



Detaljplan

Bua 4:94 m.fl.

Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av 10:248, s:27 och s:31
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 18 februari 2016 till den 14 april 2016. Samrådshandlingar har skickats till Länsstyrelsen, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Barn- och utbildningsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Marknad Varberg, Fortum, VIVAB, Naturskyddsföreningen, TeliaSoneraSkanova Access AB samt till berörda sakägare.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen, 2016-04-13

Ärendet

Planområdet är beläget vid båthamnen i Bua i anslutning till Båtafjorden, ca 20 km norr om Varbergs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra bebyggelse för centrumändamål, hotell/vandrarhem, lägenheter och kedjehus. Planen syftar också till att flytta och utveckla den planlagda naturmarken som idag finns inom Bua 10:248. Planförslaget har behandlats på länsstyrelsens plangrupp den 2 mars 2016 med länsstyrelsens sektorsföreträdare.

Gällande regleringar

I den fördjupade översiktsplanen för norra kusten (antagen 2001) anges att Bua ska bestå och utvecklas som serviceort. I det samrådsförslag till ny fördjupad översiktsplan som var på samrådsremiss under 2015 är området föreslaget för bostadsbebyggelse.

Området berörs av detaljplan för Bua hamn (laga kraft 2004), som medger Natur samt områden för service, kontor, handel, hantverk, restaurang och bilservice. För de två fastigheterna i sydväst (Bua 10:108 och 10:97) gäller detaljplan från 1967. En fastighet är planlagd som allmänt ändamål och den andra för handelsändamål.

Området omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser i 4 kap 2 och 4 §§ i miljöbalken (MB). I Båtafjorden finns riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Ringhals hamn samt farleden in till hamnen i Ringhals. Planområdet omfattas av strandskydd. Dock inte av det utvidgade strandskyddet.

Planhandlingar

Enligt 4 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen bl.a. redovisa de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Länsstyrelsen saknar uppgifter

kring hur kommunen tar hänsyn till exempelvis nuvarande (och eventuell framtida) hamnverksamhet. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med ett resonemang kring detta.

Enligt 4 § 2 kap PBL får mark endast tas i anspråk för bebyggelse om den från allmän synpunkt är lämplig för det. Lämplighetsprövningen ska göras i detaljplanen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på:

- strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Strandskydd

I planbeskrivningen på s.14 anges att strandskyddet ska upphävas inom planområdet. På plankartan ska anges vilket område som omfattas av strandskydd. En beskrivning av området samt vilka särskilda skäl som åberopas för upphävande ska redovisas i planbeskrivningen. Strandskyddet kan endast upphävas om det finns särskilda skäl och om beslutet inte strider mot strandskyddets syften.

Översvämning

Planområdet ligger inom riskområde för tillfälliga och permanenta höga vattennivåer från havet. Denna risk beräknas öka till följd av ett förändrat klimat. I samband med att kommunen antar en plan för bostäder godkänner kommunen samtidigt att marken är lämplig för ändamålet. Ju mer kunskapsunderlag som finns om nuvarande och framtida vattennivåer och markförhållanden, desto större risk tar kommunen för framtida skadeståndsanspråk om planer antas i strid mot detta underlag.

För att säkerställa att planområdet är lämpligt för den markanvändning som planen anger, krävs att skyddsåtgärder mot översvämning säkerställs i planen. Detta kan innebära tekniska åtgärder vid nybyggnation, samt åtgärder för att skydda befintlig bebyggelse. Om ytterligare markområden krävs för att säkerställa eventuella skyddsåtgärder ska dessa knytas till planen samt anges på plankartan.

I planförslaget anger kommunen att man har tagit hänsyn till de höga vattennivåerna genom att införa en bestämmelse om lägsta golvhöjd. +2,5 för centrum/tillfällig vistelse och +3,0 för bostäder. Länsstyrelsen anser att lägsta golvnivå för bostäder och tillfällig vistelse ska vara +3,5. Om centrumbyggnader ska ges en lägsta golvhöjd på +2,5 ska det finnas bestämmelser om att dessa byggnader ska vara vattentåliga.

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för konsekvenser och åtgärder för hantering av översvämningens risk. Risken för översvämning tas inte heller upp i behovsbedömningen.

Vidare behöver kommunen hantera de höjdskillnader som blir ett resultat av en bestämmelse om lägsta golvhöjd.

Frågan om stigande grundvatten samt vad detta kan innebära för dagvattenhanteringen behöver även behandlas. Om dagvatten avleds till havet kan det bli fråga om dämningseffekter vilket kan leda till svårigheter att avleda dagvattnet.

Förorenad mark

ÅF har gjort en miljöteknisk markundersökning som redovisas i ett PM daterat 2014-11-19. Enligt PM:et, figur 2, syns att planområdet tidigare använts som båtuppställningsplats. I redovisningen av resultaten skriver ÅF att ingen indikation på förorening påvisades i fält med undantag för förhöjd halt av flyktiga organiska föreningar i yttlig jord i en provpunkt samt kvarlämnat avfall i markytan, samt att den förenklade riskbedömningen i anslutning till nu utförd översiktlig undersökning inte påvisar några miljö- eller hälsorisker. ÅF skriver i slutsatserna att med hänvisning till tidigare verksamheter (drivmedelsanläggning, bilverkstad) och sanering ned till MKM (mindre känslig markanvändning) inom Bua 4:94 så bör lämpligheten med att planera för bostadsändamål diskuteras. Risk finns att påträffa petroleumkolväten i anslutning till byggnaden på Bua 4:94. ÅF skriver också att kompletterande arbeten med jordprovtagning kan utföras med syfte att minimera risken att påträffa förorenad jord.

I planbeskrivningen sägs att på fastigheten Bua 4:94 har Shell (numera St 1 Energy) bedrivit verksamhet med drivmedelsförsäljning från slutet av 1960-talet till år 2012. Fält- och analysresultat för jord har sammanställts i tabellform och jämförs med Naturvårdsverkets riktvärden. Samtliga analyserade halter av petroleumkolväten (BTEX, alifater, aromater och PAH) och metaller samt PCB underskrider riktvärden för KM och MKM. Analyserade halter i filtrerat grundvatten underskrider riktvärden. I planbeskrivningen sägs även att sanering till nivån MKM genomförs inom del av Bua 4:94 som får planbestämmelsen kvartersmark. Ansvarig är Varbergs kommun.

Länsstyrelsen anser att de områden som på plankartan anges som park, bostäder, samt bostäder, centrum, kontor, inte bör innehålla högre halter av föroreningar än riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Ytterligare undersökningar av förekomst av petroleumkolväte inom fastigheten Bua 4:94 bör göras. Undersökning av branschtypiska föroreningar för småbåtshamnar och båtuppställningsplatser bör göras på de platser inom planområdet där det finns risk att dessa föroreningar förekommer. Vidare ska planen förses med en bestämmelse om villkorat bygglov kopplat till marksanering.

Buller

Norconsult har gjort en vägtrafikbullerutredning daterad 2015-11-23. I den sägs att riktvärdet för trafikbuller 55 dBA klaras för samtliga hus och våningar samt att inga särskilda bullerskyddsåtgärder krävs.

Länsstyrelsen delar i stort sett bedömningen vad gäller trafikbuller. I det sydöstra hörnet av detaljplanen kan den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA överskridas vid ett bostadshus fasad, beroende på hur bostadshuset placeras. Den maximala ljudnivån 70 dBA och den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA överskrider inom de delar av planområdet som ligger närmast vägarna. Det bör i planbestämmelserna säkerställas att om bostäderna har tillgång till en uteplats bör ljudnivån på uteplatsen vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Detaljplanen bör innehålla en planbestämmelse om störningsskydd med följande lydelse: "Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå."

Länsstyrelsen anser att det även ska framgå av planbeskrivningen om det finns kvar någon annan verksamhet inom hamnområdet i Bua, såsom verkstad eller livsmedelshantering, som kan orsaka bullerproblem för bostäderna. Detta saknas i planhandlingarna.

Råd om tillämpningen av PBL och miljöbalken

Riksintressen

Av planbeskrivningen ska det framgå vilka riksintressen som kan beröras av planförslaget Länsstyrelsen saknar främst ett resonemang kring riksintressena för kommunikationer, farled och hamn i Båtafjorden.

Risker

Det bör göras en beskrivning av verksamheter i närheten som kan påverka planområdet med tanke på människors liv och hälsa. Avstämning bör göras med räddningstjänst angående brandvattenförsörjning samt framkomlighet för räddningstjänst.

Arkeologi

Detaljplaneområdet på närmre 20 000 kvm omfattar inre delen av en havsvik, vilken numera är igenfylld. Denna vik har sannolikt utgjort ett äldre hamnläge. Därmed finns möjligheten för att äldre skeppslämningar är inbäddade och bevarade i gamla havsbottensediment under dagens påförda massor. Arkeologisk utredning är motiverad.

Betydande miljöpåverkan

Sammantaget gör länsstyrelsen den bedömningen att planen innebär en betydande miljöpåverkan, som ska redovisas i en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Plankarta och planbestämmelser

Av plankartan framgår att ett område är tänkt som centrumändamål, tillfällig vistelse. Det framgår inte vad som är tänkt som tillfällig vistelse. Länsstyrelsen tolkar bestämmelsen enligt Boverkets allmänna råd. Då kan området tillämpas för alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler.

I området som betecknats BCK, C och CO finns ingen begränsning i byggrätt och delvis inte heller i placering.

Av planbeskrivningen framgår att byggnadernas grundläggning utförs med radonskydd. Detta framgår inte på plankartan.

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.

Träd inom området bedöms inte vara allé. Biotopskyddsbestämmelserna berörs ej. Trafikverkets synpunkter ska beaktas.

Kommentar: Plankartan förtydligas med att upphävande av strandskydd gäller hela planområdet. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet.

Planförslaget ses över angående stigande hav och skyfall, planhandlingarna justeras för att hantera skyfall och planbestämmelser justeras efter nya och reviderade utredningar.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning, Struktur, 2017-07-03, har genomförts vilken undersökt delar av planområdet, där båtuppställningsplats tidigare varit belägen, och visar på att detta område underskrider riktvärden för känslig markanvändning. Detaljplanen förses med planbestämmelse om villkorat startbesked kopplat till marksanering.

Efter genomfört samråd har utredningen för trafikbuller reviderats och en utredning för industribuller har tagits fram. Resultatet från genomförda utredningar tillsammans med bullerkartor införs i planbeskrivningen, plankartan kompletteras med planbestämmelser för hantering av buller.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av förslagets påverkan på riksintresset för kommunikationer, farled och hamn i Båtafjorden.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Räddningstjänstens möjligheter för insatser.

Efter ytterligare kontakt med Länsstyrelsens Antikvarie bedömdes det från Länsstyrelsens sida att vidare arkeologisk utredning inte var motiverad.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram efter samrådet och biläggs handlingarna i granskningsskedet. Planhandlingarna kompletteras även med resultatet från denna handling.

Det är byggherren som ansvarar för att byggnaderna uppförs i enlighet med bestämmelserna i bl.a. PBL och BBR. Hen måste alltså se till att gränsvärdet för radon inte överskrids, det behöver inte skrivas in i en planbestämmelse för att gälla. Plan- och genomförandebeskrivningens stycke om radon ses dock över och kompletteras med att marken klassas som låg- till normalradonmark efter genomförda mätningar av radongaskoncentrationen.

Planbeskrivningen tydliggörs med vilken lag och vilka allmänna råd som tillämpats.

2. Kulturmiljö Halland, 2016-04-12

Kulturmiljö Halland har fått rubricerade ärende på remiss och kan komma med följande synpunkter på planen.

Bua hamn har inte utpekats ut som någon kulturmiljö och planområdet berör ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. En fiskehamn med anor har dock kulturhistoriska värden, även om värdena i Bua inte definierats eller analyserats närmare. Hamnområdet är idag en blandad och varierad miljö med olika karaktärer. Längs den sydvästra kajen finns äldre mindre bebyggelse men anknytning till hamnen. På nordöstra sidan är karaktären mer industriell. I öster breder ett relativt enhetligt och modernt villaområde ut sig. Det finns även lite äldre villor på sluttningarna ner mot hamnen.

Det finns många synpunkter på att bygga stort i en småskalig miljö och dessutom nära strandkanten, med stor risk för höjning av havsnivån. Dessutom har lokalbefolkningen uttryckt med stor tydlighet att hamnen och den gräsplan som nu avses bebyggas blivit en viktig samlingspunkt på orten med en rad aktiviteter. En

sådan samlingspunkt är viktig för en livskraftig ort. Det bör därför finnas möjlighet att aktiviteter även i fortsättningen ska kunna bedrivas i hamnen. Detta kan ev minska lämpligheten för bostäder här.

Ett nytt bostadsområde i detta läge påverkar karaktären betydligt i Buas hamnområde. Placeringen av husen har dock anpassats så att siktlinjer skapas. Planen medger mellan två och tre våningar. En byggnad på tre våningar upplevas som väl högt i en sådan här miljö. Det är därför lämpligt att ytterligare studera de föreslagna höjderna och komplettera planhandlingarna med illustrationer som visar hur höga husen kan bli i förhållande till befintlig bebyggelse.

Kommentar: Exploatering och utformningen har studerats vidare. Plankartan förtydligas vad gäller reglering av exploateringen och planbeskrivningen kompletteras med illustrationer på föreslagen exploatering.

3. Trafikverket, 2016-04-05

Varbergs kommun har översänt rubricerat ärende daterat 2016-02-04 till Trafikverket för samråd (normalt planförfarande).

Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse för centrumändamål, hotell/vandrarhem, lägenheter och kedjehus inom fastigheterna Bua 4:94 och 10:248 samt för villa/parhus inom fastigheterna Bua 10:97 och 10:108. Planen syftar också till att flytta och utveckla den planlagda naturmarken som idag finns inom Bua 10:248.

Planområdet är beläget vid båthamnen i Bua och omfattas av ca 23 000 m³. Sammanlagd byggnadsarea för flerbostadshus är 1800 m². Till detta kommer byggnader för centrumändamål och för tillfälligvistelse samt bostadshusen på Bua 10:97 och 10:108. Väg 850 sträcker sig genom det planerade utvecklingsområdet.

Vägen

Väg 850 har genom planområdet en skyltad hastighet på 30 km/tim och trafikmätning från 2014 visar 2522 fordon per dygn, varav 178 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Vägen

Längs väg 850 gäller i enlighet med § 47 Väglagen att byggnad eller annan anläggning som kan inverka negativt på trafiksäkerheten inte utan tillstånd får uppföras inom 12 m från vägområdet (krönet på dikets bakslänt). Kommunen bör i detaljplanen säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd intill statlig väg, genom så kallad prickmark, det vill säga mark där byggnader inte får uppföras. Trafikverket förutsätter att byggnader och liknande inte placeras inom 12 m från vägområdet.

I planbeskrivningen under rubrik Störningar står att åtgärder behöver genomföras för att säkra korsningen Bua vägen/ Arakullevägen. Trafikverket anser att Varbergs kommun behöver precisera vilka trafiksäkerhetshöjande åtgärder som avses. Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet som en konsekvens av kommunal planering ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna. Innan eventuella åtgärder genomförs ska avtal mellan Trafikverket och kommunen tecknas.

Anslutningar

Ärende om ny eller förändrad väganslutning ska lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Det är Trafikverkets mening att frågan om anslutning måste vara löst innan bygglov kan beviljas.

Ansökan om ny eller ändrad utfart till statlig väg kan göras på Trafikverkets hemsida. Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Enskilda fastigheter bör om möjligt dela på samma utfart. Befintliga anslutningar i gott skick ska användas i första hand. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar. Trafikverket ska alltid godkänna nya utfarter eller ändringar av utfarter.

Trafikverket tolkar planen som att inga nya anslutningar till statlig väg är aktuella.

