



**VARBERGS
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2013-000131
2023-08-15

1 (43)

Granskningsutlåtande Detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2

Årnäs

Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på granskning under tiden den **3 oktober till den 24 oktober 2022**.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varbergsortens El, Vatten & Miljö i Väst AB, TeliaSonera Skanova AB, PostNord, samt till berörda sakägare.

Granskningsutlåtandet är en av kommunens handlingar i aktuellt ärende som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara tydlig, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Följande synpunkter har framförts under granskningstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2022-10-24

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- det som föreslås blir olämpligt avseende människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd enligt 2 kap. PBL

Riksintresse

Kommunen redovisar korrekt att området omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 § MB. Kommunen skriver vidare att bestämmelserna i miljöbalken inte hindrar utveckling av befintlig tätort. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att Årnäs inte är en befintlig tätort och därmed inte kan hänvisa till det i planhandlingarna. Att Årnäs inte är en befintlig tätort har klargjorts i regeringsbeslut Fi2019/01232/SPN (Detaljplan för Duveslätt 1:2 m.fl., Varbergs kommun). I undersökningen av betydande miljöpåverkan anges att Natura 2000-området Balgö är beläget drygt en kilometer väster om planområdet samt att planens genomförande inte bedöms påverka området. Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken.

Klimatanpassning

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet på +3 - +4 m över havet enligt höjdkurvor. Under rubriken översvämning står det att området ligger på + 3,5 m. Enligt VA-utredningen ligger den lägsta höjden på +3,49 m. Det är oklart vilket höjdsystem som använts. Länsstyrelsen anser att uppgifter bör relateras till RH2000. Höjderna bör förtydligas i planhandlingarna eftersom området ligger i nära anslutning till havet

som förväntas stiga i ett förändrat klimat. Området ska även vara möjligt att nå för Räddningstjänsten i händelse av en högvattenhändelse vilket också bör redogöras för i planhandlingarna. Det är positivt att kommunen valt att använda sig av planbestämmelsen b1 (källare får inte finnas) i ett så havsnära läge.

Länsstyrelsen ställer sig undrande kring vad kommunen menar med att ”Den aktuella fastigheten ligger inte inom område med risk för skyfall eller inom rinnväg för skyfall.” Skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Ett skyfall kan inträffa på olika ställen och det går inte att förutse var det kommer landa. Länsstyrelsen ser därför att det är av största vikt att kommunen utreder skyfallsrisken och hur den kan komma att bli när klimatet förändras framöver. Det är oklart i VA-utredningen om en klimatfaktor använts. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn, i planhandlingarna. En lämplig klimatfaktor på platsen är 1,3.

Förorenad mark

Det finns inga kända förorenade eller potentiellt förorenade områden på eller i närheten av berörda fastigheter. Länsstyrelsen hade heller inga synpunkter gällande förorenad mark i sitt samrådsyttrande från 2016. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att långt ifrån alla förorenade områden är kända och inventerade. Då det ingenstans i aktuell planbeskrivning och dess bilagor finns någon historisk redogörelse för vad berörda fastigheter använts till tidigare och vilka verksamheter som funnits, saknas underlag för att kunna beakta risken för förekomst av okänd förorening på platsen. Därmed saknas också underlag för att motivera att helt bortse från risken. Då eventuell okänd förorening har potential att avsevärt fördröja och fördyra genomförandet av planen vill Miljövårdsenheten uppmana att åtminstone ha detta i beaktande, samt påminna om skyldighet att underrätta tillsynsmyndighet enligt Miljöbalken kap. 10 §11 i den händelse att en förorening skulle upptäckas på området. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

*Beskrivning av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 § MB ses över.
Skrivningen om att Årnäs räknas som en befintlig tätort tas bort.*

En beskrivning av hur Natura 2000-området Balgö påverkas, och hur man har kommit fram till det, kompletteras med i Undersökning och Planbeskrivning.

Aktuellt höjdsystem är RH2000. + 3,49 har avrundats till + 3,50. Markhöjden inom planområdet varierar mellan +3,50 till + 4,0 möh. Texten i planbeskrivningen revideras.

I VA-utredningen framgår att konsulten tittat på en regnhändelse där totalmängden uppgått till 100 mm, vilket är ett 100 års regn som fallit under 6 timmar inklusive en klimatfaktor om 1,3. Fastigheten Årnäs 4:69 ligger strategiskt på en höjdrygg enligt höjddata i programmet Scalgo, som baseras på Lantmäteriets markhöjdsmodell med rutnät på 1+ data och är från 2022-06-07. Espeviksvägen är en barriär mot det markområde som avvattnas mot fastigheten i nordväst. Inom aktuell fastighet finns idag en mindre lågpunkt som kan rymma ca 3 m³ vatten och där djupet inte överstiger 10 cm. Fastigheten har ett gynnsamt läge ur skyfallssynpunkt då inga större avrinningsstråk från större markarealer går över fastigheten och det finns heller inte några större lågpunkter som kan ge en negativ påverkan på fastigheten eller omkringliggande bebyggelse. Texten om skyfall i planbeskrivningen kompletteras och tydliggör ovan information.

I VA-utredningen framgår att en klimatfaktor om 1,25 har använts för dimensionering av VA-huvudmannens ledningsnät.

Länsstyrelsens påminnelse om att underrätta tillsynsmyndighet vid den händelse att tidigare okänd förorening upptäcks på området läggs till i Planbeskrivningen.

Länsstyrelsens yttrande har lett till förtydliganden i Planbeskrivning, och Undersökning men inga förändringar av själva planförslaget.

2. Trafikverket, 2022-10-12

Tidigare samråd

2016-03-14 yttrade Trafikverket vid samrådsskedet att planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet längs väg 803. (TRV 2016/11 333)

Transportsnål planering

I nuläget finns inga servicefunktioner i närheten och endast 6 småhus planeras som inte kan skapa tillräckligt med underlag därför anser Trafikverket att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av befintlig tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik. För att nå de nationella målen kring hållbara transporter och minskad klimatpåverkan är det angeläget att ta hänsyn till bebyggelsestrukturens påverkan på transportbehovet och val av transportsätt. Ett transportsnålt samhälle ger många fördelar och trafiken bör av flera skäl minska. Transportsnålhet och energieffektivitet bör prägla all samhällsplanering. Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet. Om kommunen fortsätter att planera i mindre samhälle utan tillgång till service kommer bilberoendet öka och kommunen inte kan nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikflöde

Trafikverket noterar att planförslaget ”beräknas exploateringen innebära 44–59 resor per dag, varav ca 38–51 med bil. En utveckling av fastigheten enligt (gällande) användning detaljhandel kan, enligt trafikstringsverktyget, generera omkring 100 bilresor per dygn”.

Cykelparkering

Trafikverket noterar att ”cykelparkering bör på varje fastighet finnas lättillgänglig nära entréer och väderskydd. Det ska även vara möjligt att vid behov kunna låsa in sin cykel i ett förråd”.

Övrigt

Planförslaget har stöd från den fördjupade översiktsplanen för Norra Kusten, antagen 2017.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2022-10-28

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. i granskningsskedet inte ha något att invända mot förslag till ändring av detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2.

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt till föreslagen förändring av detaljplan och den ökade flexibiliteten av markanvändningen som ändringen medför, i form av att möjliggöra bostadsändamål upptill nuvarande handelsändamål.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

4. Förskole- och grundskolenämnden, 2022-10-24

Beslut

Nämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen
2. förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder

Övervägande

Bedömningen är att detaljplanens innehåll inte nämnvärt kommer att påverka förskole- och grundskolenämndens verksamheter. Detaljplanen ligger inom Deromeskolan upptagningsområde för förskola och grundskola. Deromeskolan ingår i område norr. Den kommunala förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i två förskolor, Derome förskola och Åsklosters förskola. Enligt kommunens befolkningsprognos har förskolorna i området idag ett underskott på cirka 35 platser men vid en utblick mot 2037 kommer antalet förskoleplatser i området vara i balans.

Deromeskolan bedöms ha befintlig kapacitet utan åtgärder för 125 elever. Enligt kommunens befolkningsprognos 2022–2037 beräknas Deromeskolan klara kapaciteten för hela perioden med undantag för en tillfällig topp år 2026 och 2027.

När den nya skolan står klar i nordväst (Tångaberg) kommer Deromeskolans upptagningsområde minska geografiskt och eleverna i planområdet kommer gå till den nya skolan. För att klara kapaciteten i grundskolan bör inte bostäderna i planen färdigställas förrän nya skolan i Tångaberg står färdig.

Bedömningen utifrån utbyggnadsplanerna är att det är viktigt att tillgodose

behovet av platser i förskola och skola och att det ligger i fas med utbyggnad av bostäder. Vidare är det viktigt att infrastrukturen i form av säkra gång- och cykelvägar till våra verksamheter säkerställs.

Ekonomi och verksamhet

Bedömningen är att verksamheten kan komma att påverkas med ytterligare platsbehov i framför allt förskola men även skola om bostäderna färdigställs innan ny skola i Tångaberg står färdig. Det i sin tur kan påverka behovet av verksamhetslokaler och därmed såväl investeringsbehov som ökade lokalkostnader.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

5. Hamn- och gatunämnden, 2022-10-24

Beslut

Nämnden beslutar

1. Att tillstyrka granskningshandling till detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2, förutsatt att synpunkterna under Övervägande tas i beaktning.
2. Översända förvaltningens yttrande och övervägande till byggnadsnämnden

Beslutet är taget enligt punkt 4a i nämndens delegeringsförteckning.

