

Detaljplan för Träslöv 49:1 m.fl.

Träslövsläge
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 12 december 2019 till den 14 februari 2020.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varbergsortens El, Fortum, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Naturskyddsföreningen, Naturvårdsverket, TeliaSonera Skanova AB, Swedegas AB, Varbergs församling samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2020-02-25 (inkom för sent)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas, se mer under rubrikerna strandskydd, översvämningsrisk och erosion.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen befarar även att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,

Strandskydd

Området har omfattats av strandskydd sedan 1950-talet. När befintliga byggnader uppförts framgår inte av planhandlingarna. För att kunna använda det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör

att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18§ MB) behöver kommunen redovisa att befintliga byggnader tillkommit på laglig väg. Det anges på sidan 13 i planbeskrivningen (i de två sista styckena) att ett upphävande av strandskyddet kan motiveras av att det aktuella området bidrar till utveckling av landsbygden, med en hänvisning till 7 kap. 18 d § miljöbalken. Men enligt 7 kap. 18 e § punkt 4 miljöbalken kan bestämmelserna i den förstnämnda paragrafen inte tillämpas längs aktuell kuststräcka. Detta bör därför tas bort från planbeskrivningen.

Strandskydd för vägområdet bör inte upphävas.

Översvämningensrisk

Detaljplanen ligger inom riskområde för översvämning till följd av höjd havsnivå. Även om planen inte medger någon känslig markanvändning bör den behandla översvämningensproblematiken. Kommunen bör även undersöka hur befintlig bebyggelse påverkas av detaljplanen när det gäller översvämningensrisken. Eventuella skyddsåtgärder får inte förvärpa situationen för befintlig bebyggelse.

Erosion

Länsstyrelsen instämmer i yttrandet från SGI om att de geotekniska riskerna inte är tillräckligt utredda och att det inte går att avgöra om marken är lämplig för byggnation. Det behöver klargöras på vilket sätt stranden förväntas utvecklas långsiktigt med avseende på erosion. För mer information se yttrande från SGI.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen är enig i kommunens bedömning att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ MB. Det ingår även i riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap 1 och 2§§ MB. Planbeskrivningen bör kompletteras med en tydligare beskrivning av berörda riksintressen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen konstateras att detaljplanen inte bedöms påverka miljökvalitetsnormerna för luft och vatten negativt men det saknas en förklaring till hur denna bedömning gjorts. Det saknas även en beskrivning av miljökvalitetsnormerna för vatten. Planbeskrivningen bör innehålla en beskrivning av de vattenförekomster som kan påverkas av planen, deras nuvarande status, prognos och norm. För ytvatten ska både ekologisk och kemisk status, prognos och norm redovisas.

Kommentar: *Upphävandet av strandskyddet förtydligas och felaktiga delar tas bort.*

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning till följd av höjd havsnivå. Planområdet är den fastighet som ligger ytterst, närmst havet. Enligt en analys i Scalgo kan verksamheten påverkas vid en högvattenhändelse omkring 2,25 möh exklusive våguppstuvning. För att skydda mot översvämningensrisk finns möjlighet att uppföra ett skydd. 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.

En geoteknisk utredning har tagits fram inför granskningskedet och visar på att det inte råder några stabilitets- eller sättningsproblem inom planområdet. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av riksintressena samt MKN för vatten.

2. Kulturmiljö Halland, 2020-01-30

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter på planen då den inte bedöms påverka några kulturhistoriska värden påtagligt.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

3. Trafikverket, 2019-12-12

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inget att invända mot att planförslaget antas eftersom statlig infrastruktur inte är direkt berörd.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

4. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-02-28

Beslut

Arbetsutskottet beslutar i samrådsskedet lämna följande yttrande över förslag till detaljplan för Träslöv 49:1:

1. planförslaget bör kompletteras med bestämmelse om byggnadens utformning och gestaltning
2. passage till stranden för allmänheten ska säkerställas både norr och söder om byggnaden
3. planbeskrivningen saknar redovisning av ekonomiska konsekvenser som genomförandet av detaljplanen innebär
4. exploateringsavtal ska tecknas före antagande.

Övervägande

Gällande detaljplan anger området som allmän plats, vilket begränsar befintlig verksamhet i utövandet på flera sätt, bland annat i bygglovsprocessen. Samhällsutvecklingskontoret instämmer i att markanvändningen bör regleras till kvartersmark för att befintlig verksamhet, med byggnader och anläggningar, ska kunna regleras. Samhällsutvecklingskontoret är dock tveksam till den utbyggnad av verksamheten som planförslaget möjliggör. Byggrättens storlek bör ses över och begränsas till att omfatta ett mindre

område i de södra och norra delarna av planområdet. Servicebyggnaden ägs idag av kommunen och nyttjas också av verksamheten.