Bullerstörning

I planbeskrivningen och vägtrafikbullerutredningen bedöms trafikflödet på Buavägen förbi planområdet till 1000 fordon/dygn. Det framgår inte vad bedömningen grundar sig på.

Trafikverket efterfrågar bullerutredning som baseras på uppmätt ÅDT samt med bedömning av tillkommande trafikrörelser som alstras av planen.

Kommunen bör i en samlad bedömning även ta hänsyn till andra bullerkällor i närområdet, t.ex. från hamnområdet samt sjöräddningsverksamheten.

Trafikverket vill framhålla att det är av avgörande att bullerfrågorna löses på ett tillfredsställande sätt inom planområdet. Om bullernivåer i framtiden överskrider riktvärden kommer Trafikverket att begära ersättning av kommunen för eventuella anspråk på bullerskyddande åtgärder inom planområdet.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras med bebyggelsefritt avstånd från Buavägen, väg 850. Avståndet har avgjorts i samråd med Trafikverket inför granskning av planförslaget.

Planområdet utökas för att även omfatta Arakullevägen och anslutningen till Bua vägen.

Trafikbullerutredningen har reviderats och även industribullerutredning har tagits fram inför granskningsskedet.

4. TeliaSonera Skanova Access AB, 2016-03-14

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.

Undanflyttning av Skanovas anläggningar föranledda av exploatering beställes via e-post; skanova-remissegoteborg@skanova.se. Kontakt skall tas i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med att eventuell ledningsflytt bekostas av exploitören.

5. VIVAB, 2016-04-15

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen varnar för framtida översvämningsrisker och att åtgärder ska vidtas för att hindra detta. Spillvattenbrunnar ska till exempel ha täta brunnslöck.

Dagvatten som släpps till det allmänna dagvattennätet ska hålla god kvalitet. Båtafjorden, som är recipient för dagvattnet, är ett Natura 2000-område varför detta ska tillgodoses vid utformningen av reningen av dagvattnet. VA-huvudmannen ser de riktvärden för föroreningar som Göteborg har presenterat som vägledande för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Vid byggnation etc. ska materialval för ytor som kommer i kontakt med dagvatten ske utifrån detta perspektiv.

Finns risk för förekomst av föroreningar i marken måste exploitören säkerställa att inläckage inte kan ske i VA-ledningar, t.ex. genom att använda diffusionstäta rör eller att sanera marken.

Ledningsrätt för befintliga samt nya ledningar ska säkerställas inom hela planområdet om det inte redan är gjort. Detta görs genom Samhällsutvecklingskontorets försorg.

Eventuell omläggning av befintliga ledningar som krävs för exploateringen bekostas av exploitör.

Finns ett behov av att bygga ut eller uppdimensionera ledningsnätet för brandvatten bekostas detta av exploitören liksom kostnaden för eventuella brandposter.

Nya förbindelsepunkter beträffande vatten- och avloppsvatten kan anläggas. Krävs eventuell uppdimensionering bekostas det av exploitören. Detta hanteras i samband med VA-anmälan.

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

Avfallshantering

Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Om sophämningsfordon ska vända inne på området, så krävs en vändplan med radien 9 meter samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter. Alternativt kan vändning i en T-korsning fungera. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hus hällsavfallet i matavfall och brännbart. Utrymmen för sortering av förpackningar och tidningar bör också finnas.

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning av vem som bekostar omläggning av ledningar, uppdimensionering av ledningsnätet samt nya brandvattenposter till följd av exploateringen.

VA-utredning och PM för brandvatten tas fram och handlingarna revideras utefter dessa.

6. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2016-04-27

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

lämna följande yttrande i samrådsskedet

- dagvattenfördröjning om möjligt ska placeras inom reservat för teknisk anläggning på kvartersmark
- planavtal ska upprättas med ägaren till fastigheten Bua 10:97 innan planen ställs ut för granskning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med hur dagvattenhantering kan hanteras i enlighet med framtagna dagvattenutredning, fördröjning inom teknisk anläggning på kvartersmark föreslås dock inte.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med att planavgift tas ut i samband med bygglovshantering på fastigheten Bua 10:97.

7. Barn- och utbildningsnämnden, 2016-03-24

Barn- och utbildningsnämnden beslutar

1. tillstyrka detaljplanen och att förvaltningens övervägande beaktas.

Övervägande

Planen tillhör Bua- och Väröbackaskolans upptagningsområde. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att påverka barn- och utbildningsnämndens verksamhet vad beträffar grundskola och förskoleverksamhet i upptagningsområdet.

Förvaltningen ser att inriktningen med att ersätta Applagårdens förskola med en nybyggd förskola, eventuellt flexibel mot skola åk F-3, svarar mot framtida behov. Utifrån ny planerad bebyggelse behövs uppdaterad prognosbild för att i god tid säkerställa behov av nya platser inom förskola och eventuell grundskola så att barn- och utbildningsnämndens beslut om kapacitet för nybyggnation av främst förskola, ligger i linje med befolkningsutvecklingen.

Viktigt är att infrastrukturen vad beträffar gång och cykelväg till skola och förskola från planområdet säkerställs, då det frekvent är tung trafik som trafikerar hamnområdet.

Arbetsutskottet behandlade ärendet den 8 mars 2016, § 42.

Kommentar: Synpunkterna noteras men föranleder ingen förändring av planförslaget.

8. Hamn- och gatunämnden, 2016-04-25

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. tillstyrka föreliggande förslag till detaljplan för Bua 4:94 m fl under förutsättning att
 - planen kompletteras med utfartsförbud,
 - planbeskrivningen utvecklas med ett särskilt avsnitt för gångstråk,

- beskrivningen av grönstruktur för området utvecklas med särskilda avsnitt för kvartersmark och för allmän platsmark,
- exploateringsgraden ses över i det fortsatta planarbetet för att möjliggöra utökad grönstruktur,
- projektets allmänna platser finansieras i sin helhet av exploateringen,
- en ny värdering görs av om gällande parkeringsnorm kan tillämpas i denna plan

2. översända förvaltningens yttrande till byggnadsnämnden.

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande föreslår i tillägg att exploateringsgraden bör ses över i det fortsatta planarbetet för att möjliggöra utökad grönstruktur.

Beslutsordning

Ordförande frågar om nämnden godkänner förslag till beslut med tillägg enligt ovan och konstaterar att så är fallet.

Yttrande

Trafik

Hamn- och gatuförvaltningen skriver i ett beslutsförslag den 11 mars 2016 att planen kommer att innebära mer trafik in och ut från planområdet till anslutande vägar, särskilt Buavägen och Arakullevägen, varför planen behöver kompletteras med utfartsförbud. Hastighetsdämpande åtgärder behöver genomföras på Arakullevägen, på grund av en stor mängd fordon genom bostadsområde.

Gångvägar och stråk

Gångvägarna och stråken genom planområdet är betydelsefulla. För att parkmiljön i norr ska upplevas som allmän är utformningen av stråken genom bebyggelsen viktig för att dessa ska upplevas som allmänna och tillgängliga.

Grönstruktur

Planbeskrivningen beskriver i första hand grönstrukturen på allmän platsmark, genom den park som utvecklas med utblickar mot havet. Planbeskrivningen nämner också att rörelsestråk och siktlinjer behålls inom planområdet, genom prickmark. För att bebyggelsen på kvartersmark inte ska utgöra en barriär mellan befintliga bostäder och hamnen, och bidra till att behålla siktlinjer, stråk och inbjuda till allmän tillgång till parken bör krav även ställas på en god utformning av bostadsmiljöerna på kvartersmark.

Genomförandebeskrivning

I beskrivningen av genomförandet anges att kommunen ska ansvara för utbyggnad och iordningställande av anläggningar på allmän platsmark. Det bör anges hur finansieringen ska gå till.

Bilaga 1

Skriftlig reservation ärende 11. Yttrande över samrådshandling Bua 4:94 m fl.

Reserverar mig mot beslut att tillstyrka förslag till detaljplan för Bua 4:94 m fl. Bua är en mindre ort med cirka 2 000 personer. Orten har en bas i ett genuint fiskeläge med anor långt tillbaka i tiden. Samhällets karaktär är präglad av närhet till hav, strand och öppna vidder.

Kommunens översiktsplan från 2010 beskriver att samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas. Bebyggelsen bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen. Hänsyn ska tas till den värdefulla naturmiljön och kustzonens närreklamationsområde.

I förslaget omnämns under rubriken stadsbild att karaktären kring Bua hamn ändras och får med exploateringen en ökad stadsmässighet. Det måste till ett visst mått av tankeverksamhet att försöka anpassa tanken till stadsmässigt i Bua hamn. Den riktlinjen bör strida mot kommunens överriksplan för området.

Grönstrukturen i området borde förstärkas så att parkområdet får en mjukare framtoning som anpassas till miljön. Det har heller inte givits utrymme för en lekplats, vilket borde förstärka området. Det stadsmässiga förslaget innebär ingen hållbar linje om man vill behålla Bua hamns genuina miljö. Exploatering av den här omfattningen bör placeras på mark som inte försämrar miljön i Bua hamn. Därför bör man lokalisera byggnationen till andra områden eller reducera förslaget i hamnområdet.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras med utvecklad beskrivning av planförslaget inklusive allmän plats och utfartsförbud införs i plankartan på utvalda sträckor.

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

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

1. tillstyrka innehållet i detaljplan för Bua 4:94 m.fl.

10. Ellevio AB, 2016-02-25

Med hänvisning till översända handlingar i rubricerat ärende, får vi meddela följande.

Inom aktuellt område finns befintliga jordkabelledningar för högspänning 10 kV samt lågspänning 0,4 kV. U-område med bredd 6m önskas för befintliga kablar.

Det finns även en nätstation (transformatorstation) inom området.

Om befintlig ledning eller anläggning måste flyttas eller ändras tillfälligt, får den som begär ombyggnad eller ändring stå för dessa kostnader.

För uppgift om befintliga ledningars läge vänligen använd Ledningskollen. Det är en kostnadsfri webbtjänst för ledningsanvisning, som nås via www.ledningskollen.se.

Minsta horisontella avståndet mellan nätstation och närmsta byggnadsdel får ej understiga 5 meter. Nätstation måste kunna nås med lastbil för framtida drift- och underhållsarbete.

För att klara områdets elförsörjning måste nya jordkabelledningar läggas från befintliga nätstationer till de olika huskropparna. Alla schaktnings-arbeten för områdets elförsörjning inom planområdet bekostas av exploatören.

Vi önskar att i god tid bli kontaktade av exploatören för eventuell samordning och samförläggning i området.

Vi avser att säkra våra ledningar med markupplåtelseavtal.

För övrigt har vi inte något att erinra mot det upprättade planförslaget

Kommentar: U-område med 6 meters bredd säkerställs i plankartan för befintliga ledningar där flytt inte föreslås.

Nätstationen säkerställs med användningsområde E, teknisk anläggning, läge och storlek avgörs i samråd med Ellevio.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras rörande vem som tar kostnaderna för flytt av ledningar och nätstation.

11. Lantmäterimyndigheten, 2016-04-14

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

Plankarta och planbestämmelser

Plankarta/illustrationskarta

LM noterar att det enligt plankartan skall finnas lekplats inom områdets centrala del, men att det inte redovisas någon sådan på illustrationskartan. LM noterar vidare att det saknas uppgift om högsta byggnadsarea för planerade kedjehus.

Planbestämmelser

LM noterar att det saknas uppgift om högsta byggnadsarea för planerade kedjehus.

Plan- och genomförandebeskrivning

Planförslag

Trafikinфраstruktur

Gator och angöring

LM föreslår att texten kompletteras med information om att angöring till kedjehusen planeras på kvartersmark utan utrymme för vändplats. Kan vara lämpligt att nämna att angöringen avses inrättas som gemensamhetsanläggning.

Här eller på annan plats bör information om konsekvenserna av redovisat x-område göras.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I andra stycket nämns utjämningslösning, men det framgår inte var eller vem som bekostar och förvaltar anläggningen.

Avfall

Föreslås att texten kompletteras med att den gemensamma avfallshanteringen för kedjehusen avses inrättas som gemensamhetsanläggning.

Genomförande av projektet

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

LM föreslår att tabellen kompletteras med dagvatten efter vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Här sägs att nya fastigheter skall bildas i enlighet med detaljplan. Detta kan tyckas vara en överflödig kommentar då det är en given förutsättning all fastighetsbildning att den skall ske just i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Angående avstyckning för kedjehusbebyggelsen kan det emellertid vara lämpligt att redovisa hur marken för gemensam angöring och sophantering avses hanteras. LM föreslår att det bildas en marksamfällighet för berörda områden (gemensamt för de åtta kedjehusfastigheterna).

Gemensamhetsanläggningar

Den omnämnda gemensamhetsanläggningen för sophantering bör även omfatta angöringsgatan på kvartersmark.

Avtal

Texten bör kompletteras med avtalsservitut för att säkerställa rätten till allmän gång- och cykeltrafik inom x-området, eftersom detta servitut inte uppfyller villkoren för fastighetsbildningsservitut.

Kommentar: X-området inom detaljplanen utgår och ersätts med en allmän passage på allmän plats.

Plan- och genomförandebeskrivningens stycke kring avfall och VA förtydligas i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras kring gemensamhetsanläggningar för att uppta även infartsgata på kvartersmark.

12. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2016-03-22

Beslut Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka samrådshandling till detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248, Varbergs kommun, med följande villkor;

1. en noggrannare miljöteknisk markundersökning genomförs för att vidare utreda föroreningsituationen inom den del av planområdet som använts för uppställning, skrapning, slipning och målning av båtar.
2. att sanering utförs, om behov finns, så att inga halter över känslig markanvändning, KM, i enlighet med Naturvårdsverkets rapport 5976, *Riktvärden för förorenad mark* återfinns i marken.
3. att en planbestämmelse om att föroreningshalten i marken inom detaljplaneområdet inte får överskrida KM enligt Naturvårdsverkets rapport 5976, *Riktvärden för förorenad mark* införs.
4. att bullerutredningen kompletteras så att även buller från intilliggande verksamheter vägs in.
5. att samtliga bostäder inom planområdet klarar de riktvärden som gäller med avseende på buller. Riktvärdena bör införas som planbestämmelse på plankartan.
6. hanteringen av dagvatten från planområdet utformas så att tillräcklig rening uppnås. Kravet på rening bör utformas som en planbestämmelse på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill vidare påtala att;

- Avhjälpandeåtgärder i förorenade områden är anmälningspliktiga enligt

28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

- Enligt 13 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) ska en anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten innan dagvattenanläggning anläggs.

Kommentar: En kompletterande miljöteknisk markundersökning har genomförts efter samrådet, resultatet från denna inarbetas i planhandlingarna. Detaljplanen förses med planbestämmelse om villkorat startbesked kopplat till marksanering.

Efter samrådet har en industribullerutredning framtagits, denna och trafikbullerutredningen har legat som underlag för framtagandet av MKB där de båda bullerkällorna vägts samman i en samlad bedömning av bullersituationen. Planhandlingarna kompletteras med bullerkartor och beräknade bullervärden från genomförda utredningar.

Villkoren för att skydda vatten från förorening ska ställas med stöd av miljöbalken men inte med stöd av PBL, således införs ingen planbestämmelse om rening av dagvatten på plankartan.

