



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

ANTAGEN MBN 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Planbeskrivning

Detaljplan för Lärkan 2 och 4,
Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i december 2024
Reviderad efter samråd i juni 2025



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med en ny detaljplan är att upphäva den tomtindelingsplan från 1914 som idag finns för kvarteret. Anledning till önskad upphävning är att skapa möjlighet för fastighetsreglering av Lärkan 2 och 4 för att uppfart väster om huvudbyggnad ska kunna breddas och därmed anpassas till dagens förutsättningar.

Plandata

Det aktuella planområdet är beläget centralt i Vara tätort och omfattar fastigheterna Lärkan 2 och Lärkan 4. Lärkan 4 har en areal om cirka 900 kvadratmeter, medan Lärkan 2 omfattar cirka 800 kvadratmeter. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering där en del av Lärkan 2 överförs till Lärkan 4. Inom området finns idag ett fristående bostadshus med tillhörande tomtmark samt en byggnad där Systembolaget är inrymt.



Bild 1. Ortofoto med en röd markering över planområdet.



Bakgrund och uppdrag

Ansökan om planbesked för fastigheterna Lärkan 4 och Lärkan 2 inkom i mars 2023. Ansökan avser upprättande av ny detaljplan för att upphäva gällande tomtindelningsplan för att kunna genomföra en fastighetsreglering mellan de berörda fastigheterna. Miljö och byggnadsnämnden beslutade i april 2023 att lämna positivt planbesked för fastigheterna.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs genom ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för standardförfarande. Det enkla standardförfarandet innebär att planförslaget först sänds ut på samråd med berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. När samråds-kretsen har godkänt förslaget till detaljplan sammanställs ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samråds-kretsen godkänt förslaget samt synpunkter från samrådet. Till skillnad från ett standardförfarande så genomgår förslaget inte någon granskning utan går från samråd direkt till antagande. Det är inte möjligt att lämna ytterligare synpunkter på förslaget. Planförslaget kommer slutligen att tas upp för beslut om antagande i kommunens miljö- och byggnadsnämnd. Efter antagande vinner planen laga kraft efter tre veckor.

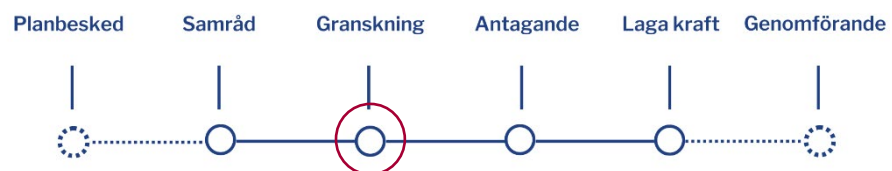


Bild 2. Bilden ovan illustrerar planprocessen. Detaljplanen befinner sig nu i granskningsskedet.



Planhandlingar

Till planen finns följande framtaget:

- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanens bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.
- **Samrådsredogörelse.** Ett dokument där alla yttranden finns dokumenterade och bemötta samt en sammanfattning med vilka ändringar som gjorts i planförslaget efter samråd.
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Planeringsunderlag

Övriga handlingar och utredningar

- Översiktsplan antagen 2013 (ÖP2012). Översiktsplanen är aktualitetsförklarad för mandatperioden 2018-2022.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-05-02)
- Stadsplan för Vara köping (1944)



Planförslag

Fastigheterna Lärkan 4 och Lärkan 2 är idag kvartersmark reglerat med bostad. Lärkan 4 är bebyggd med ett bostadshus som är placerat i fastighetsgräns mot gata. Intill finns ett garage som komplement. Lärkan 2 är bebyggd med en större byggnad som idag används som centrumbyggnad (systembolag).

Planförslaget medför att befintlig tomtindelingsplan upphävs inom planområdet, så att en fastighetsreglering kan genomföras.

Planförslaget aviker inte från översiktsplan.