Större delen av Träslövsläge ingår i riksintresse för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet, som del av Hallands kustområde enligt miljöbalkens 4 kap. Planförslaget saknar bestämmelser om byggnadens utformning och gestaltning vilket kan innebära en negativ påverkan på kulturmiljön och områdets karaktär. Planområdet innefattas i översiktsplanen *ÖP 2010-fördjupning för stadsområdet* och anges där för blandad bebyggelse. De riktlinjer som ges innebär att karaktären av gammalt fiskeläge ska bestå och Träslövsläges karaktär som fiskeby därmed beaktas och tas tillvara. Det är av stor vikt att byggnaden håller en god gestaltning som tar tillvara områdets karaktär till entrén av Träslövsläge, för såväl boende som besökare.

Förslaget till kvartersmarkens utbredning i söder hindrar allmänhetens rätt att ta sig ner till stranden och den kommunala servicebyggnaden, vilket därmed innebär en negativ påverkan av tillgänglighet och friluftslivet.

En utbyggnad av restaurangverksamheten kommer troligen innebära ökning av biltrafiken och att behovet av parkering ökar. Det behövs analys av hur trafikmängderna skulle påverkas och hur behovet av parkering tillfredsställs. Idag finns endast allmän parkering längs Strandbackavägen. Verksamheten blir också en trolig målpunkt för besökare på cykel. Verksamheten är lätt att nå via cykelbana från så väl campinganläggningar som bostäder i närheten. Det behövs plats för att cykelparkeringen ska lösas på ett tillfredställande sätt.

Planförslaget rymmer befintlig bebyggelse och till större del hårdgjorda ytor, gatumark eller uppställningsytor. Teknisk försörjning finns utbyggd, liksom goda angöringsmöjligheter. Planförslaget ger primärt utrymme för utbyggnad av verksamhetsbyggnaden. Tekniska förutsättningarna för sådana åtgärder bedöms vara goda, samt kunna ske utan negativ inverkan på miljökvalitetsnormer eller kvaliteter i området överlag.

Fastighetsägarna ska genom fastighetsreglering överlåta allmänna platsmarken i den föreslagna detaljplanen till kommunen och kommunen överlåter den del som ingår där servicebyggnaden finns. Avtal om överlåtelse och arrende för byggnaden ska tecknas före antagande av detaljplanen. Samhällsutvecklingskontoret ser positivt på att redan utbyggda anläggningar för allmänheten regleras över till en av kommunens fastigheter.

Kommentar: Plankartan kompletteras gällande utformning.

Allmänhetens tillgång till stranden och servicebyggnaden med toalett säkras i plankartan.

Cykelparkering finns anlagt inom fastigheten med möjlighet till fler platser vid behov. Det saknas förutsättningar för parkeringsplatser för med än angöring inom fastigheten. Det finns flera olika allmänna bilparkeringar i nära och direkt anslutning till verksamheten. Möjligheten för verksamheten att nyttja de allmänna parkeringarna utgör samma förutsättningar som andra likvärdiga verksamheter utmed kommunens strandområden.

Avtal gällande överlåtelse av mark tas fram inför planens antagande.

5. Hamn- och gatunämnden, 2020-03-04

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. avstyrka samrådshandling till detaljplan för Träslöv 49:1,
2. översända förvaltningens övervägande till byggnadsnämnden.

Övervägande

Plan- och bygglagen (PBL) kapitel 2, § 1 anger att vid prövning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. HGF anser att föreslagen plan ej uppfyller detta krav då det är tydligt att de allmänna intressena har fått stå tillbaka till förmån för de enskilda.

Varberg växer och trycket på besöksmål kommer i framtiden att öka. Just nu pågår planering för 2500 bostäder i Östra Träslövsläge/Gamla Köpstad. Stranden är en viktig plats både för kommuninvånare och turister. Allmänhetens tillgång till stranden försämras genom denna plan.

Allmän plats blir kvartersmark

Aktuell fastighet ligger enligt gällande detaljplan på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Utöver en del av Strandbackavägen, som avses fastställas som allmän plats, föreslås övriga delar omvandlas till kvartersmark inklusive marken där den offentliga toaletten står. HGF anser att plan- och genomförandebeskrivningen inte tillräckligt utförligt beskriver konsekvenserna av dessa åtgärder för allmänheten.

HGF planerar att upprätta en förstudie för Träslövsläge. Förstudien skulle då kunna syfta till att ge ett gemensamt planeringsstöd för flera parter vid utveckling av orten och dess allmänna ytor.

Åtgärder som föreslås i denna detaljplan, där en del av stranden omvandlas från allmän plats till kvartersmark, bedöms försvåra möjligheten att ta ett helhetsgrepp över hela området i framtiden. Allmän plats som övergår till att bli kvartersmark får anses vara en bestående åtgärd som kan vara svår att i en framtid ändra tillbaka.

Tillgång till stranden

I plan- och genomförandebeskrivningen under avsnittet Konsekvenser rubrik Bebyggelse beskrivs att För allmän utblick till och från stranden, eller fysisk tillgänglighet till densamma, bedöms den negativa effekten bli minimal. HGF delar inte den uppfattningen. Vid fullt utbyggd verksamhet enligt planens förslag försämras tillgängligheten till strandområdet och den offentliga toaletten. En ny entrépunkt till dessa två målpunkter kommer krävas då befintlig entré stängs igen av utbyggnationen. I planen beskrivs ej hur en ny entrépunkt kan tillskapas.

I illustration som redovisar "Översikt för planområdet och dess omgivning" s. 7 i Plan och genomförandebeskrivning anges befintliga stråk och passager som prickade röda linjer. Dessa stråk/passager anses ej vara representativa.

Huvudentrén till strand och offentlig toalett, genom fastigheten är inte utmärkt. Denna passage borde tydligt illustreras för att redogöra för avsaknaden och behovet av en annan i framtida scenario.

Vidare kan passager norr om området ej anses vara tillgängliga då slutningen är brant från vägen ner till strandområdet. I tidigare mötesprotokoll och skissförslag har en passage, angiven som allmän plats, varit föreslagen söder om byggnaden. Denna passage skulle kunna tillgodose en tillgänglighetsanpassad väg ner till strandområdet och den offentliga toaletten. I föreliggande samrådshandling är denna passage borttagen.

Offentliga toaletten

Enligt förvaltningen är befintliga toaletten i fint skick. Toaletten ligger strategiskt placerad på stranden och nyligen genomfördes underhållsåtgärder inför kommande badsäsong. Det finns inga planer på att avveckla eller flytta servicebyggnaden. HGF anser därför att planförslaget skickar ut fel signaler när det anger att toaletten på sikt kan flyttas/avvecklas.

Under avsnittet Planförslag rubrik Kvartersmark beskrivs att den befintliga offentliga toaletten ska förläggas på kvartersmark. HGF avråder bestämt från att planlägga marken som kvartersmark. Ett framtida scenario där den offentliga toaletten står på kvartersmark skulle kunna innebära en krångligare drift och en ökad kostnad för kommunen genom externa hyresavtal.

Om verksamheten byggs ut enligt föreliggande samrådshandling blir konsekvenserna att den befintliga tillgänglighetsanpassade vägen till den offentliga toaletten försvinner. Planförslaget anger inte hur en ny tillgänglighetsanpassad väg till den offentliga toaletten skulle kunna ersätta dagens befintliga väg. Planen anger varken var en ny väg till toaletten ska förläggas, eller vem som ska bekosta den.

Trafik

Under avsnitt Planeringsförutsättningar anges att goda angöringsmöjligheter finns. Detta trots att det inte finns några avsedda p-platser för verksamheten på kvartersmark. Istället används allmänna parkeringsplatser utmed Strandbackavägen för restaurangens gäster.

När en ny plan föreslås är det rimligt att parkeringsplatser för verksamhetens gäster förläggs på kvartersmark. Samma krav ställs på andra verksamheter inom kommunen.

Sammanfattning

Planen föreslås avstyrkas av följande skäl:

- allmänna och enskilda intressen har ej beaktats likvärdigt i planförslaget,
- allmän plats på en attraktiv badstrand föreslås bli kvartersmark,
- tillgång till strandområdet och den offentliga toaletten försämras, och kompensationsåtgärder beskrivs ej.

Kommentar: Planförslaget har omarbetats inför granskningen. Toaletten och en allmän passage från gång- och cykelvägen säkerställs genom planförslaget.

Söder om restaurangen möjliggörs två parkeringar för verksamheten. Besöksparkeringar är ej möjligt att anlägga inom fastigheten. I nära anslutning till planområdet finns dock ett hundratal allmänna parkeringar. Se även svar ovan till kommunstyrelsens arbetsutskott.

6. Kultur- och fritidsnämnden, 2020-02-07

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan för Träslöv 49:1.

Jäv

Lars-Inge Andell(S) anmäler jäv och deltar inte i handläggning av ärendet.
Evy Vilhelmsson (S) ersätter Lars-Inge Andell (S).

Övervägande

Med tanke på närheten till den i bebyggelseinventeringen C-klassade bostadsbyggnaden (som ligger på arrendetomt inom fastigheten Träslöv s:9) är det viktigt att byggnation inom samma område korrelerar utformningsmässigt med befintlig bebyggelse. Det är därför positivt att utformningsbestämmelser ges för de områden som ännu inte är bebyggda. I övrigt finns inget att invända.

***Kommentar:** Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

7. Lantmäterimyndigheten, 2020-02-10

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för samrådsyttrande och har följande synpunkter.

Plankarta och planbestämmelser

Plankarta och planbestämmelser

Plankartan är svårläst då i princip alla linjer ser heldragna ut. Det är viktigt att manér och skala väljs så att det går att utläsa vilka gränsbeteckningar som gäller. Grundkartan behöver tonas ner så att dess linjer inte kan förväxlas med planbestämmelser. Storleken på kartan behöver även väljas så att fler än ett koordinatkryss syns, annars är det svårt att kontrollera om kartan är skalriktig.

Plan- och genomförandebeskrivning

Planförslag

På sidan 12 i planbeskrivningen står det att genomförandetiden för planen är 5 år vilket inte stämmer då plankartan anger 10 år.

Genomförande av projektet

Fastighetsbildning

I stycket om fastighetsbildning är meningsformuleringen otydlig då den ger sken av att fastighetsreglering av allmän plats marken redan har skett samtidigt som det ges förslag på vart den bör fastighetsregleras.

Kommentar: Plankartan har ritats om i nytt program inför granskningen. Genomförandetiden är justerad. Även formuleringen om fastighetsbildning är förändrad till granskningsförslaget.

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2020-02-13

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att;

1. detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme att klara eventuell rening av dagvatten från planområdet.

Uppfylls inte ovanstående förutsättning kan miljö- och hälsoskyddsnämnden komma att avstyrka i granskningskedet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill vidare påtala att;

- miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillämpar de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Det råder anmälningsplikt för iordningsställande av en dagvattenanläggning.

Övervägande

Buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att föreslagna utbyggnad inte bidra till ökning av störningar såsom verksamhetsbuller och trafikbuller.

Dagvatten

Under rubriken ”Teknisk försörjning ” i planbeskrivningen finns kortfattad text om dagvatten. Texten beskriver inte huruvida dagvatten från verksamheten (restaurangen) och andra hårdtytor hanteras och renas innan avrinning till strand och vidare till havet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillämpar dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner (2017-03-31) för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Om framtida förslag är att dagvatten leds till havet vill miljö- och hälsoskyddsnämnden påtala att kommunen tillämpar de riktvärden (målsättningsvärden) som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner gällande föroreningshalter i dagvatten.

Planförslaget kan tillstyrkas under förutsättning att MHN:s synpunkter i detta yttrande beaktas.

Beslutsunderlag

Miljö- och hälsoskyddsnämndens arbetsutskotts protokoll från den 27 januari § 11.

Kommentar: *Noteras.*

9. Räddningstjänsten, 2020-01-09

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar och har inget att erinra.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen ändring.*

10. Varberg Energi AB, 2020-02-14

Vi har tagit del av planhandlingar samt utredningar och har utöver detta inget att erinra.

Kommentar: *Yttrandet föranleder ingen ändring.*

11. Vatten & Miljö i Väst AB, 2020-02-05

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet finns inom beslutat verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala ledningsnätet. Inga åtgärder på va-ledningsnätet fodras till följd av planförslaget. Dagvatten kan fördröjas inom fastigheten med till exempel stenkista. Anslutningsavgifter för tillbyggnader regleras enligt gällande VA-taxa.

Avfallshantering

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av förpackningar och tidningar för att klara framtida krav (2025) på att detta ska samlas in vid bostadsfastigheten.

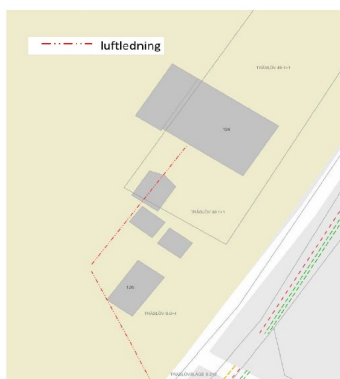
Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Vid nybyggnationer skall gångavståndet inte vara längre än 10 m.

Kommentar: *Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd.*

12. Telia Company AB, 2019-12-18

Telia Indra har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

För digitala kartor samt utsättning hänvisas till www.ledningskollen.se .



Kommentar: *Noteras, yttrandet föranleder ingen åtgärd*

Inkomna yttranden

1. Yttrande, 2020-01-27, rad 32

Informerad om kommunens förslag till ny detaljplan enligt rubriken vill jag lämna följande synpunkter;

Syftet med planen uppfyller inget behov utom möjligen för den som bedriver restaurangen på 49:1. Det saknas inte platser på restauranger i Läjet, det finns en liten och en stor restaurang/servering i hamnområdet förutom ett mycket stort glasscafé. Därutöver finns det serveringar inom campingområdet öster om 49:1. Att fördubbla byggnadernas yta för några enstaka sommarkvällar när det kan vara kö är inte motiverat med beaktande av att återstående 350 dagar kommer byggnadernas volym att påtagligt påverka utsikter och hela Läjeseviken när man anländer till stranden/byn.

Eventuell byggnation i enlighet med förslaget till detaljplan skulle också strida mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av Hallands kustområde på sätt anges i 4 kap Miljöbalken.

Det saknas en miljöbedömning. Under rubriken "Konsekvenser" i förslaget anges att nuvarande verksamhet inte genererar något buller. Det är helt fel. Fläktar som behövs i köket hörs tydligt och även motorer för kylar och frysutrymmen hörs till grannarna. Lukt från pizzatillverkningen är ofta störande och att dubblera omfattningen kommer definitivt att påverka såväl lukt som bullernivån.

Att skriva att "förslaget medför inga direkta negativa konsekvenser för kulturmiljön" är inte i med sanningen överensstämmande och att därutöver lägga till att "En ut- eller nybyggnation bedöms inte påverka landskapsbilden eller områdets karaktär påtagligt" är direkt vilseledande som beslutsunderlag, missvisande och felaktigt.

Jag utgår ifrån att Länsstyrelsen fått förslaget på remiss så att deras synpunkter på bland annat kulturmiljön kommer att beaktas.

I planen beskrivs parkeringsmöjligheter för gäster men inget om hur verksamhet skall hantera sina bilar vilka redan idag är besvärande för omgivningen. Det finns mig veterligen ingen parkeringsplats på 49:1 men ytan används allt som oftast för tre till fem bilar.

Det är oklart vad kommunen menar under rubriken "Kvartersmark" när de skriver att den befintliga servicebyggnaden, toaletter för badgästerna, kan avvecklas eller flyttas för att medge ytterligare restaurangverksamhet. Toaletterna som ägs och drivs/städas av kommunen skall enligt planen utgöra även restaurangens toalett vilket förvånar. Det är också svårt att se hur andra än restaurangverksamhetens gäster skall få tillträde/hitta till kommunens toaletter.

Under rubriken "Sociala konsekvenser" finns också felaktigheter värt att påtala. Det går inte att skriva "en av två verksamheter som erbjuder livsmedel" när det finns livsmedel och serveringar inom campingområdet (för mig oklart

hur många) samt två serveringar i hamnområdet samt glasscafé och en större ICA affär. Vilken är den andra verksamheten som kommunen refererar till?

Rubriken Nollalternativ

Visst kan en inte förändrad detaljplan med därmed förhindrad utveckling/utökning av restaurangverksamheten kännas negativt för nuvarande verksamhetsägare men vid dennes förvärv fanns inga löften om en expansion i enlighet med planförslaget. Tvärtom har uteserveringen medgetts troligen med dispens från gällande detaljplan mm. Varje sommar har verksamheten dessutom bedrivits med stöd av containrar som ställts upp söder om huvudbyggnaden. Dessa saknar troligen byggnadslov.

Kommentar: *Länsstyrelsen avgör om detaljplanen påverkar riksintressena och har i samrådet gjort samma bedömning som kommunen, att riksintressena inte påverkas negativt.*

Miljöbedömning finns, den kallas behovsbedömning, daterad 2019-10-28. Länsstyrelsen har tagit del av den och instämmer i bedömningen att förslaget inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö Halland, Länsstyrelsen med flera har tagit del av planförslaget och har gjort bedömningen att den inte påverkar några kulturhistoriska värden.

Bedömningen är fortsatt att en utbyggnad av verksamheten inte kommer påverka landskapsbilden påtagligt. Tillkommande byggnadsdelar tillåts inte bli högre än befintlig huvudbyggnad.

Minst två parkeringsplatser kommer finnas för verksamheten inom fastigheten enligt planförslaget.

Befintlig allmän toalett förslås ligga inom allmän plats, detta har ändrats från samrådsförslaget.

Planbeskrivningen har setts över gällande formuleringar med mera. Den har omarbetats efter de nya digitala föreskrifterna.

2. Yttrande, 2020-02-04, rad 34

Informerad om kommunens förslag till ny detaljplan enligt rubriken vill vi lämna följande synpunkter;

Syftet med planen fyller inget behov utom möjligen för den som driver restaurangen på 49:1. Det saknas inte restaurangplatser för gäster i Läjet. Campingen har 2 egna restauranger och mindre butik och dessutom finns den lite större restaurangen i småbåtshamnen. Utöver det är det även välbeställt med glasscafé och mindre café/bar En ny ICA-butik ska byggas och dessutom finns närheten till Breareds centrum. Det är med andra ord mycket gott ställt med tillgång till mat och service. I restaurangen på ovan fastighet kan det möjligen vara kö enstaka kväll på sommaren men under övriga 350 dagar och kvällar är det absolut ingen kö.

Det finns ingen miljöbedömning och det framgår inte varför den inte gjorts.

Strandbackavägen är hårt trafikerad under högsäsong med begränsade parkeringsplatser för besökande till stranden. En utökning av restaurangen riskerar att ge ytterligare påfrestning på trafiken och minskade parkeringsmöjligheter för badgäster.

Att medge en så stor utbyggnad av restaurangen förstör utsikter och påverkar hela Läjesviken när man anländer till stranden/byn och detta gäller hela året.

För vår fastighet försvinner hela utsikten ut mot havet och delar av viken vilket självklart påverkar oss negativt ur flera aspekter.

Vi bedömer också att planen och den kommande byggnationen strider mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av Hallands kustområde enligt Miljöbalkens 4 kap som omnämns i kommunens detaljplan.

Utbyggnad enligt planen medför att byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den är för närvarande, från 105 kvm till 240 kvm vilket är helt orimligt. Detta brev kommer även skickas via post.

Kommentar: *Noteras, se svar ovan till yttrande nr 1.*

3. Yttrande, 2020-02-11, rad 41

Syftet med planen fyller inget behov utom möjligen för den som driver restaurangen på 49: 1.

Det saknas inte restaurangplatser för gäster i Läjet. Campingen har 2 egna restauranger och mindre butik och dessutom finns den lite större restaurangen i småbåtshamnen. Utöver det är det även välbeställt med glasscafe och mindre kafe/bar. En ny ICA-butik ska byggas och dessutom finns närheten till Breareds centrum. Det är mao mycket gott ställt med tillgång till mat och service. I restaurangen på ovan fastighet kan det möjligen vara kö enstaka kväll på sommaren men under övriga 350 dagar och kvällar är det absolut ingen kö.

Det finns ingen miljöbedömning och det framgår inte varför den inte gjorts.

Strandbackavägen är hårt trafikerad under högsäsong med begränsade parkeringsplatser för besökande till stranden. En utökning av restaurangen riskerar att ge ytterligare påfrestning på trafiken och minskade parkeringsmöjligheter för badgäster.

Att medge en så stor utbyggnad av restaurangen förstör utsikter och påverkar hela Läjesviken när man anländer till stranden/byn och detta gäller hela året.

För vår fastighet försvinner hela utsikten ut mot havet och delar av viken vilket självklart påverkar oss negativt ur flera aspekter inklusive värdet på fastigheten.

Vi bedömer också att planen och den kommande byggnationen strider mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av

Hallands kustområde enligt Miljöbalkens 4 kap som omnämns i kommunens detaljplan.

Utbyggnad enligt planen medför att byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den är för närvarande, från 105 kvm till 240 kvm vilket är helt orimligt.

Detta brev kommer även skickas via post.

Kommentar: *Noteras, se svar ovan till yttrande nr 1.*

Gällande utsikt mot havet så utgår bedömningen i dessa frågor från vilken omfattning utsikten blir begränsad. Att delar av en utsikt begränsas har i rättspraxis inte bedömts vara en betydande olägenhet.

Övriga

1. Yttrande, 2020-02-08, rad 37

Jag har ett antal synpunkter på och frågor kring kommunens detaljplan för fastigheten Träslöv 49:1. Som helhet tycker jag att förslaget att medge utbyggnad av befintlig verksamhet på tomten är illa underbyggt och dåligt motiverat. Till skillnad från utredarna anser jag att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan, skadar områdets natur- och kulturvärden och begränsar allmänhetens allemansrättsliga tillgång till stranden. Utredarna lyckas heller inte påvisa några fördelar med en utbyggnad. Eftersom området inte kan användas till någon annan verksamhet än den föreliggande återstår frågan vad som händer om en eventuell utbyggnad visar sig bli en felsatsning och att verksamheten måste läggas ned. Vad händer i så fall med byggnaderna? Ska de rivas? Eller tillåtas stå kvar på stranden och förfalla? Är det valet upp till fastighetsägaren? Det är trots allt en allmän och älskad strand vi talar om.

Upphävande av strandskyddet

När det gäller upphävande av strandskyddet är argumentationen i detaljplanen skrämmande svag. Enligt nedan ska strandskyddet för Område A upphävas därför att området redan används. Det är inget argument. Byggnationen, inte minst den nyligen tillkomna uteserveringen, strider i sin nuvarande form 60 meter från vattnet i högsta grad mot strandskyddets syften om allemansrättslig tillgång till stranden och området borde snarare återställas till sin forna form än byggas ut.

Område A

Strandskydd för berörda delar upphävs då området redan har tagits i anspråk på ett sätt (byggnation) som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (miljöbalken 7 kap. 18c pt 1).

Argumentet för Område B är inte mycket bättre. Varför ska en pågående verksamhet som (felaktigt enligt ovan) har placerats på strandskyddat område ges utvecklingsmöjligheter? Den borde väl avvecklas eller flyttas? En fördubbling av lokalerna kan heller varken anses förenlig med strandskyddets syften eller proportionerlig.

Område B

Strandskyddet upphävs för områden för ny byggrätt, 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).

Om betydelsen som mötesplats

Om jag har förstått detaljplanen rätt är det verksamhetens ”förhållandevis stora roll i samhället” som motiverar stödet för utbyggnad. Verksamheten påstås vara en ”mötesplats”. Jag skulle vilja se underlaget för dessa påståenden. Har det gjorts någon undersökning/enkät som visar för vem verksamheten spelar en ”förhållandevis stor roll”? Är det Träslövslägeborna som säger att den fungerar som en ”mötesplats”? Var säger de i så fall det? Finns enkäten/undersökningen tillgänglig? Jag ställer mig också frågande till formuleringen om att verksamheten är en ”stöttepelare till campingverksamheten, sommarstugeboendet och det rekreativa och rörliga friluftslivet vågsurfing, bad och fiske i närområdet”. Varifrån kommer det antagandet? Vänligen visa vad det stöder sig på.

Oklarhet om det offentliga toaletterna

Vidare förstår jag inte hur det är tänkt med de offentliga toaletterna på stranden, som jag och många med mig, anser vara välskötta och nödvändiga. I detaljplanen står: ”den befintliga servicebyggnaden med C₂ - Toalett, restaurang. Om servicebyggnaden avvecklas eller flyttas kan dess tidigare plats medge restaurangverksamhet. Byggnaden avses dock vara i kommunal ägo och drift tills vidare.

Detta är mycket oklart. Servicebyggnaden kan väl knappas avvecklas eftersom den behövs för strandbesökarna/allmänheten. Och om den flyttas för att ge plats åt restaurangverksamhet kommer ju med nödvändighet ytterligare strandmark att tas i anspråk, vilket enligt ovan strider mot strandskyddets syften. Redan den befintliga servicebyggnaden strider ju mot strandskyddet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

I den undersökning som gjorts av miljöpåverkan kommer utredarna fram till att detaljplanen inte kommer att påverka någon av punkterna listade nedan.

- Påverkan på luften och klimatet (luftföroreningar, vindrörelser, temperatur, luftfuktighet, ljusförhållanden etc.) etc.)
- Försämrade kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, cykelled, friluftsanläggning etc.)
- Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)
- Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden
- Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)

- Risker för människors säkerhet (Ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)

Jag håller inte med om det. Om biltrafiken till området ökar, vilket det finns risk för om trafiken inte begränsas i sin helhet, kommer luften och på lång sikt klimatet att påverkas negativt. Bullret ökar naturligtvis med mer trafik även om det finns hastighetsbegränsningar. Säkerhetsriskerna för människor och djur ökar också.

Vidare försämrar fler och större byggnader på stranden kvaliteten på strandupplevelsen som badplats och som strövområde även om inte det markområdet som tas i anspråk för den utbyggda verksamheten sammanlagt täcker en större yta än den nuvarande verksamheten. För strandupplevelsen är det stor skillnad på en asfalterad yta och en byggnad. Om verksamheten byggs ut enligt planen innebär det en betydande förfölning och domesticering av stranden. Att byggnaderna skymmer mer av sikten från promenad- och cykelvägen råder heller inget tvivel om.

Skulle serviceanläggningen bakom den befintliga verksamheten försvinna får det också negativ effekt för rekreativsmöjligheterna på stranden. Och om, som diskuterats ovan, serviceanläggningen flyttas till en annan plats i närheten kommer ytterligare strandområde att tas i anspråk för byggnader.

Av detaljplanen framgår att utredarna själva trots allt inser att ökad trafik riskerar att bli ett problem. Under rubriken Konsekvenser i Detaljplanen skriver de: "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." På vad grundas det sista antagandet om gång- och cykeltrafik? Är det möjligt att få ta de av den undersökning som gjorts?

Under rubriken Utsläpp och avgaser i samma dokument heter det: Desto fler användningsområden, desto fler besökare dras teoretiskt sett till området. Färdas besökarna med motortrafik till området riskerar luftkvaliteten på sikt på lokal nivå försämrats till följd av att området utvecklas och därmed attraherar fler besökare. Och under rubriken Trafikrörelser, trafikbuller och parkering står följande att läsa: Trafikökningen som en utbyggnad av den befintliga verksamheten skulle kunna generera är i nuläget inte möjlig att bedöma eller simulera.

Utredarna är alltså medvetna om att riskerna finns men resonerar att eftersom de inte kan bedöma dem kan de helt enkelt bortse ifrån dem och landa i slutsatsen att någon betydande miljöpåverkan inte finns. Hur kan de komma till den slutsatsen? Jag kan inte betrakta det som ett ansvarsfullt resonemang.

Slutligen, i bilagan Undersökning ställs frågan "om ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande." Utredarna har svarat nej på den frågan. Jag tycker att det som sagts ovan visar att svaret på frågan borde vara ja. Undersökningen behöver göras om och antaganden och påståenden beläggas om de ska kunna betraktas som giltiga.

Kommentar: En undersökning gällande betydande miljöpåverkan (även kallad behovsbedömning) har tagits fram som underlag för detaljplanen. Bedömningen har varit att de förändringar som föreslås inte är av den omfattning att de innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning i samrådet.

Avsnittet gällande dispenser/upphävande av strandskyddet är omformulerat. Bedömningen är gjord i enlighet med miljöbalken och de särskilda skäl som anges vid prövande av upphävande av strandskydd. Det är i detaljplanen som prövningen om upphävande görs.

Inför granskningen har handlingarna reviderats och den offentliga toaletten kommer ligga på allmän plats. Den ska fortsatt finnas kvar.

2. Yttrande, 2020-02-04, rad 39

Syftet med planen uppfyller inget behov utom möjligen för den som driver restaurangen på 49:1.

Det saknas inte restaurangplatser för gäster i Läjet. Det kan möjligen finnas kö någon enstaka kväll på sommaren men under övriga 350 dagar och kvällar är det absolut ingen kö.

