

Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan

Detaljplan för Kärradal öst (Detaljplan L47)

Laga kraft

2025-10-23

Beslutad av: Byggnadsnämnden

Beslutsdatum och paragrafnummer: 2025-09-25 §177

Diarienummer: SBK-2020-841

Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen



**VARBERGS
KOMMUN**

Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning av ändring	3
Planhandlingar	3
Förfarande	4
Medverkande	4
Ändring av detaljplan	5
Avsikt med ändring	5
Motiv till ändring	5
Ändringens omfattning och lokalisering	6
Föreslagen ändring	7
Genomförandetid tillhörande ändring	12
Planbestämmelser tillhörande ändring	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ledningsrätter	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Prövning enligt annan lagstiftning	21
Konsekvenser	22
Kulturmiljö	22
Miljö	22
Riksintresse	23
Trafik	23
Teknik	23
Planeringsunderlag tillhörande ändring	25
Kommunala planeringsunderlag	25
Utredningar	25
Planeringsförutsättningar tillhörande ändring	26
Kommunala planeringsförutsättningar	26
Riksintressen	27
Fysisk miljö	27
Trafik	28
Kulturmiljö	29
Teknik	29

Sammanfattning av ändring

Ändringen av detaljplan avser *Detaljplan för Kärradal öst, L47 (1383-P94/5)*. Den gällande detaljplanen antogs av kommunstyrelsen den 30 november 1993 (§269) och vann laga kraft den 28 december 1993.

Planområdet ligger cirka 10 kilometer norr om Varbergs stadskärna. Berört planområde för ändringen är lokaliserat i den norra delen av Kärradal. Området avgränsas av Kärravägen och flertalet bostadsfastigheter.

Ändringen av detaljplan för Kärradal öst syftar till att ändra gällande detaljplan utifrån befintlig situation sett till byggnader, utfarter och yta för gemensamt ändamål samt ta hänsyn till den befintliga kulturmiljön. Ändringen syftar även till att möjliggöra för ny utfart och utökad byggrätt för komplementbyggnation för en mer effektiv användning inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 samt att justera minsta fastighetsstorlek för att stycka av yta som idag är bebyggd.

Avsikten med ändringen är att ändra gällande detaljplan så att den överensstämmer med den befintliga byggda miljön och med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, samt möjliggöra för en mer effektiv användning av den fastighet som ändringen avser.

Planområdet omfattar en yta om ungefär 8000 kvadratmeter och består av fastigheterna Torpa-Kärre 3:2, 3:54, 2:5, 2:26 och samfälligheten Torpa-Kärre s:2.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Kärradal öst
Kommunens diarienummer	SBK-2020-841
Beslut om antagande	2025-09-25 § 177
Detaljplan påbörjad	2020-06-11
Detaljplan laga kraft	2025-10-23

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-09-12
- Plankarta, 2025-09-12
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-06-02
- Samrådsredogörelse, 2025-05-30
- Granskningsutlåtande, 2025-09-12
- Undersökning, 2025-02-03

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna ändring av detaljplan påbörjades 2024-04-12 och upprättas med **standardförfarande** i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Ändring av detaljplan

Avsikt med ändring

Ändringen av detaljplan för Kärradal öst syftar till att ändra gällande detaljplan utifrån befintlig situation sett till byggnader, utfarter och yta för gemensamt ändamål samt ta hänsyn till kulturmiljövärden. Ändringen syftar även till att pröva lämpligheten att möjliggöra för ny utfart och utökad byggrätt av komplementbyggnad för en mer effektiv användning inom fastigheten Torpa-Kärä 3:2 samt undersöka lämpligheten att justera minsta fastighetsstorlek för att stycka av yta som idag är bebyggd.

Avsikten med ändringen är att ändra gällande detaljplan så den överensstämmer med den befintliga byggda miljön och med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden möjliggör fören mer effektiv användning av den fastighet som ändringen avser.

Motiv till ändring

Gällande detaljplan, *Detaljplan för Kärradal öst* (plan L47), vann laga kraft den 28 december 1993. Syftet med gällande detaljplan är att det i samband med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät föreligger behov av att reglera bebyggelsen i detaljplanen.

I gällande detaljplan har ett flertal befintliga byggnader reglerats med prickmark, bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.. Inom fastigheten Torpa-Kärä 3:2 finns en byggnad som uppförts under 1800-talet, denna byggnad har i gällande detaljplan reglerats inom mark som inte får bebyggas och är därför planstridig.

En ansökan om ändring av detaljplan för Kärradal öst inkom till stadsbyggnadskontoret den 29 april 2020. Ansökan avsåg en ändring av gällande detaljplan för att justera utfartsförbud och justering av bestämmelse om att mark inte får bebyggas inom fastigheten Torpa-Kärä 3:2. Stadsbyggnadskontoret bedömde att ansökan är möjlig att pröva som en ändring då den är förenlig med gällande detaljplans syfte och tillräckligt avgränsad för att tydlighetskravet ska vara möjligt att uppfylla.

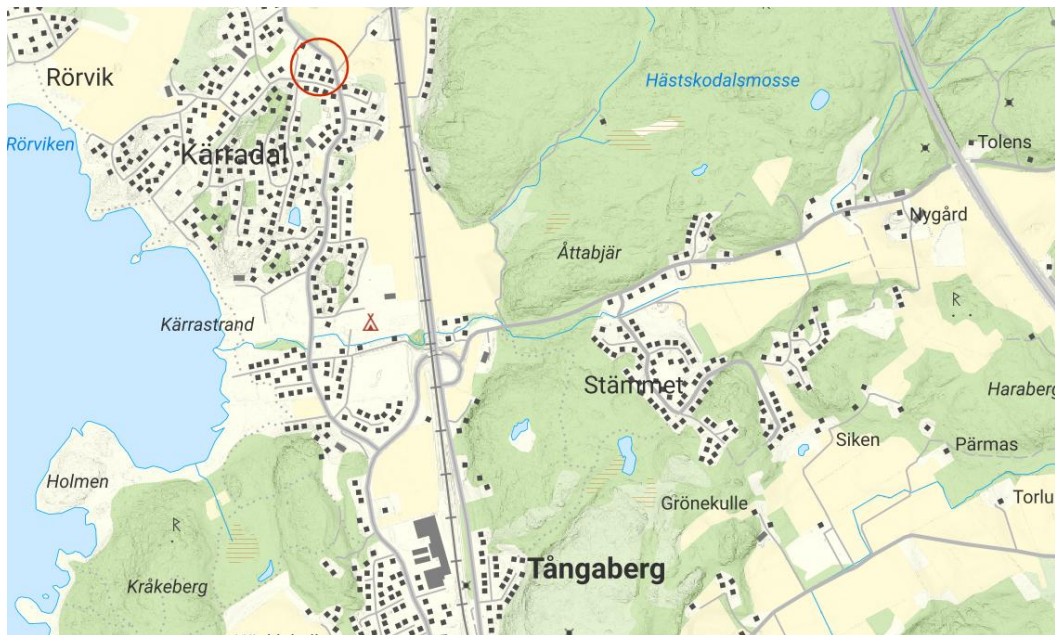
Enligt Varberg kommuns kulturmiljöprogram ska kulturmiljön i Kärradal bevaras. På fastigheten Torpa-Kärä 3:2 och 3:54 finns klassade byggnader enligt bebyggelseinventeringen. Kulturmiljöprogrammet beskriver att fastigheten Torpa-Kärä 3:2 tidigare har omfattats av Hansagården som tidigare varit en fyrlängad gård. För att möjliggöra för ett bevarande av kulturmiljön och ta vara på dess historia inom fastigheten, så ses denna del av detaljplaneområdet över för att ta hänsyn till den äldre bebyggelsestrukturen,

Motivet till ändringen är även att möjliggöra att fastigheten Torpa-Kärä 3:2 kan styckas av för en fastighet som är 600 kvadratmeter på en yta där byggnad redan är uppförd idag. Denna byggnad har fått beviljat bygglov för fritidshus genom delegation den juni 2022.

