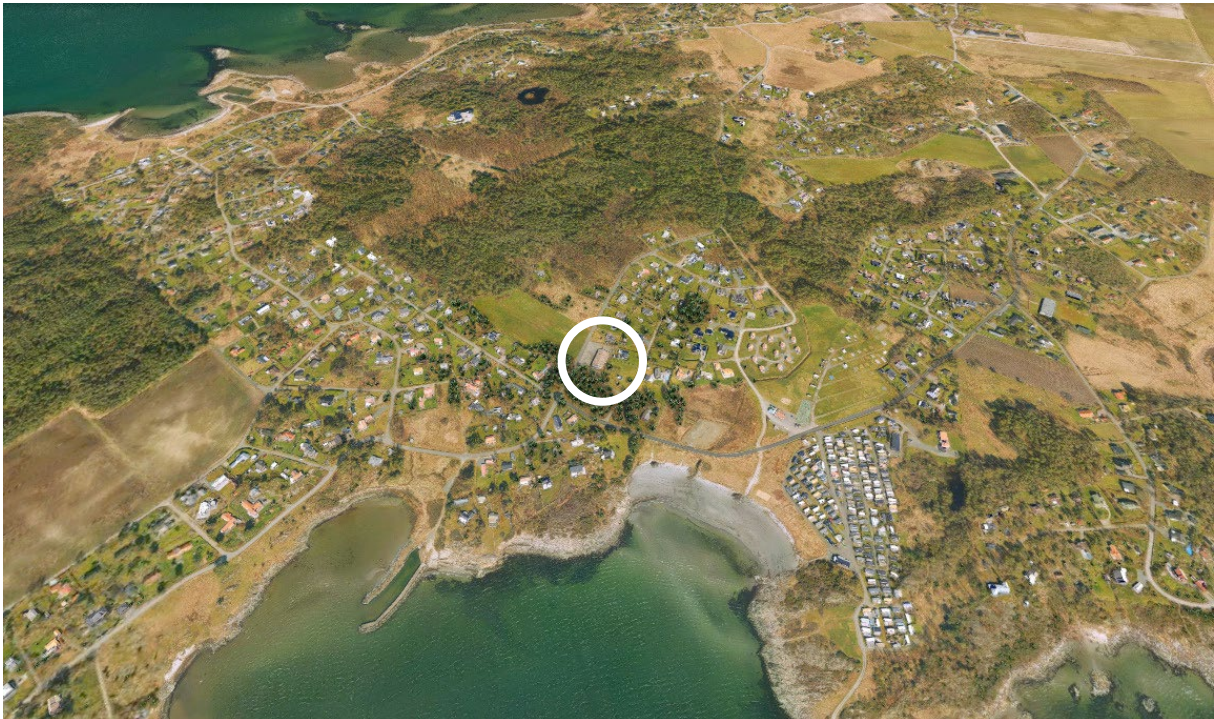




**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2013-131



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2
Årnäs, Varbergs kommun

Antagandehandling
Upprättad 2023-11-30

Sammanfattning av detaljplanen

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 i stället för befintlig butik kunna uppföra bostäder på fastigheten.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder i form av radhus. 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.

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

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

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2
Kommunens diarienummer	SBK-2013-131
Hänvisning till beslutsprotokoll	(datum och § införs efter beslut om antagande)
Detaljplan påbörjad	2014-05-08 (planavtal)
Detaljplan laga kraft	(datum införs efter planen vunnit laga kraft)

Planhandlingar

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2023-11-30

Plankarta med bestämmelser, 2023-11-30

Illustrationskarta, 2023-11-30

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse, 2022-09-08

Granskningsutlåtande, 2023-08-15

Granskningsutlåtande förnyad granskning, 2023-11-30

Undersökning, 2023-06-02

Medverkande

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

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation	2
Planhandlingar	2
Medverkande	3
Innehåll	4
Planförslag.....	6
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens omfattning och lokalisering	6
Genomförandetid	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Planbestämmelser	12
Användning av mark	12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Genomförandetid	15
Genomförandefrågor.....	16
Berörda fastigheter	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Organisatoriska frågor.....	17
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor	17
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	17
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.....	17
Ekonomiska konsekvenser övriga	17
Prövning enligt annan lagstiftning	18
Planeringsunderlag	19
Utredningar	19
Annat planeringsunderlag.....	19
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	19
Tidigare ställningstagande	20
Riksintressen	21
Miljökvalitetsnormer	21

Geotekniska förhållanden.....	22
Hydrologiska förhållanden.....	23
Fysisk miljö.....	23
Trafik	24
Service.....	24
Miljö.....	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Sociala.....	26
Teknik.....	26
Konsekvenser	28
Fastigheter och rättigheter	28
Kulturmiljö	28
Natur.....	28
Miljö.....	28
Miljö kvalitetsnormer	29
Hälsa och säkerhet.....	30
Sociala.....	31
Riksintressen	31
Trafik	32

Planförslag

Detta kapitel beskriver vilka förändringar som möjliggörs när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detaljplanens syfte

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

Detaljplanens omfattning och lokalisering

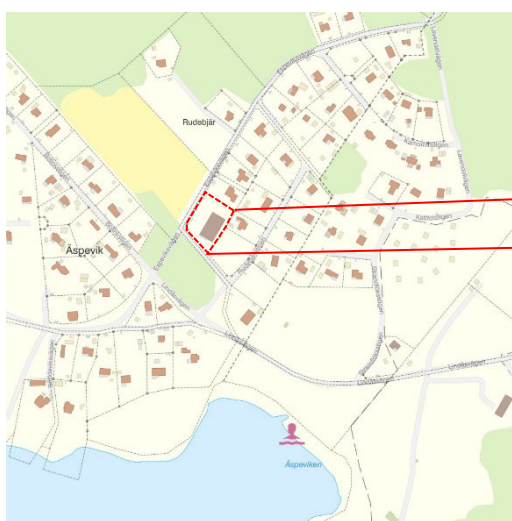


Bild 1. Planområdet markerat med röd streckad linje.