Det finns ingen miljöbedömning och det framgår inte varför den inte gjorts.

Att medge en så stor utbyggnad av restaurangen förstör utsikter och påverkar hela Läjsviken när man anländer till stranden/byn och detta gäller för hela året.

Jag/vi bedömer också att planen och den kommande byggnationen strider mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av Hallands kustområde enligt Miljöbalkens 4 kap som omnämns i kommunens detaljplan.

Utbyggnad enligt planen medför att byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den är för närvarande, från 105 kvm till 240 kvm vilket är helt orimligt.

Kommentar: Miljöbedömning finns, den kallas behovsbedömning, daterad 2019-10-28 och utgör underlag till planen.

Bedömningen är att den påverkan som kan bli på landskapsbilden är småskalig.

Det är länsstyrelsen som i slutändan avgör om riksintresset påverkas eller inte. Bedömningen är att riksintresset inte påverkas negativt.

3. Yttrande, 2020-02-11, rad 42

Syftet med planen uppfyller inget behov utom möjligen för den som driver restaurangen på 49:1.

Det saknas inte restaurangplatser för gäster i Läjet. Det kan möjligen finnas kö någon enstaka kväll på sommaren men under övriga 350 dagar och kvällar är det absolut ingen kö.

Det finns ingen miljöbedömning och det framgår inte varför den inte gjorts.

Att medge en så stor utbyggnad av restaurangen förstör utsikter och påverkar hela Läjsviken när man anländer till stranden/byn och detta gäller för hela året.

Jag/vi bedömer också att planen och den kommande byggnationen strider mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av Hallands kustområde enligt Miljöbalkens 4 kap som omnämns i kommunens detaljplan.

Utbyggnad enligt planen medför att byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den är för närvarande, från 105 kvm till 240 kvm vilket är helt orimligt.

Kommentar: Se svar ovan till yttrande nr 2.

4. Yttrande, 2020-02-12, rad 43

Syftet med planen uppfyller inget behov utom möjligen för den som driver restaurangen på 49:1.

Det saknas inte restaurangplatser för gäster i Läjjet. Det kan möjligen finnas kö någon enstaka kväll på sommaren men under övriga 350 dagar och kvällar är det absolut ingen kö.

Det finns ingen miljöbedömning och det framgår inte varför den inte gjorts.

Att medge en så stor utbyggnad av restaurangen förstör utsikter och påverkar hela Läjsviken när man anländer till stranden/byn och detta gäller för hela året.

Jag/vi bedömer också att planen och den kommande byggnationen strider mot Riksintresset för kulturskydd samt det rörliga friluftslivet som del av Hallands kustområde enligt Miljöbalkens 4 kap som omnämns i kommunens detaljplan.

Utbyggnad enligt planen medför att byggnaden blir mer än dubbelt så stor som den är för närvarande, från 105 kvm till 240 kvm vilket är helt orimligt.

Kommentar: Se svar ovan till yttrande nr 2.

5. Yttrande, 2020-03-06, rad 49 (inkom för sent)

Det är oerhört märkligt att inte information om en ny detaljplan har skett i enlighet med reglementet. Berörda grannar och andra ev berörda SKA få information om en ändring i detaljplanen görs. Detta har inte skett. Vi fick information av en granne och inte av kommunen eller fastighetsägare.

Denna verksamhet som gått från kioskverksamhet till pizzeriaverksamhet på några år har ju ökat sin kundkrets så att det medfört stora problem med både trafik och ett utökande av sin tomtgräns.

Att inte kommunen är mer orolig angående strandskyddad mark som kommer att tas i anspråk är mycket märkligt. Jag bedömer att planen och den kommande byggnationen strider mot riksintresset för kulturskydd samt inkräktar på det rörliga friluftslivet som sker på stranden.

Ska denna verksamhet utökas bör det ske på annan plats som kommunen ev kan undvara och absolut inte utökas där den nu finns. Det finns mycket som inte är utrett än med miljöhänsyn. Hoppas att informationen till berörda i fortsatt jobb med detaljplanen sker på ett bättre sätt.

Kommentar: *Inför samrådet tar man fram en fastighetsförteckning och där görs en bedömning av vilka som kan bedömas vara direkt berörda av förslaget. Utöver detta har man även kungjort i tidningen för att nå ut till en större krets.*

Gällande strandskyddet så görs en bedömning av detta i samband med framtagandet av detaljplanen där frågan om att upphäva för aktuella delar prövas.

Förslag till ändringar

- En omarbetning av planhandlingarna genomförs utifrån nya föreskrifter gällande digitala detaljplaner.
- En geoteknisk utredning har tagits fram.
- Marken för servicebyggnaden övergår till att vara allmän plats och passage för tillgänglighetsanpassad gångväg säkerställs.
- Nockhöjderna ses över och omvandlas till plushöjder som anger mer exakt i förhållande till marknivån.
- Formuleringar och omfattning av upphävande av strandskydd ses över.

Stadsbyggnadskontoret

Lena Alström
Handläggare