



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2011-686

Datum: 2021-06-03



Illustration över föreslagen bebyggelse. Illustration Jordens arkitekter.

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Torpa-Kärra 6:145, 6:148, 6:172 och 8:232 samt del av 8:2,
6:2, 6:131 och s:8

Kärradal, Varbergs kommun

Granskningshandling

Upprättad 2016-02-04, reviderad 2021-06-03

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Kärradal, ca 7 km norr om Varbergs centrum, i en bebyggd bergssluttning med anslutning till Cafévägen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utbyggnad och utveckling av restaurang- och hotellverksamhet inom Torpa-Kärra 8:232 (Restaurang Fridas), öka byggrätten för tre befintliga bostadsfastigheter i Kolonibacken samt rusta upp delar av Cafévägen och klargöra huvudmannaskapet på den allmänna platsen på Cafévägen och i Kolonibacken.

Inom Torpa-Kärra 8:232, där restaurang Fridas ligger, önskar fastighetsägaren uppföra en ny byggnad för restaurang- och hotellverksamhet med ca 50 hotellrum för att ta emot gäster året runt. Detaljplanen möjliggör att byggnad i upp till 5 våningar kan uppföras.

Inom bostadsfastigheterna är avsikten att öka byggrätterna från 100 m² (varav huvudbyggnad 80 m²) enligt gällande detaljplan, till 120 m² byggrätt. Den nya byggrätten stämmer överens med övriga bostadsfastigheter i kolonibacken enligt detaljplan L105, bostäder norr om Cafévägen.

Kommunen avser ta över huvudmannaskapet på Cafévägen, som föreslås rustas upp med separat gång- och cykelväg samt ny cykelparkering vid Cafévägens slut. Kolonibacken avses planläggas med enskilt huvudmannaskap.

Planförslaget ger möjlighet för verksamheten inom Torpa-Kärra 8:232 att utvecklas på platsen och skapar sysselsättning och serviceunderlag i området. Detaljplanen kommer ha viss påverkan på landskapsbilden och viss påverkan för närboende gällande skuggning, minskad havsutsikt och trafikökning.

Planförslaget är i enlighet med översiktsplan och i framtagna behovsbedömning har kommunen bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planförslaget bedöms vara god hushållning med markområden då exploateringen sker inom ianspråkta markområden där befintligt infrastruktur finns utbyggd.

Tidplan



Planprocessen

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 startades före den 1 januari 2015 och upprättas med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5).

Normalt planförfarande

Alla planer som är av intresse för allmänheten ska hanteras med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 om de är upprättade före 1 januari 2015. När normalt planförfarande tillämpas ska byggnadsnämnden anta planen.

Planprocessen inleds oftast med ett planbesked. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till detaljplanläggning. Först upprättas samrådshandlingar som skickas på samråd till berörda sakägare: grannar, myndigheter och organisationer. Berörda har under samrådet möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras sedan utifrån synpunkterna och det bearbetade planförslaget ställs ut för granskning. Det finns då möjlighet att åter lämna synpunkter. Efter granskningstiden sammanställs synpunkterna och bemöts i ett granskningsutlåtande som skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om inga större ändringar görs efter granskningen antar kommunen planen. Om ingen har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen, vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet anslagits. Vid överklagande kan detaljplanen vinna laga kraft först efter att domstolen har fastställt kommunens beslut.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2016-02-04, reviderad 2021-06-03
- Plankarta med bestämmelser, 2016-02-04, reviderad 2021-06-03
- Illustrationskarta, 2021-05-10
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse, Varbergs kommun, 2021-05-06
- Behovsbedömning, Varbergs kommun, 2016-02-04, rev 2021-05-06
- VA- och dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2015-02-13, rev 2015-05-08 och 2015-10 -12
- Kompletterande PM VA- och dagvattenutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2021-05-10
- Brandpost-PM, SWECO, 2018-11-16 rev 2021-04-06
- Solstudie, SBK, 2019-12-04
- Sändlista

Innehåll

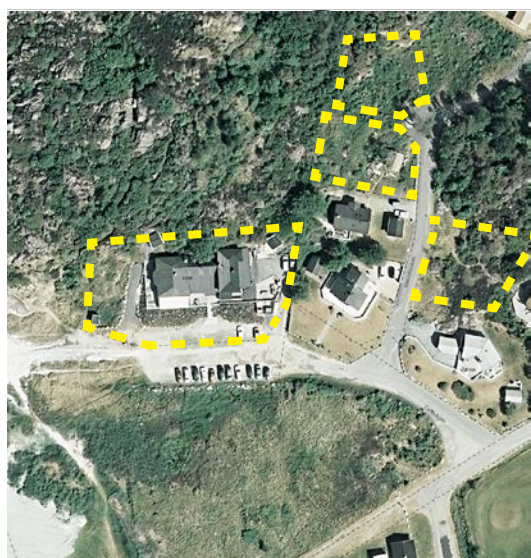
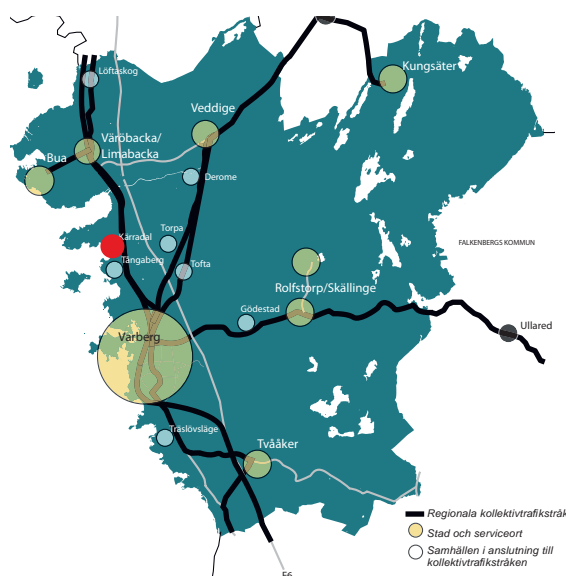
Sammanfattning	2
Tidplan	2
Planprocessen	3
Planhandlingar	4
Övriga handlingar	4
Innehåll	5
Inledning	7
Plandata	7
Uppdrag	7
Syfte	7
Tidigare ställningstaganden	8
Planeringsförutsättningar	12
Karta över planområdet	12
Mark och vegetation	13
Fornlämningar och kulturhistoria	15
Befintlig bebyggelse	15
Service	15
Trafik	16
Teknisk försörjning	18
Störningar	18
Sociala perspektiv	20
Planförslag	21
Bebyggelse	21
Gestaltning	23
Grönstruktur	24
Friytor och rekreation	24
Service	24
Trafik	24
Tillgänglighet	28
Framkomlighet för räddningstjänsten	28

Teknisk försörjning	28
Störningar	30
Planbestämmelser	32
Konsekvenser	37
Hushållning med mark- och vattenområden m.m.	37
Behovsbedömning	37
Överensstämmelse med översiktsplanen	37
Kulturmiljö	37
Naturmiljö	37
Grönstruktur	37
Översvämning	38
Påverkan på luft	38
Påverkan på vatten	38
Påverkan på riksintresse	39
Påverkan på strandskydd	39
Störningar	40
Solstudie	41
Sociala konsekvenser	42
Nollalternativ	43
Genomförande av projektet	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	45
Tekniska frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Planavgift	50
Medverkande	50

Inledning

Plandata

Planområdet är beläget i Kärradal i Varbergs kommun, cirka 7 km norr om Varbergs centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Torpa-Kärä 6:145, 6:148, 6:172 och 8:232 som idag utgörs av tre bostadsfastigheter och en verksamhetsfastighet med befintlig restaurangbyggnad. Därutöver ingår angringsgata och intilliggande naturmark i planförslaget vilka består av fastigheterna Torpa-Kärä s:8 samt del av Torpa-Kärä 6:131, 6:2 och 8:2. Planområdet omfattar cirka 13 000 m² varav fastigheten Torpa-Kärä 8:232 utgör knappt 3000 m² och bostadsfastigheter är cirka 800-900 m² vardera.



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

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, 6:147-151, 6:164 samt 6:172. I planläggningen för bostäder norr om Cafévägen, L105 utgick fastigheterna Torpa-Kärä 6:145, 6:148 och 6:172 då de inte var bebyggda vid upprättandet av detaljplanen, och hanteringen av det utökade strandskyddet inte var fastställt.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra utveckling och utökning av verksamheten inom Torpa-Kärä 8:232 (restaurang Fridas). Önskemålet är att uppföra en ny byggnad för restaurang- och hotellverksamhet med cirka 50 rum för att kunna ta emot övernattande gäster året runt. Planen syftar även till att öka byggrätten för tre bostadsfastigheter längs Kolonibacken samt att rusta upp delar av Cafévägen och klargöra huvudmannaskapet på Cafévägen och Kolonibacken.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken och rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Bestämmelserna gäller för kustområdet i Halland och bestämmelserna utgör inte ett hinder för utveckling av befintliga tätorter och det lokala näringslivet.

Planområdet ingår i riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Delar av området omfattas även av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 §. 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.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Varbergs kommun, antagen år 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.

I den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, antagen år 2017, pekas Kärradal ut som område med möjlighet att pröva ny enstaka bebyggelse av bostäder och verksamheter. Enstaka bebyggelse kan prövas om den är lokaliserad i direkt anslutning till befintlig bebyggelsegrupp eller följer traktens befintliga bebyggelsestruktur. Besöks- och boendeanläggningar i kustområdet kan nyetableras eller vidareutvecklas om det görs varsamt. Ny bebyggelse ska vara anpassad efter natur- och kulturlandskapet.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av flera detaljplaner.

Torpa-Kärra 8:232 omfattas av gällande detaljplan, L47 (Kärradal öst), som vann 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-Kärra 6:145 och 6:148 omfattas av detaljplan L44 (Torpa-Kärra 6:20 m.fl.), laga kraft 1992-01-24 samt ändring av detaljplan för Kolonibacken, L60 (Torpa-Kärra 6:131 m.fl.), laga kraft 2002-01-11. Detaljplanen tillsammans med ändringen anger bostadsändamål inom Torpa-Kärra 6:145 och 6:148.

Torpa-Kärra 6:172 samt naturmarken kring fastigheten omfattas av detaljplan L 88 (Torpa-Kärra 6:147 och del av 6:131), laga kraft 2009-05-12. Detaljplanen anger bostadsändamål inom Torpa-Kärra 6:172.

Inom detaljplanerna L44 + L60 samt L88 är största tillåtna byggnadsarea 80 m² och högsta byggnadshöjd är 3,7 meter eller angivet som en våning. Största tillåtna taklutning är 27 grader. Utöver byggnadsarean på 80 m² får friliggande garage/förråd uppföras på 20 m².

Del av detaljplan L105 som berör allmän plats för gata och naturmark ingår i planområdet i syfte att klargöra huvudmannaskapet. Del av detaljplan L91 ingår i planområdet i syfte att möjliggöra för en separat gång- och cykelväg längs Cafévägen. Detaljplan L91, laga kraft 2010-03-09, anger markanvändningen idrott, golfbana och inom aktuell del av detaljplanen finns ett u-område för allmänna ledningar.



Till vänster utdrag ur gällande detaljplan L47 för Torpa-Kärra 8:232 (röd yta). Till höger utdrag ur gällande detaljplan L 88 för Torpa-Kärra 6:172 (överst) och detaljplan L44 +L60 för Torpa-Kärra 6:145 och 6:148 (nedan). Berörda fastigheter markerade med röd prick.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. miljöbalken för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Framtagen behovsbedömning visar att ökad byggrätt inom Torpa-Kärra 8:232 inte innebär skada för riksintresset. Generellt strandskydd inom 100 meter från havet, som återinträder när en detaljplan upphävs eller ändras, anser kommunen ska upphävas i detaljplanen då det finns särskilda skäl för det. Framtagen behovsbedömning visar också att risk för översvämning finns i delar av planområdet i samband med stigande havsnivåer. Planförslaget har påverkan på landskapsbilden och skuggning av närliggande bostadsfastighet då fastigheten Torpa-Kärra 8:232 får större byggrätt än vad gällande plan tillåter. Ett genomförande av planen kommer innebära en ökning av trafiken då verksamheten avses bedrivas året runt.

