



**VARBERGS  
KOMMUN**

Diarienummer:  
SBK 2022-344



## **Planbeskrivning**

Detaljplan för del av Torpa-Kärra 8:33 m.fl., Tångabergsskolan

Tångaberg, Varbergs kommun

Samrådshandling

2023-06-07

## Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet ligger cirka 10 kilometer norr om Varbergs centrum i tätorten Tångaberg. Planområdet omfattar en yta om ungefär 60 000 m<sup>2</sup> och består av fastigheterna Torpa-Kärra 1:2, 3:10, 5:4, 5:5, 7:28, 8:33 samt Torpa-Kärra s:15.

Detaljpaneläggningen syftar till att göra byggnation av skola, förskola samt idrottshall möjlig. Vidare är syftet att möjliggöra gång- och cykelväg längs Kärravägen.

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

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

### Ärendesinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av Torpa-Kärra 8:33 m.fl., Tångabergsskolan
Kommunens diarienummer	SBK 2022-344
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX BN § XXX (beslut om antagande)
Datum detaljplan påbörjad	2022-09-02 (datum för startmöte)
Datum detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

## Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-06-07

Plankarta, 2023-06-07

Grundkarta, 2023-05-30

Illustrationskarta, 2023-06-07

Undersökning, 2023-05-22

Dagvattenutredning, Ramboll, 2023-05-22

Geoteknisk utredning, Swecsa, 2022-10-14

Trafikutredning, Sigma Civil, 2023-05-12

Trafikbullerutredning, Ramboll, 2023-05-02

Riskbedömning, WSP, 2022-04-22

Lokaliseringsstudie jordbruksmark, Varbergs kommun, 2023-05-17

Social konsekvensanalys, Varbergs kommun, 2023-05-17

Dagsljus och skugga, Varbergs kommun, 2023-05-12

Naturvärdesbedömning, Varbergs kommun, 2023-05-16

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 detaljplan påbörjades 2022-09-02 och upprättas med utökat 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).

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

## Medverkande

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning av detaljplanen .....</b>	<b>2</b>
Ärendeinformation .....	2
Planhandlingar .....	3
Förfarande.....	3
Medverkande .....	3
<b>Innehåll.....</b>	<b>4</b>
<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Planförslag .....</b>	<b>7</b>
Detaljplanens omfattning och lokalisering .....	7
Genomförandetid .....	9
Befintligt.....	9
Allmän plats .....	9
Kvartersmark.....	12
<b>Planbestämmelser .....</b>	<b>17</b>
Användning av mark .....	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	18
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>20</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Mark- och utrymmesförvärv .....	21
Organisatoriska frågor .....	22
Tekniska frågor.....	22
Ekonomiska frågor .....	23
Planekonomisk bedömning.....	23
Prövning enligt annan lagstiftning .....	25
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>26</b>
Kommunala planeringsunderlag .....	26
Utredningar .....	27
Regionala planeringsunderlag.....	28
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>29</b>
Kommunala planeringsförutsättningar .....	29
Regionala planeringsförutsättningar .....	32
Riksintressen .....	33

---

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	34
Miljö kvalitetsnormer.....	34
Geotekniska förhållanden .....	34
Hydrologiska förhållanden .....	35
Fysisk miljö.....	36
Trafik .....	38
Service.....	38
Kulturmiljö .....	38
Miljö .....	39
Hälsa och säkerhet.....	39
Sociala .....	40
Teknik.....	41
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>42</b>
Fastigheter och rättigheter .....	42
Kulturmiljö .....	43
Natur .....	43
Miljö .....	43
Miljö kvalitetsnormer.....	44
Hälsa och säkerhet.....	46
Sociala .....	47
Riksintresse .....	48
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	48
Trafik .....	49
Andra konsekvenser.....	50

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av skola, förskola samt idrottshall. Syftet med detaljplanen är även att förbättra infrastrukturen och trafiksäkerheten i anslutning till området genom att anlägga en gång- och cykelväg som knyter an till befintlig infrastruktur i Tångaberg och Kärradal. Gång- och cykelvägen avses försörja skol- och idrottsverksamheten inom planområdet samt cyklister som färdas längs Kärravägen och Kattegattleden.

För att den aktuella platsen ska kunna användas för den föreslagna markanvändningen krävs ett avstånd finnas mellan byggnader och järnvägen i öster. Den befintliga vallen mot järnvägen avses bevaras och utgöra ett skydd mot järnvägen.

Genom reglering av bullernivåer på skolgård samt största byggnadsarea säkerställs tillräckligt utrymme för friyta med god ljudmiljö



## 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 ligger i Tångaberg, cirka 10 kilometer norr om centrala Varberg. Området är cirka 6 hektar stort och avgränsas av Kärravägen och befintlig villabebyggelse i väster samt av järnvägen i öster. Ytan består av jordbruksmark, Kärravägens vägområde samt del av en befintlig vall mot järnvägen.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra byggnader för skoländamål. Avsikten är att skola, förskola och en eller flera idrottshallar ska kunna uppföras. Enligt detaljplanens reglering är det möjligt att uppföra byggnader med en total yta om 7 500 kvadratmeter till en högsta nockhöjd om 11 respektive 21 meter.

Planförslaget innehåller även markanvändningen gata som syftar till att säkra det utrymme som krävs för breddning av Kärravägen, anläggandet av en gång- och cykelväg samt passager över Kärravägen.



Bild 1. Översiktskarta som visar planområdets läge i Tångaberg. Planområdet är markerat med röd cirkel.



Bild 2. Karta som visar detaljplanens avgränsning i förhållande till omgivande vägar och områden. Planområdets gräns är markerad med svart streckprickad linje. Fastighetsgränser redovisas med heldragen linje.



## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 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 består till största del av brukad jordbruksmark. I området ingår även Kärravägen med intilliggande vägområde samt del av en befintlig vall som är ligger direkt intill järnvägen.

## Allmän plats

Planförslaget innehåller allmän plats för gata.

## Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

## Ekosystemtjänster

Genomförandet av detaljplanen bedöms generera ett behov av kompensation för de uppväxta träd som behöver tas bort för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg samt breddning av Kärravägen.

Dagvattendammen som anläggs i norra delen av planområdet har viktiga funktioner för flödes- och näringsreglering samt vattenrening, men har även en viktig funktion som vattenkälla i landskapet och om anlagt med vegetation för den biologiska mångfalden. Många pollinerare är beroende av vatten för sin överlevnad. För en hel del insekter fungerar vatten som habitat under deras olika livscyklar.

Den artrika väggkanten bör skyddas från negativ påverkan i så stor mån som möjligt. Bevarande av de stora träden längs med vägen är av vikt för bevarande av ekosystemtjänster.

## Dispens

En biotopskyddad stenmur på östra sidan om Kärravägen behöver tas bort eller flyttas för att möjliggöra breddning av Kärravägen. Dispens från biotopskyddet krävs för denna åtgärd. Stenmurar som tas bort kan kompenseras genom anläggande av stenrösen av hjälp av de borttagna stenar inom planområdet.

I norra delen av planområdet föreslås gång- och cykelväg samt dragning av en dagvattenledning på mark som omfattas av strandskydd från Nisebäcken. Dispens från strandskyddet krävs för dessa åtgärder.

Anläggande av en dagvattenledning till Nisebäcken bedöms vara en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet bedöms inte kunna tillgodoses utanför området. Åtgärden bedöms därmed vara förenligt med det särskilda skälet som anges i 7 kap 18 c § p. 3 miljöbalken.

Gång- och cykelvägen bedöms behövas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Åtgärden bedöms därmed vara förenligt med det särskilda skälet som anges i 7 kap 18 c § c p. 5 miljöbalken.

## Trafik

### Biltrafik

Inom allmän plats för gata ingår Kärravägen samt ytterligare utrymme som krävs för att möjliggöra breddning av de delar av vägen som är smalare än 6 meter. Breddning av Kärravägen krävs i höjd med skolområdets sydvästra hörn och söder ut till Skeppets väg, söder om planområdet. Ytan planläggs som allmän plats med markanvändningen gata.

### Gång- och cykel

I syfte att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs Kärravägen planläggs vägen från viadukten under järnvägen i norr och fram till Skepparens väg söder om planområdet. Inom allmän plats för gata finns det utrymme att anlägga en 3 meter bred gång- och cykelväg längs vägens västra sidan.

I höjd med Skepparns väg ansluter den aktuella detaljplanen till befintliga detaljplaner som möjliggör fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg genom resterande delar av Tångaberg.

