

§ 177

Dnr KS 2020/0493

Antagande av Detaljplan för Torpa-Kärra 1:24 med flera

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

- anta förslag till detaljplan för Torpa-Kärra 1:24 med flera, upprättad 12 september 2024, och godkänd av byggnadsnämnden 26 september 2024, § 167.

Förslag till beslut på sammanträdet

Andreas Havasi (SD), Anders Friebe (S) och Anki Herdell (KD) föreslår bifall till kommunstyrelsens förslag.

Beskrivning av ärendet

Planområdet ligger i norra delen av Kärradal, cirka 10 kilometer norr om Varbergs centrum och utgörs av fastigheterna Torpa-Kärra 1:24, del av Torpa-Kärra 15:9 och del av Torpa-Kärra s:5. Området omfattar Kärravägen, två byggnader för bostad och butik, jordbruksmark och öppen grönyta. Planen gränsar till värdefull kulturmiljö, öppen jordbruksmark och Västkustbanan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya byggnader för bostäder samt för centrumändamål i bottenvåningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott hade i granskningsskedet, 23 maj 2023, § 218, inget att invända mot förslaget till detaljplanen.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 22 oktober 2024, § 205.

Arbetsutskottet 15 oktober 2024, § 380.

Beslutsförslag 30 september 2024.

Byggnadsnämnden 26 september 2024, § 167.

Plankarta, daterad 12 september 2024.

Illustrationskarta, daterad 6 april 2023.

Planbeskrivning, daterad 12 september 2024.

Trafikbullerutredning, daterad 17 januari 2022.

Översiktlig geoteknisk utredning, PM/Geoteknik, daterad 18 mars 2022.

Geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökningsrapport, daterad 18 mars 2022.

Dagvattenutredning, daterad 11 april 2024.

Arkeologisk förundersökning, daterad 31 maj 2019.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Meddelande resultat av arkeologisk förundersökning, daterad 3 juni 2019.
Dagsljus och skugga, daterad 11 april 2023.
Lokaliseringsstudie, daterad 28 mars 2023.
Samrådsredogörelse, daterad 29 mars 2023.
Granskningsutlåtande, daterad 12 september 2024.
Undersökning, daterad 14 december 2022.

Övervägande

Föreslagen förändring är inte förenligt med fördjupning av översiktsplan för Norra kusten antagen år 2017. Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten anger att sammanhållen bebyggelse endast är tillåten inom de utpekade utvecklingsområdena. Kärradal ingår inte i ett sådant utvecklingsområde. Positivt planbesked lämnades år 2016 och beslutet fattades utifrån att planansökan var förenlig med då gällande fördjupning av översiktsplan för Norra kusten, antagen år 2000, vilken angav att aktuell fastighet var lämplig för utveckling av ny bebyggelse. Planen upprättas med utökat förfarande då förslaget inte är förenligt med gällande fördjupning av översiktsplan. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget innebär att 30 nya bostäder i form av lägenheter samt 150 kvadratmeter centrumverksamhet i bottenvåning kan uppföras inom Kärradal. Användningen inom planområdet är i huvudsak bostäder men det är möjligt för 150 kvadratmeter (BTA) centrumverksamhet i bottenvåning i den södra delen av planområdet. Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea och prickmark. Bebyggelsens omfattning regleras även med en bestämmelse om att endast komplementbyggnader får uppföras inom bestämda ytor inom planområdet. Planförslaget avses anpassas till omkringliggande kulturhistorisk bebyggd miljö genom att utformning sker med hänsyn till fasadmateriell, andelen takkupor samt utformning av tak.

Anpassningen till befintlig bebyggd miljö regleras även med en högsta nockhöjd över nollplanet vilket möjliggör att bebyggelse kan uppföras i två våningar samt inredd vind. En tillåten största och minsta takvinkel regleras för att anpassa bebyggelsen och säkerställa att byggnader uppförs med sadeltak.

Förslaget har varit på samråd under tiden 8 oktober 2020 till och med 3 december 2020. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 4 maj 2023 till och med 25 maj 2023. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet 12 september 2024 redovisat inkomna yttranden.

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

Fornlämning

Under granskningskedet framkom synpunkter om att en redogörelse för fornlämningen L1996-1616 (Raä-Torpa 53:1) som är lokaliserad i den norra delen av planområdet bör läggas till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en redogörelse om denna fornlämning. Information om att tillstånd till ingrepp i fornlämning måste ansökas hos Länsstyrelsen enligt 2 kap. § 12 Kulturmiljölagen (1988:950), har lagts till i planbeskrivningen.

Trafikhantering

Under granskningskedet framkom synpunkter om att den angöringsparkering som föreslås längs med Kärravägen skapar en konfliktpunkt inom ett kort avstånd mellan två väganslutningar vilket inte är en trafiksäker lösning. Inför antagandet har denna angöringsparkering studerats ytterligare bedömningen är att angöringsparkeringen längs med Kärravägen bedöms vara ett yteffektivt och trafiksäkert sätt för att skapa en tillgänglig avfallshantering för de boende. Planbeskrivningen har uppdaterats med en motivering kring detta.

Under granskningskedet inkom även efterfrågan om uppgifter kring det ökade transportbehovet i samband med exploatering och hur det påverkar hög- och lågsäsong, inför antagandet har planbeskrivningen kompletterats med en redogörelse avseende detta. Bedömningen är att trafikökningen som sker i samband med planförslaget har en låg påverkan på Kärravägen.

Skydd mot störningar

Under granskningskedet framkom synpunkter om att i utrymmen där människor har stadigvarande vistelse ska vibrationer inte överstiga 0,4 mm/s vägd RMS enligt Trafikverket och Boverket (TDOK 2014:1021). Då byggrätten är lokaliserad ungefär 150 meter från västkustbanan har en bestämmelse om skydd mot störningar lagts till i plankartan för att säkerställa att åtgärder vidtas för att minska störningar från vibrationer.

Inför antagandet är plankartan uppdaterad med denna planbestämmelse och planbeskrivningen är uppdaterad med en motivering till bestämmelsen.

Dagvatten

Under granskningskedet inkom synpunkter om att planbeskrivningen behöver förtydligas avseende kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och vilken vattenvolym för dagvattendammen som föroreningsberäkningar är gjorda på. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------

detta.

Det inkom även tekniska synpunkter gällande mängden dagvatten som ska hanteras. Inför antagandet har dagvattenutredningen uppdaterats för att tydliggöra hur dagvattnet hanteras och avleds från planområdet till recipient. Det inkom även tekniska synpunkter om att dagvattenutredningen bör beräkna utifrån ett 30 års regn då detaljplanen planlägger för bostäder och visst inslag av centrumverksamhet. Detaljplanen reglerar för 150 kvadratmeter centrumverksamhet vilket anses vara en låg andel yta för centrumverksamhet i jämförelse med andelen bostäder som detaljplanen möjliggör för, därför har dagvattenutredningen inte uppdaterats gällande detta.

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

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling av flerbostadshus samt 150 kvadratmeter centrumverksamhet i bottenvåning inom Torpa-Kärra 1:24 med flera är lämplig. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att detaljplanen för Torpa-Kärra 1:24 med flera, ska antas.

Protokollsutdrag: Byggnadsnämnden
detaljplan@varberg.se
Samhällsutvecklingskontoret

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande	Datum
----------------------	--------------------	-------