Social hållbarhet - SKA/BKA

Enligt barnkonventionen (2018:1197) ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Detta kan göras genom en så kallad barnkonsekvensanalys, där barnets bästa utreds och prövas. Planförslaget bedöms inte vara en fråga som berör eller påverkar barn i den grad att en separat barnkonsekvensanalys anses vara nödvändig att ta fram vid upprättandet av planförslaget. Avvägningar och bedömningar finns istället beskrivna som del i planbeskrivningen, se vidare avsnitt *Social konsekvenser*.

Kulturmiljöprogram

Enligt kulturmiljöprogrammet som togs fram 2015-2016 för Varbergs kommun pekades Kärradal ut som viktig kulturmiljö. Planområdet omfattas inte av detta.

Hållbarhetsmål

Inriktningar för Varbergs hållbarhetsarbete antogs i kommunfullmäktige den 22 april 2014 och gäller Varbergs kommuns hållbarhetsmål 2017-2025. Varbergs kommun har i inriktningarna konkretiserat hållbarhetsmålen inom tre fokusområden med målbilder inom respektive fokusområde. Fokusområdena är indelade i livskraftiga ekosystem, hållbar resursanvändning och välmående samhälle.

Grönstrategi

Varbergs kommuns grönstrategi för aktiviteter, upplevelser och biologisk mångfald antogs i kommunfullmäktige den 17 september 2013. Enligt grönstrategin ska kusten vara offentlig och tillgänglig för alla. Vid nybyggnad i strandnära lägen ska allmänhetens tillgång till stranden säkerställas och utformas så att en tydlig gräns finns mellan tomtmark och offentliga strandområden.

De biologiska värdena under vattenytan och på stranden ska utvecklas. Utsläppskällor ska identifieras och åtgärdas.

Trafikstrategi

Varbergs kommuns Trafikstrategi 2030 antogs i kommunfullmäktige den 20 oktober 2015. För att transportsystemet ska kunna nå en hållbar utveckling krävs bland annat förändringar av resandet - minskat bilberoende, ökning av gång- och cykel och kollektivtrafik eller resfria alternativ.

Gestaltning

Varbergs kommun 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 ska lämpligen utföras i träpanel.

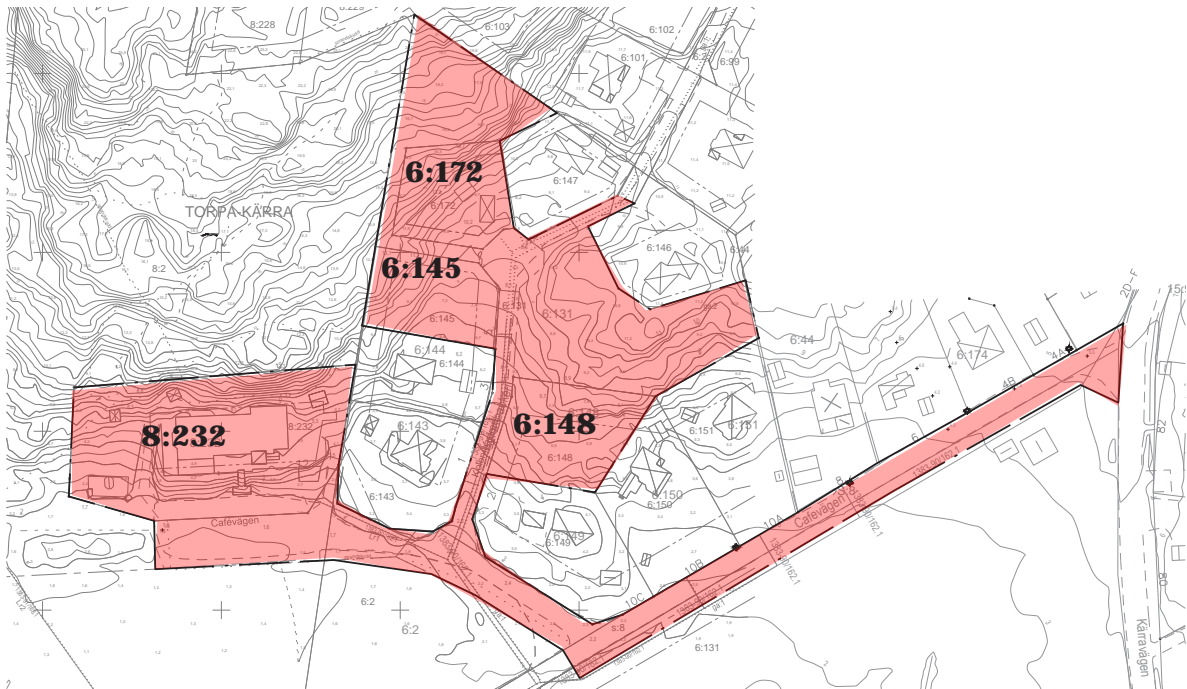


Referensbilder ur kommunens policy "Att bygga vid kusten i Varberg".

Planeringsförutsättningar

Planområdet berör fastigheten Torpa-Kärra 8:232 (Restaurang Fridas), bostadsfastigheterna Torpa-Kärra 6:145, 6:148 och 6:172 i Kolonibacken samt den allmänna platsen inom Cafévägen och Kolonibacken.

Karta över planområdet



Karta över planområdet



Till vänster: Befintlig byggnad inom Torpa-Kärra 8:232. Till höger: Befintlig byggnad inom Torpa-Kärra 8:232 sett från Cafévägen.

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i söderslutningen av ett berg, varav Cafévägen ligger på den flackare marken nedanför berget.

Fastigheten Torpa-Kärra 8:232 ligger vid foten av berget, 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 +8 mön.

I korsningen Kolonibacken och Cafévägen är marknivån runt +2.2 mön. Marknivån sluttar svagt åt väster och västra delen av Cafévägen ligger på cirka +1,5 mön.

Inom Torpa-Kärra 8:232 finns planterad vegetation och gräsytor. Södra delen av Torpa-Kärra 8:232 samt gatan utgörs av grusad yta. Bostadsfastigheterna utgörs av naturmark med delvis berg i dagen. Naturmarkerna i anslutning till bostadsfastigheterna utgörs av naturmark med berg i dagen.

Söder om Cafévägen utgörs marken av öppna gräsbevuxna ytor. Än längre söderut finns en grusbelagd parkeringsplats. Inom ytan för parkeringsplatsen finns en uppställningsplats där en oljesaneringscontainer vid behov kan komma att placeras. Oljeuppställningsplatsen får inte påverkas av exploateringen.

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 den svarta streckade gränsen.



Kartan visar strandskyddets utbredning i anslutning till planområdet. Det kraftigare rosa fältet visar det generella strandskyddet på 100 m från strandkant och det svagare rosa fältet visar det utökade strandskyddet på 300 m från strandkant. Gulmarkerad yta visar område där generellt strandskydd återinträder vid antagande av ny detaljplan.

Strandskydd

Strandskydd finns för allmänhetens tillträde till stranden samt djur- och växtlivets skydd i och vid vattnet. För området gäller utökat strandskydd om 300 meter från strandkanten enligt Länsstyrelsens beslut 2014-12-03. Planområdets ingående fastigheter omfattas inte av detta. När en ny detaljplan tas fram för ett område inträder generellt strandskydd om 100 meter enligt 7 kap. 18 § miljöbalken. Om länsstyrelsen bedömer att strandskyddet bör utökas krävs ett aktivt beslut av länsstyrelsen för detta.

I förslag till detaljplan föreslås strandskyddet upphävas inom planområdet då strandskyddet i annat fall återinträder inom Torpa-Kärre 8:232 vid antagande av detaljplanen. Med anledning av detta planförslag ska därmed nytt upphävande av strandskyddet för Torpa-Kärre 8:232 omprövas inför detaljplanens antagande. Motiv till upphävande av strandskydd framgår under "Konsekvenser".

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988. Normalradonmark innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare, ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas nog. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar och kulturhistoria

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

Befintlig bebyggelse

Inom Torpa-Kärra 8:232 drivs Restaurang Fridas som idag erbjuder matservering 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 och 6:148 är obebbyggda och 6:172 är bebyggd i enlighet med gällande detaljplan.

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

Service

Offentlig service

Närmaste förskola finns i Tångaberg som ligger drygt 1 km söder om planområdet.

Närmsta låg- och mellanstadieskola finns i Bläshammar, ca 3-4 km söderut. Högstadiе- och gymnasieskola finns i Varberg. Närmsta vårdcentral finns i Varberg.

Kommersiell service

Utöver restaurangen inom planområdet finns i närområdet bland annat golfbana, kiosk och camping m.m. Inom Kärradals camping finns en säsongsoppen livsmedelsbutik och restaurang.

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.



Del av Kärrastrand. Planområdets läge markeras med gul ring.

Trafik

Samhällets huvudgata utgörs av Kärravägen som är en slingrig kustväg. Skyltad hastighet på Kärravägen är 40 km/h och en trafikmätning från år 2004 visar att 6600 fordon per dygn rör sig utmed sträckan närmast planområdet. Från Kärravägen sker angöringen till planområdet via Cafévägen för alla fordonslag. Hastigheten på Cafévägen är begränsad till 30 km/h. Trafikmätning på Cafévägen har genomförts under en vecka i april 2021. Under mätperioden rörde sig i snitt 120 fordon/dygn (totalt båda riktningar) på Cafévägen, varav 75 fordon/dygn körde mot den del av Cafévägen som restaurang Fridas och bostäderna i Kolonibacken ansluter mot. Resterade hade riktning mot parkeringen söder om planområdet. Med tanke på att trafikmätningen genomfördes under en period med pågående pandemi kan trafikmätningen antas symbolisera läget för lågsäsong. Trafikmängderna på Kärravägen och Cafévägen är säsongsbetonade med toppar under sommarhalvåret.

Gång- och cykel

Längs med Kärravägen finns ett gångfält. På Cafévägen råder blandtrafik.

Kärravägen ingår i Hallands cykelväg Ginstleden. På Kärravägen leds även Kattegattleden som är den första leden i Sverige att skyltas som nationell turistcykelled. Kattegattleden är 37 mil lång, näst intill bilfri och har ett unikt och havsnära läge.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Kärravägen vid Kärradals camping ca 300 meter från föreslagen exploatering inom planområdet. Restid till Varbergs busstation är cirka 25 minuter.

Biltrafik

Från Kärravägen sker angöringen till planområdet via Cafévägen. Bostadsfastigheterna angörs från Kolonibacken som angörs från Cafévägen.

Parkering

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

Parkering för bostäderna sker inom respektive fastighet.

Trafikflöden till och från restaurang Fridas

Angöring till restaurangverksamheten sker via Cafévägen. Under lågsäsong håller restaurangen öppet på helger, då det kommer cirka 60 restaurangbesökare per öppen dag. Under högsäsong håller restaurangen öppet tisdag till söndag, då det kommer cirka 150 restaurangbesökare per öppen dag. Utifrån nedan beräkning bedöms verksamheten totalt bidra med ca 80 fordonsrörelser per öppen dag under lågsäsong och ca 60 fordonsrörelser per öppen dag under högsäsong. Att de beräknade fordonsrörelserna beräknas vara lägre under högsäsong än lågsäsong förklaras med att de beräknade fordonsrörelser endast avser gäster som specifikt har restaurangen som målpunkt och inte de som redan befinner sig i området.

Lågsäsong:

Gästerna kommer framförallt vid lunchtid och stannar i snitt 2 timmar. 80 % av besökarna beräknas komma till restaurangen i bil. Antagandet att hälften av besökarna som kommer med bil och samåker parvis innebär att restauranggästerna bidrar med ca 36 bilar. Fordonsrörelserna beräknas vara två trafikrörelser per bil vilket ger ca 72 fordonsrörelser/öppen dag. Verksamheten har 3 anställda som beräknas generera 6 fordonsrörelser/öppen dag. Under lågsäsong (september-april) genererar dagens restaurangverksamhet en varutransport per vecka (1 fordonsrörelse/vecka). Avfallshämtning är samordnad med andra fastigheter längs Cafévägen (2 fordonsrörelse/vecka).