13. Räddningstjänsten, 2016-02-24

Räddningstjänsten har tagit emot rubricerat ärende och har följande att erinra:

1. All utrymning måste ske utan räddningstjänstens hjälp.
2. Brandvattenförsörjning ska säkerställas utifrån placering, flöde, tryck och verksamheter.
3. Räddningstjänstens framkomlighet säkerställs gällande lutningar på vägar och vägarnas svängradie m.m.
4. Det ska vara maximalt 50 meter mellan uppställningsplats och sämst belägna platsen vad det gäller bostäder. Gällande vandrarhem/hotell finns behovet av att kunna ta sig hela vägen fram och sprinkler kan bli aktuell.
5. Risker med närliggande verksamheter och körningen till dessa i anslutningen till området ska utredas och beaktas.
6. Brandskyddsdocumentationer ska tas fram i byggskedet

Kommentar: Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med information kring vem som ansvarar för de kostnader som uppdimensioneringen av brandvattenförsörjningen innebär.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att tillträde till Räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området och att entréer ska nås inom 50 m.

14. Socialnämnden, 2016-03-15

Arbets- och planeringsutskottet beslutar att

1. godkänna förvaltningens beslutsförslag daterat 7 mars 2016 som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadskontoret, planavdelningen, Varbergs kommun har till socialnämnden översänt samrådshandling till detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248.

Planområdet är beläget vid båthamnen i Bua i anslutning till Båtafjorden, cirka 20 km norr om Varbergs centrum och omfattar 23 000 m². Varbergs kommun äger fastigheterna förutom Bua 10:248 som ägs av AlmyWest.AB. I gällande översiktsplan, fördjupning av för norra kusten 2010, anges att Bua ska bestå och utvecklas som serviceort.

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse för centrumändamål, hotell/ vandrarhem, lägenheter och kedjehus inom Bua 4:94 och 10:248 samt för villa/parhus inom fastigheten Bua 10:97 och 10:108. Planen syftar också till att flytta och utveckla den planlagda naturmarken som idag finns inom Bua 10:248. Här finns också möjlighet till verksamhet med centrumändamål och tillfällig vistelse.

Yttrande

Förvaltningen redovisar i beslutsförslag daterat 7 mars 2016 förslag till yttrande. Förvaltningen är positiv till att det byggs fler bostäder i Bua. Det är av stor vikt att viss del av bostäderna byggs som trygghetsboende med gemensamhetslokal för äldre eftersom det är brist på bostäder för äldre i Bua. Det behövs även installeras hiss i de flerfamiljshus som är i två våningar för att göra fler bostäder tillgängliga. Det är av stor vikt att kvartersmark och gårdar vid flerfamiljshusen görs tillgängliga för personer med olika funktionshinder.

Kommentar: Synpunkterna noteras men då det inte är frågor som hanteras i detaljplanen föranleder det inga förändringar av planförslaget.

15. Hallandstrafiken, 2016-04-13

Planområdet är beläget vid båthamnen i Bua i anslutning till Båtafjorden, ca 20 km norr om Varbergs centrum. Planförslaget medger bebyggelse för centrumändamål, hotell/vandrarhem, bostadsbebyggelse (flerbostadshus) och kedjehus.

I anslutning till planområdet ligger hållplats Bua hamn som trafikeras av regionbusslinje 615 mellan Varberg- Bua- Väröbacka - Friliesås-Åsa med 28 dubbelturer per vardag. Hallandstrafiken ställer sig positiva till en fortsatt utveckling av Bua samhälle med fler bostäder och verksamheter. Kollektivtrafiken har en strukturbildande effekt som kan bidra till ortens utveckling.

Hallandstrafiken har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Synpunkterna föranleder ingen förändring av planförslaget.

16. Kristdemokraterna, 2016-04-08

KD vill uppmana till försiktighet i exploatering av Bua hamnplan.

Halland och västkustens historia är präglad av småskaligt jordbruk och kustnära fiske vilket under århundrade gett människor sin utkomst. Allt eftersom har fiskesamhällen byggts upp kring fiskenäringen och skapat platser som är unika och genuina. I Varbergs kommun har vi några få av dessa fiskesamhällen där Bua och Träslövsläge är de största. Platser som vår generation är satta att bevaka och förvalta med försiktighet så att dess historiska och unika värde inte förloras för kommande generationer även om fisket som näring inte längre har samma betydelse.

Samtidigt skall dessa platser vara en del av samhällsutvecklingen och boende här skall under demokratiska former känna sig delaktiga i utformningen av sina livsmiljöer. Med detta som bakgrund anser vi Kristdemokrater att den plan för Bua hamnområde som nu är ute på remiss utgör en för stor exploatering av denna unika

miljö. På en begränsad yta i omedelbar närhet till hamnen föreslås en byggnation av ca 75 lägenheter samt lokaler för hotell/vandrarhem och centrumändamål. Byggnader skall tillåtas till en höjd av 17,5 m vilket får stora konsekvenser för boende i närområdet och medför en totalt förändrad miljö. En stor del av ett grönområde kommer dessutom tas i anspråk för planerad byggnation.

Enligt nu gällande ställningstagande skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Vidare anges i gällande översiktsplan från 2010 att "Samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas. Bebyggelsen bör till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen". Liggande förslag medför en total kursändring med stora konsekvenser för miljön. Vi Kristdemokrater är positiva till att fler lägenheter byggs i Bua men vi föreslår en betydande minskning av antalet lägenheter på aktuellt planområde och dessutom med bättre anpassning till den unika miljön. Vi föreslår även att alternativa områden för byggnation färdigställs i Bua.

Kommentar: I gällande fördjupning av översiktsplanen för norra kusten framgår i förslagsdelen att det är önskvärt att gynna en variation av bostäder och att detta tillsammans med utvecklad service och verksamheter behövs i orten. En betydande del av planförslaget omfattar även utveckling av en park och torgyta. Planförslaget ses över vad gäller utformningsbestämmelser.

Sakägare

Nedan följer inkomna yttranden från sakägare och övriga, i slutet av denna samrådsredogörelse framgår samlade kommentarer till dessa yttranden.

1. Fastighetsägare, 2016-03-31, rad nr. 36

I planförslaget är det inritat alldeles för höga byggnader, de passar inte in i hammiljön. Upp till 5 våningsplan (det översta halvplan). Det är även inplanerat alldeles för många huskroppar på de aktuella tomterna enligt förslaget.

De alldeles för höga nockhöjderna medför att många av de närmaste skånehusen kommer att bli utan sol då de hamnar i skuggan en betydande del av dagen. Detta kommer att nedsätta fastighetsvärdena avsevärt.

Eftersom området ska höjas finns det stor risk för översvämningar som drabbar de närboende.

Då de höga nockhöjderna medger många plan blir de teoretiskt möjligt att pressa in uppemot 150 lägenheter inom planområdet. Det är naivt att tro att det bara kommer att behövas 1,1 bil per lägenhet. Eftersom bussförbindelserna passar bra till Varberg men väldigt många arbetar i Göteborgsregionen och det är usla förbindelser norrut kommer många av familjerna att behöva två bilar. Det bör framhållas att, i samband med nedläggning av Ringhals 1 och 2, kommer många att söka sig nya arbeten och då blir det nog i Göteborgsområdet som de flesta hittar sina arbeten. Då behövs två bilar. Biltrafiken till och från det område som riskerar att bli bebyggt kommer att ge en kraftig ökning av biltrafiken på Arakullevägen. Det borde inte byggas högre hus än l-plans hus om det över huvud taget ska byggas några hus på området.

Det är mycket olämpligt att bygga korttidsboende på ängen över huvud taget och i synnerhet i den bortre delen av området eftersom Swedish Oat Fiber ligger i närheten där man arbetar i 3-skift och mycket tung trafik går på Båtafjordsvägen till och från.

I förhållande till den relativt småskaliga bebyggelsen i Bua med högst två våningar huggar man till med omåttligt höga nockhöjder. Den höga markutnyttjandegraden

på det gula huvudområdet skiljer sig uppseendeväckande mycket från den övriga bebyggelsen. Man har ritat in flerfamiljshus med upp till 14,5 m nockhöjd från färdig mark. Två av dessa står till på köpet med långsidorna mot Arakullevägen. Man kan tro att de som har ritat planförslaget har haft stadsbebyggelse i tankarna. Vi protesterar kraftigt mot planförslaget och kräver att det skalas ned till högst 1-våning, om det över huvud taget ska bebyggas.

En jämförelse med Träslövsläge visar att kommunen har en mycket försiktigare attityd till att tillåta exploatering av liknande oexploaterad mark där. Några markägare kom in med en förfrågan om det är möjligt att bebygga ett område på ca 15 000 kvm (en obetydlig del av området) som de äger av Knarråsen, ett stort strövområde mitt i Träslövsläge, men fick ett blankt nej till svar. Det området ska inte röras. Då bör det vara så att ett oexploaterat ängsområde så nära havet som det i Bua bör behandlas ännu mer restriktivt än ett skogsområde.

I Varberg tänker man sig att husen i det blivande Västerport ska vara högs närmast stadsbebyggelsen för att sedan bli lägre allteftersom man närmar sig kajkanten.

För Buas del är man inte lika försiktig och ritar till och med in höga byggnader med långsidan mot Arakullevägen. En påtaglig skillnad i respekt mot befintlig bebyggelse.

Enligt kommunens informationsmöte i Buaskolan 2016-03-02 skall byggnader med en totalhöjd av 17,50 m att uppföras med 3,5 våningar och byggnader med en totalhöjd av 14,50m att uppföras med 2,5 våningar. Varför då tillåta byggnadshöjder som medger mer än de 2,5 m som behövs för ett plan till?

Det finns annan mark i Bua som kan bebyggas med de föreslagna byggnadshöjderna på 14,5 m över mark, exempelvis på Rusas och vid Buaskolan där Varbergs Bostad ett tag tänkte bygga ett höghus.

Ängen är för värdefull för att belamras med en mängd byggnader. Den behövs som parkeringsplats när det är Makrillfestival, det finns inte någon annan bilparkeringsplats i Bua för flera tusen besökare. Dessutom behövs ängen för helikopterlandningsplats, det finns inte något annat lämpligt ställe för detta.

Värdet av vår fastighet kommer att minska p g a att havsutsikten försvinner helt. Detta gäller även många andra fastigheter då deras havsutsikt helt eller delvis försvinner.

Marinarestaurangen och secondhandbutiken kommer att försvinna och dessa kommer inte att ersättas. Detta innebär sämre service. Marinarestaurangen har låga priser och god mat och secondhandbutiken är en trevlig träffpunkt i samhället med många besökare.

Inget för tillfälligvistelse bör uppföras då det genast skulle upplåtas för flyktingar.

2. Fastighetsägare, 2016-04-03, rad nr. 39

Jag önskar överklaga Varbergs kommuns nya förslag till detaljplan för BUA 4:94, 10:97,10:108 samt del av BUA 10:248, Varbergs kommun. Jag tycker att strandskyddet för Bua 4:94, 10:97, 10:108 och 10:248 ska fortsätta att gälla.

Varför ska det byggas höga hus på denna allmänning vilka kommer att ta bort havsutsikten och sänka värdet på de fastigheter som ligger utmed dessa ovan nämnda tomter.

I Träslövsläge som också tillhör Varbergs kommun gäller tydligen helt andra byggregler... där får man inte bygga nere vid hamnen/vattnet så att det stör övriga

befintliga fastigheter. Det finns flera stora ytor/ ängar innan Bua centrum som passar att bygga hus och hyreshus på.

Förslag som ytan kan användas till; bygg tennisbanor, ett aktivitets hus/ vandrarhem (kan ligga på den yta som f.d. Shellhuset ligger idag, inte större), en amfiteater (som kan användas i samband med makrillfestivalen, skolavslutningar, teatergrupper, musik mm), stor lekplats för barn, utomhus gym, skateboard ramp, boulebana etc.

Försök få en levande hamn med båtar som utgår från Bua hamn, ex, fisketurer, sightseeing, sjöräddningen kan hålla olika kurser om sjön/havet, kanotuthyrning, cykeluthyrning, seglarskorna, simskola, food trucks som säljer mat/glass/kaffe mm.

Det är bara fantasin som sätter stopp vad ytan kan användas till förutom att bygga hus på. Buas invånare är aktiva och angelägna om att alla ska få njuta av hamnen så bygg inte igen denna öppna allmänning!!!

3. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 50

Viktigt att behålla del av grundtankarna från detaljplanerna 2004-09-28, och 1967-05-08. Där det anges att byggnadshöjden får vara max 6–7 m. Med inriktning på service och handel.

Motsätter oss inte möjligheten till byggandet av boende/rekreation på aktuellt område och tycker att planförslaget, med grönområde längs Båtafjordsvägen mot hamnen är bra och behåller öppenheten mot vattnet/hamnen. Samt ger en skyddande spalt mot befintlig verksamheten i hamnområdet.

I förslaget sägs det att planen skall ge kvarteren ett modernt och positivt tillskott i "stadsbilden"!, vi anser däremot att man skall behålla bilden/utseendet av ett småskaligt fiskeläge/by dock gärna med variation av form o färg och lågt byggande, för att skapa ett område som harmonierar med befintliga byggnader och hamn.

Höga hus, ex. 3–4 våningar som planförslaget tillåter, är inte förenligt med vår tanke om hur området bör utformas. Därför motsätter vi oss den av er angivna "tillåten byggnadshöjd".

4. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 54

Med anledning av pågående samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108, samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget.

- Förslaget innebär att man klassar om ett relativt nyligen inrättat grönområde vilket klart försämrar rekreativsmöjligheterna för de boende i Bua.
- Förslaget kommer att äventyra de boendes tillgång till det centralt placerade grönområdet vilket strider mot FÖP 2010 som tydligt anger att förtätning inte får äventyra medborgarnas tillgång till centralt belägna grönområden (sid 26 i Fördjupad översiktsplan för Varbergs Kommun, Stadsområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15). Det är rimligt att medborgare i de norra delarna av kommunen ges samma rättigheter i detta avseende som de som valt att bosätta sig i Varbergs Stadsområde.
- Förslaget strider mot tidigare beslut i kommunfullmäktige om att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer.
- Den föreslagna detaljplanen innebär en markant höjning av byggnadernas tillåtna höjder i relation till nuvarande kringliggande detaljplaner. De höga bygghöjderna avviker i för stor utsträckning gentemot kringliggande bebyggelse.

- Den föreslagna exploateringsgraden och byggnadshöjder är alltför stor och skulle tillåta en bebyggelse av mycket avvikande karaktär från den kulturhistoriska miljö som finns i Bua hamn och i kringliggande områden.
- Det anges i FÖP 2010-06-15 för stadsområdet i Varberg att det "vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön." Bua Hamn är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och därför strider den föreslagna detaljplanen mot den för stadsområdet antagna fördjupade översiktsplanen. Det är rimligt att samma hänsyn tas i Bua med tanke på att Bua Hamn är en av få kvarvarande kulturhistoriska hamnmiljöer i Halland och Sverige.
- Den föreslagna detaljplanen äventyrar framtida utveckling av Buas industriella hamnområde vilket innebär en framtida begränsning av en strategiskt viktig infrastrukturanläggning.
- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällen går förlorade.

5. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 61

Vi protesterar mot kommunens förslag till stor exploatering av hamnområdet i Bua på följande grunder.

540 Buabor, en stor majoritet av de som tillfrågats, har tidigare protesterat mot byggnation på parkområdet i hamnen. Listor bifogas.

Projektledaren för Destination Bua, som numera är avslutat, och Buas Framtid ifrågasätter föreslagen inriktning enligt uttalanden vid samrådsmötet 2016 03 02 gällande detaljplan för hamnområdet.

Vid begäran under samrådsmötet enligt ovan, att få se kalkylunderlag, backade kommunen från tidigare uttalande, att den stora exploateringen krävs för att man ska få igen investeringsbeloppet för "Marinatomen". Målet var nu istället främst att få fram bostäder. Detta går dock att ordna på många andra och mindre kontroversiella ställen i Bua, som dessutom ligger närmare centrala Bua.

Kommunfullmäktiges eget beslut 2015-05-09, att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer, följs inte i förslaget. Den lilla rest som blir kvar kommer inte allmänheten i Bua tillgodo. Förstörelsen av parkytan skulle bli oåterkallelig. Omklassningen från "hamnändamål" till park-/grönområde togs år 2000 efter flera års arbete av Buas Framtid.

Fiskelägets karaktär skulle för all framtid förstöras med den föreslagna byggnationen. Hus som är 17,5 m höga över nollnivå och som kan innehålla upp till 4,5 våningar är inget naturligt inslag i ett fiskeläge. Förslaget innebär en höjd motsvarande två Bua Norr-hus staplade på varandra.

Planen är för övrigt otydlig när det gäller ramar för antal våningar, antal lägenheter, boytor, insyn, orientering av huskroppar etc. Detta skulle ge en kreativ exploatör mycket stora frihetsgrader.

Planen strider mot gällande FÖP i många aspekter och mot Länsstyrelsens synpunkter på föreslagen ny FÖP.

För Träslövs läge finns ett bättre regelverk för byggnation i känslig miljö vad gäller bygghöjder och färgsättning mm. Liknande måste gälla för Bua.

6. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 68

Jag protesterar kraftigt mot kommunens planer på att bygga bostäder på hamnängen (hamnparken). Mina skäl till protest är följande:

- Ett 25–30 meter långt och 14,5 meter högt flerfamiljshus kommer skugga omgivande fastigheter och bilda en massiv mur längs Arakullevägen. Dessutom två hus med samma nockhöjd bakom.
- Översvämningsrisk för fastigheten, då markhöjning för nybyggnationen planeras.
- Total insyn över omkringliggande fastigheter. Arakullevägen och endast ett fåtal meter skiljer befintliga villatomter från byggnationen.
- Ökad belastning och trafik på Arakullevägen.
- Hamnen ska bibehållas öppen för näringslivet, båtlivet och turismen.

På 60-talet framhölls att "Skånehusen" (som husgruppen kallades då) skulle smälta in i den befintliga bebyggelsen och fiskeläget skulle behålla sin unika miljö. Husgruppen skulle se enhetlig ut och alla husen var rödmålade. Nu är strandskyddet upphävt och bostäder med höga nockhöjder (17,5 meter) planeras. Smälter sådana in i fiskeläget?

Kommunen har ensidigt riktat in sina planer på bostadsbyggandet i Bua till hamnängen trots att annan mindre kontroversiell mark finns att tillgå. Utred alternativen.

Bostäder och äldreboende behövs i Bua. Kommer de planerade bostäderna vid kajkanten att innehålla hyresrätter med rimliga hyror?

Gör hamnängen till en plats för evenemangs- och rekreationsplats med till exempel låga planteringar, soffor, lekplats och grillplats, som kan komma alla Buabor tillgodo.

Det är oacceptabelt att hårdexploatera hamnområdet med höga huskroppar och parkeringar. En tilltäppt hamn går aldrig att återställa.

7. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 69

Omkring år 2000 ändrades det som vi nu kallar Hamnängen/- parken från en yta för hamnändamål till grönområde. Vi omkringboende samt Buas framtid arbetade för att kommunen skulle ta ansvar för området, så att det blev ett område som kunde gagnas av alla boende i Bua. Kommunen började klippa gräset samt röja upp. Hittills hade ett antal frivilliga (inklusive oss själva) beskurit respektive tagit bort buskar och sly. År 2012 började sedan karusellen med byggplaner, sedan kommunen köpt in den så kallade Marinatomten. Åtskilliga har de "Samråds/arbets"- möten varit där vi fått komma med förslag, men där vi samtidigt känt att vad vi tyckte hade ingen som helst betydelse.

Ytterligare ett "samråds" möte, 2 mars i år, fick oss att tappa tron på rim och reson och allt sunt förnuft: Vårt hamnområde skall bebyggas på ett sätt så att byn totalt avskärmats från vattnet/ fiskehamnen! Husväggar skall resas så höga att vi i yttersta raden tappar all kontakt med fria ytor och går miste om såväl sol som himmel! Vi blev lovade att alla tomter i främsta raden skulle få någon fläck där vi kunde se sol och ljus någon del av dagen. Om vi längtar efter att se himlen måste vi sätta oss ner på golvet! Rena hånet mot boende som genom dryga skatter gynnat Varbergs kommun i många år. Jag påpekar att det inte endast är vi i främsta raden som upplever detta som ett hån! Utöver denna omänskliga försämring skulle miljön omkring oss med avgaser och tung trafik drastiskt försämrats.

Vi har som nämnts bott här länge och efter hand som pengarna flutit in har vi förbättrat vår bostad. För åtta år sedan lät vi bygga balkong ut mot havet, som vi njuter av så fort väderleken tillåter. Vad skulle det vara för nytta av den vid en bebyggelse, när man varken kan se sol, himmel eller hav? Hur skall vi kunna lita på våra politikernas omdöme, då någon vid frågan vad som händer med värden på våra hus, fick till svar att värdena kommer att stiga!

Samhällets omtyckta grönområde är förminskat till ett litet frimärke på den nya planen. Hur någon kan tänka sig att denna lilla plätt, som dessutom är inramat av bostäder såväl som husvagnsuppställning kan komma hela Buas befolkning till delo är ofattbart! Detta kommer endast att vara uteplats för de nya bostäderna.

Jag ber nu Varbergs kommun att bevara vårt unika fiskeläge! Var någonstans, utöver Träslövsläge (som kommunen alltid värnat om) finns ett så orört kustsamhälle f fiskeläge som Bua? Det är det unika i byn som drar turister, inte nybyggnation vid hamnen! Jag passade på att i påsk gå nere i hamnen, då jag märkte att turister redan kommit. Jag pratade med många och berättade om kommunens planer på byggnation. En vanlig, kort kommentar jag fick var: Vansinne! Samtliga uppgav att de kommit hit endast för det unika i miljön. Många hade varit här flera gånger och prisade de aktiviteter som varit på ängen under sommaren. Bua måste få vara den unika ort som dragit dem hit!

Jag accepterar ingen byggnation på parkområdet Bua 10:248 som förminskar fastighetens kontakt med vattnet, hamnen och det fria strövområdet. Enligt kommunens förslag skulle vi vara tvungna att sänka oss till golvnivå för att överhuvudtaget kunna se himlen.

Jag accepterar ingen byggnation på 10:248. Byggnation på detta område kommer drastiskt sänka värdet på fastigheten

Planen innebär att marken ska höjas till tre meter över noll nivå, vilket innebär att fastigheten Bua 4:62 riskerar att översvämmas vid skyfall och högt vattenstånd. Detta är inte acceptabelt.

Trafiken på Arakullevägen skulle väsentligt öka med föreslagen byggnation, vilket skulle störa på ett inte acceptabelt sätt.

I norra delen av 10:248 planeras höga hus för "tillfälligt boende". I brist på tydligare beskrivning av syftet protesterar jag mot denna byggnation.

Till sist måste Varbergs kommun ta följande i beaktande

Bevara Bua fiskesamhälle, som är det enda unika i sitt slag utöver Träslövsläge (som kommunen alltid varit svag för). Buas fiskeläge är kulturhistoria, som måste bevaras för framtiden och får inte förstöras för kortsiktiga ekonomiska intressen.

Visa hänsyn för majoriteten av befolkningen och oss närboende! (Människor vs pengar och exploatering). Låt gärna Bua expandera! Bygg bostäder för ungdomar, pensionärer och människor med "normala" plånböcker på lämpliga mindre kontroversiella platser.

Våga lyfta blicken från hamnängen och se många möjliga områden för byggnation på tomtmark i kommunens ägo och planlägg dessa!

Bebygg endast Marinatomten och spara hamnängen, som vi vill kunna kalla hela Buas Hamnpark! Denna reserveras för att hela samhället skall ha omedelbar kontakt med hamnen, samt kunna utnyttjas till diverse

aktiviteter och göras välkomnande till samhället, såväl från havet som från byn! Den skall vara öppen och tillgänglig från Arakullevägen med bänkar och lågväxande buskar!

Om man i Göteborg, där det är svårt att hitta byggbar mark, kan bevara heden, borde väl Bua kunna få behålla sin hamnpark. Se bilaga från GP.

8. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 70

Grund till köpet av närliggande fastighet var det fina läget och det då facila priset. Fastigheten har successivt till stora kostnader utvecklats för att maximalt dra nytta av läget. Föreslagen byggnation skulle helt spoliera denna utveckling.

Jag accepterar ingen byggnation på parkområdet Bua 10:248 eftersom det förminskar fastighetens kontakt med vattnet, hamnen och det fria strövområdet.

Jag accepterar ingen byggnation på 10:248, eftersom en dylik skulle sänka fastighetens värde. Uttalande från kommunens politiska ledning och tjänstemän vid samrådsmöte om planen, att värdet skulle gå upp om fastigheten blockerades med stora byggnader, förtjänar inte att tas på allvar. Fastigheter med havsutsikt betingar definitivt ett högre pris än de utan!

Föreslagen byggnation på 10:248 skulle skymma solen under hela eftermiddagen och kasta skuggor över hus och tomt. De vackra solnedgångarna skulle helt försvinna från synfältet. Detta är inte acceptabelt. Enligt föreslagen byggnation skulle man behöva sitta på golvet för att kunna se något av himlen.

Planen innebär att marken ska höjas till tre meter över nollnivå, vilket innebär att angränsande fastigheter utefter Arakullevägen riskerar att översvämmas vid skyfall och högt vattenstånd. Detta är inte acceptabelt.

Trafiken på Arakullevägen skulle väsentligt öka med föreslagen byggnation, vilket skulle störa på ett inte acceptabelt sätt.

Den bygghöjd som anges för 10:248 skulle möjliggöra att hus på upp till 3 våningar plus inredd vindsvåning byggs, (även om man skriver 2 våningar plus inredd vindsvåning). Båda alternativen innebär en oacceptabel insyn i huset och på tomten.

I norra delen av 10:248 planeras höga hus för "tillfälligt boende". I brist på tydligare beskrivning av syftet protesterar jag mot denna byggnation.

Generella synpunkter

Kommunen lanserade projektet att förändra hamnområdet i Bua som ett demokratiprojekt. Inget kan vara mer osant. Gjorda överenskommelser och framlagda synpunkter vid samrådsmöten etcetera mot storskaligheten har regelmässigt lämnats därhän. Tvärtom har varje ny planversion inneburit ytterligare förtätning och ökade bygghöjder. 540 Buabor som protesterar mot att hamnparken förstörs, avfärdas med att många bor ju i hyreshus och de behöver väl ingen hamnpark! En otrevlig syn på folk och folk. Det är snarare tvärtom så att bor man i lägenhet är man i större behov av lätt tillgängliga och välkomnande parktytor.

Kommunen har motiverat planerna med direkta osanningar om ekonomin. Vid begäran att få se de kalkyler som skulle visa att den föreslagna exploateringsgraden krävs, för att kommunen ska få tillbaka sina pengar, backar man ifrån och erkänner att sådana kalkyler finns inte.

Våra fiskesamhällen har ett historiskt och unikt värde och ju fler som förstörs, desto större värde får de kvarvarande som attraktiva besöksmål! Varbergs kommun finns

tre pärlor: Bua, Videberg och Träslövsläge. Skulle förslagen plan genomföras återstår för all framtid endast två.

För Träslövsläge regleras byggnation nära hamnområdet mycket mer restriktivt. Samma regler ska naturligtvis gälla för Bua. Buaborna vill inte ha en sämre behandling än de boende i Träslövsläge och Buaborna vill kunna fortsätta att ströva ner till hamnen och hamnparken.

Fisket börjar så sakta att öka igen. Ingenting får göras som försvårar detta. Det finns flera exempel där exploatering av fiskesamhällen, har inneburit att fisket och andra näringar fått stå tillbaka för nybyggnation efter klagomål på buller, utsläpp transporter etcetera.

Den hårda exploateringsgraden runt den kvarstående lilla resten av hamnparken, skulle för alltid gå förlorad som en gemensam rekreationsplats för Buabor och tillfälliga besökare. Den skulle istället helt ockuperas av nybyggarna och de tillfälligt boende. Kommunen går här tvärs emot sitt eget beslut från den 9/5 2015 att "parker och grönområden ska tas tillvara på bästa sätt med hänsyn till nuvarande och kommande generationer". Ref Dnr KS 2015/0218.

Kommunen bör göra en total omstart av planeringen för Bua, där man i första hand tar hänsyn till vad Buaborna vill och inte vad innerstadens politiker och tjänstemän tycker är bäst.

- Inför omstarten fastställs inledningsvis att Hamnparken Bua 10:248 ska behållas som grönområde enligt Kommunfullmäktiges beslut enligt ovan.
- kungörelsen för planen anger kommunen helt frankt att "strandskyddet upphävs". Om det är så enkelt att göra detta, vilket jag starkt ifrågasätter, föreslås istället att buskområdet söder om vägen ut till fyren utnyttjas till att bygga attraktiva etagelägenheter. För högre exploateringsgrader finns sen mycket lämpligare mindre kontroversiella platser.
- De svårsålda tomterna vid Kvarndammsvägen kan nyttjas för höghusbebyggelse upp mot skogskanten.
- Varbergs Bostads tidigare planer på höghus vid Bua Norr kan åter aktualiseras.
- Skarnfläcken Rusas kan utvecklas och bli ett fint bostadsområde med vidsträckt utsikt över fågelskyddsområdet, samtidigt som det ligger nära Bua centrum.
- Planerna i nya FÖP för området söder om Bua syd och centret kan så sakta börja förverkligas.

9. Fastighetsägare, verksamhetsutövare och yrkesfiskare, 2016-04-11, rad nr. 71

Jag protesterar mot planens utformning på följande grunder.

Fisket

Jag bedriver fiske med min trälare som måste ligga vid kaj med motorerna igång vid oregelbundna tider dag och natt. Jag befarar starkt att en stor bebyggelse nära hamnplan långsiktigt kan medföra problem att fortsätta fisket. Flera exempel finns då boende tvingat bort yrkesfisket.

För tillfället är inte fisket så viktigt, men det kommer andra tider då fisket och mat till människorna är viktigt och då behövs plats för hantering och beredning nära hamnen.

Hamnen är en bra hamn och ligger strategiskt för yrkesfiske och kommer i snar framtid att vara mycket viktig för yrkesfisket, som kan komma att behöva plats för omringarbetet.

Varvet

Varvsverksamheten kan stundtals medföra oljud samt behov att ställa upp båtar och redskap som boende i de planerade närliggande byggnaderna kan komma, att kräva ändring på. Jag protesterar därför mot den planerade byggnationen.

Fiskhuset AB

Här bedrivs tidiga transporter alltifrån klockan 03 och framåt, beredning av fisk genom bland annat rökning av fisk i flera rökanläggningar samt fiskaffär. Jag befarar att klagomål kan komma från den planerade närliggande byggnationen, som på sikt kan omöjliggöra eller i varje fall fördyra verksamheten genom olika krav på åtgärder. Jag protesterar därför mot den planerade byggnationen.

Boningshus

Jag själv är uppvuxen på en angränsande fastighet och har efter övertagande från mina föräldrar gjort omfattande ombyggnader på huset i syfte att modernisera det och att ta tillvara det fria läget mot hamnen och parkområdet på bäst sätt. Den föreslagna byggnationen kommer helt att spolia detta och sänka värdet på fastigheten radikalt. Jag protesterar därför mot planerad byggnation på Bua 10:248.

10. AB Båtfjordens Hamn, 2016-04-11

Styrelsen för AB Båtfjordens Hamn har tagit del av detaljplanen för Bua 4:94, 10:97, 10:108 och Bua 10:248 och ser positivt till Grönområdets placering som ger en naturlig avgränsning mellan bebyggelse och hamnområdet. I planförslaget skall tydligt framgå att det på planen mellan hamnen och grönområdet bedrivs hamnverksamhet samt att 37 ställplatser för husbilar är beviljade och finns på detta område.

