



Varbergs
kommun

Dnr: 2011/686



Illustration över föreslagen bebyggelse, vy från Cafévägen. Illustration Jordens arkitekter.

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Torpa-Kärre 6:145, 6:148, 6:172 och 8:232
samt del av 6:2 och 8:2.

2016-02-04

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Kärradal, cirka 7 km norr om Varbergs centrum.

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av befintlig verksamhet inom Torpa-Kärra 8:232 (Restaurang Fridas). Önskemålet är att bygga ett ny byggnad för restaurang- och hotellverksamhet för att kunna ta emot övernattande gäster året runt. Planen syftar även till att öka byggrätten för tre bostadsfastigheter längs Kolonibacken.

Planprocessen

Planen upprättas med normalt förfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler.

I ett första skede upprättas samrådshandlingar, som efter samråd resulterar i en samrådsredogörelse. Därefter upprättas granskningshandlingar som efter utställning resulterar i ett granskningsutlåtande. Efter ett nytt politiskt ställningstagande kan planförslaget föras till antagande och vinner laga kraft efter tre veckor.



Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

1:a kvartalet 2016	Samråd med bl.a. berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
3:e kvartalet 2016	Granskning
1:a kvartalet 2017	Antagande
1:e kvartalet 2017	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och illustration

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Utredningar

VA- och dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad
2015-02-13, rev 2015-05-08 och 2016-01-11

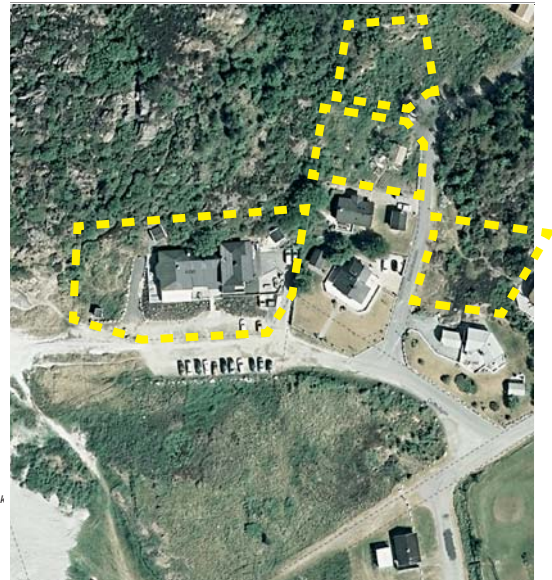
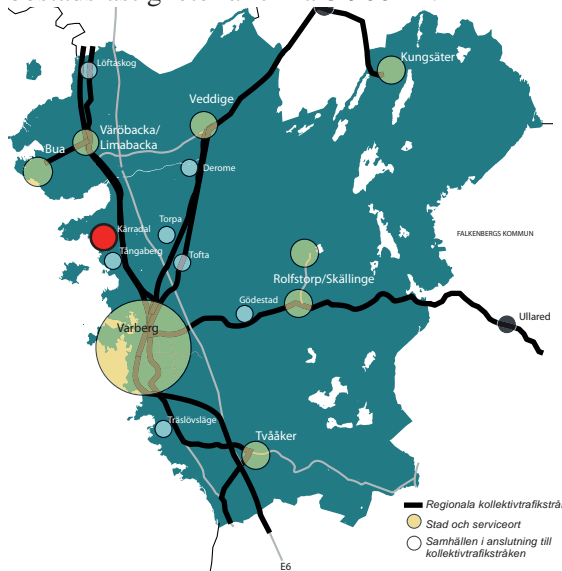
Innehåll

Sammanfattning	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Planeringsförutsättningar	6
Planförslag	11
Konsekvenser	15
Genomförande av projektet	17
Medverkande	19

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget i Kärradal i Varbergs kommun, cirka 7 km norr om Varbergs centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Torpa-Kärä 6:172 6:145, 6:148, 6:172 och 8:232 samt del av 6:2 och 8:2. och omfattar cirka 6 500 m². Torpa-Kärä 8:232 är cirka 2800 m² och bostadsfastigheter är cirka 8-900 m².



Till vänster planområdets läge i kommunen, markerat med röd punkt. Till höger ingående fastigheter, markerade med gul linje.

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling och utökning av verksamheten inom Torpa-Kärä 8:232 - Restaurang Fridas. Önskemålet är att uppföra en ny byggnad för restaurang- och hotellverksamhet med 60-65 rum för att kunna ta emot övernattande gäster året runt. Planen syftar även till att öka byggrätten för tre bostadsfastigheter längs Kolonibacken.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-06-28 att tillstyrka planprövning för Torpa-Kärä 8:232. Byggnadsnämnden beslutade 2013-10-03 § 352 att tillstyrka planprövning för Torpa-Kärä 6:143-145, 6147-151, 6:164 samt 6:172. I planläggningen för bostäder norr om Cafévägen, L105 utgick fastigheterna Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:175 då de inte var bebyggda, och hanteringen av det utökade strandskyddet inte var fastställt.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ingår i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap Miljöbalken. För kustområdet i Halland gäller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt 4 kap miljöbalken. Delar av området omfattas även av riksintresse för naturvård. Ett område som är klassat som riksintresse för naturvård ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön.