Lågsäsong	
	Trafikrörelser/öppen dag*
Restauranggäster	72
Personal	6
Leveranser+ avfallshämtning	1,5
SUMMA	79,5

* helgöppet

Högsäsong:

Under högsäsong håller restaurangen öppet tisdag till söndag, då det kommer cirka 150 restaurangbesökare per öppen dag. Gästerna kommer vid lunch och middagstid och stannar i snitt 2-3 timmar. Majoriteten av de besökare som kommer till restaurangen dagtid bedöms redan befinna sig 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, och restaurangen har märkt av en ökad tillströmning av cyklister från Ginstleden och Kattegattleden. Ett antagande är att tillkommande biltrafik specifikt till restaurangen, utöver de som redan befinner sig i området, är ca 20 sällskap per öppen dag vilka bedöms utgöra cirka 40 trafikrörelse/öppen dag. Verksamheten har 9 anställda som beräknas generera 18 fordonsrörelser/öppen dag. Under högsäsong genererar dagens restaurangverksamhet 7 varutransporter per vecka (2 trafikrörelser/dag). Avfallshämtning är samordnad med andra fastigheter längs Cafévägen (4 fordonsrörelse/vecka).

Ungefär 6 turistbussar beräknas anlända till verksamheten per år.

Högsäsong	
	Trafikrörelser/öppen dag*
Restauranggäster	40
Personal	18
Leveranser+ avfallshämtning	2,5
SUMMA	60,5

* öppet tisdag till söndag

Teknisk försörjning

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

På parkeringen söder om planområdet finns en uppställningsplats för en oljesaneringscontainer.

Vatten, spill- och dagvatten

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

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

Torpa-Kärre 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-Kärre 8:232, vilka idag fördröjer dagvatten. Ytan utgör en lågpunkt i området.

Brandvatten

Närmsta brandpost ligger vid korsningen mellan Kärravägen och Cafévägen. I första delen av Cafévägen ligger en Ø110 mm vattenledning.

Energiförsörjning

Varbergsortens Elkraft står för elförsörjningen i området.

Bredband och tele

Fibernätet i området ägs av Varberg Energi. Telia- Skanova har teleledningar i området.

Avfallshantering

VIVAB sköter avfallshanteringen inom Varbergs kommun.

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

Störningar

Trafikbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon form av störning, t.ex. trafikbuller. Väst kustbanan ligger cirka 650 meter österut.

De gällande riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå över ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

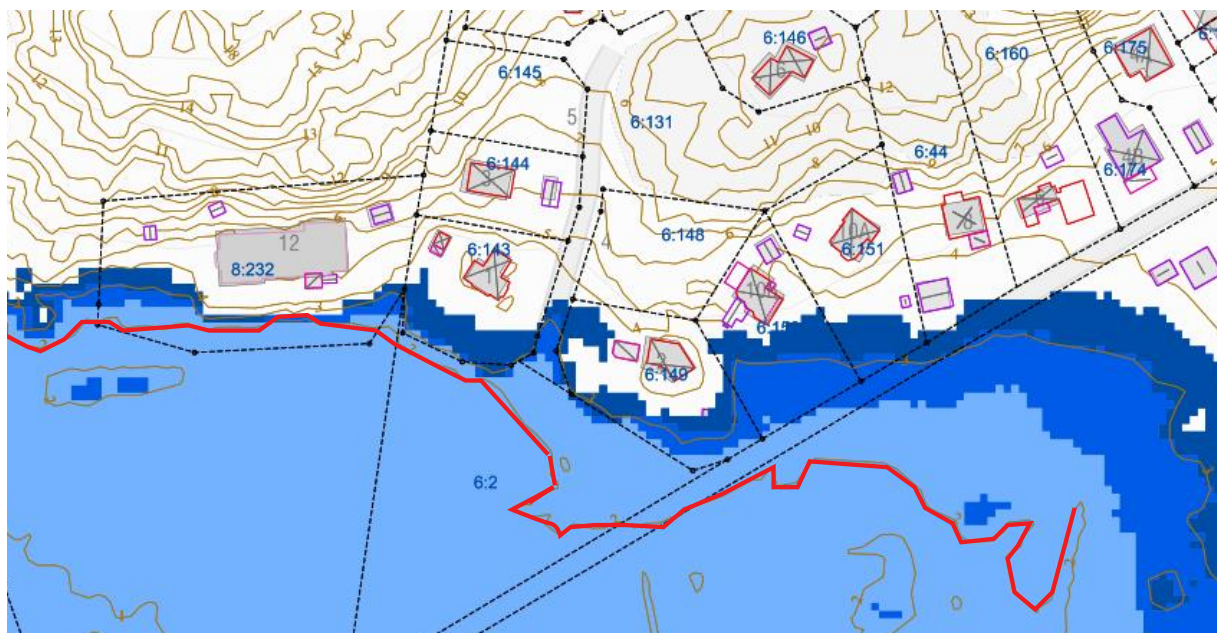
Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Översvämning

Planområdet antas i framtiden påverkas av höjda havsvattennivåer och en ökning av havets medelvattenstånd väntas. Vid stormväder, när vindar och havet ligger på uppgår nivån till högvattenstånd (extrem havsnivå). Enligt kommunens kartering påverkas södra delen av Torpa-Kärre 8:232, stora delar av Cafévägen, närliggande bostadsfastigheter och parkering samt golfbana m.m. vid en havsnivåhöjning upp till +2,5 meter.

I fördjupad översiktsplan för norra kusten (2017) anges att kommunen i tidiga skeden ska tillämpa länsstyrelsens riktvärden för lägsta sockelhöjd över havsnivån. Länsstyrelsens riktvärden för lägsta sockelhöjd (färdigt golv-höjd) är i enighet med riktvärdena i rapporten Klimatanalys för stigande hav och åmynningar i Hallands län (WSP 2012). I den anges att man idag bör planera efter havsnivåer på cirka +2,5 meter och med en klimateffekt år 2100 på ca +3,5 meter över havet. Enligt länsstyrelsen bör permanenta och tillfälliga boenden samt tekniska system som är överkänsliga ligga över +3,5 meter.

I samband med planeringen av Västerport har Stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun utrett klimatanpassningsåtgärder för bebyggelse och gator. Enligt utredningar antas



Kartan visar hur mycket planområdet och närområdet påverkas av höjda havsvattennivåer. Ytorna i kartan är färgsatta efter vilken höjd befintliga marknivåer ligger på. Inom ljusblått område ligger marknivåerna mellan 0 - +2,5 m, inom blått område +2,5 - +3 m och inom mörkblått område +3 - +3,5 m Röd gräns redovisar nivån +2,0 m i grundkartan.

förväntad extrem havsnivå år 2070 vara +2,3 meter i Varberg. Sannolikheten för att händelsen ska inträffa är 0,5 % ett enskilt år (dvs. 200-års återkomsttid). Skyddsnivån för år 2100 är satt till +2,8 meter och motsvarar förväntad extrem havsnivå år 2100. Sannolikheten är även här 0,5 % att den ska inträffa ett enskilt år och inkluderar en säkerhetsmarginal på 0,5 meter över den förväntade nivån. Skyddsnivån på lång sikt ryms inom ramen för ett teoretiskt beräknat värde på högsta högvattennivå år 2100 samt förväntad havsnivå år 2150 med en återkomsttid på 200 år.

Sannolikheten att extrem havsnivå uppstår i denna detaljplan tros vara något högre än i Västerport, med tanke på planområdets öppna läge mot havet.

Sociala perspektiv

Sociala aspekter

Området är en populärt utflyktsmål med dess närhet till stranden, badet och naturmarkerna där det finns stor plats för lek och aktiviteter för alla målgrupper. Badplatsen är en allmän badstrand som har kapacitet för fler än 200 besökare per dag och utgör en mötesplats för både boende i Varbergs kommun och mer långväga gäster. Restaurang Fridas bidrar tillsammans med övrig service i området till en god servicenivå som möjliggör för olika typ av behov.

Barnperspektiv

Området fungerar väl idag ur ett barnperspektiv med tanke den direkta anslutningen mot stranden, badet och naturmarkerna där det finns stor plats för lek och aktiviteter för alla målgrupper. Cafévägen och parkeringsytan framför restaurang Fridas har inte separat gångbana och är därför mindre bra anpassad för barn i dagsläget.

Planförslag



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

Planförslaget innebär att det kan uppföras en byggnad för hotell- och restaurangändamål inom Torpa-Kärra 8:232. Föreslagen byggnad avses utföras med 50 hotellrum och med restaurang för upp till 150 gäster. Verksamheten avses även kunna rymma cirka 50 konferensgäster.

Planen möjliggör även att byggrätten för tre befintliga bostadsfastigheter i Kolonibacken utökas samt att rusta upp delar av Cafévägen och klargöra huvudmannskapet på den allmänna platsen på Cafévägen och i Kolonibacken.

Bebyggelse

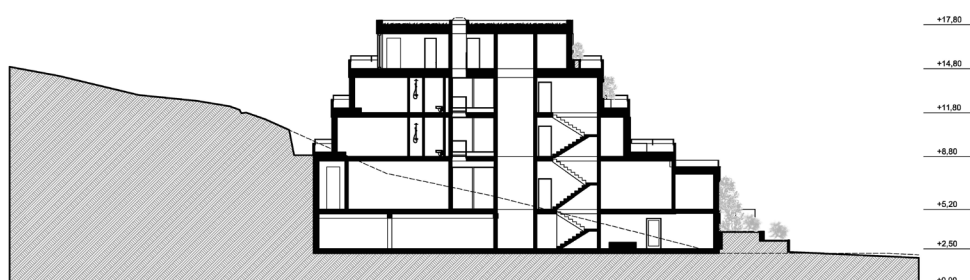
Hotell och restaurang

Inom Torpa-Kärra 8:232 kan en byggnad för hotell- och restaurang uppföras. Till hotellet får kompletterande funktioner som stödjer och kompletterar verksamheten uppföras, exempelvis café, spa, gym och konferenslokaler uppföras. Tillhörande komplement så som t. ex. parkering och kontor ingår i användningen.

Byggnaden föreslås kunna uppföras på större delen av fastigheten och i upp till fem våningsplan. Våningsplan ett och två regleras med totalhöjd då det är av vikt att hålla nere byggnadsvolymens höjd närmast grannfastigheten och gatan. Ovanför totalhöjden får inga uppstickande byggnadsdelar förekomma så som balkongräcken och ventilationsanordningar

m.m. Spaljéer och annan balkonginredning som inte är bygglovpliktig får sticka upp utöver totalhöjden. Längre in på fastigheten (våning 3 till 5 enligt föreslagen byggnad) regleras byggnadens höjd med en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet (+20,0 meter). Byggnaden ska inom detta område trappas med minst 1 meter indrag från underliggande våningsplan för att byggnadens volym fortsatt ska skalas ner för varje våningsplan som läggs till på höjden. Den senare bestämmelsen gäller inte fasadsidan mot berget.

Största tillåtna bruttoarea inom byggrätten är 5500 m². Med bruttoarea avses area av mätvärda delar av alla våningsplans begränsade av omslutande byggnadsdelar utsida.



Principsektion genom föreslagen byggnad på Torpa-Kärra 8:232.

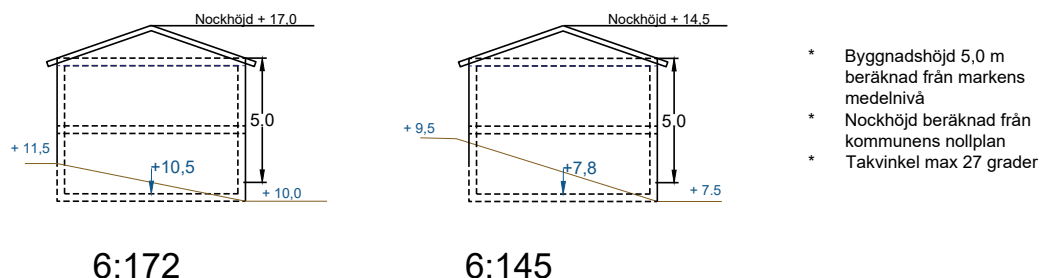
Bostäder

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. Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 800 kvadratmeter. Där prickmark inte reglerar byggnadens placering ska bostadsbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och uthus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Inom fastigheten 6:148 har byggnadshöjden 4,0 meter samt takvinkel max 27 grader angetts för att möjliggöra bostadsbebyggelse i en våning likt bestämmelserna för bostadsbebyggelsen i Kolonibacken i detaljplan L105. Inom fastigheterna 6:145 och 6:172 sluttar marken inom byggrätten och möjlighet att bygga hus i suterräng finns. För hus i suterräng är byggnadshöjden reglerad till 5,0 meter. Byggnadshöjden ska beräknas från den genomsnittliga marknivån invid byggnaden även om byggnaden ligger närmre än 6 meter från allmän naturmark. Detta med hänsyn till att den allmänna naturmarken som berörs inom 6 meter från byggrätt är en kil naturmark mellan två byggrätter, vilken i sig inte kommer utgöra den fasadsida som utgör störst påverkan för allmänheten. Om byggnaden placeras mindre än 6 meter från allmän gata ska dock beräkningen utgå från den gatans medelnivå invid bostadsfastigheten. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör taket. Regleringen av byggnadshöjd möjliggör för att hus i upp till 2 våningar eller hus med suterrängsvåning kan byggas. Byggnadens totala höjd regleras med en högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet.

Största takvinkel är 27 grader likt reglering av övrig bostadsbebyggelse.

Källare får inte finnas.



Principsektion genom föreslagen byggnad inom fastigheterna 6:145 och 6:172 där marken sluttar inom byggrätten och möjlighet att bygga hus i souterräng finns.

Gestaltning

Hotell och restaurang

Byggnaden föreslås utföras i likhet med framtaget illustrationsmaterial, se illustration på sidan 22. Avsikten är att tillåta en byggnad indelad i flera volymer som trappar upp i höjd med bakomliggande berg. Trappningen bryter upp byggnadsvolymen i mindre delar och medför ett nättare intryck samt att utblickar för bostadsfastigheterna öster om byggnaden kan bevaras.

Inom byggnadens östra fasadsida regleras fönstersättningen till att maximalt uppta 1/4 av entréväningens längd och maximalt 2,5 meter av övriga våningsplans längd. Regleringen av maximal fönstersättning finns för att minska insyn till grannfastigheter.

Arkitektens gestaltningsidé

Målsättningen har varit att skapa en långsiktig hållbar arkitektur som tar hänsyn till alla delar av hållbarhetsbegreppet; det ekologiska, det ekonomiska och det sociala. Hållbar arkitektur skapar identitet och värde som även tar hänsyn till ett större helhetsperspektiv.

Det nya Fridas Hotell är tänkt att byggas med modern träbyggnadsteknik. En bärande stomme i trä med solceller integrerat på taket. Målet är att nå klassificeringen Miljöbyggnad Guld eller likvärdig. Synliggörandet av byggnadshantverket och träkonstruktionen understryker strukturen och användningen av materialhanteringar där detaljer och helhet intimt hänger samman.

De gråsvarta terrasserade fasaderna står sig vackert mot berget och gör hotellet lite mindre påträngande. Byggnaden trappas ner mot entrén och restaurangen vilket skapar en inbjudande känsla och en småskalighet anpassat till omgivningens topografi.

Terrasseringen skapar även avskildhet i hotellrummen eftersom de dras tillbaka bakom räcken samt att alla hotellrummen öppnar upp mot en egen terrass och utblickar mot vatten eller bakomliggande berghällar.

Syftet 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 sinnebild för Fridas.

Grönstruktur

Planområdet innehåller allmän naturmark med enskilt huvudmannaskap som fortsatt föreslås skötas som gemensamhetsanläggning av de boende i Kolonibacken.

Friytor och rekreation

Torpa-Kärre 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 samt i de omgivande grönytor. Befintlig gångstig mellan bostadsfastigheterna bevaras för att säkerställa allmänhetens möjligheter att passera genom området ner till badstranden.

Service

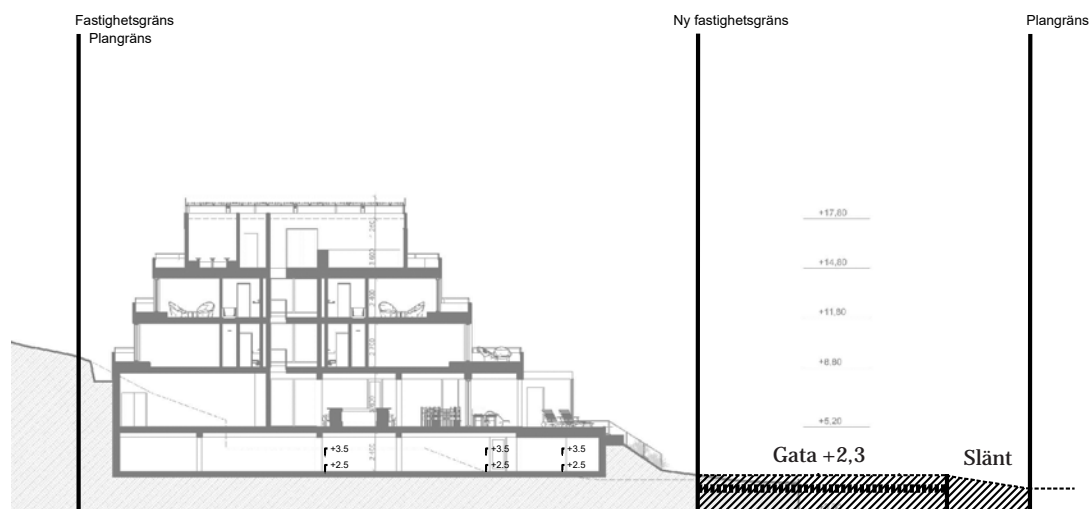
Kommersiell service

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. Inom ytan utanför fastigheten Torpa-Kärre 8:232 föreslås gatan rustas upp till kommunal standard och höjas till +2,3. Gatan har lämpligen ett tvärfall söderut och ett fall mot havet i väster. Ett markområde inom fastigheten Torpa-Kärre 6:2 och 8:2 tas med i planen och läggs till vägområdet. Syftet är att kunna ge plats för gatans slänter och ge plats för gång- och cykelvägen där gatan idag är smal.

Angöring för bostadsfastigheterna sker via Cafévägen och Kolonibacken. Inga förändringar görs av gatunätet i Kolonibacken.



Principsektion över föreslagen höjning på gata till +2,3 m.

Gång- och cykel

Cafévägen föreslås breddas för att ge plats åt en separat gång- och cykelväg fram till stranden närmast Torpa-Kärä 8:232. Cykelvägen föreslås anläggas längs med körytan med en avgränsning mellan ytorna.

Biltrafik

Cafévägen föreslås breddas utanför fastigheten Torpa-Kärä 6:143 där gatan idagslaget har en trängre sektion än resterande del av gatan. I gatans slut ska en vändplats anläggas med plats för vändning med personbil.

Större fordon som turistbussar, avfallshämtning och leveranser förutsätts vända med backning genom att nyttja lastningsområdet i byggnadens östra del inom Torpa-Kärä 8:232.

Parkering

De två tillgänglighetsanpassade parkeringsplatserna på Cafévägen föreslås rustas upp och i anslutning föreslås ca 20 cykelparkeringar för allmänheten att anläggas. Cykelparkering för besökande till hotellet föreslås anordnas inom kvartersmark i anslutning till byggnadens entré samt i byggnadens garage.

Parkeringsbehovet för hotell- och restaurangverksamheten föreslås hanteras i parkeringsgarage i byggnadens nedersta våningsplan. Infarten till garaget föreslås placeras i östra delen av byggnaden. Befintlig parkering på markplan tas bort och ersätts med angöringsplats. I gällande parkeringsnorm för Varbergs kommun anges 0,5 parkeringsplatser per hotellrum och utöver det kan verksamhetens behov behöva utredas i en separat utredning. Planförslaget förväntas bidra med ca 50 rum, vilket ställer krav på 25 p-platser för gäster, samt några för personalen. Då fastigheten ligger en bit utanför centrum antas behovet av p-platser vara högre än 0,5 p-platser per hotellrum. Enligt förslagen bebyggelse beräknas antalet gästparkeringar samt personalparkeringar till 53 parkeringsplatser inom fastigheten,

vilket bedöms kunna uppfylla parkeringsbehovet för fastigheten. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser för hotellets behov ska säkerställas inom fastigheten.

Flertalet av de externa restauranggästerna bedöms fortsatt komma från badplatsen, då de parkerar på den allmänna badplatsen söder om planområdet. Det ökade parkeringsbehovet kvällstid som uppstår vid olika musikarrangemang i restaurangen bedöms kunna lösas på den större parkeringen söder om planområdet.

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

Angöring

Angöring till hotell- och restaurangverksamheten kommer fortsatt ske via Cafévägen och varumottagningen avses anordnas i fastighetens östra del, motsvarande dagens läge. Angöringsplats för personbilar ska anordnas längs Cafévägen inom verksamhetens fastighet. Denna plats kan även användas för turistbussar vid behov. Större fordon så som bussar eller avfallshanterings- och leveransfordon beräknas kunna backvända vid verksamhetens varumottagning. För att göra trafikmiljön säkrare för oskyddade trafikanter kommer en gångväg anläggas längs Cafévägens södra sida.

Angöring för bostadsfastigheterna sker via Cafévägen och Kolonibacken. Inga förändringar görs av gatunätet i denna del.

Trafikflöden till och från hotell- och restaurangverksamheten

Hotellet beräknas ha öppet året runt. Trafiken varierar troligen mellan olika dagar och ökar vid konferensbokningar, konsert eller annat evenemang. Gruppstorlek och transportsätt, exempelvis egen bil eller gemensam buss har betydelse. Antalet turistbussar bedöms inte öka nämnvärt från dagsläget då hotellet inte är så stort. Antalet leveranser bedöms kunna minska i förhållande till verksamhetens ökning i storlek, då förslaget medger bättre möjlighet till lagerhållning i framtiden. Utifrån nedan beräkning bedöms verksamheten totalt bidra med ca 109 fordonsrörelser per dag under lågsäsong och ca 114 fordonsrörelser per dag under högsäsong. Beräknade fordonsrörelser avser endast gäster som specifikt har restaurangen som målpunkt.

Lågsäsong

Hotellet väntas ha 40 % beläggning under lågsäsong, vilket i snitt kan anses motsvara ca 20 sällskap. Trafikflödet av hotell- och konferensgäster räknas bestå av två trafikrörelser per sällskap, ett när de anländer och ett när det reser därifrån. Hotellgästerna förväntas i snitt stanna 1,5 nätter under lågsäsong men flertalet bedöms röra sig till och från området under vistelsen och ett antagande är att hotellgästerna dagligen genererar ca 2 trafikrörelser/sällskap vilket motsvarar 40 trafikrörelser/dag under lågsäsong. Utöver de hotell- och konferensgäster som redan befinner sig på plats förväntas det till restaurangen komma i snitt komma ca 40 externa gäster per dag (några fler på helgen och några färre på vardagarna). Gästerna kommer framförallt vid lunchtid och stannar i snitt 2 timmar. 80 % av besökarna beräknas komma till restaurangen i bil. Antagandet att hälften av besökarna som kommer med bil och samåker parvis innebär att restauranggästerna bidrar med ca 24 bilar. Fordonsrörelserna beräknas vara två trafikrörelser per bil vilket ger ca 48

fordonsrörelser/dag. Verksamhetens personal antas bestå av ca 10 personer och bidra med cirka 20 trafikrörelser/dag. Under lågsäsong förväntas den nya verksamheten generera fyra varutransporter per vecka, vilket bidrar till knappt 1 trafikrörelse/dag. Avfallshämtning är samordnad med andra fastigheter längs Cafévägen (2 fordonsrörelse/vecka).