Däremot är vi kritiska till höjden på byggnationen som avviker allt för mycket i förhållande till övrig bebyggelse i området och den enkät som genomfördes våren 2013. Där framkom att 29 % ville ha 1,5 plans hus förenfamiljsboende och 39 % två våningar för flerfamiljsboende. Endast 18% ville ha 3 våningar.

De angivna totalhöjderna över nollpunkten är för höga och bör sänkas för att stämma överens med de antal våningsplan som står angivna i detaljplanen.

Placeringen av byggnaderna är också en viktig del så att rörelsestråk och siktlinjer upprättas genom att större begränsningar för byggnation görs i planen.

Detaljplanen anger att karaktären kring Bua hamn skall ändras och få en ökad stadsmässighet vilket vi vänder oss emot. Vi vill att fiskelägets karaktär skall bibehållas och att bebyggelsen till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggnationen och miljön kring Bua fiskelage.

Viktiga krav vid markanvisningar är att olika typer av upplåtelseformer medges såsom hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt samt äganderätt. Vi vill också att man skapar bostäder som passar människor i olika åldrar och i olika livssituationer något som enkäten visade var viktigt (82 %) därför bör även ytor för seniorboende anges i planen eftersom det saknas i Bua.

11. Fastighetsägare, 2016-04-13, rad nr. 76, 77, 78 och 79

Bebyggelsen söder om Buavägen består idag av ett villaområde med en till en och en halv våningar höga hus. Enligt samrådshandlingen har angivits en bygghöjd av 14,5 m över nollinjen för Bua 10:97 och 10:108. På Bua 10:97 har ägaren för avsikt att bygga ett parhus med en och en halv våning och med en nockhöjd på 6,95 m. Parhuset har utformats för att anpassas till den äldre bebyggelsen i hamnen.

Situationsplan, planritningar och fasader finns som bilaga till yttrandet.

Vår uppfattning är att föreslagen bygghöjd för Bua 10:108, på 14,5 meter över nollinjen, kommer att avvika kraftigt från övrig bebyggelse inom området och bör därför sänkas för att erhålla ett väl sammanhållet villaområde.

Genom att anpassa bebyggelsen, på Bua 10:97 och 10:108, till den äldre bebyggelsen efter sydvästra delen av Bua vägen och som fortsätter ner mot hamnen (bakom fiskerilokalen) får man en sammanhängande bebyggelse, anpassad till äldre lokal byggtradition, som inramning till det befintliga villaområdet. Samhällets småskalighet och öppna karaktär bevaras och utvecklas.

Situationsplan, planritningar och fasader redovisas som bilaga till yttrande rad nr. 77.

12. Fastighetsägare, 2016-04-12, rad nr. 81

Jag är uppvuxen i Bua och har bott här större delen av mitt liv. Vårt hus har en härlig utsikt över den vackra hamnen i Bua.

Jag ställer mig helt oförstående till ovanstående detaljplan. Inte bara för min egen del, utan även för Buas alla invånare och semesterfirare.

För cirka 15 (?)år sedan blev Bua 10:248 avsatt som grönområde och det används den också som. Min uppmaning är att låta det förbli så, och komplettera med exempelvis lekplats, grillplatser och plantager. Detta grönområde öppnar upp mot havet och vår genuina hamn, förstör inte denna miljö med höghus. Utveckla istället möjligheterna för båtutrustning och en levande marina. Jag föreslår att man river den fula byggnaden på Bua 4:94 och bygger ny fastighet för exempelvis restauranger och dylikt.

Det finns många möjligheter och tomter i Bua att bygga bostäder på som inte förstör vår fina hamn. Till exempel Kvarndammsvägen, Rusas och Bua Syd- börja bygga här och sluta strida mot Buabornas vilja!

13. Almy West AB, 2016-04-13, rad nr. 85

Bebyggelsen söder om Buavägen består idag av ett villaområde med en till en och en halv våningar höga hus. Enligt samrådshandlingen har angivits en högsta totalhöjd på 14,5 meter för Bua 10:97 och 10:108. På Bua 10:97 är avsikten att bygga ett parhus med en och en halv våning och med en nockhöjd på 6,95 meter. Parhuset har utformats för att anpassas till den äldre bebyggelsen i hamnen situationsplan, planritningar och fasader enligt bilaga 1.

Almy West AB:s uppfattning är att föreslagen högsta totalhöjd för Bua 10:108, på 14,5 meter, kommer att avvika kraftigt från övrig bebyggelse inom området och bör därför sänkas för att erhålla ett väl sammanhållet villaområde.

Genom att anpassa bebyggelsen, på Bua 10:97 och 10:108, till den äldre bebyggelsen efter sydvästra delen av Bua vägen och som fortsätter ner mot hamnen (bakom fiskerilokalen) får man en sammanhängande bebyggelse, anpassad till äldre lokal byggtradition, som inramning till det befintliga villaområdet. Samhällets småskalighet och öppna karaktär bevaras och utvecklas. Bilagor 1–8

14. Fastighetsägare, 2016-04-13, rad nr. 86

Jag har tagit del av detaljplanen för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av 10:248 och har följande yttranden. Jag har för avsikt att inom en angränsande fastighet konvertera. Plats för gästparkering finns inom området. situationsplan, planritningar och fasader enligt bilaga 1.

I Bua finns för närvarande ett stort behov av mindre hyreslägenheter varför en skyndsam hantering av ärendet är önskvärt. Ägarna grannfastigheten har lämnat skriftligt medgivande till förändringen. Bilaga 2. Jag anhåller om att området för konvertering av garaget behandlas inom ramen för föreliggande planförslag. Se bilagor.

15. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 95

Med anledning av pågående samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar vi, sakägare och fastighetsägare framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget.

- Förslaget innebär att ett relativt nyligen inrättat grönområde klassas om vilket klart försämrar rekreativsmöjligheterna för de boende i Bua. Det strider dessutom mot tidigare beslut i kommunfullmäktige: "Naturen har i sig hälsofrämjande effekt för människor i alla åldrar, såväl fysiskt som psykiskt, och därför är parker och grönområden viktiga för individer i olika faser av livet och för alla socioekonomiska grupper i befolkningen. Naturen, med havet, sjöarna, de öppna fälten och skogarna, är en av Varbergs främsta tillgångar. Dessa ska vi ta tillvara på bästa sätt med hänsyn till nuvarande och kommande generationer." Dnr KS 2015/0218.
- Förslaget kommer att äventyra boende och besökares tillgång till det centralt placerade grönområdet, 10:248, vilket strider mot FÖP 2010 som tydligt anger att förtätning inte får äventyra medborgarnas tillgång till centralt belägna grönområden (sid 26 i Fördjupad översiktsplan för Varbergs Kommun, Stadsområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15). Det är rimligt att medborgare i de norra delarna av kommunen ges samma rättigheter i detta avseende som de som valt att bosätta sig i Varbergs Stadsområde.
- Den föreslagna detaljplanen innebär en markant höjning av byggnadernas tillåtna höjder i relation till nuvarande kringliggande detaljplaner. De höga bygghöjderna avviker i för stor utsträckning gentemot kringliggande bebyggelse. Det har också genomförts en oberoende undersökning om skuggning. Skuggning kommer att ha mycket stor negativ inverkan på intilliggande byggnation.
- Den föreslagna exploateringsgraden och byggnadshöjder är alltför stor och skulle tillåta en bebyggelse av mycket avvikande karaktär från den kulturhistoriska miljö som finns i Bua hamn och i kringliggande områden. Se jämförelse av befintliga närliggande byggnation och de nya föreslagna bygghöjderna.
- Det anges i FÖP 2010-06-15 för stadsområdet i Varberg att det "vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön." Bua Hamn är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och därför strider den föreslagna detaljplanen mot den för stadsområdet antagna fördjupade översiktsplanen. Det är rimligt att samma hänsyn tas i Bua med tanke på att Bua Hamn är en av få kvarvarande kulturhistoriska hamnmiljöer i Halland och Sverige.
- I Bua är bebyggelsen och topologin inte bra ämnad för höga hus vid hamnen. Det finns andra ställen i Bua där högre bebyggelse skulle smälta in bättre eftersom den hamnar framför högre terräng eller som fond "längst bak" istället för längst fram (sett från havet). Utsikt har ingen rätt att behålla men att stänga in hamnen från hela Bua är inte något särskilt bra förslag. Det kommer att bli många hushåll som påverkas av den nya exploateringen. Se bland annat foto från hus vid Lotsvägen 2 och Lotsvägen 4. Den röda ringen visar en ställning på hamnängen som är +14,5 meter över vattenytan och hus i den höjden kommer onekligen synas från samtliga fastigheter i närliggande bostadsområden i öster, söder och väster. Dessutom stänga ut kvällsol och havsutsikt.

- Bygg om den tomt som gamla macken låg på men inte med 14-17 meter höga hus. Resten kan gott ligga som hamn äng ett tag till. Varför överhuvudtaget driva en fråga som splittrar en liten idyll som Bua på detta sätt? Är det verkligen så viktigt? Oss veterligen så finns det ingen som direkt förordar det lagda förslaget- vi tänker främst på yttrande från närboende, Projekt Destination Bua och Samhällsföreningen Buas Framtid samt insändare till Hallands Nyheter.
- Kommunen har fler attraktiva tomter i Bua som skulle kunna "dela" på den exploatering som föreslås i samrådshandlingen. Vårt förslag är att ha en dubbelmarkanvisning där byggnation på 4:94 slås ihop med Rusas för att möjliggöra en lägre etableringskostnad/byggkostnad per lägenhet. Och även möjliggöra fler typer av boende: bostadsrätt, hyresrätt, seniorboende etc. Rusas är i nuläget inte planlagt för boende, men borde kunna planeras in även i den nuvarande justering av ÖP. Vidare attraktiv kommunal mark finns även centralt i Bua, i närheten av Bua Kyrka, centrum och nyetableringen Guttaredshöjden. Varbergs Bostad har flaggat för fler bostäder. De ursäkter de hittills har presterat är inte acceptabla för att inte fortsätta sin föreslagna etablering.

Frågor som vi inte fått svar på i handlingarna

- Har ställning tagits till befintlig industri utvecklingsmöjligheter och ev. inskränkningar som kan bli på grund av ny bosättning? Tanken går främst till industrin i östra delen av hamnen men även sjöräddning och husbilsuppställnings fortsatta tillfälliga bygglov.
- Hur borgar exploitören för att bebyggelse som i nuläget ligger lägre än planerad exploatering inte ska uppleva problem med översvämningar av avlopp och dagvatten map det ökade trycket på befintlig dimensionerade system för avlopp och dagvatten? Om inte, vad har vi närboende för rättigheter/skyldighet er?
- Hur påverkar skuggbilden befintlig byggnation? Underlagen var mycket undermåliga vid samrådsmötet Egna undersökningar visar på betydligskuggbildning och förändring mot nuläget.
- Hur borgar exploitören för att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt av pålning för de nya fastigheterna. Marken här sägs ge vibrationer. Betalar exploitören för före och efter besiktningar av befintlig byggnation? Om inte, vad har vi närboende för rättigheter/skyldigheter?
- Hur många parkeringsplatser skall det möjliggöras vid en fullskalig etablering. Ytan blir hus, asfalterade infartsvägar och parkeringsplatser och en och annan rabatt. Det talar inte för öppna stråk parkkänsla i stort. Se foton.

16. Bua vägförening, 2016-04-14

Med anledning av samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10: 108 samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar Bua Vägförening, framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget Föreningen, via årsmöte, motsätter sig exploatering av Bua 10:248 till fullo då de misstänks påverka den infrastruktur, befintliga byggnationen och miljön negativt.

Påverkan på transporter till och från industrier och näringar i området. I enlighet med ÖP är området avsatt till park och bör så förbli.

Påverkan hur vattennivån kommer att påverka området. En omfattande byggnation men framförallt asfaltering av ytan kan peka på att kringliggande, redan befintlig, fastigheter riskerar få vattenskador. Dels vid översvämning från havet men dels av dagvatten som inte kan tas omhand av brunnar. Vid stormar har det förekommit att havet stigit ända upp till fastighetens 4:94's fasad. Detta kan stärkas av kommunens hänvisade vattenståndsprognos. Båtafjorden är en grund vik med sandbotten, när

vattnet trycker in sanden i hamn och badvikar riskeras att havet trycks upp ännu mer vilket kan förvärra översvämningar ytterligare.

Dagvatten kan medföra ytterligare problem då befintlig bebyggelse ligger lägre än föreslagen exploatering och med brunnar ogynnsamt placerade i nuläget. Kommunens avloppssystem inklusive brunnar ligger på omgärdande byggnaders tomtermarker, negativa följder är högst oönskade.

Vägföreningen har tidigare bidragit med 75 000 kr till områdets rekreations-utsmyckning och tycker detta är tråkigt att denna investering "brinner inne" när det är en långsiktig investering (gårdsgårdsstaket, utsmyckning, väghinder, etc.).

Den öppna natur och blickfång som Bua hamn bjuder flera av sina boende och besökare på är unik och bör bevaras. Därför avslutar vi genom att citera ett utdrag ur § 81

Kommunfullmäktiges mål och inriktningsdokument (Dnr KS 20 15/0218):
"Naturen har i sig hälsofrämjande effekter för människor i alla åldrar, såväl fysiskt som psykiskt, och däijör är parker och grönområden viktiga för individer i olika faser av livet och för alla sodekonomiska grupper i befolkningen. Naturen, med havet, sjöarna, de öppna fälten och skogarna, är en av Varbergs främsta tillgångar. Dessa ska vi ta tillvara på bästa sätt med hänsyn till närvarande och kommande generationer."

Bygger vi igen Buas parkområden nu, är den för evigt förstörd, och vi kan inte ångra oss i efterhand. Lämna parkområdet orört, och minska risker som en exploatering medför på omgärdande industri, infrastruktur, fritidssysslor och boende.

17. Fastighetsägare, 2016-09-01, rad nr. 112

I planförslaget är det inritat alldeles för höga byggnader, de passar inte in i hamnmiljön. Upp till 5 våningsplan (de översta halvplan). Det är även inplanerat alldeles för många huskroppar på de aktuella tomterna enligt förslaget.

Det alldeles för höga nockhöjderna medför att många av de närmaste skånehusen kommer att bli utan sol då de hamnar i skuggan en betydande del av dagen. Detta kommer att nedsätta fastighetsvärdena avsevärt.

Eftersom området ska höjas finns det stor risk för översvämningar som drabbar de närboende.

Då de höga nockhöjderna medger många plan blir de teoretiskt möjligt att pressa in uppemot 150 lägenheter inom planområdet. Det är naivt att tro att det bara kommer att behövas 1,1 bil per lägenhet. Eftersom bussförbindelserna passar bra till Varberg men väldigt många arbetar i Göteborgsregionen och det är usla förbindelser norrut kommer många av familjerna att behöva två bilar.

Det bör framhållas att i samband med nedläggning av Ringhals 1 och 2 kommer många att söka sig nya arbeten och då blir det nog i Göteborgsområdet som de flesta hittar sina arbeten. Då behövs två bilar. Biltrafiken till och från det område som riskerar att bli bebyggt kommer at ge en kraftig ökning av biltrafiken på Arakullevägen.

Det är mycket olämpligt att bygga korttidsboende på ängen över huvud taget och i synnerhet i den bortre delen av området eftersom Swedish Oat Fiber ligger i närheten där man arbetar i 3-skift och mycket tung trafik går på Båtafjordsvägen till och från.

I förhållande till den relativt småskaliga bebyggelsen i Bua med högst två våningar hugger man till med omåttligt höga nockhöjder. Den höga markutnyttjandegraden på det gula huvudområdet skiljer sig uppseendeväckande mycket från den övriga bebyggelsen. Man har ritat in flerfamiljshus med upp till 14,5 m nockhöjd från färdig mark. Två av dessa står till på köpet med långsidorna mot Arakullevägen. Man kan tro att de som har ritat planförslaget har haft stadsbebyggelse i tankarna. Vi protesterar kraftigt mot planförslaget.