Övervägande

Trafik och hållbart resande

Enligt trafikstrategin och ÖP 2010 ska det vid exploatering av nya bostadsområden vara enkelt att resa hållbart och det ska finnas god tillgång till gång- och cykelvägar till skola, arbete och service samt en attraktiv kollektivtrafik. Planområdet är lokaliserad inom ett område med låg tillgång till funktioner som arbete, service och kollektivtrafik och utan separata cykelvägar. Bilberoendet förväntas bli stort, vilket motverkar hamn- och gatunämndens mål om att öka andelen hållbara resor och transporter. Ett utfartförbud är lagt mot Espeviksvägen för att hindra backrörelser ut i gatan, vilket anses positivt.

Barnperspektiv/lek

Lekplatsriktlinjen för Varbergs kommun anger att man i varje tätort i kommunen ska kunna nå en kommunal lekplats inom 10-15 minuters

promenad, vilket för ett barn motsvarar en sträcka på 750 meter. Det saknas idag kommunal lekplats på Årnäshalvön, vilket innebär att riktlinjen inte uppfylls. Förvaltningen ser därför att det på längre sikt behöver utvecklas en kommunal lekplats i området, men att det i dagsläget både saknas kommunägda fastigheter och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I nära anslutning till planområdet finns det allmänt tillgänglig natur som möjliggör fri lek och utforskande för större barn, men då anordnad lekplats saknas i närområdet vill vi understryka vikten av att detaljplanen möjliggör tillräckligt med utrymme för småbarnslek inom kvartersmarken.

Det är viktigt att en bra struktur för gång- och cykel skapas inom kvartersmarken för att skapa förutsättningar för både trygga och inkluderande miljöer med fokus på barnperspektiv.

Ekonomi och verksamhet

Detaljplanen omfattas främst av kvartersmark och endast en liten del allmän platsmark GATA med enskilt huvudmannaskap. Därmed anses inte planen få någon påverkan för hamn- och gatunämnden.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

6. Lantmäterimyndigheten, 2022-09-30

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för granskningsyttrande och har inga synpunkter.

Kommentar: *Noteras.*

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-10-19

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att tillstyrka detaljplanen under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas:

1. Dagvattenhanteringen behöver utredas mer då det finns dagvattenproblematik för några omkringliggande fastigheter. Utredningen bör omfatta om föreslagen dagvattenhantering kommer påverka kringliggande fastigheter eller inte.
2. Infiltrationsmöjlighet kan vara begränsande på grund av grundvattennivåerna, dessa kan fluktuera med minst 1 meter.

Infiltrationsmöjligheter kan då vara begränsande. Bedömningen av förslagen hantering behöver ses över.

3. Föroreningsberäkning ska kompletteras och kunna jämföras med riktvärden som anges i dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner.

Övervägande

MHF anser att detaljplanen för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2 bör ha tagits på samråd ytterligare en gång, då detaljplanen skickades ut på remiss för samråd 2016. Till granskningskedet har en ny utredning för dagvattenhantering inom fastighet gjorts som MHF har synpunkter på och ska kompletteras. En dagvattenutredning ska ge en hållbar helhetslösning för det berörda området både vad det gäller vattnets kvalitet och kvantitet samt beakta konsekvenser både uppströms och nedströms planområdet. I ett granskningsskede ska planhandlingar vara fullständiga vilket MHF bedömer de inte är. MHF tillstyrker planen men det är av stor vikt att våra synpunkter beaktas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret delar inte Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens uppfattning om att planhandlingarna (VA-utredningen) inte är var fullständiga i granskningskedet.

Planen har inte möjlighet att utreda dagvattenförhållanden för omkringliggande fastigheter, om det inte finns en risk att föreslagen dagvattenhantering på något vis påverkar omgivningen negativt. I framtiden VA-utredningen tydliggörs det hur fastigheten ska hantera dagvattnet och med de lösningar som översilningsytor och infiltrationsmagasin/fördröjning som presenteras kommer dagvattenflödet att minska men även genom att andelen hårdgjorda ytor förväntas minska till förmån för gräsytor. Därefter är avsikten att släppa dagvattnet till befintligt dagvattensystem som fastigheten redan är ansluten på och som leds till närliggande bäck vid Lindåsvägen. Det framgår inte i VA-utredningen exakt var detta system ligger, och om det är fler fastigheter som avleder till detta system, men då flödet till ledningen kommer minska med de åtgärder man föreslår, ska det inte innebära en negativ påverkan som kräver ytterligare utredning, utan snarare en förbättring för området och omgivningen.

VA-utredningen lyfter fram att grundvattennivåerna är höga, och det framgår att detta ska beaktas vid anläggande av dagvattensystemet inom fastigheten.

I VA-utredningen förs ett resonemang och visar på att omvandlingen av fastigheten inte påverkar miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) negativt även om det inte är uppställt enligt kommunens dagvattenanvisningar. Kommunens dagvattenanvisningar är inte bindande utan är riktlinjer. Det viktiga är att förslagen planläggning inte ger en negativ påverkan på recipienten eller hindrar att recipienten på sikt kan uppnå en bättre status. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de inte ser att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken (MB) inte iakttas i planläggningen och de delar kommunens åsikt att planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön.

Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

8. Räddningstjänsten, 2022-10-03

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar i rubricerat ärende och har följande att erinra.

Översiktlig insatsplan

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta övergripande insatsplanering i ett tidigt skede. Underlag kan utgöras av en enklare översiktlig insatskarta över planområdet där räddningsvägar, möjliga uppställningsplatser och eventuella hinder i form av till exempel träd och annan vegetation redovisas. Detta underlag kan beskriva de dimensionerande förutsättningarna för räddningstjänstens insats för kommande bygglov inom planområdet.

Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar

Avståndet mellan räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas. Kriterier för framkomlighet och tillgänglighet för räddningsvägar behandlas i *PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar*.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Acceptabelt

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt

säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede.

Om kommande byggnader på planområdet dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs ytor för uppställningsplatser för stegutrustning och/eller höjdfordon samt tillgänglighet direkt till fasaden. Kriterier för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behandlas i *PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten*.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten ser positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning i stället för att försöka få till en lösning som eventuellt skulle tillåta ett alternativsystem.

Oavsett hur brandvattenförsörjningen ser ut är det av stor vikt att man säkerställer att de brandposter man förlitar sig på verkligen har den kapacitet som krävs genom att testa dessa.

Släckvattenhantering

Hantering av släckvatten bör utredas inom planområdet.

Brandspridning

BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller.

Beredskapszoner – närheten av Ringhals (2022-02-01)

Generellt inom både den inre och yttre beredskapszonen är att säkerställa skyndsam varning, förbereda för inomhusvistelse och planera för evakuering.

Övrigt

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Detaljplanen möjliggör för uppställningsplats i enlighet med Räddningstjänstens krav. Planområdet bedöms utifrån uppsatta kriterier i PM 7 uppfylla erforderliga krav på framkomlighet och tillgänglighet för räddningsfordon. Hela planområdet understiger 50 meter från befintliga angränsande gata Espeviksvägen, vilken bedöms kunna användas som

uppställningsplats. Inga särskilda räddningsvägar bedöms behöva upprättas.

På grund av att bostadshusen planeras uppföras i upp till 1,5 plan bedöms byggnaderna kunna utrymmas utan räddningstjänstens hjälp, i enlighet med kriterier för utrymning i PM18 Utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Då dagvatten från planområdet avleds till föreslagen dagvattenmagasin som har ett utlopp till befintliga dagvattenledningar är det möjligt att plugga utloppet i samband med räddningsinsats för att begränsa spridning av släckvatten.

Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

9. Vatten & Miljö i Väst AB, 2022-10-18

Vatten och avlopp
Inget att erinra.

Avfallshantering

Enligt planbeskrivningen ska avfallsutrymmen utformas tillgängliga för hämtningsfordon och miljöhuset placeras så att dragväg av kärl från dörr till sopbil understiger 10 meter. Fr.o.m. 2027 ska insamling av förpackningar ske bostadsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver dimensioneras efter detta. Eventuella dragvägar vid hämtning ska vara utformade så att avfallskärl utan svårigheter kan förflyttas. Om underjordsbehållare ska användas, så ska placeringen godkännas av VIVAB.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

10. Postnord, 2022-10-10

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i enfastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialoggällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

Inkomna yttranden

1. Fastighetsägare, 2022-10-01, nr 1

Fastighetsägaren ser det som positivt att Åranäshalvön utvecklas med möjligheten för både mer bostäder och handel/restauranger. Behovet av mer kommersiella verksamheter är stor för att göra området mer livligt.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

2. Fastighetsägare, 2022-10-07, nr 2

Fastighetsägarna protesterar på det bestämdaste mot dessa planer och beskriver att det kom som en blixtnedslag från klar himmel. De menar att de inte har fått någon som helst information om att planförslaget skulle vara aktuellt och har vid upprepade tillfällen frågat fastighetsägaren/exploatören till aktuellt planområde vilka planer som finns för tomten men fått svaret att det inte har varit något på gång. Nu upplever fastighetsägarna det som att det visat sig att man visst under en längre tid arbetat vidare med planförslaget men velat hålla dem i ovisshet. Fastighetsägarna tycker att det är dåligt eftersom de tycker att planförslaget innebär mycket kraftiga försämringar för dem.

Bakgrund

Fastighetsägarna köpte sin fastighet för en tid sedan. De har lagt mycket omfattande tid och resurser på att renovera och bygga om sitt hus och uttrycker hur de slitit och kämpat. Fastighetsägarna vill kunna njuta av sitt hus och om det är möjligt att flytta dit permanent.