Lågsäsong	
	Trafikrörelser/dag
Hotell- och konferensgäster	40
Restauranggäster	48
Personal	20
Leveranser + avfallshämtning	1,5
SUMMA	109

Högsäsong

Under högsäsong (maj-augusti samt december) väntas hotellet ha 80 % beläggning, vilket motsvarar ca 40 sällskap. Hotell- och konferensgästerna förväntas i snitt stanna 3 nätter under högsäsong men flertalet bedöms röra sig till och från området under vistelsen och ett antagande är att hotellgästerna dagligen genererar ca 1,5 trafikrörelser/sällskap. Det betyder i sin tur att hotell- och konferensgästerna bidrar med ca 60 trafikrörelser/dag under högsäsong. Utöver de hotell- och konferensgäster som redan befinner sig på plats förväntas det till restaurangen komma externa gäster. Störst tillströmning väntas under dagtid och av dessa besökare kommer de flesta med stor sannolikhet redan befinna sig i området. Under högsäsong kommer också många på cykel eller till fots. Detta innebär att en begränsad mängd trafik tillkommer för det specifika restaurangbesöket. Ett antagande är att tillkommande biltrafik specifikt till restaurangen är ca 5-10 sällskap per dag vilka bedöms utgöra cirka 15 trafikrörelse/dag. Verksamhetens personal antas bestå av ca 18 personer per dag och bidra med cirka 36 trafikrörelser/dag. Verksamhetens personal antas bidra med cirka 18 trafikrörelser/dag. Under högsäsong förväntas den nya verksamheten generera sju varutransporter per vecka, vilket bidrar till 2 trafikrörelse/dag. Avfallshämtning är samordnad med andra fastigheter längs Cafévägen (4 fordonsrörelser/vecka).

Högsäsong	
	Trafikrörelser/dag
Hotell- och konferensgäster	60
Restauranggäster	15
Personal	36
Leveranser + avfallshämtning	2,5
SUMMA	113,5

Trafikflöden till och från bostäderna

Vid ett antagande att bostadshushållen blir helårsboende beräknas i snitt 5 trafikrörelser per fastighet och dygn tillkomma i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i PBL och BBR bedöms kunna uppfyllas till all kvartersmark. Gatan närmast bygganden på Torpa-Kärre 8:232 avses höjas till +2,3. Inom fastigheten avses marken höjas upp till samma nivå som gatan och upp till +2,5 invid byggnaden. Hotell och restaurangbyggnaden föreslås utföras med entré i gatunivå och hiss till övriga våningar.

Bostadsfastigheterna bedöms kunna uppfylla tillgänglighetskraven. Tillgängligheten bevakas vid bygglovskedet.

Framkomlighet för räddningstjänsten

Detaljplanen medger yta för räddningsväg och uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon inom och invid fastigheten Torpa-kärre 8:232. Uppställningsplats ska vara placerad maximalt 9 meter från husvägg eller balkong. Uppställningsplatsen får aldrig blockeras av fordon, containrar, träd, växtlighet eller andra föremål.

Utmed Kolonibacken finns möjlighet till uppställningsplats för räddningsfordon inom 50 meter från bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

VA- och dagvattenutredning har utförts av WSP (2021), som redovisar huvuddragen i VA-lösning och omhändertagande av dagvatten för ny bebyggelse på Torpa-Kärre 8:232.

Vatten- och spillvatten

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattensystemet i befintliga förbindelsepunkter. Den nya verksamheten inom Torpa-Kärre 8:232 innebär en större belastning på ledningsnätet och enligt beräkningar i kompletterande VA- och dagvattenutredning (2021) behöver vattenledningar i gatan dimensioneras upp till 75 mm fram till Cafévägens förgrening (vid föreslagen brandpost) och vattenservis bytas ut till fastigheten Torpa-Kärre 8:232 i samband med exploateringen.

Vatten från parkeringsgaraget inom Torpa-Kärre 8:232 ska ledas till spillvattennätet. Ny nivå på färdigt golv är satt till minst +2,5 i plan 0 (källarplan) och det nya huset kan med självfall ansluta sig till befintlig förbindelsepunkt. Dimensionen av spillvattenledning ska bytas till 160 mm för att klara den utökade verksamhetens behov.

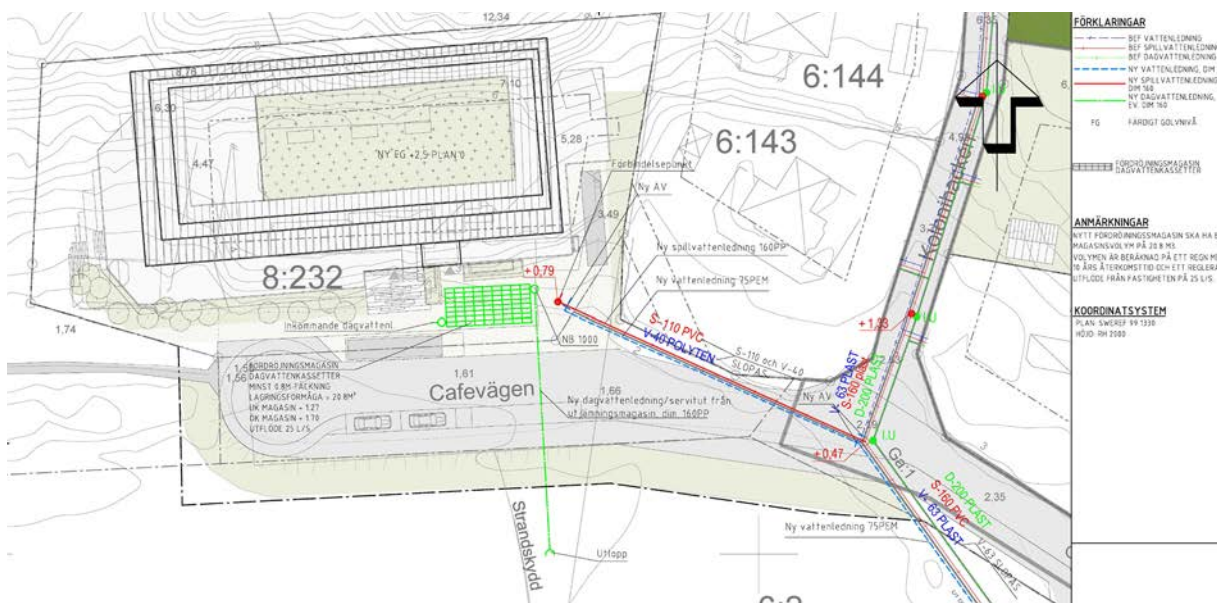
Dagvatten

Dagvattenledningen som finns i Cafévägen tillhör gemensamhetsanläggningen ga:1. Till denna avses bostäderna i kolonibacken att anslutas.

Inom Torpa-Kärre 8:232 förordas att dagvattenhanteringen för fastigheten hanteras lokalt utan inkoppling på befintliga ledningar. Med detta förutsätts dagvattenfördröjning och viss rening ske inne på fastigheten innan dagvatten släpps ut. Ett utjämningsmagasin föreslås anläggas i marken där infarten till varumottagningen ska byggas. Magasinsvolymen har

beräknats till cirka 20,8 m³. Volymen är beräknad på ett regn med 10-års åtkomsttid och reglerat utflöde från fastigheten på 25 l/s. Utjämningsmagasinet kan utformas på olika sätt, som t. ex. dagvattenkassetter eller rörmagasin. Fördelen med dagvattenkassetter är att man även får infiltration av dagvatten om geotekniken tillåter det. Djupet till berg minskar ju längre söderut man kommer på fastigheten, från berg i dagen i den norra delen till sand i södra delen. I detaljprojekteringen bör geotekniska undersökningar göras för att utreda grundvattennivå, bergnivåer samt infiltrationsmöjligheter där dagvattenhanteringen planeras. Det är viktigt för att exakt bestämma placering av dagvattenkassetterna och därmed optimera infiltration på denna fastighet. Utjämningsmagasinet ska placeras plant. Innan utjämningsmagasinet bör en sandfångsbrunn placeras och efter fördröjningsmagasinet föreslås en strypt ledning till brunnen med utflödet som ej överstiger 25 l/s. Utloppsledningen från utjämningsmagasinet bör ha dimension 160 mm och föreslås anläggas söderut till fastigheten Torpa-Kärra 8:2.

Dagvatten som genereras inom fastigheten kommer därmed att avledas via rening och infiltration till den fuktiga marken belägen söder om parkeringen (inom Torpa-Kärra 8:2) via en ny dagvattenledning. Bäst lämpad yta för dagvatten utsläppet är i början av området där det finns en lågpunkt.



Utdrag ur kompletterande PM för VA- och dagvattenutredning (2021). Grönt område visar föreslaget läge för utjämningsmagasin med utlopp inom Torpa-Kärra 8:2, utanför planområdet.

Brandvatten

Enligt konventionellt system ska brandpost finnas var 150 meter och minst 75 meter från räddningstjänstens fordon. För att tillgodose kravet på brandpost ska en ny brandpost uppföras vid genomförande av detaljplanen. Minsta acceptabla vattenflöde är 10 l/s för byggnader upp till och med tre våningar. För byggnader högre än tre våningar krävs ett flöde om 20 l/s. Ett PM för brandpostflödet i Kärradal togs fram av SWECO 2018, reviderat 2021. Utredningen visar förslag på placering av ny brandpost och att det önskade brandpostflödet på 20 l/s bör klaras i brandposten med befintligt ledningsnät. I framtiden kommer förbrukningen från hotellet att påverka uttaget till viss del, dock kommer trycknivån att bli ca 10 meter högre med det nya vattentornet, alltså två förändringar som verkar i olika riktningar.

Energiförsörjning

Vid exploatering behöver elnätet förstärkas.

Avfallshantering

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

Störningar

Trafikbuller

Trafikalstringen från verksamheten bedöms vara marginell och föreslagen markanvändning bedöms inte medföra några störningar för omgivningen. Omgivningen bedöms heller inte vara störande för föreslagen markanvändning.

Ljustörning

Planförslaget innehåller bestämmelser angående ljusstörning från hotell och restaurangverksamheten. Syftet med bestämmelsen är att skyltar på byggnadens tak och fasad inte ska vara störande för omgivande bostäder.

Översvämning

Extrema vattennivåer i havet

Inom planområdet finns risk för översvämning från havet. Inom fastigheten Torpa-Kärre 8:232 föreslås en golvnivå säkerställas till +3,5 mön (meter över nollplanet) för våningsplan inredda med övernattningsmöjligheter samt utrymmen för känsliga tekniska anläggningar. Hiss får uppföras under denna nivå för att säkerställa tillgängligheten till byggnaden. Garage och tillgänglighetsanpassad entré säkerställs på nivån + 2,5 mön. För att byggnaden inte ska skadas vid och efter en översvämning ska byggnadens grundkonstruktion utföras vattentät under nivån +3,5 mön. Öppningar såsom dörrar och portar ska under nivån +3,5 utföras med översvämningsskydd för att skydda från vattenträngning vid en översvämning.

Bostadsfastigheterna inom planområdet bedöms enligt karteringen (se sidan 19) inte påverkas av havshöjningar upp till +3,5 mön. Torpa-Kärre 6:145, 6:148 och 6:172 ligger som lägst cirka + 4 mön vilket medför att bestämmelse om en lägsta golvnivå om +3,5 mön inte

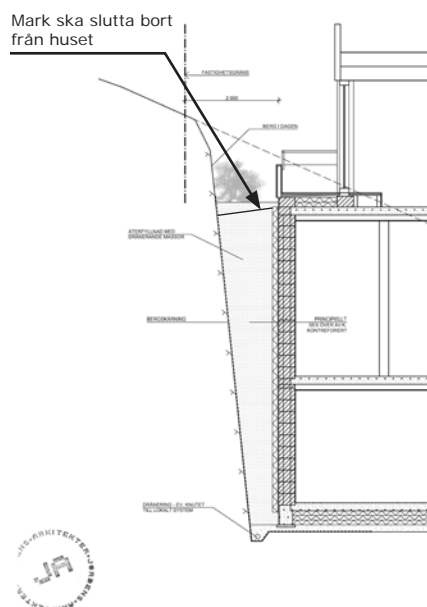
anses nödvändig. Byggnaderna får dock inte uppföras med källare.

Cafévägen ligger på nivåer med risk för översvämning. Gatan föreslås säkerställas till nivån +2.3 vid genomförandet av detaljplanen.