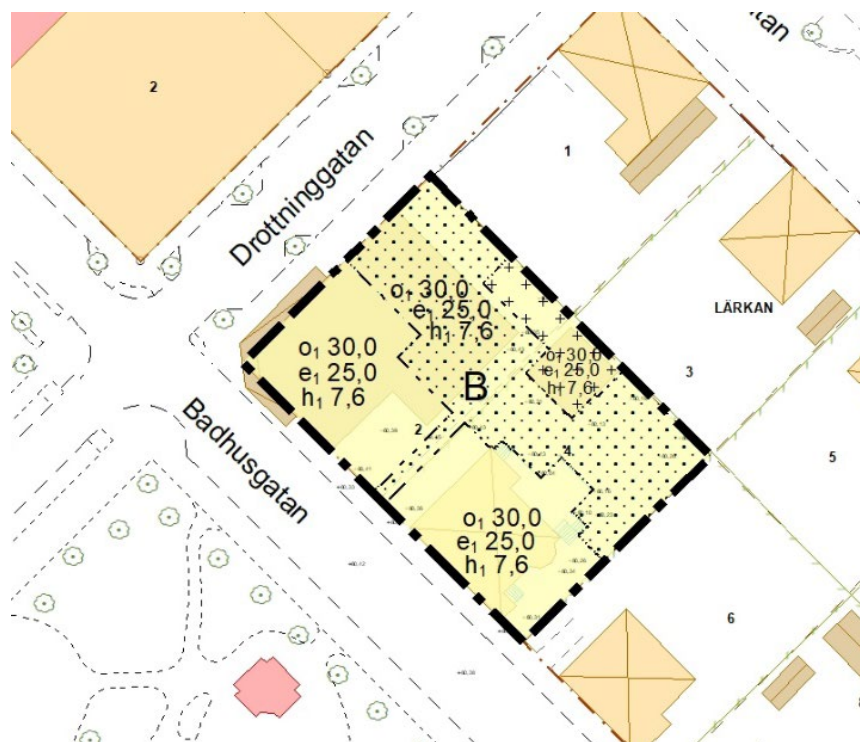


Bild 2. Utsnitt ur plankarta

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar hela kvartersmarken till B-Bostäder. Planförslaget föreslår att tillåta endast friliggande villor. Byggnadshöjd regleras till 7,6 meter och takvinkel regleras till 30 graders lutning.



Inom fastigheterna föreslås också en yta med korsmark för att tillåta komplementbyggnad samt prickmark för att bevara stadsplanens karaktärstypiska drag med bostadshus ut mot gaturum och gårdsmiljö in mot kvarteret. Utnyttjandesgrad bestäms till 25% av fastighetens yta. I och med att ny detaljplan tas fram kommer tomtindelning inom planområdet, Lärkan 2 och Lärkan 4, att upphävas. Högsta tillåtna våningsantal och reglering av vind tas bort och ersätts med byggnadshöjd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (fem år) från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



Motiv till regleringar

Nedan redovisas bestämmelseformulering och beteckning samt beskrivning och motiv till de regleringar som finns i planförslaget.

Användning av kvartersmark

Bostäder (B): Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (Prickmark): Syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter och mot väg och allmän plats. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

Mark får endast förses med komplementbyggnad (Korsmark):

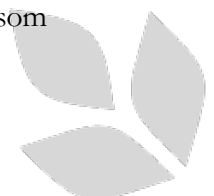
Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 5§) att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet

Utformning

Största takvinkel är <30> grader (α_1): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6 §) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter (h_1): Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter. Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som



är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bestämmelsen byggnadshöjd används för att anpassa byggnadshöjden till de befintliga byggnaderna som överensstämmer med den befintliga detaljplanen.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är <25> i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e₁): Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på bostadsbyggnad och motiveras av (PBL 2 kap. 6 §) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

Upphävning av tomtindelningsplan

Upphävning av tomtindelningsplan: För att kunna genomföra en fastighetsreglering krävs ett upphävande av gällande tomtindelning för aktuellt område. Syftet med planen är att upphäva tomtindelningen för fastigheterna Lärkan 2 och Lärkan 4, och på så sätt möjliggöra för fastighetsreglering.



Planeringsförutsättningar

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

Översiktsplan

Planområdet som är lokaliserat i Vara tätort är inte specifikt utpekad i kommunens översiktsplan antagen år 2012. Kommunens översiktsplan aktualitetsförklarades för mandatperioden åren 2018-2022. Översiktsplanen beskriver att den fysiska miljön och det offentliga rummet ska ges stor prioritet samt att tätorten ska stärkas genom en mer stadsmässig planering. Planförslaget står inte i strid med översiktsplanens intentioner men medför inga mervärden för att kunna uppnå översiktsplanens vision om en mer stadsmässig planering.

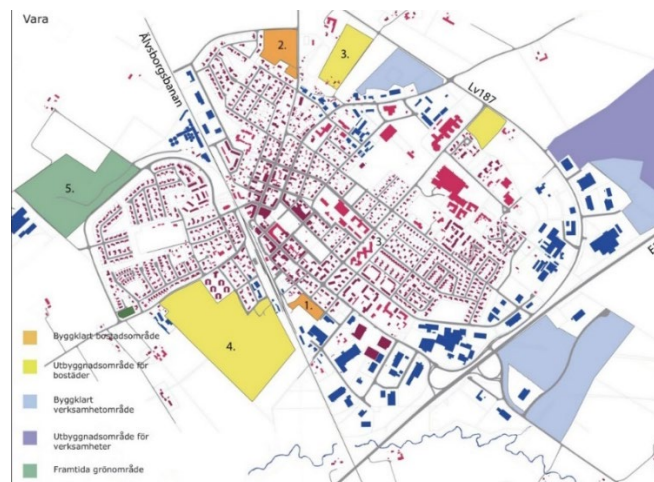


Bild 3. Bilden ovan är ett utdrag ur Varas kommuns Översiktsplan 2012 över Vara tätort.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 4 kap 34 § PBL1 och 6 kap 11 § MB2 för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En



miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Detaljplan

Området berörs av detaljplan ”Stadsplan för Vara Köping” från 1944, där de två fastigheterna är utlagda som kvartersmark för bostadsändamål.

Bestämmelsen **Ö** - *bostadsändamål, öppet byggnadssätt*, innefattar att kvarteret tillåter endast fristående byggnader.

Utöver det regleras markens utformning med **Prickmark** – *mark som ej får bebyggas* och **Ringmark (som idag kallas korsmark)** – *mark som endast får bebyggas med uthus eller garage*.

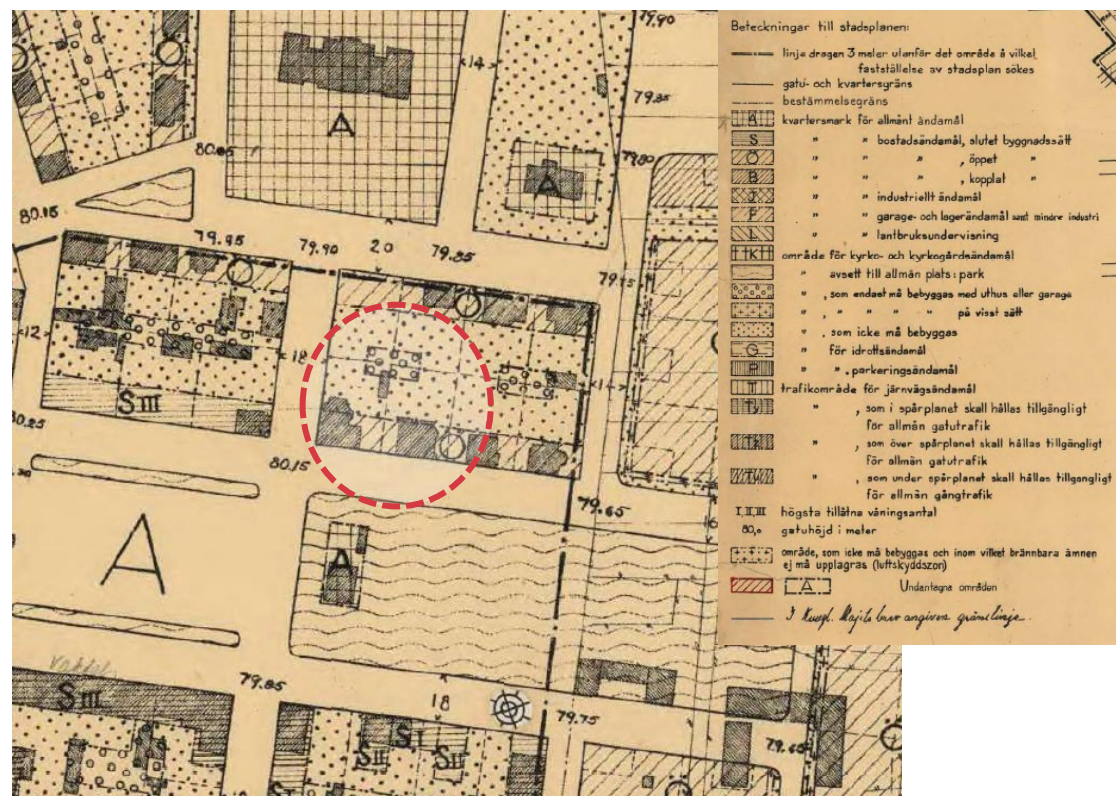


Bild 4. Utsnitt ur gällande detaljplanekarta.

Planområdet berörs även av en tomtindelningsplan från 1944.