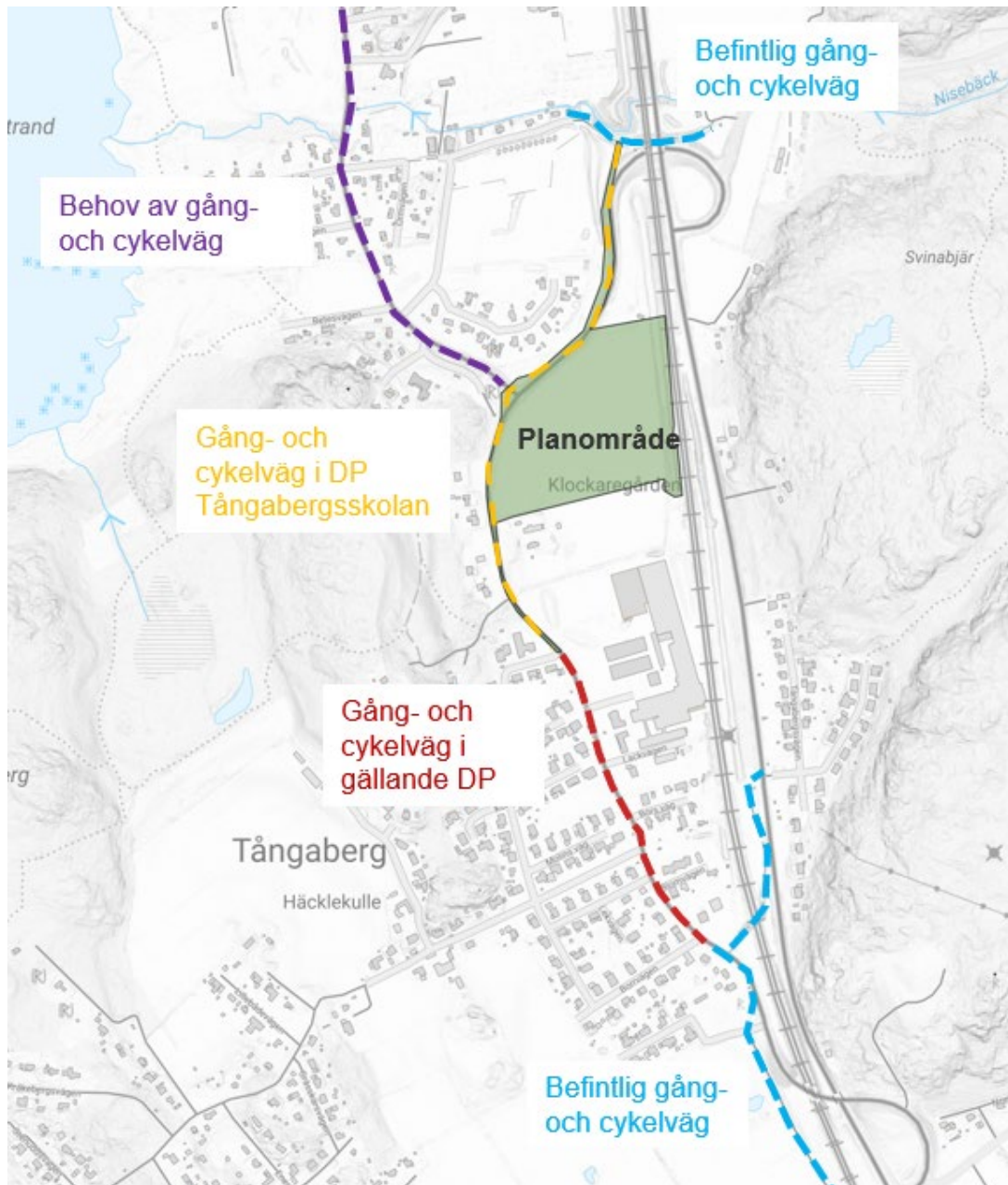


Bild 3. Gång- och cykelvägar i närområdet samt behov av kompletteringar.

### Teknisk försörjning

#### Vatten, spill- och dagvatten

Omhändertagande av dagvatten avses ske genom fördröjning inom planområdet. Av det dagvatten som genereras föreslås hälften fördröjas i en dagvattendamm på allmän plats för dagvatten. Dagvattnet föreslås sedan avledas via en ledning till Nisebäcken i norr.

Vidare avses dagvattnet avledas genom en cirka 300 meter lång ledning som ansluter till Nisebäcken, cirka 300 meter norr om planområdet. Nisebäcken mynnar ut i Kattegatt i höjd med Kärrastrand norr om planområdet. Två alternativa sträckningar för ledning till Nisebäcken har undersökts. Den ena via ett befintligt ledningsstråk och den andra via den planerade gång- och cykelvägen. Vid ledningsdragning ska hänsyn tas till områdets naturvärden och vegetation, som till exempel att stora träd skyddas från negativ påverkan.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Planförslaget möjliggör uppförande av byggnader till en största yta om 7 500 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd om 11 respektive 21 meter. Inom de delar av kvartersmarken som i söder gränsar till befintlig villabebyggelse kan bebyggelse uppföras i den lägre höjden. Den tillåtna byggnadsarean kan fördelas på en eller flera byggnader.

Inom den prickade marken kan ingen byggnad uppföras med hänsyn till avståndet till Kärravägen, mot järnvägen samt mot befintlig pumpstation norr om planområdet.



Bild 4. Illustrationskarta som visar ett exempel på möjlig placering av byggnader.



## Gestaltning

### Friyta

Planens reglering innebär att delar av kvartersmarken kan användas för annat än byggnad, till exempel friyta. Med friyta avses skolgård. Utifrån antagandet om en skolbyggnad på 7 500 kvadratmeter byggnadsarea möjliggörs verksamhet för upp till uppskattningsvis 950 elever samt 80 barn i förskola. Planens reglering innebär att cirka 30 kvadratmeter per elev för friyta kan tillskapas i enlighet med Boverkets rekommendation för skolor. För förskolor anger Boverket rekommendation om 40 kvadratmeter per barn.

Med anledning av närheten till järnvägen och risken för olycka är det inte lämpligt att använda ytan närmast järnvägen för varaktig vistelse såsom till exempel skolgård, uteplats eller lekplats.

## Grönstruktur

### Ekosystemtjänster

Skolgårdsmiljön bör utformas i syfte att tillskapa ekosystemtjänster. Särskilt med hänsyn till nyttan som ekosystemtjänsterna kan ge för utbildning, temperaturreglering, vattenreglering och rening med mera. Tillskapandet av ekosystemtjänster kan utöver nyttan för verksamheten även vara kompensation för de ekosystemtjänster som försvinner när jordbruksmarken inom planområdet bebyggs.

Bevarande av de stora träden längs med vägen är av vikt för bevarande av ekosystemtjänster. Att skapa olika små mikrobiotoper såsom bärrika bryn av buskar, trädansamlingar med inhemska träd och blommade planteringar inom skolgården kommer öka områdets biologiska mångfald samtidigt som det skapar områden som sedan kan användas för naturpedagogik och mental återhämtning för barnen.

En möjlighet att kompensera för den försörjande ekosystemtjänsten som åkermarken innebär är att anlägga odling som pedagogiskt verktyg.

Att bevara den befintliga vegetationen i stor mån som möjligt är viktig vid exploatering. Plantering av träd för temperaturreglering av skolgården är också viktig för att skapa en trevlig vistelsemiljö för barnen under varma somrardagar.

## Trafik

### Angöring

Tillfart till området kan ske i norra samt södra delen av planområdet. Tillfarternas möjliga lägen begränsas av en reglering för utfartsförbud på den sträcka som bedömts som olämplig för tillfart. Möjliga lägen för tillfart är placerade med hänsyn till sikten längs Kärravägen samt utifrån trafiksituationen intill befintlig korsning.

## Transport

Skolverksamheten genererar transporter av elever och besökande. Varutransporter kommer även att ske till skolans kök. Transporter till verksamheterna inom planområdet hänvisas till områdets tillfarter för vidare förflyttning inom kvartersmarken.

## Parkering

Parkering ska ordnas på kvartersmark. Planförslaget bedömts ha ett behov av cirka 170 parkeringsplatser för bil och 440 platser för cykel. Behov av parkering för cykel finns för både personal och föräldrar.

Planområdet ligger i övriga kommunen varför parkeringstalet är något högre än i stadsområdet. Uträkningen är baserad på en maximalt utnyttjad byggrätt för användningen skola och förskola utifrån de bruttoareor som tagits fram i den förstudie som föregått detaljplanen.

Vid dimensionering av antal parkeringsplatser har förskole- och grundskoleförvaltningens parkeringstal som ingår i *Rumsfunktionsprogram för förskolor och skolor* använts som grund. Parkeringstalen bygger bland annat på kommunens resvaneundersökning.

Talen för bilparkering vid skola är lägre än för förskola. Grundinställningen bör enligt programmet vara att skolelever ska kunna gå och cykla på egen hand till grundskolans olika stadier. Lämning av skolelever sker snabbt varför man i första hand kan fokusera på angöringsplatser för besökande. Bilparkeringarna för besökande kan med fördel anordnas som angöringsplatser. Det är viktigt att beakta behovet av uppställningsplatser för barnvagnar och cykelkärror vid förskolorna.

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m <sup>2</sup> BTA				Bilparkeringar, antal platser/ 1000 m <sup>2</sup> BTA			
	För anställda	För föräldrar och barn	Totalt	Utrymmesbehov	För anställda	För föräldrar m.m.	Totalt	Utrymmesbehov
Centrala staden	7	15	22	44 m <sup>2</sup>	2,5	2	4,5	113 m <sup>2</sup>
Övriga staden	7	15	22	44 m <sup>2</sup>	4,5	5	9,5	238 m <sup>2</sup>
Övriga kommunen	5,5	11,5	17	34 m <sup>2</sup>	9	7	16	400 m <sup>2</sup>

Bild 5. Parkeringstal för förskola. Källa: Rumsfunktionsprogram för förskolor och skolor i Varbergs kommun

Zon	Cykelparkeringar, antal platser/ 1000 m <sup>2</sup> BTA				Bilparkeringar antal platser/ 1000 m <sup>2</sup> BTA			
	För anställda	För elever	Totalt	Utrymmesbehov	För anställda	För besökande m.m.	Totalt	Utrymmesbehov
Centrala staden	3	27-42	30-45	60-90 m <sup>2</sup>	1	5	6	150 m <sup>2</sup>
Övriga staden	3	27-47	30-50	60-100 m <sup>2</sup>	2	5	7	175 m <sup>2</sup>
Övriga kommunen	2	23-33	25-35	50-70 m <sup>2</sup>	4	8	12	300 m <sup>2</sup>

Bild 6. Parkeringstal för skola. De lägre talen för cykelparkeringar avser lågstadiet, medan de högre talen är avpassade för högstudier och gymnasier. Källa: Rumsfunktionsprogram för förskolor och skolor i Varbergs kommun

### Dispens

Befintliga stenmurar i norra och södra gränsen av kvartersmarken för skola omfattas av biotopskydd. Eventuella ingrepp kräver dispens från biotopskyddet. Stenmurar som tas bort kan kompenseras genom anläggande av stenrosen av hjälp av de borttagna stenar inom planområdet.