Skyfall

Vid ett skyfall kommer dagvattensystemet bli fullt. Fördelen med fastigheten Torpa-Kärra 8:232 är att den sluttar mot havet, regnvatten kommer inte att stanna kvar på fastigheten utan rinna av söderut från fastigheten och slutligen nå havet. Risk finns dock att vatten kommer norr om fastigheten in mot huset. Man bör därför tänka på att marken på baksidan av huset ska slutta från huset, för att förhindra att regnvatten rinner mot fasad.

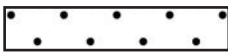



Skyfallsvatten från bostäderna i kolonibacken avleds via gatan.




Principdetalj av föreslagen byggnad på Torpa-Kärra 8:232. Detaljsnittet redovisar byggnadens anpassning mot berget norr om fastigheten.

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap		
GATA1	Gata	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att planlägga Cafévägen som allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.
Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap		
GATA2	Gata	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att planlägga Kolonibacken som allmän gata med enskilt huvudmannaskap då det finns en bildad ga som sköter och driftar gata och naturmark i Kolonibacken.
NATUR1	Naturområde	Användningen används för friväxande grönområde som inte kräver någon omfattande skötsel. Syftet med bestämmelsen är att planlägga grönytorna i Kolonibacken som allmänt tillgänglig natur med enskilt huvudmannaskap då det finns en bildad ga som sköter och driftar gata och naturmark i Kolonibacken.
Kvartersmark		
B	Bostäder	Användningen används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftet är att möjliggöra uppförandet av större bostäder inom området än vad som medges enligt gällande detaljplan.
C1	Restaurang	Restaurang är en precisering av användningen Centrum. bestämmelsen möjliggör befintlig verksamhet.

O1	Hotell	Hotell är en precisering av användningen Tillfällig vistelse. Inom användningsområdet Hotell får kompletterande funktioner som stödjer och kompletterat verksamhete uppföras, exempelvis restaurang, café, spa, gym och konferenslokaler. Tillhörande komplement så som t ex parkering, kontor och restaurang ingår i användningen.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
Bebyggandets omfattning		
e1	Största bruttoarea är 5500 kvm.	
e2	Största byggnadsarea är 120 kvm per fastighet.	
	Marken får inte förses med byggnad.	Trappor och planteringar får uppföras inom området.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.	Syftet med bestämmelsen är att reglera den totala höjden inom fastigheten Torpa-Kärre 8:232 där det är av vikt att hålla nere byggnadsvolymen och inte tillåta uppstickande byggnadsdetaljer med hänsyn till påverkan på landskapsbild, gaturum och grannfastigheter. Spaljéer och annan balkonginredning som inte är bygglovpliktig får sticka upp utöver totalhöjden.
	Högsta byggnadshöjd i meter.	Syftet med bestämmelsen är att tillåta att bostadsbebyggelse får uppföras i en våning, eller i en våning samt suterräng inom mer kuperade fastigheter. Hur bestämmelsen ska beräknas framgår ytterligare i planbeskrivningen.

	Största takvinkel i grader	Syftet med bestämmelsen är att tillåta att bostadsbebyggelse får uppföras i upp till två våningar, eller i en våning samt suterräng inom mer kuperade fastigheter.
Fastighetsstorlek		
d1	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter.	
Placering		
p1	Bostadsbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.	Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av byggnader inom bostadsmarken.
Utformning		
f1	Maximalt 1/4 av entrévåningens längd och maximalt 2,5 sammanlagd bredd per övriga våningsplan får upptas av fönster inom byggnadens östra fasadsida. Med entrévåning avses våningsplan ovanför garageplan.	Syftet med bestämmelsen är att reglera fönstersättning mot öster för att undvika problem med insyn mot grannfastighet. Bestämmelsen medger att 1/4 av entrévåningens längd kan föras med fönster mot öster och att övriga våningsplan maximalt får föras med fönster vars sammanlagda bredd upptar maximalt 2,5 meters bredd per våningsplan mot öster.
f2	Byggnad ska trappas med minst 1 meter indrag från underliggande våningsplan enligt principskiss A och B	Syftet med bestämmelsen är att skala ner byggnaden i mindre volymer och att byggnadsvolymen minskar med höjden. Trappningen följer rekommendationer i kommunens policy "bygga vid kusten".
f3	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter	
f4	Endast friliggande hus	

utförande		
b1	Källare får inte finnas	soutterrängvåning får utföras
Skydd mot störningar		
m1	Lägsta tillåtna golvnivå är +2,5 meter över nollplanet. Lägsta tillåtna golvnivå för våningsplan med boendrum med tillfällig övernattningsmöjlighet samt känsliga tekniska anläggningar (undantag hiss) är +3,5 meter över nollplanet	Syftet med bestämmelsen är att klimatanpassa byggnaden mot framtida påverkan i form av höjda havsnivåer.
m2	Byggnader ska utföras vattentäta under nivån +3,5 och öppningar placerade på en lägre nivå än +3,5 ska anordnas med översvämningsskydd	Syftet med bestämmelsen är att klimatanpassa byggnaden mot framtida påverkan i form av höjda havsnivåer.
m3	Skyltar på byggnadens tak samt östra och norra fasadsida får endast förses med dovt ljus för att inte vara störande för bostäderna mellan Lidvägen och Cafévägen.	Syftet med bestämmelsen är att skyltar på byggnadens tak och fasad inte ska vara störande för omgivande bostäder.
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
Huvudmannaskap		
a1	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.	
Genomförandetid		
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.		
Strandskydd		

Strandskyddet är upphävt		Sytet med bestämmelsen är att hindra att generellt strandskydd återinträder inom detaljplanen, samt att upphäva en mindre del strandskyddad mark inom Torpa-Kärre 6:1 och 8:2 för att ge plats åt allmän gång- och cykelväg samt vägsänkor.

Konsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen 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.

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö bedöms påverkas av en utbyggnad enligt förslaget.

Naturmiljö

Planförslaget påverkar naturmiljön genom att byggrätten inom Torpa-Kärre 8:232 ökas och fler incitament att ta bort delar av befintligt berg inom fastigheten ökar. Utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Cafévägen tar en liten del av befintlig strandäng i anspråk.

Grönstruktur

Planförslaget innebär ingen förändring av grönstrukturen i området.

Översvämning

Byggrätter inom planområdet är säkrade på marknivåer över +3,5 eller, där marknivåerna är lägre, objektsskyddade med vattentäta konstruktioner. Detta innebär att byggnaderna är översvämningssäkrade mot förväntade extrema havsnivåer på lång sikt (år 2100–2150). Cafévägen förelås vid genomförandet av detaljplanen höjas till +2,3 m och därmed säkras framkomligheten till byggnaderna på medellång sikt (år 2070).

Beräknad livslängd för byggnaderna är ca 100 år och på lång sikt (år 2100–2150) då högsta havsnivåer vid storm väntas kunna uppgå mot +2,8 är byggnaderna fortsatt säkrade. Dock finns risk att Cafévägen översvämmas och framkomligheten till byggnaderna försvåras. Högsta vattenstånd som uppmätts i Varberg, vid Ringhals, var under stormoväder som pågick under 4-5 dagar. Med anledning att högsta vattenstånd är kortvarigt bedöms bostadsfastigheterna vid extrema fall kunna angöras till fots via gångvägen mellan Kolonibacken och Lidvägen. Föreslagen hotell- och restaurangbyggnad som endast är ett tillfälligt boende föreslås kunna utrymmas inför förväntad storm.

På lång sikt är det dock inte bara ingående fastigheter i denna detaljplan som ligger i riskzon för översvämning vid högsta högvatten och en analys över effekterna i Kärradal i helhet kommer tas fram i kommunens översiktsplan. Denna analys är nödvändig oavsett om detaljplanen träder laga kraft eftersom framkomligheten till befintlig bebyggelse enligt gällande detaljplan redan på medellång sikt (2070) ligger med risk för översvämning.

Påverkan på luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte i området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormen 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)

Dagvatten som genereras inom planområdet föreslås att avledas via rening och infiltration till den fuktiga marken belägen söder om parkeringen via en ny dagvattenledning. Det aktuella området saknar miljö kvalitetsnormer, men har via grundvattnet ett samband med Kattegatt dvs. vattenförekomsten N m Hallands kustvatten som har måttlig ekologisk status.

I framtagna dagvattenutredningar har beräkningar av föroreningshalter utförts och jämförts mot de riktvärden som tagits fram av VIVAB och Falkenberg och Varbergs kommuner. Av beräkningar framgår att föroreningshalterna generellt är relativt låga från området både före och efter ombyggnad. Även utan rening uppfylls riktvärdena, förutom för kadmium.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed medverka till uppfyllande av miljö kvalitetsnormen för vatten i och med föreslagna dagvattenhantering.

Påverkan på riksintresse

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

Utöver befintlig markanvändning "restaurang" tillkommer markanvändningen "Hotell" inom fastigheten Torpa-Kärre 8:232. Tillkommande markanvändning bedöms kunna öka tillgängligheten till området vad gäller det rörliga friluftslivet. Utbyggnad sker inom befintlig fastighet och innebär ingen begränsning för det rörliga friluftslivet i närområdet.

De fastigheter som föreslås planläggas för bostadsändamål är redan idag planlagda för nämnda ändamål. I och med detta medför planförslaget ingen förändring av förutsättningarna för det rörliga friluftslivet.

Påverkan på strandskydd

Generellt strandskydd återinträder när ny detaljplan antas. Med anledning av detta planförslag föreslås strandskyddet upphävas inom planområdet genom bestämmelse i plankartan. Strandskyddet upphävs först när planen vunnit laga kraft.

Motiv till upphävande

Fastigheterna 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 § 1 p. miljöbalken).

Planområdet avser mark som redan är ianspråktagen eller mark som ianspråkstas för klimatanpassning av befintlig gata. Allmänhetens tillträde till natur- och strandområdet är etablerat och bedöms inte påverkas av utbyggnad enligt planförslaget. Inga särskilda naturvärden finns inom området och ett genomförande av planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för djur- och växtliv i området.

Kommunen anser att det innebär att särskilda skäl finns för att upphäva strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Sammantaget bedöms intresset av att möjliggöra för utveckling av verksamheten på fastigheten väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet.

Påverkan på strandskydd utanför planområdet

Dagvattenutloppet från Torpa-Kärra 8:232 föreslås anläggas utanför planområdet, inom strandskyddad mark. Det renade dagvattnet kommer således att släppas ut på strandängen, vilket överskottsvattnet från befintlig verksamhet redan rinner till idag. Jämfört med dagsläget kommer dagvattnet att fördröjas och renas innan det släpps ut i området. Bedömningen är att befintlig vegetation, som i huvudsak består av vass, kommer att ta upp dagvattnet. Vass tål både hög fuktighet samt innehåller även en renade funktion för bl.a. näringsämnen i vatten genom upptag. Området runt utsläppspunkten har bedömts av kommunekolog att inte innehålla några högre naturvärden. Det bedöms således att framtida förhållanden inte försämras och att syftet med strandskydd inte motverkas eller påverkas negativt.

Störningar

Trafikalstring

Den nya hotell- och restaurangverksamheten väntas medföra en ökning av antalet besökare i området. För verksamheten har en grov uppskattning gjorts av den trafik som tillkomsten av besökare bedöms generera. Ökningen från dagens verksamhet bedöms inte utgöra någon större ökning av trafiken på Cafévägen och Kärravägen. Detta grundar sig i att majoriteten av besökarna som kommer till restaurangen redan befinner sig i området. Skillnaden från dagens verksamhet är framförallt att verksamheten avses vara öppen året om. Konsekvensen av det kommer framförallt upplevas under lågsäsong då verksamheten idag endast genererar trafik under helgen. Tillkommande trafik under lågsäsong bedöms inte ha negativ påverkan på Cafévägen och Kärravägens kapacitet.

Under högsäsong förväntas den tillkommande trafiken för hotellverksamheten vara utspridd under hela dygnet och veckan och bedöms inte sammanfalla med högtrafik på morgon och eftermiddag eller högtrafik under varma sommardagar. Högtrafiken under varma sommardagar bedöms inte på grund av planförslaget öka mot nuläget. Det totala trafikflödet på Kärravägen (väg 802) bedöms alltså vara ungefär lika stort efter genomförandet av planförslaget och belastningen i korsningarna mellan Kärravägen (väg 802) och väg 845 anses inte med denna trafikvolym påverkas i någon högre utsträckning.