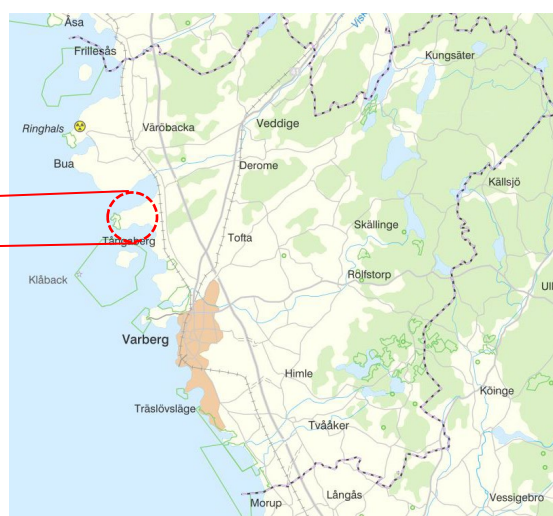


Bild 2. Planområdets läge i kommunen är markerat med röd streckad linje.

Planområdet ligger utmed Espeviksvägen inom Årnäshalvön, cirka 10 kilometer norr om Varbergs stadskärna. Planområdet utgörs främst av fastigheten Årnäs 4:69 och är cirka 2155 kvadratmeter stort. Fastigheten är privatägd. Även del av fastigheten 4:2 ingår i planområdet. Även den fastigheten är privatägd.

Genomförandetid

Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats är huvudmannaskapet enskilt.

Trafik

Inom planområdet finns allmän plats i form av gata. Att delar av angränsande gator ingår i planområdet beror på att detaljplanen reglerar ett utfartsförbud mot del av Espeviksvägen, och utfartsförbud kan inte ligga i plangräns.

Kvartersmark

Bebyggelse

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse. För en flexibel plan möjliggörs även fortsatt för handel, som alternativ eller komplement till bostadsbebyggelsen.

Den tänkta utformningen av bostadsbyggnationen är två radhuslängor med vardera 3-4 lägenheter. Den norra längan har en högsta nockhöjd på 10 meter över nollplanet, samt regleras med sadeltak med en minsta takvinkel på 27 grader. Balkong och takkupor får endast placeras in mot den egna gården eller ut mot gatan. Den östra längan har en högsta nockhöjd på 11,5 meter över nollplanet, samt sadeltak med en minsta takvinkel på 27 grader. Balkong och takkupor får endast placeras in mot den egna gården eller ut mot gatan. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från annan huvudbyggnad. I det måttet inräknas även utstickande balkonger med.

Inom fastigheten medges på den kryssade marken komplementbyggnader med en maximal nockhöjd på 7,5 meter över angivet nollplan. Miljöhus ska placeras så att dragvägen från dörr till sopbil understiger 10 meter.

All bebyggelse inom fastigheten ska placeras minst 6 meter från angränsande gator respektive 5 meter från angränsande fastigheter.

Källare får inte finnas inom planområdet.

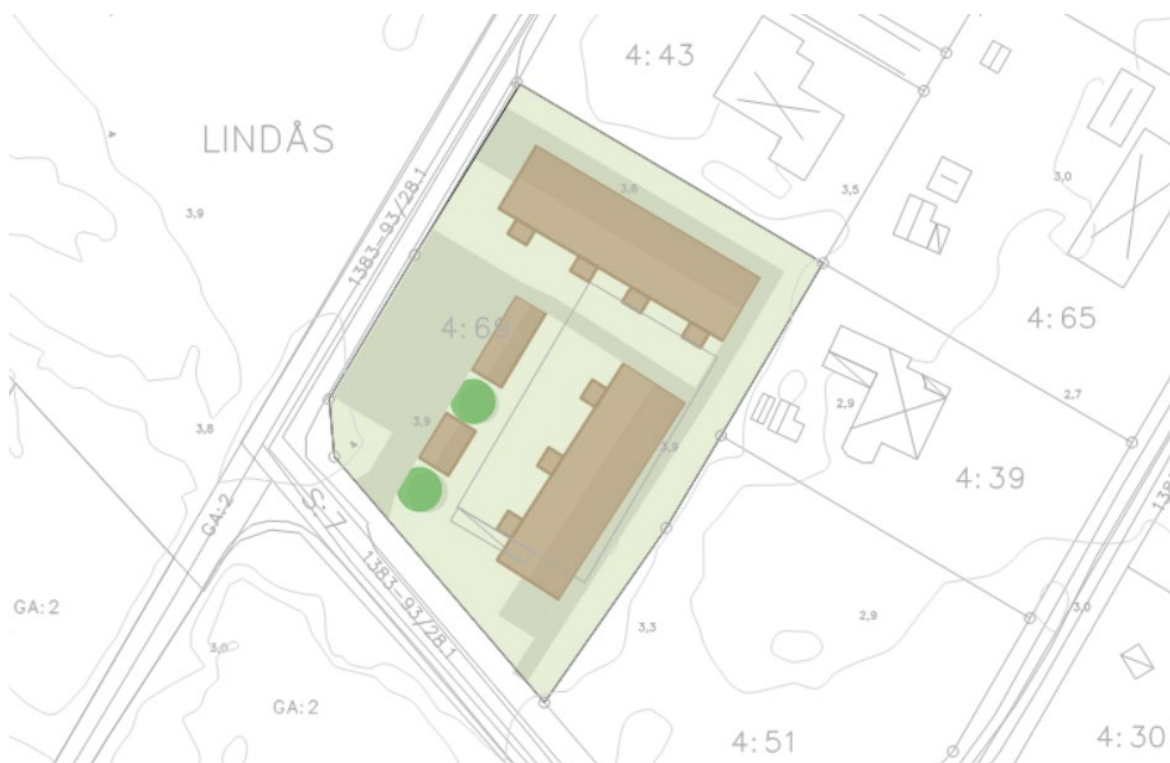


Bild 3. Illustrationsplan över planområdet.

I planen regleras byggnadernas höjder med bestämmelsen högsta nockhöjd över angivet nollplan. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Nollplanet är havsnivån, och 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.

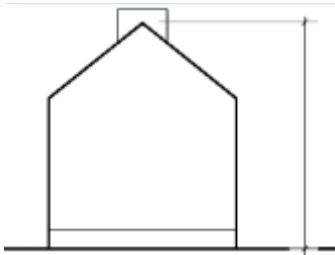


Bild 4. En illustration som visar begreppet nockhöjd. Nollplanet är havsnivån, och den högsta marknivån inom planområdet ligger på +4,0 meter över havet.