Länsstyrelsen fastställde gränser för utökad strandskydd i beslut 2014-12-03. I planområdet ingående fastigheter omfattas inte av detta.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun, antagen 2010, anger att besöksnäringen är viktig för kommunen och att det är längs kusten som det finns störst efterfrågan på att etablera boendeanläggningar av olika slag. Lokalisering av nya verksamheter ska ske så att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Besöksanläggningar längs kusten ska utvecklas varsamt. Konflikter mellan det rörliga friluftslivet och naturvårdens behov och utvecklingen av besöksnäringen ska undvikas eftersom de är beroende av varandra. Tillgängligheten vid havet får inte äventyras vid fortsatt utveckling.

Den fördjupade översiktsplanen för norra kusten från 2000 anger att ny bebyggelse bör till skala, utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre byggtraditionen. För Kärrafjorden gäller att området är mycket värdefullt ur frilufts- och natursynpunkt och ska bevaras som sådant. Mycket stor restriktivitet ska iakttas vid prövning av bebyggelse och ingen åtgärd får vidtas som förändrar områdets karaktär av frilufts- och naturområde.

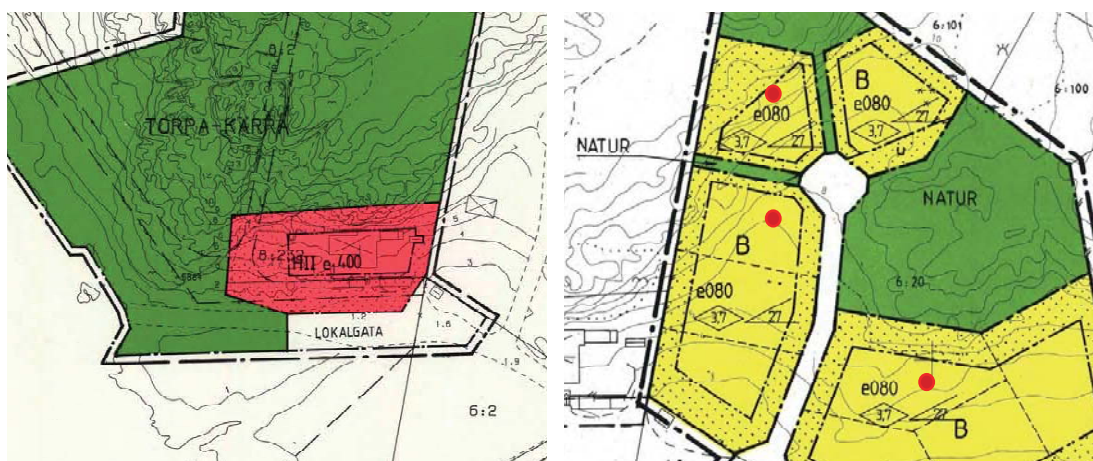
Detaljplan

Gällande detaljplan för Torpa-Kärä 8:232 är L47 Kärradal öst, laga kraft 1993-12-28. Markanvändningen är restaurang och detaljplanen medger byggnad i två våningar och en byggnadsarea om 400 m². Delar av fastigheten är reglerad så att den inte får bebyggas. Dagvattnet ska omhändertas lokalt och källare får inte anordnas.

Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:172 omfattas av detaljplan L44, Torpa-Kärä 6:20 mfl, laga kraft 1992-01-24. Största tillåtna byggnadsarea är 80 m² och högsta byggnadshöjd är 3,7 meter. Största tillåtna taklutning är 27 grader. Övriga bostadsfastigheter längs Kolonibacken omfattas av detaljplan L105, bostäder norr om Cafévägen, laga kraft 2015-05-07. Denna detaljplan togs fram i syfte att öka byggrätterna till 120 m². Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:172 inkluderades inte i den planen då de inte var bebyggda vid antagandetillfället och strandskyddet därmed inte ansågs kunna upphävas. Ny gräns för strandskyddet beslutades av Länsstyrelsen 2014-12-03. Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:172 omfattas därmed inte längre av strandskydd.

Program

Det har inte bedömts nödvändigt att ta fram ett planprogram för planändringen.



Till vänster utdrag ur gällande detaljplan för Torpa-Kärä 8:232 (röd yta). Till höger utdrag ur gällande detaljplan för Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:172 (markerade med röd prick).

