän platsmark som ianspråktas under byggtiden, samt iordningställande av utfarter/tillfarter som löper över allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad på kvartersmark samt efterkommande drift och skötsel. Erforderliga undersökningar och åtgärder inom kvartersmark utförs vid behov av den som utför åtgärden (se Tekniska frågor nedan).

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Samtliga fastigheter inom planområdet, Snidaren 1, 13, 14 och 15 är privatägda av samma aktör som initierat planarbetet samt avser exploatera området.

Fastighetsbildning

Vissa av fastigheterna inom planområdet, Snidaren 1, 13, 14 och 15, avses slås samman. För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder ansvarar fastighetsägare till Snidaren 1, 13, 14 och 15.

Övriga rättigheter

Servitut

Fastigheten Snidaren 15 är belastad av ett servitut för 21 parkeringsplatser där fastigheten Brunnsparken 5 tillgodoser en del av sitt behov av

parkeringsplatser genom avlösen. De 21 parkeringsplatserna på Snidaren 15 är genom servitutsrätt upplåtna till fastigheten Falkenbäck 25, som ägs av kommunen. Denna rätt är sedan genom nyttjanderätt överlåten på Brunnsparken 5.

Via ansökan om dödning av inskrivning ansöker den som har rätten att använda en annan fastighet (rättighetshavaren) om dödning av servitut 13-IM2-84/8795.1, avseende 21 parkeringsplatser inom Snidaren 15.

Ett servitut för fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Snidaren 2, last Snidaren 1, planeras upphävas till följd av detaljplanens genomförande. Ansökan ska göras av den som har rätten att använda en annan fastighet (rättighetshavaren). Flytt eller omdragning av ledning bekostas av den som vidtar åtgärden som kräver flytt. Samråd inför sådan åtgärd behöver ske med Varberg Energi AB som äger fjärrvärmeledningen.

Fastighetsindelningsbestämmelse

I samband med att planförslaget vinner laga kraft upphör den del av tomtindelning/fastighetsindelningsbestämmelse 1383K-10/1938 att gälla som gäller inom planområdet.

Avtal

Följande avtal har upprättas inför och under planarbetet:

Planavtal (tecknat 2016-10-18)

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Via ansökan om dödning av inskrivning ansöker den som har rätten att använda en annan fastighet (rättighetshavaren) om dödning av servitut 13-IM2-84/8795.1, avseende 21 parkeringsplatser inom Snidaren 15.

- Kommunen och fastighetsägaren till Brunnsparken 5 ska inför genomförandet av detaljplanen teckna avtal om uppsägning av befintligt nyttjanderättsavtal avseende parkering, daterat 1984-06-13.

Tekniska frågor

Följande utredningar och åtgärder kan krävas inför framtida exploatering:

Sanering/hantering av förorenad mark	Exploatör
Detaljerad VA-utredning	Exploatör
Detaljerad geoteknisk undersökning	Exploatör

Gator och trafik

Inga åtgärder planeras på det allmänna vägnätet till följd av detaljplanen. Exploatör/fastighetsägare ansvarar dock för iordningsställande eller reparationer av allmänna platser som kan tänkas komma av byggnation etc.

Vatten och avlopp

Vatten och Avlopp (Spill- och dagvatten) Varberg Vatten AB

Området ansluts till det allmänna VA-nätet. *Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB, Vatten & Miljö i Väst AB.*

El och fjärrvärme

El, tele och fjärrvärme Varberg Energi och Skanova

Området ansluts till det allmänna nätet. *Leverans av el till planområdet har planerats ske från befintlig nätstation inom kvarteret Lorensberg.*

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatör/fastighetsägare till föjd eller effekt av planförslagets genomförande.

- Byggnation av planområdet.
- Får kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet.
- Samtliga åtgärder inom kvartersmark bekostas, liksom eventuell flytt av ledningar eller dylikt. Eventuella kostnader för upprättande av ny brandvattenpost och andra åtgärder bekostas av exploatören.
- Kostnader för fastighetsbildning.

