



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2021-940



Planbeskrivning

Detaljplan för Getakärr 1:9 och del av Körsbärsträdet 11

Varberg, Varbergs kommun

Laga kraft 2025-04-24

Sammanfattning av detaljplanen

Fastigheten Getakärr 1:9 har sedan 1970-talet nyttjat en del av fastigheten Körbärsträdet 11 för parkeringsändamål genom ett avtalsservitut. Fastighetsägarna till Getakärr 1:9 har den 2021-04-26 inkommit med en ansökan om planbesked i syfte att bekräfta platsens befintliga markanvändning. Byggnadsnämnden beslutade 2021-08-26 att genom detaljplan pröva lämpligheten för att ändra fastighetsindelning och markanvändning inom del av fastighet Körbärsträdet 11 till bostäder.

Syftet med detaljplanen är att bekräfta platsens markförhållanden genom att reglera befintlig parkeringsyta för bostadsändamål och upphäva *tomtindelingsplan för kvarteret Körbärsträdet*.

Detaljplanens 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 Getakärr 1:9 och del av Körbärsträdet 11.
Detaljplanens diarienummer	SBK-2021-940
Beslut om antagande	2025-03-27 BN § 59
Detaljplan påbörjad	2024-10-22
Detaljplan laga kraft	2025-04-24

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2025-02-27

Plankarta, 2025-02-27

Granskningsutlåtande, 2025-02-27

Grundkarta, 2025-01-31

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2025-01-31

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-10-29

Förfarande

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

Denna detaljplan påbörjades 2024-10-22 och upprättas med begränsat förfarande 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).

Begränsat förfarande

Begränsning av standardförfarande kan tillämpas i fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och där en mycket liten och tydlig samrådsrets berörs. Det är då möjligt för samrådsretsen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet.

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	8
Befintligt	9
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	10
Planbestämmelser.....	11
Användning av mark.....	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandefrågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Organisatoriska frågor	17
Tekniska frågor.....	18
Ekonomiska frågor.....	18
Planeekonomisk bedömning	19
Prövning enligt annan lagstiftning.....	19
Konsekvenser	20
Fastigheter och rättigheter.....	20
Miljö	20
Miljökvalitetsnormer.....	21
Hälsa och säkerhet	21
Sociala.....	22
Riksintresse	22

Trafik.....	22
Planeringsunderlag.....	23
Kommunala planeringsunderlag	23
Planeringsförutsättningar.....	24
Kommunala planeringsförutsättningar	24
Riksintressen.....	26
Miljökvalitetsnormer.....	27
Geotekniska förhållanden.....	27
Fysisk miljö.....	28
Trafik.....	29
Miljö	30
Hälsa och säkerhet	31
Sociala.....	32
Teknik.....	32

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bekräfta platsens befintliga markförhållanden för bostads- och parkeringsändamål. Detaljplanen syftar även till att upphäva *Tomtindelning för kvarteret Körsbärsträdet* (Lantmäteriets aktbeteckning: 1383K-51_1961).

Planförslag

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet utgörs av fastigheten Getakärr 1:9 och del av fastigheterna Getakärr 2:34, 2:31 och Körsbärsträdet 11. Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Lugnet, i den norra delen av Varbergs tätort. Området avgränsas av omkringliggande bostadsfastigheter och Lindbergsvägen. Planområdet är ungefär 1320 m² stort varav en mindre del utgörs av allmän platsmark.



Bild 1: Planområdets placering i Varbergs tätort.



Bild 2: Planområdets placering i förhållande till närliggande område.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen 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.

Befintligt

Planområdet är lokaliserat utmed Lindbergsvägen i stadsdelen Lugnet i den norra delen av Varbergs tätort. Inom planområdet finns bostadsfastigheten Getakärr 1:9, del av verksamhetsfastigheten Körsbärsträdet 11 och fastigheterna Getakärr 2:31 samt 2:34 som inrymmer den allmänna platsmarken för Lindbergsvägen.