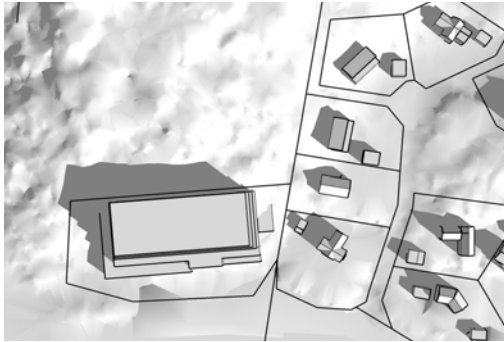
Varutransporterna avses komma mer sällan vid utbyggnad av verksamheten då lagerhållningen blir större.

De tillkommande trafikförseelserna för bostadshushållen anses försumbart i sammanhanget.

Trafikbuller

Trafikalstringen från verksamheten bedöms vara marginell och föreslagen markanvändning

Solstudie



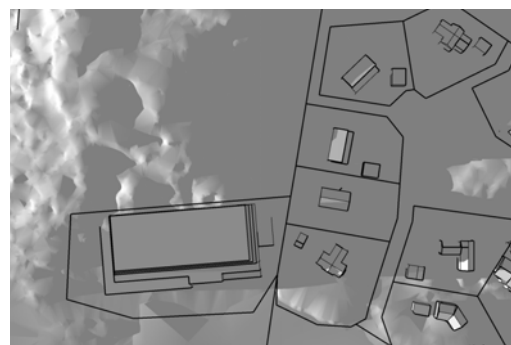
20 mars kl.09.00, UTC +1 vintertid



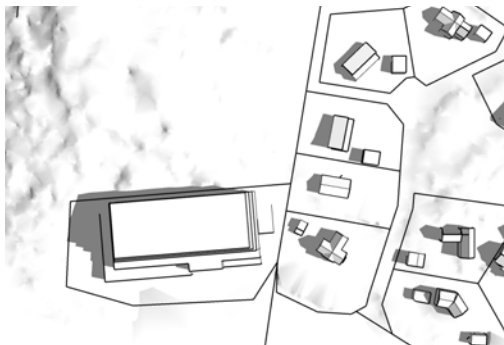
20 mars kl.12.00, UTC +1 vintertid



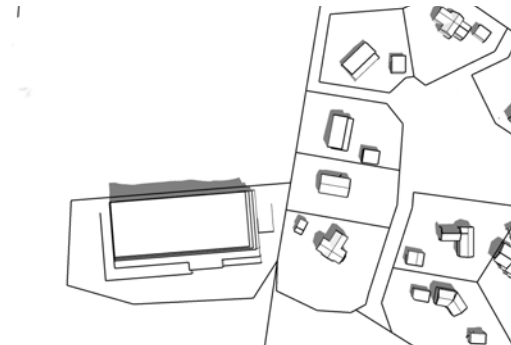
20 mars kl.15.00, UTC +1 vintertid



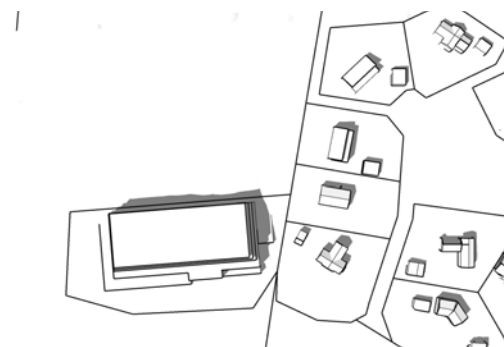
20 mars kl.18.00, UTC +1 vintertid



20 juni kl.09.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.12.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.15.00, UTC+1 sommartid



20 juni kl.18.00, UTC+1 sommartid

bedöms inte medföra några störningar för omgivningen.

Skuggning

Nedan redovisas skuggstudie över föreslagen byggrätts påverkan på befintlig bebyggelse. Skuggstudien visar byggrättens påverkan för dag då vårdagjämning, 20 mars (vintertid) samt sommarsolståndet 20 juni (sommartid) infinner sig.

Under vår- och höstdagjämning (se 20 mars vintertid) skuggas bostadshuset på fastigheten Torpa-Kärä 6:143 vid 18-tiden av byggrätten för hotell- och restaurangbyggnaden. Vid sommarsolståndet skuggas del av fastigheten Torpa-Kärä 6:143 (ej bostadshuset) av byggrätten för hotell- och restaurangbyggnaden.

En separat skuggstudie har genomförts för föreslagen byggnad. Enligt skuggstudien skuggar den förslagna hotell- och restaurangbyggnaden bostadshuset på fastigheten Torpa-Kärä 6:143 kvällstid under sommarhalvåret. I studien för den 21 juli skuggas bostadshusets uteplats delvis från kl 19 och ligger helt i skugga kl 20. Den befintliga byggnaden avger i dagsläget delvisa skuggeffekter på uteplatsen inom fastigheten Torpa-Kärä 6:143 vid 20-tiden och kl 21.00 ligger fastigheten helt i skugga.

Under vinterhalvåret skuggas inte Torpa-Kärä 6:143 av hotell- och restaurangbyggnaden då solen går ner vid kl 15.30 på dagen.

Ljustörning

Fastigheten kan komma att störas av strålkastarljus från fordon med högt belägna ljuskäglor, t ex lastbilar, som anländer verksamheten. Föreslagen verksamhets varumottagning och garage kommer ligga på en marknivå om +2,5 m. Marknivån inom närmsta grannfastighet är +3,5 till +4, 0 och risken för störningar från lägre fordon bedöms inte förekomma.

Planförslaget reglerar att skyltar endast får uppföras med dovt ljus för att inte störa närboende.

Övriga störningar

Tekniska installationer inom verksamheten inom Torpa-Kärä 8:232 ska placeras så de inte stör närboende.

Sociala konsekvenser

Sociala perspektiv

Området i sin helhet är attraktivt ur rekreationssyfte med bad och service i närområdet. Planförslaget möjliggör för utveckling av Fridas restaurang till att även omfatta hotell- och konferensverksamhet. I dagläget finns ingen liknande i kustområdet och verksamheten blir ett tillskott i området.

Planförslaget möjliggör för en större byggnad inom fastigheten Torpa-Kärä 8:232 vilken sticker ut i sammanhanget där bebyggelsen i övrigt utgörs av bostäder i form av småhus.

Barnperspektiv

Inom fastigheten Torpa-Kärä 8:232 kommer utemiljöer och lektyorna vara begränsade och

kommer främst ske på byggnadens terrasser. Däremot kommer närområdet kommer fortsatt ha samma goda möjligheter till bad, lek och aktiviteter som idag.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av separat gång- och cykelväg längs med Cafévägen för att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Inom bostadsfastigheterna finns möjligheter till friytor på den egna fastigheten samt i de omgivande grönytorna.

Integritet

Planförslaget medger en större byggrätt inom Torpa-Kärre 8:232 i närhet till småskalig villabebyggelse. För att minimera insyn till den privata bostaden finns i planförslaget en regleringen av maximal fönstersättning på byggnadens östra fasad inom Torpa-Kärre 8:232.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att inga av det i detaljplanen redovisade förslagen genomförs. Det betyder att befintlig byggrätt som möjliggör byggnation i två våningar inom fastigheten Torpa-Kärre 8:232 kvarstår och att byggnaden endast får användas till restaurangändamål. Detta försvårar för verksamheten att utvecklas på platsen och skapa sysselsättning, vilket försvårar kommunens möjligheter att uppnå exempelvis kommunens hållbarhetsmål för välmående samhälle. För boende i närområdet kan det däremot vara positivt om området kvarstår med hänsyn till att utvecklingen inom Torpa-Kärre 8:232 leder till försämrade havsutsikt och mer skuggning för de närmsta bostadsfastigheterna i kolonibacken.

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 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. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Markägoförhållanden

Fastigheterna Torpa-Kärre 6:145, 6:148, 6:172, 8:232, vilka berör kvartersmarken, samt fastigheterna 6:2, 8:2 och s:8 som berör Cafévägen är i privat ägo. Gatan och naturmarken i Kolonibacken ligger inom fastigheten Torpa-Kärre 6:131 som är i kommunal ägo.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats på Cafévägen.

För allmän plats på Kolonibacken, som Kolonibackens samfällighetsförening förvaltar idag, föreslås enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet är kommunalt enligt gällande detaljplan men i praktiken råder enskilt huvudmannaskap på platsen. Kolonibackens samfällighetsförening har i dagsläget en gemensamhetsanläggning för lokalgatan, naturmarken och gång- och cykelvägen utmed Kolonibacken.

Ansvarsområde	Ansvarig
Vatten och spillvatten	Varberg Vatten AB
Dagvatten	ga:1 resp. Torpa-kärre 8:232
El	Varbergsortens Elkraft
Tele	Skanova
Fiber	Varberg Energi AB

Utförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar på kvartersmark.

Uppdimensionering av el och vatten ska ske av respektive huvudman efter avtal med exploatör.

Drift och underhåll

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kolonibackens samfällighetsförening ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inom gemensamhetsanläggningen ga:2.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark .

Ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av sina ledningar.

Avtal

Följande avtal ska upprättas inför och under planarbetet:

- Planavtal
- Exploateringsavtal
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Torpa-Kärra 8:232 och Torpa-Kärra 6:131
- Avtalsservitut för avledning av dagvatten mellan fastighetsägare för Torpa-Kärra 8:232 och Torpa-Kärra 8:2
- Överenskommelse mellan ledningsägare och exploatör gällande uppdimensioneringar av ledningsnät

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Här redovisas, i tabellform, de fastigheter som påverkas fastighetsrättsligt av planen. Påverkan kan vara i form av att privat mark blir allmän platsmark, att en fastighet ska ges del i gemensamhetsanläggning, belastas av ledningsrätt, arealförändringar m.m.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Torpa-Kärra 8:232	Planläggs som kvartersmark för restaurang- och hotellverksamhet (C ₁) (O ₁). Ca 30 kvm planläggs som gata och kommer regleras till kommunens fastighet Torpa-Kärra 6:131.
Torpa-Kärra 8:2	Ca 940 kvm planläggs som allmän plats för gata och regleras över till kommunens fastighet Torpa-Kärra 6:131.
Torpa-Kärra 6:2	Ca 1090 kvm planläggs som allmän plats för gata och regleras över till kommunens fastighet Torpa-Kärra 6:131.
Torpa-Kärra s:8	Ca 1050 kvm planläggs som allmän plats för gata regleras över till kommunens fastighet Torpa-Kärra 6:131.

Torpa-Kärra 6:131	Planläggs med gata och natur med enskilt huvudmannaskap, samt gata med kommunalt huvudmannaskap. Tillförs ca 3100 kvm som planläggs för gata med kommunalt huvudmannaskap
Torpa-Kärra 6:145	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) med utökad byggrätt.
Torpa-Kärra 6:148	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) med utökad byggrätt.
Torpa-Kärra 6:172	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) med utökad byggrätt.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringar blir aktuella för fastigheterna Torpa-Kärra 8:232, 8:2, 6:2, s:8 när kommunen reglerar över markområden som planläggs med allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvarar för fastighetsbildning som avser allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planförslaget möjliggör fastighetsreglering mellan Torpa-Kärra 8:232 och Torpa-Kärra 8:2 samt Torpa-Kärra 6:2. Ansvar för och initiering av sådan fastighetsreglering åligger berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

För fastigheterna längs Kolonibacken finns gemensamhetsanläggningen Torpa-Kärra ga:2 för lokalgata, naturmark och gång- och cykelväg. Fastigheterna Torpa-Kärra 6:145, 6:148 och 6:172 är anslutna sedan tidigare. Omprövning av Torpa-Kärra ga:2 erfordras för den del som planläggs som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap (Cafévägen), där ga:2 avses upphävas. Kommunen ansvarar för omprövning av ga:2 i denna fråga.








För fastigheterna längs Kolonibacken finns en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, Torpa-Kärra ga:1. Breddning av Cafévägens första del innebär eventuellt att omprövning av gemensamhetsanläggningen erfordras. Kommunen ansvarar för omprövning av ga:1 i denna fråga.

