



**VARBERGS
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2013-000131
2023-11-30

1 (22)

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

Årnäs

Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på *förnyad* granskning under tiden den **7 september 2023 till och med den 28 september 2023.**

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 vördad, 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, 2023-09-28

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat granskningsyttrande 24 oktober 2022, Diarienummer 6686–22.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder inom fastigheten Årnäs 4:69. I planen ges även fortsatt möjligheten för handel.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Råd enligt 2 kap. PBL

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: *Noteras.*

2. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2023-10-12

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

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

Beslutet fattas med stöd av punkt 5.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget var på granskning under perioden 3 oktober till 24 oktober 2022. På grund av felaktigheter i framtagna skuggstudie för planområdet har ett korrekt underlagsmaterial tagits fram och planförslaget reviderats efter dess resultat. Planförslaget är nu på förnyad granskning under perioden 7 september till 28 september 2023. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder inom fastigheten Årnäs 4:69. I planen ges även fortsatt möjligheten för handelsverksamhet.

Fastigheten Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2 är belägna på Årnäshalvön i nordvästra delen av Varbergs kommun. Fastighetsägaren till Årnäs 4:69 har inkommit med ansökan om planbesked för att kunna uppföra bostäder på fastigheten, i stället för befintlig butik. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder i form av radhus i ett och ett halvt plan. Inom fastigheten bereds även plats för omhändertagande av dagvatten, parkering för bilar och cyklar, privata- respektive gemensamma utemiljöer samt miljöhus. I planläggningen kvarstår den befintliga användningen handel som ett alternativ eller komplement till bostäder, för att möjliggöra för bland annat dagligvaruhandel eller restaurang inom fastigheten. För att möjliggöra utfartsförbud mot del av Espeviksvägen ingår även del av Årnäs 4:2 i planområdet.

Övervägande

Samhällsutvecklingskontoret ser positivt till föreslagen detaljplan och den ökade flexibiliteten av markanvändningen som den medför, i form av att möjliggöra uppförande av bostäder samtidigt som möjligheten till handel kvarstår.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

3. Trafikverket, 2023-09-04

Ärendet

Fastigheten Årnäs 4:69 är idag planlagd för handelsändamål. Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål i form av cirka sex radhus lägenheter.

Planområdet är omringad av enskilda vägar som ansluta till väg 803 cirka 1.3 km österut och ligger 2.2km väster om Västkustbanan.

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 2016/11333)

2022-10-12 yttrade Trafikverket att i nuläget finns inga servicefunktioner i närheten, 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. Trafikverket noterar att planförslaget ”beräknas exploateringen innebära 44-59 resor per dag, varav ca 38-51 med bil. (TRV 2022/113892)

Infrastruktur

Väg 803 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods. Väg 803 har en skyltad hastighet på 70 km/tim och trafikmätning från 2004 visar 1061 fordon per dygn, varav 60 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverkets synpunkter från 2022-10-12 kvarstår.

Övrigt

Planförslaget har stöd från den fördjupade översiktsplanen för Norra Kusten, antagen 2001.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

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

4. Förskole- och grundskolenämnden, 2023-09-21

Beslut

Förskole- och grundskolenämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen

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

Beslutet är taget enligt punkt 10.7 i nämndens delegeringsförteckning.

Beskrivning av ärendet

Förskole- och grundskolenämnden lämnade yttrande över aktuell detaljplan i granskningsfasen i oktober 2022. På grund av felaktigheter i framtagna skuggstudie ges nämnderna återigen möjlighet att yttra sig i en förnyad granskning.

Planområdet ligger på Ånäshalvön i nordvästra delen av Varbergs kommun.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder i form av radhus i ett och ett halvt plan inom fastigheten Årnäs 4:69. Inom fastigheten bereds även plats för omhändertagande av dagvatten, parkering för bilar och cyklar, privata- respektive gemensamma utemiljöer samt miljöhus. I planen ges även fortsatt möjligheten för handel.

Planförslaget bedöms inrymma ca 6-8 nya bostäder vilket, enligt Varbergs kommuns beräkningsmodell, genererar 4 barn och ungdomar i åldrarna 0-18 år.