På fastighet Getakärr 1:9 finns en befintlig bostadsvilla i två plan med tillhörande tomtmark och komplementbyggnad. Inom del av Körsbärsträdet 11 som ligger inom planområdets avgränsning finns en mindre parkeringsyta och en begränsad andel vegetation. Parkeringsytan har nyttjats av boende på fastighet Getakärr 1:9 sedan 1970-talet för parkeringsändamål genom servitut.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar ett markområde om 143 m² som allmän platsmark (GATA). Del av Getakärr 1:9 som planläggs som allmän plats GATA nyttjas idag som gång- och cykelväg, regleringen bekräftar befintlig användning. Regleringen syftar till att bekräfta befintliga markförhållanden och uppdatera fastighetsgränserna utefter dess nuvarande användning.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Trafik

Biltrafik, gång- och cykel

Del av Lindbergsvägen regleras i detaljplanen som allmän platsmark (GATA) i syfte att bekräfta gällande markförhållanden. Regleringen bekräftar även det befintliga gångstråket utmed den västra sidan av Lindbergsvägen.

Kvartersmark

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar att fastighet Getakärr 1:9 och intilliggande parkeringsyta på fastighet Körsbärsträdet 11 ska nyttjas för bostadsändamål.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i två våningar med en högsta nockhöjd av 17,8 meter över angivet nollplan (**h₁**) vilket motsvarar höjdsättningen för befintlig bebyggelse och ett par decimeter ytterligare. Vidare reglerar detaljplanen den högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader till 4,5 meter (**h₂**). Den största tillåtna exploateringsgraden är reglerad till 290 m²(**e₁**), vilket motsvarar ungefär 25% av fastighetytan som tillåts att bebyggas. Delar av fastigheten som inte tillåts bebyggas är reglerad med bestämmelse **ö₁ – marken får inte förses med byggnad**. Bestämmelsen reglerar att ingen ny bebyggelse uppförs närmre än 5–6 meter från den östra fastighetsgränsen mot Lindbergsvägen.

Del av fastighet Körsbärsträdet 11 regleras med bestämmelse **ö₂ – marken får endast förses med komplementbyggnad, staket, plank och mur**. Regleringen begränsar byggrätten i syfte att endast tillåta uppförandet komplementbyggnader som exempelvis carport, förråd eller liknande komplement till bostaden. Inom området tillåts även uppförandet av staket, plank eller mur. Vidare reglerar detaljplanen byggnaders placering. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (**p₁**) och komplementbyggnader ska uppföras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (**p₂**) inom de delar av användningsområdet som tillåts att bebyggas.

Trafik

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas. Varbergs kommuns parkeringsnorm (godkänd av byggnadsnämnden 2012-05-16) anger att en rekommendation för enfamiljshus är möjligheten för uppställning av 2 bilar/fastighet.

Planbestämmelser

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

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen GATA används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Inom användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, som exempelvis trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera. Motivet till användningen är att bekräfta den gällande markanvändningen.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen **B** avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte att bekräfta den befintliga parkeringsytan som en del av bostadsfastighet Getakärr 1:9.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns, sammanfallande sekundär/egenskapsgräns och användningsgräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad. Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnader. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse uppförs på ett lämpligt avstånd från Lindbergsvägen som förhåller sig till områdets och kvarterets karaktär. Byggnadsverk som exempelvis staket och bullerplank är tillåtet och får uppföras.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 17,8 meter över angivet nollplan, bestämmelsen reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att eventuell ny bebyggelse förhåller sig till bostadsområdets karaktär och höjdsättning. Regleringen bekräftar befintlig bebyggelse.

h₂ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter. Bestämmelsen syftar till att begränsa den högsta tillåtna nockhöjden för komplementbyggnader till vad som har bedömts som en lämplig höjd för områdets karaktär.

Placering

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse inte uppförs i fastighetsgräns eller på ett för nära avstånd till omkringliggande fastigheter. Motivet till bestämmelsen är att detaljplanen inte ska möjliggöra för olämplig byggnation gällande placering av byggnader som kan upplevas inskränkande för omkringliggande fastigheter.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att nya komplementbyggnader inte uppförs i fastighetsgräns eller på ett för nära avstånd till omkringliggande fastigheter. Motivet till bestämmelsen är; dels säkerställa så att komplementbyggnader ej sammanbyggs över fastighetsgränser, dels säkerställa att byggnader kan skötas och underhållas på från den egna fastigheten.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 290 m². Bestämmelsen begränsar fastighetens totala exploateringsgrad. Regleringen motsvarar ungefär 25% av den nya totala fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fastigheten inte exploateras mer än vad som har bedömts som lämpligt utifrån platsens och områdets karaktär.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av sekundär egenskapsgräns, sammanfallande sekundär/ egenskapsgräns och användningsgräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

ö₂ – Marken får endast förses med komplementbyggnader staket, plank och mur. Bestämmelsen begränsar byggrätten för den södra delen av fastighet Getakärr 1:9 till komplementbyggnader, som exempelvis carport, förråd eller liknande komplement till huvudbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur den utökade fastighetsarean får nyttjas. Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig markanvändning och begränsa nyttjandet av marken till ej stadigvarande vistelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att reglera så att mark som nyttjas för underjordiska ledningar inom kvartersmark inte exploateras på ett sätt som försvårar tillgången till ledningarna vid underhåll eller reparationer.

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 kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär:

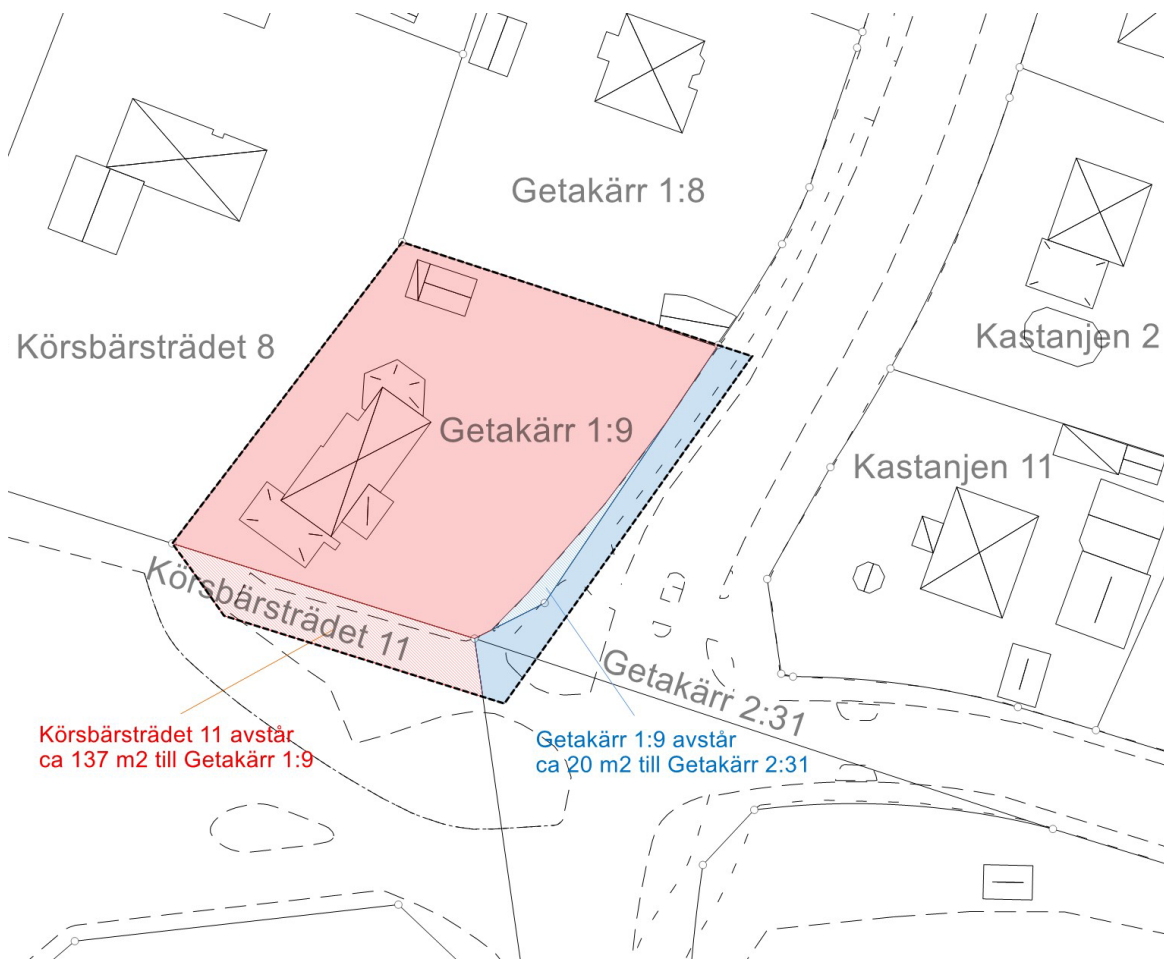


Bild 3: Karta som redogör för detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

<i>Fastighet</i>	<i>Fastighetskonsekvens</i>
Getakärr 1:9	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B). Avstår ca 20 m² för allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmanskap. Utökas med ca 137 m² från Körsbärsträdet 11, den tillförda marken planläggs som kvartersmark och nyttjandet av marken begränsas till komplementbyggnader, plank, staket eller mur (Ö₂). Belastas med markreservat för underjordisk ledning (u₁).
Körsbärsträdet 11	Avstår ca 137 m² kvartersmark för Getakärr 1:9 Planläggs som kvartersmark och nyttjandet av marken begränsas till komplementbyggnader, plank, staket eller mur (Ö₂). Tomtindelning för kvarteret Körsbärsträdet (Lantmäteriets aktbeteckning: 1383K-51_1961) upphävs.
Getakärr 2:31	Utökas med ca 20 m² från Getakärr 1:9 Planläggs som allmän plats (GATA). Belastas av officialservitut till förmån för Getakärr 1:9.

Tabell 1: Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet.

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. 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 genomföra detaljplanen. Användningsområdet för **B** (Bostäder) har reglerats utefter vad som har bedömts utgöra Getakärr 1:9 fastighetsgräns.

Fastighetsbildning

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.

Genomförandet av detaljplanen innebär att en del av Getakärr 1:9 planläggs som allmänplats mark och överförs till den kommunala fastigheten Getakärr 2:31 genom

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås att det befintliga officialservitutet på Getakärr 2:31 (till förmån för Getakärr 1:9) upphävs genom fastighetsreglering.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan ägaren av fastigheten Getakärr 1:9 och kommunen för att upphäva officialservitut. Lantmäteriet kommer att bedöma om ersättning ska utgå för upphävandet av servitutet.

Om Lantmäteriet bedömer att ersättning ska utgå för upphävandet av servitutet, ska kommunen betala ersättningen till fastighetsägaren av Getakärr 1:9. Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Avtalsservitut

Fastighet Getakärr 1:9 belastas av ett avtalsservitut (registrerat under diarienummer KS 2024/0667–9) till förmån till Getakärr 2:31 för en gång- och cykelväg. I samband med genomförandet av detaljplanen ska befintligt avtalsservitut tas bort/dödas.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Ett exploateringsavtal bedöms inte vara nödvändigt för genomförandet av denna detaljplan.

Tidplan

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättningen när Detaljplanen har vunnit lagakraft.

Fastighetsregleringen mellan Körsbärsträdet 11 och Getakärr 1:9 har redan ansökts om hos lantmäteriet.

Övriga avtal

Kommunen avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering avseende åtkomsten av mark för allmän platsmark med fastighetsägaren till Getakärr 1:9.

Kommunen avser att teckna överenskommelse om upphävande av officialservitut.

Överenskommelse om ledningsrätter ska tecknas mellan respektive ledningsägare och fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Varberg Vatten AB ansvarar för vatten, spill och dagvatten.

Varberg Energi AB ansvarar för el- och fiberledningar.

Utbyggnad allmän plats

Allmän platsmark inom detaljplanen är redan utbyggd

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet är ansluten till allmänna VA-nätet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad 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*.

<i>Fastighet</i>	<i>Ekonomisk konsekvens</i>
Getakärr 1:9	Erhåller ekonomisk ersättning för avstådd mark på ca 20 m². Bekostar lantmäteriförrättningen för fastighetsbestämningen mellan Getakärr 1:9 och Körsbärsträdet 11 Erlägger ekonomisk ersättning till Körsbärsträdet 11 för reglerad kvartersmark.
Körsbärsträdet 11	Erhåller ekonomisk ersättning från Getakärr 1:9 för avstående av mark för ny kvartersmark.
Getakärr 2:31	Erlägger ekonomisk ersättning för mark som regleras som allmän platsmark på ca 20 m². Bekostar lantmäteriförrättningen för upphävande av servitut och fastighetsreglering.

Tabell 2: Detaljplanens ekonomiska konsekvenser för respektive fastighet.

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)

Vid genomförandet av detaljplanen kommer ombildning ske av befintliga fastigheter genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att söka erforderlig fastighetsbildning.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Konsekvenser

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

Fastigheter och rättigheter

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Getakärr 1:9	Utökas med ca 137 m ² från Körsbärsträdet 11. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B). Avstår ca 20 m ² till Getakärr 2:31. Planläggs som allmän platsmark (GATA).
Körsbärsträdet 11	Avstår ca 137 m ² till Getakärr 1:9. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B).
Getakärr 2:31	Utökas med ca 20 m ² från Getakärr 1:9. Planläggs som allmän platsmark (GATA).

Tabell 3: Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

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

Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär inga påtagliga förändringar för planområdets och omkringliggande fastigheters möjlighet att uppta och fördröja dagvatten. Mark som tas i anspråk för parkeringsändamål (bostad) har i tidigare detaljplan reglerats som småindustri och prickad mark (mark som ej får bebyggas). Detaljplanens nya reglering innebär således ingen förändring mot befintliga förhållanden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

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

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande bidrar inte till högre bullernivåer för planområdet eller för närområdet. Bullernivåerna på Lindbergsvägen kommer att öka succesivt med tiden på grund av en ökad befolkningsmängd och därigenom en högre trafikmängd. Detaljplanen möjliggör därför för uppförande av bullerplank, staket eller liknande utmed fastighetsgräns till Getakärr 1:9.

Ny mark som tas i anspråk för användningen bostad (**B**) tillåts endast att bebyggas med komplementbyggnader som exempelvis carport, förråd eller liknande. Stadigvarande vistelse är ej tillåten inom komplementbyggnader och därför har inga bullerskyddande åtgärder bedömts nödvändiga för detaljplanens genomförande.

För befintlig huvudbyggnad görs bedömningen att inga bulleråtgärder är nödvändiga för att uppnå en god boendemiljö.

Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfyllnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Jämlikhet

Detaljplanen bekräftar befintliga markförhållanden av gång- och cykelstråk och körbana för motortrafik utmed Lindbergsvägen. Detta bidrar till Varbergs kommuns målsättning om ett enkelt och attraktivt gång- och cykelstråk i Varbergs tätort, vilket främjar allas rätt och möjlighet att röra sig igenom staden.

Riksintresse

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Trafik

Motortrafik / Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär att den del av Lindbergsvägen som i detaljplanen är reglerad som **GATA** fortsatt tillåts att nyttjas som allmän gata för motorfordon och som ett allmänt tillgängligt gångstråk för gående.