Ledningsrätter

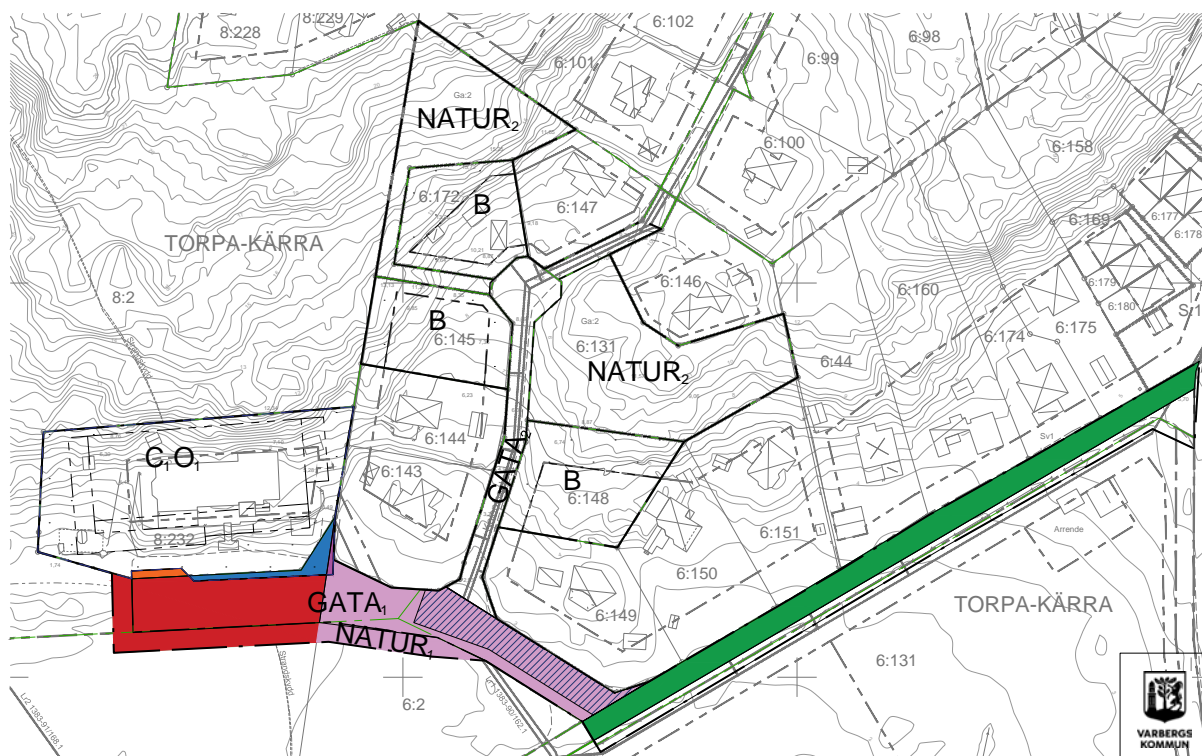
Breddning av Cafévägens första del innebär eventuellt att omprövning av 1383-90/162.1 (ledningsrätt för vatten) erfordras.

Andra rättigheter

J!byus arrenderar en del av Torpa-Kärra 6:131 för sport och idrottsaktiviteter samt restaurang och café. Vid en breddning av Cafévägens första del skulle ca 3 meter av arrendets norra gräns ianspråkta. Detta kommer inte ske under pågående avtalsperiod, utan Cafévägen breddas först efter arrendet kan omförhandlas.

	ca 90 m ² av Torpa-Kärra 8:2 föreslås övergå till Torpa-kärra 8:232
	ca 940 m ² av Torpa-Kärra 8:2 övergår till Torpa-Kärra 6:131
	ca 30 m ² av Torpa-Kärra 8:232 övergår till Torpa-Kärra 6:131
	ca 10 m ² av Torpa-Kärra 6:2 föreslås övergå till Torpa-kärra 8:232
	ca 1090 m ² av Torpa-Kärra 6:2 övergår till Torpa-kärra 6:131
	ca 1050 m ² av Torpa-Kärra s:8 övergår till Torpa-Kärra 6:131
	ca 460 m ² av Torpa-Kärra ga:2 upphävs

 Befintlig användningsgräns



Tekniska frågor

Gator och trafik

Åtgärder för att anlägga lokalgata anges i beskrivningen av planförslaget.

En del av Torpa-Kärra 6:131 arrenderas idag för bl.a. fotbollsgolf. Arrendet sträcker sig till och med 2030 och Cafévägen kan inte breddas för anläggande av gång- och cykelväg under pågående avtalsperiod. Genomförandet av detaljplanen i denna del kan påbörjas först när arrendet är omförhandlat.

Vatten, spill- och dagvatten

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet enligt beskrivning av planförslaget. Uppdimensioneringarna bekostas av exploatör.

Torpa-Kärra 8:232 ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark innan det släpps ut på Torpa-Kärra 8:2 via en dagvattenledning under Cafévägen. Se beskrivning under planförslag (s.28-29). Exakt placering och utformning av utjämningsmagasin inom Torpa-Kärra 8:232 ska bestämmas av vidare geotekniska

undersökningar som visar grundvattennivå, bergnivåer och infiltrationsmöjligheter. Anläggning för dagvattenfördröjning anordnas och bekostas av fastighetsägaren. Servitut ska skrivas mellan Torpa-Kärra 8:232 och berörda fastighetsägare avseende rätt för ledning och dagvattensläpp. Strandskyddsdispens krävs inte för föreslagen åtgärd då den inte strider mot förbudets syfte. Åtgärden bedöms inte påverka allmänhetens tillgång till området eller påverka djur- och växtlivet negativt då dagvattnet är renat och vegetationen vid föreslaget utsläppet är anpassad för mycket fuktiga miljöer.

Torpa-Kärra 6:145 och 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. Respektive fastighetsägare ansvarar för att träda in i gemensamhetsanläggningen.

VA-ledningen strax söder om Cafévägen kan komma att beröras vid breddning av Cafévägen för gc-bana. Ledningens ägs av Varberg vatten.

Brandvatten

Åtgärder krävs för att tillgodose erforderlig brandvattenförsörjningen till Torpa-Kärra 8:232. Föreslagna åtgärder beskrivs i planbeskrivningen. Ingen uppdimensionering av ledningsnätet har bedömts vara nödvändig – däremot kan en ytterligare brandpost behövas i närområdet. En ny brandpost bekostas av exploatören.

Eventuell utbyggnad av egen tank kan ersätta utbyggnad av brandpost. Lösning med egen tank ska godkännas av räddningstjänsten.

El/Fiber/Tele

Elnätet behöver förstärkas och nya ledningar ska läggas i gata.

Vid byggnation i och breddning av Cafévägen behöver hänsyn tas till befintliga el-och fiberledningar som ägs av Varberg sortens elkraft respektive Varbergs energi. Eventuell flytt av el- eller teleledningar regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen.

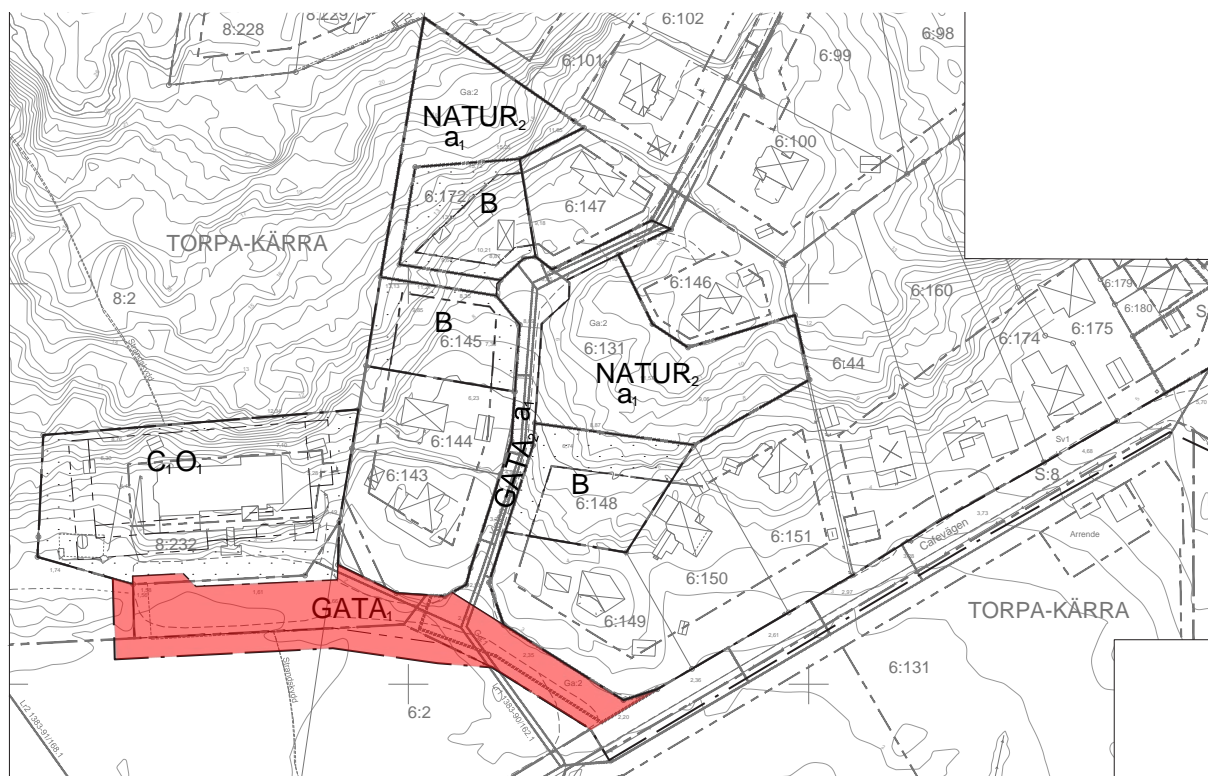
Inkomster

Kommunen får genom exploateringsavtal täckning för delar av de utgifter kommunen har för iordningsställande av del av allmän plats.

Åtgärder inom den del av Cafévägen som ansluter mot Kolonibacken och Torpa-Kärra 8:232 (efter korsningen mot parkeringen till badplatsen) ska bekostas av exploatören och regleras genom upprättande av exploateringsavtal. Dessa åtgärder omfattar även fastighetsbildningsåtgärder och markåtkomst.

Utgifter

Kommunen får utgifter för förrättningskostnader, markåtkomst, och iordningsställande av allmän platsmark. Ifall ledningar påverkas av Cafévägens breddning får kommunen kostnader för att hantera dessa.



Ordningsställande av allmän plats inom rödmarkerat område, ska vid genomförandet bekostas av exploatören och regleras genom upprättande av exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Torpa-Kärra 8:232	<ul style="list-style-type: none"> • All utbyggnad inom egen fastighet • Anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa • Eventuell uppdimensionering och flytt av ledningar. • Utbyggnad av allmän plats på delen av Cafévägen som går från egna fastigheten till korsningen, inklusive förrätningskostnader. • Planarbete. • Anläggande av fördröjningsanläggning för dagvatten samt tillhörande ledningar.

Torpa-Kärra 6:145, 6:148 och 6:172	Får kostnader för: <ul style="list-style-type: none">• All utbyggnad inom respektive fastighet.• Anslutnings- och driftavgifter enligt gällande VA-taxa för respektive anslutning.• Planavgift vid beviljat bygglov.
Torpa-Kärra 8:2, 6:2, S:8	Får intäkter för: <ul style="list-style-type: none">• Inlösen av allmän platsmark.

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägarna genom exploateringsavtal med Torpa-Kärra 8:232 samt genom planavgift i samband med bygglov för fastigheterna Torpa-Kärra 6:145, 6:172 och 6:148.

Medverkande

Planförslaget har tagits fram av planenheten, Stadsbyggnadskontoret, genom Elisabet Wästlund, plankonsult Varbergs kommun med stöd av Claus Pedersen, planchef på planenheten i Varbergs kommun. Representanter från övriga förvaltningar i Varbergs kommun har deltagit i planarbetet.

Claus Pedersen
Planchef

Elisabet Wästlund
Plankonsult, AFRY