Planeringsförutsättningar

Bebyggelse

Inom Torpa-Kärra 8:232 drivs Restaurang Fridas som idag erbjuder matservice och musikunderhållning. Byggnaden är i 1-2 våningar, med fasader av grånad träpanel och svart plåttak. På fastigheten finns även diverse komplementbyggnader.

Torpa-Kärra 6:145, 6:148 och 6:172 är obebyggda.

I Kärradal är bebyggelsen en blandning av hus för helårs- och fritidsboende i 1-2 våningar.



Befintlig byggnad inom Torpa-Kärra 8:232. (Bild till höger Google 2015-05-26.)

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en söderslutning, vid foten av en bergshöjd, se bild ovan till höger.

Sockelhöjden på befintlig byggnad inom Torpa-Kärra 8:232 är inmätt på +4,95 meter över nollplanet (mön). Mellan den norra och den södra delen av Torpa-Kärra 8:232 skiljer sig marknivåerna cirka 7-8 meter. Den norra delen ligger på runt +9 mön och den södra från +1,6 mön. Höjderna varierar även inom bostadsfastigheterna. Västra delen av Torpa-Kärra 6:145 ligger på runt +12 mön och den sydöstra på cirka 6,5 mön. Höjderna inom Torpa-Kärra 6:148 varierar mellan som högst cirka +8 mön och lägst cirka +4 mön.

Torpa-Kärra 6:172 ligger som högst på cirka +15 mön och lägst cirka cirka +8 mön. Västra delen av Cafévägen ligger på cirka +1,5 mön.

Inom Torpa-Kärra 8:232 finns planterad vegetation och gräsytor. Bostadsfastigheterna utgörs av naturmark med delvis berg i dagen. Södra delen av Torpa-Kärra 8:232 samt gatan utgörs av grusad yta. Längre söderut utgörs marken av öppna gräsbevuxna ytor. Än längre söderut finns en grusbelagd parkeringsplats.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta så består marken inom området av fast berg och svallsediment grus. Med detta som bakgrund görs bedömningen att någon geoteknisk utredning inte behövs som underlag till planförslaget.



Jordartskarta från SGU (Sveriges geologiska undersökning). Den röda färgen markerar fast berg och den orange utgör svallsediment. Planområdet utgörs av de svarta ovalerna.

Höjda vattennivåer

Enligt kommunens kartering av förhöjda havsnivåer antas del av planområdet i framtiden påverkas av höjda vattennivåer. Södra delen av Torpa-Kärra 8:232, stora delar av Cafévägen, närliggande bostadsfastigheter och parkering samt golfbana m.m. påverkas. I översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) anges att nya byggnader inte bör uppföras med en sockelhöjd (färdigt golv-höjd) lägre än +2,5 meter över nollpunkten med hänsyn till framtida klimatförändringar och risker för översvämning som finns längs med i stort sett hela Varbergs kust.



Kartan visar hur mycket planområdet och närområdet påverkas av höjda havsvattennivåer. Den röda färgen visar en höjning av 2 meter och den rosa färgen visar en höjning av med 2-3 meter. Fastighet Torpa-Kärra 8:232 markeras med streckad linje.



Kartan visar strandskyddets utbredning i anslutning till planområdet. Den svarta droppformade symbolen på parkeringen söder om planområdet är en uppställningsplats för en oljesaneringscontainer.

Trafik

Angöring till Torpa-Kärra 8:232 sker via Cafévägen. Verksamheten genererar under lågsäsong (september-april) 7 varutransporter/vecka och har cirka 80 besökare per öppen dag (med varutransport avses någon form av tungt fordon/lastbil). Alla besökare kommer då under en 5-timmarsperiod och 95% av besökarna kommer till restaurangen i bil. Antagandet att hälften av besökarna samåker parvis innebär i snitt 105 trafikrörelser till och från fastigheten per öppen dag, inklusive verksamhetens personal och varuleverans.

Under högsäsong anländer 15 varuleveranser/vecka och restaurangen har cirka 200 besökare per dag. Besökarna anländer till restaurangen med tyngdpunkt vid lunchtid, sen eftermiddag och tidig kväll. Av de besökare som kommer till restaurangen dagtid befinner sig majoriteten redan i området, sannolikt på badplatsen, vilket innebär att en begränsad mängd trafik tillkommer för det specifika restaurangbesöket. Under högsäsong kommer också många på cykel eller till fots. Restaurangen märker av en ökad tillströmning av cyklister från Ginstleden/Kattegattleden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Kärradals camping ca 200-300 meter från planområdet. Restid till Varbergs busstation är cirka 25 minuter. Öster om planområdet finns Västkustbanan (järnväg), närmsta hållplats är i Varbergs centrum.

Gång-, cykel- och biltrafik

Kärravägen utgör samhällets huvudgata och är en slingrig kustväg. Längs med Kärravägen finns ett gångfält. Infart för gående, cyklister och bilar från Kärravägen till planområdet sker via lokalgatan Cafévägen. Kärravägen ingår i Hallands cykelväg Ginstleden.

På Kärravägen leds även Kattegattleden som är den första leden i Sverige som skyltas som nationell turistcykelled. Den är 37 mil lång, näst intill bilfri och har ett unikt och havsnära läge. Leden invigs 6 juni 2015.

Parkering

Besökare till restaurang Fridas anvisas idag till parkering söder om restaurangen. Parkeeringsplatsen ligger dels inom fastigheten och dels inom allmän platsmark. En större allmän parkering finns cirka 100 meter söder om planområdet i anslutning till den allmänna badplatsen. Än längre söderut finns ytterligare en allmän parkering. Befintlig parkeringssituation i området kan sommartid vara besvärlig.

Parkering för bostäderna sker inom respektive fastighet.

Service

Utöver restaurangen inom planområdet finns i närområdet finns en bland annat golfbana, kiosk och camping m.m. Inom Kärradals camping finns en säsongsöppen livsmedelsbutik och restaurang. Livsmedelsbutik som är öppen året runt finns i Tångaberg.

Planområdet ligger intill Kärrastrand som är en allmän badplats och ett så kallat EU-bad. Ett EU-bad är ett större offentligt strandbad inom Europeiska unionen (EU), som enligt ett EU-direktiv måste uppfylla vissa kvalitetskrav. Badplatsen har kapacitet för fler än 200 besökare per dag. Badplatsen har god toalettstandard och kiosk.

Närmsta låg- och mellanstadieskola finns i Bläshammar och närmsta förskola finns i Tångaberg, cirka 3-4 km söderut. Högstadiе- och gymnasieskola finns i Varberg. Närmsta vårdcentral finns i Varberg.



Del av Kärrastrand. Planområdets läge markeras med gul ring.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av ledningsnät för vatten och avlopp, dagvatten, el, tele finns utbyggt i området.

På parkeringen söder om planområdet finns en uppställningsplats för en oljesaneringscontainer. (Svart droppsymbol på illustration nederst på sid. 7)

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det allmänna ledningsnätet för vatten- och spillvatten. Anslutningspunkter finns i Cafévägen respektive Kolonibacken.

Dagvatten

För fastigheterna Torpa-Kärра 6:143-6:151 samt 6:172 finns en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering - Torpa-Kärра ga:1. Dagvattenledning finns i Kolonibacken och dagvattnet leds till ett dike öster om Torpa-Kärра 6:2.

Torpa-Kärра 8:232 saknar dagvattenanslutning. Takvattnet från den västra delen av befintligt hus samlas via stuprör till en ledning som mynnar ut på tomten väster om byggnaden. Dagvattnet rinner där ut på marken utan anordnad fördröjning. Det finns två makadamdiken i Cafévägen, strax söder om Torpa-Kärра 8:232, som idag fördröjer dagvatten. Ytan utgör en lågpunkt i området.

El

Befintlig elförsörjning finns. Varbergssortens Elkraft står för elförsörjningen i området.

Avfallshantering

VIVAB sköter avfallshanteringen inom Varbergs kommun.

För hushållsavfall finns närmsta återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast, tidningar finns i Tångaberg, cirka 2 km söderut.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

Störningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon form av störning, tex trafikbuller. Västkustbanan ligger cirka 650 meter österut.

Gestaltning

Kommunen har tagit fram en policy om gestaltning för bebyggelse vid havet ”Att bygga vid kusten i Varberg”. Policyn anger bland annat att ny bebyggelse bör placeras så att den underordnar sig landskapet. Bebyggelsen bör indelas i mindre enheter för att lättare kunna inordnas i landskapet. Bebyggelsen bör ligga intill berget för att lämna utblickar för omgivande bebyggelse. Färgskalan ska anpassas efter naturen och fasader lämpligen utföras i träpanel.



Referensbilder ur kommunens policy ”Att bygga vid kusten i Varberg”.