En jämförelse med Träslövsläge visar att kommunen har en mycket försiktigare attityd till att tillåta exploatering av liknande oexploaterad mark där. Några markägare kom in med en förfrågan om det är möjligt att bebygga ett område på 15 000 kvm (en obetydlig del av området) som de äger av Knarråsen, ett stort strövområde mitt i Träslövsläge, men fick ett blankt nej till svar. Det området ska inte röras. Då bör det vara så att ett oexploaterat ängsområde så nära havet som det i Bua bör behandlas ännu mer restriktivt än ett skogsområde.

I Varberg tänker man sig att husen i det blivande Västerport ska vara högts närmast stadsbebyggelsen för att sedan bli lägre allteftersom man närmar sig kajkanten.

För Buas del är man inte lika försiktig och ritar till och med in höga byggnader med långsidan mot Arakullevägen. En påtaglig skillnad i respekt mot befintlig bebyggelse.

Enligt kommunens informationsmöte i Buaskolan 2016-03-02 skall byggnader med en totalhöjd 17,50 m uppföras med 3,5 våningar och byggnader med totalhöjd av 14,50 m uppföras med 2,5 våningar. Varför då tillåta byggnadshöjder som medger mer än de 2,5 m som behövs för ett plan till?

Det finns annan mark i Bua som kan bebyggas med de föreslagna byggnadshöjderna på 14,5 m över mark, exempelvis på Rusas och vid Buaskolan där Varbergs Bostad ett tag tänkte bygga ett höghus.

Ängen är för värdefull för att belamras med en mängd byggnader. Den behövs som parkeringsplats när det är Makrillfestival, det finns inte någon annan bilparkeringsplats i Bua för flera tusen besökare. Dessutom behövs ängen för helikopterlandningsplats, det finns inte något annat lämpligt ställe för detta.

Värdet av vår fastighet kommer att minska p g a att havsutsikten försvinner helt. Detta gäller även för många andra fastigheter då deras havsutsikt helt eller delvis försvinner.

Marinarestaurangen och secondhandbutiken kommer, enligt förslaget, att försvinna och dessa kommer inte att ersättas. Detta innebär sämre service.

Marinarestaurangen har låga priser och god mat och secondhandbutiken är en trevlig träffpunkt i samhället med många besökare.

Inget för tillfälligvistelse bör uppföras då det genast skulle upplåtas för flyktingar.

Strandskyddet ska vara 200 m från havet och inget undantag ska ges.

Slutsatser av ovan:

Med tanke på tjänstemännens totala okänslighet och att endast kosmetiska ändringar är föreslagna, trots stora protester, är därför vår inställning att områdena 4:94 och 10:248 inte skall bebyggas över huvud taget. Byggnaden för Second hand

och restaurangen ska vara kvar samt att byggnaden inte ska ha högre höjd än nuvarande.

18. Fastighetsägare, 2016-04-12, rad nr. 80

Kan inte förstå varför de är så viktigt att bebygga dessa ytor på hamnen? Att man beslutar att häva ett strandskydd som kom till av en anledning är för mig obegripligt dessutom finns minst lika mycket mark att bygga på på andra ställen som inte förstör utsikten för hela byn (åk till Bua hamn och kolla solnedgången). Vi köpte detta hus av en anledning att de inte fanns hus runt om då jag känner mig instängd! Jag vet att ni innerst inne tycker som alla andra i Bua. Jag bestrider verkligen dessa detaljplaner för Bua 4:941, 10:971, 10:1081, 10:248!

19. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 93

Med anledning av samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget

- Den föreslagna detaljplanen äventyrar framtida utveckling av Buas industriella hamnområde vilket innebär en framtida begränsning av en strategiskt viktig infrastrukturanläggning.
- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällena går förlorade.
- Det är mycket olämpligt att bygga bostäder, i synnerhet i den östra delen av området, eftersom industrin här är dygnet runt betongad och det förekommer buller från angränsande näringar. Även på kvällar och nätter.

20. Brygghuset, 2014-04-15

Brygghuset är en ideell opolitisk förening som sedan 1999 är väl etablerad i hamnen i Bua. Då övertog vi ansvaret för vår bygdegård, Fiskerilokalen, där vi har motionsverksamhet och hyr ut till fester och kulturella aktiviteter. Sedan 2012 hyr vi även en del av fastigheten 4:94 av kommunen. Där har vi secondhandförsäljning. Intäkter från försäljningen ger Brygghuset möjligheter att klara driften av Fiskerilokalen samt erbjuda arrangemang av olika slag. Brygghusets secondhand har blivit en omtyckt mötesplats för boende i norra delen av kommunen. Under vår, sommar och höst besöks secondhand även av ett stort antal tillresande turister och sommarboende. Verksamheten bidrar genom ökat återbruk till en positiv miljöpåverkan i kommunen och är därför av stor samhällsnytta.

Brygghuset är positivt till att Bua utvecklas och stärks som serviceort även genom byggnation i attraktiva lägen som till exempel i hamnområdet. Byggnationen måste dock ske med vissa reservationer:

Spara minst 40–50% av ängen till park och aktiviteter

Bygg små huskroppar för att bevara bykänslan

Bygg klokt - bygg inte högre än två våningar

Bygg lokaler för restaurang och secondhand, motiv ovan

Gör markanvisningsavtal så att fastigheter på centrumområden blir billiga att hyra

Brygghuset stöder Bua Framtids yttrande med ett undantag. Fastigheten på 4:94 får inte rivras förrän alternativ lokal för restaurang och handel har byggts.

21. Buafisk Ekonomisk Förening m.fl., 2016-04-11

Vi protesterar mot kommunens detaljplaneförslag gällande Bua hamnområde på följande grunder:

Enligt gällande FÖP har Bua fiskehamn skyddsstatus med strategiskt läge av riksintresse. Det finns idag ett stort och starkt växande fiskbestånd i Kattegatt som kommer att behöva utnyttjas i den framtida livsmedelsförsörjningen.

Det finns också annan industriell verksamhet runt hamnen, några med direkt anknytning till fisket, andra med annan inriktning. Alla är dock beroende av tunga transporter och en skyddszon till bostadsbebyggelse pga. av buller, explosionsrisker, lukter med mera. Verksamheterna runt hamnen sysselsätter idag ett femtiotal personer. På sikt finns stora utvecklingsmöjligheter speciellt på fiske- och fiskförädlingsområdet.

All erfarenhet från andra fiskehamnar där bostadsexploatering tillåtits visar att fiskets och annan verksamhetsutveckling stoppas, i en del fall helt enkelt förbjuds därför att den uppfattas som störande för de boende i området. De mest kända fallen är Saltö Fiskhamn i Karlskrona och Rönnängs fiskhamn på Tjörn.

Mot bakgrund av dessa fakta kräver vi att Varbergs Kommun avstyrker detaljplaneförslaget och säkrar nuvarande skyddszoner mot industrierna och fiskehamnen med grönområde och bostadsförbud enligt nu gällande detaljplan.

22. Fastighetsägare, 2016-08-20, rad nr. 110

I planförslaget är det inritat alldeles för höga byggnader, det passar inte in i hamnmiljön. Upp till 5 våningsplan (det översta halvplan). Det är också inplanerat alldeles för många huskroppar på de aktuella tomterna enligt förslaget.

De alldeles för höga nockhöjderna medför att många av de närmaste skånehusen kommer att bli utan sol då de hamnar i skuggan en betydande del av dagen. Detta kommer att nedsätta fastighetsvärderingar som avsevärt.

Eftersom området ska höjas finns det en stor risk för översvämningar som drabbar de närboende.

Det är naivt att tro att det behövs bara 1,1 bil per lägenhet, dom flesta har 2 bilar. Biltrafiken till och från det område som riskerar att bli bebyggt kommer att ge kraftig ökning av biltrafiken på Arakullevägen.

Man har ritat in flerfamiljshus med upp till 14,5 m nockhöjd från färdig mark. Två av dessa står på köpet med långsidorna mot Arakullevägen.

Vi protesterar kraftigt mot planförslaget.

En jämförelse med Träslövsläge visar att kommunen har en mycket försiktigare attityd till att tillåta exploatering av liknande oexploaterad mark där. Då bör det vara så att ett oexploaterat ängsområde så nära havet som det i Bua bör behandlas ännu mer restriktivt än ett skogsområde.

För Buas del är man inte lika försiktig och ritar till och med in höga byggnader med långsidan mot Arakullevägen. En påtaglig skillnad i respekt mot befintlig bebyggelse. Det finns annan mark i Bua som kan bebyggas med de föreslagna

byggnadshöjderna på 14,5 meter över mark, exempelvis på Rusas och vid Buaskolan där Varbergs Bostad ett tag tänkte bygga ett höghus.

Strandskyddet skall vara 200 meter från havet och inget undantag skall ges.

Slutsatser av ovan:

Med tanke på tjänstemännens totala okänslighet och att endast kosmetiska ändringar är föreslagna trots stora protester, är därför vår inställning att områdena 4:94 och 10:248 inte skall bebyggas över huvud taget. Byggnaden för Second hand och restaurangen ska vara kvar samt att byggnaden inte ska ha högre höjd än nuvarande.

Övriga

1. Fastighetsägare, 2016-03-02, rad nr. 29

Jättebra skiss och snyggt planerat! Bli det snygga hus så kommer detta bli kanon. Skulle vilja ha en tennisplan på grönytan. Tack för att ni gör Bua fint och attraktivare.

2. Fastighetsägare, 2016-03-24, rad nr. 35

Vi bor i Bua och tar bestämt avstånd på planerna att bygga fastigheter på ängen mot Bua hamn. Ängen är mycket värdefull som den är idag, bl.a för idrott, bilparkering vid olika aktiviteter, landningsplats för helikopter. Föreslår istället att området öster om Bua, i närheten av Bua Taxi, tas i beaktande för nybyggnad av byggnader.

3. Fastighetsägare, 2016-04-04, 2016-04-07 och 2016-04-11 rad nr. 37-38, 45, 57-60, 62 och 63-67

Vi protesterar mot kommunens förslag till stor exploatering av hamnområdet i Bua på följande grunder:

540 Buabor, en stor majoritet av de som tillfrågats, har tidigare protesterat mot byggnation på parkområdet i hamnen.

Projektledaren för Destination Bua, som numera är avslutat, och Buas Framtid ifrågasätter föreslagen inriktning enligt uttalanden vid samrådsmötet 2016-03-02 gällande detaljplan för hamnområdet.

Vid begäran under samrådsmötet enligt ovan, att få se kalkylunderlag, backade kommunen från tidigare uttalande, att den stora exploateringen krävs för att man ska få igen investeringsbeloppet för "Marinatomten". Målet var nu istället främst att få fram bostäder. Detta går dock att ordna på många andra och mindre kontroversiella ställen i Bua, som dessutom ligger närmare centrala Bua.

Kommunfullmäktiges eget beslut 2015 -05-09, att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer, följs inte i förslaget. Den lilla rest som blir kvar kommer inte allmänheten i Bua tillgodo. Förstörelsen av parkytan skulle bli oåterkallelig. Omklassningen från "hamnändamål" till park-/grönområde togs år 2000 efter flera års arbete av Buas Framtid ...

Fiskelägets karaktär skulle för all framtid förstöras med den föreslagna byggnationen. Hus som är 17,5 m höga över nollnivå och som kan innehålla upp till 4,5 våningar är inget naturligt inslag i ett fiskeläge. Förslaget innebär en höjd motsvarande två Bua Norr-hus staplade på varandra.

Planen är för övrigt otydlig när det gäller ramar för antal våningar, antal lägenheter, boytor, insyn, orientering av huskroppar etc. Detta skulle ge en kreativ exploatör mycket stora frihetsgrader.

Planen strider mot gällande FÖP i många aspekter och mot Länsstyrelsens synpunkter på föreslagen ny FÖP.

För Träslövs läge finns ett bättre regelverk för byggnation i känslig miljö vad gäller bygghöjder och färgsättning mm. Liknande måste gälla för Bua.

4. Fastighetsägare, 2016-04-04, rad nr. 41

Jag måste jag få meddela mitt förvånande att man planerar att bygga 5 vån i hamnen. För det första behövs hamnområdet här i Bua för annan verksamhet som restaurang, båtliv, även husbilsverksamhet. Hur kan man överhuvudtaget fundera på att sätta upp höghus intill liggande villaområde, så att man ställer denna i skugga. Vi har ju grönområden både mot Ringhals och mot Väröbacka. Nej detta är tänkt för att man skall ta in pengar, mer pengar än om man bygger på andra områden runt Bua. Man säljer alltså oss som bor här sen många år tillbaka. Tänk också på vägen ner till hamnen där är mycket trafik redan.

5. Fastighetsägare, 2016-04-05, rad nr. 43

Plats för helikopterlandning

Om tillsynsmyndigheterna för Ringhals har krav på att det ska finnas en plats för helikopterlandning i Bua, är mitt krav att en sådan beslutas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige och verkligen färdigställs och dokumenteras i tillgängliga kommunhandlingar, om inte sekretesskrav föreligger. Innan detta är verkställt får detaljplanen inte vinna laga kraft.

6. Fastighetsägare, 2016-04-08, rad nr. 47

Bebyggelse av Marinafastigheten - Hamnängen.

Tidigare målinriktning har varit, att tillgång till parker, grönområden och platser för rekreation är mycket viktiga för boendemiljön och för turistnäringen.

Hamnängen i Bua bör inte bebyggas av följande skäl

- Industriverksamheten (Shellfish, Swedish Oat fiber, turistparkering av husbilar i Bua hamn) i omedelbar närhet, transporter, kan tvingas begränsa verksamheten.
- Då Hamnängens parkplan (fastställd 2000) ändras, inträder 100m strandskydd.
- Översvämningssområde, byggnadernas lägsta plan bör förläggas 1 m över nuvarande mark.
- Kostsam exploatering med pålning och uppfyllnader.
- Förtätningen av bebyggelsen täpper till det öppna området runt hamnen och ändrar hamnens karaktär till det sämre.
- 540 personer i Bua har skrivit under, att de är emot byggnation av Hamnängen.
- Byggnationen fordrar ca 150 nya parkeringsplatser.
- I Bua finns mycket annan mark att bygga på.
- Föreslås att bara Marinafastigheten planeras och Hamnängens parkanvändning bibehålls.
- Det innebär ett svek mot kommande generation(er) att bebygga mark som är som park samt att åsidosätta det för framtiden viktiga strandskyddet.

Det är dessutom osolidariskt mot Buaborna som till övervägande antal är emot bebyggande av strandängen. Det finns gott om mark att bebygga i Bua med omgivning.

7. Fastighetsägare, 2016-04-11 och 2016-04-14, rad nr. 51-53 och 99

Med anledning av pågående samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108, samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget.

- Förslaget innebär att man klassar om ett relativt nyligen inrättat grönområde vilket klart försämrar rekreativsmöjligheterna för de boende i Bua.
- Förslaget kommer att äventyra de boendes tillgång till det centralt placerade grönområdet vilket strider mot FÖP 2010 som tydligt anger att förtätning inte får äventyra medborgarnas tillgång till centralt belägna grönområden (sid 26 i Fördjupad översiktsplan för Varbergs Kommun, Stadsområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15). Det är rimligt att medborgare i de norra delarna av kommunen ges samma rättigheter i detta avseende som de som valt att bosätta sig i Varbergs Stadsområde.
- Förslaget strider mot tidigare beslut i kommunfullmäktige om att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer.
- Den föreslagna detaljplanen innebär en markant höjning av byggnadernas tillåtna höjder i relation till nuvarande kringliggande detaljplaner. De höga bygghöjderna avviker i för stor utsträckning gentemot kringliggande bebyggelse.
- Den föreslagna exploateringsgraden och byggnadshöjder är alltför stor och skulle tillåta en bebyggelse av mycket avvikande karaktär från den kulturhistoriska miljö som finns i Bua hamn och i kringliggande områden.
- Det anges i FÖP 2010-06-15 för stadsområdet i Varberg att det "vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön." Bua Hamn är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och därför strider den föreslagna detaljplanen mot den för stadsområdet antagna fördjupade översiktsplanen. Det är rimligt att samma hänsyn tas i Bua med tanke på att Bua Hamn är en av få kvarvarande kulturhistoriska hamnmiljöer i Halland och Sverige.
- Den föreslagna detaljplanen äventyrar framtida utveckling av Buas industriella hamnområde vilket innebär en framtida begränsning av en strategiskt viktig infrastrukturanläggning.
- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällen går förlorade.

8. Fastighetsägare, 2016-04-11, rad nr. 74

Med anledning av kungörelse av detaljplan för Buas hamnområde lades en lista ut i några butiker i Bua med inledande text enligt nedan.

Vi protesterar mot kommunens förslag på massiv exploatering av hamnområdet

- Utarma inte centrumhandeln med externa verksamhetslokaler.
- Bygg hyresrätter och pensionärsboende runt Bua centrum.
- Bygg inte höga hus i hamnområdet (förslaget är som två Bua Norr-hus på varandra).
- Bevara öppenheten i hamnen och bygg inte för alltid sönder vår hamnpark.
- Bevara fiskelägets karaktär.

Listan samlade raskt ihop över 460 namn. Tillsammans med de namn som samlades in som protest mot planerna i ny FÖP för Norra kusten är det nu totalt 700 myndiga Buabor, som tagit aktiv ställning mot att hamnparken 10:248 förstörs genom

byggnation. Till detta kommer 130 personer som regelbundet besöker Bua och vårt fina fiskeläge. Siffran 700 är korrigerad för namn som förekommer i båda listorna. Detta är en mycket stark indikation på att planen som arbetats fram av centralortens tjänstemän och politiker står i stark kontrast till vad vi som bor i Bua kan acceptera.

Kommunfullmäktiges beslut om skydd av parker och grönområden
Vid Kommunfullmäktiges sammanträde 2015-05-09 beslutades i § 81
"Kommunfullmäktiges mål- och inriktningsdokument", att anta alliansens och miljöpartiets förslag på mål och inriktningar för 2016–2019. (Dnr KS 2015/0218).

Under rubriken Hälsa och social sammanhållning står det på sida 5 bl a följande: Närhet till parker, grönområden och platser för rekreation är mycket viktiga eftersom de skapar goda förutsättningar för fysisk aktivitet. Ju fler stödjande miljöer, platser och anläggningar som finns i närområdet desto större sannolikhet att de boende är regelbundet fysiskt aktiva. Naturen har i sig hälsofrämjande effekt för människor i alla åldrar, såväl fysiskt som psykiskt, och därför är parker och grönområden viktiga för individer i olika faser av livet och för alla socioekonomiska grupper i befolkningen. Naturen, med havet, sjöarna, de öppna fälten och skogarna, är en av Varbergs främsta tillgångar. Dessa ska vi ta tillvara på bästa sätt med hänsyn till nuvarande och kommande generationer.

Om kommunens befolkningsprognoser för Bua och Väröbacka blir verklighet, är det desto viktigare att park/grönområdet bevaras som en gemensam plats för rekreation och sociala möten för invånarna.

Planförslaget går fullständigt emot fullmäktiges eget beslut. Vi Buabor kan helt enkelt inte förstå hur centralortens tjänstemän och politiker tänker, eftersom kommunen äger så många andra ytor, som kan bebyggas utan negativ påverkan på kultur och möjligheter till rekreation.

Strandskyddet

I planförslaget finns flera byggnader innanför strandskyddsgränsen på 100 meter. Detta försvårar ytterligare allmänhetens tillgång till området, förutom att det blir en latent störning för existerande verksamheter.

Bilagor

- Protestlista med anledning av "Förslag till detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 och 10:248"
- Protestlista med anledning av att parkområdet planeras för bebyggelse i ny FÖP

9. Fastighetsägare, 2016-04-13, rad nr. 75

Med anledning av pågående samråd gällande Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248 önskar vi framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget

- Vi ifrågasätter och motsätter oss starkt omfattning och bygghöjd gällande byggnation på "Hamnängen".
- Bevara större del än planerat av "Hamnängens" grönområde till förmån för boende samt turisternas rekreation. Bygg inte in Buas stolthet, hamnen, vilket ger en ovälkomnande känsla och utestänger såväl boende som turister.
- Förnya och utveckla tomten där idag den blåa byggnaden finns, förstärk känslan av fiskeläge.
- Bevara fiskelägets karaktär, förstärk och förädlad densamma genom att bygga bostäder på mindre kontroversiella områden t.ex. "Rusas" vilket skulle ge en välkomnande känsla då man kommer in i samhället.
- Värna om strandskyddade områden samt grönområden.

- Bygg bostäder närmre centrum, då behöver inte heller all trafik passera centrum och skola.

10. Fastighetsägare, 2016-04-13, rad nr. 87

Det är ett helt olämpligt ställe att bygga bostäder på. Inom strandskyddsområde, på översvämningshotad mark och inom 2 kilometer från Ringhals. För närvarande är det klassat som naturmark och det ska så förbli. Då blir det till nytta för alla Buabor, och även besökande. Buaborna har också via namnlistor visat att man är emot bostäder på detta område det är dessutom mot kommunens egna riktlinjer för var man ska bygga. Det innebär även en stor trafikökning på Buavägen förbi skolan och Bua center. Med stor sannolikhet kommer all verksamhet i hamnområdet att stoppas eftersom bostäder alltid går före och det är fortfarande en fiskehamn. Och inte minst det finns andra områden att bygga på utan några protester.

11. Fastighetsägare, 2016-04-13 och 2016-04-14, rad nr. 88 och 100

Vi protesterar mot kommunens förslag till stor exploatering av hamnområdet i Bua på följande grunder:

700 Buabor, en stor majoritet av de som tillfrågats, har tidigare protesterat mot byggnation på parkområdet i hamnen.

Projektledaren för Destination Bua, som numera är avslutat, och Buas Framtid ifrågasätter föreslagen inriktning enligt uttalanden vid samrådsmötet 2016 03 02 gällande detaljplan för hamnområdet.

Vid begäran under samrådsmötet enligt ovan, att få se kalkylunderlag, backade kommunen från tidigare uttalande, att den stora exploateringen krävs för att man ska få igen investeringsbeloppet för "Marinatomen". Målet var nu istället främst att få fram bostäder. Detta går dock att ordna på många andra och mindre kontroversiella ställen i Bua, som dessutom ligger närmare centrala Bua.

Kommunfullmäktiges eget beslut 2015-05-09, att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer, följs inte i förslaget. Den lilla rest som blir kvar kommer inte allmänheten i Bua tillgodo. Förstörelsen av parkytan skulle bli oåterkallelig. Omklassningen från "hamnändamål" till park-/grönområde togs år 2000 efter flera års arbete av Buas Framtid.

Fiskelägets karaktär skulle för all framtid förstöras med den föreslagna byggnationen. Hus som är 17,5 meter höga över nollnivå och som kan innehålla upp till 4,5 våningar är inget naturligt inslag i ett fiskeläge. Förslaget innebär en höjd motsvarande två Bua Norr-hus staplade på varandra.

Planen är för övrigt otydlig när det gäller ramar för antal våningar, antallägen heter, boytor, insyn, orientering av huskroppar etc. Detta skulle ge en kreativ exploatör mycket stora frihetsgrader.

Planen strider mot gällande FÖP i många aspekter och mot Länsstyrelsens synpunkter på föreslagen ny FÖP.

För Träslövsläge finns ett bättre regelverk för byggnation i känslig miljö vad gäller bygghöjder och färgsättning mm. Liknande måste gälla för Bua.

12. Fastighetsägare, 2016-04-13, rad nr. 89

Vi protesterar mot kommunens detaljplan gällande Bua 4:94 med flera på följande grunder.

Vi flyttade hit mycket på grund av öppenheten mot havet, den kommer nu att försvinna om det byggs höga hus på vår öppna yta mot hamnen. Vårt hus kommer att bli skuggade av dessa hus och all vår kvällsol kommer att försvinna. Gatan blir även mörk och skuggig. Då det blir fler boende i området kommer även trafiken öka och där med mer buller. Öppenheten och utsikten i hamnen kommer att försvinna, vilket är tråkigt då Buas är ett samhälle med låga byggnader och stora vidder utanför centralsamhället. Man bygger inte de högsta husen först i en rad för att sedan alla andra ska ligga i skuggan. Om ängen försvinner och det byggs hus kommer fisket att dö ut. Det blir inte längre ett fiskeläge utan ett bostadsområde för de som har råd! De boende kommer störas av verksamheterna och de kommer få anpassa sig efter bostäderna vilket är fel.

13. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 91

Bygg ej på hamnplanen. Är också lite förvånad över att man bara tittar på en plats i Bua, normalt sett brukar man se över om det finns andra alternativ. Det borde finnas och det finns andra alternativ att undersöka nyproduktion på. Så var rädd om vår hamnplan och gör något så att den får bli kvar utan höga husbyggnader.

Är lite förvånad att man inte diskuterar eventuellt byggande av nya hus i Bua hela slänten ut mot Fyren. Skulle kunna bli jättesnyggt med sluttningshus/radhus i enplan ut mot fyren. Om man bygger på detta sättet skulle ingen bli av med sin fina havsutsikt eller kunna se hamnen. Gör ett parkområde av hamnplanen, sätt upp lite sommar-försäljnings-ställen med lite gångar och soffor samt en lekplats för barnen, även en boulebana skulle få plats, en gång i tiden fanns dessa idéer. Även en mindre plats för att kicka boll på. Om man bygger dessa stora hus på hamnplanen skulle hela intrycket av Bua sett från hamnen försvinna.

14. Fastighetsägare, 2016-04-14 rad nr. 94

Med anledning av samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108 samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget.

- Den föreslagna detaljplanen äventyrar framtida utveckling av Buas industriella hamnområde vilket innebär en framtida begränsning av en strategiskt viktig infrastrukturanläggning.
- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällena går förlorade.
- Det är mycket olämpligt att bygga, i synnerhet i den östra delen av området, eftersom industrin här är dygnet runt betnad och det förkommer buller från angränsande näringar. Även på kvällar och nätter.

15. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 97

Med anledning av pågående samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108, samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget:

- Förslaget innebär att man klassar om ett relativt nyligen inrättat grönområde, häver strandskydd trots att det finns annan byggbar mark i Bua, som dessutom är mer centralt placerad med gångavstånd till affär, vårdcentral, tandvård, apotek, bageri m. m.
- Förslaget kommer att äventyra de boendes tillgång till grönområdet vilket strider mot FÖP 2010 som tydligt anger att förtätning inte får äventyra medborgarnas tillgång till centralt belägna grönområden (sid 26 i Fördjupad

översiktsplan för Varbergs Kommun, Stadsområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15). Det är rimligt att medborgare i de norra delarna av kommunen ges samma rättigheter i detta avseende som de som valt att bosätta sig i Varbergs Stadsområde.

- Förslaget strider mot tidigare beslut i kommunfullmäktige om att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer.
- Den föreslagna detaljplanen innebär en markant höjning av byggnadernas tillåtna höjder i relation till nuvarande kringliggande detaljplaner. De höga bygghöjderna avviker i för stor utsträckning gentemot kringliggande bebyggelse.
- Den föreslagna exploateringsgraden och byggnadshöjder är alltför stor och skulle tillåta en bebyggelse av mycket avvikande karaktär från den kulturhistoriska miljö som finns i Bua hamn och i kringliggande områden.
- Det anges i FÖP 2010-06-15 för stadsområdet i Varberg att det "vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön." Bua Hamn är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och därför strider den föreslagna detaljplanen mot den för stadsområdet antaga fördjupade översiktsplanen. Det är rimligt att samma hänsyn tas i Bua med tanke på att Bua Hamn är en av få kvarvarande kulturhistoriska hamnmiljöer i Halland och Sverige.
- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällen går förlorade.

16. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 98

Med anledning av pågående samråd gällande detaljplan för Bua 4:94, 10:97, 10:108, samt del av Bua 10:248 i Varbergs kommun önskar jag framföra följande invändningar mot det aktuella detaljplaneförslaget:

- Förslaget innebär att man klassar om ett relativt nyligen inrättat grönområde vilket klart försämrar rekreativsmöjligheterna för de boende i Bua.
- Förslaget kommer att äventyra de boendes tillgång till det centralt placerade grönområdet vilket strider mot FÖP 2010 som tydligt anger att förtätning inte får äventyra medborgarnas tillgång till centralt belägna grönområden (sid 26 i Fördjupad översiktsplan för Varbergs Kommun, Stadsområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-15). Det är rimligt att medborgare i de norra delarna av kommunen ges samma rättigheter i detta avseende som de som valt att bosätta sig i Varbergs Stadsområde.
- Förslaget strider mot tidigare beslut i kommunfullmäktige om att skydda grönområden och parker för nuvarande och kommande generationer.
- Den föreslagna detaljplanen innebär en markant höjning av byggnadernas tillåtna höjder i relation till nuvarande kringliggande detaljplaner. De höga bygghöjderna avviker i för stor utsträckning gentemot kringliggande bebyggelse.
- Den föreslagna exploateringsgraden och byggnadshöjder är alltför stor och skulle tillåta en bebyggelse av mycket avvikande karaktär från den kulturhistoriska miljö som finns i Bua hamn och i kringliggande områden.
- Det anges i FÖP 2010-06-15 för stadsområdet i Varberg att det "vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön." Bua Hamn är en kulturhistoriskt mycket värdefull miljö och därför strider den föreslagna detaljplanen mot den för stadsområdet antaga fördjupade översiktsplanen. Det är rimligt att samma hänsyn tas i Bua med tanke på att Bua Hamn är en av få kvarvarande kulturhistoriska hamnmiljöer i Halland och Sverige.
- Den föreslagna detaljplanen äventyrar framtida utveckling av Buas industriella hamnområde vilket innebär en framtida begränsning av en strategiskt viktig infrastrukturanläggning.

- Den föreslagna detaljplanen begränsar möjligheterna till att utveckla nya verksamheter på Buas hamnområde vilket innebär en stor risk för att arbetstillfällen går förlorade.
- Hur tänker man gällande verksamheten i hamnen med företaget Oatfiber där hela verksamheten är ex klassad? Det står ett tryckkärl utanför där säkerhetsavståndet vid brand är 1000 meter?
- Vid översvämning. Bygger man på hamnängen så ska de bostäderna stå tre meter ovan havsnivå. Det betyder att när det är byggt och det blir översvämning så finns det mindre mark för vattnet att samlas på och de tomterna som ligger i området riskerar en mycket större översvämning.

Fruktansvärt tråkigt av kommunen att sälja en del som idag är en allmän plats och sätter den i privat ägo. Nonchalant att man inte kan göra om den tråkiga allmänna platsen till en fin plats och vi ska tvingas kompromissa som samhälle för att kommunen måste bygga överallt på flera tomter för att finansiera vad som måste vara ett extremt dyrt och oekonomiskt tomtköp. Trist att vi kommunala skattebetalare ska behöva betala kommunens dåliga affärer två gånger.

17. Fastighetsägare, 2016-04-14, rad nr. 103

Samrådshandling gällande detaljplan Bua 4:94 m.fl. stämmer inte överens med gällande översiktsplan vars intentioner är att "samhällets småskalighet och öppna karaktär ska bevaras och vidareutvecklas". Föreslagen bebyggelse med 3-våningshus (14,5 meters nockhöjd) harmonierar inte med intilliggande villabebyggelse och samhällets karaktär. De höga husen kommer att medföra betydande negativa konsekvenser för oss och många andra som bor i närheten genom att bilda en visuell vägg ut mot havet. Det kommer även att påverka stadsbilden negativt med en urban miljö i ett i övrigt småskaligt fiskeläge.

När skatebordramp togs bort till förmån för bostadsutvecklingen i centrum fördes diskussioner med kommunen om att utveckla ungdomslek i parkområdet vid hamnen. I samrådshandling saknas denna möjlighet. Enligt plan kommer ytan istället att utvecklas till en grönyta för boende och besökare, inte en allmän plats för Buas invånare.

Det behöver tydligare framgå om redovisat översvämningssområde stämmer överens med SMHI:s senaste prognoser för framtida havsnivåhöjningar.

Vi anser att detaljplanen behöver justeras så att den möjliggör utveckling av allmänna parkytor och ungdomslek som kan förhöja rekreativvärdena i Bua. Bostadsutbyggnaden ska följa intentionerna i översiktsplanen genom att de hus som planläggs bättre harmonierar med intilliggande småskaliga bebyggelse. Husen ska inte tillåtas vara högre än två våningar för att kunna smälta in i samhällets allmänna karaktär. Genom denna förändring kan de negativa konsekvenserna minska och ge de närboende en acceptabel boendemiljö.

18. Värö Stråvalla Hembygdsförening, 2016-04-07

Bua är ett av de tre större fiskelägen som funnits i Halland. Ordet Bua kommer ju av att man från början hade bodar nära hamnen för att förvara redskap. Så småningom blev befolkningen bofast och Bua blev en spridd bebyggelse runt hamnen där man försökte placera sina hus så att de skulle komma i lä för västanvinden. Mark har ju alltid funnits och obebyggda tomter finns även idag inom några hundra meter från hamnen. Hamnen och de nära strandängarna var samlingsplatsen där man förvarade redskap och båtar.

Idag är området kompletterat med en marina och ett antal pietetsfulla "sjöbodar" som bidrar till karaktären av fiskeläge.

Den föreslagna detaljplanen rasera idyllen och tillåta byggen av 3–4 våningar höga hus ca 40 meter från hamnbassängen. Trots motstånd från praktiskt taget alla i lokalsamhället.

Samhället är nu åter inne i trenden från sextioalet "bygg högt överallt och riv allt som står i vägen". Denna sextiotals trend har vi använt två årtionden till att utvärdera och slutsatsen är, gör inte om det utan tänk till före. Varberg hade ju sin debatt, Gerlachska huset där slutsatsen blev att rivningen var olycklig.

Vi menar, att om kommunen lyssnar på vad medborgarna tycker, i detta fall nästan hela lokalsamhället, så man kunna skapa en lösning som bevarar idyllen Bua fiskeläge och även kunna göra den ännu mera turistiskt intressant.

Förslag

Ändrar detaljplanen för Rusas som ligger nära Bua center och mindre än 900 meter från hamnen. Där kan man lätt planera för de 140 lägenheter som ryms i nuvarande förslag. Detaljplanen, som omfattar allmanningen, görs om enligt förslag som tagits fram i tidigare grönområdes projekt mellan kommunen och de boende.

Vårt förslag innebär att man behåller Buas särprägel, som fiskeläge, och som turistmagnet samtidigt som man tillför lägenheter som blir intressanta. Förslaget överensstämmer också bättre med Vattenfalls i veckan presenterade plan, att samtliga 4 reaktorer skall vara nedlagda inom 20 år.

19. Styrelsen för Buas framtid och Projekt Destination Bua, 2016-04-11

Yttrande angående planförslag för Bua 4:94 och Bua 10:248
Övergripande mål med projektet Destination Bua var att skapa förutsättningar för att utveckla Bua 4:94 och Bua 10:248 mot vision 2020.

Vision 2020

"Bua hamn ska sätta Bua på kartan med ett attraktivt boende och att vara ett naturligt val för besökare och turister med ett brett utbud av aktiviteter och service" Visionen arbetades fram av samhällsföreningen Buas Framtid efter en workshop tillsammans med boende i Bua maj 2011. Som en del av projektet genomfördes en enkätundersökning (maj-juli 2013) för att undersöka behov och önskemål för bostäder, aktiviteter och service i området. Av 407 svar ville 29 % ha 1,5 plan hus för enfamiljsboende och 39% 2 våningar för flerfamiljsboende. Endast 18 % ville ha ≥ 3 våningar för flerfamiljsboende.

Arbetsgruppen för Fastighetsutveckling genomförde tillsammans med Varbergs kommun/planeringskontoret en workshop 2014-02-12 med syfte att lyfta idéer och synpunkter som var viktiga att lämna till kommunens fortsatta planutredningsarbete. Syftet var också att hitta konstruktiva lösningsförslag på befintliga och föreslagna funktioner för grönområdet samt läge/placering av verksamhetslokaler, utbyggnadsordning och våningsantal för bostäder.

Resultatet av workshop blev att:

Majoriteten var överens om att verksamhetslokaler (restaurang, handel) skulle ha sin placering där nuvarande fastighet (Bua 4:94) är placerad och ingå i etapp 1. Viktigt är att fastigheten rivs och att marken säljs/ exploateras med inriktning mot nya verksamhetslokaler. Majoriteten var överens om att bostäder dels skulle planeras i nära anslutning till verksamhetslokaler (Bua 4:94 "Blå huset") och byggas

om max 2 våningar och ingå i etapp 1 samt att bostäder skall planeras på den bortre östra delen (10:248) av nuvarande grönområde och ingå i etapp 2. Synpunkter om både 2 och 3 våningar framfördes. All byggnation skall ske med avsikt att bevara Buas karaktär som fiskeläge.

Majoriteten var överens om att den mellersta delen av området skulle bevaras som en aktivitetsyta/mötesplats för bygden och besökare. Förslag och idéer som aktivitetspark (lekplats, minigolf, boulebana, skateboardramp, innebandyrink, fotbollsplan, utegym med mera) ska beaktas vid fortsatt planering.

Utifrån detta sammanfattades arbetet i bifogad skiss som gruppen kunde enas kring.

Vi som varit ansvariga för projekt "Destination Bua" och föreningen Buas Framtid har därför synpunkter på det nu liggande förslaget. Förslaget har inte tagit hänsyn till vare sig bygdens eller projektets vilja, med avseende på framför allt höjden på byggnation. Ska kommuninvånarna kunna känna förtroende för politiker och tjänstemän så måste ni visa att ni lyssnar på de åsikter och önskemål som framkommer i olika forum för dialog. Vi tror också att risken för överklagande väsentligt kommer att minska om man följer de önskemål som också finns kring att markanvisning /byggnation sker i olika etapper enligt det förslag som framkom 2014-02-12.

Förslaget vill placera kedjehus i den östra delen och flerbostadshus med högsta totalhöjd i den västra och norra delen. Vårt förslag är att placera kedjehus (1–1,5 plan) i den södra delen (längst Arakullevägen) och flerbostadshus max. totalhöjd om 14,5 meter i den västra delen. Flerbostadshus med högre totalhöjd i den östra delen. Upplevelsen av en öppen yta kommer då att bli större när vi närmar oss hamnen. Högre byggnader kan placeras i den östra delen då det finns ett större behov av att dölja befintlig industriverksamheten i den delen av området.

Vi vill också framföra synpunkter på begränsning i detaljplan vad gäller den del av området som föreslås användas för korttids-/tillfälligt boende (klassad CO). Är det bra att begränsa byggnation till just detta ändamål? Kan marken då användas för andra ändamål (tex B alt BCK) om det skulle visa sig bli svårt att få villiga entreprenörer för vandrarhem, hotell etc?

Viktiga krav vid markanvisning är:

- Incitament för att bygga billigt, som skapar bostäder som passar människor i olika åldrar och i olika livssituationer, något som enkäten även visade var viktigt (82 %).
- Olika typer av upplåtelseformer.
- Att bebyggelsen till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre lokala byggtraditionen och miljön som Bua fiskeläge utgör.

20. Fastighetsägare, 2016-08-23, rad nr. 111

Jag har varit sommarboende i Bua sedan länge och sett förändringar i stort och smått. Jag/vi (min familj) är mycket glada över att man vid all nybyggnation(hittills) har tagit hänsyn till att detta är en liten fiskeby med omgivande lantbruk. Låga byggnader som smälter in i landskapet och fortsätter att främja småskaligheten. Det finns mycket mark omkring det som vi kallar "centrum", varför inte bygga där och satsa på låga byggnader som fortsätter att smälta in i landskapsbilden. Hamnen bör vara till för rekreation, möjlighet till flanering mm, men med möjligheten till små låga byggnader för sommarsäsongens aktiviteter, liksom Smögen. Det är ett bra förslag att riva "gamla tappen" och den byggnaden som inrymmer restaurang Marina, men då bygga nytt för restaurangen fyller sin funktion även under lågsäsong. Man får inte glömma att det har varit svårt att hitta hyresgäster till de

tomma lokaler i Bua Centrum, enligt en del näringsidkare är det svårt att få verksamheten att gå runt under lågsäsongen och då får man tänka till om hamnområdet också, vi befinner oss inte i en världsmetropol. Risken, som vi ser det är att man förivrar sig, tänker för stort och har på sig "rosafärgade" glasögon. Det var inte så hemskt länge sedan det var svårt att hyra ut bostäderna vid Syrenvägen mm. Behåll hamnplan med dess ytor så orörda som möjligt och skapa möjlighet för fler s.k. sjöbodrar för sommarverksamhet och bygg absolut inte höghus någonstans i "lilla" Bua.

21. Fastighetsägare, 2016-09-28, rad nr. 113

Vi protesterar mot planerna på bostäder vid Bua Hamn, Bua 10:248 och 4:94. Kommunen väljer att ignorera Buabornas protester via namnlistor mot bostäder vid hamnen. Det är heller inget behov att bygga just här, det finns annan mark som går att bygga på, och utan protester.

Vi protesterar också mot upphävandet av strandskyddet.

Om området bebyggs kommer det att bli en trafikökning på Buavägen förbi skola och Bua Center, en redan hårt trafikerad väg. Det kommer också att förstöra utsikten för väldigt många.

Samlade kommentarer till sakägare och övriga:

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggnation inom fastigheterna Bua 4:94, 10:97, 10:108 och 10:248. Detta i enlighet med fördjupning av översiktsplanen för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige 2017-04-14. Utöver möjliggörandet av bl.a. bostäder är syftet med detaljplanen att avsätta en del av Bua 10:248 för allmän rekreation. Även andra områden är utpekade i Bua för bostadsutbyggnad i denna fördjupning av översiktsplanen men denna detaljplan prövar endast detta områdets lämplighet för byggnation.

Planhandlingarna kompletteras med planbestämmelser för att reglera utformning, för att harmonisera bättre med områdets karaktär av fiskeläge. Planbeskrivningen förtydligas med vad som är möjligt att bygga baserat på de planbestämmelser som anges på plankartan.

För att tydliggöra den skuggpåverkan som planförslaget innebär biläggs en skuggstudie till granskningshandlingarna.

Vid bygglovgivning kommer då rådande parkeringsnorm ligga till grund för bygglovsprövning. Vid framtagandet av denna detaljplan har parkeringsnorm för Varbergs kommun, godkänd av byggnadsnämnden 2012-05-16, legat till grund för planförslaget. I nu gällande parkeringsnorm är kravet samma för all byggnation utanför Varbergs centrum. Behovet i det aktuella läget kan dock antas vara lägre än i många andra delar av kommunen till följd av områdets centrala läge i Bua som även har goda kollektivtrafikförbindelser och cykelavstånd till flera av kommunens större arbetsplatser.

För att utreda frågan kring buller från omkringliggande verksamheter har en kompletterande bullerutredning tagits fram. Detta för att säkerställa att föreslagna bostäderna inte överskrider rådande bullerkrav och på så sätt begränsar verksamheternas framtid. Detta redogörs även i den

miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram sedan detaljplanen var utsänd på samråd.

Ovan nämnda miljökonsekvensbeskrivning har även utrett planförslagets övriga konsekvenser, bl.a. hanteras trafik och översvämning.

I detta läge av planprocessen bedöms det inte möjligt att utöka planområdet utan vid önskemål om planläggning av intilliggande fastigheter behöver separat planbeskedansökan inlämnas till stadsbyggnadskontoret för separat hantering.

Först efter att kommunens beslut har tagits om att anta en detaljplan kan beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen. Tänk på att det bara är de som lämnat synpunkter senast under granskningen som har rätt att överklaga. Mer information kring planprocessen finns att läsa om på Varbergs kommuns hemsida under fliken Bygga, bo & miljö/Kommunens planarbete/Detaljplaner och områdesbestämmelser/Planprocessen

Förslag till ändringar

Planhandlingarna kompletteras med resultatet från framtagen MKB.

Resultatet från kompletterande miljöteknisk markundersökning inarbetas i planhandlingarna. Detaljplanen förses med planbestämmelse om villkorat startbesked kopplat till marksanering.

Planhandlingarna kompletteras med bullerkartor och beräknade bullervärden från reviderade bullerutredningar, plankartan kompletteras med planbestämmelser för hantering av buller.

Planförslaget kompletteras angående stigande hav och skyfall, planhandlingarna och planbestämmelserna justeras för att hantera skyfall och höjda havsnivåer.

Plankartan förtydligas att upphävande av strandskydd gäller hela planområdet. Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av förslagets påverkan på riksintresset för kommunikationer, farled och hamn i Båtafjorden.

Plankartan kompletteras med utformningsbestämmelser och planbeskrivningen kompletteras med beskrivning samt illustrationer av föreslagen utveckling av kvartersmark och allmän plats.

Plan- och genomförandebeskrivningens stycke om radon kompletteras med att marken klassas som låg- till normalradonmark efter genomförda mätningar av radongaskoncentrationen.

Planbeskrivningen tydliggörs med vilken lag och vilka allmänna råd som tillämpats.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring detaljplanens reglering.

Detaljplanen kompletteras med bebyggelsefritt avstånd från Buavägen, väg 850.

Planområdet utökas för att även omfatta Arakullevägen och anslutningen till Bua vägen.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med beskrivning av vem som bekostar flytt av ledningar, nätstation, uppdimensionering av ledningsnätet samt nya brandvattenposter till följd av exploateringen.

VA-utredning och PM för brandvatten tas fram och planhandlingarna revideras utefter dessa.

U-område införs på plankartan för befintliga ledningar där flytt inte föreslås. Nätstationen säkerställs med användningsområde E.

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras kring gemensamhetsanläggningar för att uppta även infartsgata på kvartersmark.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Räddningstjänstens möjligheter för insatser.

Planbeskrivningen kompletteras med hur dagvattenhantering kan hanteras i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Plan- och genomförandebeskrivningens stycke kring avfall och VA ses över och förtydligas.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med att planavgift tas i samband med bygglovshantering på fastigheten Bua 10:97.

Högsta tillåtna höjd justeras inom planområdet, på Bua 10:97 och 10:108 sänks högsta tillåtna totalhöjd och i planområdets nordöstra hörn höjs den högsta tillåtna totalhöjden 1,5 meter.

Plankartan kompletteras med utfartsförbud på utvalda sträckor.

Kopplingen mellan Arakullevägen och föreslaget parkområde ändras från x-området till ett stråk på allmän plats.

För att tydliggöra den skuggpåverkan som planförslaget innebär biläggs en skuggstudie till granskningshandlingarna.

Planhandlingarna ses även över redaktionellt.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

STADSBYGGNADSKONTORET

Claus Pedersen
Planchef

Karl Samuelsson
Planarkitekt