



Samrådsredogörelse, detaljplan för Årnäs 4:69 och del av Årnäs 4:2

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 11 februari 2016 till den 7 april 2016.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Marknad Varberg, Varberg Energi AB, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Hyresgästföreningen region Västra Sverige, TeliaSonera Skanova AB samt till berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen 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 samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2016-4-04

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas,
- reglering av mellankommunala frågor inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas,
- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,

-det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Den föreslagna bebyggelsen är högre och mer omfattande än omgivande bebyggelse. Planförslaget saknar en skuggstudie som visar hur den omgivande bebyggelsen påverkas.

Riksintressen

I planbeskrivningen anges felaktigt att området inte omfattas av riksintresse enligt 4 kap MB. Planbeskrivningen behöver därför uppdateras med en redovisning av berörda riksintressen och kommunens bedömning av hur planförslaget påverkar riksintressena.

Strandskydd

Området berörs inte av det utökade strandskyddet längs kusten och det är mer än 100 meter till strandlinjen från planområdet. Olika uppgifter huruvida området omfattas av strandskydd eller inte finns på flera ställen i planhandlingarna. Detta behöver ses över i planhandlingarna.

Dagvatten

Av planhandlingar framgår att dagvatten ska fördröjas inom tomtmark och att det är fastighetsägaren som ansvarar för att hantera detta inom den egna tomten. Av dagvattenutredningen framgår att det är svårt att anordna slutna utjämningsmagasin på tomten, att tomten är låglänt och att grundvattenytan sannolikt är en begränsande faktor. Av planen framgår vidare att en förutsättning är att använda ga-området på Årnäs 3:86 som utjämningsmagasin samt att även i fortsättning använda befintlig ledning till Espeviken. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det finns förutsättningar på ga-området att anordna ett utjämningsmagasin? Hur ser grundvattennivåerna ut där? Hur frågan kring dagvattnet ska lösas saknas helt i genomförandebeskrivningen.

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark eller grävning i vattenområde utgör vattenverksamheter som kräver ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs hävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Plankarta och planbestämmelser

Beteckningen för två våningar som finns på plankartan återfinns inte bland bestämmelserna.

Boverket rekommenderar inte längre den formulering som har valts för planbestämmelsen om prickmarken, utan i stället formuleringen "Byggnad får ej uppföras". Den formulering som finns i planförslaget

innebär att det inte är tillåtet att bygga till exempel murar på prickmarken och inte heller anlägga parkeringsplatser där.

Bestämmelser om att fastigheten inte får indelas bör ersättas med bestämmelse om minsta tomtstorlek

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Synpunkter i övrigt

Planbeskrivningen bör tydliggöra både vilken lag och vilka allmänna råd man tillämpat. Detta för att i efterhand veta vilken vägledning som ska användas vid tolkning av planen.

Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar:

En skuggstudie har gjorts inför granskningen vilken bifogas planen.

Planbeskrivningen har reviderats avseende strandskyddet samt beskrivning av riksintressen och ev. påverkan på riksintressen.

Dagvattenhanteringen löses inom planområdet. En uppdaterad VA-utredning, vilken beskriver dagvattenhantering inom fastigheten finns framtagna och ligger som bilaga till granskningshandlingarna.

Plankarta med bestämmelser har reviderats.

I detaljplanen tydliggörs vilken lag och vilka allmänna råd som tillämpas.

För kommentar på Trafikverkets synpunkter se nedan.

2. Kulturmiljö Halland, 2016-03-14

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och har inga synpunkter på planen.

Kommentar:

Noteras.

3. Trafikverket, 2016-03-14

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

Vägen

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

Trafikflöde

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. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se

Övrigt

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

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om ökat transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka statligt vägnät.

Planförslaget innebär att endast ett fåtal bostäder tillskapas (6-8 lägenheter i radhusform), vilket inte bedöms påverka trafikvolymerna i området påtagligt. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg 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.

4. Hamn- och gatunämnden, 2016-03-09

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att tillstyrka föreliggande förslag till detaljplan för Årnäs 4:69 under förutsättning att planhandlingarna kompletteras med vändplats på kvartersmark för sopbil samt med ytor för lek och rekreation på kvartersmark.

Beslutet är taget enligt punkt 8h i nämndens delegeringsförteckning.

Förvaltningens överväganden

Planförslaget innefattar ingen allmän platsmark.

Planförslaget omfattar förbud mot utfart mot Espeviksvägen, ny tillfart ska skapas mot Lindåsvägen.

I planförslaget redovisas inte hur avfallshämtningen ska fungera. I det fall avfall ska hämtas i kvarteret ska en tillräcklig vändplats för detta anvisas. I planillustrationen finns redovisat hur bilparkering på kvartersmark ska ske. Hamn- och gatuförvaltningen förutsätter att detaljplanen redovisar att område för lek och rekreation avsätts på kvartersmark.

Kommentar:

Avfallshanteringen för fastigheten beskrivs i planbeskrivningen. Lösningen har tagits fram i dialog med VIVAB och Hamn- och gatuförvaltningen.

I granskningshandlingens illustrationskarta tydliggörs hur ytorna inom kvartersmarken kan användas. Både privata och gemensamma vistelseytor redovisas.

5. Kultur- och fritidsnämnden, 2016-04-08

Kultur- och fritidsnämnden beslutar tillstyrka innehållet i detaljplan för Årnäs 4:69

Yttrande

Nämnden har inga synpunkter på planförslaget. skrivelse från förvaltningen, daterad den 9 mars 2016, föreligger. Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 9 mars 2016, §so.

Kommentar:

Noteras.