Planförslag

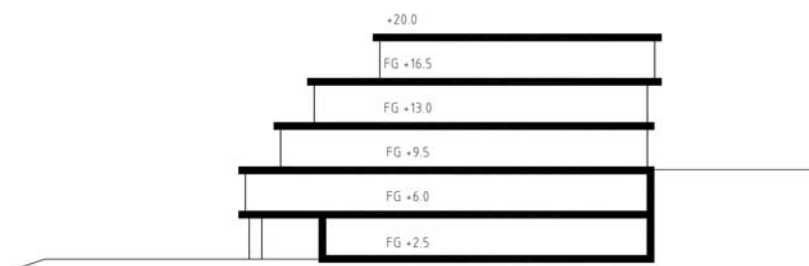
Planförslaget omfattar två delar, en del avsedd för hotell och restaurang och en del avsedd för enbostadshus.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att det kan uppföras en byggnad för hotell och restaurang inom Torpa-Kärra 8:232. Byggnaden föreslås kunna uppföras på större delen av fastigheten och i upp till fem våningsplan i etage. Byggnadens höjd regleras genom angiven största tillåtna bruttoarea (8 500mm²) samt högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet (+21,0 meter). Angiven exploateringsgrad (bruttoarea och nockhöjd) innebär att hela byggnaden inte kan uppföras i fem våningar om den byggbara ytan till stor del ska utnyttjas. Med bruttoarea avses area av mätvärda delar av alla våningsplans begränsade av omslutande byggnadsdelar utsida.



Fotomontage över föreslagen ny byggnad inom Torpa-Kärra 8:232. Vy från Cafévägen. Illustration av Jordens arkitekter.



Principsektion genom föreslagen byggnad på Torpa-Kärra

Hotellet avses utföras med 60-65 rum och en restaurang för upp till 150 gäster. Verksamheten avses även kunna rymma cirka 50 konferensgäster. Verksamheten antas ha högsäsong under december och maj - augusti.

Planförslaget innebär också att tre befintliga bostadsfastigheter kan bebyggas med ett bostadshus och tillhörande komplementbyggnader på respektive fastighet. För bostadsfastigheterna föreslås en största tillåtna byggnadsarea om 120 m² per fastighet, sammanlagt för bostadsbyggnad och komplementbyggnad. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd om 4 meter möjliggör bostadsbebyggelse i en våning. Övriga bestämmelser är anpassade efter detaljplan L105.

Gestaltning inom Torpa-Kärra 8:232

Föreslagen byggrätt som anges i största tillåtna bruttoarea och en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet innebär att byggnaden behöver indelas i mindre enheter i de övre våningarna för att kunna utnyttja byggrätten till fullo. Byggnaden föreslås utföras i likhet med framtaget illustrationsmaterial, se illustration på sidan 11. Avsikten är att tillåta en byggnad som underordnar sig landskapet och trappar uppför berget samt lämnar utblickar för bostadsfastigheterna öster om byggnaden. Färgskalan ska anpassas efter naturen och byggnaden ska utföras med träpanel. Fasader ska indelas i mindre enheter i mörk grå/brun/grön kulör. Taket ska vara matt med grå eller svart kulör.

Arkitektens gestaltningsidé

Det nya Fridas Hotell är tänkt att byggas med modern träbyggnadsteknik som anpassas till de karga klipporna och där naturen får växa in i byggnaden. Byggnaden består av flera volymer som varierar i höjd och transparens. Höjden trappas ner mot entrén vilket skapar en inbjudande känsla och småskalighet. Stor omsorg har lagts vid att skapa en byggnad vars inre är begriplig och okonstlat och där den yttre formen syns tydligt även inne i byggnaden.

Målsättningen har varit att skapa en plats för alla att umgås och verka på, där känslan att vara en del av platsen vilket är själva grunden och sinnebilden för Fridas.

Restaurangdelen avses placeras i byggnadens västra del.

Friytor och rekreation

Torpa-Kärra 8:232 kan genom planförslaget till största delen bebyggas, vilket innebär att möjligheterna till friytor är begränsade inom fastigheten. Byggnaden kommer dock att utföras i olika etage vilket möjliggör uteserveringar och terrasser m.m. för utevistelse. Möjligheterna till upplevelserik rekreation är mycket goda i närområdet.

Inom bostadsfastigheterna finns möjligheter till friytor på den egna fastigheten.

Service

Planförslaget möjliggör utveckling av en befintlig funktion (restaurang) samt utökar serviceutbudet i Kärradal till att även omfatta hotellverksamhet.

Trafik

Angöring till hotell- och restaurangverksamheten kommer fortsatt ske via Cafévägen. Varumottagning avses anordnas i fastighetens östra del, motsvarande dagens läge. Den nya verksamheten uppskattas generera 9 varuleveranser per vecka under lågsäsong och i snitt cirka 100 besökare per öppen dag. Dessa beräknas anlända från tidig lunch till tidig kväll. Av dessa besökare bedöms cirka 90% anlända i bil. Antagandet att hälften av besökarna samåker parvis innebär i snitt cirka 120 trafikrörelser till och från fastigheten per öppen dag under lågsäsong, inkl verksamhetens personal och varuleverans.

Under högsäsong (december, maj-augusti) uppskattas 18 varuleveranser anlända till fastigheten per vecka. I snitt väntas cirka 250 besökare per dag varav 80 % med stor sannolikhet redan kommer befinna sig i området, vilket innebär att en begränsad mängd trafik tillkommer för det specifika restaurangbesöket. Under högsäsong kommer också många på cykel eller till fots. Störst tillströmning väntas under dagtid. Hotellet väntas ha 80 % beläggning under högsäsong och 40 % under lågsäsong.

Angöring för bostadsfastigheterna sker via Cafévägen och Kolonibacken. Inga förändringar görs av gatunätet i denna del. Angöring till Fridas sker fortsatt via Cafévägen. Ett område i den norra delen av det nuvarande vägområdet överförs till Torpa-Kärra 8:232 för att kunna användas för parkering. Ett markområde inom fastigheten Torpa-Kärra 6:2 och 8:2 tas med i planen och läggs till vägområdet. Syftet är att kunna ge plats för vändning utan backning med fordon för avfallshämtning och leveranser. Större fordon som turistbussar förutsätts vända med backning på samma sätt som tidigare.

Parkering

För bostadsfastigheterna finns möjlighet att anordna bil- och cykelparkeringsplats inom respektive fastighet.

Bilparkering för besökande till hotellet eller restaurangen anordnas i byggnadens nedersta våning med tillfart från Cafévägen. Garaget bedöms rymma ca 50 bilplatser. Därutöver ger planen möjlighet till 15 platser i ytparkering på den tidigare lokalgatan söder om hotellet.

Cykelparkering kan anordnas i anslutning till byggnadens entré.

Störningar

Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra några störningar för omgivningen.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i PBL och BBR bedöms kunna uppfyllas till all kvartersmark. Området närmast bygganden på Torpa-Kärra 8:232 avses utföras något upphöjd för att minska översvämningens risk. Platsen fungerar även som in och utfart från parkeringsgaraget, samt för hämtning och lämning framför byggnadens entré. Marken avses möta byggnaden utan trappor och ramper. Hotell och restaurangbyggnaden utförs med entré i gatunivå och hiss till övriga våningar.

Även bostadsfastigheterna bedöms kunna uppfylla tillgänglighetskraven. Tillgängligheten bevakas vid bygglovskedet.

Översvämning

Bestämmelse som anger lägsta golvnivå +2,5 meter över nollplanet för byggnaden inom Torpa-Kärra 8:232 föreslås. Det är även viktigt att entrén till byggnaden har en nivå över +2,5 meter över nollplanet för att minimera risken för vatteninträngning via garageport eller dylikt vid översvämning.

Bostadsfastigheterna inom planområdet bedöms enligt karteringen (se sidan 7) inte påverkas av havshöjningar upp till 3 meter. I detaljplan L105 för bostadsfastigheterna längs Kolonibacken har en lägsta golvnivå fastställts till +3,5 meter över nollplanet. Torpa-Kärra 6:145, 6:148 och 6:172 ligger som lägst cirka +4 meter över nollplanet vilket medför att bestämmelse om en lägsta golvnivå om +3,5 meter över nollplanet inte anses nödvändig. Byggnader får dock inte uppföras med källare.

Vid en höjning av havsnivåerna skulle framkomligheten längs Cafévägen försvåras. Planområdet kan då angöras från Lidvägen och via gångväg till Kolonibacken.

Teknisk försörjning

VA- och dagvattenutredning har utförts, som redovisar huvuddragen i VA-lösning och omhändertagande av dagvatten för ny bebyggelse på Torpa-Kärra 8:232.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppssystemet i befintliga förbindelsepunkter.



Utdrag ur VA-dagvattenutredning, grönt visar föreslaget läge för utjämningsmagasin inom Torpa-Kärra 8:232.

Den nya verksamheten inom Torpa-Kärra 8:232 innebär en större belastning på ledningsnätet. Utredningen visar att befintlig vattenservis är tillräcklig samt att den nya byggnaden kan ansluta med självfall till befintlig förbindelsepunkt.

Dagvatten

I utredningen anges att möjlighet finns för att ansluta Torpa-Kärra 8:232 till den allmänna dagvattenledningen om fördröjningsåtgärder utförs inom fastigheten.

Byggnaden inom Torpa-Kärra 8:232 kommer utföras med plant tak, där en viss del utförs som takterrass och en viss del utförs med sedumtak (växtmaterial). Viss fördröjning av regnvatten åstadskoms därmed redan på taket.

Ett fördröjningsmagasin föreslås öster om den nya byggnaden. Magasinsvolymen har beräknats till cirka 57 m³. Mellan byggnaden och magasinet bör en sandfångsbrunn placeras. Efter magasinet bör en flödesregulator placeras som begränsar utflödet. För att omhänderta tungmetaller och oljespill från parkeringsgaraget är det lämpligt att placera en filterbrunn efter flödesregulatorn.

Dräneringsvatten från byggnaden bör enligt utredningen pumpas då det är det säkraste sättet att förebygga uppdämning mot husgrunden.

Föreslagen exploatering inom Torpa-Kärra 8:232 medför en ökad föroreningshalt i dagvattenet. Mängden föroreningar som genereras från bland annat den hårdgjorda ytan inom fastigheten är små på grund av den begränsade ytan. Det föreligger heller inget reningsbehov för rening av takdagvatten. I förhållande till dagens situation där anlagd fördröjning av dagvatten är begränsad, innebär föreslagen dagvattenlösning en förbättrad rening och fördröjning av dagvatten från Torpa-Kärra 8:232.

Avfallshantering

Lämpligt avfallsutrymme för hotell- och restaurangverksamheten ska anordnas tillgängligt för hämtningsfordon.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms vara god hushållning med markområden då exploateringen sker inom ianspråktagna markområde där befintlig infrastruktur finns utbyggd.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. miljöbalken. för den föreslagna exploateringen. Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte.

Överensstämmelse med översiktsplan

Planförslaget bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö bedöms påverkas av en utbyggnad enligt förslaget.

Naturmiljö, friluftsliv

En utbyggnad enligt förslaget bedöms inte påverka riksintressen för naturvård eller friluftsliv.

Föreslagen markanvändning hotell och restaurang ökar tillgängligheten till området vad gäller det rörliga friluftslivet. Utbyggnad sker inom befintlig fastighet och innebär ingen begränsning för det rörliga friluftslivet i närområdet. Samtliga fastigheter inom planområdet utgörs av kvartersmark i gällande detaljplaner och är inte tillgängliga för det rörliga friluftslivet.

Grönstruktur

Planförslaget innebär ingen förändring av grönstrukturen i området.

Översvämning

Varbergs kommun har fastslagit en lägsta golvnivå för ny bebyggelse med bakgrund av förväntade havshöjningar. Planförslaget medger inte bebyggelse lägre än denna nivå.

Enligt kartering riskerar tillfart till planområdet att översvämmas vid höjda havsnivåer. Alternativa tillfartsvägar till bostadsfastigheterna går att anordna.

Påverkan på luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap iakttas eftersom planläggning inte får medverka till att en miljö kvalitetsnorm överskrids. En miljö kvalitetsnorm anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön anses tåla. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft samt för fisk- och musselvatten.

Luft

För utomhusluft finns gränsvärden för partiklar i luften. Miljökvalitetsnormerna för luft överstrids inte i området.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Alla vattenförekomster ska ha uppnått god status, både kemisk och ekologisk, för ytvatten samt kemisk och kvantitativ för grundvatten innan 2015.

Aktuellt planområdet berör Balgöarkipealgen som är en del av Kattegatts kustvatten och slutlig recipient av dagvatten från planområdet. Enligt miljökvalitetsnormen är den ekologiska statusen i Balgöarkipelagen klassificerad till ”måttlig” men med kvalitetskravet ”God ekologisk status med tidsfrist till 2021” på grund av övergödning.

Den kemiska statusen (ex kvicksilver) är klassificerad till ”god” och kvalitetskravet är ”God kemisk ytvattenstatus 2015”. Identifierade miljöproblem i recipienten är övergödning och syrefattiga förhållanden (för hög tillförsel av näringsämnen)

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medverka till uppfyllande av miljökvalitetsnormen för vatten i och med föreslagen dagvattenhantering, se sidan 9.

Strandskydd

Strandskyddet är i gällande detaljplaner L47 och L44 upphävt inom kvartersmark för i planområdet ingående fastigheter. Länsstyrelsen fastställde gränser för strandskydd i beslut 2014-12-03. Strandskyddet återinträder när ny detaljplan antas. Med anledning av detta planförslag ska därmed nytt upphävande av strandskyddet omprövas inför detaljplanens antagande. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet genom bestämmelse i plankartan. Strandskyddet upphävs först när planen vunnit laga kraft.

Påverkan på allmänhetens tillträde

Planområdet avser mark som redan är ianspråktagen. Allmänhetens tillträde till natur- och strandområdet och är etablerat och bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt planförslaget.

Påverkan på djur- och växtliv

Planområdet avser mark som redan är ianspråktagen. Inga särskilda naturvärden finns inom området. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för djur- och växtliv i området.

Motiv till upphävande

Fastigheten omfattas sedan tidigare av detaljplan och har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c§ punkt 1). Kommunen anser att det innebär att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas i inom hela planområdet.

Trafik

Vid ett antagande att bostadshushållen blir helårsboende beräknas i snitt 5 trafikrörelser per fastighet och dygn tillkomma i området, vilket anses försumbart i sammanhanget.

