



Program för **Östra och nordöstra Årnäshalvön** - Varbergs kommun -

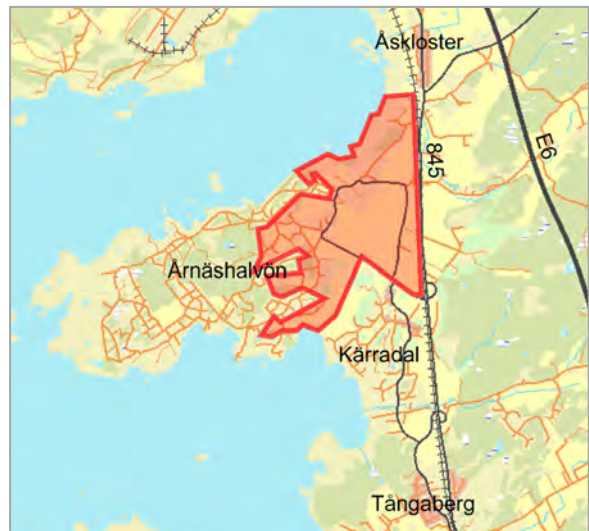
Bakgrund

Läge och avgränsning

Årnäshalvön är belägen en dryg mil norr om Varberg. Programmet har avgränsats till att omfatta den östra och nordöstra delen av Årnäshalvön vilken inte omfattas av detaljplaner.

Syfte

Exploateringsstrycket på Årnäshalvön är stort. Ett flertal förfrågningar om byggnation inom de östra och nordöstra delarna av halvön har framförts till kommunen. Dessa områden regleras inte av detaljplaner och för att klargöra var byggnation är lämplig beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott den 10 maj 2005 att uppdra åt planeringskontoret att initiera en övergripande programstudie där dessa delar av Årnäshalvön ses ur ett helhetsperspektiv. Programmet ska vara vägledande vid planering och hantering av bebyggelsefrågor. Detaljplaner ska föregås och utformas i enlighet med detta.



Orienteringskarta

Programstudiens upplägg

Till programmet hör *programbeskrivning, behovsbedömning av miljöbedömning samt programkarta.*

Tidigare ställningstaganden inom programområdet

Översiktsplanen (2010) redovisar föreslagna bebyggelse i de östra och nordöstra delarna av Årnäshalvön.

I riktlinjerna för den *fördjupade översiktsplanen för norra kusten (2000)* anges att de västra delarna av Årnäshalvön ska nyttjas för fritidsbebyggelse. De nordöstra och östra delarna kan utnyttjas för jordbruk och helårsboende och kompletterande bebyggelse kan möjliggöras för att bibehålla en levande landsbygd. Boende och verksamheter i befintlig gårdsmiljö ska prövas positivt. Ny bebyggelse bör förläggas i anslutning till befintlig och till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre, lokala byggtidningen och till landskapsmiljön. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör ej medges i närheten av brukningsenheter

med djurhållning. Vägreservat som ska kunna möjliggöra förändringar av delar av vägsystemet föreslås.

I ett övergripande program för planering och byggande inom Årnäshalvön (1995) redovisas befintlig och möjlig nytillkommande bebyggelse samt naturområden inom Årnäshalvön. Programmet redovisar också en justerad vägdragning i enlighet med översiktsplanen.

Områdesbestämmelser (1993) reglerar fritidshusbebyggelse för ej detaljplanelagda delar av mellersta Årnäshalvön. En mindre del av programområdet i väster omfattas idag av områdesbestämmelserna.

Förutsättningar

Markägoförhållanden

Marken ägs av enskilda fastighetsägare. Kommunen äger ingen mark inom programområdet.

Landskapsbild

De östra och nordöstra delarna av Årnäshalvön kännetecknas av ett småskaligt jordbrukslandskap. Öppna åkrar kantas av vegetation eller bebyggelse som klättrar upp på åsar där berg i dagen förekommer.

Bebyggelsen är till största delen samlad i mindre grupper av helårsbostäder med varierande ålder och utformning.

Ett större sammanhängande område med öppna fält som sträcker sig i nord-sydlig riktning är utmärkande för den allra östligaste delen av Årnäshalvön.