### Teknisk försörjning

#### Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet avses anslutas till VIVAB:s ledningsnät och verksamhetsområde för vatten och spill. Anslutningspunkt för anslutning kan anläggas inom planområdet.

Av det dagvatten som genereras av planförslaget föreslås hälften fördröjas genom åtgärder inom kvartersmark, till exempel som en tillgång i skolans utemiljö. Dagvatten från parkeringsytorna föreslås ledas till en växtbädd i syfte att rena dagvattnet. Utifrån ett fördröjande perspektiv leds takvatten till ett svackdike på kvartersmark. Växtbädden, svackdiket samt ytavrinning från lektyor och grönytor föreslås avledas till en dagvattendamm på allmän platsmark i planområdets norra del.

Dagvattenhantering har dimensionerats utifrån kriteriet att allt vatten från skolområdet ska kunna omhändertas i dagvattensystemet. Detta för att inte underskatta den yta som kan behövas för dagvattenhantering. Då stora ytor inom området kommer att användas för skolgård är det dock troligt att dessa ytor inte kommer att behöva renas i ett flerstegssystem, till exempel enbart genom svackdike och damm, för att uppnå tillräcklig rening. Om detta vatten i så stor utsträckning som möjligt kan renas genom att infiltreras på plats kan anläggningarnas ytor minskas. Huruvida detta är möjligt beror dock på ytornas utformning och placering.

När nederbörden överstiger den belastning som dagvattensystemet är dimensionerat för behöver vatten kunna avrinna på markytan på ett sådant sätt att värdefulla objekt

och samhällsfunktioner inte skadas. För att uppnå detta bör byggnader placeras högre än angränsande ytor som exempelvis vägar och grönytor. Ingångar till byggnader bör höjdsättas så att vatten inte rinner in i entréer eller garage innan det rinner över de tröskelnivåer som finns på vattnets väg ut ur området. Mark bör också luta ut från byggnader.

#### Energiförsörjning

Planområdet avses försörjas med el via Varbergssortens elkrafts befintliga ledningar. En ny transformatorstation behöver anläggas i planområdet, utrymme för detta reserveras i planområdets norra del med markanvändningen teknisk anläggning.

#### Fjärrvärme

Planområdet avses försörjas med fjärrvärme via befintliga ledningar norr om Kärravägen.

#### Bredband

Planområdet avses anslutas till Varbergs Energis ledningsnät för fiber.

#### Avfallshantering

Miljöhus för sophantering ska finnas i anslutning till rundkörning eller vändplan för sopbil.



## 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. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att säkerställa framkomlighet till skolverksamheten som föreslås inom området genom att planlägga befintlig väg med möjlighet till breddning och anläggande av gång- och cykelväg.

**Dagvatten<sub>1</sub>** - Användningen Dagvatten<sub>1</sub> (annan allmän plats) används för allmän plats som krävs inom området men som inte ingår i någon annan användning. Användningen är preciserad vilket innebär att ytan endast kan användas för dagvatten. Motivet till användningen är att genom fördröjning av dagvatten göra kvartermarken lämplig för bebyggelse samt att säkra funktionen och driften över tid då anläggningen ingår som en del i den allmänna infrastrukturen.

#### Kvartermark

**S (SKOLA)** – Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Motivet till användningen är att säkerställa kommunal service i Tångaberg till nytta för invånare i norra delen av kommunen.

**T (Trafik)** – Användningen Trafik används för områden för väg- och spårtrafik med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Här ingår spårområden och liknande anläggningar samt stations- och servicebyggnader. Även komplement till trafikverksamheten ingår i användningen. Motivet till användningen är att säkerställa trafikanläggningens funktion genom att befintlig vall bibehålls och att avståndet mellan spår och bebyggelse säkerställs.

**E (Teknisk anläggningar)** – Teknisk anläggningar. Motivet till användningen är för att möjliggöra uppförandet av en transformatorstation och säkerställa elförsörjningen till området.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

**PRICKMARK (Marken får inte förses med byggnad)** - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa avstånd mellan bebyggelse och trafikanläggningar i området samt mot befintlig pumpstation norr om planområdet.

### Höjd på byggnadsverk

**H<sub>1</sub>** – Högsta nockhöjd. 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 att begränsa byggnadens höjd med hänsyn till påverkan på omkringliggande bebyggelse och landskapsbild. I planområdets östra del regleras en tillåtna högsta nockhöjd till 21 meter. I planområdets västra del är högsta tillåtna nockhöjd reglerad till 11 meter med syftet att sänka bebyggelse i den del som ansluter mot befintlig bebyggelse.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**u<sub>1</sub>** - Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för ett specifikt allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark.

### Stängsel, utfart och annan utgång

**Utfartsförbud** - Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra säker in-/utfart till området.

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>** - Största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet angivet i kvadratmeter. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Den tillåtna byggnadsarean gäller inom hela användningsområdet, det vill säga inom kvartersmarken för skola (S). Motivet till bestämmelsen är att säkra tillgången på friyta och utrymme för övriga tillhörande funktioner.

### Skyddsbestämmelse

**m<sub>1</sub>** – Skolgård, uteplats och lekplats får inte finnas. Motivet till bestämmelsen är att förhindra olycka genom att undanta områden där det är olämpligt att människor uppehåller sig på grund av närhet till spårområde där transport av farligt gods sker.

**m<sub>2</sub>** – Högsta tillåtna bullernivå på skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljön på skolgården.

**m<sub>3</sub>** – Grundläggning av byggnad ska utföras för att minimera risken för vibrationer. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för byggnation genom att säkerställa en god inomhusmiljö.

## 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. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Planens genomförande får konsekvenser för fastigheter inom planområdet. Fastigheten Torpa-Kärre 15:9 (område 4) avstyckas genom förrättning, som en följd av försäljning av fastigheten, till den kommunägda fastigheten Torpa-Kärre 8:33.

I samband med planens genomförande nybildas en fastighet för skola. Fastigheten bildas genom att Torpa-Kärre 8:33 avstår mark.

De kommunägda fastigheterna Torpa-Kärre 3:10 och 5:4 avstår mark för allmän plats för gata till fastigheten Torpa-Kärre 8:33.

De enskilt ägda fastigheterna Torpa-Kärre 7:28 och Torpa-Kärre 5:5 avstår mark till Torpa-Kärre 8:33 för allmän plats för gata. Den statligt ägda Torpa-Kärre 1:2 avstår mark till Torpa-Kärre 8:33 för allmän plats för gata.

Del av samfälligheten Torpa-Kärre s:15 avstår mark för allmän plats för gata till Torpa-Kärre 8:33.

Mark med befintliga allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark har försetts med u-område. Vissa av ledningarna har ledningsrätt och ingen förändring föreslås för rättigheterna. U-området tryggar rätten för ledningen att ligga kvar. Några av ledningarna som ligger inom u-området saknar ledningsrätt och för dessa finns med stöd av planens reglering utrymme för att bilda ledningsrätt.

För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Planekonomisk bedömning*. För ytterligare redovisning av fastighetskonsekvenser i text och tabellform se avsnitt *Konsekvenser*.

#### Fastighetsbildning

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



## Rättigheter

### Gemensamhetsanläggningar

I planområdets östra del finns en jordvall. Delar av vallen ägs av Varbergs kommun. Delar av vallen som ligger nordöst om planområdet, utanför planområdet, är föremål för prövning av bildande av gemensamhetsanläggning i pågående lantmäteriförrättning. Den del av vallen som ingår i aktuell detaljplan avses inte ingå i den planerade gemensamhetsanläggningen.

### Ledningsrätter

Detaljplanen innehåller u-område för befintliga ledningar men planen ger automatiskt ingen ledningsrätt. Inom u-området finns både ledningar som har och som saknar ledningsrätt vilket främst gäller ledningar för el, vatten och spillvatten.

Skanova har en ledning som korsar planområdet. Ledningen avses flyttas och har därför inte försetts med u-område. Ledningsflytten bekostas av exploatören.

### Övriga rättigheter

Jordbruksmarken inom planområdet har arrenderats ut men arrendet har upphört i samband med försäljningen av marken.

Planområdet omfattas av Kärra dikningsföretag av år 1951 som är ett markavvattningsföretag. Eftersom markanvändningen inom markavvattningsföretagets båtnadsområde förändrats i samband med upprättandet av detaljplan från jordbruksmark till kvartersmark, samt att ett verksamhetsområde för dagvatten inrättas föreslås att dikningssamfälligheten omprövas.

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet inlösen, kommun

Enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, på fastighetsägarens begäran, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan. I den aktuella detaljplanen innebär det att Torpa-Kärre 1:2, 3:10, 5:4, 5:5, 7:28 och s:15 avstår mark till kommunens fastighet Torpa-Kärre 8:33. Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

### Rätt till inlösen, kommun

Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap Torpa-Kärre 1:2, 3:10, 5:4, 5:5, 7:28 och s:15 avstår mark till kommunens fastighet Torpa-Kärre 8:33. Ersättning utgår och redovisas under avsnittet *Planekonomisk bedömning*.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanens genomförande är beroende av att en dagvattenledning anläggs för avledning av dagvatten till Nisebäcken. Rättigheten att släppa vatten i Nisebäcken behöver föregås av ansökan om vattenverksamhet. Ansökan behöver vara godkänd före antagandet av detaljplanen.

Anläggande gång- och cykelväg samt breddning av Kärravägen är möjligt efter att kommunen tagit över väghållarskapet för Kärravägen från Trafikverket.

För att möjliggöra breddning av Kärravägen behöver en befintlig stenmur tas bort eller flyttas. Ansökan om dispens från biotopskyddet behöver vara godkänd innan breddning av vägen kan ske. Ansökan behöver vara godkänd före antagandet av detaljplanen.

### Övriga avtal

Överenskommelse om markåtkomst för mark som berörs av föreslagen gång- och cykelväg behöver tecknas mellan Varbergs kommun och fastighetsägarna till Torpa-Kärra 1:2, 5:5 och 7:28.

Överenskommelse behöver tecknas med Trafikverket om övertagande av väghållarskapet för Kärravägen.

Ledningsrätt krävs för dragning av dagvattenledning mellan planområdet och Nisebäcken.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Bullerskydd behöver anordnas mot Kärravägen i syfte att säkerställa ljudmiljön på skolgården. Grundläggning av byggnader inom planområdet behöver utföras för att minimera risken för vibrationer i byggnaderna.

### Utbyggnad allmän plats

Kärravägen behöver breddas på delar och gång- och cykelväg behöver anläggas längs Kärravägen inom planområdet. Fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägen genom Tångaberget söderut avses ske i samband med utbyggnad av planområdet.

Dagvattendamm behöver ordnas på allmän plats inom planområdet för fördröjning av delar av dagvattnet.

## Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Dagvatten avses tas om hand genom fördröjning på kvartersmark och genom fördröjning i dagvattendamm på allmän plats. Dagvattenledning behöver anläggas för avledning till Nisebäcken.

Området avses anslutas till befintliga ledningar för vatten och spillvatten i Kärravägen.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Planeringen bekostas av Varbergs kommun och planavgift tas inte ut.

### Drift allmän plats

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

### Drift vatten, spill och dagvatten

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

### Gatukostnader

Kommunen står kostnaderna för utbyggnad av gata och gatukostnadsersättning tas inte ut.

### Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund 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

Varbergs kommun får kostnader för utbyggnad av skola, förskola och idrottshall. Kommunen får även kostnader för breddning av Kärravägen och anläggande av gång- och cykelväg, samt kostnader för drift och underhåll av vägen efter övertagande av väghållarskapet från Trafikverket. Vidare får kommunen kostnader för markköp, se mer under rubrik Förändrad fastighetsindelning samt Fastigheter och rättigheter i avsnittet Konsekvenser.

VIVAB får kostnader för anläggande av dagvattendamm och dagvattenledning till Nisebäcken.

Trafikverket får minskade kostnader för drift och underhåll av Kärravägen efter överlämnandet av väghållarskapet till kommunen.

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

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Torpa-Kärre 8:33/ Torpa-Kärre 15:9 (område 4)	Varbergs kommun betalar ersättning till Trafikverket för erhållen mark inom Torpa-Kärre 1:2 som planläggs som allmän plats för gata.  Varbergs kommun betalar ersättning till enskilda fastighetsägare till Torpa-Kärre 5:5 och 7:28 för erhållen mark som planläggs som allmän plats för gata.
Torpa-Kärre 5:4	Förändrad fastighetsbildning orsakar ingen ersättning då Varbergs kommun äger båda de berörda fastigheterna.
Torpa-Kärre S:15	Erhåller ersättning från Varbergs kommun för mark inom Torpa-Kärre S:15 som planläggs som allmän plats för gata.
Torpa-Kärre 3:10	Förändrad fastighetsbildning orsakar ingen ersättning då Varbergs kommun äger båda de berörda fastigheterna.
Torpa-Kärre 7:28	Erhåller ekonomisk ersättning från Varbergs kommun för avstådd mark till Torpa-Kärre 8:33 som planläggs som allmän plats för gata.  Erhåller ekonomisk ersättning för intrång med ledningsrätt för dagvattenledning beroende på vilket alternativ som väljs för ledningens dragnings.
Torpa-Kärre 5:5	Erhåller ekonomisk ersättning från Varbergs kommun för avstådd mark till Torpa-Kärre 8:33 som planläggs som allmän plats för gata.  Erhåller ekonomisk ersättning för intrång med ledningsrätt för dagvattenledning beroende på vilket alternativ som väljs för ledningens dragnings.
Torpa-Kärre 1:2	Erhåller ekonomisk ersättning från Varbergs kommun för avstådd mark till Torpa-Kärre 8:33 som planläggs som allmän plats för gata.  Erhåller ekonomisk ersättning som följd för intrång med ledningsrätt.

## 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.

Dispens från strandskyddet krävs för anläggande av gång- och cykelväg i norra delen av planområdet samt för dagvattenledning till Nisebäcken. Dispens söks enligt miljöbalken (1998:808). Anmälan om vattenverksamhet krävs enligt miljöbalken (1998:808) för att släppa dagvatten till Nisebäcken.

För att möjliggöra breddning av Kärravägen behöver en stenmur tas bort eller flyttas. Dispens från biotopskyddet krävs för åtgärden enligt miljöbalken (1998:808).

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken (1998:808).

Tillstånd krävs enligt väglagen (1971:948) om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg fram till dess att kommunen tagit över huvudmannskapet för Kärravägen.

Arkeologisk undersökning pågår inom området. Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort befintlig fornlämning.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Om inte markåtkomst kan säkras genom överenskommelse med berörda fastighetsägare till Torpa-Kärra 1:2, 5:5, 7:28 och s:15 krävs prövning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Delägarkretsen för Tropa-Kärra s:15 är delvis outredd. Efter värdering kan lantmäterimyndigheten komma att tillämpa förenklingsreglerna i 6 kap 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen. Detta kan innebära att samfällighetens delägarkrets inte utreds fullt ut, och att endast de delägare som yrkar på ersättning, får ersättning.

Ledningsrätt behöver bildas för anläggande av dagvattenledning till Nisebäcken. Prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) krävs.



## Planeringsunderlag

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

### Kommunala planeringsunderlag

#### Detaljplan

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Detaljplan för Torpa-Kärra 7:28 med flera, L 101, 1383K-P2013/9*
- *Detaljplan för järnvägsombyggnad med mera i norra Tångaberg, L56, 1383K-P96/1*
- *Byggnadsplan över Tångabergs stationssamhälle, L18, 13-TOP-573*

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

#### Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Torpa-Kärra 15:9, Tångabergsskolan daterad 2023-05-30 samt Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för del av Torpa-Kärra 8:33 m.fl., Tångabergsskolan, daterad 2023-05-30. Dokumenten är lagrade i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

#### Översiktsplan

*Översiktsplan för Varbergs kommun* som är antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 och *Fördjupad översiktsplan för Norra kusten*, antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14, gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanerna är lagrade 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 2023-05-19. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

#### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

## Utredningar

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

- Social konsekvensanalys, Varbergs kommun, 2023-05-17
- Trafikbullerutredning, Ramboll, 2023-05-02
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2023-05-22
- Geoteknisk utredning, Swecsa, 2022-10-14
- Riskbedömning, WSP, 2022-04-22
- Trafikutredning, Sigma Civil AB, 2023-05-12
- Lokaliseringsstudie jordbruksmark, Varbergs kommun, 2023-05-17
- Dagsljus och skugga, Varbergs kommun, 2023-05-12
- Naturvärdesbedömning, Varbergs kommun, 2023-05-16

### Socialkonsekvensanalys

*Social konsekvensanalys.* Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-05-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Trafikbullerutredning

*Trafikbullerutredning.* Framtagen av Ramboll och daterad 2023-05-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Dagvattenutredning

*Dagvattenutredning för ny skola i Tångaberg.* Framtagen av Ramboll och daterad 2023-05-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Geoteknisk utredning

*Tekniskt PM – Geotekniska förutsättningar och Markteknisk undersökningsrapport, MUR med bilagor,* framtagna av Swecsa och daterade 2022-10-14. Dokumenten är lagrade i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Riskutredning

*Riskbedömning för detaljplan, Torpa-Kärra 15:9,* framtagna av WSP och daterad 2022-04-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Trafikutredning

*Trafikutredning för ny skola i Tångaberg.* Framtagen av Sigma Civil AB och daterad 2023-04-28. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### Lokaliseringsstudie jordbruksmark

*Lokaliseringsstudie jordbruksmark,* framtagna av Varbergs kommun och daterad 2023-05-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### **Naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster**

*Naturvärdesbedömning och kartläggning av ekosystemtjänster*, framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-05-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

### **Regionala planeringsunderlag**

#### **Trafikförsörjningsprogram 2021-2025, Region Halland**

<https://www.regionhalland.se/utveckling-och-tillvaxt/samhallsplanering-och-trafik/kollektivtrafik/regionalt-trafikforsorjningsprogram-2021-2025/>

#### **Regional cykelplan 2020-2029, Region Halland**

<https://www.regionhalland.se/utveckling-och-tillvaxt/samhallsplanering-och-trafik/cykeln-som-mojliggorare-for-ett-hallbart-halland/regional-cykelplan-2020-2029/>

#### **Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Länsstyrelsen i Hallands län**

[https://www.lansstyrelsen.se/webdav/files/planeringskatalogen/halland/publikationer/rapporter/2011/riskanalys\\_av\\_farligt\\_gods\\_bila-f\\_2011\\_19.pdf](https://www.lansstyrelsen.se/webdav/files/planeringskatalogen/halland/publikationer/rapporter/2011/riskanalys_av_farligt_gods_bila-f_2011_19.pdf)

## 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

Aktuellt planförslag fick positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 16 juni 2022, Bn § 191. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att uppföra en skola för minst 750 elever, idrottshallar och förskola på fastigheten Torpa-Kärre 15:9. Ansökan avsåg även bostadsbebyggelse i form av tre villor på fastigheten Torpa-Kärre 15:22.

#### Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige år 2010, anger att Tångaberg och Kärradal är samhällen i anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk. Kommunens största utbyggnad ska enligt översiktsplanen främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråken. Vidare anges att ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.

I översiktsplanen anges även att ett sammanhängande gång- och cykelvägnät ska fortsätta att byggas ut för att öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service. I tätortsmiljöer ska gång- och cykeltrafik ges hög prioritet.

Väster om planområdet anges ett område för tätortsnära natur. Området är ett naturområde av stort värde för friluftslivet med anledning av sin närhet till staden och serviceorterna.

Fördjupad översiktsplan för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige år 2017, anges det aktuella planområdet som yta föreslagen för service inom utvecklingsområdet Tångaberg. Det utpekade området för service är enligt den fördjupade översiktsplanen tänkt att kunna stärka närområdet. En större mängd bostäder ger också ett utökat underlag till servicepunkten i Tångaberg. Vidare anges i den fördjupade översiktsplanen att det finns behov av gång- och cykelväg längs med väg 802, Kärravägen, i Kärradal och Tångaberg.

I Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen för norra kusten från år 2016 anges att bland annat Tångaberg omfattas av riksintresse enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken. Länsstyrelsen anser inte att de föreslagna utbyggnadsområdena i bland annat Tångaberg utgör sådan komplettering av befintlig tätort som avses i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken. Vidare anger Länsstyrelsen i yttrandet att med uttrycket ”utveckling av befintliga tätorter”, avses enligt förarbetena

till miljöbalken, förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till en normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, behovet av trafikleder, grönområde, service, sysselsättning etc. Länsstyrelsen anser att de utpekade områdena i den fördjupade översiktsplanen är alltför omfattande för att bedömas som komplettering till befintlig bebyggelse samt att orterna saknas service i form av livsmedelsbutiker, skolor med mera

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Varbergs kommun anser att planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen för norra kusten då planförslaget är en komplettering till befintlig bebyggelse i syfte att stärka servicen på orten. Planförslaget bedöms innebära utveckling av den befintliga tätorten Tångaberg där det finns behov av kommunal service.

### Detaljplan

Planområdet gränsar i norr och öster till *Detaljplan för Torpa-Kärra 7:28 med flera*, nummer L 101, 1383K-P2013/9. I söder gränsar planområdet till *Detaljplan för järnvägsombyggnad med mera* i norra Tångaberg, nummer L56, 1383K-P96/1 och *Byggnadsplan över Tångabergs stationssamhälle*, nummer L18, 13-TOP-573.

### Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper: skapa förutsättningar 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 det bland annat anges att kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut. Huvudinriktningen är förtätning i stadsområdet, i serviceorterna, längs med regionala kollektivtrafikstråk och i de mindre orterna. Utbyggnad ska i huvudsak ske intill befintlig bebyggelse vilket ger förutsättningar för ett sammanhållet samhälle med förstärkt underlag för såväl kommunal som kommersiell service.

### 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.

Viktiga inriktningar för planområdet är fokusområden gällande välmående samhälle.



En av målbilderna är att "Varberg erbjuder en attraktiv och hållbar livsmiljö där människor trivs, stannar kvar och flyttar in". Som fokusområden anges att göra tätorterna täta, trygga och lockande för folkliv och möten, skapa föresättningar för friluftsliv, rekreation och rörelse samt att binda ihop tätorter och landsbygd via hållbara system för förflyttning.

### Grönstrategi

I grönstrategin "Simma, lek och svärma" beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder.

Bland annat anges en riktlinje om att planera med vatten som en tillgång i bebyggd miljö. Vatten är en förutsättning för en grönskande utemiljö men det har potential att utnyttjas bättre i den bebyggda miljön. Både naturligt vatten som bäckar och dammar, men också dagvatten kan användas för att skapa tilltalande boendemiljöer, upplevelser och biologiskt rika miljöer. En viktig förutsättning för att lyckas med vattenfrågan är att den behandlas tidigt i planeringsprocessen och med ett nära samarbete mellan olika ansvarsområden.

Vidare anges att Varbergs tätorter expanderar och nya stadsdelar planeras. För att säkra tillgången på grönytor behöver det planeras och skapas nya små rumsliga punkter, platser rika på upplevelser och aktiviteter och områden för naturupplevelser och habitat för djur. Varje exploatering ska föregås av en noggrann inventering av natur- och rekreationsvärden för att kunna ta vara på befintliga kvalitéer när nya utemiljöer skapas.

I strategin anges också att kommunen ska utnyttja ekosystemtjänster i högre grad, både genom att använda befintliga ekosystem och genom att skapa nya. Exempelvis kan träd planeras för att skapa framtidens gröna lungor, för att ge nya områden karaktär och kvalité samt för att utnyttja trädens förmåga att ge ett behagligt lokalklimat.

### 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.

I strategin anges att tillgängligheten till viktiga målpunkter ska ske enligt prioriteringen gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Prioriterade cykel- och gångstråk ska utvecklas till målpunkter och att gång- och cykeltrafik ska få hög prioritet i tätortsmiljöer. Vidare anges att det ska förenklas för boende på landsbygden att välja ett hållbart transportalternativ till arbetsplats, fritidsaktiviteter och service.

Varbergs kommun ska vidare arbeta med en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägar mellan skolor och bostadsområden samt att göra skolornas angöringsplatser för bil- och kollektivtrafik trafiksäkra, där framkomligheten för oskyddade trafikanter prioriteras.

Vidare anges att värna om allmänhetens tillgång till kusten genom förbättrade gång- och cykelmöjligheter till badplatser och andra rekreationsområden.

### Parkeringsnorm

I parkeringsnormen för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden 15 maj 2015, anges inget minsta antal parkeringsplatser för skola, varken för bil eller cykel. Vid dimensionering av lämpligt antal parkeringsplatser har därför förskole- och grundskoleförvaltningens parkeringstal som ingår i Rumsfunktionsprogrammet använts som grund.

## Regionala planeringsförutsättningar

### Trafikförsörjningsprogram 2021-2025

Trafikförsörjningsprogram 2021-2025 anger att framkomlighetsåtgärder i de halländska tätorterna är ett arbete som behöver samplaneras mellan Trafikverket, Region Halland, Hallandstrafiken och kommunerna. Tre kategorier av resor i kollektivtrafikstråket har identifierats: regionala, lokala och interregionala.

Stråket Varberg – Värö – (Åsa) har i programmet identifierats som ett starkt kollektivtrafik-stråk. Pendlingsflödena i detta stråk visar på att tätorter i Varbergs kommun är kopplade till Varbergs kommunhuvudort snarare än till Göteborg. Ringhals och Värö bruk är stora arbetsplatser i anslutning till stråket. Det kommer byggas många nya bostäder i anslutning till stråket, inte minst i samband med en ny station i Väröbacka. Med ny station i Väröbacka kommer flödena i stråket troligen att förändras och fler kommer att pendla norrut än idag.

Vidare anges att kommunen är skyldig att anordna skolskjuts om skolskjuts behövs på grund av färdvägens längd, trafikförhållanden, funktionsnedsättning hos elev eller någon annan särskild omständighet. I Halland upphandlar och samordnar Hallandstrafiken skolskjutstrafiken i samtliga kommuner.

### Regional cykelplan 2020-2029

I cykelplanen anges att servicefunktioner och fritidsaktiviteter ska tillgängliggöras genom att man ska kunna transportera sig med cykel på ett säkert och smidigt sätt. Vidare anges att cykelparkering och cykelvägar ska vara en naturlig del i planeringen av nya målpunkter.

I cykelplanen omnämns även åtgärder för Kattegattleden. Kattegattleden är en 390 kilometer lång havsnära cykelled som passerar planområdet längs Kärravägen. Arbetet med drift och marknadsföring av Kattegattleden är ett samarbete mellan Region Halland, Region Skåne, Trafikverket och de tio kommunerna längs med kusten.

## Risicanalys av farligt gods i Hallands län

Riktlinjerna anger att inom 150 meter från transportleden ska risker med transport av farligt gods beaktas.

## Riksintressen

### Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken, beteckning FN 7, område Getterön-Årnäs-Balgöfjorden. Området är ett kustavsnitt med skärgård som präglas av flacka, betade öar. Inom området finns utsiktspunkter och omväxlande natur. Området är värdefullt för båtsport, bad och fritidsfiske samt innehåller även strövstigar och cykelleder. Bestämmelserna i miljöbalken hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

### Naturvård

Planområdet gränsar till område av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken, beteckning NN 9, område Klosterfjorden-Getterön. Området är ett mångformigt kustavsnitt med ändmoräner, klapperstensfält, grundbottnar, strandängar, ljunghed samt har ett fågelliv av internationellt intresse. Bestämmelserna i miljöbalken hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

### Järnväg, befintlig

Planområdet gränsar till anläggning av riksintresse för transporter enligt 3 kap 8 § miljöbalken, befintlig järnväg, Väst kustbanan. Väst kustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Den aktuella sträckan som passerar planområdet är elektrifierad, snabbtågsanpassad och dubbelspårig.

### Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken, kustområdet. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Bestämmelserna hindrar inte utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

### Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken, kustområdet. Inom området får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, främst sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Bestämmelserna ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Planområdet består av jordbruksmark som brukas. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § miljöbalken tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

### 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.

Närmsta statusklassade vattenförekomst är Balgöarkipelagen som Nisebäcken mynnar ut i. Den ekologiska statusen för recipienten bedömts till god. Status för särskilda förorenande ämnen har klassats till god status. Alla klassade hydromorfologiska kvalitetsfaktorer uppvisar hög status. God kemisk status uppnås inte i vattenförekomsten vilket beror på den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen.

### 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 vid bostadsbyggnader (2015:216) gäller.

## Geotekniska förhållanden

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden i planområdet är sand, gyttja och lera. Samtliga provtagningar utfördes till ett maximalt djup på 6 m under befintlig markyta. Enligt utförda provtagningar varierade tjockleken på lerlagren mellan 1,3 och 5,0 m. Lera förväntas finnas även på djupare nivåer enligt resultaten i utredningen.

Enligt utför geoteknisk utredning råder det inga geotekniska stabilitetsproblem för planerad byggnad. Grundläggningsföresättningarna för planerad byggnation bedöms vara relativt goda. För mindre konstruktioner kan en kantförstyvad betongplatta på packad fyllning, vara en möjlig grundläggningsmetod. Fyllnadsmaterialet under betongplattan rekommenderas utföras med lätt fyllning, för inte öka belastningen på underliggande jord. För större byggnadskroppar rekommenderas pågrundläggning, ned till fastbotten eller ned i berg. Denna grundläggningsmetod eliminerar sättningsproblem. Detaljerad geoteknisk undersökning behövs för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod.

## Hydrologiska förhållanden

### Skyfall

Planområdet är flackt och delas diagonalt av en låg höjdrygg. Avrinning sker i nuläget ytligt mot nordost i den norra delen av området och i den södra delen av området sker avrinningen först österut för att sedan vika norrut parallellt med järnvägen. Förändrad höjdsättning innebär förändrade avrinningsvägar för skyfallsvatten.

Inom planområdet finns två lågpunkter, en på vardera sidan om höjdryggen, som fylls med vatten vid stora regn. Om höjdsättningen ändras i samband med exploatering så att dessa helt eller delvis försvinner behöver motsvarande volym tillskapas på annan plats inom planområdet för att inte förvärpa situationen för nedströms liggande fastigheter.

Enligt analys uppgår den volym som ryms i den norra delen av planområdet till cirka 1 800 kubikmeter. Den södra lågpunkten är större och ligger bara delvis inom planområdet. Den volym som befinner sig innanför utredningsområdesgränsen uppskattas till ca 1 520 kubikmeter.



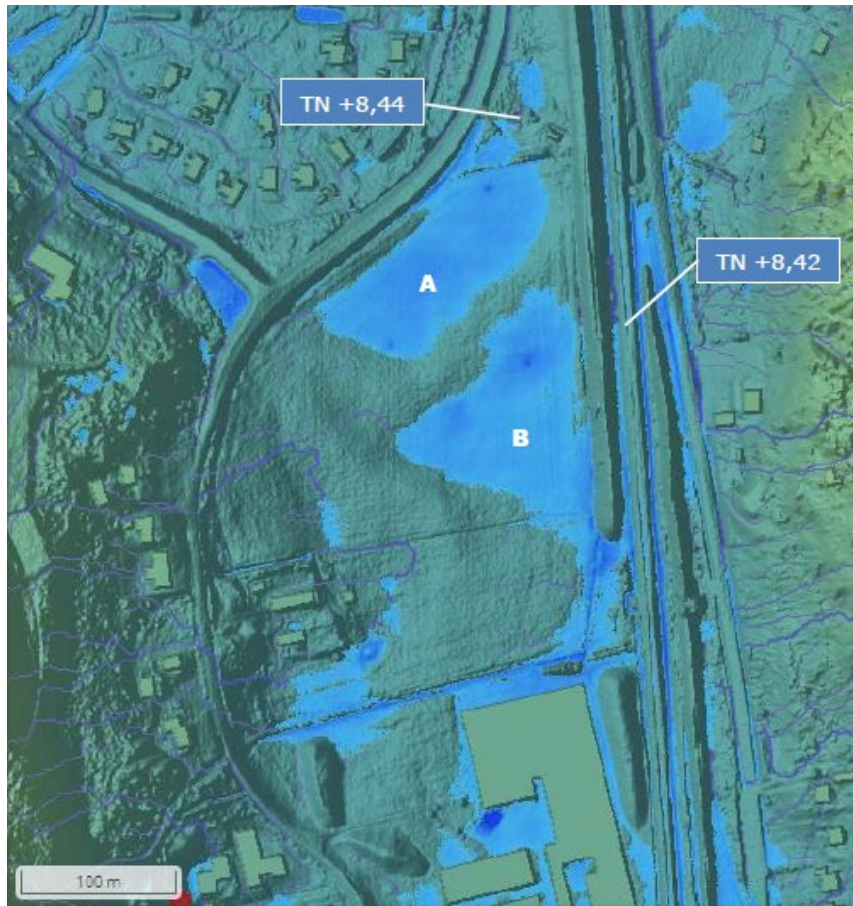


Bild 8. Befintliga lågpunkter inom planområdet. TN står för tröskelnivå. källa: Dagvattenutredning, Ramboll

### Grundvatten

Grundvattennivån har uppmätts i två punkter inom planområdet i september år 2022. I en punkt uppmättes grundvattennivån till +3,76 meter, dvs ca 5 meter under marknivån. Den andra mätpunkten var torr.

### Fysisk miljö

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Direkt söder om planområdet finns en större fastighet innehållande en bostad samt jordbruksmark. I väster gränsar planområdet till tre villor av varierande ålder och karaktär. Norr om planområdet finns sammanhängande villabebyggelse från år 2010-talet samt lägergården Kärrgården.

Cirka 100 meter söder om planområdet finns verksamhetslokaler innehållande tillverkning av belysningsarmaturer.

## Grönstruktur

Planområdet består till stora delar av åkermark. Längs med dess gränser finns ett antal naturligt uppkomna triviallövträd av framför allt björk.

Längs med dess västra fastighetsgräns finns en av Trafikverkets artrika vägkanter av *naturvärdsclass 3 påtagligt naturvärde*. En artrik vägkant är ett område vid sidan av vägen som har högre naturvärden och där det kan finnas skyddsvärda, hotade eller rödlistade arter. De artrika vägkanterna består ofta av ängs- och betesmarksflora som trivs i näringsfattig jord och som gynnas av slåtter. Följande arter har rapporterats i längs med denna vägkant: Blomsterlupin, Blåmunkar, Getväppling, Gråbinka, Gul fetknopp, Hårginst, Knylhavre, Krusskräppa, Rotfibbla, Ullört, Vass, Videört, Vresros, Äkta johannesört. Det är framför allt Blåmunkar och Getväppling som indikerar hävd och är viktiga arter för pollinerare. Hårginsten är rödlistad. Vresros och Blomsterlupin är invasiva arter som bör åtgärdas.

Väster om planområdet finns ett större skogsområde, Kråkeberg och Holmen. Området är utpekad som ett tätortsnära naturområde i översiktsplanen. Området används för rekreation i form av promenad, cykling, orientering med mera. Tennisplan och fotbollsplan finns även inom skogsområdet.

## Landskapsbild

Planområdet ligger inom det halländska sprickdalslandskapet som består av uppodlade och bebyggda dalar avgränsade av skogsklädda branter. Sprickdalslandskapets odlingsområden bär tydliga spår efter ett laga skiftat landskap. De större dalarna är relativt hårt rationaliserade avseende jordbruket. Gårdar och samhällen har traditionellt sett placerats i odlingslandskapets kanter, intill de branta bergssidorna, för att lämna den värdefulla jordbruksmarken så ostörd som möjligt.

Järnvägen med tillhörande plank och jordvall utgör en påtaglig barriär i landskapet. Nivåskillnaden mellan den högre Kärravägen och jordbruksmarken ger en möjlighet till god överblick över ytan. Bryn av vegetation avgränsar jordbruksmarken från Kärravägen och järnvägen.

## Ekosystemtjänster

All vegetation inom planområdet, framför allt de äldre träden, står för de flesta ekosystemtjänsterna. För biologisk mångfald och pollinering står framför allt den blommande vägkanten. Området är idag jordbruksmark vilket står för ekosystemtjänsten matproduktion.

## Trafik

### Gång- och cykel

Planområdet saknar gång- och cykelväg och trafikanterna är därmed hänvisade till körbanan. Kattegattleden har sin sträckning läng Kärravägen förbi planområdet.

Närmaste gång- och cykelväg finns cirka 300 meter nordöst om planområdet under viadukten vid väg 845 och Västkustbanan. Genom Tångaberg saknas separerad gång- och cykelväg bortsett från en kortare sträckning i tätortens södra del

### Kollektivtrafik

Kärravägen trafikeras av övrig regiontrafik med låg turtäthet. Närmaste busshållplats, Tångaberg Skepparns väg, är belägen cirka 300 meter söder om planområdet.

Längs väg 845, cirka 300 meter nordöst om planområdet finns busshållplats Skogshill för huvudlinje för regiontrafik med hög turtäthet som trafikerar sträckan Varberg – Värö – Åsa.

### Biltrafik

Planområdet försörjs via Kärravägen, väg 802, som är statlig.

### Parkering

Ingen parkering finns inom planområdet.

### Service

I Tångaberg finns en förskola, Skeppets förskola, cirka 200 meter sydväst om planområdet. I övrigt finns verksamhetslokaler innehållande tillverkning av belysningsarmaturer cirka 100 meter söder om planområdet samt drivmedelsförsäljning cirka 500 meter söder om planområdet.

I Kärradal, norr om planområdet, finns campingverksamhet cirka 300 meter norr om planområdet. Längre norrut finns ytterligare en campingplats, restauranger, badplatser med mera.

### Kulturmiljö

Inom planområdet finns en befintlig fornlämning, en boplats (RAÄ Torpa 74:1). Länsstyrelsen har i beslut daterat 2022-07-06 bedömt att en arkeologisk utredning ska utföras. Arkeologisk utredning pågår.

## Miljö

### Strandskydd

Nisebäcken, som har sin sträckning strax norr om planområdet, omfattas av strandskydd på 100 meter. Strandskyddet berör planområdets norra delar.

### Dagvatten

Recipient för dagvatten är Balgöarkipelagen. Recipientens ekologiska status har bedömts som god medan den kemiska statusen inte uppnår god kvalitet.

Planområdet omfattas av Kärra dikningsföretag av år 1951 som är ett markavvattningsföretag som bildades år 1951. Ledningarna bedöms utifrån kartstudier börja under en byggnad inom fastigheten Torpa-Kärra 8:297, cirka 170 m söder om planområdet, och fortsätter nordnordost fram till mitten av planområdet. I höjd med planområdet viker ledningen av norrut mot pumpstationen direkt norr om planområdet och sedan vidare mot Nisebäcken dit vattnet rinner med självfäll.

Enligt förrättningshandlingarna i kombination med flygbilder från år 1960 så tycks ledningen mest troligt löpa öster om jordvallen längs planområdets östra sida. Dikningsföretaget har enligt förrättningshandlingarna en förmåga att avleda 1,5 l/s ha vatten från planområdet mot Nisebäcken.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

I Naturvårdsverkets vägledning och riktlinjer för buller på skolgård anges att på ny skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Dessa nivåer motsvarar de nivåer som enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör underskridas på en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att förebygga olägenhet för människors hälsa. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Med skolgård avses i Naturvårdsverkets definition en öppen plats utomhus vid en skola eller förskola, ofta inhägnad av staket eller stängsel, där barnen vanligen tillbringar sina raster eller där pedagogisk verksamhet bedrivs. På ytor som används för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bör ljudmiljön vara god och möjliggöra den tänkta verksamheten.

## Risk för olyckor

Västskustbanan intill planområdet är transportled för farligt gods. Enligt rapporten *Risikanalys av farligt gods i Halland län* (Länsstyrelsen i Hallands län, 2011) finns risk för mekanisk påverkan i princip endast i omedelbar närhet av spåret. Som störst påverkansområde brukar ofta anges ett avstånd på upp till 25-30 meter från spåret.

Söder om planområdet ligger en miljöfarlig verksamhet, Belid AB, på fastigheten Torpa-Kärre 8:296. Belid AB tillverkar belysningsarmaturer och är anmäld som miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. 6 § miljöbalken. Verksamheten har ett beslut om försiktighetsmått. Försiktighetsmått gällande bland annat förbrukning av lösningsmedel, bullernivåer och utsläpp av stoft. Om lukt- eller dammstörningar uppstår vid närliggande bostäder och arbetsplatser ska åtgärder för att begränsa störningarna vidtas i samråd med tillsynsmyndigheten. Buller och luktstörningar från verksamheten kan förekomma.

## Markradon

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

## Vibrationer

I närheten av till exempel väg och järnväg kan vibrationer från trafiken utgöra en olägenhet för de som vistas i lokaler intill. Vibrationerna fortplantas via räls och mark till närliggande byggnader och kan i vissa fall uppfattas av människor som befinner sig inomhus i byggnaderna. I leriga jordar sprider sig vibrationerna längre än i sandiga jordar eller berggrund.

## Sociala

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

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 social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys tagits fram.



## **Teknik**

### **Vatten, spill- och dagvatten**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spill. Ledningar finns i Kärravägen. Planområdet gränsar till verksamhetsområde för dagvatten i Tångaberget.

### **Energiförsörjning**

Varbergsortens Elkraft är leverantör av el i området. Ledningar finns i Kärravägen.

### **Bredband**

Varberg Energi är leverantör av fiber. Ledningar för fiber finns i Kärravägen.

### **Fjärrvärme**

Varberg Energi är leverantör av fjärrvärme. Ledningar för fjärrvärme finns norr om Kärravägen.

### **Avfallshantering**

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns på Holmagärde i Varberg och närmaste återvinningsstation finns i Trönninge, cirka 5,5 kilometer från planområdet.

## Konsekvenser

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

### Fastigheter och rättigheter

Tabell nedan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor* där de fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Torpa-Kärre 8:33	Fastigheten Torpa-Kärre 8:33 ombildas genom att del av fastigheten Torpa-Kärre 15:9 tillförts Torpa-Kärre 8:33.  Torpa-Kärre 8:33 planläggs som allmän plats för gata och dagvatten. Fastigheten avstår mark till en fastighet som kommer att nybildas för kvartersmarken inom planområdet.
Torpa-Kärre X:X (ny)	Nybildas genom mark från Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som skola (S).
Torpa-Kärre 5:4	Avstår mark till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän platsmark för gata (Gata).
Torpa-Kärre s:15	Överförs till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän platsmark för gata (Gata).
Torpa-Kärre 3:10	Avstår mark till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän platsmark för gata (Gata).
Torpa-Kärre 7:28	Avstår mark till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän plats gata (Gata). Fastigheten belastas efter detaljplanens genomförande av rättighet för dagvattenledning.
Torpa-Kärre 5:5	Avstår mark till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän plats gata (Gata). Fastigheten belastas efter detaljplanens genomförande av rättighet för dagvattenledning.
Torpa-Kärre 1:2	Avstår mark till Torpa-Kärre 8:33. Planläggs som allmän gata (Gata). Fastigheten belastas efter detaljplanens genomförande av rättighet för dagvattenledning.

## Kulturmiljö

Kulturmiljön inom planområdet påverkas utifrån att den befintliga stenmuren i områdets västra del behöver flyttas eller tas bort.

Arkeologisk utredning pågår i området och konsekvenserna för fornlämningarna är därmed ännu inte kända.

## Natur

### Grönområde

När detaljplanen genomförs kommer intilliggande grönområden väster om planområdet att användas av fler, som till exempel barn och elever.

### Skyddad natur

Biotopskyddad stenmur kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då den behöver tas bort eller flyttas.

Strandskyddade områden kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då gång- och cykelväg samt dagvattenledning föreslås inom strandskyddat område vid Nisebäcken.

### Landskapsbild

Karaktären längs Kärravägen kommer att påverkas påtagligt då en avgränsad yta jordbruksmark kommer att bebyggas. Karaktären går från jordbrukslandskap till storskalig bebyggelse. I planområdets omgivning finns stora områden av vegetation vilket bedöms bidra till att minska påverkan på landskapsbilden. Genom en till ytan begränsad byggrätt, i förhållande till kvarterens storlek, bedöms graden av exploatering och skalan på bebyggelsen som acceptabel på platsen. Järnvägen med dess barriäreffekt bedöms vidare vara en faktor som redan före planens genomförande påverkar landskapsbilden på platsen.

### Ekosystemtjänster

Försörjande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Genom utformning och kompensation på kvarterensmark kan negativ påverkan på ekosystemtjänsterna minskas.

## Miljö

### Miljökonsekvensbeskrivning

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs för det aktuella planförslaget. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram till granskningen av detaljplanen.

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

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § 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 bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen är att betrakta som ett annat stadsbyggnadsprojekt enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

### Dagvatten

Om höjdsättningen inom planområdet ändras i samband med exploatering så att lågpunkter helt eller delvis försvinner behöver motsvarande volym tillskapas på annan plats inom planområdet för att inte förvärra situationen för nedströms liggande fastighet.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingsströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar. Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

### Vatten

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

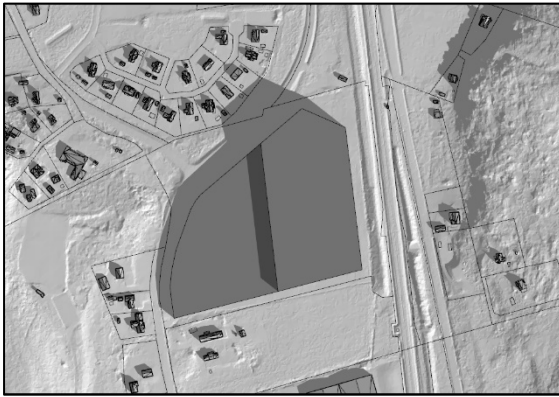
Recipienten har bedömts till god ekologisk status. De ämnen som bedömts utgöra problem och som har koppling till dagvatten är fosfor och kväve. Belastning av dessa minskar efter rening i föreslagna anläggningar jämfört med nuvarande belastning från planområdet. De ämnen som enligt beräkningarna ökar något jämfört med nuläget är Bens(a)pyren (BaP) och "total mängd organiskt kol" (Total Organic Carbon, TOC). Den modellerade belastningen av BaP i befintlig situation är dock lägre än modellens minsta möjliga utloppshalt för vald anläggning och det är därför svårt att bedöma säkerheten i resultatet. Dagvattenutredningen bedömer det inte som troligt att den eventuella ökningen av BaP och TOC skulle kunna utgöra risk för att miljökvalitetsnormen för vatten påverkas negativt då ingen kännedom finns om problem med BaP i recipienten (TOC har inget eget gränsvärde) och då den modellerade ökningen är mycket liten. TOC bedöms ha betydligt större möjlighet att kunna avskiljas än vad som beskrivs i modellen, i och med att ingen hänsyn tas till avskiljning i dammen.

## Buller

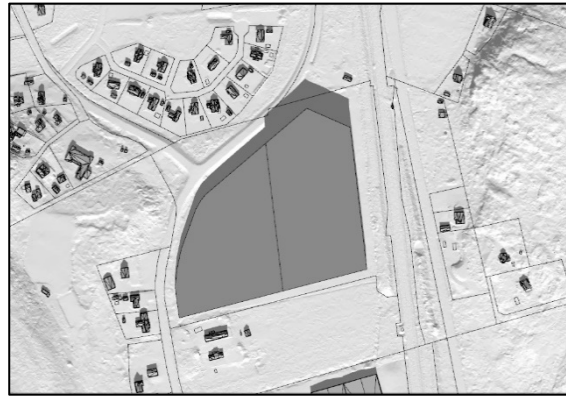
Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

## Hälsa och säkerhet

### Skuggning



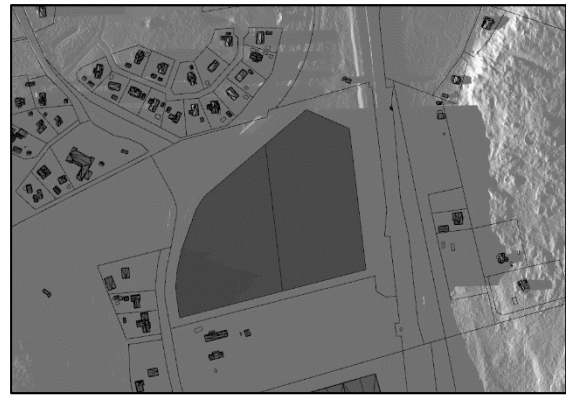
20 mars kl.09.00, vintertid



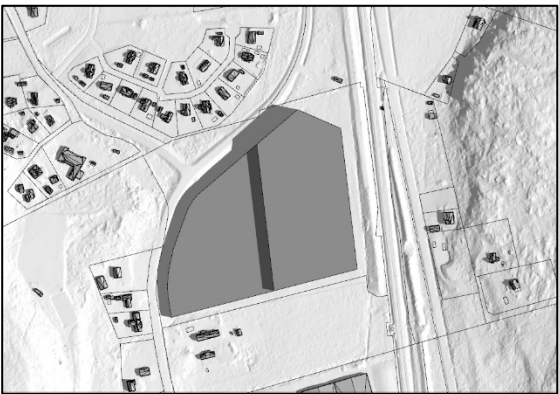
20 mars kl.12.00, vintertid



20 mars kl.15.00, vintertid



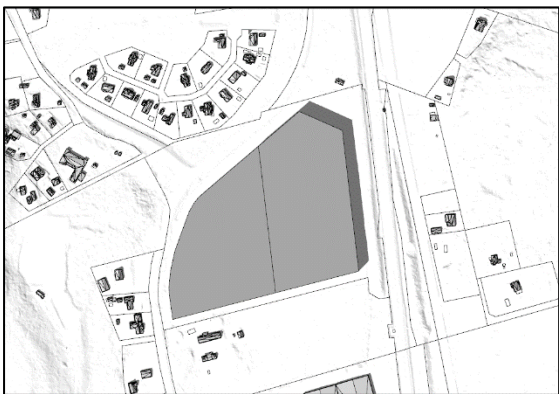
20 mars kl.18.00, vintertid



20 juni kl.09.00, sommartid



20 juni kl.12.00, sommartid



20 juni kl.15.00, sommartid



20 juni kl.18.00, sommartid



## Beräkning av trafikbuller

Enligt Naturvårdverket bör de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet vara en utgångspunkt för att bedöma om olägenhet för människors hälsa kan befaras. Friytan ska vara användbar för den specifika verksamheten som den är avsedd för. Genom placering och utformning av den högre bebyggelsen inom planområdet samt bullerskyddande åtgärder mot Kärravägen bedöms Naturvårdverkets riktlinjer för skolgård kunna uppfyllas för en skolgård för upp till cirka 570 elever. Detaljplanen bedöms inte utgöra en oacceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet genom buller från väg- och spårtrafik då skyddsbestämmelser införts i detaljplanen.

## Översvämning

Planförslaget bedöms inte påverkas av översvämning under förutsättning att ytor för omhändertagande av skyfallsvatten ordnas på skolgården.

## Olyckor

Detaljplanen bedöms genom skyddsavstånd mot järnvägen samt placering av skolgård åt väster inte innebära risk för olyckor. Vidare bedöms breddning av Kärravägen samt anläggande av gång- och cykelväg innebära minskad risk för olyckor.

Vid projektering och genomförande av byggnad och utemiljö behöver risken för suicid beaktas och begränsas genom åtgärder.

## Markradon

Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri 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.

## Vibrationer

Grundläggning av byggnader inom planområdet behöver utföras för att minimera risken för vibrationer i byggnaderna.

## Sociala

Etablering av skola och idrottshall bedöms stärka orten Tångaberg och bidra positivt till vardagslivet på platsen och för närmiljön. Skolan och idrottshallen kan komplettera befintliga funktioner i Tångaberg. Gång- och cykelvägen längs Kärravägen är avgörande för att planeringen och funktionen av anläggningen ska bli hållbar och säker över tid. Även för möjligheterna att såväl vuxna som barn ska kunna ta sig till platsen på ett säkert sätt.

Vid projektering av utemiljö och utformning av byggnad behöver platsen säkras och göras tillgänglig. Genom medveten utformning kan utemiljön utformas så att den blir en inbjudande och trygg mötesplats till nytta för tätorten.

## Riksintresse

### Friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

### Naturvård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

### Järnväg, befintlig

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för befintlig järnväg enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

### 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.

### Högexploaterad kust

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

### Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet eller habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Jordbruksmark

Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken inom planområdet bedöms ha ett begränsat värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

Planområdet är det enda i översiktsplan utpekade utvecklingsområdet för service i Tångaberg. Området knyter an till befintliga strukturer av bebyggelse och infrastruktur i Tångaberg vilket bidrar till en hållbar utvidgning av orten. Tillkommande bebyggelse i området är en förutsättning för att kunna förse tätorten Tångaberg samt närbelägna orter i norra kustområdet med grundläggande kommunal service. Fördelarna med att ta marken i anspråk för kommunal service bedöms därför överväga nackdelarna med att jordbruksmark försvinner.

Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till utveckling av Tångaberget och norra kustområdet. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Alternativa har bedömts mer olämpliga, då de påverkas av sammanhängande jordbruksmark, fornminnen och naturvårdsområden.

## Trafik

### Motortrafik

Den huvudsakliga trafikprognosen är att detaljplanen väntas öka trafiken främst norrut på Kärravägen. Totalt väntas planområdet alstra ungefär 2 700 fordon per vardagsdygn.

I den södra delen ökar trafiken från 700 till 950 fordon enligt prognosen, vilket bedöms ge en marginell skillnad för aktuell vägsträcka. Sträckan har dock många anslutningar till såväl fastigheter som vägar, vilket innebär att trafikmängderna inte heller lämpar sig för att öka i någon större omfattning.

I den norra delen ökar trafiken från 380 till 2940 fordon enligt prognosen. Kärravägens utformning och hastighet norr om planområdet ger en god marginal för att hantera betydande flöden utan att drabbas av kapacitetsproblem.

Trafikökningen på Kärravägen bedöms vara en trafikmängd som är möjlig att hantera tack vare en generös sektion och linjeföring. Vid korsningen mellan Kärravägen och väg 845 överstigs önskad belastningsgrad något under maxtimman. Detta bedöms innebära att det tidvis kan vara svårt att ta sig ut från Kärravägen mot väg 845 och att viss köbildning kan uppstå på Kärravägen.

Planförslaget bedöms bidra till andelen hållbara resor genom att det genomsnittliga avståndet för skolresor minskar samt att en gång- och cykelväg anläggs.

### Spårtrafik

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser på befintlig järnväg under förutsättning att planens regleringar om avstånd följs. Befintlig vall mot järnvägen föreslås vara kvar samt planläggas för trafikändamål vilket bedöms innebära ett säkerställande av vallens funktion och juridiska status genom att pågående markanvändning bekräftas i detaljplan.

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär förbättrade förutsättningar för oskyddade trafikanter då en gång- och cykelväg ordnas längs Kärravägen. Åtgärden bedöms gynna de som ska nyttja planområdet för skola, omsorg, idrott, arbetsplats men även allmänheten som passerar området mellan målpunkter belägna utanför planområdet, tex kollektivtrafik, stranden med mera.

## Andra konsekvenser

Detaljplanens genomförande förutsätter att Varbergs kommun tar över huvudmannskapet för Kärravägen inom planområdet. Övertagandet får konsekvenser för kommunens ekonomi i form av drift och underhållande av vägen. Ett övertagande bedöms vara en grundförutsättning för att kunna genomföra bräddning av Kärravägen, anordna tillfarter till planområdet samt anläggande av gång- och cykelväg.