



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2012-208



Planbeskrivning

Detaljplan för Träslöv 49:1 samt del av Träslöv S:9

Träslövsläge, Varbergs kommun

Granskningshandling

2023-04-11

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet utgörs av fastigheten Träslöv 49:1 samt del av Träslöv S:9. Inom Träslöv 49:1 finns en restaurangbyggnad samt uteservering, inom Träslöv S:9 finns en allmän toalett. Verksamheten har utvecklats de senaste 10 åren från en småskalig kiosk till restaurangverksamhet. Gällande detaljplan anger området som allmän plats, vilket begränsar verksamheten på ett antal sätt. I syfte att säkerställa aktuell verksamhet på platsen, samt ge viss utvecklingsmöjlighet, upprättas aktuell detaljplan. I samma projekt regleras sådana åtgärder som tidigare utförts, bland annat den allmänna gång- och cykelvägen som löper öster om verksamheten, bitvis inom fastigheten Träslöv 49:1. Det möjliggörs även för en ny tillgänglighetsanpassad passage ner till den allmänna servicebyggnaden med toalett intill stranden.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Träslöv 49:1 samt del av Träslöv S:9
Kommunens diarienummer	SBK 2012–208
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX BN § XXX (beslut om antagande)
Datum detaljplan påbörjad	2019-10-30
Datum detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2023-04-11

Plankarta, 2023-04-11

Grundkarta, 2023-04-11

Samrådsredogörelse, 2023-03-28

Undersökning, 2019-10-28

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

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2019-10-30 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Standardförfarande

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När standardförfarande tillämpas antas planen av byggnadsnämnden.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planavdelningen, stadsbyggnadskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Lena Alström
Planarkitekt

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Förfarande.....	3
Medverkande	3
Innehåll.....	4
Detaljplanens syfte	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid	7
Befintligt.....	8
Allmän plats	8
Kvartersmark.....	9
Planbestämmelser	14
Användning av mark	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
Genomförandefrågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Mark- och utrymmesförvärv	19
Organisatoriska frågor	19
Tekniska frågor.....	20
Ekonomiska frågor	20
Planekonomisk bedömning.....	20
Prövning enligt annan lagstiftning	21
Planeringsunderlag	22
Kommunala planeringsunderlag	22
Utredningar	23
Planeringsförutsättningar	24
Kommunala planeringsförutsättningar	24
Riksintressen	24
Miljökvalitetsnormer.....	25

Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	26
Fysisk miljö	26
Trafik	29
Service	29
Kulturmiljö	29
Miljö	30
Hälsa och säkerhet	30
Sociala	32
Teknik	32
Konsekvenser	34
Fastigheter och rättigheter	34
Kulturmiljö	34
Natur	34
Miljö	34
Miljö kvalitetsnormer	35
Hälsa och säkerhet	35
Sociala	36
Riksintresse	36
Trafik	37

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet samt fastställa de befintliga byggnader och anläggningar som finns inom Träslöv 49:1 och del av Träslöv S:9. Detaljplanen möjliggör även för en tillgänglighetsanpassad gångpassage från gatan till den allmänna servicebyggnaden.

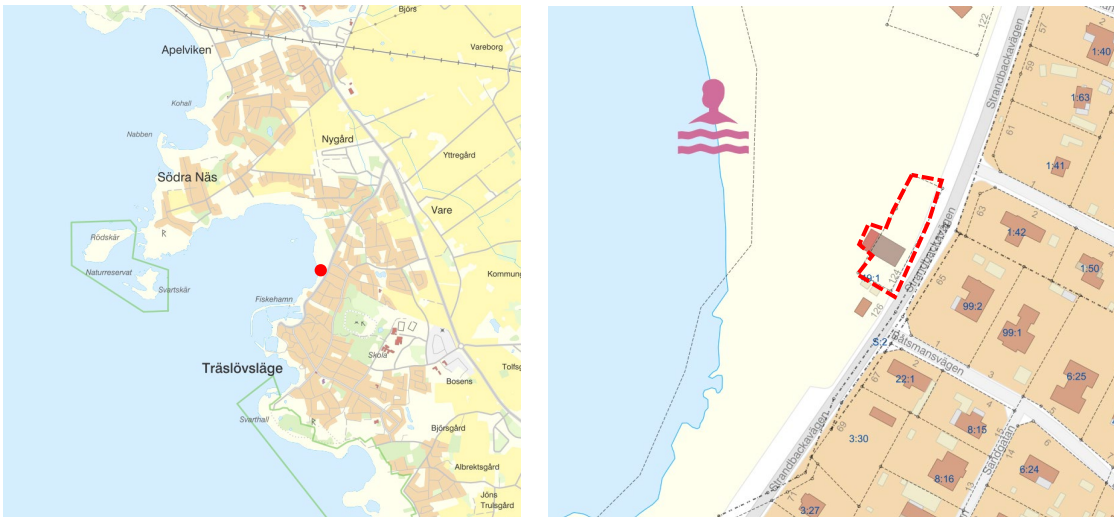
Planförslag

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 mäter ca 830 m² och utgörs av fastigheterna Träslöv 49:1 samt delar av Träslöv S:9. Den förstnämnda fastigheten är privatägd och rymmer en pågående restaurangverksamhet. Den sistnämnda fastigheten är kommunal och rymmer bland annat strand- och naturområden, gång- och cykelväg, parkering och gatunät (Strandbackavägen m.m.). Samtliga delar av planområdet är i nuläget planlagt som allmän plats Natur. En liten del av allmän gång- och cykelväg samt parkeringsplatser ligger inom den privata fastigheten Träslöv 49:1. Åt söder gränsar planområdet till en arrendetomt inom fastigheten Träslöv S:9, där det finns ett mindre bostadshus samt två komplementbyggnader.

Kringliggande områden i övrigt är gatunät eller allmän strand. Ytterligare öster om planområdet och Strandbackavägen ligger privatägda bostadsfastigheter.



Översiktskarta för planområdets lokalisering vid den röda pricken i Träslövsläge till vänster. Planområdet markerat med röd streckad linje till höger.

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

Aktuellt planområde utgörs till största del av en befintlig restaurangverksamhet och tillhörande uteservering samt angöringsytor, som avses ligga kvar. Det finns även delar av befintlig gång- och cykelväg samt parkering som ligger inom gatumark som ingår. I väster mot stranden ligger en befintlig servicebyggnad med toalett för bland annat strandbesökare och denna ingår också.

Befintlig detaljplan som anger Natur för aktuellt planområde ersätts genom planförslaget. Allmän plats natur övergår därmed till aktuell användning med kvartersmark för verksamheten och allmän plats för Gata och Gång- och cykelväg.