Programområdet gränsar till de centrala delarna av Årnäshalvön där områden med fritidshusbebyggelse varvas med stora sammanhängande grönområden. Grönområdena är betydelsefulla för både rekreation och djurliv.

Vägar och trafik

Väg 845 sträcker sig i nord-sydlig riktning och avgränsar programområdet i öster. Vägen trafikeras av 3 640 fordon per dygn enligt Vägverkets trafikmätningar. Byggfri zon gäller enligt Väglagen 30 m från vägen.

Duvelslättsvägen (väg 803) som fungerar som en infartsväg till Årnäshalvön har en årsmedeldygnstrafik på 1 060 fordon. Det övriga vägnätet inom programområdet består av smala vägar. Utmed vissa sträckor inskränks vägområdet ytterligare av närliggande stengärdesgårdar vilket kan försvåra mötande trafik. Flertalet vägar är asfalterade.

Eftersom närmaste service ligger mer än 5 km bort är boende på Årnäshalvön beroende av bil i stor utsträckning. Kompletterande bebyggelse på Årnäshalvön kommer å ena sidan att generera utökad biltrafik men å andra sidan också att gynna underlaget för kollektivtrafik och service.

Kollektivtrafik

Bussarna 615/620 försörjer delar av Årnäshalvön några gånger dagligen på vardagar samt lördagar. Genom att planera för kompletterande bebyggelse i de befintliga bebyggelsegrupperna gynnas underlaget och naturliga placeringar av busshållplatser skapas.

Västkustbanan går parallellt med väg 845. Ett säkerhetsavstånd på 50 m ska hållas mot järnvägen. Det finns tre planskilda järnvägsundergångar i anslutning till Årnäshalvön, varav en av dem endast är för gång- och cykeltrafik. Närmaste station är idag Varbergs stad men ytterligare stopp i Limabacka/Väröbacka (ca 8 km) kan inom en längre framtid bli aktuell.

Gående och cyklister

Gående och cyklister rör sig till största delen utefter befintliga vägar på Årnäshalvön.

Ginstleden som är en cykelled utmed Hallandskusten passerar programområdet i öster.

Huvudmannaskap

Trafikverket är huvudman för Duveslättvägen. För övriga vägar är Årnäshalvöns vägförening (Årnäs ga:2) huvudman.

Befintlig service och verksamheter

Årnäshalvön saknar service och invånarna hänvisas till Väröbacka eller Varberg. I Kärradal, strax söder om Årnäshalvön finns en sommaröppen matbutik.

Årnäshalvön tillhör Deromeskolans upptagningsområde. Det kommer att finnas plats för nya barn på Deromeskolan eftersom prognos uppvisar ett vikande elevunderlag i sitt upptagningsområde de närmaste åren. Förskola finns i Tångaberg (ca 3 km) och ytterligare en planeras i Åskloster (ca 3 km).

Fönstergruppen AB (Duveslätt 4:8) är den enda större verksamheten inom programområdet. Espeviksgården (Duveslätt 2:4) har mindre hotell- och konferensverksamhet och Aranäsgården (Åskloster 2:1) erbjuder visst utbud av fritidsaktiviteter samt festlokaler för uthyrning.

Teknisk försörjning

Årnäshalvön är anslutet till allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Elförsörjningen bedrivs av Varbergsortens Elkraft.

Dagvatten

Det finns inga allmänna dagvattenledningar på Årnäshalvön utan samtliga fastigheter har enskilda lösningar.

Varbergs kommun har en dagvattenpolicy vilken är en tydlig viljeinriktning för dagvattenhantering i kommunen. Policyns mål är att dagvattenhanteringen ska säkerställas så att dagvattnets föroreningar inte släpps ut i miljön, att grundvattenbalansen

bibehålls, att skador på fastigheter och andra anläggningar inte uppkommer samt att bebyggelsemiljön berikas och att vattenprocesserna synliggörs.

Vad är dagvatten?

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner av från hårdgjorda ytor (tak, gator, mm), dräneringsvatten (husgrunddränering, mm) och uppsträngande grundvatten. Dagvattnet innehåller alltid föroreningar. Dessa ska reduceras innan vattnet når recipienten. Föroreningarna består av näringsämnen, försurande ämnen, partiklar, oljor, organiska föreningar och metaller. Om vattnet transporteras långsamt och fördröjs genom markinfiltration eller att anlägga dammar och våtmarker utnyttjas naturens egna reningsmöjligheter effektivare.

Geoteknik

Det finns inga geotekniska undersökningar utförda på Årnäshalvön.

Restriktioner

Riksintressen och andra naturvärden

Hela Årnäshalvön ingår i det område längs med Hallands kust som omfattas av *särskilda hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalkens 4 kapitel*. Inom detta område skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Naturen längst i den västligaste delen av Årnäshalvön är ett så kallat kusthedgeslandskap där både flora och fauna, inte minst fågellivet, har bred artrikedom. Området omfattas av naturreservat, riksintresse för naturvård samt *Natura 2000-område*.

Utmed stränderna omfattas stora delar av Årnäshalvön av *riksintresse för naturvård* och i söder berörs området av *riksintresse för friluftsliv*. Även Västkustbanan omfattas av riksintresse.

Årnäshalvöns västligaste del samt norra stränder ingår även i *Naturvårdsprogram för Varbergs kommun*. Naturvårdsprogrammet nämner att det är av största vikt att ovanstående områden med värdefull natur hålls öppna och inte växer igen.

Områden med *värdefulla strandängar* finns på flera ställen på halvön.

Ingen bebyggelse föreslås inom områden för riksintressen eller värdefulla strandängar.

Biotoper

Stenmurar förekommer rikligt i tomtgräns på Årnäshalvön och ska om möjligt bevaras. I eller i anslutning till jordbruksmark liggande stenmurar, odlingsrösen, åkerholmar och vattendrag omfattas också av biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 11 § MB. Åtgärder som påverkar naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens från Länsstyrelsen.

Strandskydd och översvämningsrisk

Strandskydd gäller 300 m från havet. I Paradisbäcken som avgränsar programområdet mot norr finns bestånd av havsöring. Strandskydd gäller 100 m från ån. Ingen ny bebyggelse planeras inom strandskyddat område.

I den nordligaste delen av programområdet finns risk för översvämning. Ingen ny bebyggelse föreslås inom där risk för översvämning föreligger.

Fornlämningar

Fornlämningar förekommer rikligt i hela området. Huvuddelen är rösen och stensättningar i höga terränglägen men även områden med spår av tidigare boplatser förekommer. I samband med VA-arbeten 1991 gjordes en arkeologisk förundersökning av Årnäs by. Föremål påträffades som kan indikera att området var en viktig plats för handel under medeltiden. (Riksantikvarieämbetet, UV Väst Rapport 2003:27)

Hänsyn ska tas till fornlämningar vid planläggning och exploatering. Vid exploatering i anslutning till fornlämningar som inte är synliga ovan jord, t.ex. tidigare boplatser, krävs ytterligare utredning i samband med detaljplaneskedet.

Djurhållning

Inom Årnäshalvöns östra och nordöstra delar finns ett fåtal småskaliga jordbruk kvar. Djurhållning förekommer med både nötkreatur och hästar. Samtliga är mindre anläggningar och i de flesta fall handlar det om hästhållning med mindre än fem djur. Verksamheterna är värdefulla för landskapets karaktär eftersom de knyter an till kulturhistorien samt håller marken öppen genom jordbruk eller bete.

Utanför programområdet, öster om väg 845 finns ett större hönseri.

Riktlinjer för bebyggelse och hästhållning

Miljö- och Räddningsnämnden i Varbergs kommun har tagit fram *riktlinjer för hästhållning i anslutning till bostäder*. Riktlinjerna anger att avståndet mellan nybyggnation av bostadshus och stall samt paddock med upp till fem hästar ska vara minst 100 m och avståndet till hagar och ridstigar minst 50 m. Vid planläggning för offentlig verksamhet, skolor, mm. är motsvarande avstånd 200 m från plangräns. Angivna avstånd är avsedda som riktvärden. Hänsyn ska även tas till lokala förutsättningar, topografiska förhållanden, vegetation och vindriktning. Kunskapen om hur hästallergen sprids i vår miljö är begränsad. Svenska forskare har genomfört en undersökning som visar att spridningen av allergener i luften för det mesta är mycket låg redan vid 50 m från stall och hästhagar (*Elfman Lena; Brännström Johan; Smedje Greta, 2008, Detection of horse allergen around a stable, International Archives of Allergy and Immunology 2008;145*).

