

Bn § 177

Dnr: SBK 2020/841

Detaljplan för Kärradal öst

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat den 12 september 2025.
2. anta detaljplan för Kärradal öst, upprättad den 12 september 2025.

Sammanfattning av ärendet

Ändringen av detaljplan avser Detaljplanen för Kärradal öst, L47 (1383 P94/5). Berört område är lokaliserat i den norra delen av Kärradal och avgränsas av Kärravägen och flertalet bostadsfastigheter, och berör fastigheterna och samfällighet Torpa-Kärre 3:2, 3:54, 2:5, 2:26 och s:2. Totalt omfattar planområdet cirka 8000 kvadratmeter.

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra önskat borttagande av utfartsförbud och justering av bestämmelse om mark som inte får bebyggas. Ansökan om planbesked för Torpa-Kärre 3:2 inkom den 25 juni 2020.

Ändringen avser del av gällande planområde och innebär att berört område justeras utifrån befintlig situation samt ta hänsyn till kulturmiljöns historia. Ändringen innebär även att fastigheten Torpa-Kärre 3:2 får möjligheten att stycka av del av fastigheten till minst 600 kvadratmeter, att en ny utfart kan möjliggöras samt att del av mark kan bebyggas med komplementbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att byggnadsnämnden godkänner detaljplan för Torpa-Kärre 3:2 för antagande.

Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Martina Wihäll.

Förslag till beslut under sammanträdet

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

Beslutsordning

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

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

Skäl för beslut

Förslaget till ändring av detaljplan innebär bland annat att ändra gällande detaljplan utifrån befintlig situation, sett till byggnader, utfarter, gemensamhetsanläggning och kulturmiljö. Ändringen möjliggör för ny utfart och utökad byggrätt av komplementbyggnad för att möjliggöra den tidigare fyrlängade gårdsstrukturen inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2. Inom del av Torpa Kärre 3:2 ändras byggrätt och minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra avstyckning av yta som idag är bebyggd.

Inom fastigheterna Torpa-Kärre 3:2, 2:5 och 2:26 så föreslås att befintliga utfarter som används idag och fanns innan gällande detaljplan vann laga kraft blir planenliga. I gällande detaljplan är yta inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 reglerad för gemensamhetsanläggning, denna gemensamhetsanläggning är inte genomförd och föreslås därför tas bort i ändringen av detaljplan. För fastigheterna Torpa-Kärre 2:5, 2:26 och 3:54 föreslås att fastighetsstorleken minskas för att göra de befintliga fastigheterna planenliga.

Föreslagen förändring är förenlig med kommunens fördjupning av översiktsplan för Norra Kusten, men denna har genom kommunfullmäktiges beslut 2024-06-18 § 98 om planeringsstrategi förklarats vara inaktuell. Eftersom detaljplanen har påbörjats före den 11 september 2024 får den handläggas med standardförfarande.

Gällande detaljplan omfattar Kärradal öst och antogs av Kommunstyrelsen den 30 november 1993 (§269) och vann laga kraft den 28 december 1993. Kärradal ligger cirka 10 kilometer norr om Varbergs stadskärna. Aktuellt område omfattas av kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige år 2017. För berört område har Hansagården tidigare legat med en fyrlängad gård med en gårdsplan i mitten. För berört område av ändringen anges rekommendationer att nybebyggelse ska lokaliseras direkt i anslutning till befintlig och följa traktens befintliga bebyggelsestrukturer. Det anges också att konvertering av ekonomibyggnad (tex lada) till bostad endast är godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad. Rekommendation för Kärradal är även att gällande detaljplaner ses över.

Förslaget har varit på samråd under tiden *13 mars 2025* till och med *3 april 2025*. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden *12 juni 2025* till och med *3 juli 2025*. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den *12 september 2025* redovisat inkomna yttranden. Ändringar som man kommit fram till genom granskningsutlåtandet

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

- Varsamhetsbestämmelse för Torpa-Kärre 3:2 och 3:54 har förtydligats och karaktärsdragen tydligare beskrivits i plan- och genomförande-beskrivningen. Konsekvens av kulturmiljö har förtydligats.
- För fastigheterna Torpa-Kärre 3:54, 2:5 och 2:26 ändras minsta fastighetstorlek från 1000 till 800 kvm för att inte göra fastigheterna planstridiga utifrån befintliga förhållanden.
- För del av fastighet Torpa-Kärre 3:2 kvarstår ändringen om minsta fastighetsstorlek till 600 kvm men med tillkommande ändring av byggrätt från nuvarande 220 kvm bruttoarea till 110 kvm byggnadsarea.
- Redaktionella justeringar i plan- och genomförandebeskrivningen.

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

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en ändring av detaljplan är lämplig. Byggnadsnämnden ska därför anta detaljplanen för Kärradal öst.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat 2025-09-12

Plankarta, daterad 2025-09-12

Planbeskrivning, daterad 2025-09-12

Trafik PM, daterad 2024-06-07

Samrådsredogörelse, daterad 2025-05-30

Granskningsutlåtande, daterad 2025-09-12

Undersökning daterad 2025-02-03

Protokollsutdrag

Enligt sändlista

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