Allmän plats

Planförslaget utgörs delvis av befintlig allmän plats som omfattar gång- och cykelväg samt parkeringar inom gatumark samt naturmark för servicebyggnad med toalett i väster. Ett allmänt gångstråk tillkommer för att koppla samman befintlig gång och cykelväg med servicebyggnad på ett tillgänglighetsanpassat sätt.

Strandskyddet föreslås upphävas in om hela detaljplanen, läs under Kvartersmark – strandskydd.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Grönstruktur

Natur

Den befintliga servicebyggnaden med möjlighet för toalett föreslås fortsatt ligga på allmän plats, med användningen NATUR. Byggnaden är i kommunal ägo och drift. Inom den allmänna platsen finns en egenskapsbestämmelse för toalett som bekräftar den befintliga servicebyggnaden på platsen samt en bestämmelse om nockhöjd.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget omfattar allmän plats, användningen GATA, vilket utgör den del av Strandbackavägens parkering som ligger på fastigheten Träslöv 49:1 inom planområdet. Syftet är att bekräfta befintlig användning av parkeringsplatser/gata och möjliggöra en fastighetsreglering till samma fastighet som resten av vägområdet. Gatumark som utgör parkeringsplatser utmed Strandbackavägen säkerställs i planförslaget.

Gång- och cykel

Den tidigare byggda gång- och cykelvägen som löper öster om verksamhetsbyggnaden på Strandbackavägens västra sida bekräftas i planen för befintlig användning. Gång- och cykelvägen löper bitvis inom den enskilt ägda fastigheten Träslöv 49:1. Regleringen möjliggör att hela sträckan, som allmän plats, tillförs kommunal fastighet. Det möjliggörs även för en angörande tillgänglighetsanpassad gångväg, från gång- och

cykelvägen, till den offentliga servicebyggnad med toaletter som ligger väster om verksamhetsbyggnaden ut mot stranden. För gångvägen krävs en fastighetsreglering mellan Träslöv 49:1 och Träslöv S:9, där kommunen tar över den delen av fastigheten och det blir kommunalt huvudmannaskap.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spill och dagvatten. Planförslaget innebär inga åtgärder för VA – systemet.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planförslaget syftar i huvudsak till att medge befintlig verksamhetsbebyggelse inom fastigheten Träslöv 49:1, samt viss utbyggnads-/utvecklingsmöjlighet för densamma. Även den tidigare byggda uteplatsen fastställs.

Servicebyggnaden, som ligger väster om verksamhetsbyggnaden anges som allmän plats.

I area räknat ges utbyggnadsmöjlighet åt söder till ca 35 m² byggnadsarea.

Åt norr ges utbyggnadsmöjlighet till ca 105 m² byggnadsarea. Den befintliga uteserveringen begränsas i och med utbyggnaden av verksamhetsbyggnaden till en area om ca 90 m². Samma yta får som högst byggas till 0,5 meters höjd (färdigt golv). Ytan får inte överbyggas med tak. Ytan får dock avgränsas med transparent glas eller staket med motsvarande egenskap till högst 1,2 meters höjd, mätt utifrån nivå på färdigt golv.

Grundläggningsförutsättningarna är goda och rekommendationen är att den utförs med traditionell platta på berg.

Gestaltning

Utformningsbestämmelser ges för de områden som ännu inte är bebyggda, i syfte att få byggnation inom samma område att korrelera utformningsmässigt med befintlig bebyggelse inom planområdet.

Verksamhetsbyggnadens mellersta del (befintlig) anges för högst 8,4 meters nockhöjd över angivet nollplan, medan de områden som anges för utbyggnadsmöjlighet av samma byggnad anges för högst 7,9 m ö h resp, 7,4 meters nockhöjd över angivet nollplan. Samtliga områden anges för samma spann av takvinkel, 20-25 graders lutning.

För den befintliga byggnaden inom Träslöv 49:1 innebär bestämmelsen om nockhöjd över angivet nollplan att utrymmet mellan nollplanet och +8,4 möh ger byggnadens nockhöjd. Då markens nivå ligger på ca + 3,5 möh ger detta en ungefärlig nockhöjd på 4,9 meter. Nockhöjd som anges i förhållande till nollplanet ger en mer exakt angivelse

och är lämplig att använda i lägen där det är viktigt att höjden hamnar på en viss nivå. I det aktuella fallet skapar det ett tydligt förhållande till sin omgivning.



Volymskiss på föreslagen byggrätt inom fastigheten Träslöv 49:1.

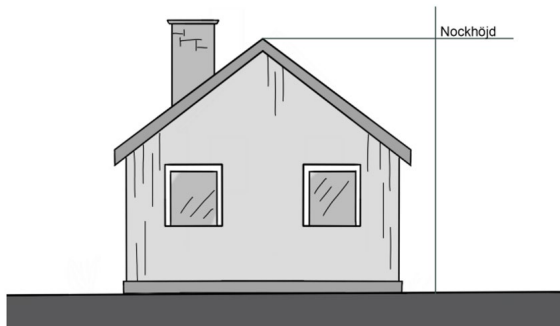


Bild på hur nockhöjd mäts.

Den nuvarande servicebyggnaden anges för högst 6,3 meters nockhöjd över angivet nollplan för att begränsa dess nockhöjd och därigenom utformning.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet.

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap. miljöbalken och i 4 kap. plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslagna lägen försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt nedan, (se tillhörande karta):

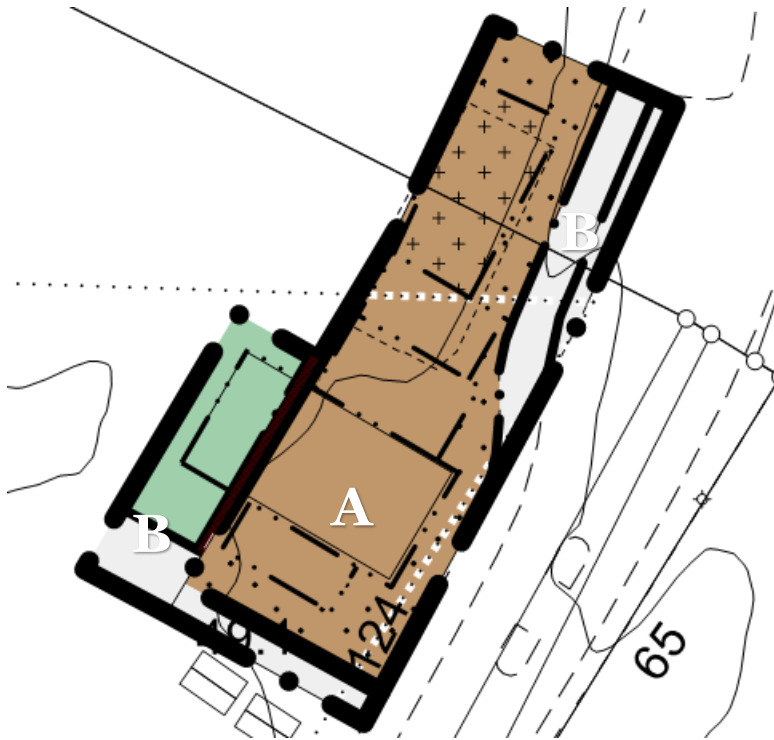
Område A - Kvartersmark

- Strandskyddet upphävs för områden för ny byggrätt och uteservering för att ge utvecklingsmöjligheter för verksamhetsbyggnaden. Dessa områden behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området (miljöbalken 7 kap. 18c pt 4).