Angöring

Detaljplanen säkerställer angöringen mellan bostadsfastigheten Getakärr 1:9 och den allmänna platsmarken (Lindbergsvägen).

Parkering

Detaljplanen innebär att en del av fastighet Körsbärsträdet 11 regleras som kvartersmark Bostad (**B**) och fortsatt tillåts nyttjas för parkeringsändamål.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

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

- *Stadsplan över stadsdelen Lugnet (13-VAR-PEV72, Lantmäteriets beteckning).*
- *Förslag till ändring och utökning av stadsplan för kv. Äppelträdet i Varbergs kommun (13-VAR-537, Lantmäteriets beteckning).*
- *Detaljplan för Bilen 1 och 2 (1383K-P2010/34, Lantmäteriets beteckning).*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Getakärr 1:9 och del av Körsbärsträdet 11 daterad 2025-01-31. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan Varbergs kommun Fördjupning för stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Den fördjupade översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2024-10-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet återfinns i dokumentet *Undersökning av betydande miljöpåverkan* som är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsföresättningar

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

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden 2021-08-26. Ursprunglig ansökan avsåg att få pröva lämpligheten för att ändra fastighetsindelning och markanvändning inom del av fastighet Körsbärsträdet 11 till bostäder.

Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan Varbergs kommun *Fördjupning för stadsområdet* antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. I fördjupningen av stadsområdet anges ett antal utvecklingsinriktningar för bostäder, verksamheter och service. Enligt fördjupningen av översiktsplanen ska Lassabacka utvecklas som ett verksamhetsområde, och villaområdet Lugnet ska bestå.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av följande gällande detaljplaner *Stadsplan Lugnet* (laga kraft: 1960-11-04), *Förslag till ändring och utökning av stadsplan för kv. Äppelträdet i Varbergs kommun* (laga kraft: 1982-03-04) och *Detaljplan för Bilen 1 och 2* (laga kraft: 2010-12-17). Detaljplanerna reglerar att fastighet Getakärr 1:9 ska användas för bostadsändamål och får uppföras som fristående villa i max två våningar. Fastighet Körsbärsträdet 11 får endast användas för småindustri och byggnader får uppföras som högst till 5,5 meter. Stora delar av fastigheten får inte heller bebyggas. Planområdets sydöstra hörn är reglerad som småindustri som inte vållar närboende olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Handel med skrymmande varor tillåts. Marken får inte bebyggas och ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper; skapa föresättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

Strategierna är nedbrutna i planeringsprinciper där bland annat följande berör det aktuella planområdet. Kommunen ska stimulera och engagera privata aktörer till

bostadsbyggande. Varbergs kommunen ska vara en attraktiv utvecklingspart. Kommunen ska ge föresättningar för ett aktivt bostadsbyggande och stimulera till nya former av bostäder.

Hållbarhetsmål

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

Genom att bekräfta och möjliggöra för bostäders användning av mark i redan existerande sammanhang uppfylls delvis målet hållbar resursanvändning.

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

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

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

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

På grund av planområdets begränsade omfattning bedöms de övergripande principerna som ej relevanta för denna detaljplan. Vidare berör detaljplanen till stor del enbart privatägd kvartersmark och kommunen saknar därmed rådighet över hur ekosystemtjänsterna ska hanteras inom området.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum. Några strategier som berör det aktuella planområdet är; ett sammanhängande, snabbt, säkert, tryggt och estetiskt tilltalande gång och cykelnät ska eftersträvas för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service. Detaljplanen bekräftar befintliga markförhållanden av gång- och cykelstråk och körbanor för motortrafik utmed Lindbergsvägen, vilket går i linje med Trafikstrategin.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Detaljplanen hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Detaljplanen hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

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

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s övergripande jordartskarta utgörs planområdets jordart av postglacial sand.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Fastighet Getakärr 1:9 är bebyggd med en bostadsvilla i två plan och en mindre komplementbyggnad. Övriga delar utgörs av privat tomtmark. Körsbärsträdet 11 är bebyggd med en verksamhetsbyggnad om ungefär 3 900 m² och övriga delar utgörs av parkering eller öppen hårdgjord yta. Detaljplanen omfattar inte den befintliga byggnaden utan gäller enbart för ett mindre område för vegetation och parkering i fastighetens nordöstra hörn.