Fastighetsägarna har fått reda på att kommunen nu håller på att godkänna aktuellt planförslag som innebär att bygga flera 7,5 meter höga flerbostadshus väldigt nära inpå deras tomt. Detta tycker fastighetsägarna är helt vansinnigt, av flera skäl. De vill även bidra med konstruktiva förslag och synpunkter:

Apart med flerbostadshus på denna tomt.

Espevik består i enbart av fristående fritidshus och villor. Normen har varit låga friliggande enplanshus. Att då helt plötsligt bygga ett par flerbostadshus mitt ibland dessa skulle vara mycket märkligt, menar fastighetsägarna. Det vore att förbise gällande detaljplan. Att bygga dessa flerbostadshus just på denna plats skulle bli helt apart i denna del av Espevik menar fastighetsägarna, och skulle störa den harmoniska och sammanhållna karaktär som präglar området och menar att de helt enkelt inte skulle passa in i omgivningen. Fastighetsägarna anser att kommunen har ett ansvar för att inte vårdslöst godkänna att ett fint områdes karaktär förstörs bara för att en markägare vill tjäna lite mer pengar. Fastighetsägarna menar att länsstyrelsen även i samrådet yttrade att de föreslagna husen är "mer omfattande" än befintlig bebyggelse.

Att klämma in 6–8 bostäder med enligt fastighetsägarna mycket liten tillgång till grönyta inom denna begränsade fastighet skulle uppfattas mycket märkligt av alla som bor i området när samtliga omkringliggande fastigheter är låga, friliggande villor med stora tomter.

Förslag

Fastighetsägarna motsätter sig inte att den gamla affären omvandlas till bostäder om det inte finns någon som vill driva affärsverksamhet där. Men det får inte vara på bekostnad på något som allvarligt skulle förstöra för de närmaste grannarna och karaktären i området.

Det enda rimliga, menar fastighetsägarna, är att i stället bevilja bygglov för ett par-tre låga fristående villor, fritidshus eller permanentbostäder. Detta skulle välkomnas av fastighetsägarna för att det skulle passa in i området och inte förstöra. Att gå vidare med planförslaget som det ser ut nu vore att på ett mycket arrogant och provokativt sätt bädda för mycket dålig

stämning och konflikter i grannskapet, menar fastighetsägarna, något som vore mycket olyckligt. Fastighetsägarna menar att exploatören inte behöver bry sig om att man skapar risk för konflikter, men att både de som bor i området idag och de som ska flytta in får lida av ett sådant beslut. Fastighetsägarna skriver att de utgår från att kommunen tar sitt ansvar, och inte beviljar något som kan leda till en sådan situation.

Fastighetsägarna menar att det är tydligt att exploatören vill planlägga sin fastighet utifrån ekonomisk vinning men att det är fastighetsägarna och grannar i närheten av planområdet som påverkas mest av planförslaget. Fastighetsägarna önskar att exploatören skulle vilja sälja fastigheten till någon som vill bygga ett par enbostadshus i stället. Aktuell fastighet är för liten för att på ett i jämförelse med omgivande område rimligt sätt bygga flerbostadshus enligt förslaget, menar fastighetsägarna, och det skulle inte smälta in med och harmoniera med det omgivande området.

Höjden på de föreslagna bostäderna är oacceptabelt högt

Att "den föreslagna bebyggelsen är högre och mer omfattande än omgivande bebyggelse" påpekas också av länsstyrelsen i samrådet. Även detta är ett mycket stort avsteg från rådande detaljplan, som medger en högsta höjd om ca 4 meter. Att då plötsligt tillåta ett stort, brett och högt flerbostadshus nära fastighetsgräns är mycket provocerande, menar fastighetsägarna. Effekten förvärras dessutom av att aktuellt planområde är tänkta att byggas på ligger ca 0,5–1 meter högre än angränsande fastigheter. Fastighetsägarna ser det som att de i praktiken skulle få en 8 meter hög och massiv vägg relativt nära sin fastighet, som helt skulle förstöra känslan av fri sikt mot himlen. Skuggningen i utredningen visar endast skuggning mitt på våren och mitt i sommaren som inte är tillräckligt redovisande för påverkan på intilliggande fastigheter och visar att det i oktober, december eller januari skulle bli ännu värre skugga. Detta påverkar fastighetsägarna mycket negativt. Även på sommaren skulle ett så högt och brett hus så nära fastighetsgräns helt förstöra både utsikt och känslan av att kunna gå omkring på sin uteplats utan att vara utsatt för massiv insyn från fyra olika bostäders övervåningar.

Att genomföra detta bygge skulle förstöra fastighetsägarnas planer på en framtid i sitt hus. Att plötsligt få folk som ser ned på en från fönster och kanske balkonger när man vill sitta/ligga och sola, äta en stillsam måltid eller bara vara på uteplatsen skulle innebära en avsevärd inskränkning av integritet och ett intrång i den privata sfären, menar fastighetsägarna. De menar att de inte har något behov av att leva i fullständigt insynsskydd tvärtom så uppskattar och hälsar gärna de på grannar och andra som passerar förbi, men att ha 3–4 familjer som kan se ned från fönster relativt

nära fastighetsgränsen är fullständigt oacceptabelt tycker fastighetsägarna.

Förslag

Gällande detaljplans regler om nockhöjd på maximalt 4 meter bör gälla även i detta fall, tycker fastighetsägarna. Endast enplanshus bör få byggas på inom fastigheten eftersom den ligger högre än omgivande fastigheter och ett åtta meter högt 1,5-våningshus på ett radikalt sätt påverkar de möjligheter till normal enskildhet och motverkar fri sikt på ett allvarligt sätt. Detta ser fastighetsägarna som sitt enskilt viktigaste förslag. De menar att de kan leva med både radhus och byggnader 5 meter från fastighetsgräns men att det just är höjden på husen som är det stora problemet. Det är enligt dem fullständigt oacceptabelt att få ett högt hus så nära inpå.

Planförslaget att bygga 7,5-metershus vilket fastighetsägarna menar i praktiken blir drygt 8-metershus då föreslagen bebyggelse ligger på en höjd vore betydligt högre än befintliga hus i området idag, något som fastighetsägarna anser helt oacceptabelt. Det passar inte alls in på platsen menar fastighetsägarna.

Bebyggelse nära övriga fastigheter.

Planförslaget anger att byggnaderna skulle hamna betydligt närmare fastighetsägarnas fastighet än vad dagens verksamhetsbyggnad gör. Idag är bebyggelsen även placerad i en annan vinkel än tillkommande föreslagen bebyggelse. Fastighetsägarna menar att det är något helt annat att ha långsidan av ett 7,5- till 8-meters flerbostadshus som skulle vätta mot oss bara fem meter fastighetsgräns. Det skulle alltså kunna innebära insyn från tre till fyra familjer, menar fastighetsägarna, och tycker att känslan av att ha blivit instängd vore mycket olycklig.

Förslag

Nya byggnader bör uppföras på samma avstånd till fastighetsgräns som befintlig byggnad. Fastighetsägarna kan acceptera att hus byggs så nära som 5 meter från fastighetsgränsen men bara om det är enplanshus. Fastighetsägarna vill även att kommunen tar fram en kompletterande vybild där utsikten mot den befintliga byggnaden idag jämförs med hur utsikten blir med den enligt fastighetsägarna stora, breda och närmare byggnad som finns angiven i planförslaget. De vill att kommunen tar fram illustrationsmaterial för ett lägre hus (ca 4,5–5 meter) som ligger längre bort från fastighetsgränsen utifrån en annan placering och ett högre hus (ca 8 m) som skulle ligga betydligt närmare än dagens byggnad.

Fastighetsägarna har i sitt yttrande bifogat en illustration av skuggning utifrån olika förslag.

Fönster som vetter mot omkringliggande fastigheter

Enligt planförslaget menar fastighetsägarna att det skulle kunna tillkomma 4–8 fönster och kanske även balkonger som vetter mot omkringliggande fastigheter. Detta ökar insynen mycket kraftigt och går över gränsen för vad som är rimligt, tycker fastighetsägarna.

Dagvatten

Planområdets omhändertagande av dagvatten är inte tillfredställande idag menar fastighetsägarna. Vatten har periodvis forsats in på fastighetsägarnas egen mark tills de åtgärdade detta. Fastighetsägarna tycker inte att någon ny bebyggelse bör få uppföras över huvud taget förrän dagvattenfrågan är helt löst. Länsstyrelsen hade även synpunkter på dagvatten i samrådet, menar fastighetsägarna. Fastighetsägarna menar att hela området har mycket hög grundvattennivå, lågt läge och påverkas av dålig dagvattenavrinning och mycket nederbörd. De har själva försökt lösa avrinning via dagvattenavlopp men trots detta har översvämningarna fortsatt. Fastighetsägarna vill inte att detta förvärras eller fortsätter vid ny exploatering eftersom det också kommer drabba dem. De påtalar även att om dagvatten från fastigheten ska avledas till annan tomt eller vattenanläggning nedströms, så ska ägarna till dessa godkänna det. Det är inte acceptabelt att dagvatten från aktuellt planområde kommer in på lägre belägna fastigheter.

Fastighetsägarna uttrycker att de kommer att göra allt i sin makt för att stoppa detta enligt dem opassande förslag. Planförslaget skulle förstöra fullständigt för dem och för hela området och detta är väldigt provocerande, menar fastighetsägarna.

Fastighetsägarna uttrycker att ingen vill att en stor, bred och hög vägg plötsligt byggs upp nära hela ens fastighetsgräns, med massiv insyn från fyra olika hushåll som kan se ned på en från sina övervåningar samtidigt som utsikten förstörs fullständigt. De menar också att ingen vill att den fina karaktären i området förstörs genom att godkänna ett apart byggande av höga flerbostadshus där de absolut inte passar in.