Område B – Allmän plats

- Strandskyddet upphävs för områden för allmän plats Gata, Gcväg och Natur. Dessa områden behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats (miljöbalken 7 kap. 18c pt 5).

För hela planområdet bedöms stora delar redan vara ianspråktagna på ett sätt (byggnation, markbeläggning samt fastighetsindelning) på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap. 18c pt 1). Läs mer nedan kring tillkomsten av befintlig byggnad.



De olika områden där strandskyddet upphävs med hänvisning till olika skäl.

Byggnaden för verksamheten uppfördes under andra hälften av 1950-talet. Om det har funnits ett bygglov på Byggnadsplanen har detta inte gått att återfinna i kommunarkivet. Nedan följer en dokumentation över när den bedöms ha uppförts och utvecklingen därefter. Bygglov från senare tid gällande exempelvis en tillbyggnad där servicebyggnad med toaletter och verksamheten sammanbyggs finns från 2003 (Dnr 2003/341).



Ekonomisk karta 1955-66.



Ortofoto från 1963.



Ortofoto från 1976

Trafik

Parkering

Längs med Strandbackavägens västra delar finns parkeringsplatser norr och söder om planområdet med 8 timmars fri parkering. Totalt finns 90-100 platser, varav majoriteten ligger norr om planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns ytterligare 8 parkeringsplatser, reglerade till 15 minuters fri parkering. Restaurangen saknar i övrigt egen parkeringsplats bortsett från personalparkering. Det saknas förutsättningar på platsen för sådana anläggningar. Verksamhetens parkeringsbehov är vidare mycket varierande mellan årstid och tid på dygnet, liksom strandområdets parkeringsbehov, vilket möjliggjort samnyttjande.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Planförslaget innebär ingen åtgärd för VA-systemet.

Energiförsörjning

Planförslaget innebär ingen åtgärd för energiförsörjningen.

Fjärrvärme

Planförslaget innebär ingen åtgärd för fjärrvärmen.

Bredband

Planförslaget innebär ingen åtgärd för bredband/fiber.

Avfallshantering

Planförslaget innebär ingen åtgärd för avfallshantering.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen GATA används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att säkerställa befintlig användning av gata och möjliggöra en fastighetsreglering till kommunal mark då den idag utgör en del av en enskild fastighet.

GCVÄG - Användningen GCVÄG - Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter och en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar. Motivet till användningen är att säkerställa befintlig användning och möjliggöra en fastighetsreglering till kommunal mark då den idag utgör en del av en enskild fastighet.

GCVÄG₁ - Användningen GCVÄG₁ – är preciserad till gångväg. Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter och en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar. Motivet till användningen är att möjliggöra för en ny tillgänglighetsanpassad koppling i form av en gångväg till servicebyggnaden med toalett från Strandbackavägen. En precisering av bestämmelsen till gångväg motiveras av att den inte är avsedd för cykeltrafik.

NATUR – Användningen NATUR används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till användningen är att säkerställa befintlig användning i form av servicebyggnad med toalett. Servicebyggnaden är till för det i övrigt naturnära strandområdet och är i kommunal ägo.

Kvartersmark

C₁ (CENTRUM) - Användningen är preciserad för användningen Restaurang, även komplement till verksamheten ingår i användningen. Motivet till användningen är säkerställa befintlig användning i form av restaurangverksamhet samt att möjliggöra en utveckling av densamma.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt. För allmän plats NATUR, GCVÄG, GATA och GCVÄG₁. Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på allmän plats för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Strandskyddet upphävs för områden för allmän plats NATUR, GCVÄG, GATA och GCVÄG₁. Motiv till bestämmelsen är att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats, se även under Planförslag - kvartersmark.

Utformning av allmän plats

h₁ – Högsta nockhöjd är 6,3 meter över nollplanet. Motivet till bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för att begränsa till byggnadens befintliga höjd och därmed anpassa till befintlig bebyggelse.

toalett₁ – Toalett. Inom naturområdet anges egenskapen toalett för att fortsatt möjliggöra för en servicebyggnad med toalett i anslutning till stranden. Motivet till bestämmelsen är att bekräfta och fortsatt möjliggöra för funktionen inom naturområdet som en service till strandbesökare.

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 begränsa byggnation utmed gång- och cykelvägen där ytor för uppställning av cyklar möjliggörs samt på ytterligare angränsningsytor utmed byggnaden.

KORSMARK (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 reglera vilka ytor som är lämpliga för uteservering inom fastigheten, på dessa ytor kan en terrass placeras.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Nockhöjd över angivet nollplan reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak i förhållande till nollpunkten. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd i förhållande till sin omgivning och för att möjliggöra en utbyggnad i ett plan för befintlig verksamhet. Nockhöjden anges som en högsta nockhöjd över nollplanet för att ge en mer exakt angivelse i förhållande till omgivningen.

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 reglera

var det får och inte får lov att finnas utfart från fastigheten och därmed begränsa påverkan på intilliggande markområden som exempelvis gångväg och gång- och cykelvägen.

Takvinkel

o₁ - Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera takvinkeln som anpassning till omgivande bebyggelse, få ner byggnadshöjden och undvika platta tak.

o₂ - Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att reglera takvinkeln som anpassning till omgivande bebyggelse, få ner byggnadshöjden och undvika platta tak.

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt. För kvartersmark. Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på kvartersmark för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Motiv till bestämmelsen är att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, se även avsnittet planförslag - kvartersmark.

Utformning

f₁ – Marken får endast bebyggas med däck för uteservering och terrass. Ytan får inte överbyggas med tak. Ytan får avgränsas med staket eller inglasning till högst 1,2 m höjd mätt utifrån nivå på färdigt golv. Högsta höjd på färdigt golv är 0,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att reglera marken för uteservering/terrass samt på vilket sätt den kan avgränsas för att inte påverka siktlinjer och omgivning.

f₂ – Entré ska placeras så att den inte kolliderar med närliggande gång- och cykelbana. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att entréer inte placeras så det stör den intilliggande gång- och cykelbanan.