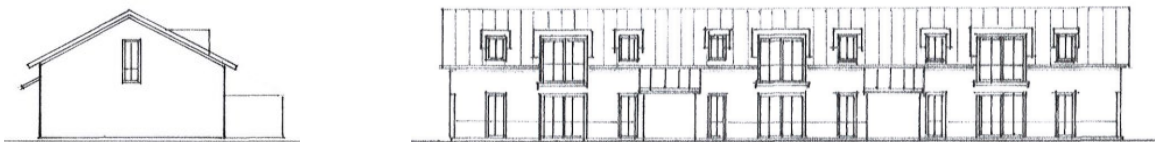


Bild 5. Illustration med gavelfasad respektive fasad mot innergård, för byggnation med bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 10 meter över angivet nollplan.

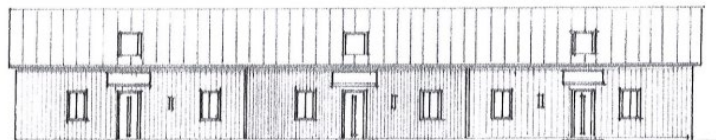


Bild 6. Illustration med fasad mot grannfastighet norr om planområdet, för byggnation med bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 10 meter över angivet nollplan.



Bild 7. Illustration med sektion respektive fasad mot innergård, för byggnation med bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 11,5 meter över angivet nollplan.

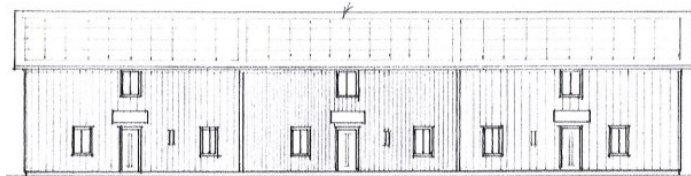


Bild 8. Illustration med fasad mot grannfastigheter öster om planområdet, för byggnation med bestämmelsen om en högsta nockhöjd på 11,5 meter över angivet nollplan.

Friyta

Planförslaget möjliggör för en utemiljö för bostäderna, med både privata- och gemensamma vistelseytor inom fastigheten.

Trafik

Parkering

Parkering sker inom planområdet. För att hindra backrörelser ut i gata från parkeringsplats är utfartsförbud satt mot stora delar av Espeviksvägen från fastigheten Årnäs 4:69.

Varbergs kommuns parkeringsnorm, antagen av byggnadsnämnden 2012, anger det minsta antalet parkeringsplatser som krävs för en bostad eller verksamhet i plan- och bygglovsärenden. Fler platser än det normen föreskriver tillåts.

I samband med detaljplaneläggning där lägenhetsantalet är okänt avses antal parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA att användas. I bygglovskedet ska framför allt antal parkeringsplatser per lägenhet användas. Parkeringskravet per lägenhet ska alltid uppfyllas i ett bygglov. Omvandlingen av normerna från BTA till "per lägenhet" är beräknad på en medelstor lägenhet på 100 kvadratmeter. Detta innebär att det finns möjlighet till avsteg om till exempel en byggnad innehåller många mindre eller större lägenheter. Eventuellt avsteg ska motiveras av sökanden och beslutas av byggnadsnämnden.

I denna del av kommunen anger kommunens parkeringsnorm att det behöver finnas 10 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BTA för flerbostadshus, alternativt 1 parkeringsplats per lägenhet. Utöver detta ska gästparkering i en omfattning av 1 plats per 1000 kvadratmeter BTA, eller 0,1 plats per lägenhet. Planförslaget räknar i detta skede därmed att maximalt 9 platser ska beredas plats för inom fastigheten.

Parkeringsnormen anger det minsta antalet parkeringsplatser som krävs för handel med livsmedel som 42 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BTA i denna del av kommunen. För övrig handel är antalet platser 25 parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BTA. För ett maximalt utnyttjande av detaljplanens byggrätt för handel skulle det innebära 16-28 platser.

För att öka och främja användandet av cykel är det viktigt att även ställa krav på cykelparkeringar. 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. Kommunens parkeringsnorm anger 2 cykelparkeringar per lägenhet i denna del av kommunen. Planförslaget räknar med att maximalt 16 platser ska beredas plats för inom fastigheten.

Cykelparkeringar för samtliga typer av handel är 8 stycken per 1000 kvadratmeter BTA. För ett maximalt utnyttjande av detaljplanens byggrätt för handel, skulle det innebära 5-6 stycken.

Angöring

Infart- och utfart är tänkt att ske från lokalgatan sydväst om Årnäs 4:69.

Teknisk försörjning

Fastigheten ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele, vatten och spillvatten.

Ett område utmed hela tomtens sydöstra gräns, ges i planen en särskild bestämmelse (u) som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom detta område ligger idag nedgrävda ledningar för fiber och tele.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten.

Dagvatten inom fastigheten ska på ett långsiktigt och hållbart sätt tas omhand, avledas och renas för att klara uppå de krav och följa de riktlinjer som Varbergs kommun har fastställt. Viktiga delar i detta arbete är att byggnader placeras i högpunkter och infiltrationsytor placeras i lågpunkter. Det dagvatten som genereras inom fastigheten ska fördröjas och det kan ske genom infiltration, översilningsytor, sedimentering m.m. innan vattnet når släppunkten i bäcken.

Inom området kommer dagvatten i största möjliga mån ledas över översilningsytor där rening samt infiltration sker, innan vattnet leds ned i dagvattensystemet som består av infiltrationsmagasin och ledningar där vatten fördröjs och kan renas ytterligare.

Magasinet föreslås i framtiden VA-utredning utföras som stenkista under parkeringsytan och anslutas med bräddfunktion till befintligt dagvattenutlopp. Vid placering av magasin ska hänsyn tas till grundvattennivåer. Magasin kan om önskvärt utföras som ett ytligt dagvattenmagasin eller infiltrationsmagasin om höga grundvattennivåer medför att detta är fördelaktigt.

Översilningsytor/svackdiken kan anläggas som remsor med vegetation som försänkts, där vatten samlas och infiltrerar i marken samt renas genom vegetationen som leder vattnet vidare mot släppunkten. Dessa infiltrationsytor kan anläggas längs parkeringsytor, gångar och tomtgränser.

Det centrala i dagvattenhanteringen ska vara att i största möjliga mån infiltrera dagvatten så nära källan som möjligt för att minimera risker för översvämningar inom den egna tomtens samt nedströms fastigheten vid större skyfall.

Vatten

För ny bebyggelse antas flödet för dricksvatten uppgå till ca 1,5 l/s sannolikt flöde (9 l/s normflöde) vilket ger en servis på D50.

Enligt mätning klarar befintliga brandposter att leverera erforderligt släckvatten till planerad bostadsbebyggelse.

Spillvatten

För ny bebyggelse föreslås befintlig servis användas och antaget flöde för ny exploatering förutsätts klara tas omhand i befintlig servis. Dimensionerande spillvattenflöde uppgår till ca 1,4 l/s (normflöde) per lägenhet (beräknat på 6 lägenheter) vilket ger ca 9 l/s (normflöde) vilket ger ett sannolikt flöde på ca 1,1 l/s. Beräkningen utgår ifrån att fastigheten bebyggs med bostäder.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen ska utformas tillgängliga för hämtningsfordon. Miljöhus placeras så att dragväg av kärl från dörr till sopbil understiger 10 meter. Sopbilen föreslås stanna till ute på angränsande gator och inte köra in på fastigheten.

Planbestämmelser

Detta kapitel beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Användning av mark

Allmän platsmark

Gata Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till att ha med del av omgivande gator i detaljplanen är för att möjliggöra ett utfartsförbud mot del av Espeviksvägen, då ett utfartsförbud inte kan ligga i plangräns.

Kvartersmark

B (Bostäder) Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Användningen syftar till att inom planområdet möjliggöra för åretruntboende i radhus.

H₁ (Detaljhandel) Användningen H₁ avser detaljhandel. Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen. Användningen syftar till att även fortsatt möjliggöra för handel, helt eller delvis inom fastigheten. Restaurang får finnas.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

α₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Angränsande gator är i privat ägo med enskilt huvudmannaskap, detta kvarstår.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande kan tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förses med byggnad eller endast en viss typ av byggnad.



Marken får inte förses med byggnad.

I denna plan ska bebyggelsen placeras minst 5 meter från fastighetsgräns till angränsande bostadstomter, och minst 6 meter från angränsande gator. Avståndet till grannfastigheterna motiveras med att inte ge en skuggpåverkan, på omkringliggande fastigheter och bebyggelse, som riskerar att bli en betydande olägenhet. Avståndet till gata motiveras med att ge en trafiksäker miljö utan hinder för sikt.

Fastighetsstorlek

Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek.

- d_1 Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter.
Bestämmelsen syftar till att befintlig fastighet inte ska indelas i flera fastigheter. Bebyggelsen ska uppföras som flerbostadshus i radhusform.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk kan tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Nockhöjderna i planen är angivna över nollplanet. Planområdet ligger som högst +4,0 meter över havet.

- h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnaderna inom planområdet är 10 respektive 11,5 meter över angivet nollplan.
Höjderna 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.
- h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader inom planområdet är 7,5 meter över angivet nollplan. Höjden möjliggör för komplementbyggnader i en våning. Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders högsta höjd för att inte ge skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse eller utemiljöer/vistelseytor inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan tillämpas för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Bestämmelsen syftar till att reservera marken för befintliga underjordiska ledningar och åtkomst till dessa. Bredden på reservatet är totalt 6 meter där 3 meter ligger inom planområdet,

resterande 3 meter är belägna öster om planområdet inom fastigheterna 4:51 och 4:39. Sträckan på grannfastigheterna regleras i för dessa fastigheter gällande detaljplan.

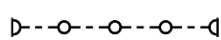
Placering

Bestämmelser om placering kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks placering.

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från annan huvudbyggnad. I det måttet räknas även utstickande balkonger in. Bestämmelsen syftar till att reglera ett minsta avstånd mellan huvudbyggnaders huskroppar för att skapa en viss luftighet och anpassning till platsen och dess omgivning. I denna plan bedöms det lämpligt med två fristående längor.

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelser om utfart och annan utgång kan tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas.



Utfartsförbud. Motivet till bestämmelsen är att hindra backrörelser från parkering ut i Espeviksvägen.

Takvinkel

Bestämmelser om takvinkel kan tillämpas på kvartersmark för att reglera lutning i grader på tak.

- o₁ Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader. Bestämmelsen syftar till att reglera takutformningen på huvudbyggnaderna i en miljö med enhetliga takutformningar. Takvinkel har tillsammans med bestämmelsen om sadeltak, möjlig placering av byggnaderna samt högsta nockhöjd över nollplanet anpassats för att inte ge en skuggpåverkan som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande bostadsbebyggelse.

Utformning

Bestämmelser om utformning kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

- f₁ Endast sadeltak på huvudbyggnad. Sadeltakets nock skall vara centrerad på byggnadskroppen. Bestämmelsen syftar till att reglera takutformningen i en miljö med enhetliga takutformningar. Tillsammans med reglering om högsta nockhöjd över nollplanet, placering av byggnad samt takvinkeln syftar

bestämmelsen till att inte ge en skuggpåverkan som riskerar att bli en betydande olägenhet för omkringliggande bostadsbebyggelse.

- f₂ Utkragande balkonger, frontespiser och takkupor får endast uppföras in mot gården eller ut mot gata. Bestämmelsen syftar till att begränsa skuggpåverkan och insyn till angränsande bostadsbebyggelse.

Utförande

Bestämmelser om utförande kan tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

- b₁ Källare får inte finnas. På grund av högt grundvattenstånd är det inte lämpligt med källare inom planområdet.

Utnyttjandegrad

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

- e₁ Största byggnadsarea är 650 kvadratmeter inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att i denna plan reglera total maximal byggnation av huvudbyggnader och komplementbyggnader inom planområdet. 650 kvadratmeter innebär att fastigheten bebyggs till 30%. Byggrätten bedöms medge uppförande av parkering och ytor för utevistelse.

Tillsammans med bestämmelsen om största byggnadsarea per huvudbyggnad reglerar bestämmelse minsta antal kvadratmeter för komplementbyggnader.

- e₂ Största byggnadsarea är 300 kvadratmeter per huvudbyggnad. Bestämmelsen syftar till att i denna plan reglera maximal byggnadsarea per huvudbyggnad. Tillsammans med bestämmelsen om placering (p₁) syftar planen till att reglera bebyggelsen till två radhuslängor placerad med ett avstånd om minst 6 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Berörda fastigheter

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Årnäs 4:69	Planläggs som kvartersmark för bostäder (B) och handel (H).
Årnäs 4:2	Planläggs som allmänplats, gata.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Här redovisas åtgärder som blir aktuella enligt anläggningslagen.

Då användningen av Årnäs 4:69 utökas med bostadsändamål ska också fastighetens andelstal i Årnäs GA:2 omprövas/ändras. I första hand får ändringen av andelstalet ske genom en överenskommelse mellan fastighetsägare och styrelsen för Årnäshalvöns samfällighetsförening som förvaltar Årnäs GA:2. I andra hand får ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen ske och att det vid förrättning fastställs vilket andelstal som fastigheten Årnäs 4:69 ska tilldelas. Alternativt får årsstämman för Årnäshalvöns samfällighetsförening besluta om ett ändrat andelstal för Årnäs 4:69 vilket sedan ska godkännas av Lantmäterimyndigheten.

Den del av GA:2 som omfattas av aktuell detaljplan medför ingen utbyggnad av gata utan avser endast befintlig redan utbyggd gata.

Ledningsrätt

Skanova har teleledning inom u-område i planområdets östra del. Ledningshavaren ansvarar för och bekostar eventuell tillskapande av ledningsrätt.

Organisatoriska frågor

Följande avtal ska upprättas till följd av planens innehåll:

- Överenskommelse om andel i gemensamhetsanläggning Årnäs GA:2 .

För att teckna överenskommelse, ansöka om eventuell lantmäteriförrättning samt bekosta lantmäteriatgärder och eventuella ersättningar ansvarar exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El/Bredband/Tele

Varbergsortens Elkraft ansvarar för elnätet i området.

IP Only ansvarar för fiber inom området.

Skanova ansvarar för Tele inom området.

VIVAB ansvarar för spill- och dricksvatten inom området.

Exploatören ansvarar för drift och underhåll av kvartermark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören där exploatören bekostar kostnader för detaljplan och de underlag som krävs i framtagande av detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedöms inte få någon ekonomisk påverkan av föreslagen detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Årnäs 4:69	Får utgift för framtagande av detaljplan och drift av GA:2 enligt andelstal. Får intäkt vid eventuell försäljning/uthyrning av bostäder och/eller handelslokaler.

Ekonomiska konsekvenser övriga

Gemensamhetsanläggningar

Årnäs GA:2 får intäkt utifrån omprövat/ändrat andelstal.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning enligt anläggningslagen (1973:1149)

Då användningen av Årnäs 4:69 utökas med bostadsändamål ska också fastighetens andelstal i Årnäs GA:2 omprövas/ändras.

Planeringsunderlag

I detta kapitel redovisas de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Nedanstående utredningar och planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Under kapitlen *planeringsförutsättningar*, *planförslag* och *konsekvenser* redovisas förutsättningar, slutsatser och konsekvenser från dessa.

Utredningar

- VA-utredning Årnäs 4:69, m3D Consulting, 2023-10-31
- Geoteknisk undersökning, MPU Consulting AB, 2021-12-28
- Dagsljus och skugga, Årnäs 4:69, 2023-05-12

Annat planeringsunderlag

- Bullerberäkning, i programmet Buller Väg II
- Avläsning av Boverkets matris "Hur mycket bullrar vägtrafiken?"

Planeringsförutsättningar

I detta kapitel beskrivs en sammanfattning av värden och hänsyn som idag finns inom och i närheten av planområdet och som planförslaget utgår från.

Kommunala

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden den 16 maj 2013. Ursprunglig ansökan avsåg möjligheten att uppföra bostäder samt ha kvar möjligheten att kunna bedriva någon form av handel.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag av gällande detaljplan Mandelsblomstigen Årnäs 4:69 m.fl. (V82). Detaljplanen vann laga kraft 1997-03-19 och tillåter handel inom fastigheten Årnäs 4:69. Största bruttoarea anges som 600 kvadratmeter. Vind får inte inredas och endast källarlösa hus får komma till. Högsta antal våningar är i detaljplanen reglerat till en våning och byggnadshöjden får vara upp till 4 meter. Största taklutning anges som 27 grader. Minsta tomtarea är 1000 kvadratmeter. Mark som ej får bebyggas är markerad med prickmark med en bredd på 6 meter mot angränsande gator och fastighet norr om, respektive 5 meter mot angränsande fastighet öster om.

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas inte av detaljplaneprogram.

Undersökning enligt 5 kap 11 a § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a § plan- och bygglagen och 6 kap MB för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige år 2010 anger det aktuella planområdet som fritidshusområde.

I fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Norra kusten antagen av kommunfullmäktige år 2017 anges att aktuellt planområde är lokaliserat inom område med befintlig fritidshusbebyggelse. I riktlinjerna för den fördjupade översiktsplanen för Norra kustområdet anges att de västra delarna av Årnäshalvön ska nyttjas för fritidshusbebyggelse och att de nordöstra och östra delarna kan utnyttjas för jordbruk och helårsboende.

I en detaljplan regleras inte bestämmelsen bostäder med upplåtelseformer eller om det är åretruntboende eller fritidsboende. Exploatörens ambition för fastigheten är i dagsläget åretruntboende, men planen hindrar inte privat boende under säsong/ fritidsboende. Detaljplan för Årnäs 4:69 strider därmed inte mot översiktsplan med fördjupningar.

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsmålen 2017–2025, antagen 20 december 2016, ger vägledning i hållbarhetsarbetet i Varbergs kommun. *Varberg visar vägen* är den övergripande inriktningen som anger Varbergs ambitionsnivå om att bli ett föredöme och en inspirationskälla i hållbarhetsarbetet. Inriktningarna *livskraftiga ekosystem*, *hållbar resursanvändning* och *välståndande samhälle* pekar ut områden där Varberg måste fokusera för att nå en hållbar utveckling och därmed leva upp till visionen.

En målbild under inriktningen *Hållbar resursanvändning* innebär att Varberg ska minimera klimatpåverkan från resor och transporter. Ett långsiktigt hållbart transportsystem förutsätter förändrade beteenden och minskad biltrafik. Dit kan vi nå genom en medveten samhällsplanering som erbjuder fler och lättillgängliga möjligheter att transportera sig med hjälp av mer hållbara transportslag, så som gång, cykel och kollektivtrafik.

Den aktuella planen är lokaliserad inom ett område med låg tillgång till kollektivtrafik och utan separata cykelvägar. Som bosatt i området riskerar bilberoendet blir stort i vardagen.

Bostadsförsörjningsstrategi

I bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs strategierna *Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen*, *Bidra till ett hållbart samhälle för alla* samt *Samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer*.

Strategierna är nedbrutna i planeringsprinciper där bland annat följande berör det aktuella planområdet;

Förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse vilket ger förutsättningar för ett sammanhållet samhälle.

Det är angeläget att det finns en variation i bostadsbeståndet som tillgodoser olika behov i olika delar av kommunen.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030.

Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: *hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum.*

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplan för bostäder, antagen av kommunstyrelsen den 30 april 2019, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in. Det aktuella planområdet finns inte specifikt utpekade men omfattas av område Norra kusten. Norra kustområdet i den nordvästra delen av Varbergs kommun och har en stor utvecklingspotential för verksamhetsutveckling och för tillkomst av nya bostäder.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

Friluftsliv

Västra och södra delarna av Årnäshalvön omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB. Planområdet ligger cirka 60 meter från riksintresset.

Naturvård

Utmed stränderna omfattas stora delar av Årnäshalvön av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Planområdet ligger cirka 140 meter från riksintresset.

Natura-2000

Natura 2000-området Balgö är beläget drygt 1 kilometer väster om planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Dagvattnet avrinner till Balgöarkipelagen. Recipienten uppnår i dagsläget ej god kemisk status men däremot god ekologisk status samt naturlig tillkomst/härkomst. Recipienten uppnår ej god kemisk status för ytvatten för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar utifrån atmosfärisk deposition.

Buller

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

En bullerberäkning har utförts samt en avläsning av Boverkets matris "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Framtagande av en bullerutredning bedöms utifrån resultatet i dessa inte vara aktuellt.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning finns framtagen för planområdet. (Geoteknisk undersökning, MPU Consulting AB, 2021-12-28)

På grund av avsaknad av tidigare geotekniska undersökningar i området bygger utredningen på jordartskartor och jorddjupskartor från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU) samt fältbesiktning av området.

Enligt SGU's jordartskarta består fastigheten av sandmorän, postglacial sand och svallat material av grus och sten.

Omgivningarna består av svagt kuperad terräng med höjdparter där berget ställvis går i dagen. Vissa större och flackare lågpartier har brukats till åkermark. Innanför Åspeviken förekommer ett större vassbevuxet lägre liggande område kring befintlig grusad parkering, som verkar ha utdikats.

Fastigheten Årnäs 4:69 har en markhöjd på mellan +3,5 möh till +4,0 möh (RH2000). Ett lågparti med sumpskogskarakteristik ligger sydväst om fastigheten, som vid fältbesiktningstillfället var vattenfyllt.

Den aktuella fastigheten är idag bebyggd med en tidigare livsmedelsbutik. Marken kring butiksbyggnaden är hårdgjord med asfalt och ligger mellan 0,5 - 1 meter över omgivande åkermark i väster och villatomter i öster, och är troligen uppfyllt vid anläggande av verksamheten. Sättningar har utbildats i ytan intill Espeviksvägen, som gjort att avrinning till brunnar fungerar bristfälligt.

Djupet till fast botten/berg bedöms understiga 5 meter, och det bergtäckande jordmaterialet består av sandmorän eller sand.

Då området är plant och jordlagren enligt underlaget från SGU består av friktionsjordar föreligger ej någon risk för ras eller skred.

Generellt bedöms området ha goda geotekniska förutsättningar för den föreslagna bebyggelsen av bostäder i 1-2 plan alternativt handel. Utredningen bedömer att byggnader bör kunna grundläggas med plattor eller sulor direkt i mark.

I samband med projektering bör kompletterande geotekniska fältundersökningar göras med bland annat sondering till fast botten, geohydrologi, samt radon bör göras.

Hydrologiska förhållanden

Skyfall

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.

Grundvatten

Fastigheten Årnäs 4:69 har en markhöjd på mellan +3,5 möh till +4,0 möh (RH2000). Ett lågparti med sumpskogskarakteristik ligger sydväst om fastigheten, som vid fältbesiktningstillfället var vattenfyllt. Grundvattennivån i området bedöms tidvis kunna ligga kring nivån ca +3 meter, med ledning av den fria vattenytan i svackan med sumpskogskarakteristik.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med en butiklokal och fastigheten är till stora delar hårdgjord. Befintlig byggnad på fastigheten är uppförd på 1970-talet. Byggnaden är ca 550 m² och är i en våning.

Grönstruktur

Stora delar av Äspevikshalvön, väster och sydväst om aktuell fastighet är i den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) utpekad som område med bevarandevärde natur. Inom dessa områden anger ÖP att bevarandehänsyn ska prioriteras. Inga åtgärder som påverkar natur- eller kulturvärdena negativt tillåts i området. All form av verksamhet ska bedrivas med mycket stor hänsyn till natur- och kulturmiljön samt friluftslivet.

Knappt 1,5 kilometer väster om planområdet ligger Årnäsuddens naturreservat, samt område med riksintresse för naturvård enligt 3 kap §6 miljöbalken.

Inga naturvärden förekommer inom planområdet.

I närområdet finns flera utsiktspunkter, strövstigar och cykelleder samt omväxlande natur. Årnäshalvön är populärt för båtsport, bad och fritidsfiske.

Fastighetens läge ger goda möjligheter till rekreation i närområdet. I Äspevik finns en badplats. Inom 300 meter sydväst om planområdet finns en småbåtshamn och Lindås camping ligger inom 500 meters avstånd.

Trafik

Gång- och cykel

Separat cykelväg finns längs väg 845, norr- och söder ut. Gång- och cykelvägar saknas inom Årnäshalvön.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka en mil nordväst om Varbergs centrum, där det finns goda möjligheter till kollektivt resande genom tåg- och bussförbindelser.

Strax söder om planområdet, längs med Lindåsvägen, finns närmaste busshållplats. Därifrån går buss 620 mot Varberg, med en restid på 45 minuter, och en tur i vardera riktning per dag under vardagar.

Det aktuella planområdet ligger omkring 3,5 km från väg 845 som är ett utpekad kollektivtrafikstråk. Här trafikerar huvudsakligen linje 615 med ett stort turutbud. Inga trafikseparerade gång- eller cykelvägar kopplar Årnäshalvön till väg 845.

Biltrafik

Gatorna inom Årnäshalvön ägs och driftas av vägföreningar eller är enskilda utfartsvägar. De statliga vägarna Årnäsvägen, Duveslättsvägen och Kärravägen matar Årnäshalvöns trafik ut till väg 845.

Parkering

Cirka 150 meter sydost om det aktuella planområdet finns en större allmän parkering för besökare till strand och badplats.

Service

Offentlig service	Kommersiell service
• Skola & förskola 3,5 resp 8 km	• Matbutik 7-9 km
• Vårdcentral 10 km	• Varberg centrum 10 km
• Träning/idrott 7 km	
• Lekplats 1,5 km	

Miljö

Strandskydd

Strandskydd omfattar land- och vattenområden vid alla sjöar och vattendrag samt längs hela kusten inom 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Planområdet ligger cirka 150 meter från havets strandkant och omfattas inte av strandskydd. Längs med havskusten är strandskyddet på många ställen utvidgat till 300 meter på land och i havet till 6 meters djup men högst 300 meter. Planområdet är inte beläget inom område med utökat strandskydd.

Dagvatten

Fastigheten avvattnas idag via dagvattenbrunnar i ett ledningssystem till bäcken vid Lindåsvägen som senare mynnar i havet.

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Skyldighet finns att underrätta tillsynsmyndighet enligt Miljöbalken kap. 10 §11 i den händelse att en förorening skulle upptäckas på området.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Angränsande gator, Espeviksvägen i nordväst och gatan i sydväst har båda en högsta hastighet på 40 km/h. Gatan sydväst om den aktuella fastigheten trafikmatar endast aktuell fastighet. Espeviksvägen uppskattas ha låga trafikmängder, något större på sommarhalvåret (under 1000 ÅDT).

Ingen trafikmätning är gjord för Espeviksvägen, utan istället bedöms trafikmängden i förhållande till andra gator på Årnäshalvön. På infartsvägen till Årnäshalvön, Duvelslättsvägen, genomförde vägghållaren Trafikverket en trafikräkning 2016. Med 2016 års siffror, 1280 ÅDT (varav 80 tungtrafik) uppräknade till år 2040 beräknas gatans ÅDT till 1625. Denna trafik silas sedan ut på flertalet vägar i området, vilket gör att det kan antas att det är betydligt lägre trafiksiffror på Espeviksvägen.

Med Espeviksvägen jämförbara vägar på Årnäshalvön, har vid mätningar 2017 ÅDT på 857 (Lindåsvägen) och 629 (Nordmarkavägen). Uppräknat till år 2040 är dessa siffror 1077 respektive 791. Espeviksvägen bedöms därför ha en ÅDT på 1000 fordon eller färre.

Planområdet bedöms på grund av låga trafiksiffror på Espeviksvägen inte vara bullerutsatt. Gällande riktvärden för buller bedöms inte överskridas inom planområdet, enligt bullerberäkning och avläsning av Boverkets matris *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

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

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

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

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

Markradon

Planområdet är beläget på normalradonmark enligt den översiktliga kommuntäckande kartläggningen av markradonförhållanden som utfördes av VIAK AB år 1988.

Normalradonmark innebär att byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

En låg andel av den befolkning som är folkbokförd på Årnäshalvön utgörs av barn och unga. Förskolor, skolor och lekplatser saknas helt inom Årnäshalvön. Närmsta förskola respektive grundskola ligger på ett avstånd om 3 respektive 7 kilometer från planområdet. Närmsta kommunala lekplats ligger på ett avstånd av 1,5 kilometer från planområdet.

Jämlikhet

Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Arkitektur, form, design, konst och kulturarv har därför en avgörande betydelse i samhällsbyggandet. Människans och platsens identitet kan stärkas och tryggheten öka med en jämlik tillgång till väl gestaltade och omhändertagna miljöer.

Årnäshalvön består till övervägande delen av fritidshusbebyggelse. Drygt 200 personer är folkbokförda inom området. Området bjuder på en god tillgång till rekreativa miljöer, men har inte tillgång till kommersiell- och offentlig service i närområdet.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Varbergssortens Elkraft.

Bredband

Fibernätet i området ägs av IP-only.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningsstationer finns på cirka 7 kilometers avstånd i Väröbacka respektive Tofta.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet/Rättighet	Konsekvens
Årnäs 4:69	Byggrätt för bostadsändamål
Årnäs GA:2	Omprövat andelstal

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturmiljöer.

Natur

Grönområde

Inga naturvärden förekommer inom planområdet.

I närområdet finns flera utsiktspunkter, strövstigar och cykelleder samt omväxlande natur. Årnäshalvön är populärt för båtsport, bad och fritidsfiske. I Espevik finns en badplats. Inom 300 meter sydväst om planområdet finns en småbåtshamn och Lindås camping ligger inom 500 meters avstånd. Fastighetens läge ger goda möjligheter för boende till rekreation i närområdet.

Landskapsbild

Inga landskapsbildsvärden förekommer inom planområdet.

Naturreservat

Knappt 1,5 kilometer väster om planområdet ligger Årnäsuddens naturreservat. Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet.

Ekosystemtjänster

Planområdet omfattas idag på grund av byggnation och hårdgjorda ytor inte av några ekosystemtjänster. Planförslaget bidrar inte med några nya ekosystemtjänster.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap 11 a§ PBL och 6 kap 6§ MB för det aktuella planförslaget. Detta för att undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planen innebär inte en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning skall inte göras. Framtagande av en miljökonsekvensbedömning är därmed inte aktuellt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Utifrån befintlig byggnation och föreslagen ny byggnation av bostäder redovisar framtagen VA-utredning att det kommer ske förbättring avseende reningsgraden för dagvatten, samt att fördröjning kommer ske i större utsträckning närmre källan än i dagsläget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

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

Framtagen VA-utredning redovisar att reningsgraden av vattnet ökar och förbättringar kring reningsgrad sker av alla beräknade ämnen. Utifrån en helhetsbedömning av anläggningens påverkan efter exploateringen kan det utläsas att det minskade flödet till recipienten halveras vilket medför att mängden föroreningar som förs vidare till recipienten minskar för alla beräknade föroreningsämnen.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Föreslagen bebyggelse ger upphov till viss skuggning. Genom att i planen reglera placering av byggnader på tomten, nockhöjd över nollplanet, sadeltak med en minsta takvinkel, samt placering av takkupor, frontespiser och balkonger, bedöms skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter och bebyggelse inte riskerar att bli en betydande olägenhet.

En studie över dagsljus och skugga finns framtagen för planförslaget. Denna redovisar påverkan för dag då vårdagjämning (20 mars, vintertid) samt sommarsolståndet (20 juni, sommartid) infinner sig. Ytterligare två datum (20 september och 20 december) redovisa i skuggstudien. Modellen i skuggstudie baseras på en maximalt utnyttjad byggrätt, samt de egenskaper planen reglerar.

Beräkning av omgivningsbuller

På grund av uppskattat låga trafikmängder på Espeviksvägen bedöms inte planområdet vara bullerutsatt enligt bullerberäkning och avläsning av Boverkets matris *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*.

Planförslaget i sig bidrar inte heller till några större mängder ökade trafikrörelser.

Planförslaget bedöms med god marginal klara riktvärden för buller gällande ekvivalent ljudnivå vid fasad och inga regleringar gällande buller görs i planen.

Vad gäller maximal ljudnivå vid uteplats, kan lägenheten närmast Espeviksvägen komma att kräva en lokal skärm. Detta regleras inte i detaljplan.

Översvämning

Planområdet bedöms på grund av sitt läge och sin markhöjd (+3,50 till +4,0 RH2000) inte vara utsatt för risk för översvämning från havet.

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.

Olyckor

Planområdet bedöms inte vara utsatt för risk för olycka.

Erosion

Området består inte av erosionskänsligt jordmaterial.

Skred

Då området är plant och jordlagren enligt underlaget från SGU består av friktionsjordar föreligger ej någon risk för skred.

Ras

Då området är plant och jordlagren enligt underlaget från SGU består av friktionsjordar föreligger ej någon risk för ras.

Markradon

Planområdet utgörs av normalradonmark, vilket innebär att byggnader normalt ska utföras med radonskyddande konstruktion. Det kan till exempel medföra att grunden måste anläggas på sättningsfri mark/uppfillnad, grundplattor utföras tätare och styvare ökad tjocklek, dubbelarmerad, högre betongkvalitet och att genomföringar måste tätas noga. Vid olika gjutetapper kan även gjutfogarna behöva tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska risken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder krävs av den som ska bygga.

Sociala

Barn

Om planen byggs ut med bostäder för åretruntboende får barn och unga relativt långa avstånd till förskola, skola, lekplatser och fritidsaktiviteter. Gatorna inom Årnäshalvön har inte separata gång- och cykelvägar, vilket minskar barns trygghet röra sig i trafiken till dessa målpunkter. På grund av avsaknaden av säkra vägar för barn och unga riskerar bilberoendet blir stort.

Jämlikhet

Varberg växer och bristen på bostäder är stor. Årnäshalvön består till övervägande delen av fritidshusbebyggelse. Planförslaget möjliggör ett tillskott på bostäder, och medger en variation av boendetyper inom Årnäshalvön.

Området bjuder på en god tillgång till rekreativa miljöer, men har inte tillgång till kommersiell- och offentlig service i närområdet. En byggnation av bostäder inom planområdet riskerar att ge ett bilberoende på grund av avsaknaden av offentlig- och kommersiell service samt kollektivtrafik i närområdet. Skulle däremot planen byggas ut med handel skulle det ge Årnäshalvön tillgång till service. I dagsläget finns inget annat område på Årnäshalvön som är planlagt för handelsändamål.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2§ MB. Detta då planområdet är beläget inom en befintlig bebyggelsestruktur samt att fastigheten Årnäs 4:69 redan idag är i anspråktagen och bebyggd.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust enligt 4 kap 4§ MB. Detta då planområdet är beläget inom en befintlig bebyggelsestruktur samt att fastigheten Årnäs 4:69 redan idag är i anspråktagen och bebyggd.

Friluftsliv

Västra och södra delarna av Årnäshalvön omfattas av riksintresse för friluftsliv. Planområdet ligger strax utanför riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB. Detta då planområdet är beläget inom en

befintlig bebyggelsestruktur samt att fastigheten Årnäs 4:69 redan idag är i anspråktagen och bebyggd.

Naturvård

Utmed stränderna omfattas stora delar av Årnäshalvön av riksintresse för naturvård. Planområdet ligger en bit utanför riksintresset. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för naturvård enligt 3 kap 6§ MB. Detta då planområdet är beläget inom en befintlig bebyggelsestruktur samt att fastigheten Årnäs 4:69 redan idag är i anspråktagen och bebyggd.

Natura-2000

Natura 2000-området Balgö är beläget drygt 1 kilometer väster om planområdet. Planområdet är redan idag ianspråktaget och bebyggt. Framtagen VA-utredning anger att planförslaget innebär ett minskat flöde till befintligt VA-system, och bedömer att VA-hanteringen inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. Ingen annan påverkan på Natura-2000 bedöms heller ske. Detta då planområdet är beläget inom en befintlig bebyggelsestruktur samt att fastigheten Årnäs 4:69 redan idag är i anspråktagen och bebyggd.

Trafik

Motortrafik

Den ökning av biltrafik som ett genomförande av planförslaget medför är marginell i sammanhanget och bedöms inte ha någon betydande påverkan på vägnätet. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg (www.trafikverket.se) beräknas en exploatering av 6-8 lägenheter i radhus här generera omkring 38-51 bilresor per dygn.

Om användningen av fastigheten i stället är handel (närbutik eller liknande) precis som i nu gällande detaljplan, beräknas den användningen generera omkring 100 bilresor per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar i gång- och cykelvägnätet.

Angöring

Fastigheten angränsar till två befintliga lokalgator, redan idag planlagda som lokalgator. Planförslaget reglerar ett utfartsförbud mot del av Espeviksvägen, med motivet att hindra backrörelser från parkering ut i gatan.

Parkering

Parkering för de tillkommande bostäderna eller handelsverksamhet ska ske inom den egna fastigheten, och i enlighet med kommunens antagna parkeringsnorm.