Bild 5: Bebyggelse på fastighet Getakärr 1:9.



Bild 6: Parkeringen på fastighet Körsbärsträdet 11 som detaljplanen avser att delvis bekräfta.

Trafik

Gång- och cykel

Utmed Lindbergsvägen är framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter god. Utmed dess östra sida går ett gång- och cykelstråk och utmed dess västra sida går ett gångstråk. Vid korsningen av Lindbergsvägen och Kastanjevägen finns ett övergångsställe som möjliggör för en säker passage för gång- och cykeltrafikanter över Lindbergsvägen.



Bild 7: Flygbild över planområdet och dess lokalisering till Lindbergsvägen.

Biltrafik

Enligt trafikmätningar genomförda under 2016 har Lindbergsvägen en ungefärlig årsmedeldygnstrafik (ÅDT) av 3891 fordon. Av dessa utgörs ungefär 4% av tung trafik och medelhastigheten är 32 km/h.

Parkering

Den befintliga parkeringsytan på fastighet Körsbärsträdet 11 har sedan 1970-talet nyttjats av Getakärr 1:9 för parkeringsändamål genom servitutsavtal. Ytan är ungefär 250 m² och är avskärmd från Körsbärsträdet 11 genom vegetation och är placerad på en högre marknivå.

Miljö

Natur

I planområdets södra del finns en begränsad andel vegetation i form av träd och buskar.

Markföroreningar

Innan dess att fastighet Körsbärsträdet 11 togs i anspråk som ett verksamhetsområde utgjordes området av ett skogsområde (se historiskt flygfoto från 1963). Efter det att fastigheten togs i anspråk så har den delen av fastigheten nyttjats som ett öppet markområde eller som parkeringsyta.



Bilder 8 – 11: Historiska flygfoton över planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, och anknytande dokument från centrala myndigheter så ska följande riktvärden underskridas (se tabell 4) för att uppnå en god miljö kvalitet utanför befintliga bostäder.

	Bostads fasad (Leq _{24h})	Bostads uteplats	Bostads uteplats
Vid väg	55 dBA	~55 dBA ^{II}	55 dBA ^I
Vid spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA ^I

Tabell 4: Riktvärden för trafikbuller utanför befintliga bostäder enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, Källa: Naturvårdsverket.

Enligt vägledningen får riktvärdena överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimme dag och kväll (kl. 06–22). Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 redogör inte för någon angivelse av ekvivalent nivå för buller från vägtrafik vid uteplats.

Enligt praxis i tillsynsärenden behöver åtgärder i normalfallet övervägas först om ”åtgärdsnivåerna” nedan överskrids i äldre befintlig miljö:

- 65 dBA från vägtrafik utomhus (Leq_{24h})
- 55 dBA från spårtrafik vid nattetid (L_{max})

Med äldre befintlig miljö avses bullerstörning vid bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen eller spåret inte heller byggts eller inte väsentligt byggts om efter våren år 1997. Befintligt bostadshus uppfördes först år 1934 och ses därför som en äldre befintlig miljö.

Markradon

Planområdet är lokaliserat på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys inte tagits fram. Barnperspektivet har inte beaktats mer än att kommunen konstaterat att det inte är relevant för området. Det är inte relevant då det inte finns eller kommer att byggas några bostäder, skolor eller utemiljöer som påverkar barns utemiljöer inom planområdet.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom antaget verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varberg Energi

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varberg Energi

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i områdets ägs av Varberg Energi

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstation finns cirka 500 m från planområdet vid Stenåsavägen.