För den nya hotell- och restaurangverksamheten väntas en ökning av antalet besökare i området, främst sommartid.

För restaurangverksamheten har en grov uppskattning gjorts av den trafik som tillkomsten av besökare bedöms generera. Ökningen mot vad dagens verksamhet genererar är marginell och bedöms inte innebära någon märkbar ökning av trafiken på Kärravägen. Detta grundar sig i att majoriteten av besökarna som kommer till restaurangen redan befinner sig i området. En-

bart en begränsad mängd trafik bedöms tillkomma för det specifika restaurangbesöket. En del av restaurangens kapacitet kommer att tas upp av hotellgäster vilket leder till minskad volym rena restauranggäster, främst under högsäsong.

Tillkomsten av hotellverksamheten kommer att generera fler anländade och övernattande besökare i området. Belägningsgraden har antagits vara 80% under högsäsong. Ingen uppskattning av antalet anländande gäster per dag har kunnats göra, men besökarna kan under högsäsong antas anlända utspritt under hela dygnet och veckan. I början och slutet av högsäsongen är det rimligt att anta att hotellbesökarna anländer under fredag kväll och avreser under söndag.

Under lågsäsong (september-november och januari-april) bedöms tillkomsten av besökare i området generera en begränsad ökning av trafik på Kärravägen.

Den nya verksamheten innebär ett större parkeringsbehov än dagens verksamhet, men parkeringssituationen bedöms generellt förbättras genom förslaget. ca 50 p-platser tillkommer i garage under den nya byggnaden. Därutöver bereds möjlighet till ca 15 platser som markparkering på kvartersmark i anslutning till lokalgatan söder om hotellbyggnaden.

Genomförande av projektet

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.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid innebär att planens giltighetstid är begränsad. 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. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar allmän plats-lokalgata. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom eller i anslutning till planområdet. För norra kusten pågår en översyn av huvudmannaskapat på allmänplats mark inom planlagt område.

Vatten och Avlopp

Varberg Vatten AB

El och tele

Varbergsortens Elkraft och Skanova

Utförande

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Drift och underhåll

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

Avtal

Följande avtal har upprättats inför och under planarbetet:

- Planavtal

I samband med det fortsatta planarbetet kommer ett exploateringsavtal att upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar Torpa-Kärra 8:232, 6:145, 6:148 och 6:172 samt del av 8:2 och 6:2.

Fastighetsbildning

Ca 506 kvadratmeter av Torpa Kärra 8:2 överförs till Torpa- Kärra 8:232

Gemensamhetsanläggningar

För fastigheterna längs Kolonibacken finns en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, Torpa-Kärra ga:1. Fastigheterna Torpa-Kärra 6:145,6:148 och 6:172 är anslutna sedan tidigare och ingen omprövning erfordras.

Ledningsrätter, övriga rättigheter

Inga åtgärder enligt ledningsrättslagen erfordras.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Dagvatten från Torpa-Kärra 8:232 ska fördröjas inom kvartersmark innan det släpps till det allmänna ledningsnätet. Torpa-Kärra 8:232 ska anslutas till befintlig dagvattenledning i Cafévägen och ny dagvattenledning mellan fastigheten och anslutningspunkt erfordras. Anläggning för dagvattenfördröjning anordnas och bekostas av fastighetsägaren. Dagvattenledning fram till fastighetens förbindelsepunkt anläggs av Varberg Vatten AB.

Torpa-Kärra 6:145, 6:148 ska kopplas på befintlig dagvattenledning i Kolonibacken. Torpa-Kärra 6:172 är ansluten sedan tidigare. Dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet innan det leds till dagvattenledning.

Gator och trafik

Åtgärder för att anlägga lokalgata enligt planförslaget.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får inga inkomster eller utgifter av detaljplanens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägare till Torpa-Kärre 8:232 får kostnader för all utbyggnad inom kvartersmark för hotell och restaurang, planarbete, anläggande av fördröjningsanläggning för dagvatten samt anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa.

Fastighetsägare till Torpa-Kärre 6:145, 6:148 och 6:172 får kostnader för all utbyggnad inom respektive fastighet samt anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa för respektive anslutning.

Eventuell flytt av el- eller teleledningar regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägare.

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägare till Torpa-Kärre 8:232.

Övriga kostnader

Kostnader för bygglov debiteras enligt gällande taxa.

Eventuella åtgärder på allmän mark eller på allmänna ledningar ska bekostas av exploitören och regleras genom upprättande av exploateringsavtal.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Annika Eklöv planarkitekt i Varbergs kommun samt Elin Wiman, Sweco Architects via Radar arkitektur och planering. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Annika Eklöv
planarkitekt

Magnus Larsson
Sweco Architects