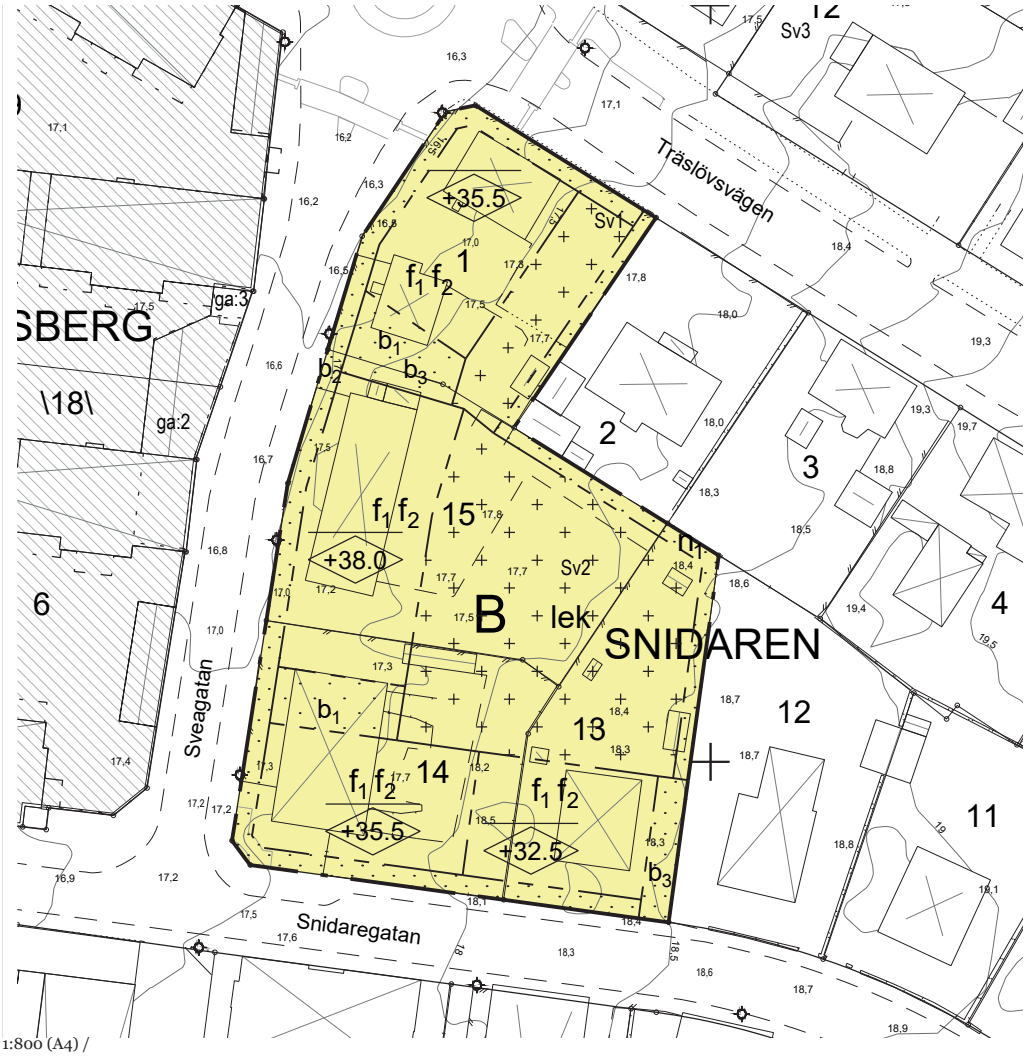
Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör/fastighetsägare och planavgift tas inte ut i samband med lovprövning.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Ivana Markovic, planarkitekt i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet. Johan Mood, planarkitekt i Varbergs kommun, fortsatte detaljplanen efter avslutat samrådsskede och Karl Samuelsson, planarkitekt Varbergs kommun tog vid inför förnyad granskning av planförslaget.

Claus Pedersen	Karl Samuelsson
Planchef	Planarkitekt



1:800 (A4) /

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark. *4 kap 5 § 3*

B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. *4 kap 11 § 1*

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnader, murar och plank. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter. Högsta byggnadsarea per komplementbyggnad är 60 kvm. Högsta totala byggnadsarea för komplementbyggnader inom planområdet är 200 kvm.

+0.0 — Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning. *4 kap 16 § 1*

f_1 — För huvudbyggnad ska översta våningen vara indragen minst 2 meter från fasad för bottenplan mot gatan, och minst 1,5 meter från fasad för bottenplan mot innergård.

f_2 — Ventilationsanordningar av större karaktär får inte placeras på taket.

Utförande. *4 kap 16 § 1*

b_1 — Område avsett att rymma infart/nedfart till innergård eller underjordisk ga

b_2 — Området får bebyggas med entréer till bostadshus samt överbyggas med balkonger

b_3 — Området får rymma anordningar för miljöstation/sopsortering

Bostadsbyggnad ska uppföras på sådant sätt att ånginträngning av klorerande lösningsmedel från eventuellt förorenat berggrundvatten förhindras till byggnadens bottenplan.

Planområdet får underbyggas med underjordiskt garage

Planområdet ska rymma minst 600 kvm friyta, tillgänglig för plantering och rekreation.

Markens anordnande och vegetation. *4 kap 13 § 3*

n_1 — Mark avsedd att rymma fördröjningsmagasin för dagvatten

lek — Lekplats skall finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. *4 kap 21 §*

Genomförandetiden är 15 år från dag detaljplanen vunnit laga kraft

Villkor för lov. *4 kap 14 § 1*

Startbesked för bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts

VARBERGS KOMMUN

Detaljplan för
Snidaren 1, 13, 14 och 15
Varberg, Varbergs kommun

Behovsbedömning av miljöbedömning

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

Platsens förutsättningar

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Planområdet utgörs av befintlig villabebyggelse.			
Planområdet berörs av…	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
…Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	x			
…Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			x	Området omfattas av särskilda hushållnings-bestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel. Bestämmelserna hindrar ej utveckling av befintliga tätorter Aktuellt område ligger ca 600 meter öster om Västkustbanan vilken är utpekad som riksintresse för kommunikation. Detaljplanen förväntas ej påverka riksintresset negativt. Riksintresse för kulturmiljövärden – den äldre stadskärnan ligger ca 100 meter från planområdet. Mellan riksintresset och planområdet ligger ett nybyggt kvarter. Detaljplanen förväntas inte påverka riksintresset negativt.
…Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	x			
…Byggnadsminne el Fornminne	x			
…Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)		x		Fastigheten Snidaren 1 och 13 är medtaget i ”Stadens karaktärer – kulturmiljöer i Varberg”. Byggnaden som ligger inom Snidaren 13 är medtagen i bebyggelseinventeringen som genomförts av Kulturmiljö Halland och har klass B.
…Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el. länsstyrelsens naturvårdsprogram)	x			

…Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	x			
…Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	x			
…Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)			x	Trafik från omkringliggande gator främst Träslövsvägen och Sveagatan bedöms kunna generera bullernivåer som överstiger riktvärdena för buller.
…Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		x		Området angränsar till Snidaren 3 där det finns en känd förorening av riskklass 2 och riskområde för förorenad mark i centrala Varberg.
…Högt exploateringstryck/ är redan högexploaterat			x	Detaljplanen innebär en förtätning av Varbergs innerstad. Det bedöms finnas ett högt exploateringstryck i hela Varbergs stad.
…(Risk för) Överskridna miljökvalitetsnormer	x			

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Detaljplanen medger uppförandet av flerbostadshus i centrala Varbergs stad.			
Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enl. miljöbalken.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i MKB-förordningens bilaga 3.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i PBL 4 kap 34 §.	x			
Planen strider mot andra planer/projekt (Översiktsplaner, detaljplaner, övriga projekt)	x			
Planområdets läge bidrar till långa fordonstransporter för att nå service och andra viktiga målpunkter.	x			
Planen har betydelse för andra planers miljöpåverkan.	x			
Planen har betydelse för genomförande av EU:s miljölagstiftning (gäller t.ex. vattendirektivet)	x			

Planens tänkbara effekter

Faktor	Påverkan			Kommentar (Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens, fysiska omfattning, gränsöverskridande karaktär, möjligheter att avhjälpa påverkan osv.)
	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	
Påverkan på marken (instabilitet, sättningar, ras, skred, erosion, vibrationer, föroreningar, skada på värdefull geologisk formation etc.)	x			
Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet ljusförhållanden etc.)etc.)		x		En högre exploatering ger en något ökad skuggpåverkan. Fortsatt planarbete tydliggör påverkan. Luft påverkas genom att ett genomförande av planförslaget medför en måttlig ökning av trafikrörelser vilket innebär ökade utsläpp.
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc. Krävs vattendom?)		x		I samband med genomförandet/ byggnationen av underjordiska parkeringsgarage kan tillfällig påverkan på grundvattennivån ske. Åtgärder för att undvika detta kan komma att behöva vidtas under byggnationen.
Risk för översvämningar	x			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	x			
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.)	x			

Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc)	x			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		x		Genom detaljplanen föreslås en flerbostadsform av bebyggelse, vilken bygger vidare på strukturen i de öster om liggande kvarteren. Detta innebär en förändring, då kvarteret idag är bebyggt med friliggande hus.
Barriäreffekter	x			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds		x		Fler bostäder leder till en ökad mängd avfall. Omfattningen bedöms däremot som liten och effekten förväntas därför bli minimal.
Ökad användning av icke förnyelsebar energi		x		Fler bostäder leder till en ökad användning av energi, beroende på hur den alstras ökar eventuellt användningen av icke förnyelsebar energi.

Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	x			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		x		Nya bostäder med fler lägenheter kommer att alstra mer trafik i området. Men planområdets läge i Varberg ger goda förutsättningar att välja att cykla, gå och nyttja kollektivtrafik.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	x			
Överskridna miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	x			Bedömningen är att dagvatten från planområdet inte kommer att försämra nuvarande status eller försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten. Modellerade halter av TBT och Kadmium överskrider uppsatta riktvärden men den förväntade reningen i föreslagna fördröjningssystem gör att utsläppen till vattenförekomsten inte bedöms riskera att överskrida miljökvalitetsnormen för kemisk status eller påverka aktuella kvalitetsfaktorer. Belastningen av N och P underskrider riktvärdena men förväntas öka något jämfört med befintliga nivåer, framförallt på grund av användningen av gröna tak. Denna belastning förväntas minska i takt med att vegetationen etablerats. Näringstillförseln bedöms därmed ej försämra ekologisk status eller försvåra möjligheten att nå miljökvalitetsnormen inom utsatt tid.
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	x			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		x		Ett uppförande av högre byggnadsvolymer kan påverka befintliga bostäder genom ökad insyn och skuggstörningar. Fortsatt planarbete ska klarlägga hur påverkan blir. Effekten av skuggpåverkan och insyn blir bestående så länge byggnader finns uppförda på fastigheten.
Obehaglig lukt	x			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	x			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	x			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	x			

Ställningstagande

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	x		Effekterna av ett plangenomförande bedöms inte vara av en sådan omfattning att de blir betydande påverkan. Följande frågor utreds ytterligare i samband med ett fortsatt planarbete: • Hanteringen av dagvatten • Geoteknik och grundläggningsförhållanden • Markmiljötekniskundersökning • Bullerutredning • Skuggpåverkan på intilliggande fastigheter.
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	x		
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:			

STADSBYGGNADSKONTORET

Ivana Markovic, planarkitekt