Rikshintressen

Inga rikshintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, trafikcommunication, totalförsvaret, rörligt friluftsliv eller Natura 2000 berörs av planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen omfattar två mindre fastigheter som redan är inanspråkade för bostadsändamål och handelsverksamhet och innebär därför ingen förändring av nuvarande markanvändning.

Miljökvalitetsnormer

Föreslagna ändringar anses inte beröra gällande miljökvalitetsnormer eller ha inverkan på miljöproblem som kan uppstå genom luftkvalitet, omgivningsbuller, vattenkvalitet eller fisk- och musselvatten.

Miljö

Planområdet berör inte strandskyddade områden eller särskilda naturvärden.

Dagvattenpolicy och riktlinjer för dagvattenhantering

Vara kommun har i en dagvattenpolicy samt förtydligade riktlinjer för dagvattenhantering beskrivit hur dagvatten ska hanteras. Centrala inslag är att bebyggelse, gator och allmän platsmark ska utformas så att skadliga översvämningar inte kan uppstå vid kraftig nederbörd samt att framtida klimatförändringar ska tas hänsyn till. Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens lokala förutsättningar och omhändertas lokalt (LOD) om så är möjligt. Saknas förutsättningar för LOD ska dagvattnet fördröjas och rensas innan det når ledningsnätet och recipient.

Fastigheterna är anslutna till det kommunala dagvattennätet.



Hälsa och säkerhet

Detaljplanen omfattar fastigheter som redan är ianspråktagna för bostadsändamål och handelsverksamhet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska jordartskarta 1:2 500 till 1:100 000 består marken av postglacial lera.

Fastigheterna är idag fullt utbyggda.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen.

Fysisk miljö

Inom planområdet ryms en enplansvilla samt en centrumbyggnad. Kvarteret består av bostäder i liknande karaktär som inom fastigheten Lärkan 4.

Området ligger i centrum med torget och miljön runt omkring består av blandad bebyggelse och markanvändning. I nära anslutning ligger badhusparken med lekplats, kiosk och ytor för andra aktiviteter så som minigolf och uppträdanden.

Teknik

Fastigheterna Lärkan 2 och 4 är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet (VA-nätet), samt det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme finns i Vara tätort. Vara energi försörjer området med el.

Trafik

Planområdet ansluter till Badhusgatan och Drottninggatan.



Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

Detaljplanen omfattar två fastigheter som redan är ianspråktaga av bebyggelse. Inom Lärkan 2 finns en centrumbyggnad för handel, vilket strider mot gällande detaljplan som medger användningen bostäder. I den nya detaljplanen medges fortsatt användningen bostäder inom Lärkan 2. Samma planbestämmelser som i den befintliga detaljplanen kommer gälla i den nya.

Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

"Om kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas så ska skälen för detta anges i planbeskrivningen. Information om detta ställningstagande hör till denna undergrupp."

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Natur

Landskapsbild



Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på landskapsbilden i området.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på fastigheternas dagvattenhantering.

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft, omgivningsbuller, vattenkvalitet, eller fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanens bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa eller säkerhet.

Sociala

Ett genomförande av detaljplanens ändring bedöms inte medföra några konsekvenser för barn eller jämlikheten mellan olika grupper i samhället.

Riksintresse

Riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, trafikkommunikation, totalförsvaret, rörligt friluftsliv eller Natura 2000 berörs inte av planändringen.



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

Detaljplanen omfattar ett mindre område som redan är ianspråktaget för bostadsändamål och handel och innebär därför ingen förändring av nuvarande markanvändning.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanens bedöms inte medföra några konsekvenser rörande trafik.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen 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

Fastigheten Lärkan 2 och Lärkan 4 är i privat ägo.

Fastighetsägare för Lärkan 2 och 4 ansvarar för genomförandet inom kvartersmarken.

Markägförhållande

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsägare av Lärkan 4 förväntas förvärva ca 66 kvadratmeter av Fastigheten Lärkan 2.



Bild: 5 Kartan visar nuvarande och den tilltänkta fastighetsindelningen. Blå markering visar nuvarande. Röd markering visar den del som regleras till Lärkan 4.



Rättigheter

Planförslaget berör inga servitut, ledningsrätter eller övriga rättigheter, således innebär planförslaget ingen förändring av servitutsrätt eller ledningsrätt inom Lärkan 2 och 4.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov. Omkostnader kring planen regleras i ett plankostnadsavtal.

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats vid inledning av planarbetet. Avtalet har hanterat exploatörens och kommunens åtaganden och kostnader för framställning av detaljplanen. Kostnaden för detaljplanen tas ut via plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Kulturvärden

Planförslaget medför ingen påverkan på kulturvärden.



2025-07-02

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se