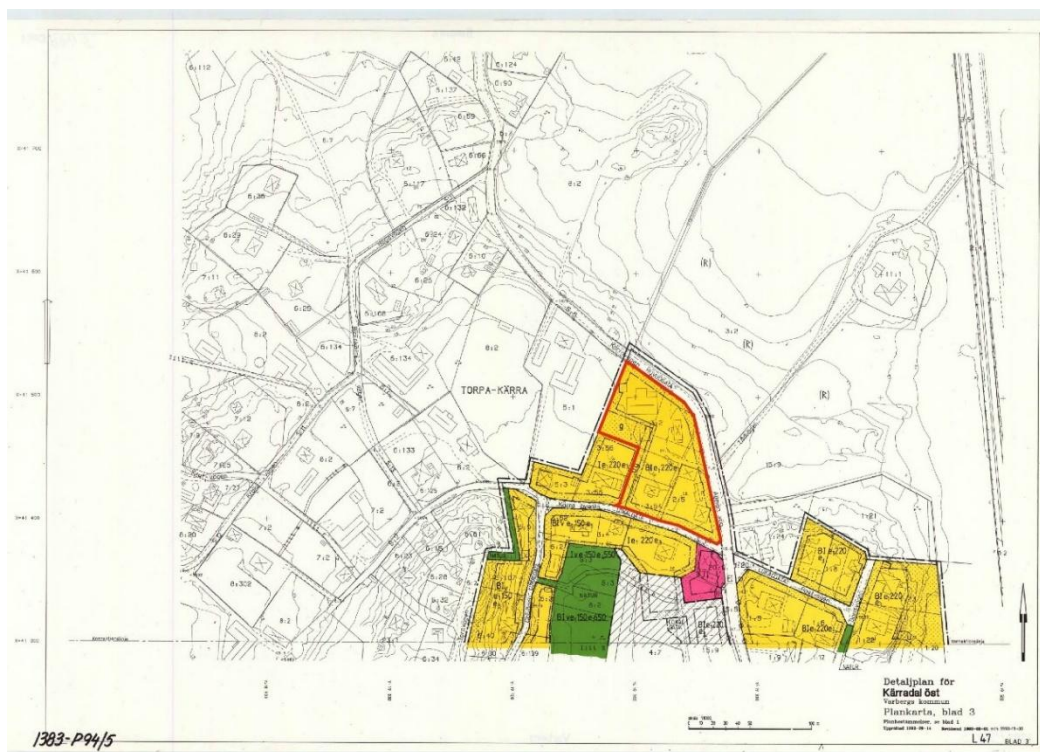
Ändringens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i norra delen av Kärradal. Berört område avgränsas av Kärravägen samt flertalet bostadsfastigheter och är cirka 8000 kvadratmeter stort.

Denna ändring av detaljplan berör fastigheterna Torpa-Kärä 3:2 3:54, 2:5, 2:26 och samfälligheten Torpa-Kärä s:2. Ändringen omfattar av bestämmelser som reglerar markens begränsning, utfartsförbud, fastighetsstorlek, gemensamhetsanläggning och höjd på byggnadsverk. Övriga planbestämmelser kvarstår enligt gällande detaljplan.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.



Plankarta som visar aktuella fastigheters läge i gällande detaljplan markerat i rött.

Föreslagen ändring

Kvartersmark

Bebyggelse

Komplettering av varsamhetsbestämmelser



Figur 1. Illustration som visar var varsamhetsbestämmelser tillkommer.

I kulturmiljöprogrammet för Varbergs kommun, antaget av kommunfullmäktige år 2017, beskrivs Kärradals välbevarade bebyggelse från det tidiga 1900-talets bad- och friluftsliv utmed Hallandskusten. För att följa rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet bedöms det lämpligt att genom ändringen av detaljplanen även reglera bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla mangårdsbyggnaden inom Torpa-Kärre 3:2 och huvudbyggnaden på Torpa-Kärre 3:54 vilka har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla med kvalificering C den inventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland på uppdrag av Länsstyrelsen år 2005-2009.

Justerad byggrätt

För att möjliggöra ett återskapande av den fyrängade gårdsmiljön som tidigare funnits inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 och ta vara på befintlig kulturmiljö så möjliggörs att en byggnad i form av komplementbyggnad kan uppföras inom den sydöstra delen av fastigheten Torpa-Kärre 3:2. I gällande detaljplan regleras att största sammanlagda bruttoarea och öppenarea i kvadratmeter per tomtplats får vara 220 kvadratmeter. Syftet med planändringen är inte att uppföra nya huvudbyggnader för bostadsändamål varför bestämmelse om exploateringsgrad ändras så att största tillåtna byggnadsarea är 115 kvadratmeter för huvudbyggnad och 105 kvadratmeter för komplementbyggnad. Befintlig huvudbyggnad har idag en byggnadsarea på 113 kvadratmeter (figur 2).

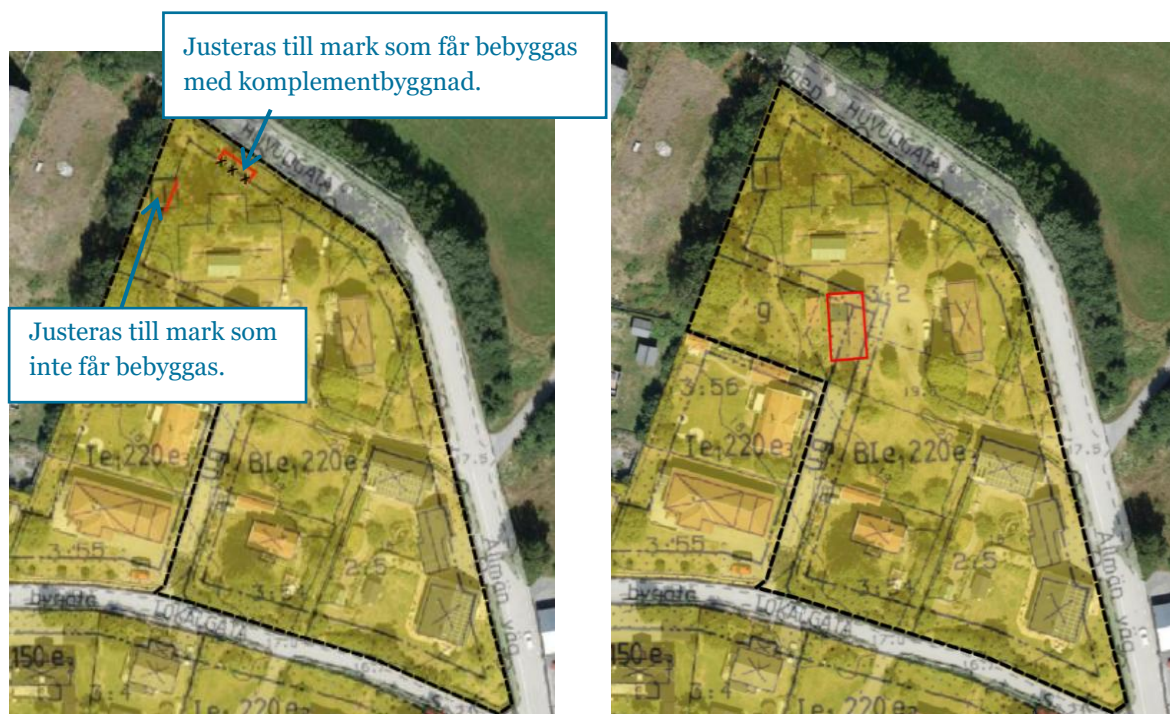
För del av Torpa-Kärre 3:2 som genom ändringen får en minsta fastighetsstorlek om 600 kvadratmeter minskas byggrätten från 220 kvadratmeter byggnadsarea till 110 kvadratmeter byggnadsarea (figur 3)



Figur 2. Illustration som visar var utnyttjandegraden justeras. Figur 3. Illustration som visar var utnyttjandegraden justeras.

Justering av mark som inte får bebyggas

Idag finns yta för möjligt garage inom den nordvästra delen av berört område, denna yta är inte bebyggd och föreslås justeras till mark som inte får bebyggas. För att möjliggöra för garage närmare Kärravägen och den nya utfarten så justeras yta i det nordvästra hörnet närmast Kärravägen (figur 4) till mark där komplementbyggnad kan uppföras med en högsta höjd på 3,5 meter.



Figur 4. Illustration som visar var justering av mark som inte får bebyggas sker för att möjliggöra för garage på annan mark än vad som är möjligt idag. Figur 5. Befintlig komplementbyggnad (röd markering) som i gällande plan är planstridig justeras till att marken endast får förses med komplementbyggnad.

Befintlig äldre byggnad som i gällande detaljplan L47 förlagts med prickmark (byggnad får inte uppföras). Genom ändringen justeras marken för den befintliga komplementbyggnaden inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 till att den får förses med komplementbyggnad. Ytan får en utnyttjandegrad som anger att största byggnadsarea är 110 kvadratmeter och en nockhöjd på 6,3 meter, vilket avser den höjd och markyta som byggnaden tar i anspråk idag. Se figur 5 som visar komplementbyggnaden som avses och inom vilket område komplementbyggnad tillåts.

Fastigheter



Figur 6. Röd markering visar var en egenskapsgräns läggs till i plankartan för att möjliggöra för en reglering av fastighetsstorlek inom markerat område.

Fastigheten Torpa-Kärre 3:2 planeras att styckas av i tre fastigheter där två av fastigheterna avses ha en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter och en fastighet planeras ha en minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter. För att möjliggöra en minsta fastighetsstorlek inom del av planområdet tillförs ny egenskapsgräns samt planbestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek till 600 kvadratmeter.

Ändring avser även att justera fastighetsstorleken för Torpa-Kärre 3:54, 2:5 och 2:26. Att de tre fastigheterna omfattas av planändringen innebär att nuvarande fastigheters storlek inte blir planstridiga.

Trafik

Utfartsförbud



Figur 7. Röda markeringar visar var gällande utfartsförbud kommer att tas bort för att möjliggöra för utfart från befintliga fastigheter och ny fastighet.

Del av bestämmelse för utfartsförbud i gällande detaljplan föreslås justeras för att möjliggöra en ny utfart mot Kärravägen från fastigheten Torpa-Kärä 3:2 och för att reglera utifrån befintliga förhållanden avseende utfarter längs med Kärravägen vid fastigheterna Torpa-Kärä 3:2, 2:5 och 2:26. Då fastigheten Torpa-Kärä 3:2 är lokaliserad i en vägkurva har lämpligheten att justera utfartsförbudet utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv undersökts i ett trafik-PM. Slutsatsen i trafik-PM är att utfartsförbudet kan justeras för att möjliggöra två utfarter inom fastigheten Torpa-Kärä 3:2, en ny utfart och en befintlig utfart som används idag.

Fastigheterna Torpa-Kärä 2:5 och Torpa-Kärä 2:26 omfattas av utfartsförbud i gällande detaljplan. Befintliga utfarter finns mot Kärravägen. Aktuell planändring föreslår att justera utfartsförbudet där det idag finns en befintlig utfart.

Gemensamhetsanläggning

Yta som är avsatt för gemensamt ändamål i gällande detaljplan inom fastighet Torpa-Kärä 3:2 är inte genomförd, ingen gemensamhetsanläggning har inrättats. Yta för gemensamt ändamål utgår i samband med ändring av detaljplan. Berörd yta avsatt för gemensamt ändamål syftade i gällande plan till att uppföra lekplats och utfart inom denna del av området i Kärradal, detta har inte genomförts. Bestämmelse som avser mark som inte får bebyggas kommer att vara kvar inom denna yta.



Figur 8. Röd markering visar var yta för gemensamt ändamål tas bort i gällande detaljplan.

Teknisk försörjning

Del av egenskapsområdet för mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar justeras där befintlig byggnad är placerad idag.



Figur 9. Röd markering illustrerar var i gällande detaljplan som regleringen om mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar tas bort.

Genomförandetid tillhörande ändring

Genomförandetiden för aktuell ändring av detaljplan är 5 år från den dag då ändringen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Planbestämmelser tillhörande ändring

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁ (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är möjliggöra för en komplementbyggnad i den norra delen av Torpa-Kärre 3:2, detta för att möjliggöra garage vid infart till fastigheten. Motivet till bestämmelsen är även att möjliggöra att befintlig komplementbyggnad inte ska vara planstridig med hänsyn till kulturmiljön.

Ö₂ (Marken får inte förses med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att begränsa ytan så byggnad inte kan uppföras. Inom ytan har det varit möjligt att bygga för exempelvis ett garage men yta för garage möjliggörs i stället närmast Kärravägen i norr.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 3,5 m - Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är begränsa höjden för komplementbyggnad så tillåten byggnad inte skymmer sikten på Kärravägen.

Fastighetsstorlek

d₁ 600 m² - Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för att en tomt inom nuvarande fastighet Torpa-Kärre 3:2 kan styckas av till egen fastighet på en minsta fastighetsstorlek på 600 kvadratmeter. Fastigheterna Torpa-Kärre 2:5, 2:26 och 3:54 berörs också av ändringen men avser ingen förändring, bedömningen är att dessa inte kommer kunna styckas av till fler fastigheter.

d₂ 800 m² - Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Motivet till bestämmelsen är att nuvarande fastigheters storlek inte blir planstridiga fastigheterna Torpa-Kärre 2:5, 2:26 och 3:54. Fastigheterna berörs av ändringen men avser ingen förändring, bedömningen är att dessa inte kommer kunna styckas av till fler fastigheter.

Utnyttjandegrad

e₁ 110 m² - Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att göra att befintlig komplementbyggnad som fanns innan gällande detaljplan vann laga kraft inte är planstridig. Utnyttjandegraden är satt utifrån den yta som befintlig byggnad tar i anspråk idag. Samt att möjliggöra en mindre fastighetsstorlek på del av Torpa-kärre 3:2.

e₆ 115 m² – Största byggnadsarea är 115 m² för huvudbyggnad. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är reglera byggnadsarea för befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2. Avsikten med regleringen är att frigöra yta inom fastigheten för att skapa en möjlighet att bygga en fyrkantig gård som historiskt har funnits på platsen. Avsikten är inte att möjliggöra för ytterligare bostadshus.

e₇ 105 m² – Största byggnadsarea är 105 m² för komplementbyggnad. Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en fyrkantig gård som historiskt har funnits på platsen. Avsikten är att bygga en komplementbyggnad som ramar in den gård som är kulturhistoriskt klassad enligt bebyggelseinventeringen.

Varsamhet

k₁ - Kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö. Byggnader ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material samt detaljningsnivå.

Bestämmelser om varsamhet tillämpas på kvartersmark för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglöspiktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på. Motiv till bestämmelsen är att huvudbyggnad och gårdsmiljö inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 har ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt Hallands bebyggelseinventering.

Karaktärsdrag på Torpa-Kärre 3:2, huvudbyggnaden har kulturhistoriskt med klassificering C enligt den inventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland på uppdrag av Länsstyrelsen år 2005-2009. Byggnaden är av lokalt intresse för den tidstypiska karaktären för Kärre bygata. Byggnaden ska vårdas och renoveras varsamt med hänsyn till dess individuella arkitektur och ursprungliga utseende och material. Viktiga komponenter är bland annat sidohängda träfönster med fast spröjs, fasader av locklist och sadeltak av rött lertegel. Obelisk med inskription i mitten av gårdsmiljön ska vårdas och bevaras.

Ny bebyggelse prövas individuellt. Placering bör ta stor hänsyn till befintligt bebyggelsemönster. Nya byggnader bör utformas med utgångspunkt från den äldre bevarade bebyggelsen beträffande skala, proportioner, färg och materialval. Fasadmaterial bör vara träpanel.



Gårdsbyggnad på Torpa-Kärre 3:2 med kulturhistoriskt värde, samt obelisk på gårdsplanen.

k₂ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material samt detaljeringsnivå. Bestämmelser om varsamhet tillämpas på kvartersmark för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på. Motiv till bestämmelsen är att huvudbyggnad inom Torpa-Kärre 3:54 har ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt Hallands bebyggelseinventering.

Karaktärsdrag för Torpa-Kärre 3:54, huvudbyggnaden bedöms kulturhistoriskt värdefull med klassificering C enligt den inventering som genomfördes av Kulturmiljö Halland på uppdrag av Länsstyrelsen år 2005-2009. Byggnaden är av lokalt intresse för den tidstypiska karaktären för Kärre bygata. Byggnad ska vårdas och renoveras varsamt med hänsyn till dess individuella arkitektur och ursprungliga utseende och material. Viktiga komponenter är bl.a. sidohängda träfönster med fast spröjs, fasad av locklist, mansardtak med rött tegel eller betongpanna (takbeklädning är utbytt till betongpannor för ett antal år sedan).



Gårdsbyggnad på Torpa-Kärre 3:54 med kulturhistoriskt värde.

Genomförandefrågor

Detta avsnitt 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.



Del av Torpa-Kärre 3:2 kan efter ändringen avstyckas till en mindre fastighet om 600 kvm. Befintlig plan möjliggör att återstående del av Torpa-Kärre 3:2 får indelas i fastigheter om minst 1000 kvm.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Torpa-Kärre 2:5	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d ₂). Planen möjliggör att fastigheten tillåts ha en utfart mot Torpa-Kärre s:5 (Kärravägen)
Torpa-Kärre 2:26	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d ₂). Planen möjliggör att fastigheten tillåts ha en utfart mot Torpa-Kärre s:5 (Kärravägen)

Torpa-Kärre 3:2	Planen möjliggör för del av fastigheten en minsta fastighetsstorlek på 600 kvm (d_1). Ändringen medför även en minskad byggnadsarea från 220 kvm till 110 kvm (e_5). Del av mark inom fastigheten planläggs så att nyttjandet av marken begränsas till komplementbyggnader ($ö_1$). Del av marken inom fastigheten planläggs så att nyttjandet av marken inte får förses med byggnad ($ö_2$). Planen möjliggör att fastigheten tillåts ha två utfarter mot Torpa-Kärre s:5 (Kärravägen). Belastas av markreservat för underjordiska ledningar, u-område, inom vilket ledningsrätt för VA och el-ledningar tillskapas. Ändringen medför varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön (k_1).
Torpa-Kärre 3:54	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d_2). Ändringen medför varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön (k_2).
Torpa-Kärre s:5	Ändringen av detaljplanen möjliggör att en ny utfart och tre befintliga tillåts med Torpa-Kärre s:5.
Torpa-Kärre s:2	Planen möjliggör att en del av samfälligheten på ca 50 kvm kan ha minsta fastighetsstorlek på 600 kvm (d_1)

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller nybildas. I tabellen ovan under rubriken *Förändrad fastighetsindelning* redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt Ekonomiska frågor.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Den reglerade ytan för gemensamt ändamål inom Torpa-Kärre 3:2 tas bort i samband med ändring av detaljplanen. Denna gemensamhetsanläggning är inte genomförd och ingen konsekvens sker i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Om fastigheten Torpa-Kärre 3:2 styckas av för att bilda en fastighet på minst 600 kvadratmeter i söder så behöver utfart ske till angöringen ut mot Kärre bygata. För att den nya fastigheten kan nyttja angöringen för utfart så kan genomförandet av

detta ske genom två alternativ, antingen så bildas en gemensamhetsanläggning eller så bildas ett nytt servitut för utfart och de befintliga servituten finns kvar.

Ledningsrätter

Inom markreservat för underjordiska ledningar behöver ledningsrätt sökas. Befintliga markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden, minskas till yta som belastas av ledningar. Markområdet som är reglerat med bestämmelsen underjordisk ledning(u) innehåller vatten, spill, el- och fiberledningar. För bildandet av ledningsrätt för nämnda ledningar ansvarar ledningsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Varberg Vatten AB ansvarar för dricksvatten och spillvatten.

Varberg Energi AB ansvarar för el- och fiberledningar.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

En ny anslutningspunkt för vatten- och spillvatten behöver finnas för varje fastighet inom detaljplanen. Varje ny fastighet, samt befintlig fastighet, som kommer att bildas ska ha en egen anslutningspunkt för spill- och dricksvatten. Om byggnation efter avstyckning av del av fastighet Torpa-Kärre 3:2 blir aktuellt ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB. Anmälan lämnas minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet.

Utbyggnad kommer att ske av det kommunala ledningsnätet för vatten- och spillvatten och byggas ut till där den nya fastigheten ska anslutas.

Fastighetsägaren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom sin/sina fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas ut vid bygglov.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten och spillvatten.

Den enskilda fastighetsägaren är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för dagvatten.

Ersättningsanspråk och inlösen

Den som lider skada på grund av 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 Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Torpa-Kärre 2:5	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d ₂) vilket inte avser någon ekonomisk konsekvens.
Torpa-Kärre 2:26	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d ₂) vilket inte avser någon ekonomisk konsekvens.
Torpa-Kärre 3:2	Planen möjliggör att del av fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 600 kvm (d₁). fastigheten får ekonomisk fördel i förhållande till befintlig detaljplan. Ändringen medför varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön. Ändringen avser inte medföra något ersättningsanspråk. Om en fastighetsbildning avses ske inom Torpa-Kärre 3:2 så sker ett genomförande av nya fastigheter genom avstyckning, avgifter tas ut av lantmäteriet. Gränsdragning för ny fastighet kan aktualisera en fastighetsbestämning och/eller inlösen av Torpa-Kärre s:2. Vilket kan innebära en kostnad. Inlösen av Torpa-Kärre s:2 kan innebära att delägarna samfälligheten har rätt till ersättning. Ändringen medför ökade kostnader vid bygglov.
Torpa-Kärre 3:54	Planen möjliggör att fastigheten kan ha en minsta fastighetsstorlek på 800 kvm (d₂) vilket inte avser någon ekonomisk konsekvens. Ändringen medför varsamhetsbestämmelser för kulturmiljön. Ändringen avser inte medföra något ersättningsanspråk.
Torpa-Kärre s:5	Ändringen föranleder ingen ekonomisk konsekvens.
Torpa-Kärre s:2	Gränsdragning för ny fastighet kan aktualisera en fastighetsbestämning och/eller inlösen av Torpa-Kärre s:2. Kostnader belastar den som initierar bestämning och/eller inlösen. Viket innebär en ekonomisk belastning för Torpa-Kärre 3:2 och en ekonomisk fördel för delägare i Torpa-Kärre s:2.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). En av de vanligaste prövningarna som behövs för genomförandet när en detaljplan fått laga kraft är prövning enligt fastighetsbildningslagen. Detta eftersom detaljplaner ofta förutsätter marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Prövning enligt väglag (1987:459)

En enskild körväg får inte anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd. Inte heller får utan sådant tillstånd en enskild körvägs anslutning till en allmän väg ändras. Vad som sagts nu gäller också i fråga om sådana utfarter från fastigheter och sådana bryggor som kan användas för körtrafik.

Vid behandling av en fråga om tillstånd enligt första stycket skall väghållningsmyndigheten pröva om den tilltänkta åtgärden är lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten och framkomligheten på den allmänna vägen. I samband med tillstånd kan väghållningsmyndigheten meddela föreskrifter om väganslutningens läge och utförande i övrigt.

Konsekvenser

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

Kulturmiljö

De byggnader inom berört planområde som bedöms kulturhistoriskt värdefulla och har klassificering C bedöms inte påverkas av planändringen. Då ändringen av detaljplanen möjliggör ett återskapande av den gamla gårdsstrukturen på fastigheten Torpa-Kärre 3:2 att planändringen möjliggör för att befintlig byggnad från 1800-talet blir planenlig är bedömningen att påverkan av planändringen gällande kulturmiljö i denna del av Kärradal påverkas positivt.

Torpa-Kärre 3:2 och 3:54 regleras med varsamhetsbestämmelser vilket inte bedöms inskränka fastigheterna. Varsamhetsbestämmelserna utgör enbart en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen, vilket innebär att de inte utlöser någon rätt till ersättning. Detta medför också en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet i till exempel ett dörrblad ska behållas (jämför propositionen 1994/95:230 sidan 87 och 88).

Ändringen medför endast ökad byggrätt inom den befintliga gårdsmiljön för Torpa-Kärre 3:2 vilken i sin helhet har reglerats med varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Vilket innebär att tillkommande gårdsbyggnader behöver ta hänsyn till gårdens befintliga karaktär.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § 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 miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Rikssintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

Trafik

Motortrafik

I samband med att utfartsförbud tas bort i den norra delen möjliggörs det för en ny utfart utmed Kärravägen. Detta kommer bidra till att fler bilar kör ut mot Kärravägen. Ett Trafik-PM har tagits fram i samband med aktuell ändring av detaljplan och bedömer trafiksäkerheten som god samt att planförslaget uppfyller kraven i riktlinjen för vägar och gators utformning (VGU). För att säkerställa trafiksäkerheten ytterligare vid den nya utfarten så bedöms det lämpligt om denna utfart utformas så backning ut på Kärravägen undviks.

Utfartsförbud tas även genom denna ändring bort vid två befintliga utfarter mot Kärravägen, från fastigheten Torpa-Kärä 3:2 och från den delade utfarten för fastigheterna Torpa-Kärä 2:5 och 2:26. Bedömningen är att det inte kommer bli någon ökad fordonstrafik från dessa utfarter jämfört med vad som sker idag.

En ansökan av ändring av väghållning av väg 802 från statlig till kommunala väghållning har påbörjat och förväntas verkställas under år 2025/2026. (TRV 2025/30549). Under den kvarvarande tid som vägen är statlig krävs anmälan enligt 39 § Väglagen.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i VIVABs verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. I och med att verksamhetsområdet inte omfattar dagvatten, behöver dagvatten hanteras inom enskild fastighet. Ändringen av detaljplanen syftar dels till att justera fastighetsstorleken inom del av aktuellt område. Konsekvenserna av detta innebär att det inom fastigheten Torpa-Kärä 3:2 blir möjligt att stycka av till en fastighet som är minst 600 kvadratmeter.

Inom del av det område som berörs av planändringen justeras lämplig minsta fastighetsstorlek till 600 kvadratmeter. Detta bidrar till att befintliga fastigheter inte är planstridiga och det blir möjligt att upprätta en fastighet på 600 kvadratmeter inom Torpa-Kärä 3:2. Bedömningen är även att justeringen inte kommer förändra eller påverka nuvarande bebyggelsestruktur eller fastighetsindelning då nuvarande fastigheter har en fastighetsstorlek på mindre än 1000 kvadratmeter och att de redan är ianspråktaga.

Del av befintligt u-område, för underjordiska ledningar, tas bort inom fastigheten då detta egenskapsområde för markreservat är lokaliserat under befintlig

komplementbyggnad. Denna byggnad uppfördes innan gällande detaljplan vann laga kraft.

Energiförsörjning

Eldistributör i områdets ägs av Varbergsortens elkraft. Inom berört område så finns ledningsstråk som bland annat sträcker sig inom det u-område som avses tas bort.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi. Inom berört område finns ledningsstråk som bland annat sträcker sig inom det u-område som avses tas bort.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova. Befintliga ledningar påverkas inte av planändringen.

Planeringsunderlag tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Detaljplan för Kärradal öst (1383-P94/5, Lantmäteriets beteckning)*

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

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14 gäller för aktuellt planområde. Fördjupning av översiktsplan är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-12-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Trafik-PM

Trafik-PM, utfarter och trafiksäkerhet Kärradal Öst. Framtagen av trafikavdelningen, Hamn- och gatuförvaltningen, Varbergs kommun och daterad 2024-06-07. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar tillhörande ändring

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 25 juni 2020. Ursprunglig ansökan avsåg önskat borttagande av utfartsförbud och justering av bestämmelse om mark som inte får bebyggas. Sökande önskade att bygga nya byggnader och vill i samband med det kunna ordna nya infarter till dessa, utan att riva en befintlig byggnad.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för norra kusten antagen 2017 anger för aktuellt planområde att ny bebyggelse ska lokaliseras direkt i anslutning till befintlig och följa traktens befintliga bebyggelsestruktur. Det anges också att konvertering av ekonomibyggnad (tex lada) till bostad endast är godtagbar om den ligger i direkt anslutning till befintlig mangårdsbyggnad. Planförslaget syftar främst till att justera utfartsförbud för att möjliggöra att befintlig och ny utfart är tillåten och för att minska risken att befintlig bebyggelse påverkas vid angöring för bil.

Detaljplanen är förenlig med 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. Planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas av Detaljplan för Kärradal öst (L47) som vann laga kraft år 1993. Gällande detaljplan tillåter uppdelning i tomter om minst 1000 kvadratmeter med en största byggrätt på 220 kvadratmeter bruttototalarea och öppenarea per tomt. Detaljplanen reglerar utfartsförbud längs med Kärravägen för berörda fastigheter. I detaljplanen på fastigheten Torpa-Kärre 3:2 finns regleringen gemensamhetsanläggning med avsikten att uppföra en lekplats, detta har inte genomförts.

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet, antagen av kommunfullmäktige år 2017, beskrivs Kärradals välbevarade bebyggelse från det tidiga 1900-talets bad- och friluftsliv utmed Hallandskusten. Idag samsas ännu sommarstugor med traditionella bondgårdar. Den äldre gårdsbebyggelsen ligger fortfarande till stor del samlad kring Kärre bygata. För berört område har Hansagården inom Torpa-Kärre 3:2 tidigare varit en fyrlängad gård med en gårdsplan i mitten. Idag finns endast två byggnader kvar kring gårdsplanen. Huvudbyggnaden har kulturhistoriskt värde, klassificering

C enligt Kulturmiljö Hallands inventering. Även inom Torpa-Kärä 3:54 har huvudbyggnaden kulturhistoriskt värde, klass C.

För område som ändringen berör anges i kulturmiljöprogrammet att ny bebyggelse ska lokaliseras direkt i anslutning till befintlig och följa traktens befintliga bebyggelsestrukturer. Det anges också att konvertering av ekonomibyggnad (exempelvis 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 för att säkerställa rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet.



Utdrag från Kulturmiljöprogrammet. Bild på Hansagården, Kärra 3.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bedömningen är planförslaget inte påverkar riksintresset.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bedömningen är planförslaget inte påverkar riksintresset.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Inom berört planområde finns ett flertal byggnader. På fastigheten Torpa-Kärä 3:2, finns tre byggnader som har tillkommit från mitten på 1850-talet fram till idag. Befintliga byggnader har en höjd på cirka 6 meter. Huvudbyggnaden inom denna fastighet har ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt Hallands bebyggelseinventering. Inom fastigheten finns även en äldre komplementbyggnad.

Inom fastigheten Torpa-Kärä 3:54 finns en byggnad uppförd under 1920-talet som har ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt Hallands bebyggelseinventering. Denna byggnad har en nockhöjd på cirka 7 meter. Intilliggande byggnader på fastigheterna Torpa-Kärä 2:26 och 2:5 har uppkommit i ett senare skede på 1900-talet och har en totalhöjd på cirka 6 meter.



Ortofoto med fastighetsgräns i gult för de fastigheter som berörs av ändringen.

Grönstruktur och naturvärden

Längs med Kärravägen finns ett flertal träd och en stenmur inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2. Dessa träd och stenmur finns inmätta i kommunens kartunderlag. Placering av ny utfart bör, om möjligt för kvartersmarkens gårdsbild samt ur en trafiksäkerhetsaspekt, anpassas så att större träd bevaras. Vid anläggningsarbeten intill träd som avses bevaras behöver hänsyn tas till trädens rotsystem, för att säkerställa fortsatt god trädhälsa.

Trafik

Biltrafik

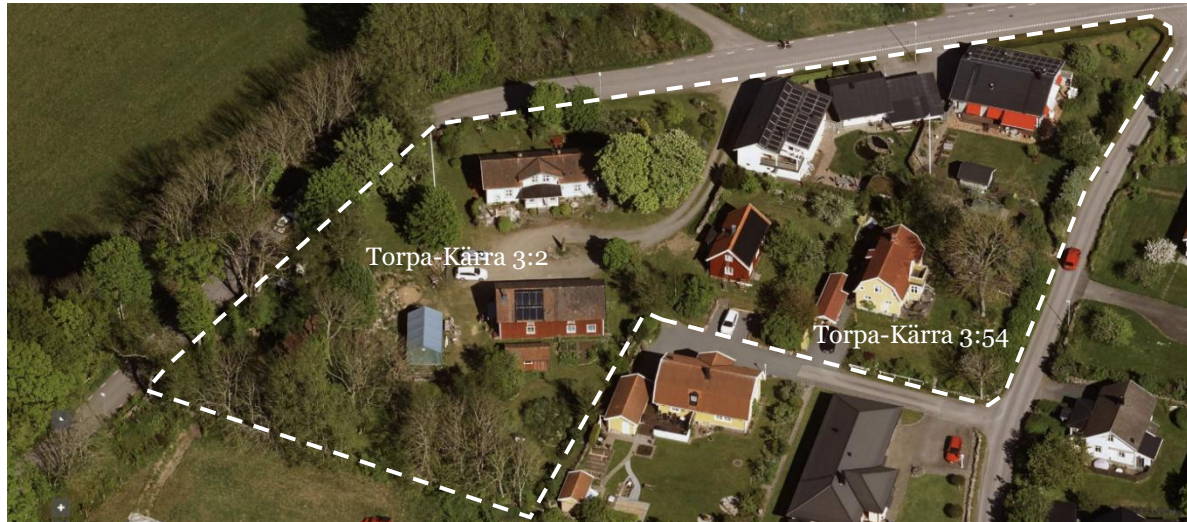
Längsmed planområdets östra och norra del stäcker sig Kärravägen som är en av huvudvägarna i Kärradal. Huvudinfarten till fastigheterna Torpa-Kärre 3:2, 2:5 och 2:26 är via Kärravägen. Dessa huvudinfarter omfattas idag av utfartsförbud i gällande detaljplan.

Inom fastigheten Torpa-Kärre 3:2 finns en angöringsgata som leder biltrafik till intilliggande fastigheter Torpa-Kärre 3:55, 3:56 och 3:54.

Kulturmiljö

Bebyggelseinventering

Inom planområdet finns två fastigheter som i Hallands bebyggelseinventering blivit tilldelade särskilt kulturhistoriskt värde enligt klass C.



Inom Torpa-Kärä 3:2 finns en före detta skolbyggnad, byggnaden benämns som Hansagården enligt Varberg kommuns kulturmiljöprogram. Huvudbyggnaden har sadeltak med rött lertegel samt fasad och stomme av trä. Fastigheten har tidigare varit en fyrlängad gård med en obelisk i mitten av gårdsmiljön. Idag finns det två byggnader kvar runt gården och obeliskens finns kvar i mitten av gården. Huvudbyggnaden är förenlig med gällande detaljplan. Den andra byggnaden är klassad som komplementbyggnad och ligger inom mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan även denna byggnad har sadeltak med rött tegel samt fasad och stomme av trä. Huvudbyggnaden har kulturhistoriskt värde klass C, vilket innebär byggnaden är av lokalt intresse för den tidstypiska karaktären för Kärä bygata. I bebyggelseinventeringen omnämns även att gårdsmiljön är av värde.

Inom fastighet Torpa-Kärä 3:54 finns en huvudbyggnad som har mansardtak. Huvudbyggnaden har kulturhistoriskt värde klass C, vilket innebär byggnaden är av lokalt intresse för den tidstypiska karaktären för Kärä bygata.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i Vivabs verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Enskilt omhändertagande av dagvatten. Fastighetsägare bör säkerställa att deras tomter har effektiva lösningar för att hantera stora vattenflöden utan att påverka omgivande fastigheter. För mindre fastigheter kan detta vara en utmaning, men det finns flera effektiva metoder såsom gröna tak, genomsläpplig gräsyta och genomsläppliga beläggning, tex användning av vattengenomsläppliga material på gångvägar och uppfarter som möjliggör infiltration i marken.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergortens elkraft.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.



**VARBERGS
KOMMUN**

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14



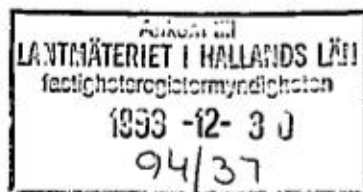
LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

LAGAKRAFTBEVIS

1993-12-29

2023-7361-93

Byggnadsnämnden
Varbergs kommun



Kommunstyrelsen i Varbergs kommun har den 30 november 1993 antagit ett förslag till detaljplan för Kärradal Öst, Varberg.

Då kommunens beslut inte överklagats har detta enligt 13 kap 2 § PBL, jämfört med 5 § samma kapitel, vunnit laga kraft den 28 december 1993.

Barbro Toftgård
Barbro Toftgård

Kopia

Kommunfullmäktige i Varbergs kommun

☐ FRM, lantmäteriet

☐ FBM, lokalkontoret i Varberg

Anne-Marie Olander, Telekontoret, Box 860,
501 15 Borås

Planmappen

Planarkivet

REGISTRERING

Datum

1994-02-07

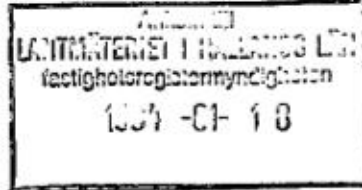
Införing i fastighetsregistret
har verkställts.

För fastighetsregistermyndigheten

Ulla Gustafsson

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
301 86 HALMSTAD	Planenheten Hospitalsgatan 1	035-13 20 00	035-10 75 48	3 51 83-3

PLANBESKRIVNING 1 (5)
1992-09-14
REVIDERING
1993-02-01
1993-11-30



DETALJPLAN FÖR
KÄRRADAL ÖST
VARBERGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

- * plankarta med bestämmelser
- * denna planbeskrivning
- * genomförandebeskrivning

Bilaga:

- * fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplan saknas idag för större delen av planområdet. I samband med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät föreligger behov av att reglera bebyggelsen i detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgör etapp II i detaljplanläggningen av Kärradal. Planområdet ligger strax väster om järnvägen och väg 845 (f d E6).

Planområdet omfattar i stort marken mellan Utsiktsvägen - Tornvägen - Kärravägen - Lådvägen - järnvägen - Liabovägen - Kärrabovägen - Cafévägen. I den sydligaste delen omfattar planen även stranden med badplats. Inom planområdet finns knappt 200 fastigheter.

Areal

Planområdet är ca 35 hektar.

Markägare

Marken är i huvudsak i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i "Fördjupad översiktsplan för Tångberg/ Kärradal" i ÖVERSIKTSPLAN ÖP 90 för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige i september 1990.

Detaljplaner	För den sydöstra delen gäller avstyckningsplan, fastställd 1942-02-12 och för den sydvästra delen avstyckningsplan, fastställd 1937-03-04. Genomförandetiden har gått ut för de båda avstyckningsplanerna. Strax sydöst om planområdet gäller detaljplan för Kärre camping, antagen 1991-12-17. För Torpa 6:20 gäller detaljplan, antagen 1992-02-25.
Förordnanden	Strandskydd gäller enligt 15:e paragrafen naturvårdslagen inom ett område av 300 m från strandlinjen.
Planprogram	Planprogram har antagits av plankommittén 1990-10-10 paragraf 45.
Beslut från byggnadsnämnden	Byggnadsnämnden har 1990-09-17 paragraf 412 på en förfrågan från ägaren till Torpa-Kärre 15:9 om att få avstycka 17 tomter förklarat sig i princip positiv till sökandens förhandsförfrågan men prövning sker i samband med planläggningen. Dessutom ska antalet tomtplatser även prövas i planläggningen.
Kommunala beslut i övrigt	Plankommittén har 1991-11-12 paragraf 25 uttalat, att byggnadsnämnden medges göra avvikelser från antaget planprogram så att max bruttoarea på 80 m ² ändras till max byggnadsarea 100 m ² . Beslutet gäller den sydöstra bebyggelsegruppen inom planområdet. I kommunfullmäktiges beslut 1991-12-17 paragraf 225 ändrades detta till en maximal byggnadsarea av 120 m ² .

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, friytor	Kärradalsområdet är vackert och har en varierad natur. Större delen är kuperad och bergig, avbruten av mindre åkrar. I den södra delen finns en liten vacker "sjö" med näckrosor och liljor. I norra delen finns ett sankområde en bit söder om Kärre bygata. Badplatsen längst i sydväst består av sandstrand, som inåt land övergår i klippområden. För de markområden, som reserveras för allmänt ändamål, är avsikten att de huvudsakligen skall ligga kvar som "naturmark". På det plana naturmarksområdet i planområdets centrala del (på fastigheterna Torpa-Kärre 4:7 och 15:9) föreslås en gräsplan, som kan användas för lek och spel av hela Kärradalsområdet. Inom områden med tomter för nyexploatering reserveras mark för närlekplatser, gemensamma för de direkt berörda tomterna.
o Fornlämningar	På bergknallen i planområdets östra del, nordväst om Kärradals finns en stensättning (nr 34) med fem meters diameter. Den är bevuxen med tall, en och asp.

Enligt yttrande från landsantikvarien finns härutöver en nyligen påträffad förhistorisk boplats (nr 70) i planområdets östrade del, på ömse sidor om Lyckestigen. Innan nya tomter bildas bör förundersökning utföras.

Bebyggelseområden

o Bostäder

Kärradal har en utpräglad karaktär av variation i lantlig miljö. De flesta tomterna är relativt stora med god plats för såväl trädgårdsanläggningar som kvarvarande naturlig vegetation. Men det finns också små tomter.

Många tomter har egendomliga planformer och en del har udda lösningar på tillfartsfrågan. Bebyggelsen har kommit till utan detaljreglerande åtgärder och man kan se många prov på uppfinningsrikedom då det gäller placering av byggnader på tomt med hänsyn till topografi, samt då det gäller att klara nivåskillnader.

Även byggnaderna i sig uppvisar en stor variationsrikedom. Egentligen är bristen på homogenitet själva bebyggelsens karaktär. Möjligen kan man säga att det finns en dominans av sextiotals fritidsbebyggelse men här finns också kvarvarande äldre brukningscentra för jordbruk och ett stort inslag av året-runt-bostäder. Trä är dominerande fasadmateriäl. De flesta husen är enplanshus - ofta med vindsvåning och/eller suter-rångvåning - men det finns också ganska många tvåvåningshus.

Exploateringsgraden inom fastighet i planområdet varierar på så sätt, att den största byggrätten ligger i planområdets norra och östra delar, där 220 m² bruttoarea tillåts. I området söder och väster därom tillåts 150 m². Längst i sydväst är största tillåtna bruttoarea 80 m² och längst i sydöst 120 m². I den sydligaste delen - med de minsta byggrätterna - är endast enplanshus tillåtna, för resten är vindsinredning möjlig.

Minsta tillåtna tomtstorlek är i princip 1000 m², vissa undantag finns, som regleras med differentierade planbestämmelser.

Där befintlig huvudbyggnad överskrider planbestämmelserna säkras rätten att bibehålla och utföra bygglovpliktiga åtgärder på byggnaderna genom särskild bestämmelse. Om huvudbyggnaden förstörs eller rivs får en i huvudsak likadan byggnad uppföras.

I planområdets södra del, strax öster om restaurangen ligger en liten badstuga på allmän plats- mark (lokalgata) på fastigheten Torpa-Kärra 6:2. Denna föreslås flyttas in på föreslagen kvartersmark inom samma fastighet, exempelvis vid Bankvägen.

o Arbetsplatser

Vid Kärravägens norra del finns en mindre verkstad.

o Allmän service

Avståndet till närmaste låg- och mellanstadieskola (Bläshamarskolan) är ca 4 km. Högstadieläver går i Håstensskolan i Varberg.

- o Kommersiell service
 Vid Kärravägen ligger galleri och kiosk med minigolfbana. Strax norr om planområdet ligger en sommaröppen livsmedelsbutik. Livsmedelsbutik med året-runt-öppet finns i Tångaberg. I södra delen, vid badplatsen, ligger "Fridas", en sommaröppen restaurang.
- Gator och trafik
- o Gatunät, gång-, cykel- och moped- trafik
 Gamla riksvägen (Kärravägen, väg 802) utgör huvudgata genom området. Den har en betydande genomfartstrafik bl a från Årnäshalvön. Vägen är smal och krokig och vissa konflikter finns med gång- och cykeltrafik. Hastigheten är begränsad till 50 km/tim. I ÖVERSIKTSPLAN 90 (ÖP90) föreslås att en avlastning av Kärravägen genom att man bygger planskilda korsningar över järnvägen för anslutning mot Årnäshalvön resp Tångaberg. Vidare föreslås att en ny väg på sikt byggs öster om Kärradal, parallellt med järnvägen. Dessa trafikförändringar har beaktats i planarbetet men de regleras ej i denna detaljplan.
- o Kollektivtrafik
 Buslinje finns på Kärravägen. Den har vintertid åtta bussturer till Varberg under vardagar.
 Öster om planområdet finns Västkustbanan (järnväg). På sikt kan man räkna med utbyggt dubbelspår och då kan det eventuellt bli aktuellt med pendeltågsstation i Tångaberg.
- o Parkering, anläggning och utfart
 Vid badplatsen finns en allmän parkeringsplats. I övrigt sker parkering på resp tomt.
- Störningar
 Den nya bebyggelsen öster om Lyckestigen måste utformas med hänsyn till bullerstörningar från järnvägen. En särskild bestämmelse hänvisar till denna del av planbeskrivningen.
 Bullerskydd kan åstadkommas på olika sätt, exempelvis genom utvändigt bullerskärm, bullerdämpande yttervägg, rumsdistribution inom byggnad eller genom en kombination av olika åtgärder.
 Den framtida bedömning av järnvägsbuller som idag kan utföras, baseras på VBB:s bullerutredning 1988-11-01 för Västkustbanan 1,5 km från Varbergs station. Utgångsvärdena (78 dBA för ekvivalentnivån, 98 dBA för maximalnivån) baseras på framtida trafik, höghastighetståg m m. Dessa värden har korrigerats för avstånd och markdämpning, vilket resulterat i ett frifältsvärde på ca 59 dBA ekvivalentnivå och ca 70 dBA maximalnivå utomhus. Dessa värden kan jämföras med rekommenderade gränsvärden på 30 resp 45 dBA inomhus. Vid nybyggnad av villa skall således bullerdämpande åtgärder mot järnvägen genomföras på något sätt, som motsvarar en yttervägg med ett reduktionsstal på ca 30 dBA, vilket torde åstadkommas med sedvanlig byggnation enligt gällande normer och praxis. Vidare skall uteplats anordnas i bullerskyddat läge, exempelvis "ljudskugga" av huset.

Teknisk försörjning

o Vatten och avlopp Kommunalt vatten- och avloppsnät har byggts ut under 1990-91. Utbyggnaden är färdigställd.

Avloppsnätet omfattar endast spillvattenledningar. Dag- och dräneringsvatten skall omhändertas lokalt, i huvudsak på egen fastighet. För vissa områden kan det bli aktuellt att omhänderta dag- och dräneringsvatten på intilliggande markområden.

För nyexploateringsområden har särskild VA-utredning utförts av Bengt Svensson VVS-konsult AB, 1992-07-08. Enligt denna skall vatten och avlopp kopplas till kommunala vatten- och spillvattenledningar.

För området på Torpa-Kärre 15:9, vid Lyckestigen, föreslås att allt dagvatten skall omhändertas inom respektive fastighet. Dagvatten från gata föreslås omhändertas i ett perkolationsmagasin utmed gatan, mellan hårdgjord yta och tomterna öster om gatan. Perkolationsmagasinet föreslås bräddas till befintlig dräneringsledning, som avvattnar området idag.

För området på Torpa-Kärre 4:7 m fl, väster om Kärravägen, föreslås att området dräneras ut via befintlig dagvattenledning, som bör läggas om i samband med utbyggnad av gatan.

o El Varbergssortens Elkraft är eldistributör

Administrativa frågor Gällande strandskyddsförordnande skall upphävas inom kvartersmark.

Genomförandetiden ~~löper till 1999-12-31~~ är sju år efter det planen vunnit laga kraft.

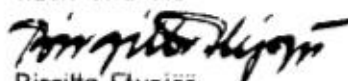
MEDVERKANDE I PLANARBETET

Varbergs kommun tel 0340/880 00
432 80 VARBERG
genom plantekniker Birgitta Flysjö

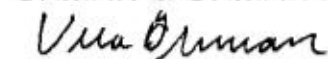
Konsult
Ohman & Ohman AB tel 0340/858 55
Lindbergsvägen 2C
432 32 VARBERG
genom arkitekt Ulla Ohman

Tillägg

Revideringen innebär att genomförandetiden ändrats


Birgitta Flysjö

ÖHMAN & ÖHMAN AB


Ulla Ohman



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1992-09-14

Reviderad 1993-02-01

Reviderad 1993-11-30

Detaljplan över

KÄRRADAL ÖST

Varbergs kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen beräknas anta planen i februari 1993.

Vatten och avlopp för området är utbyggt med undantag för området kring brukningscentrum på Torpa-Kärre 15:9. Lokalgatorna är i huvudsak utbyggda med undantag av de områden där helt nya kvarter tillkommit. Lekplatserna anläggs i samband med exploatering av respektive område.

Kommunen begär förordnande, innan kommunstyrelsen antar detaljplanen, att strandskyddet upphävs i de delar av planförslaget som sammanfaller med kvartersmark. Förordnandet träder i kraft när planen vunnit laga kraft.

Exploatering av planområdet kan påbörjas när planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Byggnationen väntas pågå under några år, varför genomförandetiden slutar sju år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Gator och övrig allmän platsmark

Vägförening

Ansvarsfördelning i övrigt

Vatten och spillvatten

Kommunen

Energiförsörjning

Varbergsortens elkraft

Kvartersmark

Resp byggherre

Dagvatten (lokalt omhändertagande)

Resp byggherre

Gemensamhetsanläggning

Samfälligheter

Avtal

Marken inom planområdet är huvudsakligen i enskild ägo.

~~Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören av mark inom fastigheten Torpa-Kärre 15:9 berörande byggande av lokalgator och iordningsställande av naturmark, samt överlåtande av~~

- 23 -

~~kvartersmark för gemensamhetsanläggning till samfällighetsförening. Denna överlåtelse ska ske utan kostnad. Dessutom ska avtal upprättas mellan exploatören och kommunen rörande lokalvattnas och naturmarkens överlämnande, drift och underhåll. Avtalen ska upprättas innan kommunstyrelsen antar detaljplanen.~~

Avtal om fastighetsreglering alternativt nyttjanderätt, pga justering av fastighetsgränser för vägutvidgning, ska upprättas mellan ägarna till fastigheterna Torpa-Kärre 1:20, 6:2, 6:9, 9:1, 15:9 och vägförening.

Inlösensskyldighet åvilar staten (Vägverket) enligt Plan och bygglagen 14 kap 1§ beträffande de delar av fastigheterna Torpa-Kärre 2:8 och 15:3, som enligt planen ska utgöra huvudgata.

~~För tillfart till området norr om brukningscentrum å Torpa-Kärre 15:9 fodras avtal om fastighetsreglering mellan exploatören av området och ägarna till Torpa-Kärre 4:7, 8:2, 15:9 och samfällad mark (s:3).~~

För tillfart till fastigheterna Torpa-Kärre 6:17, 6:38 samt 6:99 - 6:102 ska servitutsavtal upprättas med ägaren till fastigheten Torpa-Kärre 6:2.

~~Avtal rörande upplåtelse av mark, genom fastighetsreglering alternativt nyttjanderätt, för naturmark/tillfart ska upprättas mellan ägarna till fastigheterna Torpa-Kärre 15:3 och 15:9.~~

Avtal rörande flyttning av befintlig bostadsbyggnad på gatumark ska upprättas mellan ägaren av Torpa-Kärre 6:2 och kommunen. Detta avtal ska upprättas innan kommunstyrelsen antar detaljplanen.

Servitut, berörande Torpa-Kärre 15:9, ska bildas i de områden som betecknas E.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

I syfte att anpassa fastigheterna Torpa-Kärre 6:14, 6:38, 6:45, 6:72, 6:96, 6:101, 8:232, och 20:1 till planen genomförs fastighetsreglering. Fastighetsreglering genomförs också i syfte att ta bort samfällad mark berörande dels område för bostadshus å Torpa-Kärre 15:9 dels område för gemensamhetsanläggning samt för vägändamål. Samtliga nya fastigheter kan därefter bildas genom avstyckning.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas enligt anläggningslagen och omfatta den kvartersmark som betecknas g (utfart och lekplats). Samtliga närliggande fastigheter förutsätts få delaktighet i respektive gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningarna för närlekplatser utförs av respektive exploatör, som överlämnar de färdiga anläggningarna till för ändamålen bildade samfällighetsföreningar. Föreningarna har rätt att utdebitera anläggningsavgifter (utfart) och årliga avgifter från de berörda fastigheterna.

Kommunen tar initiativ till bildande av vägförening.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder på kvartersmark. Anläggningsavgift för vatten, avlopp och energi utgår enligt gällande taxor.

Kostnaderna för anläggande av ej anlagda delar av gemensam-

25

hetsanläggning (utfart) fördelas enligt andelstal som fastställs vid förrättning och är beroende på vilken vägstandard som väljs.

Plan- och bygglovavgifter debiteras enligt fastställd taxa i samband med bygglov.

Utöver för bostadsfastigheter normala driftskostnader tillkommer årsavgift till vägförening, samt för de fastigheter som är delaktiga i gemensamhetsanläggning även årsavgift till samfällighetsförening.

TEKNISKA FRÅGOR

Nybyggnadskarta tillhandahålles av kommunen.

Inom området finns utbyggt ledningar för vattenförsörjning och spillvattenavlopp. Eftersom ledningar för dagvatten saknas, måste omhändertagande av dagvatten från fastigheter och vägmark ordnas genom s k lokalt omhändertagande på tomtmark (LOD). Detta kan ordnas genom att dagvatten avleds till omgivande marklager genom infiltration. Avvattnings av vägmark sker genom befintliga diken.

~~Dagvatten från Lyckestigen omhändertas i perkolationsmagasin utmed gatan, vilket sedan bräddas till befintlig dräneringsledning inom fastigheten Torp-Kärre 15:9. Lokalgatan, inom nyexploateringsområdet väster om Kärravägen, dräneras ut via befintlig dagvattenledning, vilken utmynnar i befintlig dräneringsledning inom fastigheten Torp-Kärre 15:9. Befintlig dagvattenledning ska läggas om i samband med utbyggnad av gatan.~~

Nyplanerade lokalgator inom områden för helårsbebyggelse ska byggas och hårdbeläggas till full bredd. Gatubelysning ska anordnas. För dessa kostnader svarar respektive exploatör.

Arkeologisk förundersökning, av nyexploateringsområdet vid Lyckestigen, ska på exploatörens bekostnad utföras före exploatering.

Befintlig bostadsbyggnad belägen på gatumark avses att flyttas.

~~Bullerskydd ska anordnas för den nya bebyggelsen öster om Lyckestigen, inom fastigheten Torp-Kärre 15:9.~~

KOMMUNKANSLIET


Tord Martinson

Tillhör Kommunstyrelsen i Varbergs beslut omantagande 1993-11-30 § 269
Beslutet vann laga kraft 1993-12-28

BERÖR OMRÅDE SOM UNDANTAS FRÅN ANTAGANDE

Mottagningskvitto

Byggnadsnämnden
Varbergs kommun

Upphävande av strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen inom detaljplan för Kärradal Öst, Varbergs kommun

Varbergs kommun har begärt att länsstyrelsen upphäver gällande strandskyddsförordnande (havskusten, 300 m) i erforderlig utsträckning inom planområdet.

Syftet med planförslaget är att, i samband med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsnät, reglera bebyggelsen i detaljplan.

För största delen av strandskyddsområdet gäller avstyckningsplan.

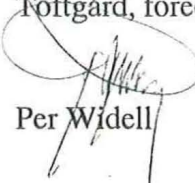
Länsstyrelsen finner att särskilda skäl att upphäva strandskyddsförordnandet finns för i planförslaget utlagd kvartersmark och vägmark.

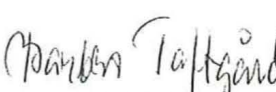
Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § tredje stycket naturvårdslagen att den kvartersmark och den vägmark som berörs av strandskydd och som ingår i detaljplan för Kärradal Öst inte vidare skall omfattas av strandskydd.

Detta beslut äger giltighet endast under förutsättning att planförslaget vinner laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (miljö- och naturresursdepartementet), se bilaga.

Detta beslut har fattats av länsassessor Per Widell, beslutande, byråsekreterare Barbro Toftgård, föredragande, och byrådirektör Mauritz Sandholm.


Per Widell


Barbro Toftgård

Kopia
Statens naturvårdsverk + karta
FRM, lantmäteriet
FBM, lokalkontoret i Varberg
Vägverket

Varbergs kommun
Miljövårdsenheten
Planarkivet (2 ex)
Planmappen
Kansliet