Buller

Buller från järnvägen, väg 845 och Duvelslättsvägen berör den östligaste delen av Årnäshalvön. Enligt en översiktlig trafikbullerutredning för norra Kärradal (ÅF-Ingemansson AB, 2008-04-15) visar beräkningar att man måste placera bostäder på ett avstånd av ca 300 m från järnvägsspåret för att klara riktvärdena. (Avståndet för

att klara riktvärdena från väg 845 är ca 100 m.) För att klara riktvärdena för buller från Duveslättsvägen ska bostäder placeras ca 50 m från vägen.

Förslagna tomter inom programområdets norra del är placerade drygt 150 m från järnvägen och väg 845. Eftersom både bullervall och befintliga hus är belägna däremellan dämpas bullret och nya tomter bedöms därmed inte vara bullerstörda. Längre söderut är de tomterna som ligger närmast järnvägen och väg 845 placerade på ett avstånd på drygt 500 m. Flack åkermark breder ut sig däremellan och det finns inget som naturligt bidrar till bullerdämpningen och tomterna kan därmed vara bullerstörda.

Ytterligare bullerutredningar kan bli aktuella vid fortsatt planering och ska vid behov göras i samband med att detaljplan tas fram.

Riktvärden för buller
Enligt av riksdagen uppsatta riktlinjer bör vid ny- och ombyggnad ekvivalentnivåer som överstiger 55 dBA på uteplats och 30 dBA inomhus samt maxnivåer som överstiger 70 dBA inte förekomma.

Förorenad mark

Programområdet har inte inventerats med anledning av förorenad mark men mark i anslutning till vissa tidigare verksamheter kan föranleda risk för förorening. Inom fastigheten Årnäs 1:12 har funnits ett avloppsreningsverk som har grävts bort och inom Årnäs 14:1 har det förekommit en mekanisk verkstad.

Ytterligare markundersökningar kan bli aktuella vid fortsatt planering och ska vid behov göras i samband med att detaljplan tas fram.

Programförslag

Områden som föreslås för kompletterande bebyggelse ska ses som en möjlighet som alternativ markanvändning antingen nu eller för framtiden och det är upp till markägaren själv att förverkliga dem eller ej.

I samband med detaljplanering kan ytterligare utredningar komma att krävas för:

- natur- och kulturvärden som bör bevaras
- buller från väg och/eller järnväg
- risk för föroreningar
- ytor för omhändertagande av dagvatten
- ytor för rekreation

Dessa utredningar bekostas av exploatören. Föreslagna områden för kompletterande bebyggelse (se programkarta) kan därmed komma att inskränkas.

Natur och landskap

Naturzonen utmed kusten ska behållas fri från bebyggelse och områden som omfattas av strandskydd, riksintresse för naturvård, friluftsliv samt värdefulla ängar uppmärksammas. Ingen kompletterande bebyggelse föreslås i dessa områden.

I första hand har kompletterande bebyggelse föreslagits på höjder och åsar men i anslutning till eller för att förstärka befintliga bybildningar föreslås viss bebyggelse även på jordbruksmark. I samband med efterföljande detaljplaner ska natur- och kulturvärdena uppmärksammas ytterligare och utredningar kan bli aktuella vilka bekostas av exploatören. Kontakten mellan de större grönområdena inne på halvön och de öppna ytorna längre österut ska förstärkas genom sammanhängande grönstråk.

Mark som idag brukas eller betas ska om möjligt fortsätta hållas öppen för att karaktären på Årnäshalvön ska behållas. Om marken inte längre avses att brukas ska grönområdena detaljplaneläggas och skötselplaner upprättas vid behov för att säkerställa intentionerna med marken.

Tillgången till lek- och friytor för nya tomter ska säkerställas vid vidare planering.

Befintlig bebyggelse

Boende och verksamheter i befintlig gårdsmiljö ska prövas positivt och gårdar med aktivt lantbruk ska ha möjlighet att utvecklas. Befintlig bebyggelse kan komma att omfattas av kommande detaljplaner där så anses lämpligt. Hänsyn ska tas till utbyggnadsmöjligheter.

Ny bebyggelse

Programmet kan innehålla ca 150 bostäder. Exakt antal beror på resultat av olika utredningar som görs i detaljplaneskedet. I huvudsak all ny bebyggelse ska föregås av detaljplaneprovning. Även befintlig bebyggelse och närliggande grönstruktur ska tas med där så är lämpligt i samband med att nya detaljplaner upprättas.

Nedanstående förslag på bestämmelser ska ligga till grund för placering och utformning av nya byggnader. Bestämmelserna grundas bland annat på arkitekturprogram-

men "Att bygga vid kusten i Varberg, Policy för byggnation i kustlandskapet" samt "Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun, riktlinjer för byggnation i inlandet". För större, sammanhängande bebyggelsekompletteringar samt i anslutning till korsningen Duveslättsvägen/Espeviksvägen kan utformnings- och gestaltungsprinciper behöva utredas ytterligare i samband med detaljplanarbetet, förslagsvis med hjälp av gestaltungsprogram.

Förslag till utformningsbestämmelser inom föreslagna utbyggnadsområden

Ny bebyggelse ska i första hand placeras i anslutning till redan befintliga byggnader och bidra till tydlig avgränsning mellan grupper av byggnader och det öppna landskapet. I annat fall är det viktigt att ny bebyggelse placeras där det får stöd i landskapet, vid ett skogsbryn, en höjd eller en trädunge. Utsikt kan med fördel tas till vara men siktlinjer och utblickar i landskapet ska bevaras. Placering av byggnad ska ske utifrån tomtens naturliga förutsättningar och utfyllnader och schaktning bör undvikas. Befintliga träd ska i så stor utsträckning som möjligt sparas på tomten och stenmurar uppmärksammas och bevaras. Tomten smälter naturligt in i omgivningen och blir mer lättskött om delar av naturmarken behålls där så är möjligt.

Ny bebyggelse ska till utformning, material och färgsättning anpassas till den äldre, lokala byggtraditionen och till landskapsmiljön. Färger som är vanliga på landsbygden och vid kusten såsom falurött, vitt och gult rekommenderas. Även färger som harmonierar med naturmiljön såsom dova gråa, bruna och gröna nyanser kan användas. Husens tak ska uppföras i material med matt yta vilket gör att blanka tak som ger glittrande effekter i solljus undviks. Fönster, verandor och takutsprång skall anpassas efter byggnadens volym. Huset bör inte ha för stora glasytor i proportion till huset. I de större bebyggelsegrupperna samt i anslutning till korsningen Duveslättsvägen/Espeviksvägen kan med fördel även lite tätare bebyggelse t.ex. radhus, parhus och lägenheter uppföras. I annat fall kan äldre ekonomibygnader som inte längre används inom jordbruket omformas och utnyttjas som bostäder.

För nytillkommande friliggande hus är minsta tomtstorlek 1000 m². Komplementbyggnad bör uppföras fristående eftersom det bidrar till bra friytor runt byggnaden och underlättar för eventuell framtida utbyggnad av såväl bostadshus som garage.

Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och stor restriktivitet ska tillämpas vid nybyggnationer närmare än 100 m från gårdar med djurhållning.

Förutsättningar för byggnation inom övriga områden

Nytillkommande bebyggelse utanför föreslagna bebyggelseområden ska prövas med stor restriktivitet. I den mån bebyggelse prövas positivt ska placering och utformning följa programmets intentioner.

Nya verksamheter och service

I anslutning till korsningen Duveslättsvägen/Espeviksvägen föreslår programmet ett område med blandad bebyggelse (bostäder, omsorg, service, verksamheter). I samband med detaljplanarbetet, bör utformnings- och gestaltungsprinciper utredas ytterligare, förslagsvis med hjälp av gestaltungsprogram.

Trafik

Förändringar av vägsystemet för del av Espeviksvägen är en förutsättning för ny bebyggelse i området. Korsningen Duvelslättsvägen/Espeviksvägen förbättras genom att Duvelslättsvägen förlängs för att ansluta direkt till Espeviksvägen. På så vis undviks både den branta backen och den förskjutna korsningen. Längre västerut justeras Espeviksvägens dragning något och anslutningen till Mittmarkavägen flyttas en bit söderut för att skapa en trafiksäker korsning. Genom att Espeviksvägens framkomlighet förbättras och trafiksäkerheten i korsningarna ökar ska vägen uppmuntra till att vara det naturliga valet för bilister som ska längre ut på halvön.

Programmet föreslår att kommunen övertar huvudmannaskapet för del av Espeviksvägen där vägförändringar föreslås.

VA

All ny bebyggelse skall anslutas till det allmänna ledningsnätet vilket är kopplat till Getteröns reningsverk vilket har kapacitet för att klara kompletterande bebyggelse.

Dagvatten

Kommunen tar fram en övergripande dagvattenutredning för hela programområdet inför efterföljande arbeten med detaljplaner. Kommande detaljplaner inom programområdet ska avgränsas geografiskt så att enskilt omhändertagande av dagvatten kan ske på lämpligt sätt och där så är möjligt samordnas inom större områden och mellan flera fastighetsägare. Där ytterligare dagvattenutredning krävs bekostas denna av fastighetsägaren.

Genomförandestrategi

Behov av detaljplanering

I huvudsak all bebyggelse på Årnäshalvön ska regleras av detaljplaner. Dessa ska även omfatta befintlig bebyggelse där så är lämpligt samt områden där det är av stort intresse att bevara grönområden/naturmark.

Plankostnad

Framtagningen av programmet bekostas av kommunen. Kommunen tar även fram en dagvattenutredning för hela programområdet som ska ligga till grund för efterföljande detaljplanearbete och dess områdesavgränsning. Kommande detaljplaner och därtill nödvändiga undersökningar och utredningar bekostas av exploatören. Exploatören ska vid behov söka dispens från eventuella biotopskydd. Vid önskemål om planläggning skickas ansökan om planprövning till kommunen.

Vägar och allmänna platser

Nyttillkommande vägar samt allmänna platser utformas och bekostas av exploatören. Där så anses lämpligt kan dessa sedan övertas av vägföreningen, i annat fall upprättas en gemensamhetsanläggning där en samfällighet står för skötsel och underhåll.

Dagvatten

I samband med att ett dagvattenhanteringssystem anläggs, upprättas vid behov en gemensamhetsanläggning samt en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll.

Tidplan

Programmet samråddes under sommaren 2009 och efter revideringar planeras godkännande av Kommunstyrelsen arbetsutskott. Därefter följer detaljplanearbete.

Huvudmannaskap

Trafikverket är huvudman för Duveslättsvägen. För övriga vägar är Årnäshalvöns vägförening (Årnäs ga:2) huvudman.

Inverkan på miljön

En behovsbedömning av miljöbedömning har gjorts där slutsatsen är att förslaget inte anses innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Särskilda utredningar kan krävas i samband med exploatering vid risk för buller, på fastigheter där det finns risk för föroreningar och där det finns fornlämningar som inte är synliga ovan jord.

Ytterligare utredningar

Följande utredningar kan bli aktuella i detaljplaneskedet:

- natur- och kulturvärdesbedömning
- arkeologisk utredning
- dagvattenutredning
- bullerutredning
- utredning vid risk för förorenad mark











Stadsbyggnadskontoret

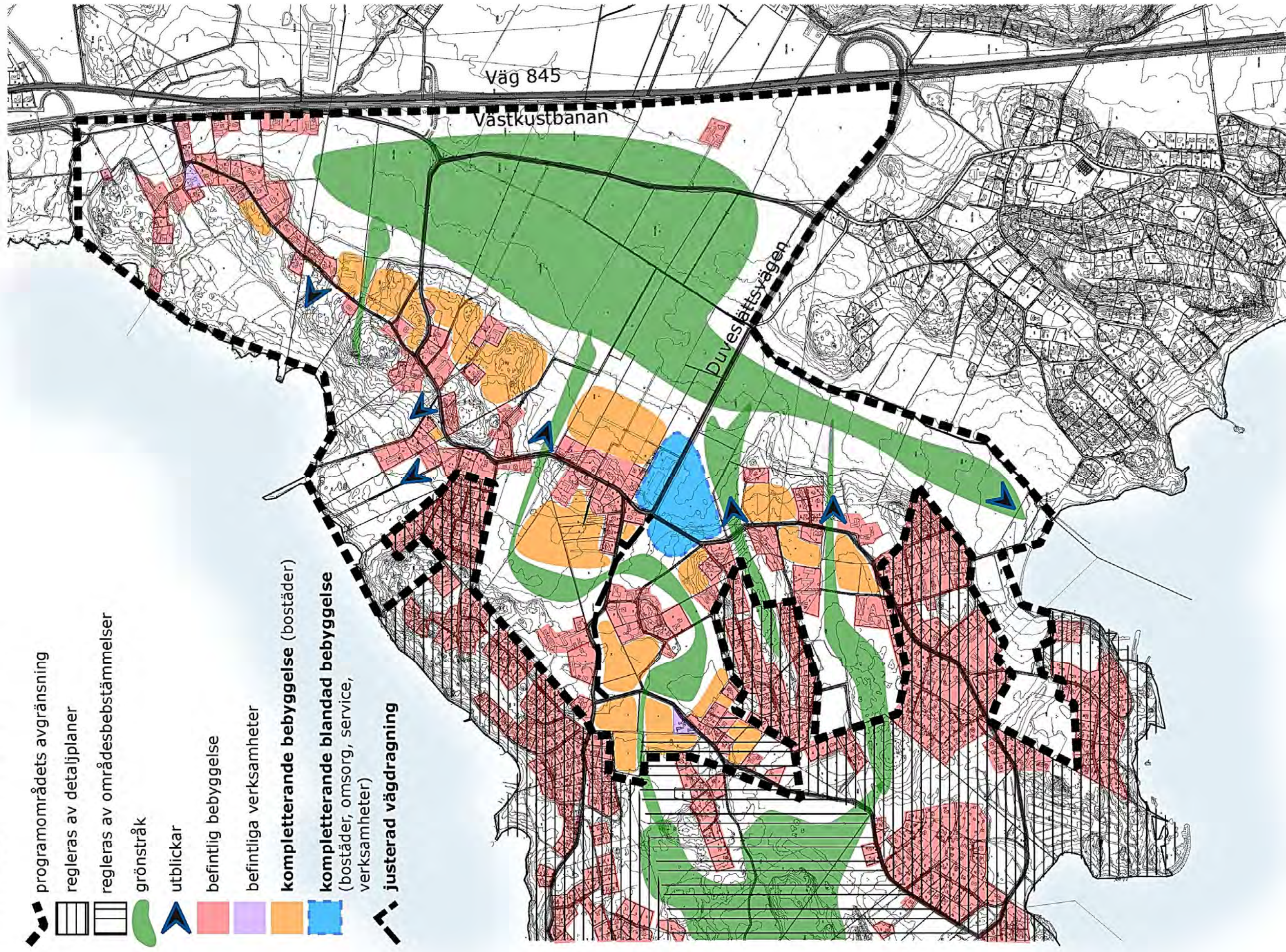
Sten Hedelin

Maria Hagelberg

Programkarta

Utvecklingsprogram för östra och nordöstra Årnäshalvön
Varbergs kommun
godkänd 2011-10-04

-  programområdets avgränsning
-  regleras av detaljplaner
-  regleras av områdesbestämmelser
-  grönstråk
-  utblickar
-  befintlig bebyggelse
-  befintliga verksamheter
-  kompletterande bebyggelse (bostäder)
-  kompletterande blandad bebyggelse (bostäder, omsorg, service, verksamheter)
-  justerad vägdragning



1:10 000 (A3)