6. Lantmäterimyndigheten, 2016-03-21

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

Planbestämmelser

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

Enligt PBL kan planbestämmelser rörande fastighetstorlek endast avse en största eller minsta storlek på fastigheter. Bestämmelsen e2 behöver såldes formuleras om i enlighet med PBL's regelverk.

Dagvatten

Första stycket inom detta avsnitt inleds med uppgiften om att dagvatten ska fördröjas inom tomtmark och fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvattnet inom egen tomt. I nästa stycke konstateras att det i princip att det är omöjligt att lösa dagvattenfrågan på egen mark.? Avslutningsvis sägs att dagvattenfrågan skulle kunna lösas relativt enkelt på angränsande fastighet. Varken planhandlingarna eller dagvattenutredningen redovisar hur detta skall lösas rättsligt eller med vilken rätt som ledningarna till recipienten utförts, vem som ägare

ledningarna, vem som i övrigt nyttjar dessa ledningar, mm.

LM konstaterar att fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp och menar att huvudmannen Varberg Vatten AB bör hantera även dagvattnet inom verksamhetsområdet i enlighet med den av kommunfullmäktige nyligen antagna va-policyn.

Genomförande av projektet

Tekniska frågor

Här sägs att fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvattnet inom egen tomt, vilket enligt dagvattenutredningen inte är möjligt?

Kommentar:

Planhandlingarna har justerats med avseende på fastighetsstorlek.

Dagvattenhanteringen kommer lösas inom planområdet. En uppdaterad VA-utredning, vilken beskriver dagvattenhantering inom fastigheten, finns framtagen.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2016-03-30

Beslut Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen beslutar att tillstyrka samrådshandling till detaljplan för Årnäs 4:69, Varbergs kommun, med följande villkor;

1. bullersituationen redovisas tydligare, antingen i form av en bullerutredning eller annars ett resonemang om hur man kommit fram till att någon sådan inte behövs.

Trafik

Planförslaget innebär inga förändringar av gatunätet. Fastigheten ligger i korsningen mellan Espeviksvägen och Lindåsvägen. En trafiksäkrare utformning av gatorna enligt gällande program kan öka trafiksäkerhet i planområdet Planförslaget medför utfartsförbud längs Espeviksvägen och körbar infart till fastigheten möjliggörs från Lindåsvägen.

Buller

I planhandlingarna nämns inget utomhusbuller för bostäder. Däremot tas det upp i anteckningar inför samrådsmötet, där det är skrivet under rubrik buller, att det inte är hög trafik på angränsande gator idag.

Radon

Enligt översiktlig kommuntäckande undersökning av markradonförhållanden (VLK 1988), omfattas planområdet av normal radonmark (10-50000 Bq/m³). Rekommendationer är att byggnader inom område utpekade som normal radonmark ska uppföras radonskyddade.

Årsmedelvärde över 200 Bq/m³ betraktas i Sverige som olägenhet för människors hälsa. Radonhalt inomhus i nybyggda och befintliga hus ska vara max 200 Bq/m³, mätt som årsmedel värde.

Teknisk försörjning

Fastigheten ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele, VA.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom tomtmark. För närvarande finns det ingen kommunallösning för dagvatten inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvattnet inom egen tomt.

En dagvattenutredning har gjorts på uppdrag av exploitören. Möjligheten att anordna slutna utjämningsmagasin på tomten är mycket begränsade då den övervägande delen av tomten kommer att tas upp av byggnader och en innergård. Området där tomten ligger är ganska låglänt och sannolikt är grundvattenytan tidvis också en begränsande faktor.

Förslaget är att använda ga-området på fastigheten Årnäs 3:86 som utjämningsmagasin samt att även i fortsättningen använda befintlig ledning till Espeviken. Området som föreslås användas som utjämningsmagasin är ga-områdets nordvästra del som relativt enkelt kan ställas i ordning.

Bedömning

Buller

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen kan inte göra en bedömning om fastigheten är bullerutsatt. Förvaltningen anser att man bör titta närmare på bullersituationen eller åtminstone föra ett resonemang om varför den inte behöver utredas vidare.

Dagvatten

En dagvattenutredning har som ovan nämnts tagits fram och enligt utredningen är LOD inte tillämpligt på grund av begränsande yta och hög grundvattennivå då fastigheten ligger ganska låglänt. Utredningen föreslår därför leda vattnet till Årnäs 3:86 och använda del av fastigheten som utjämningsmagasin.

Förvaltningen informerar att det är fastighetsägarens ansvar att få tillåtelse att använda del av fastighet Årnäs 3:86. Slutlig mottagare för det dagvattnet är havet och badviken. Berörda markägare nedströms, kapacitet och ägare av befintliga avvattningsystem bör också beaktas.

Övrigt

Det anges i planhandlingarna att på grund av att undersökningarna visar på normalradonmark för platsen så bör åtgärder vidtas i byggnationen. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill därför framhäva att det är av vikt att kraven på radonskyddad byggnation på platsen bevakas i bygglovsskedet.

Kommentar:

En bullerberäkning i programmet Buller Väg II, samt en avläsning av Boverkets matris "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" har gjorts. Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt, och gällande riktvärden för

buller bedöms efter genomförd beräkning och avläsning av matris, inte överskridas inom planområdet.

Dagvattenhanteringen kommer att lösa inom planområdet. En uppdaterad VA-utredning, vilken beskriver dagvattenhantering inom fastigheten, finns framtagen.

8. Räddningstjänsten, 2016-02-23

Räddningstjänsten har mottagit rubricerat ärende och har följande att erinra:

Från räddningstjänstens uppställningsplats till sämst belägna platsen ska det maximalt vara 50 meter.

Brandvattenförsörjningen ska säkerställas utifrån placering, flöde, tryck och verksamhet.

Brandskyddsdocumentation ska upprättas i byggskedet.

Kommentar:

Avstånd till närmaste brandpost samt dess flöde och tryck redovisas i uppdaterad VA-utredning.

9. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB), 2016-04-07

Vatten och avlopp
Verksamhetsområde för vatten och spillvatten finns för planområdet.

Varbergs Vatten AB är huvudman för vatten och spillvatten. Enskilt huvudmannaskap gäller för dagvattenhantering inom planområdet då inget kommunalt dagvattennät erbjuds.

Notera att utredningen föreslår att grannfastigheten ska fungera som ett magasin när det blir mycket dagvatten. Huvudregeln är att varje fastighet ska ta hand om sitt eget dagvatten. Vill fastighetsägaren till Årnäs 4:69 använda annans fastighet för att magasinera sitt dagvatten måste detta i så fall godkännas av denna fastighetsägaren liksom att det föreslås ändringar av denna fastighet för att rymma tillräckligt stor volym.

Befintliga serviser beträffande vatten- och spillvatten kan nyttjas. Krävs eventuell uppdimensionering bekostas det av exploatören enligt gällande VA-taxa.

Ledningsrätt för befintliga ledningar inom området ska säkerställas om det inte redan är gjort. Finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploatören liksom kostnaden för eventuella brandposter.

Minst två månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Kommentar:

Dagvattenhanteringen kommer att lösas inom planområdet. En uppdaterad VA-utredning, vilken beskriver dagvattenhantering inom fastigheten, finns framtagen.

Avfallshanteringen för fastigheten beskrivs i planbeskrivningen. Lösningen har tagits fram i dialog med VIVAB och Hamn- och gatuförvaltningen.

10. Hallandstrafiken, 2016-04-07

I december 2015 minskade Hallandstrafiken antalet turer på linje 620 Espevik-Varberg till en tur i vardera riktning per vardag på grund av lågt resande. Det aktuella planområdet ligger omkring 3,5 km från väg 845 "gamla E6" som är ett utpekade kollektivtrafikstråk. Här trafikerar huvudsakligen linje 615 med ett stort turutbud. Hallandstrafiken anser att det är viktigt med goda gång- och cykelmöjligheter från Årnäshalvön till närmaste hållplats på väg 845 för att främja ett hållbart resande med kollektivtrafik.

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

11. Hyresgästföreningen region Västra Sverige, 2016-03-21

Har inget att erinra angående detaljplanen för Årnäs 4:69.

Kommentar:

Noteras.

12. TeliaSonera Skanova Access AB, 2016-03-10

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Befintlig anläggning utefter fastighetens sydöstra sida har i planen skyddats med u-område.

Eventuell undanflyttning av den PE22-slang som går till befintlig byggnad i samband med exploateringen, bekostas av exploatör/fastighetsägare och beställes via e-post; natcenter@skanova.se

För digital karta samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

13. Fastighetsägare, 2016-04-06, rad 37 (radnummer i diariet)

Synpunkter avseende förslag till ändring av detaljplan och föreslagen nybyggnation på fastigheten Årnäs 4 :69.

I egenskap av fastighetsägare har denne vissa invändningar av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation på Årnäs 4:69.

Fastighetsägaren har vid detta tillfälle ej trängt in huruvida det är förenligt (se 2 § 4 kap MB) med allmänhetens intresse att uppföra lägenhets- och radhus på fastigheten 4:69. Fastighetsägaren förutsätter, att planområdet omfattas av strandskydd och att upphävning av strandskydd krävs.

Nuvarande detaljplan för Årnäs 4:69

I nuvarande plan framkommer det att byggnadshöjd får vara 4 m. Fastighetsägaren förutsätter, att man inte väsentligt kan överskrida denna höjd, vilket skulle innebära att man förändrar det strandskyddade området från fritidsbebyggelse till bostadsbebyggelse (permanent). Denna ev. stora ändring av byggnadshöjd skulle kunna medföra, att även andra fastighetsägare kan hänvisa till denna nya byggnadshöjd.

Ny detaljplan Årnäs 4:69

Förslaget innebär i allra högsta grad avvikelser från befintliga planer i området, och framförallt då det ligger inom strandskyddat område. Tidigare plan innebär, att fastigheten ska användas för handelsändamål. Fastighetsägaren har inget att erinra mot att ny plan skall avse plan för bostadsändamål men absolut inte både handels- och bostadsändamål. Om den nya planen omfattar endast byggnation för bostadsändamål och om fastigheten bebyggs med endast en fastighet med rätt höjd, som andra planer inom området, kan fastighetsägaren se positivt på nya planen och ev. byggnation enligt tidigare normer inom området vad beträffar normal storlek av en fastighet och dess höjd (oerhört viktigt). Det kan också hänvisas till kommunens fritidshusetredning 2013-09-19 i vilken man hävdar, att västra Årnäs inte uppfyller kraven för ett praktiskt vardagsboende.

Fastighetsägaren föreslår att man tar fram en ny detaljplan som kan tillåta en byggnation med rimlig storlek och höjd för bostadsändamål. Med önskan om att detta blir bra för oss alla i ett underbart Espevik.

Kommentar:

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Den i planen nu angivna nockhöjden, 7,5 meter, gäller endast inom planområdet. Omkringliggande fastigheters höjder regleras i de detaljplaner som de omfattas av.

Exploatörens ambition är att bygga bostäder inom planområdet. Användningen detaljhandel kvarstår dock för att medge en valfrihet och en flexibel användning av fastigheten.

I och med att byggnadsnämnden lämnat positivt planbesked har nämnden också godkänt avvikelser från befintliga planer i närområdet. Hur stor avvikelse som är lämplig prövas i detaljplanen.

14. Fastighetsägare, 2016-04-05, rad 35 (radnummer i diariet)

1. Övergripande ställningstagande

I egenskap av sakägare och fastighetsägare motsätter sig denne utformning av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation för Årnäs 4:69.

Fastighetsägaren ställer sig positiv till nybyggnation av ett bostadshus för bostadsändamål som ligger i linje med reglerna som finns för Årnäshalvön för fritidsbebyggelse.

2. Synpunkter på behovsbedömning av miljöbedömning

Ändring av detaljplanen och nybyggnation på Årnäs 4:69 har så stor miljöpåverkan att en miljöbedömning bör göras enligt 11 § 6 kap Miljöbalken (MB). Nedan följer en utveckling av detta ställningstagande.

I samband med förslag till ändring av detaljplan och nybyggnation för Årnäs 4:69 fick fastighetsägaren ta del av både behovsbedömning av

miljöbedömning (2015-01-27) samt plan- och genomförandebeskrivningen (2015-12-17). Dessa två dokument gör denne som fastighetsägare och boende i området djupt orolig och kritisk.

Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning är enligt 3 § 6 kap MB att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekterna som den planerade verksamheten eller åtgärden kan medföra dels på människor, djur, växter, vatten, landskap och kulturmiljö, hushållning med mark och vatten samt miljön i övrigt. En behovsbedömning är ett ställningstagande till om en miljöbedömning behöver göras eller inte. I Behovsbedömning av miljöbedömning (2015-01-27) har det enligt tabellen med rubriken "Platsens förutsättningar" gjorts en utredning vilket inte är förenlig med plan- och genomförandebeskrivningen (2015-12-17). Nedan görs en kortfattad jämförelse mellan dessa två beskrivningar med utgångspunkt i behovsbedömning av miljöbedömning.

"Riksintressen och särskilda hushållsregler"

Här framkommer det att området omfattas av ett Riksintresse och särskilda hushållningsbestämmelser enligt 1 § 4 kap MB. Att ett område omfattas av riksintresse innebär att hänsyn ska tas till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. I 2 § stadgas det att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas och där räknas kustområdet i Halland explicit upp. Enligt plan- och genomförandebeskrivningen (s. 4) framkommer det att tidigare ansågs området inte ingå i område för riksintresse. Numera är det enligt behovsbedömning av miljöbedömning, ostridigt att det omfattas av 4 kap. "Planområdet ligger inom det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kapitel." Inom detta område ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas". I samma stycke står det "Planområdet i sig omfattas inte av dessa intressen". Den sista formuleringen är vilseledande och genom att läsa detta stycke ges intrycket av att fastigheten inte omfattas av Riksintresse. 4 kap MB täcker stora områden och att undanta vissa planområden är inte förenligt MB:s kapitel. Kort sagt kan det konstateras att även Fastighet 4:69 omfattas av Riksintresse.

Konsekvensen av detta är att fastighetsägaren ställer sig frågande till vad som kan tyckas vara ett hastigt ställningstagande där kommunen konstateras att "förslagen bedöms inte inskränka på ovanstående intressen". Vilken grund finns det för detta ställningstagande? Att uppföra ett flertal separata lägenhets- och radhus kommer att få negativa konsekvenser på turism och friluftsliv. Detta stärks ytterligare av att planområdet både ligger mellan stränder och skog. Vidare innebär riksintresse att förändringar ska göras med beaktande till allmänhetens fördel.

Under rubriken "konsekvenser" (s. 8) i plan- och genomförandebeskrivningen står det "Att tillskapa bostäder enligt planförslaget bedöms inte påtagligt skada områdenas natur- och kulturvärden enligt 4 kap MB". Trots att en ändring inte påtagligt kommer skada området naturvärden kommer en ändring av detaljplanen leda till skada eller risk för skada. En bedömning mellan fastighetsägarens intresse och allmänhetens intresse för turism och friluftsliv är det mot det högt ställda rekvisitet "särskilt beaktas" i 2 § 4 kap MB ostridigt att det är oförenligt med allmänhetens intresse att uppföra lägenhets- och radhus

på fastighet 4:69. Således har planändringen utformats i strid mot 4 kap och det kan skada områdets naturvärden.

Under denna rubrik finns även en kort fråga "Dagvattnet?". Det bör utvecklas vilka oklarheter det finns vad gäller dagvattnet. Finns det tvivel om att byggnationen även få konsekvenser på dagvattnet i området stärker det att en miljöbedömning skall göras (se även avsnitt 4.5).

"Skyddad natur/kultur enl. 71mp MB (...)"

Av denna kolumn framkommer det att planområdet berörs av strandskyddet. Vidare står det explicit uttryckt att strandskyddsupphävande krävs. I plan- och genomförandebeskrivningen (s. 7) står att en planförutsättning är att planområdet inte omfattas av strandskydd. Av det kan det ifrågasättas om planändringens utformningen främst tagits fram i fastighetsägarens intresse där miljö- och allmänhetens intresse hamnat i bakgrunden. Fastighetsägaren motsätter sig starkt att strandskyddet upphävs.

3. Gällande detaljplan för nuvarande Årnäs 4:69

I plan- och genomförandebeskrivningen (2015-12-17, s. 4) framkommer att byggnadshöjden på byggnationen får vara 4 m. Den befintliga byggnaden är i nuläget ca 6 m. Detta ställer fastighetsägaren sig frågande till eftersom kringliggande byggnader i området inte tillåts denna höjd. Att tillåta framtida överträdelser av byggnadshöjden gör att frågan bör ställas om kommunen har för avsikt att förändra det havsnära området på Årnäshalvön från ett område för fritidsbebyggelse till ett område för bostadsbebyggelse? Att tillåta en högre byggnadshöjd gör att kommunens beslut blir prejudicerande eftersom det kommer saknas grund för att i framtiden neka andra fastighetsägare i området att bygga på denna höjd.

4. Ny detaljplan för Årnäs 4:69

4.1 Antal byggnader på fastigheten

Att bygga en bostad med bostadsändamål på fastigheten, är något fastighetsägaren inte motsätter sig. Kort sagt bestrider fastighetsägaren inte byggnation av en ny bostad i rimlig höjd och omfattning. Det är förenligt med de regler som ligger i linje med reglerna som finns för Årnäshalvön för fritidsbebyggelse. Därmed motsätter fastighetsägaren sig byggnation av friliggande byggnader.

4.2 Ändring av fritidsbebyggelse till bostadsbebyggelse

Som det konstaterades i avsnitt 3 ställdes frågan om kommunen har för avsikt att förändra området för fritidsbebyggelse till ett område för bostadsbebyggelse. Att området inte längre endast ska vara till för fritidsbebyggelse stärks av plan- och genomförandebeskrivningen (2015-12-17, s. 9) där det står att planförslaget möjliggör för annan typ av boende samt betonar att man vill främja en blandning av boendetyper och former. Detaljplanen är mycket främmande i jämförelse med befintliga detaljplaner i området och är vidare mycket ingripande i detta strandbelägna område där kommunen hittills endast tillåtit byggnation av fritidsbostäder. Det kan antas att kommunen har för avsikt att området fortsättningsvis ska präglas av fritidshusbebyggelse då man i Fritidshusutredningen Områden lämpliga för helårsboende? (2013-09-19) hävdar att "västra Årnäs bedöms inte uppfylla kriterierna för ett praktiskt vardagsboende". Man hänvisar också på sidan 1(10) till riktlinjerna för

den fördjupade översiktsplanen för norra kusten (2000) där det "anges att de västra delarna av Årnäshalvön ska nyttjas för fritidsbebyggelse. Att godta den föreslagna ändringen av detaljplanen för Årnäs 4:69 anser fastighetsägaren strida mot kommunens egna uppsatta planer.

4.3 Ändamål med detaljplan

Enligt nuvarande detaljplan skall fastigheten användas för handelsändamål. Förslaget att förändra detta till bostadsändamål ställer fastighetsägaren sig positivt till eftersom det i nuläget sker ett förfall av fastigheten och det har pågått nedskräpning. Denna nedskräpning har bland annat resulterat i att det under flera år har flugit in skräp på min tomt samt varit en mycket stark lukt från sopcontainrarna. Kort sagt kan skötseln av tomtens kritiserats och besvärats både av fastighetsägare och allmänhet i området. En medveten nedskräpning på fastigheten som allmänheten har insyn till är i sig stridigt enligt MB. Det gör att en förändring på fastigheten i form av ett bostadshus av rimlig omfattning och höjd är nödvändig och något som fastighetsägaren således ställer sig positivt till.

Enligt plan- och genomförandebeskrivningen (2015-12-17, s. 2) framkommer det att fastighetsägaren inkommit med "(...) ansökan om planbesked för att kunna uppföra bostäder på fastigheten samt eventuellt ha var möjligheten att kunna bedriva handel". Därefter står det att "Målet med planen är att möjliggöra för bostäder". Dessa två meningar är inte förenliga. I det fall målet är att förändra detaljplanen till bostadsändamål är det som ovan redogjorts inte något som fastighetsägaren ställer sig mot. Detta eftersom översiktsplanen för Årnäs är utpekad för fritidsbebyggelse. Beskrivningen är dock formulerad så att fastighetsägaren vill att ny detaljplan både ska vara för handels- och bostadsändamål. Att ha en affär i området har för fastighetsägaren inte varit gynnsamt. Det har varit omfattande nedskräpning, illaluktande containrar och trafik och då från lastbilar. Att ha kvar handelsändamål i den nya detaljplanen är därför inte förenligt med plan- och genomförandebeskrivningen (s. 8), där den nya detaljplanen ska leda till "En trafiksäkrare utformning av gatorna enligt gällande program kan öka trafiksäkerheten i planområdet".

4.4 Strandskydd

Att planområdet har strandskydd bekräftas i Behovsbedömningen (s. 1). Mot bakgrund av det är det ostridigt att området omfattas av strandskydd. Med utgångspunkt att området är strandskyddat krävs det vidare ett strandskyddsupphävande. Reglerna om strandskydd finns i 7 kap MB. Strandskyddet är utformat som ett generellt områdesskydd och gäller vid havet. Syftet är enligt 13 § 7 kap MB att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Enligt 14 § 7 kap MB får Länsstyrelsen utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften. För att kunna trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten har alltså fastighet 4:69 ett strandskydd.

Innebörden av ett strandskydd är enligt prop 2008/09:119 att det finns ett förbud mot att vidta vissa åtgärder. Bland annat uppföra nya byggnader, 16 §. Reglerna i MB ger kort sagt prioritet till skyddssyftena vilket gör att nytillkommande intressen i huvudregel får ge vika.

Undantaget är så kallat strandskyddsdispens vilket Länsstyrelsen i det enskilda fallet får medge enligt 18a §. Mot bakgrund av MB:s regelverk kan det konstateras att det saknas skäl att ge sådan dispens till ändring av detaljplan och nybyggnation av fastighet 4:69. För att en ändring av detaljplan och nybyggnation inte ska vara lagstridig krävs alltså ett upphävande av strandskyddet.

Strandskyddet får dock upphävas i ett område som avses att tas i anspråk för bebyggelse. Enligt 18 § 7 kap st. 2 MB krävs särskilda skäl för ett sådant upphävande. Sådana särskilda skäl vill fastighetsägaren ha en motivering till varför det föreligger. Enligt både förarbeten och praxis ska upphävande tillämpas restriktivt. Det är av stor vikt att strandskyddet utformas på ett sätt som tillvaratar behoven i dag samtidigt som det tillgodoser en långsiktig hållbar förvaltning av strandområdena i syfte att bevara dem.

I prop 2008/09: 119 stadgas det vidare att övergången mellan land och vatten ger utrymme för olika livsmiljöers funktioner. Havsstrandängar har betydelse för häckningsplatser för många fågelarter. I nuläget finns en byggnad på Fastighet 4:69. Att uppföra en sådan byggnation som det givits förslag till kommer skada angränsande mark. Bland annat finns en stor åker mitt emot fastigheten. Denna åker är obebyggd och kan mycket väl vara en sådan äng som det i proposition 2008/09:119 beskrivs ha stor betydelse som häckningsplats för många fågelarter och ha en vegetation av salttåliga arter som saknas i inlandet. Vidare har vissa naturtyper särskilt höga värden för strandskyddets syften. Sådan är exempelvis uddar och näs som till huvuddelen är obebyggda, naturliga, oreglerade hela vattendrag, sumpskogar med mera. Vissa naturtyper saknar vanligtvis naturvärden, till exempelvis åkermark och skog. Det framhålls att eftersom strandskyddets syften är långsiktiga behöver man dock ta hänsyn till sådana områdens framtida potential för att kunna göra en mer rättvisande bedömning av förutsättningarna för djur- växtlivet. Områdena kan ibland ha värden för allmänhetens friluftsliv. Exempel på det är att ett hygge kan vara uppskattat av bärplockare eller att förekomsten av odlad mark kan skapa öppna landskap, vyer som i kombination med vatten ger värdefulla naturupplevelser. Såsom det ser ut idag är landskapet öppet. Att uppföra denna omfattande byggnation kommer ta bort denna öppenhet och skada angränsande fastigheter, både ur miljö- och allmänhetens perspektiv. Ett exempel är ett omfattande garage med tillhörande förråd. Att vidare skriva i Behovsbedömning av miljöbedömning (s. 3) att eftersom planen tillåter fler bostadshus på fastigheten ökar det bilresor vilket gör att området kommer bli mer trafikerat. Att i plan- och genomförandebeskrivningen (s. 8) skriva att en nybyggnation kommer öka trafiksäkerheten är inte förenligt med den ökade trafik som beskrivs i behovsbedömningen.

4.5 Utbyggnad av allmänt ledningsnät för dagvatten samt för försörjningsdammar för dagvatten

Det är inte bara det att strandskyddet kommer att upphävas om detaljplanen kommer att gå igenom och därmed få negativa konsekvenser på fastigheten 4:69 och fastigheterna runt omkring. I plan- och genomförandebeskrivningen (s. 8) står det:

"Dagvatten ska fördröjas inom tomtmark. För närvarande finns det ingen kommunallösning för dagvatten inom planområdet fastighetsägaren

ansvarar för att hantera dagvattnet inom egen tomt. En dagvattenutredning har gjorts på uppdrag av exploatören. Möjligheten att anordna slutna utjämningsmagasin på tomten är mycket begränsade då den övervägande delen av tomten kommer att tas upp av byggnader och en innergård. Området där tomten ligger är ganska låglänt och sannolikt är grundvattenytan tidvis också en begränsande faktor. Förslaget är att använda ga-området på fastigheten Årnäs 3:86 som utjämningsmagasin samt att även i fortsättningen använda befintlig ledning till Espeviken. Området som föreslås användas som utjämningsmagasin är ga-områdets nordvästra del som relativt enkelt kan ställas i ordning."

Det medges att möjligheten att anordna med slutna utjämningsmagasin på tomten är begränsad eftersom övervägande del av tomten kommer tas upp av byggnader och en innergård. Dessutom står det att tomten beläget låglänt och grundvattenytan är tidvis också en begränsande faktor. I Behovs- och miljöbedömningen (s. 4) står det att en ändring av planområdet är så ingripande att även en exploatering enligt förslag medför att ett allmänt ledningsnät för dagvatten samt fördröjningsdammar för dagvattens ska byggas ut. Denna exploatering är mycket ingripande. Inte bara för fastigheterna runt omkring utan för hela området. Att bland annat bygga fördröjningsdammar är ingripande ur miljösynpunkt och det är oklart vilka konsekvenser det får för Årnäshalvöns art- och växtliv. Risken att skada miljö och närliggande fastigheter som en exploatering kan medföra, stärks av att området omfattas av en planbeskrivning där området under havsnivån inte bör förändras.

4.5 Allmänna synpunkter

Som det framhölls i Avsnitt 3 är den befintliga byggnaden är i nuläget ca 6 m. Att byggnadshöjden ska utökas samt att tillåta en nockhöjd på 8,5 meter motsätter fastighetsägaren sig. Konsekvensen av omfattningen och höjden på byggnaden gör att det dels skuggar stor del av min fastighet vilket sänker mervärdet. Detta dels för att fönster och balkonger ger hyresgästerna full insyn in i min byggnad.

Fastighetsägaren motsätter även ett utfartsförbud längst Espeviksvägen. Denna utfart används konsekvent av boende och allmänheten i området. Mot bakgrund av beskrivningen samt idéskiss och karta över planområdet, är felaktigt att påstå att andra fastigheter inte kommer att påverkas.

Kommunen bör ta fram en ny detaljplan och tillåta en byggnation i rimlig omfattning och höjd.

Kommentar:

Den felaktiga skrivningen i samrådets planbeskrivning - att området inte omfattas av riksintresse - har korrigerats.

Stadsbyggnadskontorets fortsatta bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens omfattning att planens genomförande inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Se länsstyrelsens yttrande ovan.

Hallandskusten som helhet hör till de områden som har särskilda hushållningsbestämmelser där hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden enligt 4 kap. miljöbalken. Inom dessa områden ska turismen och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelsen utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Då aktuell fastighet redan idag är bebyggd utgör inte riksintresset ett hinder, att inom fastigheten uppföra bostäder istället för handel. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att riksintresse enligt miljöbalken inte riskerar påtaglig skada. Se länsstyrelsens yttrande ovan.

Dagvattenhanteringen kommer att lösas inom planområdet. En uppdaterad VA-utredning, vilken beskriver dagvattenhantering inom fastigheten, finns framtagen.

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Idag finns ingen pågående detaljplan för att förändra boendetyper från fritidshus till åretruntboende på resterande del av Årnäshalvön.

Fastighetsägarens ambition är att bygga bostäder inom planområdet. Användningen detaljhandel kvarstår dock för att medge en valfrihet och en flexibel användning av fastigheten.

Då exploateringen är liten bedöms trafiksituationen påverkas marginellt. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas exploateringen innebära 44-59 resor per dag, varav ca 38-51 med bil.

En utveckling av fastigheten enligt användningen detaljhandel kan generera omkring 100 bilresor per dygn, enligt trafikstringsverktyget.

Ett nytt förslag för hanteringen av dagvattnet finns framtaget. Dagvattenhanteringen kommer att lösas inom planområdet.

Nockhöjden har sänkts till 7,5 meter. En skuggstudie finns framtagen och är bilagd planen. Nockhöjden blir inte prejudicerande för omkringliggande bebyggelse. Detaljplanens bestämmelser gäller endast inom aktuellt planområde.

Angående utfartsförbudet från fastigheten Årnäs 4:69 mot Espeviksvägen. Andra boende och allmänhet i området har inte rätt att använda Årnäs 4:69 som utfart om inte erforderliga avtal finns.

15. Fastighetsägare, 2016-04-06, rad 38 (radnummer i diariet)

I egenskap av sakägare och fastighetsägare motsätter sig denne utformning av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation för Årnäs 4:69.

(Samt samma text som i yttrande från fastighetsägare rad 35.)

Kommentar:

Se svar till Sakägare 14. Fastighetsägare, rad 35.

Övriga

16. Fastighetsägare, 2016-04-04, rad 34 (radnummer i diariet)

Det finns ett antal omständigheter som talar emot kommunens upprättade planförslag (Dnr: 2013/131) publicerat för samråd 2015-12-17.

Av de fastigheter som finns på Årnäshalvön så är ca 75% semesterbostäder. Endast en mindre del utgörs av bofast befolkning. Ju närmare strand och vatten desto större andel semesterbostäder. I detta berörda fall torde den närmaste omgivningen till Årnäs 4:69 utgöras av 80-85 % semesterboende. Planförslaget som även innebär en ändring av detaljplanen för området utsändes för samråd under perioden 17 dec. 2015 till 7 april 2016, d. v. s. under lågsäsong. De flesta av de semesterboende har således haft ingen eller begränsad tillgång till denna samrådshandling. För att nyttan med ett samråd skall vara optimalt är det väsentligt att så många berörda parter som möjligt får tillfälle att yttra sig även semesterboende med egna fastigheter. Det synes ej ha skett i det här fallet.

För hela Årnäshalvön pågår för närvarande en fördjupad översiktsplanering. Samråd har skett och kommunen skall återkomma med en korrigerad plan, FÖP. Innan denna övergripande planering har skett så är det prematurt att förekomma denna genom successivt ändrade detaljplaner. Det är ju den övergripande planen som skall styra och denna bör då ej föregripas av ett antal ändrade detaljplaner.

Kommunen har redan tidigare lagt förslag på utökad byggnation, Duveslätt 1:3 m.fl. samt föreslagit utökad byggrätt för ett antal områden på halvön. Inga av dessa planer har hittills beslutats. Det är emellertid väl känt att kommunen vill väsentligt utöka byggnationen på Årnäshalvön, enligt förslaget till FÖP med minst 600 bostäder. Länsstyrelsen har emellertid redan konstaterat att Årnäshalvön inte är att betrakta som tätort varför miljöbalkens regler är gällande. Det är med stigande förvåning Fastighetsägaren konstaterar att kommunen är på väg att förstöra ett av Sveriges 15 största fritidshusområden med sin utbyggnadspolitik för bostäder. Huruvida detta är kommunens egen planering eller i vilken grad påtryckningar kommer uppifrån, politiker etc. vet Fastighetsägaren ej. Vad som däremot kan konstateras är att kusten i Halland i sin helhet är av riksintresse och har ett uttalat skydd i MB. Där anges bl.a. att turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen, skall särskilt beaktas vid bedömning av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Av planhandlingen framgår, det omnämnda avtalet mellan kommunen och exploitören, att det är kommunen som har tryckt på för att marken skall användas för enbart bostadsändamål. Det synes som om kommunen har satt i system att planera och få igång så många bygglovsärenden som möjligt före det FÖP har fastställts. Om så är fallet är denna strategi är förkastlig. Oavsett vad som ligger bakom ovan angivna detaljplaneändring så är denna i nuläget ändå klart olämplig.

I både Fritidshusutredningen och i förslaget till FÖP så har undantag gjorts för områden på västra Årnäs där ingen förändring i byggrätten skall göras, d.v.s. 80 kvm+ 20 kvm ska vara gällande. Trots detta föreslås nu, fastigheten Årnäs 4:69 ligger inom detta område, en ändring av detaljplanen för att bygga sex radhus med två våningar. Kommunen går så att säga emot sina tidigare utfästelser. I FÖP har angivits att extra restriktiv hållning skall tillämpas i området för enstaka bebyggelse. Detta tycks ju förvånande nog inte gälla ett nyproducerat radhusområde om sex radhus med två våningar?

Planområdet ligger helt nära den allmänna badstranden och strandskyddet är därför gällande. Någon inskränkning av strandskyddet bör ej ske med hänvisning till MB och det rörliga friluftslivets intressen.

Årnäs 4:69 är idag avsedd för näringsverksamhet. Någon omklassificering till bostäder i detaljplanen bör inte göras. Även om den befintliga livsmedelsaffären idag är nedlagd så kan området användas till andra ändamål för att bedriva näringsverksamhet, en restaurang eller en strandpaviljong eller liknande. På hela Årnäshalvön saknas livsmedelsaffärer det enda som finns på sommaren är en kiosk på Lindås camping. Halvön kommer dessutom från och med i sommar att sakna utskänkningsställe och restaurang då Espeviksgården beslutat lägga ner sin verksamhet. Ur en framtida konkurrenssynpunkt så bör inte Årnäs 4:69 omvandlas till bostäder. Ska annars för framtiden hela halvön endast vara hänvisade till Lindås campings kioskverksamhet. Det är bättre att behålla möjligheten till näringsverksamhet nere i närheten av stranden som idag. Dagens placering är dessutom väl placerad för turism och sommarboenden. Halvön bör behållas som fritidshusområde. Någon ändring i detaljplanen bör således inte göras.

Den föreslagna nybyggnationen är stor och skrymmande och passar inte in bland de låga enplans sommarhus som idag är belägna nära stranden. En högsta nockhöjd på 8,5 m innebär att dessa sex tänkta hus fullständigt kommer att förändra strandmiljön till det sämre. Husen kommer dessutom att förses med inredningsbar ovanvåning vilket gör att dessa hus kommer att framstå som tvåvåningshus och därmed dominera den strandnära miljön. Då husen även synes vara avsedda för åretruntboende så kommer även detta att förändra miljön vid den allmänna badstranden. Trafiksituationen kommer även att påverkas motsvarande.

En annan aspekt på föreslagen planändring är dagvattensituationen. En utökad användning året runt ex. vis biltvätt etc. kommer att påverka dagvattnet vilket avses att, efter utjämning, släppas ut direkt i den å som rinner ut mitt i Espeviken. Risk för kemikalier och föroreningar direkt ut i badvattnet föreligger.

Det tänkta planförslaget bör enligt ovan refuseras.

Kommentar:

Till berörda sakägare skickas planförslaget till den adress där den boende är folkbokförd. Även om planen inte var på samråd under sommaren ska berörda därmed ha fått ta del av handlingarna.

Den fördjupade översiktsplanen för norra kusten antogs av kommunfullmäktige under 2017. I fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Norra kusten 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. Planen kan därför inte anses som stridande mot ÖP/FÖP.

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

I och med att byggnadsnämnden lämnat positivt planbesked har nämnden också godkänt avvikelser från befintliga planer i närområdet.

Nockhöjden har sänkts till 7,5 meter.

Då exploateringen är liten bedöms trafiksituationen påverkas marginellt. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas exploateringen innebära 44-59 resor per dag, varav ca 38-51 med bil. En utveckling av fastigheten enligt (gällande) användningen detaljhandel bedöms generera omkring 100 bilresor per dygn.

En uppdaterad VA-utredning har tagits fram inför granskningen. Utredningen tydliggör att dagvattnet ska renas och tas om hand på den egna fastigheten.

17. Fastighetsägare, 2016-04-06, rad 39 (radnummer i diariet)

I egenskap av sakägare och fastighetsägare motsätter sig denne utformning av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation för Årnäs 4:69.

(Samt samma text som i yttrande från fastighetsägare rad 35.)

Kommentar:

Se svar till Sakägare 14. Fastighetsägare, rad 35.

18. Fastighetsägare, 2016-04-07, rad 41 (rad nr i EDP Vision)

I egenskap av sakägare och fastighetsägare motsätter sig denne utformning av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation för Årnäs 4:69.

(Samt samma text som i yttrande från fastighetsägare rad 35.)

Kommentar:

Se svar till Sakägare 14. Fastighetsägare, rad 35.

19. Fastighetsägare, 2016-04-15, rad 44 (rad nr i EDP Vision)

I egenskap av sakägare och fastighetsägare motsätter sig denne utformning av ny detaljplan och förslaget till nybyggnation för Årnäs 4:69.

(Samt samma text som i yttrande från fastighetsägare rad 35.)

Kommentar:

Se svar till Sakägare 14. Fastighetsägare, rad 35.

Förslag till ändringar

Följande justeringar är gjorda mellan samråd och granskning.

- Största byggnadsarea är sänkt från 740 kvadratmeter till 650 kvadratmeter. En bestämmelse som reglerar största byggnadsarea per huvudbyggnad till 300 kvadratmeter är tillagd.
- En bestämmelse om ett minsta mått på 6 meter mellan huvudbyggnader har lagts till. I det måttet räknas även utstickande balkonger in.
- Prickmark mot gatan är utökad med en meter, från 5 meter till 6 meter.
- Prickmark mot angränsande fastigheter är utökad med en meter, från 4 meter till 5 meter.
- Högsta byggnadshöjd på 6,5 meter samt högsta nockhöjd på 8,5 meter är justerad till en högsta nockhöjd på 7,5 meter för huvudbyggnader och 3,5 meter för komplementbyggnader.
- Planen omfattar både bostads- och handelsändamål.
- Bestämmelsen Fastigheten får inte delas är ersatt med bestämmelsen Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Martina Pihl Fritsi
Handläggare