Beslutsunderlag

Granskningshandlingar Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2.

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. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

5. Hamn- och gatunämnden, 2023-09-22

Beslut

Nämnden beslutar

1. Att tillstyrka förnyad 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 6.1 i nämndens delegeringsordning.

Beskrivning av ärendet

Planområdet är beläget på Årnäshalvön i nordvästra delen av Varbergs kommun. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder i form av radhus i ett och ett halvt plan och möjligheten för handel inom fastigheten Årnäs 4:69. Inom fastigheten bereds även plats för omhändertagande av dagvatten, parkering för bilar och cyklar, privata- respektive gemensamma utemiljöer samt miljöhus.

Övervägande

Varbergs kommun har tagit fram ett reviderat planförslag som går ut på förnyad granskning. Detta föranleds av att man efter granskningen uppdagade fel i framtagna skuggstudie. En ny skuggstudie har tagits fram och planförslaget har reviderats. Det som reviderats berör endast byggnadernas utformning. Yttrandet föranleder därför inga nya synpunkter utan granskningsyttrandets synpunkter kvarstår enligt nedan.

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 backröresler 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 huvudmannskap.

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 allmänplatsmark gata med enskilt huvudmannaskap. Därmed anses inte planen få någon påverkan för hamn- och gatunämnden.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Detaljplanens friyta inom kvartersmarken kan användas för bland annat småbarnslek. Planförslaget möjliggör en bra struktur för gång- och cykel inom kvartersmarken. Yttrandet föranleder ingen förändring av planförslaget.*

6. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-09-08

Kultur- och fritidsavdelningen kommer inte att besvara denna remiss då bedömningen gjorts att den inte påverkar nämndens verksamheter och ansvarsområden.

Kommentar: *Noteras.*

7. Lantmäterimyndigheten, 2023-09-07

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

Kommentar: *Noteras.*

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-09-28

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att avstyrka förslaget till detaljplan.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret begär miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över förslag till detaljplan för fastigheten Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2.

Övervägande

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har noterat att våra synpunkter i granskningsutlåtanden inte föranleder någon åtgärd av planförslaget. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen delar inte stadsbyggnadskontorets bedömning och därför kvarstår synpunkterna från tidigare yttrande med tillägg att rådighet för att släppa dagvatten till det dagvattensystem som fastigheten avleder till idag ska finnas.

Området är inte tillfredsställande idag gällande dagvattenhanteringen vilket också fastighetsägare har lyft fram. Att utredningen visar en förbättrad dagvattenhantering (den procentuella reningsgraden samt fördröjning) behöver det inte betyda att dagvattensystemet kommer fungera optimalt. Kringliggande fastigheter ska inte påverkas negativt av kommande detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att föroreningsberäkning ska kompletteras och kunna jämföras med riktvärden som anges i dagvattenanvisningarna för Falkenbergs och Varbergs kommuner. Detta för att man ska kunna bedöma vilken hantering av dagvattnet som ska genomföras.

Vidare anser miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att kommunens dagvattenanvisningar ska ses som ett gemensamt mål och vara en vägledning i arbetet med dagvatten. Dagvattenanvisningar är inte bindande men alla måste medverka till att förhindra utsläpp av skadliga ämnen samt medverka till god vattenstatus i recipienterna.

Utredningen visar endast en procentuell redovisningsgrad och inte totalhalt. Den totala halten föroreningar från en fastighet behöver beräknas för att se om föreslagen dagvattenhantering är tillräcklig.

Att Länsstyrelsen gjort bedömning att det inte råder betydande miljöpåverkan innebär inte att man inte ska ta hänsyn till påverkan på omgivande fastigheter eller recipient med avseende på flöde samt föroreningar.

Den föreslagna dagvattenhanteringen kan vara godtagbar men med det underlag som har presenterats så kan inte miljö- och hälsoskydds-

förvaltningen göra en bedömning över om dagvattenhanteringen tillräcklig. Därför avstyrker miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ovanstående detaljplan.

Kommentar: *Dagvattenutredningen för planen har efter den förnyade granskningen uppdaterats efter miljö- och hälsoskydds nämndens synpunkter. Utredningen redovisar:*

- *Hur rådigheten att släppa dagvattnet till det dagvattensystem som fastigheten avleder till idag ser ut.*
- *En föroreningsberäkning som omfattar den totala halten föroreningar från fastigheten, vilken kan jämföras med de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner.*

Miljö- och hälsoskyddskontoret har tagit del av den uppdaterade dagvattenutredningen.

Den uppdaterade utredningen leder inte till några förändringar av planförslaget.

Dagvattenutredningen redovisar påverkan på omgivande fastigheter och recipient avseende flöde och föroreningar.

9. Räddningstjänsten, 2023-09-01

Räddningstjänsten Väst har 2022-10-03, Dnr. 2022-000828, yttrat sig i ärendet och har inget nytt att erinra.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: *Noteras.*

10. Vatten & Miljö i Väst AB, 2023-09-27

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Avfallshantering

Enligt planbeskrivningen så skall 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.*

11. PostNord, 2023-09-01

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Inkomna yttranden

1. Årnäs 4:16, 2023-09-28

Vidhåller mina tidigare synpunkter om dagvatten och höjden på tilltänkt byggnation.

Dagvattenproblematiken måste lösas då dagens avrinning rinner rakt över vägen och bara gör det värre för fastighetsägare längre upp på Espeviksvägen med översvämningar som följd. Har även under sommarhalvåret drabbat fastigheterna närmast 4:69. Måste till ny avrinning som tar vattnet ner till stranden. Nuvarande är igenväxt.

Även höjden kommer att störa och ändra karaktär på området.

I övrigt positivt till att något händer med fastigheten och området.

Kommentar: *Dagvatten leds idag via dagvattenbrunnar och tätta ledningar till en närliggande bäck vid Lindåsvägen där vattnet släpps i ett rör. För att kontrollera ledningens status schaktades den under juni 2016 fram på tre ställen och öppnades i hjässan. I samband med detta avvägdes ledningen och mättes in med hjälp av en sond försedd med sändare som fördes in i ledningen. Kontrollen visade enligt uppgift i dagvattenutredningen att ledningen är i ett bra skick och fullt funktionsduglig.*

Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att dagvattnet från fastigheten minskar jämfört med idag. Dagvattnet leds söder ut, vilket innebär att fastighetsägare längre upp på Espeviksvägen inte påverkas av planområdets dagvatten.

Synpunkterna om bebyggelsens höjd noteras. Stadsbyggnadskontoret anser att de i planen föreslagna högsta nockhöjderna är lämpliga på platsen.

2. Årnäs 4:31, 2023-09-28

Som ägare av fastighet Årnäs 4:31 har vi tagit del av förslaget.

1. Vi anser det olämpligt med flerbostadshus i detta område som betraktas som ett deciderat fritidshusområde. De planerade bostäderna är allt för höga och avviker i betydande grad från omkringliggande fastigheter.

2. Hanteringen av dagvatten i detta område är problematisk och vi tror inte på den lösning som presenteras. En mycket större takyta betyder att regnvatten kommer mycket snabbare. Dessutom blir den planerade markytan mindre och hårdgjord vilket riskerar att omgivande fastigheter drabbas av ökande mängd dagvatten. Varje fastighetsägare är skyldig att omhänderta sitt dagvatten – inte lämna det till omgivningen.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att föreslagna bestämmelser för högsta nockhöjder är lämpliga med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

I den gällande detaljplanen för fastigheten är största byggnadsarea 600 kvadratmeter, och i aktuellt planförslag är största byggnadsarea 650 kvadratmeter. Föreslagen dagvattenlösning enligt dagvattenutredning minskar flödet till recipienten med omkring hälften.

Detaljplanen reglerar inte hårdgöringsgraden. I dagsläget är fastigheten bebyggd och till större delen asfalterad. En bostadsfastighet bedöms inte bli hårdgjord i den omfattning som fastigheten är idag.

3. Ärnäs 4:43, 2023-09-29

Det är bra att kommunen har erkänt att den förra skuggstudien var felaktig, och har rättat detta. Det är även bra att det inte blir tillåtet med balkonger eller annat än takfönster på andra våningen. På så vis slipper vi problemet med fyra familjer som tittar ned på oss när vi solar eller är på tomten.

Samtidigt innebär även det justerade förslaget flera allvarliga problem. Även den nya skuggstudien visar dock att det även med det nya förslaget innebär en avsevärd skuggning av vår tomt under delar av året och dygnet. Byggnadens breda och massiva karaktär, tillsammans med att den planeras byggas så nära vår tomtgräns som möjligt påverkar detta avsevärt.

Det justerade förslaget innebär inte några tydliga svar på följande frågor:

- Varför frångås principerna i översiktsplanen: att nya byggnader bör vara fristående hus, inte flerfamiljshus?
- Varför har kommunen ens en översiktsplan, om den själv sedan är beredd att bryta mot den på en central punkt.

- Är det långsiktigt klokt att ersätta en av få tomter i Espevik som är lämpade för kommersiell service, samtidigt som antalet permanentboende blir allt fler för varje år som går. Att det fortfarande är tillåtet att bedriva affärsverksamhet i det nya förslaget innebär i praktiken ingenting. Exploatören lär kunna få ut mer och ha lättare att hitta folk som vill köpa en bostad än som vill bedriva affärsverksamhet.
- Hur kan vi få en detaljplan som bättre harmonierar med Espeviks speciella karaktär på bebyggelsen: framför allt fristående enplanshus.

Våra förslag:

1. I första hand att förslaget avslås.
2. Att detaljplaneförslaget dras tillbaka, och att det under tiden genomförs en samlad och bredare utredning av följande:
 - a. Hur dagvattenavrinningen ska lösas i hela närområdet, eftersom tomterna och vägarna vid denna tomt redan som det är.
 - b. Hur trafikbelastningen också långsiktigt påverkas – eftersom detta tillstånd med mycket stor sannolikhet får en prejudicerande effekt: fler tomtägare lär vilja sälja till entreprenör som vill kunna bygga mer stadslänkande bebyggelse och flerbostadshus. Det innebär att belastningen på vägar blir betydligt högre än idag. – vägar som inte är avsedda för mer begränsad fritidshus.
3. I andra hand att förslaget justeras på följande punkter:
 - a. Att endast enplanshus tillåts, inte 1,5- eller 2-planshus.
 - b. Att endast fristående hus tillåts – inte en bred byggnadskropp/flerbostadshus.
 - c. Att avståndet från vår tomtgräns till den nya byggnaden blir längre än idag. Förslagsvis 8 meter. Detta eftersom huset är så kompakt, brett och fortfarande relativt högt.

Kommentar: *Skuggningen i skuggstudien daterad 12 maj 2023 bedöms av Stadsbyggnadskontoret medföra en skuggning som inte kan anses vara av betydande olägenhet för omkringboende.*

I den kommunövergripande översiktsplanen respektive den fördjupade översiktsplanen för norra kusten nämns inget om att bebyggelsen på Årnäs ska vara fristående hus.

Planområdet planläggs fortsatt även för handel genom användningen H.

Dagvatten för planområdet ska enligt framtagen dagvattenutredning inte påverka omkringliggande fastigheter. Dagvattenavrinning för hela närområdet ska inte lösas inom denna fastighet eller detaljplan.

Detaljplaneprocessen är en lämplighetsprövning utan garantier om att processen leder till en färdig detaljplan. Beslut om planbesked innebär beslut om kommunens avsikt om att inleda planläggning och prövningen av markens lämplighet för sökt åtgärd, i detta fall bostäder i radhusform. Varje enskilt fall prövas utifrån platsens förutsättningar.

Trafikberäkning finns framtagen för aktuellt planförslag och presenteras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det i yttrandet föreslagna förändringar gällande bostadstyper, höjder och placering behöver göras för att byggnationen ska vara lämplig och passa in i området.

4. Årnäs 4:39, 2023-10-01 (fått anstånd)

Såsom fastighetsägare till fastigheten Årnäs 4:39 och som sakägare inkommer jag efter bifogat anstånd den 24/9 2023 med synpunkter på planförslag med dnr. SBK 2013-131 inom ramen för det kompletterande granskningsförfarandet.

1. Äldre handlingar

Inledningsvis noterar jag att planhandlingarna inte har uppdaterats utefter att planen har justerats. Exempelvis tycks den geotekniska handlingen från 28 december 2021 vara baserad på ett äldre planförslag. Det innebär att jag inte har erhållit tillräckligt och korrekt underlag för att kunna bedöma planens påverkan på området.



Figur 2. Plan. Planerad ny bostadsbebyggelse enligt planunderlag, Värbergs kommun.



Figur 3. Fasadskiss. Planerad ny bostadsbebyggelse enligt planunderlag, Värbergs kommun.

Handling från den geotekniska utredningen.



Det senaste planförslaget.

Jag noterar vidare att det i den geotekniska utredningen står följande:

I nästkommande skeden med detaljprojektering bör följande kompletterande utredningar utföras som underlag för slutlig utformning av mark- och grundläggning:

- Geoteknisk fältundersökning med sondering till fast botten och provtagning av fyllning och naturliga jordlager, i omfattning i enlighet med IEG Rapport 7:2008 (TD Plattor)
- Geohydrologisk utredning genom grundvattenrör och grundvattenobservationer
- Radonundersökning
- Detaljmätning som underlag för avvattningsplan och höjdsättning

Halmstad 2021-12-28

Ulf Possfelt

Civ Ing Vov

Specialist Geoteknik

Vad jag kan se har inga ytterligare utredningar avseende detta genomförts.

2. Fritidsområde

Jag vidhåller vad jag i tidigare granskningsförfarande anfört om att området utgör ett rekreations- och fritidsområde. Att anta planen i frågan strider mot den översiktsplan som kommunen antagit och mot nuvarande detaljplan. Avseende vad som står i översiktsplanen hänvisar jag till vad jag tidigare anfört inom ramen för det första granskningsförfarandet. Vad jag tidigare framfört avseende lokaliseringen hänför sig vidare till detta, dvs. att den omfattande byggnation som föreslås inte kan vara lämplig att placera inom ett fritids- och rekreationsområde.

3. Riksintresse

Jag delar inte kommunens uppfattning om att planen inte kommer strida mot riksintresset för turism och friluftsliv på grund av omfattningen av byggnaderna. Genom nuvarande detaljplan som fastigheten Årnäs 4:69 omfattas av, främjas detta genom att upprätthålla området som ett fritidsområde. Att exploatera området med året runt-bostäder strider mot detta.

4. Dagvatten

Jag ställer mig fortfarande frågande till hanteringen av dagvattnet. Jag noterar även att remissinstanser såsom Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen den 19 oktober 2022 framhållit detta. Exempelvis på grund av dagvattenproblematiken i området och begränsade infiltrationsmöjligheter. Kommunen har valt att inte ta hänsyn till dessa synpunkter och någon ytterligare utredning tycks inte ha gjorts med hänsyn av att den dagvattenutredningen som tillhandahållits är från 8 juli 2022. Jag anser att en bättre dagvattenhantering måste presenteras inom ramen för planförslaget.

Även i den geotekniska utredningen framhålls att ”sättningar har utbildats i ytan intill Espeviksvägen, som gjort att avrinning till brunnar fungerar bristfälligt.”

Jag delar vidare inte vad som anges i planbeskrivningen om att fastigheten skulle klara skyfall bra med hänsyn till hur vattenfylld denna fastighet brukar vara när det regnar.

5. Skuggning och insyn

Jag ställer mig frågande till om den senaste skuggmätningen från den 12 maj 2023 verkligen är korrekt utförd eftersom det inte presteras vilka parametrar som matats in för att få fram det resultat som anges i denna

handling. Vidare anser jag med beaktande av områdets karaktär som fritids- och rekreationsområde, att den skuggning och insyn som planen kommer att medföra, kommer att innebära en sådan betydande olägenhet för oss som närboende att planen inte bör antas.

6. Planhandlingar

Jag noterar att samtliga av de handlingar som kommunen tillhandahållit på hemsidan inte står med under ”planhandlingar” i planbeskrivningen.

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2023-08-15

Plankarta med bestämmelser, 2023-08-15

Illustrationskarta, 2023-08-15

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, 2022-09-08

Granskningsutlåtande, 2023-08-15

Undersökning, 2023-06-02

7. Nockhöjden

Jag menar att föreslagen nockhöjd inte kan godkännas. Den kommunomfattande översiktsplanen beskriver att inga åtgärder som påverkar kulturvärden ska tillåtas i området där fastigheten är belägen vilket höjden på planförslaget kommer att innebära.

Kommentar:

1. Äldre handlingar

Granskningsförslaget medger en lägre och något mindre omfattande byggnation än samrådsförslaget till vilket den geotekniska utredningen baseras på. Av de i yttrandet infogade bilderna framgår att huvudbyggnaderna i granskningsförslaget är placerade i samma läge på fastigheten som i samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret ser inte behov av att revidera den geotekniska undersökningen.

Ytterligare utredningar gällande geoteknik görs inför en slutlig utformning av mark- och grundläggning. Det vill säga vid projektering, vilket inte sker inom detaljplanarbetet, utan är ett kommande skede.

2. Fritidshusområde

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 säsongvis. 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.

3. Riksintresse

Synpunkten noteras. Stadsbyggnadskontoret delar inte uppfattningen att detaljplanen strider mot riksintresse enligt 4kap MB.

4. Dagvatten, skyfall

Synpunkterna noteras. Dagvattenutredningen har efter den förnyade granskningen uppdaterats efter Miljö- och hälsoskyddsnämnden synpunkter.

5. Skuggning och insyn

En skuggstudie ska utgå från en maximal utbyggnad som en detaljplan tillåter. Skuggstudien har utförts ut ifrån dessa förutsättningar gällande höjd, takvinkel och placering av bebyggelse. Skuggningen i skuggstudien daterad 12 maj 2023 bedöms av Stadsbyggnadskontoret medföra en skuggning som inte kan anses vara av betydande olägenhet för omkringboende.

6. Planhandlingar

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i planbeskrivningen under avsnitten Planeringsunderlag samt Planeringsförutsättningar. Samtliga handlingar som funnits tillgängliga på kommunens hemsida under granskningen finns redovisade i planbeskrivningen.

7. Nockhöjd

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att bestämmelserna om högsta nockhöjder i planförslaget är lämpliga med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, och inte kan antas påverka kulturmiljövärden.

Förslag till ändringar

- Inkomna synpunkter under den förnyade granskningen har inneburit att dagvattenutredningen har kompletterats.
- Inkomna synpunkter under den förnyade granskningen har inte föranlett några förändringar av planförslaget.
- Redaktionella ändringar har skett i planbeskrivningen.

Kvarstående besvär

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

Yttrande

Samråd:

Duvelslätt 1:4 och 1:9 Rad 34

Årnäs 4:39 Rad 35

Årnäs 4:51 Rad 37

Årnäs 4:65 Rad 38

Årnäs 4:31 Rad 39

Lindås 2:23 Rad 41

Årnäs 4:30 Rad 44

Granskning 1:

Årnäs 4:43 Nr 2

Årnäs 6:9 Nr 3

Ingen fastighet Nr 4

Lindås 1:3 Nr 5

Rörvik 1:14 Nr 7

Lindås 1:3 Nr 8

Årnäs 14:14 Nr 9

Årnäs 6:9 Nr 10

Årnäs 4:31 Nr 11

Ingen fastighet Nr 12

Ingen fastighet Nr 13

Årnäs 1:74 Nr 14

Ingen fastighet Nr 15

Årnäs 1:52 Nr 16

Ingen fastighet Nr 17

Lindås 2:23 Nr 18

Ingen fastighet Nr 19

Duvelätt 1:36 Nr 20

Årnäs 3:5 Nr 21

Årnäs 4:39 Nr 22

Årnäs 4:65 Nr 23

Årnäs 4:29 Nr 24

Duvelätt 1:26 Nr 25

Årnäs 4:16 Nr 26

Årnäs 4:25 Nr 27

Årnäs 14:5 Nr 28

Ingen fastighet Nr 29

Årnäs 3:16 Nr 30

Förnyad granskning:

Årnäs 4:16

Årnäs 4:31

Årnäs 4:43

Årnäs 4:39

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun