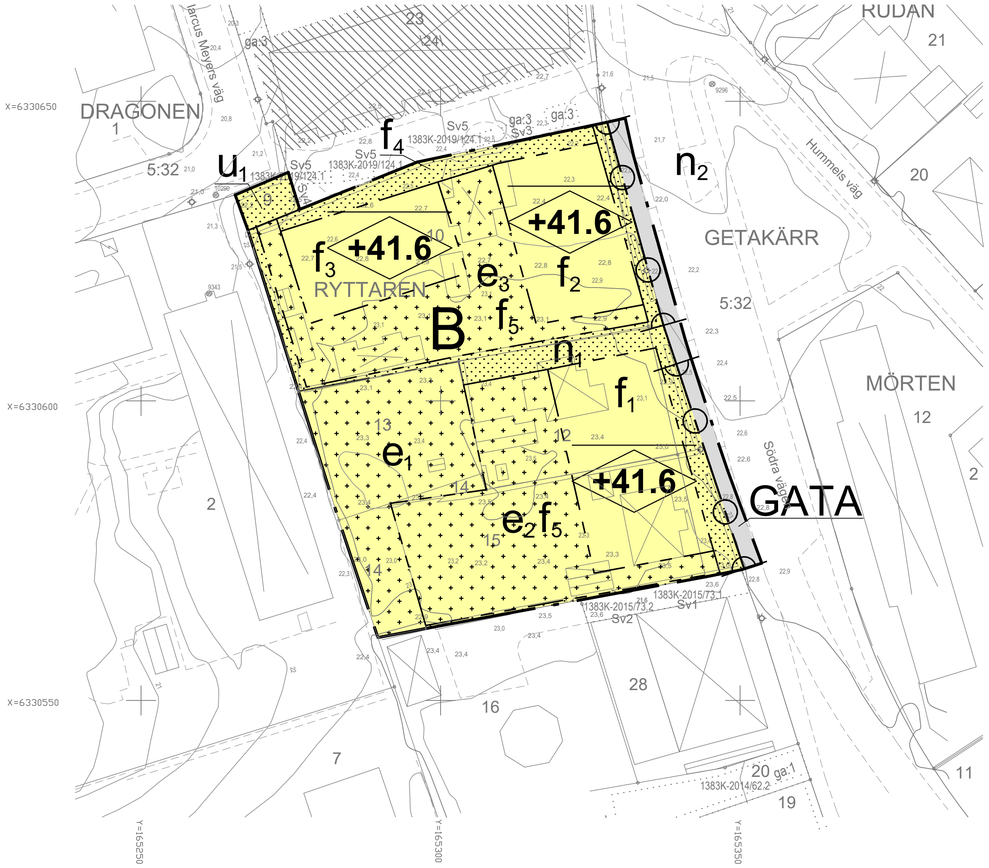


Plankarta skala 1:500 (A1)

Illustration skala 1:500 (A1)

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LINDÅS / ATLE — Traktnamn / Kvartersnamn
- 3:6 , S:1 — Fastighetsbeteckning, samfällighet
- Övrig gräns (lr, sv, GA mm)
- GA:1 — Gemensamhetsanläggning
- sv — Servitut
- Gränspunkt
- Bostadshus, uthus husliv
- Bostadshus, uthus takkontur
- Annan byggnad
- Transformator, skärmtak
- Väg, gc-väg
- Stenmur
- Belysningsstolpe
- Nivåkurvor
- 43.8 — Mätt höjdpunkt, laserskannad höjd

UPPLYSNINGAR

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

Aktualitet
Fastighetsindelning: 2020-04-23
Detaljinformation: 2020-04-16

Karin Fridstrand
Avdelningschef

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 12 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Skala: 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Skala 1:500 (A1)

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA — Gata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B — Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggander är 3 meter. Underjordiskt garage får anordnas upp till en högsta höjd på ovansida på takbjälklag till +24,5 m över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_3 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggander är 3 meter. Underjordiskt garage får anordnas upp till en högsta höjd på ovansida på takbjälklag till +24 m över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 Högsta byggnadshöjd på långfasaden mot Södra vägen är + 37,6 m över nollplanet. Våningsplan utöver våning 4 ska utformas som våningsplan inom sadeltak eller indragen våning minst 2,5 meter från långfasad som vetter mot Södra vägen. Största takvinkel på sadeltak får vara 45 grader mot Södra vägen. Takkupor/tekniska anläggningar/hiss/frontespis får anordnas utöver den angivna högsta byggnadshöjd på högst 1/3 av fasadlängden.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 Högsta byggnadshöjd på långfasaden mot Södra vägen är + 37,6 m över nollplanet. Våningsplan utöver våning 4 ska utformas som våningsplan inom sadeltak eller indragen våning minst 2,5 meter från långfasad som vetter mot Södra vägen. Största takvinkel på sadeltak får vara 45 grader mot Södra vägen. Takkupor/tekniska anläggningar/hiss/frontespis får anordnas utöver den angivna högsta byggnadshöjd på högst 1/3 av fasadlängden.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 Högsta byggnadshöjd på långfasaden mot norr är + 37,6 m över nollplanet. Våningsplan utöver våning 4 ska utformas som våningsplan inom sadeltak eller indragen våning minst 2,5 meter från långfasad som vetter mot norr. Största takvinkel på sadeltak får vara 45 grader mot norr. Takkupor/tekniska anläggningar/hiss/frontespis får anordnas utöver den angivna högsta byggnadshöjd på högst 1/3 av fasadlängden.
Om balkong ska ordnas, ska minst en balkong/uteplats placeras på byggnadens södra sida.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 Utkragande balkonger och burspråk på 1,5 m får anordnas över prickmark på fasad mot norr.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_5 Utkragande balkonger och burspråk på 1,5 m får anordnas över korsmark på långfasad mot väster.. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

<41.6 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Befintliga stenmurar får flyttas inom planområdet för att anpassas till nya fastighetsgränser. Häftagning får göras för in- och utfarter samt entréer. Ursprungligt utförande ska vara en riktlinje vid flytt och anpassning.. 4 kap. 10 §

n_2 Lastning Träd ska planteras inom förgårdsmark.. 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Markreservat

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

VARBERGS KOMMUN

Godkänd för samråd
2019-10-24 § 368

Godkänd för granskning
2020-04-29 § 130

Antagen KS/BN
2020-08-27 § 268

Laga kraft
2020-09-24

Plankarta med bestämmelser

Detaljplan för

Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15

Varberg, Varberg kommun

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret
Datum 2019-10-24, reviderad 2020-04-29 och 2020-08-27

Claus Pedersen
Planchef

Anna Modigh
Planarkitekt

444

Xref ritning: ...\04 GRANSKNING\Ryttaren 10\Ryttaren_Illustrationsplan_m.dwg
...\Ryttaren 12 och 15\2020-02-17_Ryttaren-Lagerfunden_huskontur_dwgexport_emn.dwg
...\Ryttaren 10\200331\200331_Ryttaren_Illustrationsplan.dwg
...\GRUNDKARTA\Grundkarta granskning\grk719.dwg

VARBERGS KOMMUN

444

KUNGÖRELSE

Detaljplan för Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15, Varbergs kommun

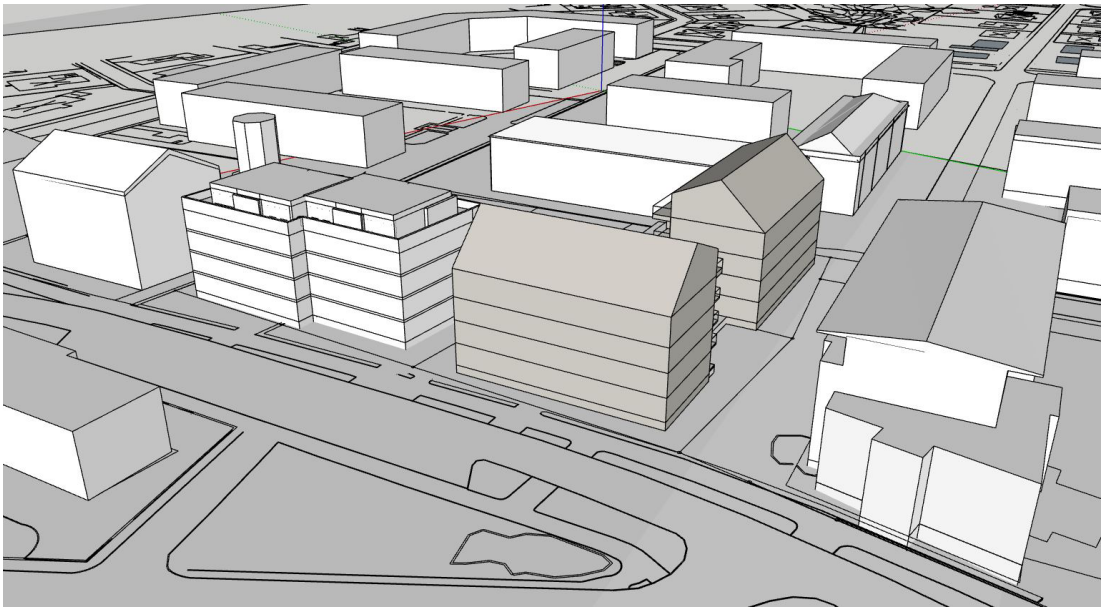
Byggnadsnämnden beslutade den 27 augusti 2020 § 268 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 24 september 2020.

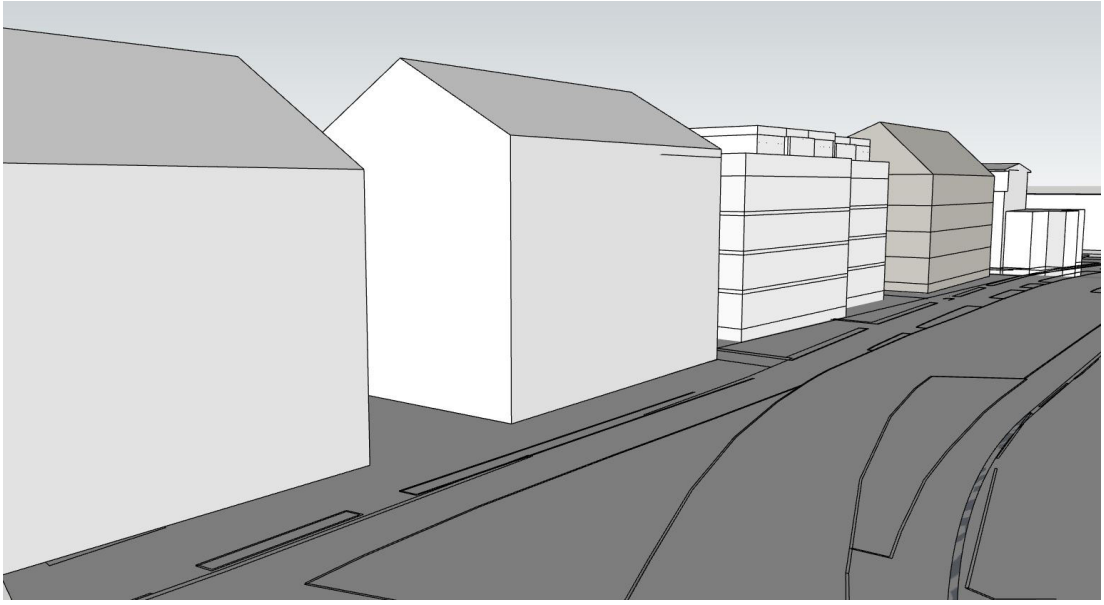
Den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

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 vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

VARBERGS KOMMUN

Dnr: 2017/6





Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15

Laga kraft 2020-09-24

Varbergs kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att förtäta fastigheterna Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15 med bostäder i enlighet med det program som togs fram för kvarteret Ryttaren och Kavalleristen 4 år 2010 (godkänt av byggnadsnämnden 2010-12-06). Syftet med detaljplanen är också att ta tillvara en del av platsens historia genom att bevara befintliga stenmurar samt att bevara gårdsyta inom Ryttaren 13 och 14 för att behålla något av områdets gröna karaktär.

Planförslaget medger byggrätt för flerbostadshus i upp till en byggnadshöjd på + 37 meter över nollplanet. Därytöver är det möjlig att anordna våning inom sadeltak eller som indragen våning. Högsta nockhöjd + 41,6 meter över nollplanet. Planförsalget beräknas rymma cirka 60 lägenheter. Parkering löses genom garage under mark med infarter via Södra vägen och Granitvägen.

Fastigheten Ryttaren 14 beläggs i sin helhet med korsmark för att tydliggöra att pågående användning (gård och odling) fortsatt ska gälla.

Planprocessen

Planen har upprättats med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) regler.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar där kommunen i samrådsredogörelsen redovisar hur man har bemött de olika synpunkterna som inkommit i samrådet. Innan granskningen skickas en underrättelse om granskning av planförslaget ut. Efter granskningen sammanställs synpunkterna som inkommit i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner efter länsstyrelsens prövning laga kraft.

Tidplan

Samråd	4 kvartalet 2019
Granskning	2 kvartalet 2020
Antagande	3 kvartalet 2020

Planhandlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med bestämmelser och illustration

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

Trafikutredning (Varbergs kommun, 2019-06-14)

Bullerutredning (Akustikforum, 2019-08-09, rev. 2020-01-27)

Geoteknisk utredning (WSP, 2019-08-29)

PM Dagvattenutredning (WSP, 2019-08-30, rev. 2019-10-08 och 2020-02-27)

Undersökning (Varbergs kommun, 2019-09-19)

Innehåll

Sammanfattning	**2**
Planprocessen	**2**
Inledning	**5**
Planeringsförutsättningar	**9**
Planförslag	**16**
Konsekvenser	**24**
Genomförande av projektet	**27**
Medverkande	**32**

Inledning

Plandata

Planområdet är ca 4 600 kvm stort och ligger centralt i Varberg, ca 1 500 meter söder om Varbergs station. Planområdet omfattar fastigheterna Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15. Fastigheterna är bebyggda med 4 enbostadshus. I öster möter området Södra vägen och i övriga väderstreck gränsar det till andra bostadsfastigheter.

Ursprunglig ansökan

Bakgrund till ärendet är två postitiva planbesked. Det första behandlades av byggnadsnämnden den 2 mars 2017 och omfattade fastigheterna Ryttaren 12 och 15. Ansökan gällde uppförande av bostadshus i 4 plan med indragen 5:e takvåning, totalt ca 22 lägenheter. Det andra planbeskedet behandlades av byggnadsnämnden den 14 december 2017 och omfattade fastigheterna Ryttaren 10 och 11. Ansökan gällde uppförande av flerbostadshus i 4-5 våningar, ca 30-40 lägenheter.

Syfte

Detaljplaneläggningen syftar till att pröva lämpligheten av att förtäta fastigheterna Ryttaren 10, 12 och 15 med flerbostadshus. För att bidra till att ge kvarteret en sammanhållen karaktär ska ny bebyggelse anpassas till kringliggande bebyggelse i volym, men samtidigt tillåts byggnaderna ha ett eget, nutida uttryck. Syftet med detaljplanen är också att ta tillvara en del av platsens historia genom att bevara befintliga stenmurar samt att bevara gårdsyta inom Ryttaren 13 och 14 för att behålla något av områdets gröna karaktär.

Uppdrag

Byggnadsnämnden har den 2 mars 2017 beslutat tillstyrka planprövning för Ryttaren 12 och 15 samt därefter den 14 december 2017 givit positivt planbesked för Ryttaren 10 och 11. Detaljplanläggning avses ske genom standardförfarande, men det finns en möjlighet att val av planförfarande kan ändras under arbetets gång.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte ett hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Översiktsplan

I Varbergs kommuns fördjupade översiktsplan för stadsområdet (antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15) ligger de aktuella fastigheterna inom riktlinjeområde 15. De geografiska riktlinjerna för området anger:

• Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.

• Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.

• Gamla och Nya Påskberget samt Påskbergsvallen ska fortsätta att utvecklas som natur-, fritids-, och rekreationsområde.

Program

Program Kvarteret Ryttaren och Kavalleristen 4 (godkänt av byggnadsnämnden 2010-12-06), anger för fastigheterna Ryttaren 9-15 att en utveckling kan komma att ske på lång sikt. Exploatering måste ske som ett gemensamt projekt eftersom fastigheterna är för små för att ge gårdar av rimlig storlek för större byggnader. Nya byggnader kan därmed komma att bli placerade över flera nuvarande fastigheter. Generella riktlinjer som ges i programmet är bland annat att:

- tillkommande bebyggelse ska ges en struktur som knyter an till den strikta strukturen av flerbostadshus väster om området
- byggnader bedöms kunna uppföras i max 5 våningar med flacka tak
- området bedöms tåla en fri gestaltning och ett brett spektrum av färg och material
- tillägg bör spegla vår tids byggnadsideal
- ny bebyggelse ska ge viss rymd kring kvarnen och öppna för siktlinjer så att kvarnen fortsatt är tydligt synlig i stadslandskapet.
- ny bebyggelse ska ge en viss rymd kring kvarnen på fastigheten Ryttaren 16 och bebyggelse runt kvarnen utformas så att kvarnen upplevs som en stor och fristående solitär.
- längs Södra vägen löper en välbevarad stenmur som ska ges planskydd
- infarter bör anslutas till Södra vägen och Bandholtzgatan

Bild 1. Programområdet inom streckad linje.

Under åren 2011-2014 har tre detaljplaner (385, 395 och 404) inom programområdet antagits och vunnit laga kraft. Aktuellt planförslag omfattar den återstående delen av programområdet.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 61 (antagen år 1957). Planen medger byggrätt för bostadshus om 3 våningar i delar av området. Övrig ytor är prickmark (mark som inte får bebyggas).

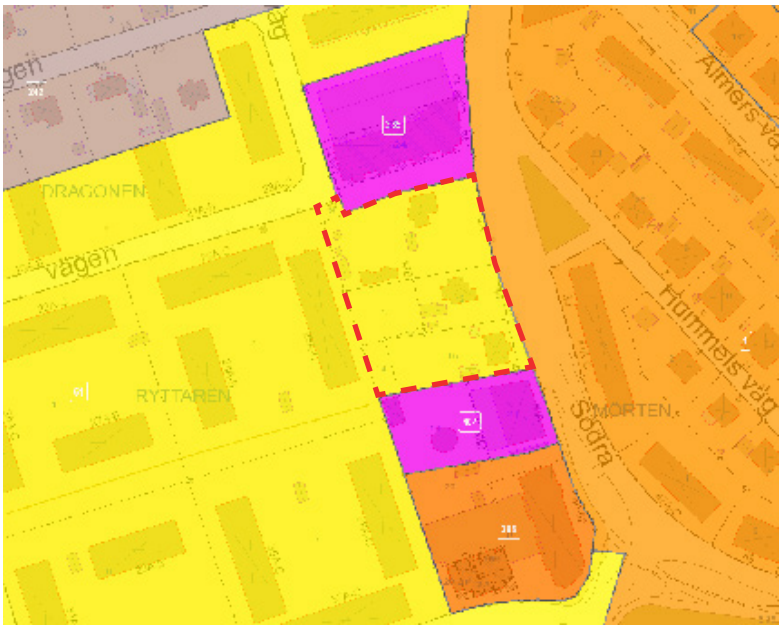


Bild 2. Aktuellt planområde inom röd streckad linje.

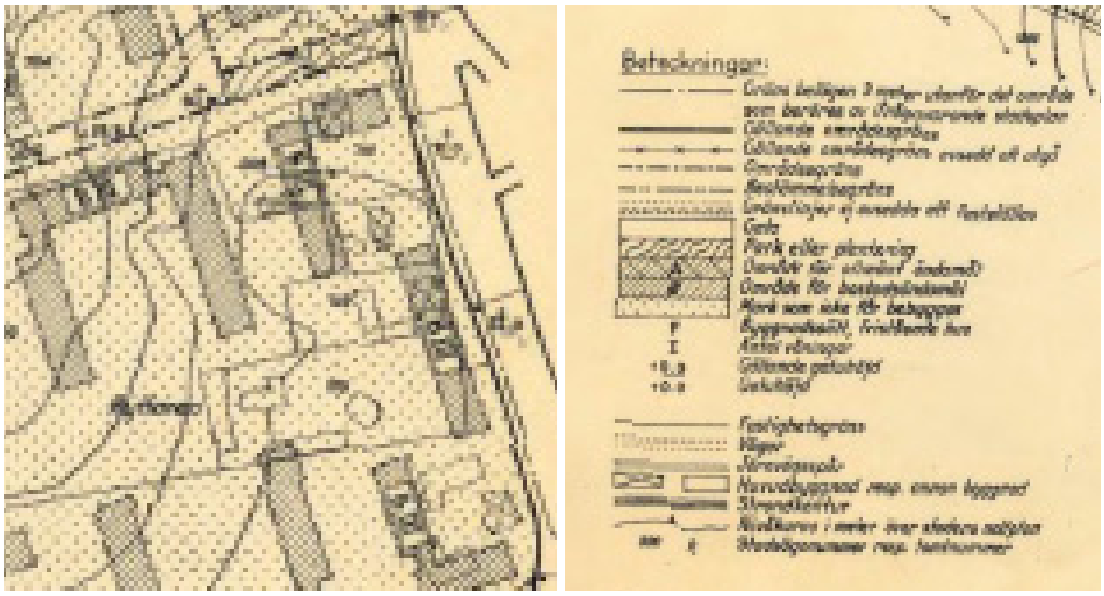


Bild 3. Utsnitt ur detalplan 61 (antagen år 1957).

MKB/Behovsbedömning/Undersökning

Kommunen har gjort en behovsbedömning/undersökning i enlighet med 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Förtätningsstrategi

I *Förtätningsstrategi för Varbergs tätort* (antagen av kommunfullmäktige 2017-12-19) ligger det aktuella området längst söderut i det som beskrivs som zon 2 - central omvandling. Kvarteren beskrivs som ett område som till övervägande del består av större flerbostadshus i större kvartersstruktur. Strategin lyfter fram att området har stora kvaliteter då det ligger nära både centrum och havet och slår fast att karaktären i området stödjer en högre exploatering och en förtätning av flerbostadshus.

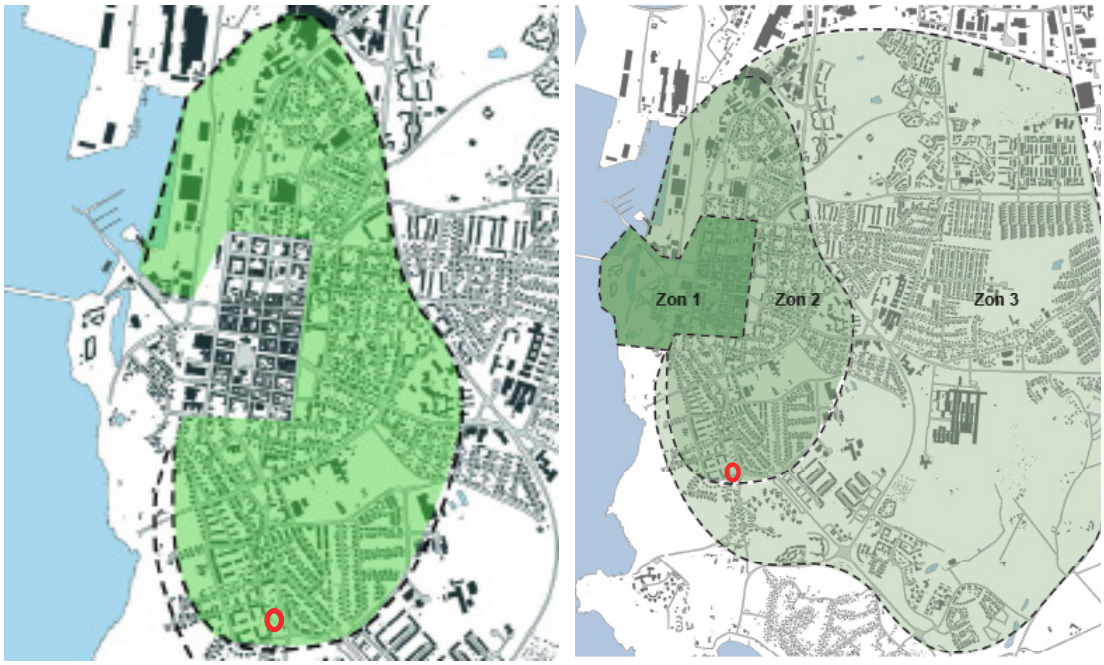


Bild 4. Förtätningsstrategins zoner. Aktuellt planområde markerat i rött.

Grönstrategi

Området ingår inte i något av de stråk som identifierats i grönstrategin *Simma, lek och svärma* (beslutad av kommunfullmäktige 2013-09-17), men ligger 200 meter öster om det gröna stråk som strategin benämner som kuststråket.

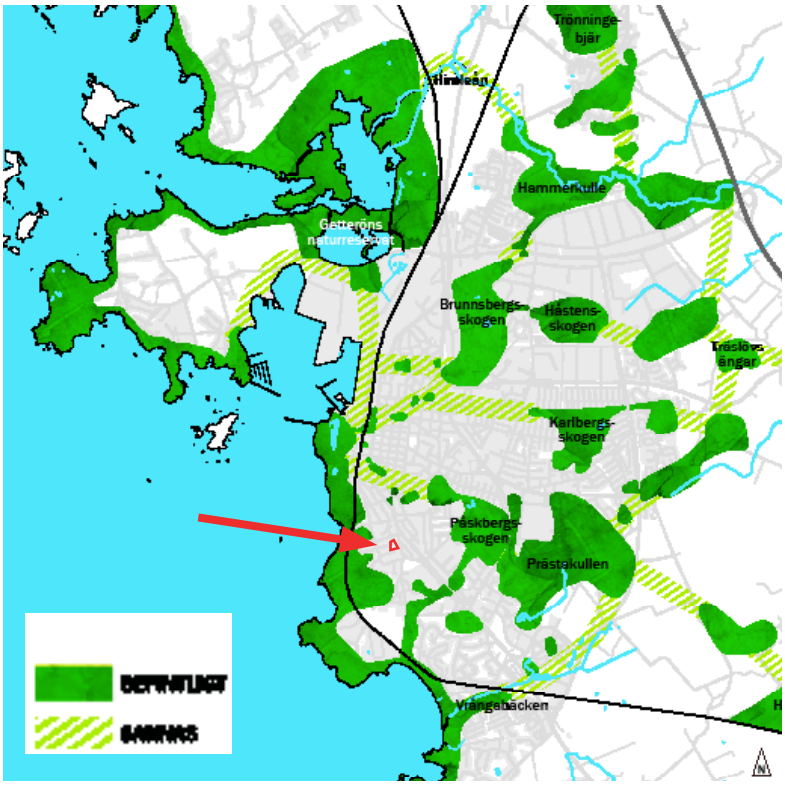


Bild 5. Karta ur grönstrategin. Aktuellt planområde markerat i rött.

Kulturmiljöprogram - Stadens karaktärer

Planområdet ligger inte inom något av de områden som pekats ut i kommunens kultur-miljöprogram för stadsområdet, Stadens karaktärer (godkänt av byggnads-nämnden 2012-08-30). Väster om planområdet finns område 5e - Häst-haga, som beskrivs som karaktäristiskt för 1960 och 70-talen. Öster om planomområdet finns område 3d - Rosenfred, karaktäristiskt för 1930- och 40-talen.

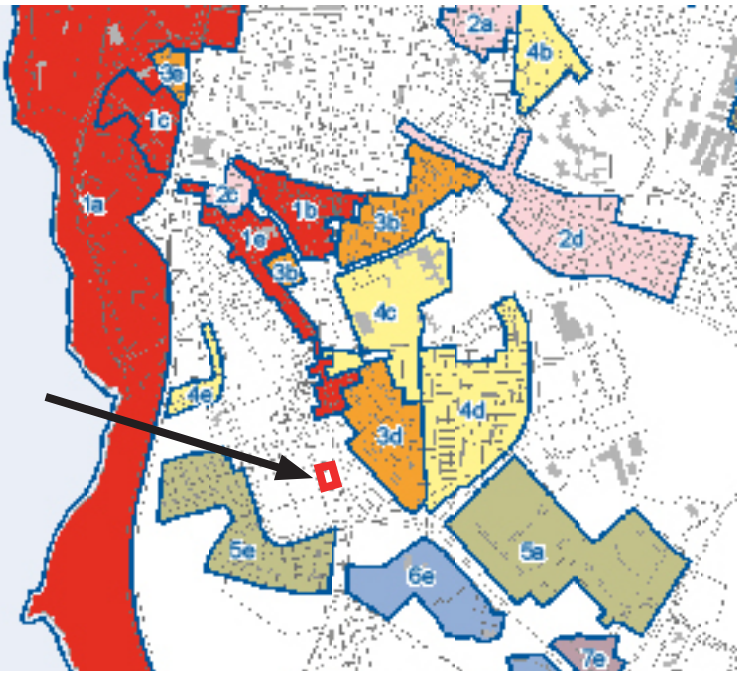


Bild 6. Karta ur Stadens karaktärer. Aktuellt planområde markerat i rött.

Planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget 800 m söder om Varbergs stadskärna och ca 1 500 meter från planerat nytt stationsläge. Det omgivande området domineras av bostadsbebyggelse med inslag av viss service. Planområdet ingår i ett sammanhang som sedan 2000-talets början är under omvandling.

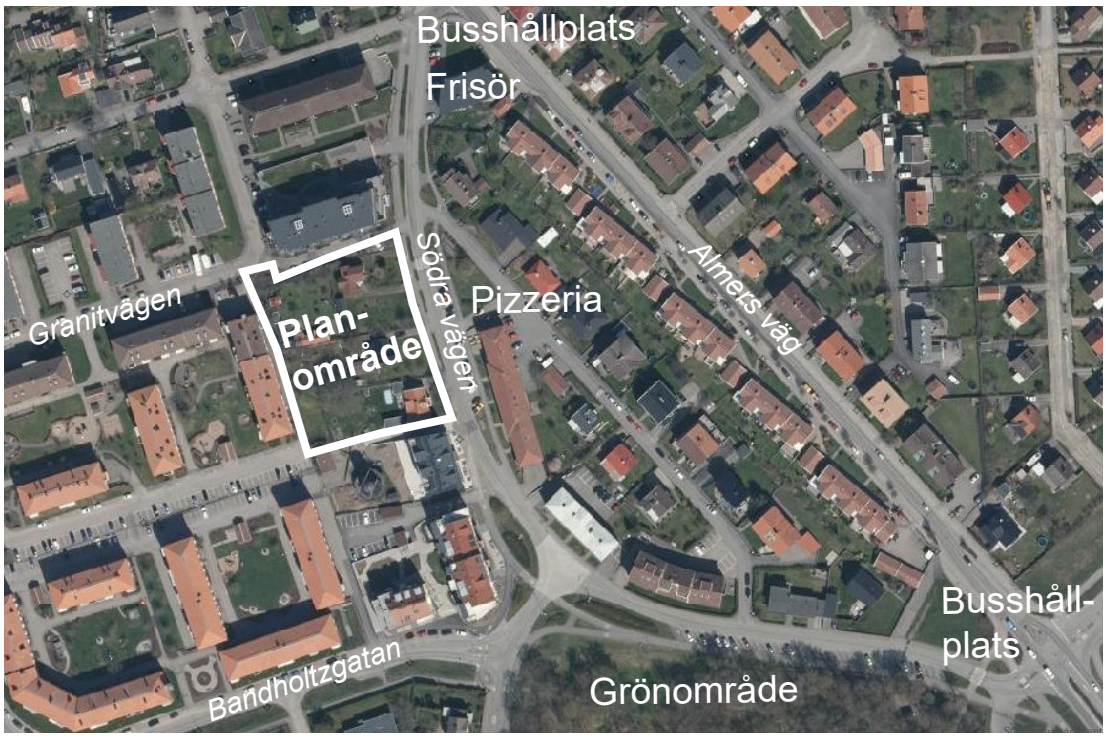


Bild 7. Planområdet och dess omgivningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet

Inom planområdet finns fyra äldre trävillor samt tillhörande komplementbyggnader.

Bild 8. Ryttaren 12, vy från öster.

Bild 9. Ryttaren 10 sedd från öster.

Bild 10. Södra vägen, vy från öster. Ryttaren 15 och 12.

Bild 11. Södra vägen, vy från söder.

Bebyggelse i angränsning till planområdet

Både norr och söder om planområdet har angränsande fastigheter förtätats i linje med programmet för Kv Ryttaren och Kavalleristen 4 (år 2010). I väster gränsar planområdet till ett större område med flerbostadshus uppförda under 1950-talet, bestående av lamellhus i 3 våningar byggda kring större gårdar. Även öster om planområdet, på östra sidan av Södra vägen finns lamellhus i 2-3 våningar. Något längre norrut utmed Hummels väg, återfinns en annan typ av bebyggelse med enfamiljshus i 1-2 våningar.

Mark och vegetation

Planområdet är förhållandevis flackt och sluttar något i nord-sydlig riktning. Området består av äldre, uppvuxna trädgårdar inom Ryttaren 10, 12 och 15 med gräsytor, planteringar, träd och buskar. Inom Ryttaren 14 finns en större gräsyta avgränsad av häckar. Inom Ryttaren 13 finns gårds- och odlingsytor för den intilliggande bostadsrättsföreningen HSB Ryttaren. Här finns delvis berg i dagen med anlagda stenpartirabatter samt en grusyta med flertalet större pallkragar.

Dagvattnet från fastigheterna avleds till N m Hallands kustvatten som är planområdets recipient. Enligt databasen VISS (Vatten Informations System Sverige), bedöms den ekologiska statusen i recipienten i N m Hallands kustvatten vara ”måttlig”. Kemisk status är bedömd till ”uppnår ej god” på grund av överallt överskridande ämnen (kvicksilver och bromerad difenyleter) samt förhöjda halter av tributyltenn föreningar (TBT). Den kemiska statusen, utan överallt överskridande ämnen, är klassificerad som ”god”. Kvalitetskravet för både ekologisk och kemisk status är ”god” med undantag för mindre stränga krav för överallt överskridande ämnen. Tidsfrist gäller uppfyllande av ekologisk status till år 2021 avseende kvalitetsfaktorn näringsämnen.

Bild 12. Ryttaren 10. Ryttaren 23 till höger.

Bild 13. Ryttaren 19 och 28. Korsningen Apelviksvägen-Södra vägen.

Naturvärden

Området hyser inga utpekade naturvärden. De stora, gröna tomterna med uppvuxen vegetation och vissa grövre träd är dock positiva inslag i stadsmiljön och bidrar med biologisk mångfald, ekosystemtjänster som fördröjning av dagvatten och gott lokalklimat. Ekosystemtjänster är den nytta människan får från naturens arbete, t.ex. att växter renar luft, buskar dämpar buller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen. Andra exempel är att stadens gräsmattor renar regn- och snövatten från tungmetaller och skadliga partiklar eller att bakterier och maskar gör jorden bördig.

Bild 14 och 15. Odlingsytor och planteringar inom Ryttaren 13 och 14.

Rekreation och lek

Från området är det ca 200-500 meter till Hästhagabergens strövområde och strandpromenaden som erbjuder promenad, cykling, bad och andra aktiviteter. Området utgör en del av ett större sammanhängande grönstråk och det är möjligt att röra sig i grönska såväl norrut mot stadens centrum som söderut mot Apelviken.

De närmsta kommunala lekplatserna återfinns inom ca 700 meters avstånd, en vid Påskbergsskogen, en i Sörse och en i Apelvikshöjd.

Bild 16. Ryttaren 14. Vy mot Ryttaren 15, 28, 16 och 19.

Bild 17. Ryttaren 15.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen (WSP, 2019-08-29). Enligt utförd undersökning består jordlagerföljden överst av ett tunt lager mulljord ovan sand på berg eller fast bottenmorän. Jorddjupen är små och varierar mellan 1 och 2 meter. Grundvattennivån bedöms variera med årstid och nederbörd. Några stabilitetsproblem finns inte.

Markföroreningar

Inga registerade föroreningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Inte heller har några indikationer på miljöföroreningar påträffats i den markundersökning som genomförts i samband med den geotekniska utredningen (WSP, 2019-08-29).

Markradon

Planområdet ligger inom ett område markerat som normal radonmark i en kartläggning utförd av VIAK AB år 1988. I den geotekniska utredningen (WSP, 2019-08-29) som utförts inför framtagandet av detaljplanen har värden uppmätts som klassar marken som lågradonmark. Utredningen rekommenderar dock att en kompletterande mätning direkt på bergytan genomförs då det finns osäkerhet i resultatet på grund av ringa jorddjup i undersökningspunkterna.

Fornlämningar och kulturhistoria

Planområdet berör inga kända fornlämningar. Om fornlämning trots allt påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950).

Enligt den länsomfattande bebyggelseinventeringen som utfördes år 2009 har byggnaden på Ryttaren 15 ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden tillmäts byggnadshistoriskt värde, identitetsvärde och miljöskapande värde och värderas till klass C. Det finns skriftliga källor som med osäkerhet anger att byggnaden är den för detta mjölnarbostaden (Bevarandeprogram 1991, Från Rosenfred till söders höjder , 2019). Enligt yttranden som inkommit under samrådet har byggnaden utgjort bostad för sjömän och stenhuggare.

Bild 18. Södra infarten till Varberg med Lagerlundskvarnen t.v. Foto från boken Varberg stad vid Västerhavet (1995). Fotograf okänd. Lagerlundskvarnen uppfördes på 1880-talet av mjölnaren A. Börjesson som drev kvarnrörelse här fram till mitten av 1940-talet.

Kvarnen på den intilliggande fastigheten Ryttaren 16 är även den av kulturhistoriskt värde och värderades i tidigare nämnda bebyggelseinventeringen till klass B. Byggnaden är skyddad i gällande detaljplan genom rivningsförbud samt planbestämmelse (k) som reglerar att byggnaden ska bevaras i sitt nuvarande utseende.

I det planprogram som togs fram för kvarteret Ryttaren år 2010 var en ambition att ny bebyggelse skulle ge kvarnen en viss rymd kring och att ny bebyggelse runt kvarnen skulle utformas så att kvarnen kunde upplevas som en stor och fristående solitär.

Bild 19. Siktlinjen från korsningen Södra vägen-Hästhagavägen i norr, i riktning mot kvarnen och planområdet.

Bild 20. Siktlinjen från Markus Mejers väg i norr, i riktning mot kvarnen och planområdet.

Service

I områdets direkta närhet finns mindre verksamheter i form av pizzeria, frisör, bageri, kiosk och taxiverksamhet. Till Varbergs centrum med stort utbud av kommersiell service är det ca 800 meter.

Förskola finns på Bandholzgatan ca 350 meter från planområdet. Närmaste skola, Påskbergsskolan (åk F-9), nås inom ca 700 meter. Vårdcentral finns inom 800 meter från planområdet.

Trafik och parkering

Utmed planområdets östra sida sträcker sig Södra vägen i nord-sydlig riktning. Gatan har en skyltad hastighet på 30 km/h och på den östra sidan finns en gång- och cykelväg. I dagsläget angörs de tre fastigheter Ryttaren 10, 12 och 15 (fyra villor), från Södra vägen och korsar därmed gång- och cykelvägen i tre lägen. Parkering sker på grusade ytor inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten, spill och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA.

Energiförsörjning

Området kan försörjas med fjärrvärme.

Bredband

Området kan anslutas till bredband genom fiber.

Planförslag

Bebyggelse

Planförslaget medger utbyggnad av området med flerbostadshus inom fastigheterna Ryttaren 10, 12 och 15. Byggnadernas placering på fastigheten styrs genom prickmark och plusmark. Höjden på byggnaderna regleras genom högsta tillåna nockhöjd över nollplanet samt högsta byggnadshöjd över nollplanet på långfasad som vetter mot Södra vägen/norr. Planens bestämmelser är utformade för att tillåta olika alternativ av takutformning. Våningsplan utöver våning 4 får utfomas som indragen våning eller med sadeltak, som genom planens bestämmelser tillåts vara asymetriskt.

Huvudprincipen är att byggnader placeras med långsidan mot Södra vägen. Förslaget tillåter även en huskropp placerad i öst-västlig riktning i planområdets nordvästra del. Parkering avses lösas genom underjordiska garage som enligt planförslaget tillåts till högsta höjd på + 24 meter och + 24,5 meter vilket är 0,4-0,9 meter över befintlig marknivå. Planförslaget beräknas möjliggöra ca 60 nya bostäder.

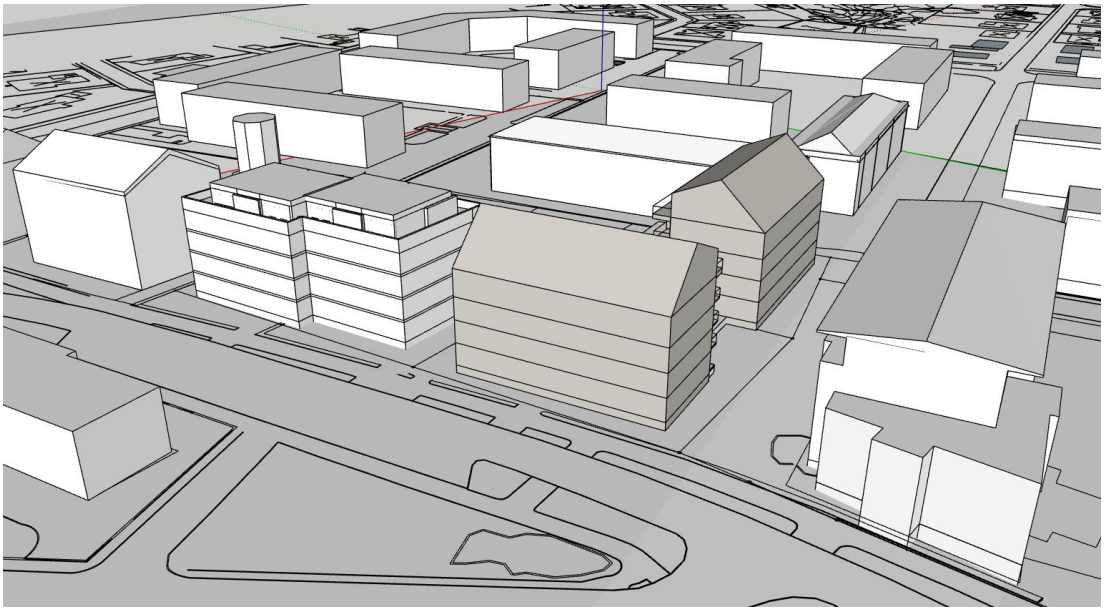


Bild 21. Skissförslag

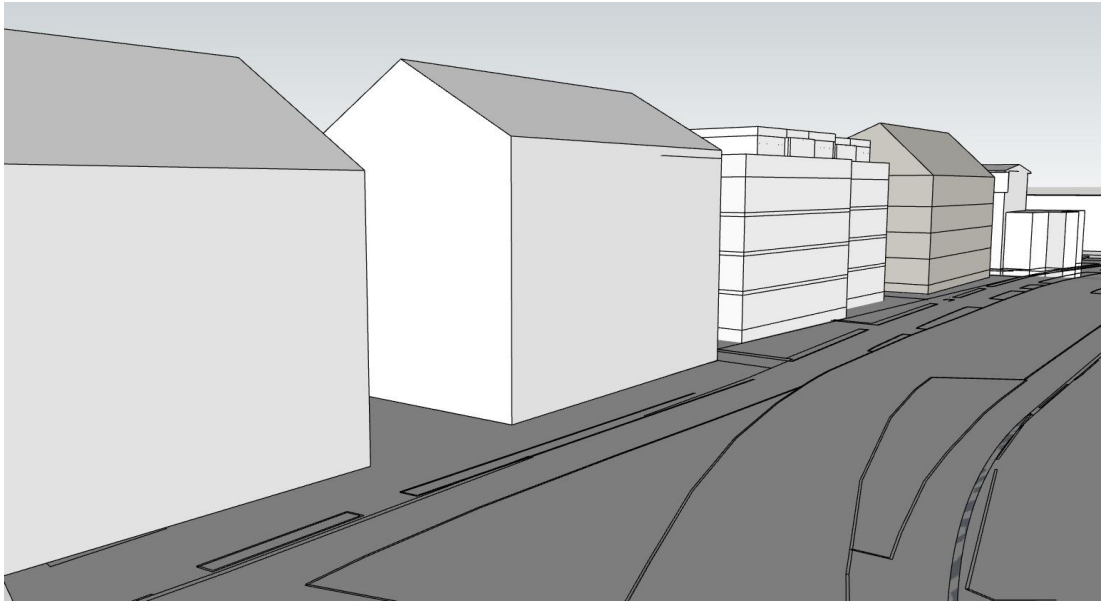


Bild 22. Skissförslag, vy utmed Södra vägen mot norr.

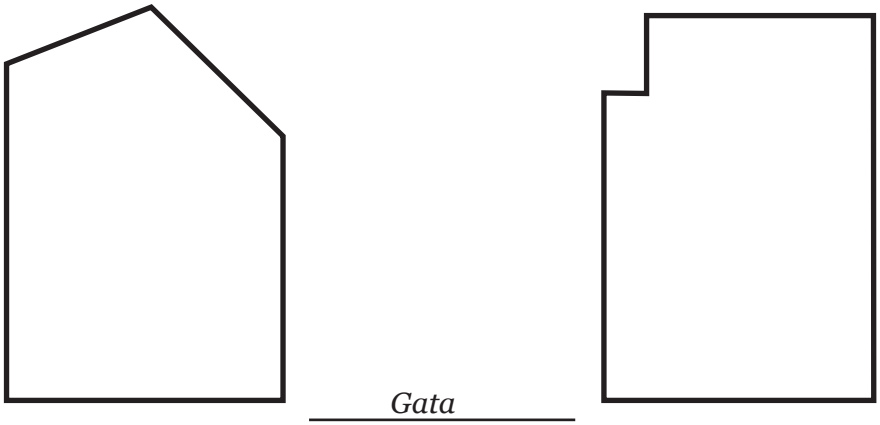


Bild 23. Illustration av vilka takformer som är möjliga enligt planens regelring.

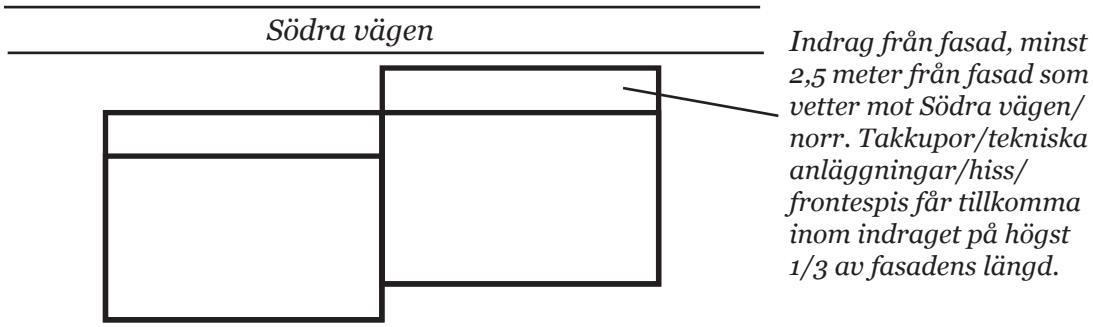


Bild 24. Illustration av möjlig utfomrning av byggnad inom byggrätt. Indrag räknas från fasader som vetter mot Södra vägen/norr vilket möjliggör indrag enligt bild.

Grönstruktur

Allmän plats

Planområdet omfattar en mindre del allmän platsmark inom fastigheten Getakärr 5:32 som utgörs av en smal remsa utmed Södra vägen. Området planläggs som GATA och innehåller gång- och cykelväg. Ingen förändring av gc-vägen planeras.

Kvartersmark

Ryttaren 13 och 14 föreslås bevaras för samma syften som de används idag, det vill säga gårdsmiljö och odling för den intilliggande bostadsrättsföreningen HSB Ryttaren. I plankartan säkerställs detta genom att hela ytan markeras med plusmark - endast komplementbyggnad får placeras.

För övriga fastigheter, Ryttaren 10, 12 och 15 planeras anläggning av innergårdar. Inom Ryttaren 12 och 15 föreslås bland annat anläggning av en plommonlund. Denna ansluter till det befintliga odlingsområdet inom Ryttaren 14. Möjlighet till gemensamma ytor/funktioner för Ryttaren 10, 12 och 15 utreds i fortsatt planarbete.

En kilformad del av området som ligger väster om den äldre befintliga stenmuren intill Ryttaren 12 och 15 är kommunägd mark, men idag uppfattas ytan som att den tillhör kvartersmark. Inom området finns tre större kastanjer. Avsikten är att under fortsatt planarbete utreda trädens skick och möjligheten att bevara dem. Förutsatt att träden inte kan bevaras föreslås istället att den del av marken som som ligger innanför stenmuren regleras över till kvartersmark för att skapa en sammanhängande gatulinje.

Stenmurar

De kallmurar av sten som idag finns inom planområdet avses bevaras inom området. I de fall hål behöver tas upp eller murarna behöver flyttas ska stenar återanvändas och murarna återuppföras i samma teknik. Syftet är att genom placering och utformning inordna murarna i bebyggelsen och genom att ta tillvara en del av platsens historia skapa en god helhetsmiljö för området.

Geoteknik

Enligt den geotekniska utredning som tagits fram i samband med detaljplanearbetet (WSP, 2019-08-29) är områdets geotekniska förutsättningar gynnsamma och det förekommer inga stabilitetsproblem för planerad bebyggelse. Utförda undersökningar visar att jorddljupen är små och att det troligtvis krävs att all ovanliggande jord bortschaktas för att uppnå ett tillräckligt grundläggningsdjup i de fall källare ska anordnas. För att källarvåning ska rymmas kommer det även att krävas bergschakt för att uppnå fullt grundläggningsdjup. Byggnation enligt planförslaget kan grundläggas via packad fyllning på berg.

Service

Planförslaget innehåller inte någon service.

Trafik och parkering

Planförslaget bidrar till viss ökad trafik med en trafikalstring av cirka 49 bilar utifrån föreslagen exploatering enligt den trafikutredning (Varbergs kommun, 2019-06-14) som tagits fram i samband med planarbetet.

Parkering löses på den egna fastigheten genom garage under mark. Garageinfarter planeras genom Ryttaren 9 mot Granitvägen samt från Ryttaren 12 mot Södra vägen.

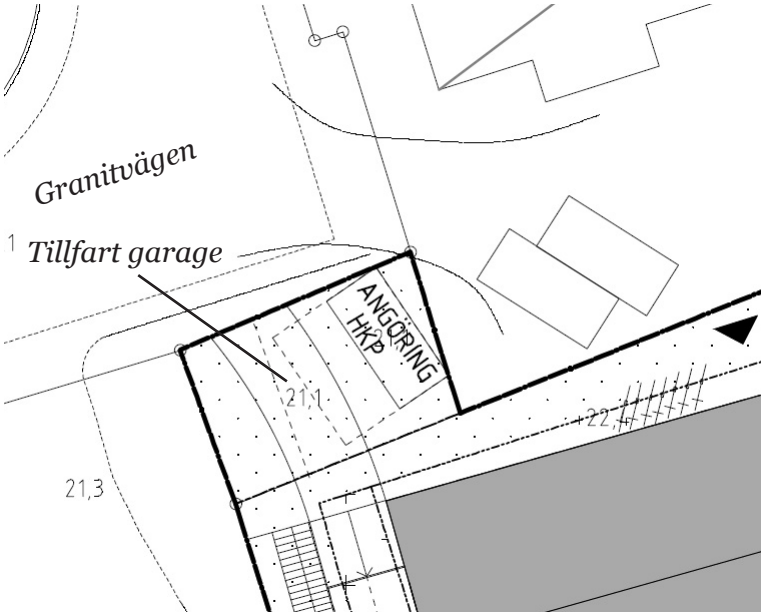


Bild 25. Illustration av tillfart till Ryttaren 10, via Ryttaren 9.

Den befintliga vägen belägen på Ryttaren 2 används idag som tillfart till Ryttaren 13 och Ryttaren 14. Fastigheterna Ryttaren 13 och Ryttaren 14 saknar formell rätt till väg. Möjlighet finns att skriva avtalsservitut alternativt att bilda officialservitut genom en fastighetsbildningsåtgärd. Det är även möjligt att genom fastighetsreglering överföra fastigheterna Ryttaren 13 och Ryttaren 14 till Ryttaren 2.

Området ingår i det som kallas zon 2 i Parkeringsnorm för Varberg (godkänd av byggnadsnämnden 2012-05-16). Det innbär ett parkeringsbehov av 0,9 bilparkeringar plus 0,1 gästparkering per lägenhet samt 2,5 cykelparkeringar per lägenhet. Om exploatören önskar göra avsteg från den gällande parkeringsnormen ska åtgärder och förhållanden som kan berättiga ett avsteg beskrivas vid ansökan om bygglov. Det är först i bygglovsskedet som beslut om eventuella avsteg från gällande parkeringsnorm fattas.

Parkeringsbehov* enligt p-norm och lösning i planerad bebyggelse:

Fastighet	*Behov bil-P*	*Planerad bil-P*	*Behov cykel-P*	*Planerad cykel-P*
Ryttaren 9 och 10	34 st	35 st	85 st	ca 100 st
Ryttaren 12 och 15	26 st	26 st	65 st	ca 80 st

* Parkeringsbehovet utgår från att 34 lägenheter tillskapas inom Ryttaren 9 och 10 samt 26 lägenheter inom Ryttaren 12 och 15

Utfart föreslås ske mot Södra vägen inom Ryttaren 12 samt mot Granitvägen/Markus Meyers väg från Ryttaren 9 och 10. Anläggandet av utfart mot Södra vägen kan innebära att någon eller några av de snedställda parkeringarna på motstående sida om vägen behöver tas bort.

Utfart mot Granitvägen behöver utformas så att en säker trafikmiljö tillskapas i korsningen vid genomförandet. Hänsyn behöver tas till infart till Ryttaren 23 samt till backparkeringar på motstående sida om Granitvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (WSP, rev. 2020-02-27). Utredningens beräkningar visar på reducerad area och dimensionerade flöden före och efter exploatering. Enligt förutsättningarna ska halva det dimensionerad flödet hanteras lokalt så att det reduceras till 50% vid ett 10-årsregn. Dessutom ska flödet inte öka jämfört med situationen före exploatering. Det innebär att dagvattnet behöver magasineras för att flödestoppar ska kunna jämnas ut.

Utrymmet för fördröjning av dagvatten inom fastigheterna är begränsat. Ett alternativ är därför en inriktning mot att fördröjning sker i underjordiskt magasin, exempelvis i form av rörmagasin eller plastkassetter med sedimenteringsbrunn. Erfoderliga magasinsvolymer beräknas till 20 m^3 för byggnation enligt planförslaget. Utredningen föreslår rörmagasin i dimension 1000 mm och med strypt utflöde motsvarande utflödet före byggnation. Till rörmagasinen avvattnas hela fastigheten inklusive garageramper som inte har tak.

Energiförsörjning

Planerad bebyggelse planeras att anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningspunkt finns tillgänglig.

Störningar

Trafikbuller

En trafikbullerutredning (Akustikforum, 2019-08-09 rev. 2020-01-27) har tagits fram inom ramarna för detaljplanearbetet. Beräkningen baseras på riktvärden från förordning 2015:216 t.o.m. 2017:359. Underlagsdata som använts är trafikflödesdata från Hamn- och gatuförvaltningen i Varbergs kommun samt tågtrafikdata från Trafikverket.

Reslutat av trafikmätning samt beräkning av framtida trafikmängder finns redovisade i Trafikutredning kv. Ryttaren, daterad 2019-06-14. Trafikmätning har utförts på Granitvägen, Bandholtzgatan samt Södra vägen. På Granitvägen har en ÅDT på 142 fordon uppmätts, på Bandholtzgatan 1 447 fordon och på Södra Vägen 1 470 fordon. Föreslagen exploatering har beräknats alstra 49 bilar (ÅDT) och prognostiserad trafikmängd beräknas till år 2040 till 175 fordon på Granitvägen, 1 783 fordon på Bandholtsgatan samt 1 812 fordon på Södra vägen.

Resultatet av framtagen trafikbullerutredning visar att planerad bebyggelse uppfyller samtliga fasadvärden (ekvivalentnivå) för bostadsbyggnation enligt förordningen. Även samtliga fasadvärden mot innergård uppfyller förordningens riktvärden för uteplats, såsom balkonger. För vissa av de tilltänkta balkongerna, framför allt balkongerna i norr riktade bort från innergården överskrids dock förordningens riktvärden för maximal ljudnivå. Detta kompenseras genom att utrymme finns för att anordna kompletterande uteplatser på innergården som uppfyller förordningens riktvärden. Se beräkning från bullerutredningen bild 26-28. Uteplatsernas placering regleras i utformningsbestämelse f3.

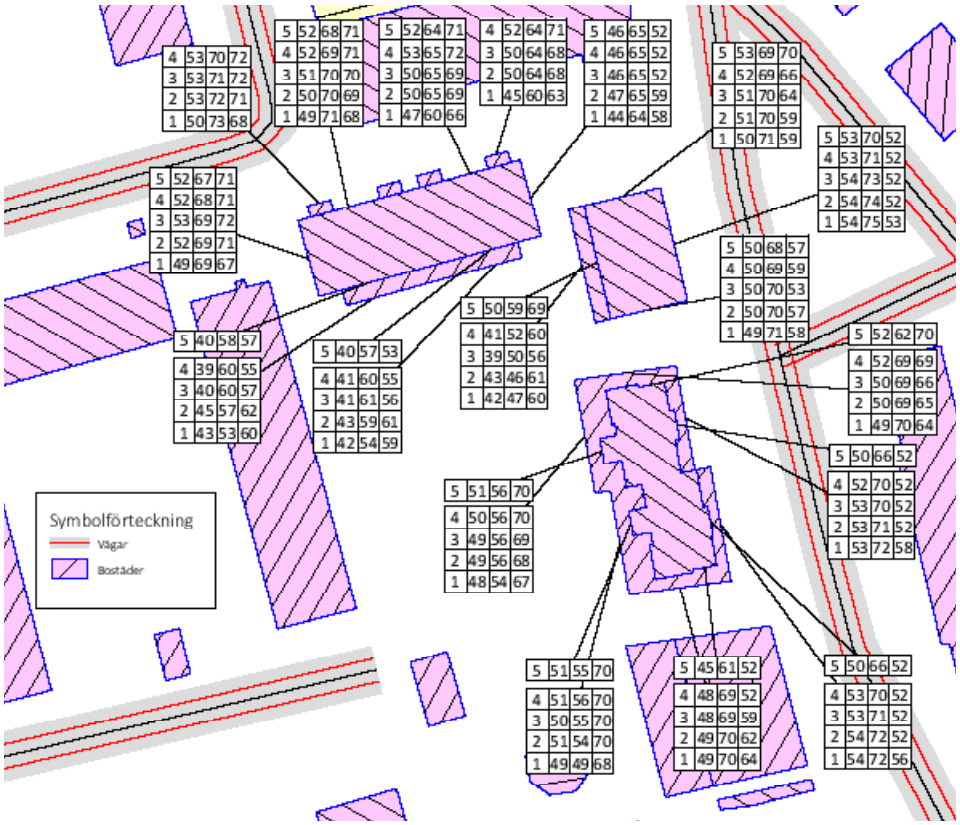


Bild 26. Utdrag ur bullerutredning, högsta ljudnivå vid fasad, frifältsvärde år 2040.

Bild 27. Utdrag ur bullerutredning, maiximal ljudnivå år 2040, ljudutbredning 1,5 m ovan mark.

Bild 28. Utdrag ur bullerutredning, ekvivalent ljudnivå år 2040, ljudutbredning 1,5 m ovan mark.

Skuggning

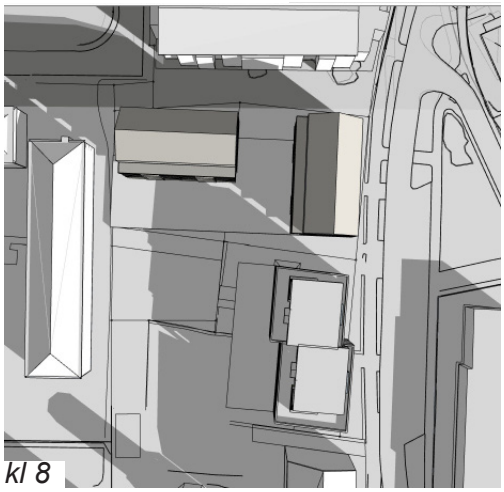
Planområdet är för närvarande enbart bebyggt med villor i 1- 1,5 plan. Det innebär att all exploatering över 1,5 plan medför nya skuggningsförhållanden på platsen. Solstudie har tagits fram i programmet SketchUp för att redovisa påverkan av den föreslagna bebyggelsen inom Ryttaren 10, 12 och 15. Resultatet redovisas på följande bilder.

Fastigheten Ryttaren 23, norr om planområdet, påverkas av de föreslagna byggnaderna på Ryttaren 10. Påverkan är av begränsad omfattning under morgon och tidig förmiddag perioderna vid vår- och höstdagsjämning.

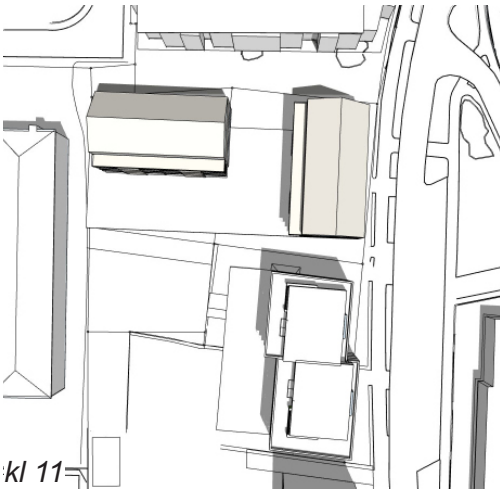
Befintlig bebyggelse öster om planområdet, inom kvarteren Rudan och Mörten, påverkas till viss del av skuggor från föreslagen bebyggelse. Flerbostadshuset på fastigheten Mörten 12 samt villan på Mörten 21 träffas av skyggor från föreslagen bebyggelse vid kl 16 vid höst- och vårdagjämning samt vid kl 17 i slutet av juni.

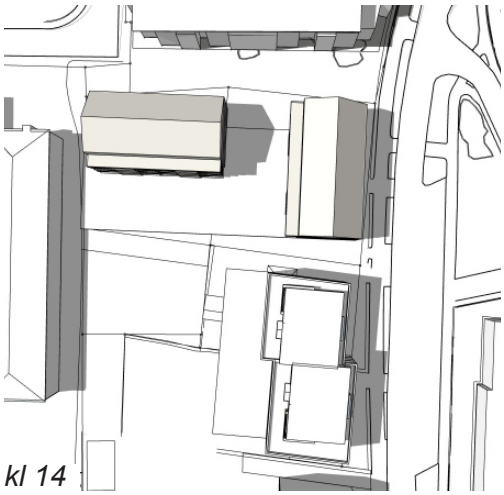
Utifrån solstudierna har skuggning från den föreslagna bebyggelsen bedömts vara acceptabel.

20 mars

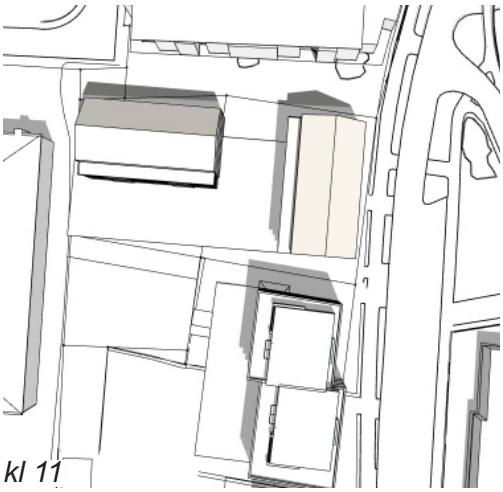


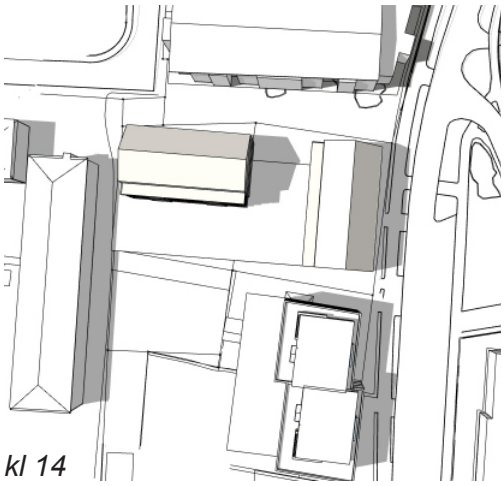
20 juni

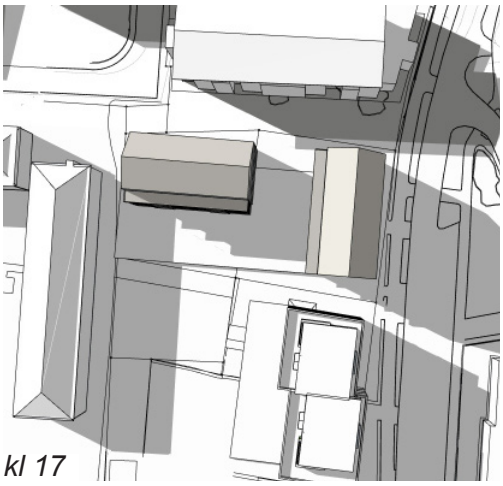




20 juli







23 september

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

En intensivare användning av mark i stadens centrala delar innebär att infrastruktur för transporter, teknisk försörjning, service mm används effektivare, och att utbredning av bebyggelse på omgivande jordbruksmark begränsas trots att staden växer. Ett tillskott på ca 60 lägenheter på gång- och cykelavstånd till Varbergs stadskärna och resecentrum medför ett minskat bilberoende och möjlighet för fler att nå kollektivtrafik.

Sammantaget bedöms planen innebära en god hushållning av mark och vatten.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller ej. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandent 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 skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Kulturmiljö

Kvarteret har sedan år 2010 stegvis förändrats, till stor del i linje med det planprogram som togs fram för kvarteret Ryttaren och Kavalleristen 4. Planförslaget innebär att siktlinjer mot kvarnen från norr försvinner. Siktlinjerna från korsningen Södra vägen-Hästhagavägen samt siktlinjen från Markus Meyers väg påverkas av exploateringen. Intresset av att förtäta staden med bostäder bedöms på den aktuella platsen väga tyngre än bevarandet av siktlinjerna från norr.

Delar av platsens historia går förlorad i samband med genomförandet av planförslaget då de kulturhistoriskt värden som finns i byggnaden på Ryttaren 15 kan försvinna. Byggnadens ska dokumenteras före rivning. Planförslaget styr att befintliga stenmurar ska bevaras och återanvändas inom området vilket ger en påminnelse om att platsen varit bebyggd sedan tidigare även när befintliga byggnader rivits och ersatts.

Naturmiljö

Två av fastigheterna Ryttaren 13 och 14 bibehåller sin funktion som gårds- och odlingsyta. En positiv konsekvens är att gårds- och odlingsytan värnas vilket bidrar till områdets naturvärden. De övriga fastigheterna övergår från att vara trädgårdar med mindre villor till att bebyggas med större byggnader som kompletteras med gårdsyta. Det innebär att en betydligt större del av området hårdgörs jämfört med dagens situation. Förutsatt att gårdar utformas enligt förslag skapas dock en större sammanhängande grönyta mellan den planerade bebyggelsen som i sin tur ansluter till befintlig grönska.

Flera träd kan komma att fällas för att ge plats för exploateringen vilket är en negativ konsekvens för lokalklimat och områdets förmåga att ta hand om dagvatten.

Genom att ta tillvara och återuppbygga befintliga stenmurar inom området bibehålls naturvärden kopplade till biotopen.

Planförslaget bedöms innebär att ekosytemtjänser inom planområdet minskar när villaträdgårdar bebyggs med flerbostadshus och garage. Efter planens genomförande kan vissa ekosystemtjänser återuppbyggas inom bostadsgårdarna om dessa till exempel utförs som planterbart bjälklag och förses med växtlighet. Med hjälp av trädgårdsodling, växtlighet och träd kan gårdarnas utformning bidra till ekosystemtjänster, hälsa och rekreation. Trädgårdens buskar och träd skapar skugga, ökar luftfuktigheten och bidrar till ett behagligare lokalklimat. Genom att förse komplementbyggander med gröna tak kan grönska tillföras på gårdarna.

Påverkan på luft

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Framtagen dagvattenutredning har beräknat erfodrad reningseffekt för att reducera föroreningsbelastningen till ett scenario motsvarande dagens situation före exploatering En reningseffekt av erfodrad storleksordning är tekniskt möjlig och det är rimligt att anta att dagvattnet kan renas i sådan omfattning att föroreningsbelastningen från planområdet inte kommer att öka i och med exploateringen. Föroreningarna från dagvattnet som uppstår inom planområdet renas och fördröjas med fördel nära källan där ”tröga system” väljs. Med tröga system menas generellt öppna fördröjningslösningar i flera steg och med längre uppehållstid som bidrar till en omfattande fördröjning och rening av dagvattnet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för vatten.

Störningar

Trafikbuller

Som en följd av planförslaget förväntas trafiken öka utmed Södra vägen. För befintliga bostadshus intill planområdet bedöms dock ljudnivåerna förändras marginellt.

Skuggning

Utifrån solstudierna har skuggning från den föreslagna bebyggelsen bedömts vara acceptabel. En fastighet norr om planområdet samt fastigheter öster om planområdet påverkas. Påverkan är av begränsad omfattning under morgon och tidig förmiddag perioderna vid vår- och höstdagsjämning.

Sociala konsekvenser

Varberg växer och bristen på bostäder är stor. Planförslaget möjliggör ett tillskott på ca 60 lägenheter vilket bidrar till att minska bristen.

Området domineras av bostadsrätter och äganderätter. Ytterligare bostadsrätter bidrar uppenbart inte till en mer variation av upplåtelseformerna vilket är önskvärt för en större social blandning. Då marken är privatägd är det dock intre möjligt att genom planläggning styra detta.

Att gårdar/odlingar inom Ryttaren 13 och 14 bevaras och att gårdar i anslutning till ny bebyggelse placeras i anslutning till dessa bidrar till att skapa upplevelsen av ett gemensamt gårdsrum. Områdets nuvarande och nyinflyttade invånare får på så sätt en visuell koppling till varandra vilket kan stärka känsla av gemenskap och trygghet.

Barnperspektivet

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den ofta kallas, antogs av FN:s generalförsamling den 20 november år 1989. Riksdagen har tagit beslut om att barnkonventionen ska bli svensk lag från den 1 januari år 2020. Barnkonventionens syfte är att garantera alla barn deras mänskliga rättigheter.

Barnkonventionens grundprinciper är att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras. I alla åtgärder som rör barn ska man i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Varje barn har rätt att överleva, leva och utvecklas fysiskt, psykiskt, andligt, moraliskt och socialt. Barn har rätt att uttrycka sina åsikter och få dem beaktade i alla frågor som berör dem.

Barn berörs av den aktuella planen så till vida att de aktuella fastigheterna har utgjort bostadsområde och föreslås även fortsättningsvis för bostadsändamål. Gårdsytan inom kvarteret kan utgöra plats för lek och omgivande gator utgör en del i ett gatunät för transport till skola, förskola och fritidsaktiviteter.

Förskole- och grundskolenämnden har påtalat behov av skolplatser i det berörda området är mycket högre än tillgången. Enligt prognoser kommer behovet att kvarstå under kommande år. Etablering av ytterligare bostäder i området riskerar att öka denna brist och konsekvensen bli att barn tvingas söka sig till andra upptagningsområden för skola och förskola med längre resväg som följd.

För planens genomförande är utformning av utfarter mot Södra vägen och Granitvägen av stor vikt så att trafikmiljön utformas på ett säkert sätt för barn och vuxna. Gårdsytan inom kvaretrsmark bör utfomras bland annat med hänsyn till barnperspektivet.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att dagens byggnader kvarstår och att ingen ny byggnation med högre explaoteringsgrad tillåts, vilket försvårar kommunens möjligheter att exempelvis uppnå bostadsförsörjningsmålen. För boende i närområdet kan det däremot vara positivt om området kvarstår i sin nuvarande form med hänsyn till grönska, insyn och solförhållanden. Ett nollalternativ skulle också innebära att kvarvarande siktlinje från Södra vägen mot kvarnen bevaras.

Genomförande av projektet

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

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15 som är privatägda samt del av Getakärr 5:32 som är kommunal mark.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats inom planområdet.

Vatten, spill & dagvatten	Varberg Vatten AB
El och tele	Varberg Energi AB och Skanova
Bredband	Varberg Energi AB
Fjärrvärme	Varberg Energi AB

Fastighetsägare ansvarar för drift och skötsel av mark och vatten på den egna fastigheten.

Utförande

Allmän plats

Varbergs kommun ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatörer ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnader

Exploatören bekostar utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark med anledning av planens genomförande.

Drift och underhåll

Allmän plats

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal. Planavtal regelerar kostnaderna som uppkommer i samband med detaljplanens framtagande.
- Exploateringsavtal. I avtalet regleras fördelning av kostnader för utbyggnad och iordningställande av allmän plats, kostnader för fastighetsbildning och överlåtelse av allmän platsmark. Avtalet aska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet villkoras med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15 som är privatägda samt del av Getakärr 5:32 som är kommunal mark. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Som en konsekvens av planen ska fastighetsbildning ske för att skapa en ändamålsenliga fastigheter. Fastighetsbildning kan ske genom avstyckning och fastighetsreglering. Följande åtgärder bedöms bli aktuella enligt fastighetsbildningslagen för planens genomförande:

Fastighetsreglering:

	Fastighet	*Åtgärd*
1.	Ryttaren 9	Överförs till Ryttaren 10, 60 kvm, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B).
2.	Ryttaren 10	Utökas med Ryttaren 9, 60 kvm, samt utökas med del av Getakärr 5:32, 57 kvm, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B).
3.	Ryttaren 12	Överförs till Ryttaren 15, 700 kvm, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B).
4.	Ryttaren 13	Kan överföras till Ryttaren 2.
5.	Ryttaren 14	Kan överföras till Ryttaren 2.
6.	Ryttaren 15	Utökas med Ryttaren 12, 700 kvm, samt utökas med del av Getakärr 5:32, 175 kvm, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B).
7.	Getakärr 5:32	Avstår 57 kvm till Ryttaren 10 och 175 kvm till Ryttaren 15, planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (B).

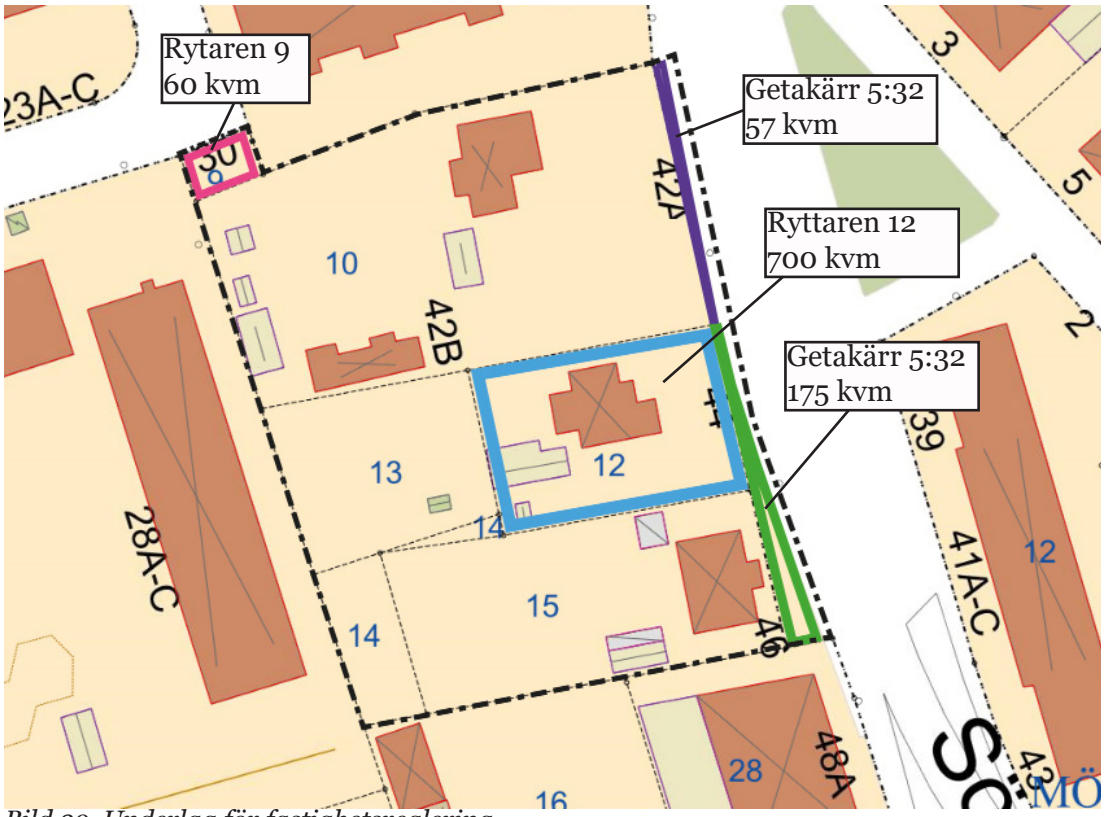


Bild 29. Underlag för fastighetsreglering

Ledningsrätter

Ledningsägare ansöker om ledningsrätt för att säkra ledningar. U-område i sig säkerställer inte någon ledningsrätt utan visar bara var det finns eller planeras allmänna ledningar. U-område i detaljplanens norra del är avsett för elledningar, fiber- samt kopparkabel. Varberg Energi AB är huvudman för elledningar och Telia Company AB för fiber- och kopparkabel.

Avtal

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Exploateringsavtal. I avtalet regleras fördelning av kostnader för utbyggnad och iordningställande av allmän plats, kostnader för fastighetsbildning och överlåtelse av allmän platsmark. Avtalet aska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas. Exploateringsavtalet villkoras med att detaljplanen vinner laga kraft.
- Överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och fastighetsägare för överföring av kommunägd mark.

För att teckna avtal, ansöka om lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriåtgärder och intrångsersättningar ansvarar exploatör.

Tekniska frågor

Detaljerad geoteknisk undersökning

Exploatören ansvarar för eventuella ytterligare geotekniska eller andra undersökningar som krävs inför byggnation av kvartersmark.

Kulturhistoria

Byggnaden inom Ryttaren 15 ska dokumenteras före rivining i syfte att bevara byggnadens historia.

Trafik

Utfart från Ryttaren 12 och 15 sker genom passage över gång- och cykelväg intill Södra vägen. Kostnader för iordningställande av allmän plats och säker passage över gång- och cykelvägen regleras i exploateringsavtal.

Utfart från Ryttaren 9 sker mot Granitvägen/Markus Meyers väg. Kostnader för iordningställande av allmän plats regleras i exploateringsavtal.

Höjdsättning

Bebyggelsen ska anpassas till gatans höjder vilket regleras av exploateringsavtalet.

Vatten och spillvatten

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Va-huvudmannen kan inte garantera trycket på dricksvattnet i de högre byggnaderna. Om tryckstegring blir nödvändigt ska den dimensioneras och bekostas av exploatören enligt ABVA.

Golvbrunnar i underjordiska garage ska anslutas till det allmänna spillvattennätet efter rening i till exempel godkänd oljeavskiljare. Om pumpning blir aktuellt, åligger det fastighetsägaren att själv ombesörja och bekosta dessa åtgärder.

Dagvatten

En förutsättning för planförslagets genomförande är att minst 50% av dagvattnet fördröjs inom kvartersmark innan det släpps till det allmänna ledningsnätet och tas omhand enligt PM Dagvattenutredning (WSP, 2019-08-30).

Byggnadens dränering bör av säkerhetsskäl pumpas till dagvattennätet.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet som krävs vid ett genomförande av planförslaget bekostas av exploatören.

Kostnaden för vatten, spill- och dagvatten tas ut genom anslutnings- och bruknings-avgifter enligt gällande VA-taxa. Minst 3 månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Avfall

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av förpackningar och tidningar för att klara framtida krav på att detta ska samlas in vid bostadsfastigheten. Från och med år 2025 ska enligt gällande lagstiftning alla bostadsfastigheter

erbjudas möjlighet till fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar (2021 60%). Det innebär att det vid nybyggnation måste skapas utrymmen för detta.

Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vid nybyggnationer ska gångavståndet inte vara längre än 10 meter.

Räddning och brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VIVAB.

För att säkra utrymningsmöjlighet till byggnader ska avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer inte överskrida 50 meter. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Kan inte framkomligheten för räddningsfordon möjliggöras ska byggnaderna förses med alternativ räddningsväg. Den västra byggnaden på Ryttaren 10 planeras uppföras med Tr2-trapphus.

Om räddningstjänsten förväntas framföra fordon ovanför planerat underjordiskt garage måste bärigheten i marken ovan garaget säkerställas för ändamålet. Att kunna komma in med höjdfordon på innergården ger bättre förutsättningar vid släckarbete.

En ny brandpost krävs inom planområdet vid ett genomförande av planförslaget. Brandpost bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtalet.

Tillgänglighet

För att säkerställa att tillgängligheten är god bör handikapparkeringsplatser placeras i närheten av hissar i det underjordiska garaget samt att det finns utrymme med eluttag för till exempel elrullstolar. Vid utformning av gårdar och entréer bör hänsyn tas till barnkonventionen och till personer med olika funktionsnedsättning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får inkomster vid försäljning av mark samt ersättning från exploatören för kostnader för utbyggnad och iordningsställande av allmän platsmark. Kommunen får inga utgifter.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ryttaren 9 och 10	Belastas med kostnader för detaljplanen, fastighetsreglering, flytt av elledningar, elskåp och brandvattenpost, köp av mark, eventuell flytt av stenmur samt iordningställande av allmän platsmark.
Ryttaren 13 och 14	Får minskat värde på fastigheten då byggrätt tas bort från Ryttaren 13 samtidigt som prickad mark ersätts med korsmark vilket möjliggör byggnation av komplemenbyggnader.
Ryttaren 12 och 15	Belastas med kostnader för detaljplanen, fastighetsreglering, köp av mark, eventuell flytt av stenmur samt iordningställande av allmän platsmark.

Övriga kostnader

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa. Åtgärder på allmän platsmark och/eller på ledningar i allmän plats, föranledda av exploateringen, bekostas av exploatören och regleras genom exploateringsavtal.

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, Varbergs kommun, genom Linnéa Enochsson och Anna Modigh. Representanter från övriga förvaltningar har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen	Anna Modigh
Planchef	Planarkitekt

Tillhör beslut om antagande 2020-08-27 § 268
Beslutet vann laga kraft 2020-09-24

VARBERGS KOMMUN

Detaljplan för Ryttaren 9, 10, 12, 13, 14 och 15
Varberg, Varbergs kommun

Undersökning

En strategisk miljöbedömning skall göras för detaljplaner och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte. Undersökningen 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 sex fastigheter i centrala Varberg och är bebyggda med fyra enbostadshus. Två fastigheter utgör gårdsmark för intilliggande bostadsrättsförening och är inte bebyggda.

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	
Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	x			
Byggnadsminne eller fornminne	x			
Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram eller program för kulturmiljövård)	x			
Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens eller länsstyrelsens naturvårdsprogram)	x			
Ekologiskt känsliga områden (Områden som enligt ÖP är ekologiskt	x			

särskilt känsliga eller opåverkade)				
Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledningar etc.)	x			
Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)			x	Visst trafikbuller från Södra vägen.
Geotekniska svårigheter eller förorenad mark	x			
Högt exploateringstryck/är redan högexploaterat			x	

Planens karaktäristiska egenskaper

Planens innehåll och omfattning (Kort beskrivning)	Detaljplanen möjliggör förtätning av Ryttaren 10, 12 och 15 med flerbostadshus i 4-5 våningar. Totalt ca 55 lägenheter. Gårdsyta inom Ryttaren 13 och 14 bevaras.

Faktor	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.	x			
Planen medger en användning av planområdet för verksamheter som finns angivna i 6 § miljöprövningsförordningen.	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 kan bidra till att	x			

miljökvalitetsnormer överskrids (5 kap. miljöbalken)				
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.)

Faktor	Ingen påverkan	Påverkan	Betydande påverkan	Kommentar
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.)		x		Ökad exploatering ger marginell ökning av trafik och därmed viss ökning av luftföroreningar lokalt.
Förändringar av grund- eller ytvattnet (kvalitet, flödesriktningar, nivåer, mängd, etc., krävs vattendom?)	x			
Risk för översvämningar	x			
Svårigheter att lokalt omhänderta dagvattnet	x			
Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade eller fridlysta arter etc.)	x			
Påverkan på ekosystemtjänster (stödjande, försörjande, reglerande, kulturella)		x		Viss påverkan då större träd inom planområdet behöver tas ned vid exploatering enligt planförslaget.
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)	x			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden		x		Siktlinjer från Södra vägen mot Lagerlundskvarnen bryts.

(siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)				
Barriäreffekter	x			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	x			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	x			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	x			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden		x		Ökad exploatering ger viss ökning av trafik.
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	x			
Överskridna miljökvalitetsnormer (5 kap. MB)	x			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)		x		Ökad exploatering ger viss ökning av trafik och därmed ökat trafikbuller. Lagstadgade bullernivåer bedöms inte överskridas i bostad.
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)		x		Exploatering av Ryttaren 10 ger viss skuggning av byggnad inom intilliggande fastighet Ryttaren 28.
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
Planen… - innefattar verksamheter/åtgärder som kan krävas tillstånd	x		*[Vid Ja krävs en strategisk miljöbedömning.]*

enligt 7 kap. 28 b § MB (Natura 2000-tillstånd)			
Ett genomförande av planen innebär i övrigt negativa miljöeffekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	x		
Krävs samråd i frågan om betydande miljöpåverkan med kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen/programmet?	x		*[Vid Ja listas de myndigheter som ingått i samrådet. Ett undersökningssamråd krävs inte om det redan konstaterats att en strategisk miljöbedömning krävs.]*
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning skall göras.	x		*[Vid Ja krävs en strategisk miljöbedömning.]*
MKB-dokumentet bör omfatta följande områden:			

Stadsbyggnadskontoret

Handläggare Linnéa Enochsson

Tillhör beslut om antagande 2020-08-27 § 268
Beslutet vann laga kraft 2020-09-24