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.

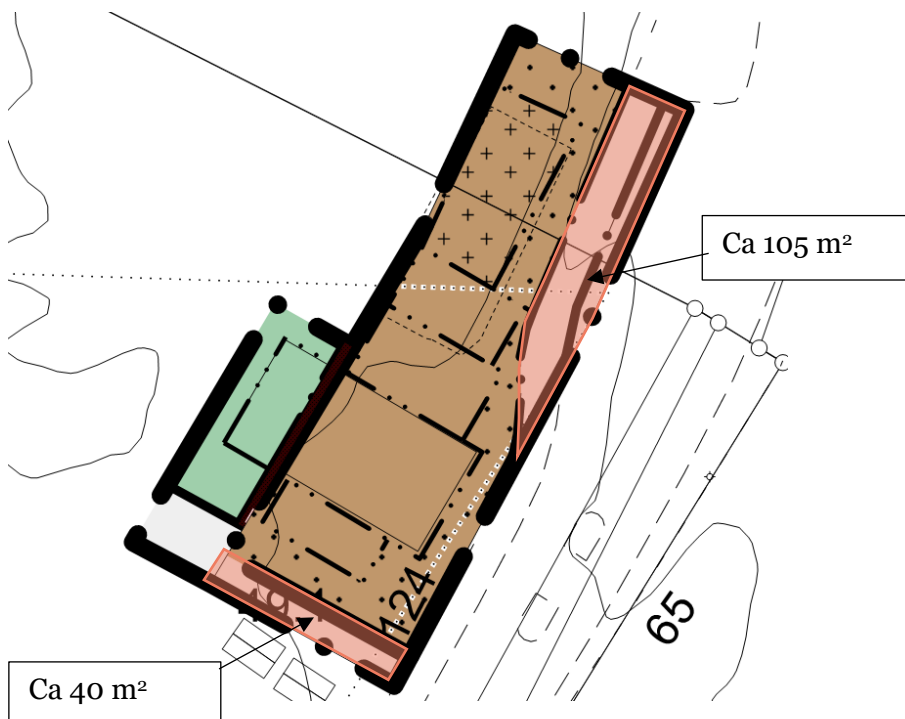
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

I planområdets nordöstra delar finns gång- och cykelväg samt parkeringsplatser sedan tidigare anlagda, delvis inom fastigheten Träslöv 49:1. Området regleras till allmän plats i plankartan. Syftet är att de delar som utgör allmän plats för gång- och cykelväg och parkeringsplatser därmed ska fastighetsregleras från Träslöv 49:1 till samfälligheten Träslöv S:9 vid ett genomförande av detaljplanen som äger övrig allmän plats runt området.

Servicebyggnaden (toaletten) i planområdets västra område ägs och driftas av Varbergs kommun. Planförslaget anger att området fortsatt kommer omfattas av allmän plats Natur med egenskapen toalett. En angörande tillgänglighetsanpassad gångstig säkerställs från gång- och cykelvägen utmed Strandbackavägen.



Fastighetsregleringskarta. Rödmarkerade områden omfattas av fastighetsreglering.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Träslöv 49:1	Avstår ca 145 m ² till Träslöv S:9. Planläggs som allmän plats Gata, GCVÄG och GCVÄG ₁ .
Träslöv S:9	Utökas med ca 145 m ² från Träslöv 49:1. Planläggs som allmän plats Gata, GCVÄG och GCVÄG ₁ .

Tabell ovan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Fastighetsbildning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas. I tabellen ovan under rubriken *Förändrad fastighetsindelning* redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

Berörd fastighetsägare och Varbergs kommun ska ta fram en överenskommelse om fastighetsreglering. Ett exploateringsavtal kommer reglera eventuella kostnader för ett genomförande.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning Träslövs läge GA:8 ska omprövas och det finns ett pågående ärende för omprövningen hos lantmäterimyndigheten.



Befintlig gemensamhetsanläggning Träslövs läge GA:8 som belastar del av fastigheten Träslöv 49:1 och Träslöv S:9 idag. Röd linje avser planområdet och grön markering utgör hela gemensamhetsanläggningens utbredning. Det gröna området inom den röda markeringen avses tas bort.

Övriga rättigheter

- Avtalsservitut

Det finns ett gällande avtalsservitut (nr 33938) upprättat 12 november 2004 där fastigheten Varberg Träslöv S:9 upplåter servitutsrätt för Träslöv 49:1 gällande sammanbyggnationen av restaurangbyggnaden på Träslöv 49:1 samt toalettbyggnaden på Träslöv S:9. Servitutet tydliggör ansvarsförhållandena fastigheterna emellan. Planförslaget medför inga förändringar gällande avtalsservitutet.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt PBL 14 kap. 14 § är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran.

I den aktuella detaljplanen innebär det att Träslöv 49:1 avstår mark till kommunen, se tabell ovan. Berörd fastighetsägare och Varbergs kommun ska ta fram en överenskommelse om fastighetsreglering.

Rätt till inlösen, kommun

Enligt PBL 6 kap. 13 § har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att Träslöv 49:1 avstår mark till kommunen, se tabell ovan. Berörd fastighetsägare och Varbergs kommun ska ta fram en överenskommelse om fastighetsreglering.

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 ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Träslöv 49:1 innan detaljplanens antagande. I exploateringsavtalet behandlas bland annat kostnader och utförande av allmän plats.

Tidplan

Vid en laga kraft av detaljplanen följer utbyggnad av den allmänna tillgänglighetsanpassade gångvägen. I övrigt sker utbyggnad inom kvartersmark.

Övriga avtal

Varbergs kommun och berörd fastighetsägare ska ta fram en överenskommelse om fastighetsreglering gällande överföringen av mark från Träslöv 49:1 allmän plats.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder krävs som följd av planförslaget.

Utbyggnad allmän plats

Inga åtgärder krävs som följd av planförslaget.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Inga åtgärder krävs som följd av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

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

Drift vatten, spill och dagvatten

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

Planekonomisk bedömning

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Träslöv 49:1	En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan fastighetsägare och Varbergs kommun. Träslöv 49:1 erhåller ersättning av S:9 för marken som överförs dit och får kostnader till GA:8 för omprövningen. Träslöv 49:1 får lantmäterikostnader för omprövningen av fastighetsregleringen samt för utbyggnad av allmän plats.
Träslöv S:9	Får betala ersättning för mark till Träslöv 49:1 och får lantmäterikostnader för fastighetsregleringen.
GA – Träslövsläge GA:8	Ersättning för omprövningen av Träslövsläge GA:8 bestäms i pågående lantmäteriförrättning. Ersättningen bestäms enligt expropriationslagens 4 kap och baseras på marknadsvärdesminskningen, samt ett påslag om 25 % inom de delar som planläggs som allmän platsmark.