Fastighetsägarna vill att stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden nu stoppar planförslaget. De tycker att stadsbyggnadskontoret låter sig påverkas av exploitören som enligt fastighetsägarna agerar utifrån ekonomisk vinning oavsett vad de långsiktiga konsekvenserna blir för befintliga fastighetsägare. Fastighetsägarna uttrycker att de utgår från att

kommunen inte beviljar ett tillstånd som kommer att förändra den fina och goda grannsämja som råder i området idag. Fastighetsägarna beskriver att de gärna ser att befintlig byggnad ersätts av något annat till exempel ny affär, restaurang eller fritids- eller bostadshus, men att 8 meter höga flerbostadshus på den platsen vore ett misstag.

Kommentar: Pågående planer redovisas på Varberg växer-webben, där ansvarig planarkitekts kontaktuppgifter finns listade. Det går även att ringa Varberg direkt för frågor om detaljplanering vilket det stått fastighetsägare fritt att göra.

Planförslaget möjliggör ett tillskott på bostäder och medger en variation av boendetyper inom Årnäshalvön. Vid planläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Avvägningen mellan dessa intressen är en del i kommunens uppgift vid planläggning av mark och vatten. Föreslagen bebyggelse i form av radhus i nu reviderat planförslag, i upp till 1,5 plan, har av stadsbyggnadskontoret bedömts som lämplig utifrån de förutsättningar som finns på platsen, mål, strategier och krav som plan- och bygglagen ställer. Utredningar har i samband med framtagandet av denna detaljplan klargjort att byggnationen inte bedöms olämplig, vilket är detaljplanens uppgift.

Befintlig detaljplan (1383-P97/13, V82) reglerar en högsta byggnadshöjd på 4 meter, inte en högsta nockhöjd på 4 meter. Dessa två olika höjddangivelser är inte jämförbara rakt av. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. (Enstaka uppstickande delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.) Byggnadshöjd är en bestämmelse (ofta använd i äldre detaljplaner) vilken är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Se bild nedan. Planhandlingarna tydliggörs med information om hur nockhöjd beräknas.



Bild till vänster visar byggnadshöjd, bilden till höger visar nockhöjd.

Den skuggstudie som togs fram till det planförslag som var ute på granskning under hösten 2022 innehöll felaktigheter. Utifrån resultatet i en nu uppdaterad skuggstudie har högsta nockhöjd inom delar av planförslaget sänkts. Höjderna på bebyggelsen har tillsammans med möjlig placering av byggnaderna, samt reglering av takvinkel och bestämmelsen om sadeltak anpassats för att inte ge en skuggpåverkan som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande bostadsbebyggelse. Utöver det har en bestämmelse om att utkragande balkonger, frontespiser och takkupor endast får uppföras in mot gården eller ut mot gata, lagts till planförslaget. Bestämmelsen syftar till att begränsa skuggpåverkan och insyn till angränsande bostadsbebyggelse.

De skuggstudier stadsbyggnadskontoret tar fram för varje projekt baseras på höjddata från framtagna grundkarta och redovisar skuggpåverkan från föreslagna högsta tillåtna höjder över nollplanet och utgår alla från samma datum och klockslag. Detta är den 20 mars (vårdagjämning) och 20 juni (sommarsolstånd) klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Ytterligare två datum lagts till.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en illustrationskarta som komplement till detaljplanekartan för att illustrera en möjlig utformning av fastigheten. Sektioner och fasadritningar har tillförts Planbeskrivningen för att illustrera möjliga volymer att uppföra inom planområdet.

Detaljplanen medger viss flexibilitet i placering av ny bebyggelse men reglerar med bestämmelse prickmark (mark som inte får bebyggas) att byggnad inte får uppföras närmare än 5 meter från angränsande bostadsfastigheter. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att avståndet mellan fastighetsgräns och föreslagna bebyggelse är lämplig utifrån den föreslagna bebyggelsens höjd. Avståndet till grannfastigheterna motiveras med att inte ge en skuggpåverkan som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter och bebyggelse.

För kommentar på yttrande om dagvatten hänvisas till yttrande nr 7. Miljö- och hälsoskydds nämnden, 2022-10-19 (Statliga, kommunala och övriga remissinstanser) ovan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är förenligt med plan- och bygglagen, miljöbalken och gällande översiktliga strategier.

Planförslaget revideras för att inte ge en skuggning som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

3. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 3

Instämmer med yttrande 2.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. För kommentarer på yttrande 2, se ovan.*

4. Fastighetsägare, 2022-2022-10-23, nr 4

Fastighetsägaren anser att kommunen inte gjort rätt val av bebyggelse utan utgår från ekonomisk vinning. Fastighetsägaren föreslår i stället att bebygga fastigheten annorlunda och ser att det finns möjligheter att ta över den befintliga (nedlagda) verksamheten inom planområdet och skapa aktiviteter och på så sätt en möjlighet att skapa mer samhörighet i området. Då borde i stället någon driva och renovera befintlig verksamhet till något alla kan dra nytta av, där fastighetsägaren ger olika förslag på verksamheter som kan drivas. Fastighetsägaren vill inte se flerfamiljshus.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Då planen utöver bostäder (B) även möjliggör för verksamhet som omfattas av bestämmelsen detaljhandel (H₁) är det fortsatt möjligt att utveckla verksamhet som är förenlig med bestämmelsen.*

5. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 5

Fastighetsägaren ser gärna att nya bostäder eller handelsverksamhet tillkommer, men anser att gällande byggnadshöjd som återfinns inom omkringliggande detaljplaner ska bibehållas även i detta planförslag, för att man ska få bygga max 4 m höga hus.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.*

6. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 6

Anonym person har skickat in ett kort yttrande som är starkt kritiskt till planförslaget.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

7. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 7

Fastighetsägaren, som äger en fastighet i nära anslutning till planområdet, tycker att det är fel att frånga tidigare detaljplaners högsta byggnadshöjd om 4 meter eftersom höga byggnader inte passar in området.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.*

8. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 8

Fastighetsägaren tycker att kommunen håller på att bygga sönder Varbergs stad och blev chockad av att se aktuellt planförslag. Fastighetsägaren frågar sig varför kommunen nu har planer på att börja bygga 7,5 meter höga hus när övriga gällande detaljplaners maximala byggnadshöjd är 4 meter. Fastighetsägaren tycker att kommunen i och med aktuellt planförslag förstör Espeviks miljö. Fastighetsägaren frågar sig även om kommunen förstår att planförslaget konsekvenser för platsen är oåterkalleliga och hänvisar till den enligt fastighetsägaren grova kapital- och miljöförstörelse som kommunen åsamkar de husägare som bor i direkt anslutning till aktuellt planområde. Fastighetsägaren tycker att nybyggnation ska ske med hänsyn till omgivningen och eftersöker en illustration av hur byggnationen är tänkt att se ut, något som man tycker saknas i planhandlingarna. Fastighetsägaren menar att man gärna ser att byggnation i liknande stil som Köpenhamnsgården i Kärradal som enligt fastighetsägaren smälter in fint och naturligt i kringliggande miljö. Fastighetsägaren eftersöker formuleringar som garanterar de estetiska riktlinjerna för kommande byggnation. Utifrån hur andra byggplaner inne i Varbergs stad så har inte fastighetsägaren förtroende för kommunens planarbete. Fastighetsägaren anser att området kring den gamla affären inte är tillfredsställande och tycker det är tacksamt att kommunen vill utveckla området men tycker inte att planförslaget gör det på ett tillräckligt bra sätt. Fastighetsägaren anser att kommunen inte bör möjliggöra att uppföra 7,5 meter höga hus på Årnäs.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en bedömning av planförslagets konsekvenser för området, se kapitel Konsekvenser i planbeskrivningen.

Illustrationskartan, som visar en möjlig utformning utifrån plankartans bestämmelser, ligger som bilaga till handlingarna. Detaljplanen medger flexibilitet i bebyggelsens utformning. Estetiska riktlinjer kommer inte tas fram inom ramen för planarbetet. En detaljplan ska enligt 4. kap 32§ Plan- och bygglagen inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett tillförande av ytterligare regleringar för estetiken än vad som föreslås i granskningsförslaget inte är motiverat.

9. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 9

Fastighetsägaren anser att det inte är bra att bygga radhus i ett rekreationsområde.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

10. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 10

Instämmer med yttrande 2.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. För kommentarer på yttrande 2, se ovan.*

11. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 11

Fastighetsägaren tycker höjden på den planerade byggnaden (7,5 meter) är stötande eftersom övrig bebyggelse i området är begränsad till ca 4 meter.

Fastighetsägaren ser att det redan nu periodvis är stora problem med vattenavrinningen och att Espeviksvägen ofta är översvämmad. Skogsområdet som angränsar aktuell fastighet, där dränering ska leda dagvatten ut i havet enligt planförslaget är periodvis en sjö, beskriver

fastighetsägaren, och menar att detta tyder på att vattenavdelningen inte fungerar.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2. För kommentar på yttrande om dagvatten hänvisas till yttrande nr 10. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-10-19 (Statliga, kommunala och övriga remissinstanser) ovan.

12. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 12

Fastighetsägaren har sedan länge haft en stuga i anslutning till planområdet och motsätter sig starkt planerna att bygga ett högt flerfamiljshus i gamla affärens nuvarande läge. Fastighetsägaren tycker det är märkligt att man ska kunna bygga höghus då stugorna runtomkring har en maxgräns och tycker man ska se till helhetsbilden vad som passar in i området. Den gamla affären har enligt fastighetsägaren sett väldigt nedgången ut det senaste decenniet, men är kritisk till planförslaget. Fastighetsägaren tycker inte det låter verklighetsförankrat och är djupt oroad över omkringliggande fastighetsägare. En konsekvens av planförslaget är enligt fastighetsägaren att befintliga fastigheter får direkt insyn till privata trädgårdar och tomter. Fastighetsägaren undrar om det inte tas någon hänsyn till miljön runtomkring och hoppas att planerna på följande byggnation återkallas inom kort. Fastighetsägaren ser gärna en förnyelse av nuvarande byggnad men då med samma höjdregrer som resterande bostäder runtomkring.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att radhus i upp till 1,5 våningar är att betrakta som ett "höghus". Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

Vid planläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Avvägningen mellan dessa intressen är en del i kommunens uppgift vid planläggning av mark och vatten. Föreslagen bebyggelse i form av radhus har av stadsbyggnadskontoret bedömts som lämplig utifrån de förutsättningar som finns på platsen, mål, strategier och krav som plan- och bygglagen ställer. Utredningar har i samband med framtagandet av denna detaljplan klargjort att byggnationen inte bedöms olämplig, vilket är detaljplanens uppgift.

13. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 13

Fastighetsägarna opponerar sig mot planförslaget och undrar varför man får bygga ett våningshus i ett stugområde när gällande detaljplaner reglerar högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Då ska man inte få bygga lägenheter i två våningar, anser fastighetsägarna.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Gällande detaljplan för området (1383-P97/13, V82) reglerar en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

14. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 14

Fastighetsägaren vill inte att flervåningshus ska uppföras i Espevik, och speciellt inte bland låg stugbebyggelse nära havet.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

15. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 15

Årnäshalvön har sedan länge varit ett stort och fint sommarhusområde, anser fastighetsägaren. Det präglas av mindre och lägre fritidshus med en begränsad höjd till 4 meter och att i angränsning/fastighetsgräns till fritidshus bygga höga sammanhängande flerfamiljshus anser fastighetsägaren vara vanvettigt eftersom det inte passar in i landskapsbilden. Fastighetsägaren ser gärna att man i stället bygger lägenheter i ett plan, och om det ska vara högre bör man bygga på mark där man kan försäkra ett avstånd mellan befintliga fastigheter och ny tillkommande bebyggelse. Fastighetsägaren tycker man ska bevara sommarkänslan som finns i fritidshusområdet, och vill inte att man ska bygga på höjden.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2. Avstånd till angränsande fastigheter regleras i planen.

16. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 16

Fastighetsägarna tycker att maximal byggnadshöjd om 4 meter ska fortsätta gälla och protesterar mot planförslaget med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och fastighetsägare.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

17. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 17

Fastighetsägaren anser att då området saknar god kollektivtrafik, och dagligvaruhandel kommer 8 lägenheter tillföra många oönskade bilresor. Den bristande kollektivtrafiken tvingar boende till bilresor till jobb, för hämtning och lämning av barn på förskola. Det finns enligt fastighetsägaren inga mervärden för vare sig miljö eller befintliga fastigheter i området att bevilja planen.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Planbeskrivningen tar upp att bilberoendet riskerar att bli högt som en följd av planförslaget, bland annat i kapitlet Tidigare ställningstaganden samt Konsekvenser. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

18. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 18

Fastighetsägaren instämmer med yttrande 2.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. För kommentarer på yttrande 2, se ovan.*

19. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 19

Fastighetsägaren tycker att planförslaget vore helt fel att bygga och menar att många av de befintliga fastighetsägarna måste förhålla sig till regleringar som aldrig ändras och är föråldrade. Fastighetsägaren minns att det en gång var en ny detaljplan på gång som skulle generera högre hus på en del av Årnäshalvön men att detta stoppades på grund av klimatförändringar och eventuella havsnivåhöjningar. Fastighetsägaren ställer sig frågade till hur detta helt plötsligt kan godkännas när tidigare planer lagts ner.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Gällande detaljplaner i området är reglerade utifrån den bebyggelse som planerades då, och utifrån den lagstiftning som gällde då respektive planförslag arbetades fram. Lämpligheten för en plans syfte bedöms i varje enskilt fall utifrån de förutsättningar som råder för aktuellt område. Stadsbyggnadskontoret prövar i varje enskild detaljplaneläggning markens lämplighet bland annat ur aspekter gällande klimatförändringar och höjda havsnivåer.

20. Fastighetsägare, 2022-10-23, nr 20

Fastighetsägaren undrar varför byggnadsnämnden ger bygglov för bostäder när det saknas grundläggande infrastruktur som dagvattenledningar, vägar, skolor, idrottshallar och verksamheter i området.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Planförslagets konsekvenser för bland annat sociala faktorer som avstånd till förskolor och skolor beskrivs i planbeskrivningen, se Konsekvenser. En byggnation av bostäder inom planområdet riskerar att ge ett bilberoende på grund av avsaknaden av offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik i närområdet. Planen möjliggör för handelsverksamhet genom bestämmelsen detaljhandel (H₁). Skulle planen byggas ut med handel som planförslaget möjliggör för skulle det ge Årnäshalvön tillgång till service.

21. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 21

Fastighetsägaren vill meddela att man är missnöjd med aktuellt planförslag. Fastighetsägaren undrar om det genom aktuellt planförslag planeras att

göra avsteg från gällande detaljplan när det gäller högsta tillåtna byggnadshöjd. Gällande detaljplan säger 4,5 meter och föreliggande planförslag 7,5 meter, och detta motsätter sig fastighetsägaren.

Fastighetsägaren anser att den befintliga byggnaden (affären) inte gör området vackert men att det borde gå att förhålla sig till gällande detaljplans regleringar kring högsta byggnadshöjd, där fastighetsägaren ger förslag om en- och en halvplans radhus.

Fastighetsägaren föreslår även ett grönområde runt radhusen och att området skulle kunna bli ett trevligt åretruntboende.

Befintlig byggnad har tradition av att vara en affär, men det känns avlägset med lönsamhet att kunna driva dagligvaruhandel i Espevik med tanke på närheten till Varberg, menar fastighetsägaren. Framtiden kan, enligt fastighetsägaren, visa på något annat och i det perspektivet kanske man ska tänka ett varv till var handel ska drivas.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Gällande detaljplan för området (1383-P97/13, V82) reglerar en högst byggnadshöjd på 4,0 meter. Aktuellt planförslag reglerar inte byggnadshöjd, utan en nockhöjd över angivet nollplan. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

Stadsbyggnadskontoret kan inte besvara yttrande kring lönsamheten att kunna bedriva dagligvaruhandel i Espevik, men tydliggör att detaljplanen möjliggör för handelsverksamhet genom bestämmelse H₁ (detaljhandel).

22. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 22

Bakgrund

Fastighetsägaren till Årnäs 4:69 i Varbergs kommun ("Fastigheten") har inkommit med en ansökan om planbesked som tillsammans med Fastigheten omfattar fastigheten Årnäs 4:2 ("Planförslaget"). Av Planförslaget följer att det i stället för befintlig byggnad med handelsändamål, avses uppföras bostäder på Fastigheten. Rätten att bedriva handel beviljas emellertid fortsättningsvis även enligt nuvarande Planförslag. Mot bakgrund av detta får undertecknad såsom lagfaren ägare till närliggande fastighet inkomma med följande synpunkter.

Inställning

Planförslaget bestrids i dess helhet. För det fall att genomförandet av Planförslaget innebär ett intrång på undertecknads fastighet, begärs ersättning i enlighet med 14 kap. PBL. I övrigt motsätter fastighetsägaren sig inte förslaget om att bygga en bostad på Fastigheten med rimlig höjd och omfattning.

Grunder för bestridandet

Grunderna för bestridandet av planförslaget är följande:

- Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen, se 3 kap. 3 och 6 §§ PBL,
- jfr. 4 kap. 30–31 §§ PBL och MÖD i mål nr M 3352-15.
- Planförslaget är inte förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken.
- Planförslaget är inte förenligt med lokaliseringsprincipen i 2 kap. 6 § miljöbalken.
- Relevansen av underliggande handlingar ifrågasätts.
I det följande redogörs för respektive punkt för bestridande i den ordning de anges.

Planförslagets förenlig med översiktsplanen

Inledningsvis är Fastigheten belägen inom ett fritidsområde. Detta följer bl.a. av nuvarande detaljplan för Mandelblomstigen, Årnäs 4:69 m.fl. där det uttryckligen anges att ”detaljplanens syfte är att bibehålla Årnäshalvön för fritidsbebyggelse i enlighet med översiktsplanens intentioner”. Vidare anges i nuvarande detaljplan att den största byggnadsarea exklusive öppenarea per tomtplats får högst vara 100 m² varav 80 m² för bostäder medan största tillåtna bruttoarea på Fastigheten är 600 m² med en maximal byggnadshöjd om 4 meter och en våning. Därtill föreskrivs att enligt gällande översiktsplan bör ingen ny helårsbebyggelse i området tillkomma. Till skillnad från en detaljplan är en översiktsplan inte juridiskt bindande (se 3 kap. 3 och 6 §§ PBL och 4 kap. 30-31 §§ PBL, MÖD i mål nr M 3352-15 och MÖD:s dom i mål nr P 602-12). En översiktsplan är emellertid starkt vägledande både utanför detaljplanelagt område och för vad som kan detaljplaneläggas. En översiktsplan ska fungera både som vision men också som beslutsunderlag för kommunen och andra myndigheter vid planering och resurshushållning. Det innebär att översiktsplanen utgör underlag vid arbete med detaljplaner men är också vägledande när beslut som avser mark- och vattenanvändning ska fattas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen (2010:900) (”PBL”). Vad som vidare ska framgå av en fördjupad översiktsplan är kommunens inställning till olika allmänna och statliga intressen och hur kommunen väger dessa intressen mot varandra. En fördjupad översiktsplan utgör med

andra ord ett viktigt styrdokument. Det kan konstateras att Fastigheten omfattas av den fördjupade översiktsplanen för norra kusten som antogs 2010 ("FÖP") och som har ett huvudsakligt tidsperspektiv fram till 2030. Av Planförslaget följer att FÖP anger det aktuella planområdet som fritidshusområde. Samtidigt tillåter Planförslaget en byggnadsarea om 650 m² med en nockhöjd om 7,5 meter respektive 300 m² per huvudbyggnad med en nockhöjd om 3,5 meter på Fastigheten. Det ska därtill noteras att delar som exempelvis kommer sticka upp, såsom skorstenar och ventilationstrummor inte räknas in. Även om Fastigheten är belägen inom ett fritidsområde, betonas i Planförslaget att exploatörens ambition för Fastigheten är i dagsläget åretruntbostäder men att planen inte hindrar privat boende under säsong/fritidsboende. Mot bakgrund av detta konstaterar kommunen att Planförslaget inte strider mot FÖP. Fastighetsägaren ifrågasätter resonemanget liksom hur kommunen kommit till den slutsatsen (jfr. t.ex. kartan på s. 41 i FÖP). Detta med anledning av att kommunens slutsats avseende förenligheten med FÖP är felaktig. Både av nuvarande detaljplan och av FÖP följer att Årnäshalvön där Fastigheten är belägen, ska nyttjas för fritidsbebyggelse och där restriktiv exploatering ska företas. I linje med detta kan konstateras att Fastigheten inte omfattas av de områden som utpekats som utvecklingsområden i FÖP. I stället betonas att *"utanför utvecklingsområdena föreslås ingen ny sammanhållen bebyggelse"* och att områden med kvalitativa kultur-, rekreations-, och naturvärden bör bevaras. Förtätning på dessa områden har således inte ansetts lämpligt. Exempelvis konstateras följande i FÖP:

"Många är intresserade av att bosätta sig inom norra kustområdet. Samtidigt finns här många allmänna intressen och värden att beakta enligt miljöbalken. I första hand hänvisas därför exploatering till de utpekade utvecklingsområdena samt till de nya utpekade verksamhetsområdena. Utanför utvecklingsområdena tillåts ingen ny samlad bebyggelse utan nya bebyggelsegrupper i kustområdet ska koncentreras till de utpekade utvecklingsområdena. Den restriktiva hållningen beror på att kommunen vill säkerställa att det byggs på rätt ställen så att vi får en hållbar samhällsstruktur för vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik, skolor och annan kommunal service för kommunens invånare och för att värna och utveckla turism, jordbruk, naturvärden samt kontakten med havet. Med spridd bebyggelse kan de kommunalekonomiska kostnaderna öka. VA, dagvatten och tillfartsvägar måste kunna lösas på ett fullgott sätt."

För det område som Fastigheten tillhör, betonas vidare i FÖP att restriktiv hållning ska företas vid prövning av enstaka bebyggelse (se s. 30 och 39–41 i FÖP). Ett förslag som liknar ett kvartersområde med flerbostadshus kan därför inte antas om kommunen avser att agera lagenligt. Vidare

konstateras att ”tanken med den nya bebyggelsen är att den ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen vad gäller storlek på tomterna, vägdragning och utseende på husen” och ”i riktlinjerna för den fördjupade översiktsplanen för Norra kustområdet anges att de västra delarna av Årnäshalvön ska nyttjas för fritidsbebyggelse”. Mot bakgrund av detta kan Planförslaget, som avser bebyggelse av flerbostadshus innefattandes godkännande av åretruntbostäder och möjliggörande för handel, inte anses förenlig med FÖP. Ett sådant Planförslag kan inte anses ha beaktat de allmänna och enskilda intressena som finns i området, jfr. 2 kap. 2 § PBL. Med hänsyn till detta kan bl.a. konstateras att ett standardförfarande därför inte är tillräckligt för att genomföra Planförslaget (jfr. 5 kap. 7 § PBL). Vidare leder detta oss till frågan huruvida Planförslaget är förenligt med hushållsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalk (1998:808) (”miljöbalken”).

Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna

Parallellt med PBL är miljöbalken tillämplig. I 2 kap. PBL finns vissa övergripande regler om de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lovgivning (jfr. 2 kap. miljöbalken). Enligt reglerna i kapitlet ska kommunen främja en långsiktig god hushållning med mark och vatten liksom en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Här föreskrivs vidare krav på att beakta olika miljöaspekter som i enskilda ärenden kan avhålla från ingripande exploatering. Som en del av bestämmelserna anges i 2 kap. 2 § PBL att anläggning och prövningen i ärenden om lov ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. I bestämmelsen hänvisas till 3 och 4 kap. miljöbalken.

I 3 och 4 kap. miljöbalken finns de s.k. hushållsbestämmelserna. Dessa fungerar, liksom de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken som grundläggande materiella miljöregler i balken. Skillnaden är att hushållningsbestämmelserna enbart fokuserar på användningen av mark- och vattenområden. 3 kap. innehåller balkens grundläggande hushållningsbestämmelser medan 4 kap. reglerar särskilda hushållningsbestämmelser som styr användningen av vissa, i lagtexten angivna, geografiska områden i landet. Reglerna ska bl.a. tillämpas i ärenden som avser PBL. Med stöd av den allmänna hushållningsregeln i 3 kap. 1 § miljöbalken är fastighetsägarens bedömning att markområdet som omfattas av Planförslaget inte är lämpat för en bebyggelse av ifrågavarande omfattning. Inte heller följer Planförslaget kravet på att företräde ska ges

till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Av 3 kap. 6 § st. 2 miljöbalken följer även att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftsliv ska skyddas mot åtgärder som avser ingrepp som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. En sådan omfattande bebyggelse som Planförslaget tillåter, i ett fritidsområde som enligt 4 kap. 2 § miljöbalken utgör ett riksintresse och där restriktivt godkännande av bebyggelse ska råda, kan inte anses bagatellartad utan medför en bestående negativ inverkan på intresset för friluftsliv och naturmiljön. Ett sådant Planförslag är inte förenligt med lag (se prop. 1997/98:45, del 2 och prop. 1985/86:3 s. 155. Se även FÖP). Särskilt inte med beaktande av att Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och med beaktande av de samlade natur- och kulturvärdena som finns i hela det berörda området av riksintresset (prop. 1994/95:3 s. 171 f.). Fastighetsägaren delar således inte kommunens bedömning i undersökningen av betydande miljöpåverkan om att Fastigheten är belägen en bit utanför riksintresset. Att Fastigheten omfattas av detta talar i stället för att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, bör upprättas. Det kan således konstateras att Planförslaget strider mot skyddsintresset att bevara området som ett fritids- och rekreationsområde. En annan bedömning skulle vidare leda till en uppluckring av att i området ansöka om planbesked för att driva igenom en ny detaljplan där liknande bebyggelser får uppföras på närliggande fastigheter. Att således anta Planförslaget kan utifrån ett rättviseperspektiv inte heller anses kunna rättfärdigas. Området är vidare inte lämpat för annat än fritids- och rekreationsområde. Det visas inte minst av att Espevik på Årnäshalvön inte kan tillgodose sociala aspekter såsom förskolor, skolor, äldreomsorg och mataffärer.

Planförslagets förenlighet med lokaliseringsprincipen

I 2 kap. 6 § miljöbalken anges den s.k. lokaliseringsprincipen. Den innebär att en verksamhet eller åtgärd ska anläggas på en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta möjliga intrång och olägenhet för människors hälsa och miljö. Valet av plats är ett slags försiktighetsmått som fått en egen bestämmelse i miljöbalken eftersom platsvalet ansetts som en särskild viktig fråga. Fastighetsägaren anser att de bebyggelser som föreslås enligt Planförslaget inte är förenliga med lokaliseringsprincipen, vilket redogörs för i det följande.

Lokaliseringsprincipen får framför allt betydelse när en verksamhet eller åtgärd ska byggas ut, då det ibland anses rimligt att en annan plats väljs för den nya delen (Michanek & Zetterberg, Den svenska miljörätten, s. 134). Bestämmelsen om lokalisering har två krav. Det första innebär att även om

det inte finns bättre alternativa platser ur miljösynpunkt så måste den valda platsen vara lämplig i sig. Lämpligheten ska bedömas med hänsyn till miljöbalkens olika mål. Vägledning för detta kan hämtas från kommunala översiktsplaner och 3 och 4 kap. miljöbalken, vilket redogjorts för i avsnitt 4 och 5.

Det andra innebär att den plats ska väljas där ändamålet kan uppnås ”med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön”, med andra ord bästa plats ur miljösynpunkt. Det innebär att man måste beakta vilka alternativa platser som kan komma i fråga. En sådan bedömning ska vara objektiv, dvs. hänsyn tas inte till personliga omständigheter såsom att den som vill genomföra åtgärden redan äger en viss fastighet (jfr. Michanek & Zetterberg, Den svenska miljöretten, s. 136).

Med hänsyn till FÖP som kommunen antog 2010 och som avses gälla till och med 2030, kan konstateras att Planförslaget strider mot lokaliseringsprincipen. En alternativutredning kan i stället tyckas följa av FÖP där en bebyggelse av denna dignitet ska placeras i ett område som är utpekad för ett utvecklingsområde och inte som ett rekreations- och fritidsområde där en restriktivitet ska råda avseende att tillåta bebyggelse inom det område som Fastigheten tillhör.

I sammanhanget ska emellertid noteras att även om kommunen antar en detaljplan som strider mot lokaliseringsprincipen kan det innebära att åtgärderna på Fastigheten inte få genomföras. Anledningen till detta ska ses mot bakgrund av den parallella tillämplighet som råder av miljöbalken och PBL. Ett efterföljande beslut enligt miljöbalken som går emot kommunens bedömning i detaljplanen är heller inte så märkligt mot bakgrund av att kommunen vid vare sig detaljplanering eller bygglovsprövning enligt PBL närmare tillämpar miljöbalkens regler om platsval.

Valet av plats ska emellertid beaktas särskilt om området omfattas av ett riksintresse. Det ska vidare noteras att även om exempelvis en bebyggelse skulle anses lämplig enligt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken, kan den hindras enligt 2 kap. 6 § miljöbalken om det inte visats att den är den bästa platsen, vilket det i Planförslaget inte har visat (jfr. MÖD 2002:7 och Michanek & Zetterberg, Den svenska miljöretten, s. 138).

Fastighetsägaren ställer sig emellertid positiv till att en byggnad i mindre proportion uppförs på Fastigheten. Således är alternativet till Planförslaget inte ett nollalternativ. Kommunen bör även överväga om

bostadsförsörjningsmålet ska lokaliseras till Espevik såsom antyds under avsnittet om nollalternativ i Planförslaget.

Underliggande handlingar

Fastighetsägaren noterar att flera av de handlingar som ligger till grund för Planförslaget inte är baserade på nuvarande Planförslag. Exempelvis är den geotekniska undersökningen från 28 december 2021 av vilken det tydligt går att utläsa inte utgår från de förutsättningar som Planförslaget anger, t.ex. anges att tvåplansbostäder med garagebyggnad ska uppföras på Fastigheten. Denna handling måste därför uppdateras och återigen utgöra grund för samråd.

Vidare är det svårt att ta ställning till den dagvattenhantering och spillvattenberäkning som följer av VA-utredningen från den 8 juli 2022 eftersom handlingen endast är baserad på bostadsbebyggelse, vilket inte överensstämmer med Planförslaget som fortsättningsvis kommer tillåta handel på Fastigheten. Det noteras att dagvattenhanteringen, dricksvatten och hanteringen av spillvatten i Planförslaget är baserad på denna handling. Mot bakgrund av svårigheterna att granska den VA-utredning som har gjorts krävs en uppdatering av handlingarna och Planförslaget för att bedöma om föreslagen exploatering kommer leda till minskad avrinning från utredningsområdet såsom konstateras i VA-utredningen. Det kan därtill t.ex. ifrågasättas om möjlig placering av dagvattenmagasin som föreslås i utredningen är lämplig utifrån nuvarande Planförslag och vilken påverkan Planförslaget egentligen kommer medföra på recipienten. Fastighetsägaren ser därför att handlingen uppdateras och anpassas till Planförslaget och att fastighetsägaren återigen får yttra sig över den underliggande handlingen (jfr. 5 kap. 13 § PBL). Fastighetsägaren menar vidare att Planförslaget ska ställa tydligare krav på dagvattenhanteringen från Fastigheten och inte endast föreskriva ”bör”, ”kan” och ”i största möjliga mån”. Fastighetsägaren menar vidare att kommunen i Planförslaget i enlighet med 4 kap. 14 § 2 och 4 p. PBL ska ange att befintlig byggnad på Fastigheten ska ha rivits och att eventuell marksanering ska ha genomförts för att bygglov ska få beviljas på Fastigheten.

Vidare noteras att någon bullerberäkning inte har tillhandahållits på kommunens hemsida. Fastighetsägaren vill vidare ta del av de marktekniska miljöundersökningar som har utförts eller kommer att utföras på Fastigheten för att kunna avgöra om en sanering bör vidtas för att uppnå kravet på känslig markanvändning vid bostadsbebyggelse.

Nollalternativet i Planförslaget

Fastighetsägaren ifrågasätter det nollalternativ som redogörs för i Planförslaget. Som sakägare är det viktigt att det finns en proportion i bedömningen. Att det finns en uppfattning om att det kan rättfärdigas att ett hus förfaller och inverkar negativt på miljön, för att ett nytt mycket omfattande Planförslag kan antas, är beaktansvärt. Kommunen och fastighetsägaren har ett ansvar att säkerställa att en fastighet upprätthåller de miljökrav som följer av lag. Detta oavsett om en ny detaljplan antas eller inte. Det är anmärkningsvärt att ett sådant argument lyfts i denna kontext. Som sakägare finns inte antingen eller, utan förändringarna i detaljplanen ska vara proportionerliga i förhållande till de förutsättningar som råder i området.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Som fastighetsägaren förstår av Planförslaget ska 3 meter av min fastighet, dvs. Årnäs 4:39, tas i anspråk för anläggandet av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. För det fall att genomförandet av Planförslaget kräver en sådan åtgärd och att detta inte syftar till eventuella befintliga ledningar, kan det först och främst konstateras att min fastighet inte omfattas av Planförslaget, vilket tydligt framgår av planområdets gränser. En sådan åtgärd får därför inte vidtas, jfr. 4 kap. 30 § PBL. För i det fall åtgärder kommer krävas på fastighetsägarens mark, kommer ett sådant intrång berättiga till ekonomisk kompensation i enlighet med 14 kap. PBL. En sådan intrångsersättning, skulle i motsats till vad kommunen anger i Planförslaget, innebära en kostnad för kommunen.

Bebyggelse på prickad mark

Av plankartan följer vidare att parkeringsplatser kommer anläggas på punktprickad mark, vilket är mark som inte får bebyggas. I praxis har det ansetts att anordnande av parkeringsplatser inte är att betrakta som bebyggelse och att punktprickad mark därför inte utgör hinder mot att anlägga parkeringsplatser (jfr. t.ex. MÖD i mål nr P 5924-12 och MÖD i mål nr P 7292-12). Det ska emellertid noteras att den praxis som finns avseende anläggande av parkeringsplatser på punktprickad mark är avgjord med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10) ("ÄPBL"), där en definition om vad som omfattas av begreppet bebyggelse inte fanns. En sådan definition finns emellertid i dagens PBL där det av 1 kap. 4 § PBL följer att en bebyggelse är en samling av byggnadsverk som inte enbart består av andra anläggningar än byggnader. Begreppet byggnader definieras vidare som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Av förarbetena följer dock att definitionen av byggnad är vidare än vad som följer av det

allmänna språkbruket och omfattar exempelvis även lättare konstruktioner (se prop. 2009/10:170 s. 143 f.). Med hänsyn till detta kan det ifrågasättas om inte byggnaderna och parkeringsplatserna måste ses i ett sammanhang eftersom dessa behövs för att anlägga den tilltänkta bebyggelsen (jfr. 4 kap. 13 § PBL) och om anläggandet av parkeringsplatser på punktprickad mark därför är förenlig med bestämmelserna i PBL.

Sammanfattning och inställning i övrigt

Sammanfattningsvis anser fastighetsägaren att omfattningen av bebyggelsen som Planförslaget medger inte kan anses förenligt med bestämmelserna i PBL, miljöbalken och FÖP. Av nuvarande detaljplan följer att syftet med planförslaget är att bibehålla Årnäshalvön för fritidsbebyggelse. Detta anser fastighetsägaren fortsättningsvis ska gälla. Inte minst med hänsyn till att området omfattas av riksintresse där ny bebyggelse ska tillåtas med stor restriktivitet. Även den låga kommunala och kommersiella servicenivån som råder i området talar för att ett Planförslag av sådan omfattning inte ska antas eftersom boende inte kan erhålla den barn- och äldreomsorg som kan tyckas krävas i ett exploaterat område. I övrigt motsätter fastighetsägaren sig inte ett eventuellt förslag om att bygga en bostad på Fastigheten med rimlig höjd och omfattning.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Planförslagets förenlighet med översiktsplanen:

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att detaljplanen inte strider mot den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) eller fördjupad översiktsplan för norra kusten (FÖP). Det är inte möjligt i en detaljplan att reglera om möjligheten att folkbokföra sig på fastigheten, och därmed bo året runt eller om bostaden endast får nyttjas säsongsvis. En relativt stor andel av fastigheterna på Årnäshalvön (västra delen av NYKO 1802) har idag personer folkbokförda, och det kan därför antas att dessa fastigheter bebos permanent.

Planförslaget kan inte betecknas som ny sammanhållen bebyggelse utanför ett redan existerande sammanhang, så som FÖP:en syftar på. Stadsbyggnadskontoret anser att FÖP syftar på obebyggd mark. Aktuell fastighet ligger inom samlad bebyggelse, är ianspråktagen och sedan en längre tid bebyggd.

De MÖD-domar som det hänvisas till i yttrandet gäller etablering av vindkraftverk. Stadsbyggnadskontoret ser inte hur det är relevant att hänvisa till dessa, då denna detaljplan rör planläggning av bostäder och handel.

Planförslagets förenlighet med hushållningsbestämmelserna:
I miljöbalkens 3 kap. finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden ska så långt som det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. I miljöbalkens 4 kap. har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena, som i de flesta fall är stora, har pekats ut med hänsyn till de höga natur- och kulturvärden som finns i dem. Att bebygga en redan ianspråktagen och sedan tidigare bebyggd fastighet (ej jungfrulig mark) och genom detaljplanläggning möjliggöra för bostad och handel kan inte anses strida mot hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. MB.

Att bebygga en redan ianspråktagen fastighet med bostäder och handel i den omfattning planförslaget föreslår, kan inte ses som ett ingrepp som påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön. Att värna om dessa värden är av stor vikt men stadsbyggnadskontoret anser att så inte är fallet för aktuell fastighet.

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen kring att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör tas fram för aktuell detaljplan. Länsstyrelsen Halland har heller inte påtalat att en MKB bör tas fram, vare sig i sitt samråds- eller granskningsyttrande. I undersökning av betydande miljöpåverkan redovisas att stadsbyggnadskontoret inte bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande att de delar stadsbyggnadskontorets uppfattning.

Planförslagets förenlighet med lokaliseringsprincipen:
Lokaliseringsprincipen (2 kap. 6 § MB) innebär att en verksamhet ska lokaliseras på en plats som ger minsta möjliga intrång och olägenhet för människor och miljö. Att med bostäder eller handel i den omfattningen planförslaget föreslår, bebygga en redan ianspråktagen och bebyggd fastighet, vilken ligger inom ett sammanhang med befintlig bostadsbebyggelse, kan inte anses som en olägenhet för människor och miljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att en utveckling av bostäder och handel är lämpligt inom aktuellt område. Förtätningen som planen medger bedömer stadsbyggnadskontoret vara en allmän god hushållning av mark, då det sker i en befintlig struktur och i ett existerande sammanhang.

Underliggande handlingar:

Granskningsförslaget medger en lägre och mindre omfattande byggnation än samrådsförslaget, till vilket den geotekniska utredningen baserade sig på. Kommunen ser därför inte behov av att revidera den geotekniska undersökningen.

Byggrätten för handel är densamma som för bostäder.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det i planbeskrivningen ska finnas en skrivelse som kräver att rivning av befintlig fastighet ska ha genomförts innan bygglov får beviljas. Det finns i nuläget inga indikationer på förorenad mark inom aktuellt område. Enligt 10 kap. MB är det den som upptäcker en förorening som är skyldig att underrätta tillsynsmyndighet.

Bullerberäkningen är en del av planbeskrivningen och inte ett separat dokument. Se kapitel Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet, samt kapitlet Konsekvenser - Hälsa och säkerhet. Planbeskrivningen har tillhandahållits på Varbergs kommuns hemsida under hela granskningsperioden.

Någon markteknisk miljöundersökning har i planskede inte utförts. Framtagen geoteknisk utredning anger att under detaljprojektering bör ytterligare geoteknisk fältundersökning, geohydrologisk utredning genom vattenrör och grundvattenobservationer, radonundersökning samt detaljmätning som underlag för avvattningsplan och höjdsättning genomföras.

Nollalternativet i Planförslaget:

Nollalternativet tas bort ur planbeskrivningen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:

I nu gällande detaljplan (1383-P97/13, V82) vilken omfattar både aktuellt planområde och Er fastighet, finns ett s.k. u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar), på totalt 6 meter, varav 3 meter är beläget på Er fastighet. De tre meter som finns på Er fastighet pekas inte ut i nu aktuell detaljplan utan är alltså redan befintligt i enlighet med för Er fastighet gällande detaljplan. Ledningar är redan existerande inom detta område. Marken är dessutom i gällande detaljplan, punktprickad, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Bebyggelse på prickad mark:

I detaljplaner framtagna i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:5), bedöms i en bygglovsprövning en parkeringsplats på mark, utan vare sig väggar eller tak, inte som en byggnad. Anger prickmarken i

detaljplanen att ”Byggnad får inte uppföras” – så får en markparkering anläggas.

Övrigt:

I granskningsförslagets konsekvensbedömning redovisas platsens förutsättningar utifrån sociala perspektiv och barnperspektiv. Här tydliggörs bland annat avstånd till förskola, skola, lekplatser samt fritidsaktiviteter och annan service.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslaget är förenligt med plan- och bygglagen, miljöbalken och gällande översiktliga strategier. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.

23. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 23

Fastighetsägare menar att förslaget innebär en avvikelse från befintliga detaljplaner i området och att planförslagets reglering om högsta nockhöjd är alldeles för högt för området och önskar att man sänker högsta nockhöjd till en rimlig höjd med respekt för befintliga fastighetsägare.

Dagvattnet ser man även som en stor risk då nivån redan idag är hög. I planhandlingarna står att dagvatten ska ”säkras inom befintlig fastighet” vilket fastighetsägaren inte tycker låter rimligt samt att det inte verkar finnas någon plan på hur detta i sin tur påverkar övriga fastigheter.

Fastighetsägaren motsätter sig även utfartförbudet då området i nuläget används som utfart.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.*

För kommentar på yttrande om dagvatten hänvisas till yttrande nr 10. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-10-19 (Statliga, kommunala och övriga remissinstanser) ovan.

Aktuellt detaljplaneförslag reglerar endast fastigheten Årnäs 4:69:s möjlighet att köra ut på Espeviksvägen. Övriga fastigheter längs Espeviksvägen regleras i enlighet med den detaljplan de omfattas av.

Fastigheten Årnäs 4:69 kan inte användas som utfart för andra fastigheter om inte erforderliga avtal finns.

24. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 24

Fastighetsägarna opponerar sig mot planförslagets högsta reglerade nockhöjd. Gällande detaljplan säger 4 meter och fristående hus, men nu ska man få bygga 7,5 meter högt. Det borde vara samma regler för alla som ska bygga på Årnäs, tycker fastighetsägaren.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

25. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 25

Fastighetsägaren anser att planförslagets reglering om 7,5 meter nockhöjd är för högt i jämförelse med nuvarande högsta tillåtna höjd, 4 meter.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

26. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 26

Fastighetsägarna har problem med dagvatten och översvämningar över Espeviksvägen i dagsläget och instämmer med yttrande 2, främst vad gäller synpunkter på reglerad nockhöjd i planförslaget.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

För kommentar på yttrande om dagvatten hänvisas till yttrande nr 10. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-10-19 (Statliga, kommunala och övriga remissinstanser) ovan.

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

27. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 27

Fastighetsägaren protesterar mot planerna på tvåvåningshus i Espevik. Husen kommer att förstöra sommarstugeprägel i området.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2. Planförslaget medger en byggnation i upp till 1,5 våningar.

28. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 28

Fastighetsägarna motsätter sig bebyggelse av flerfamiljshus inom planområdet och anser att enplansvillor eller fritidshus som smälter in med övrig bebyggelse är att föredra. Fastighetsägarna anser även att Årnäs är för väldigt många ett rekreationsområde med naturreservat och varierad vacker natur med rikt fågelliv.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

29. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 29

Fastighetsägarna anser att de inte vill ha något höghus inom planområdet. I stället skulle fastighetsägarna gärna se radhus eller småhus som passar in i miljön. Fastighetsägarna har erfarenhet av att bo på campingen och trivs bra där.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att möjlig byggnation är att betrakta som "höghus". Föreslagen bebyggelse har av stadsbyggnadskontoret bedömts som lämplig utifrån de förutsättningar som finns på platsen, mål, strategier och som plan- och bygglagen ger.

30. Fastighetsägare, 2022-10-24, nr 30

Fastighetsägarna är positiva till att förändring inom planområdet, men anser att den avviker alldeles för mycket mot gällande detaljplaner i området. Fastighetsägarna föreslår att reglera planförslaget likt övriga byggnader i området med 4,5 meter i nockhöjd i en våning och att endast tillåta att byggnader inom planen med en maximal yta om 80 m² och en

tomtstorlek på 1000 m² för respektive fastighet om man önskar avstycka den. Fastighetsägarna anser att avvikelserna är för stora för att kunna accepteras.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Gällande detaljplan för området (1383-P97/13, V82) reglerar inte en högst nockhöjd på 4,5 meter. Däremot reglerar den en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Aktuellt planförslag reglerar nockhöjd. Angående avvägningar och tydliggörande gällande reglering av byggnaders höjd i detaljplan se kommentar till yttrande 2.

Föreslagen bebyggelse har av stadsbyggnadskontoret bedömts som lämplig utifrån de förutsättningar som finns på platsen, mål, strategier och som plan- och bygglagen ger.

Förslag till ändringar

- Inkomna synpunkter har lett till förtydliganden och justeringar av texten i Planbeskrivning och Undersökning.
- En ny skuggstudie har tagits fram, då det efter granskningen 2022 uppdagades att det fanns felaktigheter i den. Planförslaget har reviderats för att inte ge en skuggning som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.
 - Nockhöjden är sänkt för del av planområdet.
 - Nockhöjderna i planen är angivna över nollplanet. Planområdet ligger som högst +4,0 meter över havet. Genom att reglera nockhöjd över nollplanet säkerställs en viss nivå för bebyggelsen, och uppfyllnader som skulle kunna göra att byggnationen hamnar högre än förutsatt, regleras därmed bort.
 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader.
 - Endast sadeltak på huvudbyggnad. Sadeltakets nock skall vara centrerad på byggnadskroppen.
 - Utkragande balkonger, frontespiser och takkupor får endast uppföras in mot gården eller ut mot gata.

Kvarstående besvär

Följande har inte fått sina synpunkter under samrådet och/eller granskningen helt tillgodosedda:

Yttrande:

Rad nr 37, samråd

Rad nr 35, samråd och nr 22, granskning

Rad nr 38, samråd

Rad nr 34, samråd

Rad nr 39, samråd och nr 11, granskning

Rad 41, samråd

Rad 44, samråd

Nr 2, granskning

Nr 3, granskning

Nr 4, granskning

Nr 5, granskning

Nr 6, granskning -Anonym

Nr 7, granskning

Nr 8, granskning

Nr 9, granskning

Nr 10, granskning

Nr 12, granskning

Nr 13, granskning

Nr 14, granskning

Nr 15, granskning

Nr 16, granskning

Nr 17, granskning

Nr 18, granskning

Nr 19, granskning

Nr 20, granskning

Nr 21, granskning

Nr 23, granskning

Nr 24, granskning

Nr 25, granskning

Nr 26, granskning

Nr 27, granskning

Nr 28, granskning

Nr 29, granskning

Nr 30, granskning

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun