



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2016-133



Planbeskrivning

Detaljplan för Torpa-Kärra 1:24 m.fl.

Kärradal, Varbergs kommun

Antagandehandling

2024-09-12

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya byggnader som är anpassade till omkringliggande miljö avsedda för bostäder samt möjliggöra för centrumändamål i bottenvåning.

Planområdet är lokaliserat i norra delen av Kärradal, cirka 10 kilometer norr om centrala Varberg och omfattar cirka 9500 m². Området utgörs av fastigheterna Torpa-Kärre 1:24, del av Torpa-Kärre 15:9 och del av Torpa-Kärre s:5. Planområdet omfattas idag av Kärravägen, två befintliga byggnader, jordbruksmark samt öppen grönyta. Planen gränsar till utpekad värdefull kulturmiljö, öppen jordbruksmark samt till Västkustbanan i öst. Närområdets karaktär präglas av äldre villabebyggelse med inslag av äldre gårdsbebyggelse och nya flerbostadshus.

Planförslaget möjliggör cirka 30 lägenheter i två flerbostadshus i två våningar samt inredd vind. Den norra byggnaden har en u-formad byggnadsstruktur med en huvudbyggnad mot öst och två flyglar vinklade mot Kärravägen. I den södra byggnaden möjliggörs bostäder samt centrumändamål i bottenvåning.

I samband med upprättande av detaljplan möjliggörs bostäder i tätort med landsbygdskaraktär med närhet till serviceorten Väröbacka. Att detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåning bidrar till social och ekonomisk hållbar utveckling i Kärradal. Västkustbanans och väg 845 lokalisering ungefär 150 meter öster om planområdet bidrar till att bullernivåerna i området behöver tas hänsyn till och en trafikbullerutredning har därför tagits fram. Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten och behöver därför hanteras inom kvartersmarken. Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet omhändertas genom en dagvattendamm med strypt utlopp.

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Torpa-Kärre 1:24 m.fl.
Kommunens diarienummer	SBK 2016-133
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-12-10 KF § 177 (beslut om antagande)
Datum detaljplan påbörjad	2018-11-27
Datum detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-09-12

Plankarta, 2024-09-12

Grundkarta, 2023-04-04

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2023-04-04

Illustrationskarta, 2023-04-06

Samrådsredogörelse, 2023-03-29

Granskningsutlåtande, 2024-09-12

Undersökning, 2022-12-14

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

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	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	7
Genomförandetid	7
Befintligt	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	8
Hälsa och säkerhet	12
Planbestämmelser	14
Användning av mark.....	14
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
Genomförandefrågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Mark- och utrymmesförvärv	21
Organisatoriska frågor	21
Tekniska frågor.....	22
Ekonomiska frågor.....	23
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	23
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.....	23
Kulturvärden	24
Prövning enligt annan lagstiftning.....	25
Konsekvenser	27
Fastigheter och rättigheter	27
Kulturmiljö.....	27
Natur	28
Miljö	28

Miljö kvalitetsnormer.....	29
Hälsa och säkerhet	30
Sociala.....	31
Riksintresse.....	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	33
Trafik.....	33
Planeringsunderlag.....	35
Kommunala planeringsunderlag	35
Utredningar.....	35
Planeringsförutsättningar.....	37
Kommunala planeringsförutsättningar	37
Riksintressen.....	38
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	39
Miljö kvalitetsnormer.....	39
Geotekniska förhållanden.....	40
Hydrologiska förhållanden	41
Fysisk miljö.....	42
Trafik.....	43
Service.....	44
Kulturmiljö.....	44
Miljö	45
Hälsa och säkerhet	46
Sociala.....	46
Teknik.....	47

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya byggnader som är anpassade till omkringliggande miljö avsedda för bostäder samt för centrumändamål i bottenvåning.

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 norra delen av Kärradal, cirka 10 kilometer norr om Varbergs centrum. Planområdet omfattar cirka 9500 m² och utgörs av fastigheterna Torpa-Kärra 1:24, del av Torpa-Kärra 15:9 och del av Torpa-Kärra s:5. Inom planområdet finns två befintliga byggnader för bostad och butik. Övriga delar av planområdet består av jordbruksmark samt öppna ytor beväxna med sly. Närområdets karaktär präglas av villabebyggelse med inslag av äldre gårdsbebyggelse och nyare flerbostadshus anpassade till den äldre bebyggelsen.



Planområdet markerat med streckad linje.



En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varbergs kommun

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförande tid 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

Inom planområdet är Lådvägen lokaliserad som idag används som angöringsgata till åkermarken och till fastigheten Torpa-Kärra 1:11. Denna angöringsgata avses bevaras. Det finns även befintliga biotopvärden i form av stenmur, dike och del av åkerholme, dessa avses att bevaras för att bibehålla biotopvärdena och möjliggöra för

ekosystemtjänster. Fornlämningen Raä-Torpa 44:1 finns idag i den södra delen av planområdet och avses skyddas i planen. Fornlämningen Raä Torpa 53:1 är lokaliserad i den norra delen av planområdet och bedöms att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda markavsnittet i den norra delen tas i anspråk för avsett ändamål.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats Väg är huvudmannaskapet kommunalt och förvaltas fortsatt av Trafikverket enligt vägplanen.

Trafik

Biltrafik

Väg 802, Kärravägen, är inkluderad i planområdet för att möjliggöra för ett utfartsförbud mot Kärravägen. Utformningen av Kärravägen ändras inte.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Det finns VA-ledningar i Kärravägen för spill- och dricksvatten, serviserna för dessa behöver förlängas om byggnation av bostäder sker i den norra delen av Torpa-Kärra 1:24.

Kvartersmark

Bebyggelse

Användningen inom planområdet är i huvudsak bostäder och utgörs av två byggrätter. Byggrätten i den norra delen av planområdet möjliggör för en u-formad byggnadsstruktur med en öppen innergård mot väst. Byggrätten regleras till en största byggnadsarea på 1050 m². På gården är det möjligt att uppföra komplementbyggnader med en största byggnadsarea på 120 m². På den östra sidan om huvudbyggnaden är det möjligt att uppföra komplementbyggnad med en största byggnadsarea på 170 m². Byggrätten inom den södra delen av planområdet möjliggör för en fristående byggnad med bostäder samt centrumändamål i bottenvåningen. Denna byggrätt har en största byggnadsarea på 350 m², här är det möjligt att upprätta en lokal för centrumverksamhet på 150 m². Öster om den södra byggnaden är det möjligt att uppföra komplementbyggnad med en största byggnadsarea på 60 m².

Gestaltning

Byggnadshöjd

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet regleras till +27,5 meter för byggrätterna som är lämpliga för bostäder och delvis centrumverksamhet i bottenvåning. De reglerade nockhöjderna över nollplanet möjliggör för två våningar samt vindsvåning.

Komplementbyggnaderna regleras med en högsta nockhöjd på 4 meter.

Nockhöjden för gårdsbjälklag får max vara +17,5 meter för att säkerställa att byggnaderna hamnar i marknivå med Kärravägen samt att eventuellt underjordiskt garaget inte hamnar på en högre höjd än Kärravägen.

Takvinkel

Byggnaderna avsedda för flerbostadshus är reglerade med en minsta och största tillåtna takvinkel. Regleringen av takvinkel är satt för att knyta an till den omkringliggande bebyggelsen. Inom de två byggrätterna är takvinkeln reglerad med en minsta takvinkel på 27 grader och en största takvinkel på 38 grader.

Utformning av byggnader

Planförslaget innehåller utformningsbestämmelser för att säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas till den värdefulla kulturmiljö som angränsar till planområdet. För att anpassa bebyggelsen har utformningen reglerats med fokus på fasadmaterial, utformning av tak samt takkupor. Fasadens material ska i största del vara i trä för att knyta an till den befintliga bebyggda miljön samt till angränsande kulturmiljö. Tillkommande byggnader ska utformas med sadeltak för att ta hänsyn till angränsande kulturhistorisk miljö samt befintlig byggnadsutformning. Vindsutrymmena på bostadsbebyggelsen kan utformas med takkupor upp till max hälften av fasadens längd. För att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan den norra och södra byggnadskroppen så har begränsning av utkragande byggnadsdelar reglerats mellan de två byggrätterna.

Grönstruktur

Hänsyn till natur- och kulturvärden

För att ta hänsyn till natur- och kulturvärden så bevaras åkerholmen, diket och stenvuren som omfattas av biotopskydd genom att planlägga området med reglering av markens anordnande och vegetation. Del av åkerholmen är inkluderad i planområdet och är reglerad med ett skyddsavstånd på 5 meter till byggrätten med avsikten att åkerholmen bevaras och inte bebyggs. Åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopen kräver dispens. Biotopskyddsdispens söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl.



Redovisning av sträckningen för åkerholmen, diket och stenmuren

Service

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet i bottenvåningen i den södra delen av planområdet. Detta knyter an till intilliggande service på västra sidan Kärravägen, där verksamhet i form av ett Bed & Breakfast finns. Regleringen möjliggör även att butik fortsatt kan finnas inom planområdet då det idag finns en befintlig affär inom fastigheten Torpa-Kärä 1:24.

Trafik

Parkering

Parkeringsbehovet förutsetts kunna lösas genom markparkering eller i underjordiskt garage. Då detaljplanen anger möjlighet till bostäder samt centrumverksamhet i bottenvåning ser parkeringsbehovet olika ut beroende på hur planområdet kommer att utformas. Ytan för parkering är begränsad och blir därmed delvis styrande för vilken byggrätt som kan nyttjas. Parkeringsnormen för flerbostadshus är 10 bilar/1000 kvm bruttoarea (BTA), 1 gästparkering /1000 kvm BTA och 2 cyklar/lägenhet. För centrumverksamhet har detaljplanen utgått från parkeringsnormen för Handel övriga, vilken anger 25 bilar/1000 kvm BTA och 8 cyklar/1000 kvm BTA.

Planförslaget möjliggör för ungefär 30 lägenheter samt 150 m² centrumverksamhet i bottenvåning vilket skapar ett parkeringsbehov på ca 43 bilar samt 62 cyklar enligt Varbergs kommuns parkeringsnorm.

Följande räkneexempel över parkeringsplatser är beräknat utifrån detaljplanens maximala byggrätt fördelat över följande:

Räkneexempel över antalet parkeringsplatser:

	<u>Yta</u>	<u>Bilparkering boende+gäst</u>	<u>Cykel</u>
Bostad:	3502 kvm	35 + 4	60
Centrumverksamhet:	150 kvm	4	2
Totalt:		43	62

Angöring

Angöring till planområdet möjliggörs via Lådvägen och från Postvägen i söder. För att säkerställa detta har ett utfartsförbud lagts mot Kärravägen. Korsningen Kärravägen - Lådvägen föreslås rätas ut för att möjliggöra en säker väsanslutning.

En angöringsparkering för sopbil är planlagd längs med Kärravägen inom kvartersmark. Denna angöringsparkering är endast avsedd för avfallsbil och inte för privat bilparkering.

Teknisk försörjning

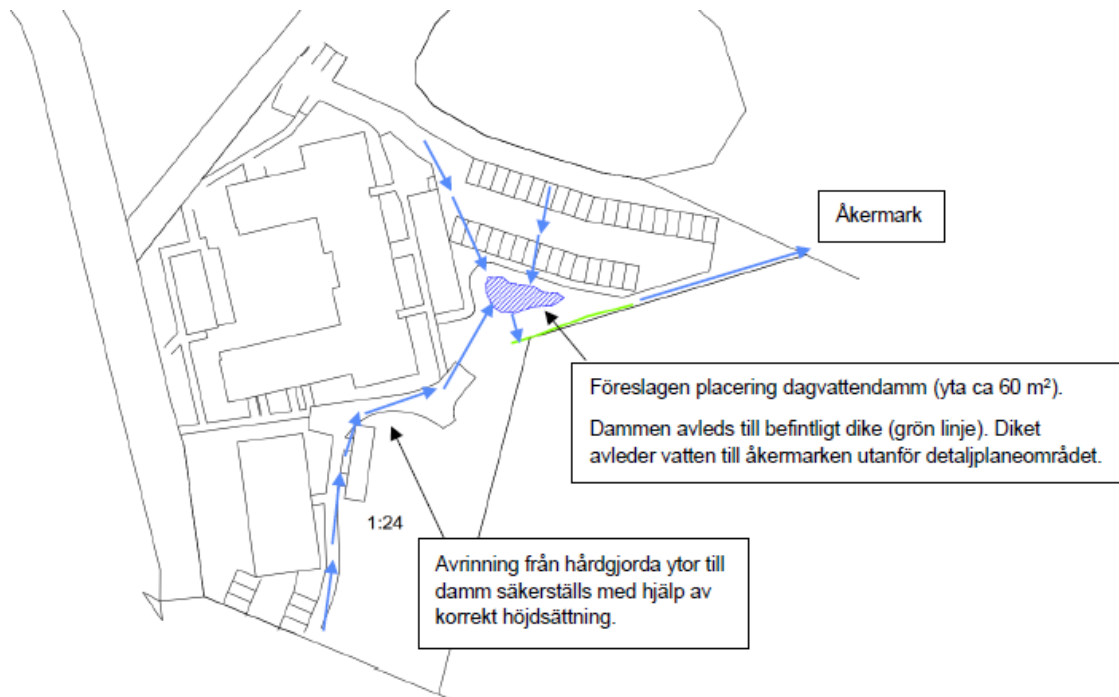
Vatten, spill- och dagvatten

Dagvattenhantering ska ske inom kvartersmarken då planområdet inte ingår i VIVABs verksamhetsområde för dagvatten. Hanteringen för dagvatten ska även ta hänsyn till skyfall och rening av dagvatten. Dagvattenutredningen som har tagits fram föreslår att anlägga en dagvattendamm inom planområdet. Dagvattendammen bedöms behöva en yta på 60 m² med ett fördröjningsbehov på 24 m³. Dammen ska utformas med tät botten då grundvattnets medelnivå är 0,5 meter under marknivån. I föroreningsberäkningarna har det antagits ett reglerdjup på 0,3 meter, permanent vattendjup på 1 meter, en slänthlutning på 1:3 samt ett längd-breddförhållande på 2,5 meter. Ett minsta rekommenderat permanent vattendjup i dammen är 0,5 meter. Dammen ska anläggas med ett strypt utlopp för att inte riskera erosionsskador och för höga flöden till intilliggande befintligt dike.

Från dammen föreslås att dagvattnet leds vidare till det befintliga diket inom planområdet, därefter avleds dagvattnet vidare till åkermarken på fastigheten Torpa-Kärra 15:9, i öster, likt befintlig dagvattenavledning, där delar av dagvattnet infiltreras i åkermarken. Infiltrationskapaciteten i åkermarken bedöms vara god utifrån jordartskartans information om att området består av postglacial sand. Delar av dagvattnet avleds via åkerdräneringar öster om planområdet vidare till Nisebäcken.

Dagvattendammen ska ingå i en gemensamhetsanläggning för befintliga och nya fastigheter inom planområdet.

Nedan redovisas ett förslag på placering av dagvattendammen. Den slutgiltiga placeringen fastslås i bygglovsskedet.



Föreslagen placering av dagvattendamm (Dagvattenutredning, Sweco 2024-04-11)

Avfallshantering

Yta för parkering avsedd för avfallsfordon möjliggörs inom kvartersmark längs med Kärravägen. I anslutning har yta för komplementbyggnad säkerställts där sophus kan placeras.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planförslaget har utformats med hänsyn till trafikbuller från Västkustbanan, väg 802 och väg 845. För att möjliggöra för en boendemiljö som uppfyller kraven och riktvärdena i förordningen (2015:216) om trafikbuller, har utformningen anpassats för att minska nivåerna för buller vid bostadsbyggnaderna och uteplatser.

Vid beräkning av trafikbuller för den planerade bostadsbebyggelsen så anger trafikbullerutredningen att de två byggnaderna avsedda för bostäder uppfyller kravet att inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen (2015:216). Den norra byggnaden, som planeras ha en u-formad byggnadsstruktur, beräknas få en bullernivå på 59 dBA ekvivalent nivå vid den östra fasaden, vid den norra fasaden är bullervärdena mellan 53–55 dBA ekvivalent nivå, vid den södra fasaden är bullervärdena mellan 54 – 56 dBA och vid fasaderna mot väst är bullervärdena mellan 50 – 54 dBA ekvivalent nivå. Med bullervärden på 50 dBA vid den västra fasaden så är det möjligt för en uteplats enligt riktlinjerna i förordningen (2015:216).

Den södra byggnaden, som planeras vara ett fristående flerbostadshus beräknas få en bullernivå på 57 dBA ekvivalent nivå vid den östra fasaden, vid den södra fasaden är bullervärdet 54 dBA ekvivalent nivå, vid den västra fasaden är bullernivån på 53 dBA ekvivalent nivå och vid den norra fasaden är bullernivån på 55 dBA ekvivalent nivå. För att möjliggöra för att den södra byggnaden har en uteplats som uppnår riktlinjerna enligt bullerförordningen (2015:216) ska uteplatsen vid den norra byggnaden vara tillgänglig för alla fastigheter inom planområdet genom att ingå i en gemensamhetsanläggning.

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

VÄG - Användningen Väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Motivet till användningen är att inkludera del av Kärravägen för att möjliggöra reglering av utfartsförbud mellan fastigheten Torpa-Kärre 1:24 och del av Kärravägen, Torpa-Kärre s:5. Utformningen och väghållare av Kärravägen avses inte ändras i samband med detaljplanen.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra för en sammanhållen bebyggelse i Kärradal genom att uppföra bostäder inom planområdet.

C (CENTRUM) - Användningen Centrum används för områden som har behov av en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor eller andra verksamheter med behov av att ligga centralt. Motivet till användningen är att möjliggöra för att lokal i bottenvåning kan uppföras inom den södra delen av planområdet. Motivet är även att möjliggöra för hållbara förutsättningar att bo på orten genom att exempelvis handel finns inom orten.

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 byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnader uppförs med säkert avstånd till Kärravägen, Lådvägen, Postvägen och trafikangöringar. Vidare är motivet att säkerställa så byggnadsverk inte uppförs där fornlämningen Raä Torpa 44:1 finns samt där biotoper är lokaliserade.

Ö₁ (Marken får endast förses med ramp och/eller komplementbyggnad samt plank eller mur) - Begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får endast förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för ramp till eventuellt underjordiskt garage samt för komplementbyggnad inom ytan. Komplementbyggnad kan uppföras oavsett om ramp anordnas. Bestämmelsen syftar

även till att mur kan uppföras i samband med konstruktion av rampen till möjligt garage.

ö₂ (Marken får inte förses med byggnad förutom underjordiskt garage) - Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnader ovan mark inte uppförs men möjliggöra för att underjordiskt garage kan byggas under marken. Det är möjligt att utforma innergården ovan mark med exempelvis altan, plank och dylikt.

ö₃ (Marken får endast förses med byggnadsverk under mark och/eller komplementbyggnad samt plank eller mur ovan mark) - Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnad som är tillgänglig för boende och avfallshantering. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för byggnation under mark.

ö₄ (Marken får endast förses med komplementbyggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnad intill den södra byggnaden.

Byggnaders användning

s₁ (Centrum endast i bottenvåning) - Bestämmelser om byggnaders användning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas. Motivet till bestämmelsen är att reglera att centrumverksamhet sker i bottenvåning. Ytan för centrumverksamhet begränsas för att säkerställa att tillräcklig yta finns för antalet parkeringsplatser som krävs enligt Varbergs parkeringsnorm.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 4m - 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 reglera höjden på komplementbyggnaderna för att anpassa byggnadernas höjd till omgivningen.

h₂ +27,5 m - Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd över angivet nollplanet reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Motivet till bestämmelsen är att anpassa höjden på byggnaderna avsedda för bostad med hänsyn till den omkringliggande bebyggda miljön samt till kulturmiljön.

h₃ (Nockhöjden på gårdsbjälklaget får max vara +17,5 meter över angivet nollplan) - Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att reglera nockhöjden på gårdsbjälklaget för att säkerställa att underjordisk konstruktion får en begränsad höjd och anpassas till höjden på Kärravägen. Motivet är även att ange den lägsta punkten omkring bostadsbebyggelsen. Nockhöjden på gårdsbjälklaget möjliggör att delar som kan sticka upp, exempelvis mur eller plank, kan uppföras inom ytan. Detta kan likställas med delar som sticker upp över taket så som skorstenar eller ventilationstrummor, vilka inte räknas in i takets högsta nockhöjd.

Markens anordnade och vegetation

n₁ (Dike och stenmur ska bevaras)- Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Motivet till bestämmelsen är att bevara stenmurens kulturhistoriska och biologiska värden. Bestämmelsen syftar även till att bevara dikets funktion för att leda dagvatten till diket från dagvattendammen samt att behålla de ekosystemtjänster och biotoper som diket innehåller.

n₂ (Angöringsparkering för avfallsbil ska anordnas)- Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytan finns för att använda för angöringsparkering för avfallsbil. Parkering för personbilar ska inte uppföras och backparkering ska inte ske. Om behov finns för angöring av andra typer av servicebilar, exempelvis utryckningsfordon, kan denna yta användas i mån av plats.

n₃ (Åkerholme ska bevaras)- Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett skyddsområde mot åkerholmen. En skyddszon på 5 meter till åkerholmen har inkluderats inom egenskapsområdet för bestämmelsen.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ (Markreservat för gemensamhetsanläggning) - Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas för Lådvägen, så gatan kan nyttjas av de nya fastigheterna som bildas inom planområdet samt för att den befintliga fastigheten Torpa-Kärä 11:1 fortsatt ska kunna nyttja Lådvägen. Motivet till bestämmelsen är även att säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas för att befintliga och nya fastigheter inom planområdet gemensamt kan nyttja parkeringarna för bil och cykel samt dagvattendammen. Reglering av en gemensamhetsanläggning inom ytan intill

byggrätten för den norra byggnaden syftar till att möjliggöra för en gemensam innergård för de två fastigheter som planeras skapas inom planområdet.

Skydd av kulturvärden

q₁ (Fornlämning ska bevaras) - Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska på kvartersmark tillämpas för att reglera hur befintliga byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, bebyggelseområden och tomter som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att fornlämningen Raä Torpa 44:1 bevaras inom den avsedda ytan.

Skydd mot störningar

m₁ (Åtgärder ska vidtas för att minska störningar från vibrationer) - Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att åtgärder vidtas för att minska störningar från vibrationer med anledning av Västkustbanan som är lokaliserad cirka 150 meter från byggrätten.

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 säkerställa att inga nya in- och utfarter anordnas längs med Kärravägen för att trygga en säker trafikmiljö.

Takvinkel

o₁ 27° - Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera minsta takvinkel på byggnadskropparna för att för att anpassa byggnaden till omgivningen.

o₂ 38° - Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera största takvinkel på byggnadskropparna för att anpassa byggnaden till omgivningen.

Utformning

f₁ (Tak ska utformas som sadeltak på byggnadskroppar) - Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmäckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att utforma byggnadernas tak med hänsyn till den bebyggda miljön i Kärradal samt till kulturmiljön.

f₂ (Takkupor får anordnas till max ½ av respektive fasadlängd) - Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att begränsa uppförandet av takkupor så dessa inte dominerar den byggnadsvolym som tillåts i angränsning till kulturmiljön.

f₃ (Fasaden ska till mer än hälften utgöras av trä) - Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att utforma bebyggelsen med fasadmaterialval för att ta hänsyn till omkringliggande kulturmiljö i form av den äldre bebyggelsen.

f₄ (Utkragande byggnadsdelar får inte uppföras)- Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att utkragande byggnadsdelar inte uppförs mellan de två byggrätterna för att säkerställa att byggnaderna inte byggs samman.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera största byggnadsarea för bebyggelsen. Motivet är även att begränsa byggnadens exploateringsgrad för att rymma de funktioner som behövs för en fungerande bostadsfastighet.

e₂ - Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Motivet till bestämmelsen är att reglera största bruttoarea för centrumverksamheten. Detta för att möjliggöra yta för ytterligare funktioner som tillkommer vid centrumverksamhet.

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

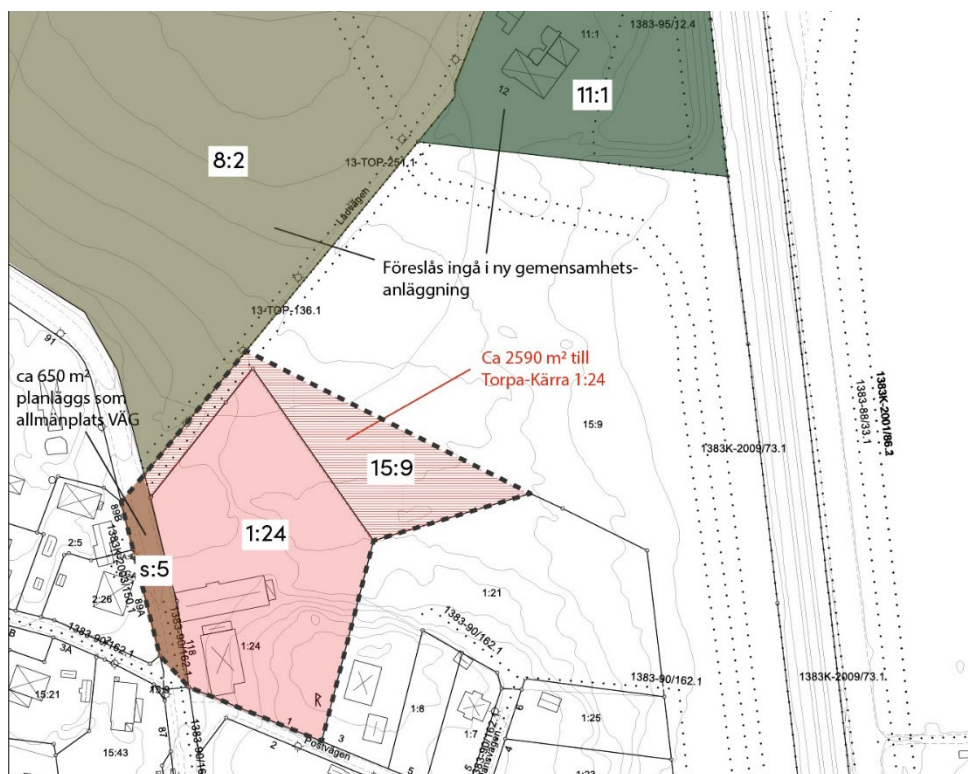
Förändrad fastighetsindelning

Del av Torpa-Kärra 1:24 kan avstyckas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Del av Torpa-Kärra 15:9 kommer efter lagakraftvunnen detaljplan att överföras till Torpa-Kärra 1:24.

Del av Torpa-Kärra s:5 kommer efter lagakraftvunnen detaljplan att övergå till en kommunal fastighet genom fastighetsbildning, förslagsvis kommer detta att ske genom fastighetsreglering.

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



Fastighet	Fastighetskonsekvens
Torpa-Kärra 1:24	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt visst inslag av centrumändamål (C). Planen möjliggör för avstyckning av nya fastigheter. Fastigheten erhåller ca 2590 kvadratmeter från del av Torpa-Kärra 15:9 genom fastighetsreglering. Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som ska bildas på Lådvägen.
Torpa-Kärra 15:9	Del av Torpa-Kärra 15:9 ingår i planområdet, cirka 2590 kvadratmeter, innehållande kvartersmark för bostäder (B), överförs genom fastighetsreglering till Torpa-Kärra 1:24.
Torpa-Kärra s:5	Del av Torpa-Kärra s:5 ingår i planområdet, ca 650 kvadratmeter, planläggs som allmän platsmark, VÄG. Ingen förändring avseende utformning föreslås. Marken avses fastighetsregleras till kommunal fastighet.
Torpa-Kärra 11:1	Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som ska bildas på Lådvägen. Befintligt servitut 13-TOP-136.1 för väg upphävs därmed avseende den delen av Lådvägen som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen på Lådvägen.
Torpa-Kärra 8:2	Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som ska bildas på Lådvägen.

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 kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

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.

Fastighetsägare till Torpa-Kärra 1:24 ansvarar för att ansöka om aktuella fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder för reglering av allmän plats. Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

En ny gemensamhetsanläggning avses bildas för Lådvägen inom detaljplanens nordvästra del. Deltagande fastigheter för gemensamhetsanläggning blir Torpa-Kärra 1:24, 8:2 och 11:1.

En gemensamhetsanläggning för parkering och dagvattenhantering avses bildas inom den del som ligger inom Torpa-Kärra 15:9, men som när detaljplanen har vunnit laga kraft, ska överföras till Torpa-Kärra 1:24. Deltagande fastigheter för gemensamhetsanläggningen blir nybildade fastigheter inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning för gemensam innergård avses bildas inom den norra delen av fastigheten Torpa-Kärra 1:24. Deltagande fastigheter för gemensamhetsanläggningen blir nybildade fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningarna bildas genom en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen av Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun. Exploatören ansöker och bekostar samtliga förrättningskostnader i samband med anläggningsförrättningen.

Ledningsrätter

Inga nya ledningsrätter behöver bildas.

Servitut

Befintligt servitut gällande Lådvägen till förmån för Torpa-Kärra 11:1, inom del av Torpa-Kärra 15:9, avses upphävas. Ansökan om upphävande av servitut 13-TOP-136.1 görs av exploatören till Lantmäterimyndigheten i samband med ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning för Lådvägen.

Avtalsservitut för att säkra möjlighet att infiltrera dagvatten på åkermark ska tecknas mellan Torpa-Kärra 1:24 och 15:9. Avtalsservitutet tecknas innan detaljplanen beslutas om antagande.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Vid en lagakraftvunnen detaljplan har kommunen enligt 6 kap § 13 plan- och bygglagen, skyldighet att lösa in mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

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.

Exploateringsavtal kommer inte tecknas för denna detaljplan. Genomförandefrågor kopplade till överföring av allmän plats hanteras i stället i en överenskommelse om kostnader för fastighetsreglering.

Exploator ansvarar för och finansierar utbyggnad av samtliga anläggningar inom kvartersmark i detaljplanen.

Övriga avtal

Överenskommelse om kostnader förenade med inlösen och överföring av mark som planläggs som allmän plats VÄG ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanens antagande.

Köpeavtal ska tecknas mellan fastighetsägaren till Torpa-Kärre 1:24 och Torpa-Kärre 15:9 för överföring av mark innehållande kvartersmark inom nordvästra samt nordöstra delen av detaljplanen.

Avtal som säkrar planområdets möjlighet att infiltrera vatten på åkermarken inom Torpa-Kärre 15:9 behöver tecknas innan detaljplanens antagande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El

Området är anslutet till Varbergsortens Elkraft.

Bredband

Området är anslutet till Varbergs Energis fibernät.

Teleledningar

Området är anslutet till Skanovas telenät. Undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet bekostas av fastighetsägare eller exploator.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten- och spillvatten. En ny anslutningspunkt för vatten- och spillvatten behöver finnas för varje fastighet inom detaljplanen. Varje ny fastighet, samt befintlig fastighet, som kommer att bildas ska ha en egen anslutningspunkt för spill- och dricksvatten. Om byggnation efter avstyckning av fastighet Torpa-Kärre 1:24 blir aktuellt ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB. Anmälan lämnas minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet.

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

Exploatören ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom sin/sina fastigheter. Inom planområdet fördröjs dagvattnet i en damm som sedan med ett strypt utlopp avleds till befintligt dike lokaliserat inom planområdet.

Brandvatten

Närmsta brandvattenpost ligger ungefär 700 meter, söder om planområdet. Avståndet till brandposten innebär att förlängning av ledningar blir ett kostsamt alternativ, var på ett alternativsystem föreslås tillämpas för brandvatten. Flödet i brandposten bedöms vara tillräckligt för att tillämpa ett alternativt system för den planerade bebyggelsen.

Exploatören ska på egen bekostad och ansvar hantera brandvatten inom sin/sina egna fastigheter. En alternativ brandvattenlösning kan användas inom området.

Alternativsystem innebär bland annat tankbil eller liknande. Viktigt är att räddningstjänsten ska kunna vända med tankbilen inom planområdet. Utformning av alternativsystem för brandvatten ska följa Räddningstjänsten Västs PM4 om brandvattenförsörjning (2019-03-05).

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsbildning

Kommunen ska lösa in den del av Torpa-Kärra s:5 som omfattas av allmän plats VÄG inom detaljplanen och ska betala för inlösen av marken för Torpa-Kärra s:5.

Exploatören har dock via överenskommelse med kommunen åtagit sig den kostnaden då åtgärden är till nödvändighet för exploateringen.

Drift vatten och avlopp

Varberg vatten AB får kostnader för drift och underhåll av ledningar för vatten- och spill.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Torpa-Kärra 1:24	Får kostnader för planarbetet inklusive utredningar, förrättningskostnader gällande fastighetsbildningar och bildande av gemensamhetsanläggningar, kostnader för rivning av befintlig bebyggelse, inlösen av del av Torpa-Kärra s:5, eventuell ledningsflytt, samt byggnation av samtliga anläggningar inom kvartersmark i

	detaljplanen. Får även kostnader för anslutningspunkt/er för spillvatten samt egen brandvattenlösning inom fastigheten/fastigheterna.
Torpa-Kärra 15:9	Får intäkter genom försäljning av del av fastighet, innehållande kvartersmark.
Torpa-Kärra 11:1	Får inga kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning för Lådvägen.
Torpa-Kärra 8:2	Får inga kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning för Lådvägen.
Torpa-Kärra s:5	Får intäkter genom inlösen av mark för allmän platsmark, VÄG. Ersättningen beräknas utifrån expropriationslagen. Då marken redan är upplåten med vägrätt bedöms ersättningen bli marginell.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Den befintliga fornlämning Raä Torpa 44:1 inom kvartersmark ska bevaras, varför en egenskapsbestämmelse, q_1 – *fornlämning ska bevaras* finns inom detaljplanen.

Fornlämningen Raä Torpa 53:1 som är lokaliserad i den norra delen av planområdet, enligt den arkeologiska utredningen är bedömningen att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda markavsnittet i planområdets norra del tas i anspråk för avsett ändamål. Däremot är fornlämningar skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete så ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

Den befintliga åkerholmen som delvis ingår i planområdet, stenvuren och diket ska bevaras, varför egenskapsbestämmelserna n_1 – *dike och stenvur ska bevaras* samt n_3 – *Åkerholme ska bevaras*. Biotoperna är även skyddade i Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 11§.

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.

Lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149).

Prövning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988)

Avstyckningar samt fastighetsreglering prövas genom fastighetsbildningslagen av Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun.

Dispenser och tillstånd under genomförandeskede

Dispens/tillstånd/prövning	Lag	Ansvarig
Lantmäteriförrättning	Fastighetsbildningslagen (1970:988) Anläggningslagen (1973:1149)	Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning gällande Torpa-Kärra s:5. Exploatören ansvarar för att ansöka om övriga lantmäteriförrättningar hos Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun.
Biotopskyddsdispens	Miljöbalken (1998:808) 7 kap. 11§.	Åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopen kräver dispens. Biotopskyddsdispens söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl. I samband med att dagvattendamm anläggs intill det biotopskyddade diket så avses att biotopskyddsdispens ansöks om åtgärder bedöms skada naturmiljön i biotopen. Exploatör är ansvarig att söka dispens.
Vattenverksamhet	Miljöbalken (1998:808) 11 kap.	Vid anläggning av underjordiskt garage så behöver en tillfällig grundvattensänkning göras. Bortledning av grundvatten kräver tillstånd. Detta söks hos Mark- och miljödomstolen. Exploatör är ansvarig att söka detta.

		Anläggning av dagvattendamm med strypt utlopp kräver tillstånd vilket söks hos Mark- och miljödomstolen. Exploatör är ansvarig att söka detta.
Ingrepp i fornlämning	Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. §12.	Vid byggnation, utgrävning, övertäckning, plantering eller andra åtgärder som ändrar eller skadar fornlämningarna L1996:1616 (Raä Torpa 53:1) och L1996:1491 (Raä Torpa 44:1) ska ansökan om tillstånd hos länsstyrelsen göras. Ansökan om tillstånd görs av exploatör. Ingrepp i fornlämningen kan komma att kräva arkeologiska insatser, dessa bekostas av exploatören.

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
Torpa-Kärra 1:24	Utökas med ca 2590 m ² från Torpa-Kärra 15:9. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) samt centrum (C). Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet.
Torpa-Kärra 15:9	Avstår ca 2590 m ² till Torpa-Kärra 1:24. Planläggs som kvartersmark för bostäder (B).
Torpa-Kärra s:5	Ca 650 m ² av Torpa-Kärra s:5 ingår i planområdet. Planläggs som allmän plats VÄG.
Torpa-Kärra 11:1	Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet.
Torpa-Kärra 8:2	Fastigheten föreslås ingå i ny gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön nämnvärt, då ny bebyggelse ska anpassas till omkringliggande miljö. Bestämmelser om fasadmateriäl, takvinkel och takform är exempel på hur hänsyn tas till kulturmiljön i planförslaget.

Fornlämningar

Fornlämningen Raä Torpa 53:1 är lokaliserad i den norra delen av planområdet, enligt meddelandet från Länsstyrelsen Halland Län är bedömningen att inget hinder föreligger ur arkeologisk synpunkt för att det berörda markavsnittet i planområdets norra del tas i anspråk för avsett ändamål. Detaljplanen möjliggör att infart för trafik, parkering och komplementbyggnad kan uppföras, om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete så ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§. Tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap §12 kulturmiljölagen (1988:950) ska sökas hos Länsstyrelsen.

Fornlämningen L1996:1491 (Raä Torpa 44:1) som är lokaliserad inom planområdet och avses bevaras bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Natur

Landskapsbild

Bebyggelsen anpassas till omkringliggande kulturmiljö och befintliga byggnadshöjder för att exploateringen inom planområdet inte ska påverka landskapsbilden inom Kärradal negativt. Bebyggelse tillkommer inom området för sammanhållenbebyggelse och är en förlängning av bebyggelse längsmed Kärravägen. Däremot tar exploateringen jordbruksmark i anspråk vilken kan bidra till att vyn från Kärravägen ut mot jordbrukslandskapet i väst blir begränsad.

Biotopskydd

Biotoperna för åkerholmen, diket och stemmuren bedöms påverkas i samband med att byggnation sker intill dessa biotopsområden. Däremot har exploateringen utvecklats med förutsättningen att biotopskyddet behålls och den byggda miljön inte påverkar den biologiska mångfalden som åkerholmen, diket och stemmuren omfattas av. Del av stemmuren och diket är vid byggnation inte längre lokaliserade i jordbruksmark, däremot bevaras dessa biotoper för att fortsatt vara värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter genom att reglera att dike och stenvägg ska bevaras. Del av åkerholmen omfattas av detaljplanen, för att skydda åkerholmens biologiska värden har en skyddsbestämmelse och skyddsavstånd lagts in i plankartan.

Vid behov av att utföra åtgärder som skadar naturmiljön inom ett biotopskyddsområde krävs dispens från bestämmelserna. Biotopskyddsdispens söks hos Länsstyrelsen och kan medges om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap. 11§.

Miljö

Miljöbedömning

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 ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

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

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 § 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

Tillståndet i vattenförekomsten ska inte försämrats. Den föreslagna exploateringen tillsammans med föreslagen dagvattenhantering bedöms förbättra föroreningsituationen och bidrar positivt till att uppnå god status i recipienten.

Likt den geotekniska utredningen så redovisar dagvattenutredningen att det är relativt höga grundvattennivåer inom planområdet. Därför är det viktigt att ta hänsyn till höjdnivåerna inom planområdet för att leda vattnet till dagvattendammen och bort från bebyggelsen. För att säkerställa att byggnader inte påverkas av stora regnhändelser så ska marksättningen intill byggnaderna ha en lutning på 5 % från byggnaden inom ett avstånd på 3 meter, därefter rekommenderas en lutning på 1% från byggnaden.

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

Skuggning och dagsljus

Föreslagna bebyggelse ger upphov till viss skuggning inom fastigheten som planläggs. Solstudien redovisar påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet, 20 juni (sommartid) infinner sig. Resultatet av studien visar att den planerade innergården inom den norra byggnaden kommer ha goda solförhållanden mellan klockan 12 – 15 vid vintertid samt under hela dagen vid sommartid.

3D modell Torpa-kärra 1:24
Skugganalys 2023.04.11



20 Mars, 09:00 Vinter



20 Mars, 12:00 Vinter



20 Mars, 15:00 Vinter



20 Mars, 18:00 Vinter



20 Juni, 09:00 Sommar



20 Juni, 12:00 Sommar



20 Juni, 15:00 Sommar



20 Juni, 18:00 Sommar



Dagsljus och skugga. Bilden visar sol- och skuggförhållandena med den planerade exploateringen inom planområdet vid vårdagjämning och sommarsolståndet.

Beräkning av omgivningsbuller

Beräkningen av omgivningsbuller visar på att planområdet är bullerutsatt men att bullernivåerna vid fasad klarar gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen (2015:216). Gällande tillgången på uteplatser enligt förordningen så uppfyller den norra byggnaden kravet på max 50 dBA ekvivalent ljudnivå och max 70 dBA maximal ljudnivå enligt förordningen. Här blir det möjligt att uppföra en gemensam uteplats för de två byggnaderna då den södra byggnaden inte uppfyller kravet på buller för uteplats enligt förordningen.



Ekvivalent ljudnivå enligt planförslag.

Maximal ljudnivå enligt planförslag.

Markradon

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

För att säkerställa att den nya bebyggelsen där människor har en stadigvarande vistelse skyddas mot vibrationer ställs krav i detaljplanen att åtgärder ska utföras för att minska risker för vibrationer i byggnaderna.

Sociala

Barn

Ur ett barnperspektiv så är den närmsta lekplatsen lokaliserad på ett avstånd som ger konsekvenser för barn, då transport dit kräver sällskap av en vuxen. Inom planområdet lämnas ytor inom kvartersmark för möjligheten att anordna en lekplats. Det finns även grönområden inom planområdet som bör bevaras där det är möjligt för spontanlek.

Om lekplats anordnas inom planområdet främjar det en god livsmiljö som är tillgänglig för barn vilket bidrar till att barn kan leka fritt och barnfamiljer i området behöver inte transportera sig till närmsta befintliga lekplats vilken är lokaliserad cirka 2 kilometer från planområdet.

Inom planområdet föreslås en öppen dagvattenhantering i form av en dagvattendamm. Dammar kan komma att påverka en säker och trygg miljö för barn, därför är det viktigt att vid utformningen av dagvattendammen och närmiljön säkerställa att området är så trygg och säkert som möjligt för barn. Däremot kan en dagvattendamm även skapa ett mervärde som en del i en rekreativ närmiljö.

Demografi

Planförslaget möjliggör för fler typer av boendeformer i en miljö där det i övrigt råder en homogen struktur med likvärdiga boendeformer. Fler typer av boenden innebär fler valmöjligheter av bostäder för olika generationer i olika skeden i livet och gynnar en blandad befolkningssammansättning med de fördelar detta oftast innebär.

Trygghet

Vid ett genomförande av planen möjliggörs centrumverksamhet vilket kan bidra till en ökad trygghet i samband med ett ökat flöde av människor och närhet till service.

Kärravägen är idag inte utformad med övergångsställen eller trottoarer vilket i samband med byggnation av nya bostäder kan öka otryggheten vid vägen på grund av ett ökat trafikflöde.

Riksintresse

Friluftsliv

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

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

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

Trafikommunikation

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

I och med att del av exploateringen sker på jordbruksmark har en lokaliseringsstudie tagits fram. Den slutgiltiga bedömningen enligt studien är att den jordbruksmark som har klass 6 är mycket fragmenterad och av begränsad yta. I anspråkstagande av berörd jordbruksmark bedöms inte påverka den ekonomiska avkastningen negativt i jämförelse med bra odlingsbar mark. Exploateringen bedöms inte heller påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla ett rikt odlingslandskap i Varbergs kommun. Genom att detaljplaneförslaget medger ökad bebyggelse genom flerbostadshus på landsbygden, är bedömningen att ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark är motiverad.

Trafik

Motortrafik

Den planerade exploateringen förväntas öka trafikallsträngen men inte i den omfattning att åtgärder behöver vidtas. Vid beräkning utförd med Trafikverkets trafikallstringsverktyg uppskattas föreslagen exploatering bidra med ungefär 110 bilresor /dygn. Av den totala siffran så beräknas 59 av dessa bilresor göras av de boende inom planområdet och 51 av dessa bilresor bedöms ske till centrumverksamheten inom planområdet. Här är det av vikt att ta hänsyn till att beroende på typ av centrumverksamhet så kommer detta generera olika mängd av biltrafik.

Trafikläget på Kärravägen

I en tidigare trafikutredning för Kärravägen från år 2019 i samband med detaljplanen för del av Torpa-Kärä 15:9, DP L114, har man uppskattat att under juli månad är trafikmängden på Kärravägen mellan 1000 och 1300 fordon per dygn enligt Trafikverkets data. Det är under juli månad som det är som mest trafik på Kärravägen. I trafikallstringen för planförslaget är bedömningen att det tillkommer som mest 120 fordon per dygn på Kärravägen. Därmed kan trafiken antas bli mellan 1120 och 1420 fordon per dygn under juli månad i samband med exploatering enligt planförslaget.

Trafiken på Kärravägen har sedan 1995 mer än fördubblats från 280 till 700 ÅTD. Enligt en enkel uppskattning gjord med Göteborgs tekniska handbok så ska en väg likt Kärravägens utformning klara av en trafikmängd på 3500 ÅTD. Därför bedöms att Kärravägen har relativt låg trafikmängd jämfört med vad vägen bör klara av. Trafikökningen som sker i samband med planförslaget bedöms ha en låg påverkan på Kärravägen.

Gång- och cykeltrafik

I och med att Lådvägen idag används som genomfart för gång- och cykeltrafikanter till busshållplatsen Lillebacka på Väg 845 så kommer otryggheten för gång- och cykeltrafikanter att öka i samband med att planförslaget möjliggör att Lådvägen blir

angöringsgata för biltrafik till bebyggelsen. Då Lådvägen idag är privatägd och ingen förändring avseende huvudmannskapet kommer att ske så finns det ingen garanti att Lådvägen fortsättningsvis kommer vara tillgänglig för gång- och cykelväg.

Angöring

Angöring för bil och cykel kommer att ske inom kvartersmarken. Det är av vikt att anlägga angöringen så dagvattnet kan rinna till dagvattendammen och att dagvatten inte blir stående där man angör för parkering och genomfart inom planområdet.

Den angöringsparkering som föreslås längs med Kärravägen bedöms vara ett yteffektivt sätt att skapa en tillgänglig avfallshantering för bostadsområdet. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv bedöms angöringsparkeringen för avfallsbilen öka trafiksäkerheten jämfört med de backparkeringar som finns ut mot Kärravägen idag. Angöringsparkeringen längs Kärravägen bedöms även vara mer trafiksäker än om avfallsbilen leds in i planområdet för att vända eller köra igenom.

Parkering

Det kommer anordnas parkering inom kvartersmarken på marknivå och/eller i underjordiskt garage. Om parkering anläggs i underjordiskt garage är det av vikt att säkerställa att dagvatten inte rinner ner i de öppna nedfarterna.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

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

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Torpa-Kärra 1:24 m.fl. daterad 2023-04-04. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14 gäller för aktuellt planområde. Fördjupning av 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 2022-12-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

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

Bullerutredning

Trafikbullerutredning. Framtagen av Akustikverkstan och daterad 2022-01-17. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagsljus och skugga

Dagsljus och skugga. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-04-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning. Framtagen av Sweco och daterad 2024-04-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk utredning

Översiktlig geoteknisk utredning – PM/Geoteknik. Framtagen av Sweco och daterad 2022-03-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Geoteknisk undersökning – Markteknisk undersökningsrapport. Framtagen av Sweco och daterad 2022-03-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Arkeologisk förundersökning

Arkeologisk förundersökning. Framtagen av Kulturmiljö Halland och daterad 2019-05-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Meddelande Resultat av arkeologisk förundersökning. Framtagen av Länsstyrelsen Hallands län och daterad 2019-06-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Lokaliseringsstudie

Lokaliseringsstudie. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-03-28. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsförutsättningar

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

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 26 maj 2016. Ursprunglig ansökan avsåg bostäder i form av 15 lägenheter fördelat på tre byggnader i en stil som överensstämmer med omgivningen.

Översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten antagen år 2017 anger för aktuellt planområde att det är beläget inom ett område där riktlinjerna säger att ny enstaka bebyggelse ska prövas med en restriktiv hållning och att ny sammanhållen bebyggelse inte är tillåten. Planförslaget är därmed inte förenligt med fördjupning av översiktsplanen för Norra kusten.

Positivt planbesked lämnades år 2016, innan den fördjupade översiktsplanen antagits. 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.

Detaljplan

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

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 bland annat följande berör det aktuella planområdet, kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen samt tillgodose olika gruppers behov av bostäder i livets alla skeden, detaljplanen för Torpa-Kärra 1:24 m.fl. avses möjliggöra för flerbostadshus i ett annars relativt homogent område där majoriteten av bostäderna är villor.

Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogrammet antagen av byggnadsnämnden den 27 oktober 2016 beskrivs Kärradal som den enda av kommunens småorter som ännu hyser en sammanhållen

miljö med välbevarad bebyggelse från det tidiga 1900-talets bad- och friluftsliv längs Hallandskusten. Kulturmiljöprogrammets avgränsning för området Kärradal ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde, väster om Kärravägen.

Kulturmiljöprogrammet blev antaget av kommunfullmäktige år 2016. I beskrivningen anges att Kärradal har en sammanhållen miljö med välbevarad bebyggelse från det tidigare 1900-talets bad och friluftsliv. Tidig fritidshusbebyggelse är väl anpassad till den kuperade terrängen samsas med äldre gårdsbebyggelse längs bygatan kantad av stengärdesgårdar. I väst ansluter planområdet till den gamla landsvägen, även känd som "Kungsvägen". Vägen har gamla anor och är en av få sträckor i Halland längs med kusten som fortfarande är välbevarad. Följande är relevanta rekommendationer att beakta i samband med aktuellt planförslag:

- Ny bebyggelse provas individuellt. Placering bör ta stor hänsyn till befintligt bebyggelsemönster. Förändring av givna naturföresättningar genom till exempel sprängning, schaktning eller utjämning med fyllnadsmassor bör undvikas.
- Nya byggnader bör utformas med utgångspunkt från den äldre bevarade bebyggelsen beträffande skala, proportioner, färg och materialval. Fasadmaterial bör vara träpanel.
- Karaktärsskapande element såsom äldre vägnät, stenmurar, vårdträd, staket, grindstolpar, uthus och ekonomibyggnader bör vårdas och bevaras. Särskild hänsyn bör tas till den gamla landsvägen (Kungsvägen) och dess dimension, kurvatur och sträckning.

Riksintressen

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort.

Trafik kommunikation

Planområdet är lokaliserat cirka 150 meter från Väst kustbanan vilken omfattas av riksintresse för befintlig järnväg enligt 3 kap. 8 § Miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken (MB) 3 kap. 4 § 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.

Del av planområdet omfattas av ungefär 2500 m² brukningsvärd jordbruksmark. Sedan samrådet har i anspråkstagande jordbruksmark ökat och en lokaliseringsstudie har därav tagits fram.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen 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

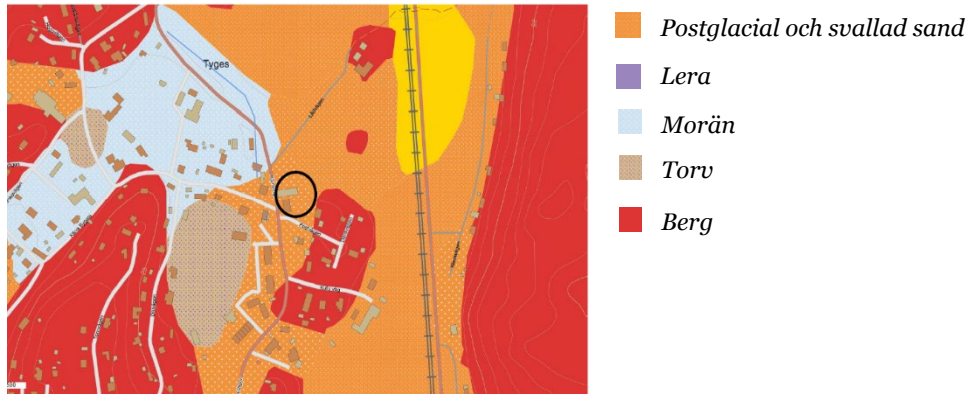
Miljö kvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Vattnet inom planområdet rinner till kusten och vidare till Balgöarkipelagen som är den närmsta klassade vattenförekomsten enligt dagvattenutredningen (Sweco 2024-04-11). Tillståndet i vattenrecipienten idag bedöms ha en god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

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.

Geotekniska förhållanden

Jordbruksmarken i den norra delen av planområdet består i huvudsak av postglacial sand och den sydöstra delen av urberg. Jordlagren utgörs, från markytan och nedåt, av fyllning eller sandig mulljord som underlagras av en växellagrad jord av sand, silt och lera ovanpå morän på berg. Lokalt förekommer ytliga lager av gyttja. Se utredningen av geoteknik för fyllnadsmassornas utbredning i plan samt förekomst av berg i dagen.



Jordartskartan (Sgu) från den geotekniska utredningen med markering av planområdet.

Fyllningen utgörs av sand med inslag av grus, silt och mulljord. Fyllnadsmassorna och mulljorden underlagras av en växellagrad jord bestående av sand, siltig sandig lera eller varianter av dessa. Lokalt förekommer ett gyttjelager i centrala delen av området. De växellagrade jordlagren och sanden underlagras av sandmorän. Enligt utförd provtagning förekommer inslag av lera, silt och grus i moränen. Det kan även förväntas förekomma sten och block. Inom den östra delen av planområdet samt strax utanför så förekommer berg i dagen. Sonderingar har gjorts tills dess att stopp har skett. Detta har skett på djup mellan 1,4 och 9,7 meters djup under markytan.

Med utgångspunkt i den geotekniska utredningen (Sweco 2022-03-18) bedöms grundläggning av byggnader och anläggningar generellt sätt kunna utföras på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor med följande förutsättningar:

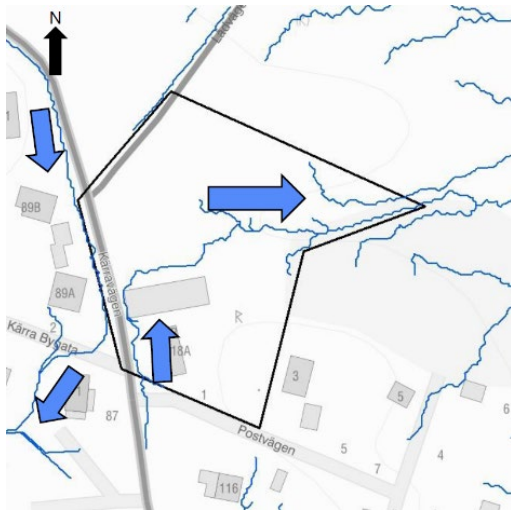
- Ytliga mulljords- och gyttjelager behöver tas bort inom såväl områden för planerade byggnader som för hårdgjorda ytor.
- Fyllnadsmassor i planområdets nordvästra del ska grävas ur i sin helhet ner till ca 2 m djup.
- Före byggnation i områdets norra del kan det krävas förstärkningsåtgärder såsom urgrävning av lösa sandlager alternativt i kombination med ompackning av sanden. Detta ska utredas närmare i samband med en detaljprojektering.
- Vid detaljprojektering krävs att material- och deformationsegenskaper för jordprofilen tas fram.
- Eventuellt kan det bli aktuellt med en utökad undersökning då jordprofilen förändras i både horisontal och vertikalt på korta sträckor och djup.

- Viktigt vid anläggande av hus eller vägar inom området är att lägga en barriär mellan naturligt lagrad jord och påförd fyllning. Detta då grundvattnet står högt/ nära markytan och att förekommande jordar är tjällyftande.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

Det går större avrinningsvägar inom planområdet där yttlig avrinning från planområdet sker öster ut på jordbruksmark och vidare mot järnvägen.



Nuvarande skyfallsstråk inom och utanför planområdet. (Utdrag ur dagvattenutredning för Torpa-Kärre 1:24, Sweco, 2022-07-15)

Grundvatten

Grundvattennivåerna inom planområdet har undersökts år 2019 och 2022 i samband med utredningarna för geoteknik. De mätningar som gjordes hösten 2019 var grundvattennivån på 1,4 m under markytan och mätningarna från år 2022 visar maximalt avstånd på 0,8 m under markytan. Medelavståndet för de två mätpunkterna visar på en grundvattennivå på 0,5 m under markytan år 2022.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Idag är området som detaljplaneras bebyggt med två byggnader. Ett flerbostadshus i två våningar och en innehållandes konferenslokal och kontor i en våning. Den lägre byggnaden har inslag av natursten i fasaden mot Kärravägen. Båda byggnaderna har sadeltak och fasad utförd i vitmålad puts.



Flerbostadshus i två våningar, butik i bottenvåning



Byggnad i en våning.

Befintlig bebyggelse i närområdet

Intill planområdet är det bostadsbebyggelse med anor från 1900-talets mitt samt äldre gårdsbebyggelse. Flera av gårdarna ligger kvar längs Kärrvägen och Kärra bygata med välbevarad bebyggelse. Tillsammans med inslag som lummiga trädgårdar, stenmurar längs vägar och tomter samt öppna grönytor, har området kvar sin kulturhistoriska karaktär. De senaste åren har det tillkommit ny bebyggelse i form av flerbostadshus längs Kärravägen.



Väster om planområdet finns den äldre bebyggelsen på Kärra bygata.



Söder om planområdet är ny bostadsbebyggelse.

Grönområde

Den norra delen av planområdet består idag av jordbruksmark med ängs- och hagmarksvegetation. Öster om och i anslutning till jordbruksmarkens finns en åkerholme med hållmarksvegetation bestående av nypon-, slån- och björnbärsbuskage samt kaprifol. Där finns även rester av en stenmur. Den mellersta delen av planområdet har en uppbyggd markyta i form av utfyllnadsmaterial bevuxen med ett fåtal unga askar och sly. På fyllnadsmassorna växer även invasiva arter såsom parkslide och jättebalsamin.

Landskapsbild

Markhöjden inom planområdet varierar mellan +14 meter och +22 meter, med den lägsta punkten i öst och den högsta i sydöst. Där ny bebyggelse föreslås placeras varierar höjderna mellan +14,8 meter och +17,2 meter.

Trafik

Gång- och cykel

Kärravägen är en del av den regionala cykelleden, Kattegattleden. En del av Kärravägen har ett 2 meter brett fält avsett för gång. Det finns ingen trottoar.

Lådvägen används idag som gång- och cykelväg ner till Duveslättvägen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 50 meter söder om planområdet och trafikeras av linje 620. Trafiken på linje 620 utgörs av landsbygdstrafik, vilket innebär att det är relativt få avgångar per dag och trafikeras på vardagarna måndag till fredag. Hållplats Lillebacka ligger cirka 350 meter nordost om planområdet vid väg 845 (gamla E6) och trafikeras av regionbusstrafik med tätare avgångar vardagar och helger.

Biltrafik

Väster om planområdet sträcker sig Kärravägen, väg 802, vilken är tätortens huvudväg och Trafikverket är väghållare. Hastighetsbegränsningen på Kärravägen är 40 km/h. Enligt trafikmätningar gjorda av Trafikverket år 2018 passerade det ungefär 700 fordon per dygn på Kärravägen och år 2040 beräknas det passera 925 fordon per dygn. Öster om planområdet sträcker sig en landsväg, väg 845. Enligt Trafikverkets mätningar år 2018 så passerade där 4280 fordon per dygn och år 2040 beräknas det passera 5688 fordon per dygn på väg 845.

I den norra delen av planområdet sträcker sig Lådvägen som idag fungerar som angoringsgata till fastigheten Torpa-Kärre 11:1 samt som en gång- och cykelväg till busshållplatsen Lillebacka. Lådvägen är en angoringsgata till Kärravägen. Söder om planområdet sträcker sig Postvägen som är en angoringsgata från Kärravägen till befintliga byggnader i närområdet.

Tågtrafik

Parallellt med väg 845 går Västkustbanan. På Västkustbanan kör passagerartåg och godståg. Västkustbanan är även primärstråk för farligt gods. Västkustbanan är lokaliserad öster om planområdet, ungefär 150 meter från planområdet.

Parkering

Parkering till befintliga verksamheter och bostäder i planområdet finns inom planområdet med in- och utfart mot Kärravägen och Postvägen. Parkeringsplatserna ligger inom kvartermark. Närmsta allmänna parkering är lokaliserad i anslutning till den allmänna badplatsen cirka en kilometer, söder om planområdet.

Service

Offentlig service

Skolupptagningsområde är Bläshammar skola för årskurs F-5. Bläshammar skola är lokaliserat 5 km från planområdet. För årskurs 6–9 är skolupptagningsområdet Trönninge skola, lokaliserad 7 km från planområdet. Närmsta förskola är Skeppets förskola, ca 1,5 km från planområdet. För närvarande har upptagningsområdena behov av fler förskole- och skolplatser, där både Bläshammars upptagningsområde för förskola och Trönninge skola har uppnått maxkapaciteten i lokalerna för antalet elever.

Planering av ny f-9 skola, idrottshall och förskola pågår i Tångaberg, ca 1,5 km söder om planområdet. I samband med detta kommer upptagningsområdena att förändras.

Närmsta offentlig service i form av vårdcentral och sjukhus är beläget i Varberg tätort. Närmsta bibliotek är lokaliserat i Bua, ca 7 km fågelvägen från planområdet. Övriga närliggande bibliotek är lokaliserade i Varberg tätort och Veddige, cirka 10 km från planområdet.

Kommersiell service

Serviceutbudet i Kärradal är mycket begränsat, dock finns det säsongsbaserade verksamheter som exempelvis restauranger och caféer. Väster om Kärravägen intill planområdet finns ett bed and breakfast.

Inom planområdet finns idag en mindre livsmedelsbutik med ett begränsat varuutbud. Närmsta livsmedelsbutik som har ett bredare varuutbud är lokaliserad i Väröbacka, ungefär 7 km från planområdet. Övrig kommersiell service finns i Varbergs tätort.

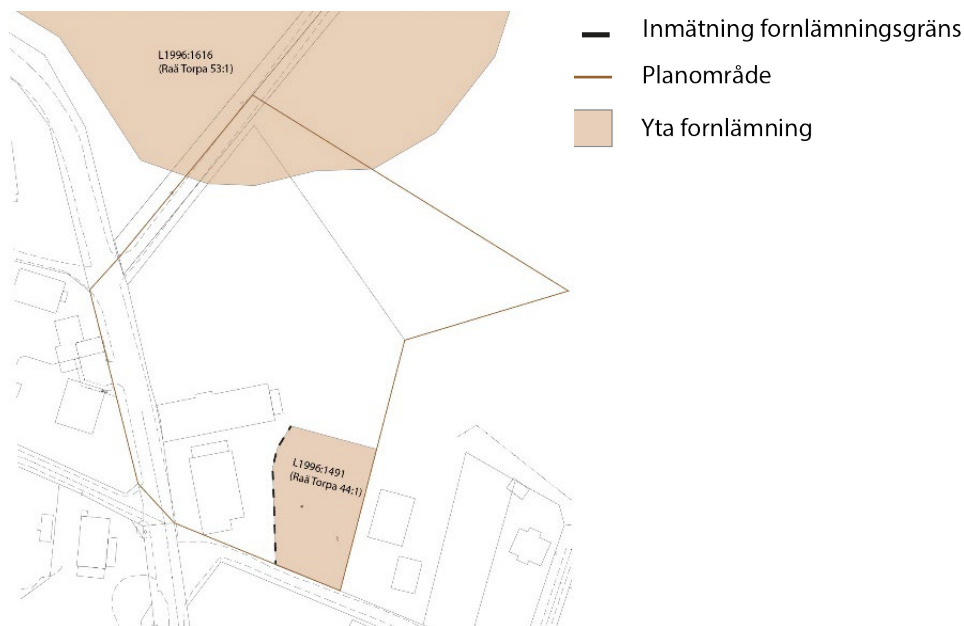
Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns två fornlämningar. I den norra delen av området är L1996:1616 (Raä Torpa 53:1) belägen. Denna fornlämning är beskriven som en stenåldersboplatz. I den sydöstra delen av planområdet är L1996:1491 (Raä Torpa 44:1) lokaliserad, denna fornlämning är beskriven som en domarring.

En arkeologisk förundersökning har genomförts av Kulturmiljö Halland med syfte att avgränsa fornlämningen L1996:1616. Inom fornlämningen L1996:1616 påträffades det totalt 46 fynd av flinta. I samband med markförändringar under årtusendenas lopp och senare tids plöjning bedöms det att fynden successivt har flyttats från den högre belägna delen av L1996:1616 till en lägre liggande del i den lokala topografin. I och med detta är bedömningen att förhistoriska kontexter saknas för de påträffade fynden, samt att materialet ej återfanns i ursprungligt läge. Det innebär att det inte finns något hinder för att det berörda området tas i anspråk för planering av bostäder.

I planområdets sydöstra del finns fornlämning L1996:1491. Denna domarring bestående av 6 klumpstenar med kringliggande skyddsområde ska bevaras.



Fornlämningar som finns inom planområdet.

Miljö

Natur

Ängs- och hagmarksvegetationen inom jordbruksmarken bedöms ha få naturvärden. Planområdets mellersta del med utfyllnadsmassor bedöms ha ringa naturvärden med dess växlighet i form av unga askar, sly samt de invasiva arterna, parkslide och jättebalsamin. En stenmur och dike är lokaliserade inom planområdet och en åkerholme både angränsar till och är delvis inkluderad i planområdet. Dessa är utpekade som särskilt känsliga utifrån ekologiska synpunkter och omfattas av biotopskydd.

Mellan jordbruksmarken i norr och lövskogen i öst sträcker sig en stenmur inom delar av planområdet. Denna mur omfattas av biotopskydd. Rester av en gammal stenmur har även återfunnits på en åkerholme i angränsning till östra delen av planområdet. Denna åkerholme är biotopsskyddad.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är Balgöarkipelagen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Enligt förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskriva 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden. Det berörda planområdet är belägen invid Kärravägen och cirka 150 meter väst om Västkustbanan samt väg 845 (gamla E6). Infrastrukturen som är lokaliserad i närheten av planområdet påverkar bullervärdena inom området.

Risk för störningar

Västkustbanan är primärstråk för farligt gods. För Västkustbanan anges att småhus och tätort ska ligga på ett avstånd på mer än 80 meter från järnvägen.

Trafik från järnväg och väg, främst godståg, kan orsaka vibrationer för de som bor nära spåret eller vägen. Vibrationer kan spridas olika långt beroende på markunderlaget, till exempel så kan vibrationer spridas en lång sträcka i lösa jordarter, exempelvis lera. Enligt den geotekniska utredningen för denna detaljplan så anges att markunderlaget vid området består av fyllning eller sandig mulljord som underlagrad av en växellagrad jord av sand, silt och lera ovan på morän på berg.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, 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

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. Inom planområdet finns

idag inga ytor säkerställda för lek. Närmsta kommunal lekplats ligger drygt två kilometer söder om planområdet, i Tångaberg. Det finns även en mindre lekplats väster om planområdet på stranden i Kärradal. Kärravägen som går intill planområdet saknar en säker gång- och cykelväg innebär en osäker miljö för barn.

Demografi

Befolkningstätheten omkring planområdet är cirka 300-400 invånare/km². Vid en övergripande översikt av befolkningsstrukturen så bedöms området intill planområdet ha en åldersstruktur där människor mellan 20–79 år bor i området.

Jämlikhet

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.

Variationen av boende- och upplåtelseformer i Kärradal är begränsad. Området har goda möjligheter till rekreation med närhet till strövområden och natur med höga värden.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten. Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Anslutning till det kommunala ledningsnätet är möjligt.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergsortens Elkraft.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs Energi.

Telefoni

Inom och intill planområdet finns befintliga ledningar som ägs av Skanova.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Veddige cirka 9 km fågelvägen från planområdet. Närmsta återvinningsstation finns i Limabacka samt Tofta, båda är lokaliserade cirka 5 km från planområdet.