Varbergs kommun (Träslöv S:9) får kostnader för utbyggnad av allmän plats.

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.

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från vattenlinjen vid havet. Strandskyddet är upphävt men återinträder när en ny detaljplan upprättas. En prövning i enlighet med miljöbalken behöver genomföras för de delar som föreslås upphävas. Läs mer under avsnittet planförslag – kvartersmark - strandskydd.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsregleringar, bildningar prövas enligt fastighetsbildningslagen när detaljplanen ska genomföras vilket blir aktuellt för planförslaget.

Lantmäteriförrättningar prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). En av de vanligaste prövningarna som behövs för genomförandet när en detaljplan fått laga kraft är prövning enligt fastighetsbildningslagen. Detta eftersom detaljplaner ofta förutsätter marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Gemensamhetsanläggning omprövas enligt anläggningslagen. Omprövningen är ett pågående ärende hos lantmäterimyndigheten.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Markåtkomst för allmän plats, allmännyttiga anläggningar eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande ersätts enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Planeringsunderlag

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

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- *Förslag till byggnadsplan för Träslövsläge, TR1, antagen 1951-01-22 (13-TRÄ-836, Lantmäteriets beteckning)*
- *Förslag till ändring och utvidgning för Byggnadsplan för delar av byarna Näs i Träslövs socken och Ås i Tvååkers socken samt del av Träslövs tångallmänning i Hallands län, TR17, antagen 1960-07-29 (13-TRÄ-1233, Lantmäteriets beteckning)*

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Förslag till byggnadsplan för Träslövsläge, TR1, antagen 1951-01-22 (13-TRÄ-836, Lantmäteriets beteckning)*
- *Ändring av Detaljplaner Högahallvägen – Båtmansvägen, TR91, antagen 2002-08-29 (1383K-P2003/13, Lantmäteriets beteckning)*

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Träslöv 49:1 samt del av Träslöv S:9 daterad 2023-04-11. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun – Fördjupning av stadsområdet antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Planområdet ingår i området som regleras för blandad bebyggelse. De riktlinjer som anges innebär att karaktären av gammalt fiskeläge ska bestå. Hamnen, som ligger längre söderut, ska nyttjas för befintlig verksamhet med möjlighet till utveckling. Norra delen av Träslövsläge ska nyttjas för fritids- och helårsbebyggelse.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2019-10-28. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Utredningar

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

- Geoteknisk utredning, konsult Swecsa (org. nr 559331-6887), 2023-02-10

Geoteknisk utredning

Teknisk PM Geoteknik med bilagor. Framtagen av Swecsa och daterad 2023-02-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontoret diariesystem.

Planeringsföresättningar

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

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott den 8 maj år 2012. Ursprunglig ansökan avsåg önskemål om att kunna utveckla befintlig verksamhet.

Översiktsplan

Planområdet ingår i området som regleras i översiktsplanen, ÖP 2010 – Fördjupning av stadsområdet, och anges där för blandad bebyggelse. De riktlinjer som anges innebär att karaktären av gammalt fiskeläge ska bestå. Hamnen, som ligger längre söderut, ska nyttjas för befintlig verksamhet med möjlighet till utveckling. Norra delen av Träslövsläge ska nyttjas för fritids- och helårsbebyggelse.

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

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av två detaljplaner.

För majoriteten av planområdet gäller detaljplan TR1, Förslag till byggnadsplan för Träslövsläge, antagen 1951-01-22. För den nordligaste delen av planområdet gäller detaljplan TR17, vilket är en senare (1959/-60) planläggning av strandområdet norrut.

I TR1 anges det aktuella planområdet som allmän plats, park eller plantering. Samma detaljplan reglerade ursprungligen de nordvästra, centrala och sydvästra delarna av Träslövsläge för i huvudsak bostadsändamål, permanent- eller sommarboende.

Inom TR17 regleras planområdet också som allmän platsmark för park och plantering. TR17 sträcker sig norrut över stranden, Strandbackavägens sträckning samt för delar av stugområdet norrut.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB. Träslövsläge, Hallands största ännu levande fiskeläge. Riksintresset gäller framförallt fiskläget vid den skyddade naturhamnen. Den ursprungligen oplanerade bebyggelsestrukturen med krokiga, smala, gårdsgårdskantade gator och

trähusbebyggelse från 1800- och 1900-talen. Planförslaget, som enligt avgränsningen ligger inom riksintresset, bedöms inte påverka riksintresset negativt då det inte påverkar den befintliga bebyggelsestrukturen eller den äldre trähusbebyggelsen.



Redovisar utbredningen av riksintresset för kulturmiljö, vit markering av planområdet.

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.

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.

Recipienten för dagvatten från planområdet är N m Hallands kustvatten. Recipientens ekologiska status är Måttlig med miljö kvalitetsnormen att uppnå God ekologisk status

år 2027. Recipientens kemiska status är Uppnår ej god med miljö kvalitetsnormen att uppnå God kemiskt ytvattenstatus till år 2027. Dock med undantag för de generellt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter, samt även Tributyltenn-föreningar eftersom det bedöms tekniskt omöjligt.

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

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet generellt av postglacial sand. Väster om planområdet finns ett stråk med flytsand och norr, söder och öst om planområdet finns urberg/ berg i dagen. Jorddjupet inom området varierar mellan 1-3 meter under markytan. I södra delen av planområdet är jorddjupet 0 m under markytan. Jorden i planområdet utgörs av friktionsjord bestående av fyllnadsmassor och sand, förmodat ner till berg.

Enligt framtagen geoteknisk utredning råder inga stabilitets- eller sättningsproblem inom planområdet. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Hydrologiska förhållanden

Recipienten för planområdets dagvatten är N m Hallands kustvatten. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet hanteras genom avrinning till strand och därefter vidare till havet 60 m västerut. Längs med Strandbackavägen finns dagvattenbrunnar för avledning. Dagvatten kan fördröjas inom fastigheten genom till exempel stenkista.

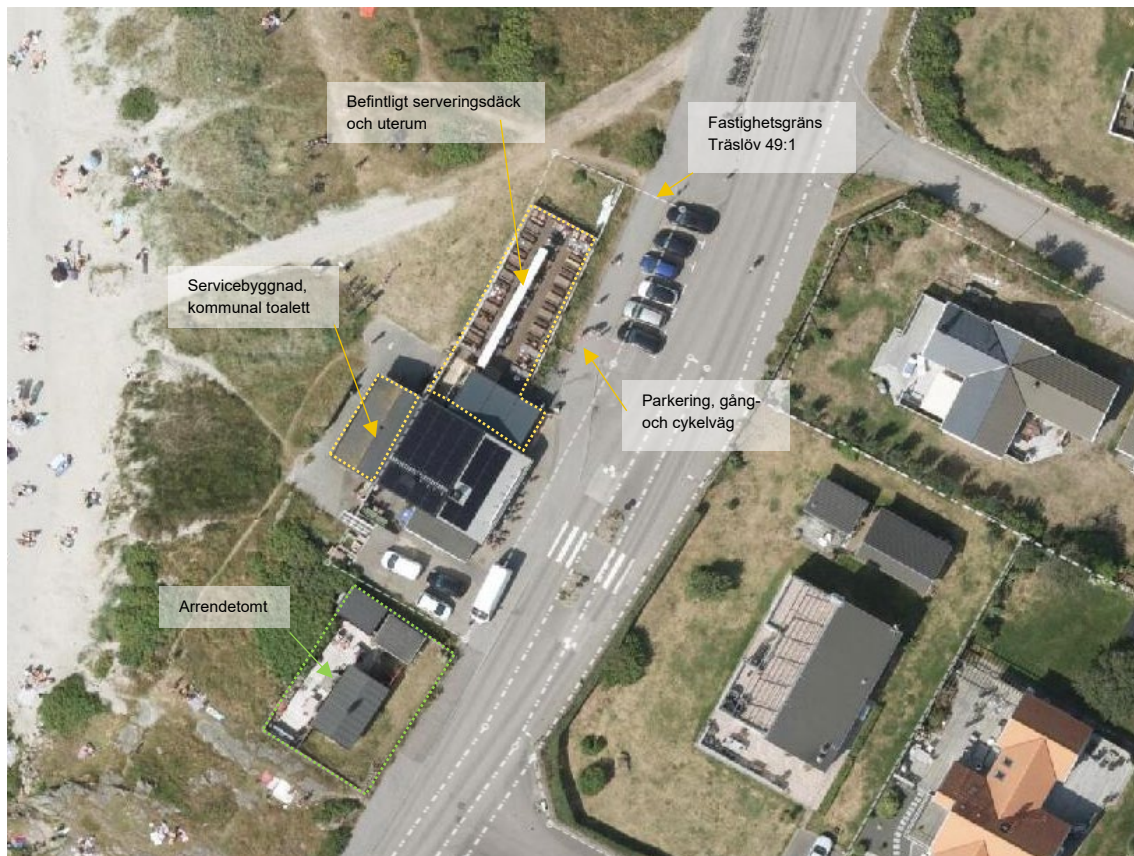
Fritt- och grundvattenytans läge kan variera över årtider och med nederbörd. Det har inte gjorts några noteringar av fritt- eller grundvatten inom planområdet.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs till stor del av en befintlig byggnad med tillhörande uteservering och i övrigt främst asfaltytor.

Verksamhetsbebyggelsen finns dokumenterad på platsen sedan 1950-talet, och hade då sannolikt ett annat uttryck än i dagsläget. Byggnaden är ca 125 m² stor och har byggts ut i etapper sedan början av 2000-talet. Bland annat åt öster och gatan sett, i samband med att entrén flyttades från den östra till byggnadens norra sida. Verksamheten var in på 2010-talet endast kiosk med tillagning av viss snabbmat. I nuläget bedrivs en mer storskalig bar- och restaurangverksamhet.



Översiktsbild planområdet.

Verksamhetsbyggnaden har ett flackt sadeltak av svart plåt, med ca 20 graders vinkel och en nockhöjd på strax över 5 meter. De varierande markförhållandena medför att byggnaden ligger i en sluttning, och kan därför upplevas som högre västerifrån. Fasaden utgörs av vitmålad stående träpanel. Panel runt entré och fönster är svartmålad. Mot norr finns större glaspartier i huvudbyggnadens fasad samt kundentrén.

Norr om byggnaden finns ett uterum samt ett serveringsdäck (uteservering/terrass) på sammanlagt ca 190 m².

I samband med utbyggnaden har verksamhetsbyggnaden blivit sammanbyggd med den offentliga servicebyggnaden (toaletten) i områdets västra ände, benämnt baksidan av området. Byggnaden har fasad av sten och mäter ca 45 m². Servicebyggnaden förvaltas av kommunen och ger stöd åt friluftslivet, främst surfing och vistelse kring strandområdet. Byggnaden nyttjas även av verksamhetens gäster och är därmed en viktig funktion ur flera aspekter.

Planområdet gränsar till en arrendetomt i söder, inom fastigheten Träslöv s:9. Den är bebyggd med en bostadsbyggnad och två komplementbyggnader. Arrendetomten mäter ca 200 m² och omges av mur och staket åt öster och söder. Mot väster och åt havet avskärmas tomten av låg mur samt buskage. Mot norr avskärmas tomten med ett plank. De två komplementbyggnaderna ligger med sina långsidor mot samma plank.

Bostadshuset mäter ca 30 m² och är placerat i nord-sydlig riktning med långsidan mot väster. Byggnadens västra fasad rymmer tre fönster och en glasdörr, som är den enda entrén. Fasaden mot Strandbackavägen har endast ett fönster. Bebyggelsen är sannolikt ursprungligen en så kallad fiskarbostad, en äldre bostadstyp i fiskarsamhället Träslövsläge som karaktäriseras av att vara byggd i extremt havsnära läge, med tydlig koppling till hamnområdet längre söderut. Komplementbyggnader vid denna typ av bebyggelse var ofta redskapsbodar, toalett eller hönshus. Huvudbyggnaden (bostaden) har en byggnadshöjd på ca 3 meter, och en nockhöjd på ca 5 meter. Taket har en vinkel på ca 40 grader och är täckt av svart takpapp/-shingel. I centrum av nocken sticker en murad skorsten upp. Samtliga byggnader har fasad av rödmålade stående träpanel.



Bostadsbyggnaden har inventerats av Kulturmiljö Halland år 2009 (Hallandsinventeringen 2005–2010). Läs mer under kulturmiljö.

Grönstruktur

Väster om arrendetomten, söder om verksamhetsområdet, finns buskage som avskärmar arrendetomten mot väster och den allmänna stranden. Kringliggande mark utgörs i övrigt av sandstrand, anlagd gräsmatta eller klipphäll. Marken sluttar svagt åt väster från Strandbackavägen (+3,5 - +4,5) till havsnivån (+0).

Landskapsbild

Planområdet ligger i direkt anslutning till stranden och landskapsbilden till väster är därmed strand och hav som ligger som en mindre bukt in i landskapet. Området Södra näs går en bit längre västerut i havet åt nordväst. Åt öster ligger Strandbackavägen och därefter finns bebyggelse i form av villakvarter. Hamnen ligger söderöver i Träslövsläge.

Trafik

Gång- och cykel

Området är lättillgängligt via gång- och cykelvägen, som löper från Västkustvägen, längs med Strandbackavägen och vidare söderut. Totalt finns ca 50 cykelparkeringar, varav 20 st finns ca 50 meter norr om planområdet i anslutning till busshållplatsen.

Kollektivtrafik

Strandbackavägen trafikeras av linje 1, 666, 691 och 693.

Biltrafik

Strandbackavägen är huvudgata för västra Träslövsläge, och löper i nordsydlig riktning och förbinder orten med Västkustvägen.

Parkering

Längs med Strandbackavägens västra delar finns parkeringsplatser norr och söder om planområdet, reglerade till 8 timmars fri parkering. Totalt finns 90-100 platser, varav majoriteten ligger norr om planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns ytterligare 8 parkeringsplatser. Möjlighet till angöring för verksamheten finns inom fastigheten Träslöv 49:1.

Service

Större delen av planområdet rymmer restaurangverksamhet med servering, utkörning eller avhämtning. Närområdet utgörs i övrigt av bostadskvarter, i stort sett uteslutande friliggande villor av varierande storlek och ålder. Ungefär 400 meter söderut ligger Träslövsläges hamn, som är en aktiv fiskenäringshamn. Försäljning förekommer i ett par kringliggande verksamheter/butikslokaler. Ytterligare söderut ligger ett område med glasskafé, frisör och mindre butiker. Skola, förskolor och butik för dagligvaruhandel finns i samhällets östra delar.

Kulturmiljö

Bostadsbyggnaden på fastigheten bredvid planområdet har inventerats av Kulturmiljö Halland år 2009 (Hallandsinventeringen 2005-2010). Nybyggnadsåret uppskattas till någonstans mellan år 1920 – 1929, och byggnaden bedömdes vid inventeringstillfället vara i gott skick med goda förutsättningar för att bevaras. Byggnaden gavs klass C på klassificeringsskalan (A, B eller C), vilket innebär att bebyggelsen är av kultur- och byggnadshistoriskt värde för helhetsmiljön, men av mer vardagskaraktär av lokalhistoriskt intresse. Klass A och B innebär i sin tur att bebyggelsen är byggnadsminne (A) eller mycket kulturhistoriskt värdefull (B). Under början av år 2018 byttes fönster och panel.

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar inom eller i angränsning till planområdet.

Byggnadsminnen

Inga identifierade byggnadsminnen inom eller i angränsning till planområdet.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet gäller inte de strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan om det inte bestäms något annat, se 10 § Lag om införande av miljöbalken.

Sedan 2009 gäller att om en plan ersätts av en ny detaljplan ska strandskyddet prövas och upphävas genom en planbestämmelse i den nya detaljplanen, se 7 kap. 18 g § miljöbalken.

Föresättningarna för att upphäva strandskyddet i den nya planen behöver prövas enligt de gällande bestämmelserna om strandskydd. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Strandskyddet bör inte upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Strandskydd gäller inte inom planen idag då den fick laga kraft 1951. Om detaljplanen genomförs inträder strandskydd. Kommunen kan pröva att upphäva strandskyddet under förutsättning att det finns särskilda skäl. Planområdet omfattas i nuläget inte av strandskydd men strandskyddet återinträder i samband med prövningen av detaljplanen.

Dagvatten

Recipienten för planområdets dagvatten är N m Hallands kustvatten. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet hanteras genom avrinning till strand och därefter vidare till havet 60 m västerut. Längs med Strandbackavägen finns dagvattenbrunnar för avledning.

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.

Planförslaget omfattas inte av förordningen då det är en verksamhet och inte bostäder som föreslås.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning till följd av höjd havsnivå. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara olämplig på platsen med hänsyn till riskerna.

Främst då det är en verksamhet där människor endast vistas kortare stunder och inte stadigvarande.

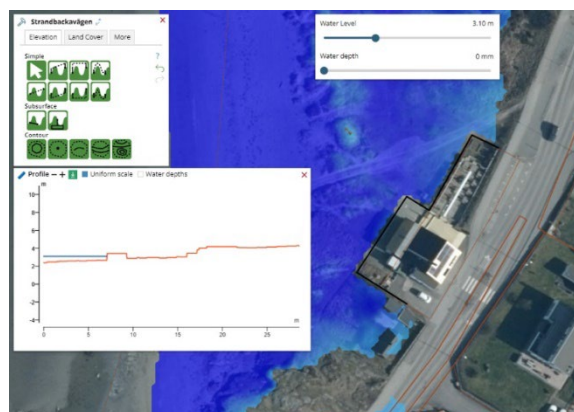
Enligt en analys i Scalgo kan verksamheten påverkas vid en högvattenhändelse omkring 2,25 meter över havet exklusive våguppstuvning. För att skydda mot översvämningrisk finns möjlighet att uppföra ett skydd på 0,5-0,7 m som skulle klara en högvattenhändelse om ca 3,2 meter enligt bilden nedan. Omkringliggande bebyggelse skyddas inte av ett sådant skydd utan behöver ha ytterligare åtgärder, dock försämras inte situationen heller. Vid anläggandet av ett översvämningsskydd är det av vikt att tillskapa den dubbla funktionen att dels kunna skydda sig mot havet samtidigt som rinnvägen för skyfall inte skärs av. När behovet av ett översvämningsskydd finns så är det inget som planen omöjliggör.



Kartan ovan till vänster redovisar marknivåer 2,5, 3 och 3,5 meter. Då havsnivån innebär 0-läget ger bilden en indikation av hur högt vattnet kan nå om havets medelnivå stiger. Planområdet ligger mellan 2,6 och 3,6 meters höjd där byggnaden för restaurangen ligger på ca 3,2 meter över havet.

Kartan ovan till höger är en översvämningsskartering (Länsstyrelsen WebbGIS), som redovisar högsta beräknade havsnivå år 2100 med en återkomsttid på 50 år. Extrem vind på 30 m/s samt en ökad havsnivå på 1 meter inräknat. Nivåerna är generella (för översiktlig planering). Fältet anger modellerade nivåer där hänsyn tagits till kustlinjens utformning, botten-topografi, men även vindens stryklängd, varaktighet, riktning och styrka.

Kartan till höger visar att det finns möjlighet att skapa ett översvämningsskydd i kanten av området för att skyddas mot högre havsnivåer. Exemplet redovisar ett skydd som varierar mellan 0,5-0,7 meter och som då kan stå emot högvattenhändelser på runt 3,2 meter. Skyddet får anpassas efter förutsättningarna.



Risk för erosion

Enligt framtagen geoteknisk utredning råder inga stabilitets- eller sättningsproblem inom planområdet.

Risk för skred

Enligt framtagen geoteknisk utredning råder inga stabilitets- eller sättningsproblem inom planområdet.

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Den framtagna geotekniska undersökningen har också påvisat normalradonmark.

Rikt- och gränsvärden för radon finns för vatten, samt för inomhusluft i rum där människor vistas mer än tillfälligt (BBR 6:92), bostäder och allmänna lokaler (6:923). Årsmedelvärdet av aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften får inte överstiga 200 Bq/m³, vilket ställer byggnadstekniska krav vid åtgärder såsom nybyggnation.

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. Till denna plan har en barnkonsekvensanalys inte tagits fram. Barnperspektivet har inte beaktats mer än att kommunen konstaterat att det inte är relevant för området. Det är inte relevant då det inte finns eller kommer att byggas några bostäder, skolor eller utemiljöer som påverkar barns utemiljöer inom planområdet. Gång- och cykelbanan som nyttjas av allmänheten säkerställs genom planen och skapar en säker avskild cykelväg såväl för barn som vuxna.

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.

Planen bidrar till att det är enkelt och attraktivt att gå och cykla utmed kusten när gång- och cykelbanan säkerställs av detaljplanen. Genom att säkerställa befintlig offentlig toalettbyggnad bidrar detta till en god allmän service för strandbesökare.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Dagvatten hanteras genom avrinning till strand därefter havet 60 meter västerut. Längs med Strandbackavägen finns dagvattenbrunnar för avledning.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergs energi.

Bredband

Fibernätet i området ägs av Varbergs energi.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet i området ägs av Varbergs energi.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Tvååker ca 8 km från planområdet och återvinningsstation finns vid Tångvägen ca 1,5 km från planområdet.

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
Träslöv 49:1	Avstår ca 145 m2 till Träslöv S:9. Planläggs som allmän plats GATA och GCVÄG.
Träslöv S:9	Utökas med ca 145 m2 från Träslöv 49:1. Planläggs som allmän plats GATA och GCVÄG.

Kulturmiljö

Planförslaget medför inga direkta negativa konsekvenser för kulturmiljön, vare sig gällande riksintresset för kulturmiljö eller på grund av närheten till den kulturhistoriskt värdefulla bostadsbyggnaden söder om planområdet.

Natur

Landskapsbild

Den utveckling som detaljplanen medger bedöms med föreslagen byggrätt och utformning vara av mindre omfattning. En ut- eller nybyggnation bedöms inte påverka landskapsbilden eller områdets karaktär påtagligt. Strandområdet nyttjas till hög grad under sommaren. Att utveckla service och utbud, och därigenom stärka mötesplatser i närhet till områden där mycket folk redan vistas av olika anledningar, kan även ses som gynnande för kulturen.

Miljö

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

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej 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 § 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalken 7 kap. och i plan- och bygglagen 4 kap. En utveckling enligt planförslaget försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En tillgänglighetsanpassad passage förbättrar möjligheterna att nå befintlig servicebyggnad.

De särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd som anges för det aktuella planförslaget finns under rubriken Planförslag –Kvartersmark - strandskydd.

Dagvatten

Aktuellt planförslag innebär att mer mark hårdgörs utifrån nuläget och ökar därmed dagvattenavrinningen något. Planområdet är sedan tidigare anslutet till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte negativt som en följd av planförslaget.

Vatten

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

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Planförslaget innebär inte någon större förändring av skuggbilden i området.

Beräkning av omgivningsbuller

Verksamheten genererar i nuläget inget buller i sin produktion. Planförslaget bedöms inte heller bidra till att verksamhetsbuller tillkommer.

Översvämning

Fastigheten ligger inom riskområde för översvämning till följd av höjd havsnivå. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara olämplig på platsen med hänsyn till riskerna, läs mer under risk för översvämning. Planförslaget bedöms inte heller innebära negativa konsekvenser för omkringliggande bebyggelse.

Erosion

Det råder inga geotekniska stabilitetsförhållanden enligt den framtagna geotekniska utredningen.

Skred

Det råder inga geotekniska stabilitetsförhållanden enligt den framtagna geotekniska utredningen.

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.

Den geotekniska utredningen har visat att planområdet utgör normalradonmark.

Sociala

Identifierade konsekvenser vid ett genomförande av detaljplanen är att den ger utvecklingsmöjlighet till en verksamhet som bidrar med en restaurangverksamhet på orten. Besöksmålet Träslövsläge men även underlaget för boende på orten kan stärkas när möjligheten att ta emot fler gäster ökar vilket bidrar till att skapa mötesplatser och stöd till sociala sammanhang.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt då det inte påverkar den befintliga bebyggelsestrukturen eller den äldre trähusbebyggelsen.

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.

Trafik

Motortrafik

Fler användningsområden bidrar troligtvis till fler besökare och därmed även teoretiskt sett biltrafiken till området. Strandbackavägen är enda vägen till området, och utgör samtidigt en länk mellan Västkustvägen, norra och centrala delarna av Träslövsläge. Vägen trafikeras därmed av boende, besökare, busstrafik osv. Ökar trafiken riskerar trafikbullerstörningar att öka. Trafikökningen som en utbyggnad av den befintliga verksamheten skulle kunna generera är i nuläget inte möjlig att bedöma eller simulera då det varierar stort utifrån årstider. Den låga hastigheten (max 30 km/h) genom hela samhället bidrar dock till låga bullernivåer.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen utmed Strandbackavägen går direkt bredvid fastigheten och påverkas inte av planen mer än att den fastställs och en fastighetsreglering möjliggörs i de delar där den ligger inom den enskilda fastigheten Träslöv 49:1.

Angöring

Angöring kan göras till fots, på cykel eller med bil. Det finns inom fastigheten ingen angöring för besökare utan detta görs på allmän plats och kan heller inte tillgodoses inom fastigheten. Angöring för personal finns inom fastigheten.

Parkering

Parkeringsplatser för besökare finns norr och söder om planområdet. Motortrafikrörelser i anslutning till restaurangverksamheten, liksom parkeringsbehovet kan komma att öka i framtiden i takt med att verksamheten utvecklas. Det kan dock antas att gång- och cykeltrafik fortsättningsvis utgör den största delen under vår och sommar.