



**VARBERGS
KOMMUN**

Diarienummer:
SBK 2017-902



Planbeskrivning

Detaljplan för Stocken 2:4 m.fl.

Löftaskog, Varbergs kommun

Antagen i byggnadsnämnden 2024-11-21 (§199)

Laga kraft 2024-12-19

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är en del av den större sammanhängande bebyggelsen i Löftaskog i norra delen av Varbergs kommun och Frillesås i södra delen i Kungsbacka kommun. Planområdet omfattas av ca 12 hektar. Närområdet består i dag av samlad bebyggelse längs med Stockakullevägen, Jägarevägen, Sagersåsvägen, Lilla Ävägen och Stockenvägen, varav ett angränsande område är planlagt sedan tidigare. Planområdet är till största del jungfrulig kuperad naturmark med berg i dagen samt mindre, öppna jordbruksmarker och blandskog. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ca 60 friliggande villor, par-, rad- och kedjehus. Ny bebyggelse föreslås i tre sektioner varav den västliga består av ny och befintlig bebyggelse. Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkrande åtgärder, rekreativa stråk och lekmiljöer. Planen syftar även till att fastställa kommunalt huvudmannaskap för allmänplats och möjliggöra för kommunalt vatten- och spillvatten samt gemensamt omhändertagande av dagvatten för planområdet och den befintlig bebyggelsen i området.

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

Detaljplanen är förenligt med den fördjupade översiktsplanen och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Stocken 2:4 m.fl
Kommunens diarienummer	SBK 2017-902
Hänvisning till beslutsprotokoll	2024-11-21 BN § 199
Detaljplan påbörjad	2020-03-03 (planavtal)
Detaljplan laga kraft	2024-12-19

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-07

Plankarta, 2024-11-07

Grundkarta, 2024-09-26

Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2023-11-10

Illustrationskarta, 2024-11-07

Samrådsredogörelse, 2023-11-30

Granskningsutlåtande, 2024-11-07

Undersökning, 2022-07-08

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av planavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Varbergs kommun. Representanter från andra kommunala förvaltningar och bolag har medverkat vid framtagandet.

Innehåll

Sammanfattning av detaljplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Planhandlingar	3
Medverkande.....	3
Innehåll	4
Detaljplanens syfte.....	6
Planförslag	7
Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
Genomförandetid.....	8
Befintligt	8
Allmän plats	9
Kvartersmark.....	18
Planbestämmelser.....	22
Användning av mark.....	22
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	23
Genomförandefrågor	28
Upplysningar	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Mark- och utrymmesförvärv.....	35
Organisatoriska frågor	36
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor	37
Planekonomisk bedömning	37
Prövning enligt annan lagstiftning.....	39
Andra genomförandefrågor.....	40
Konsekvenser	41
Fastigheter och rättigheter.....	41
Kulturmiljö	42
Natur	44
Miljö	47
Miljökvalitetsnormer.....	48

Hälsa och säkerhet	48
Sociala	50
Riksintresse.....	51
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	52
Trafik	53
Mellankommunala frågor.....	54
Planeringsunderlag	55
Kommunala planeringsunderlag	55
Utredningar.....	56
Regionala planeringsunderlag.....	57
Planeringsförutsättningar	58
Kommunala planeringsförutsättningar.....	58
Regionala planeringsförutsättningar	60
Riksintressen	62
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	63
Miljökvalitetsnormer	64
Geotekniska förhållanden.....	65
Hydrologiska förhållanden.....	66
Fysisk miljö.....	66
Trafik	69
Service	71
Kulturmiljö	72
Miljö	74
Hälsa och säkerhet	76
Sociala	78
Teknik	79
Mellankommunala intressen	79

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av bostäder i form av friliggande villor och par-, rad- och kedjehus. Trafiksäkrande åtgärder, rekreativa stråk och lekmiljöer inom planområdet ska också möjliggöras.

Planen syftar även till att fastställa huvudmannaskap för allmän plats och möjliggöra för kommunalt vatten- och spillvatten samt gemensamt omhändertagande av dagvatten för planområdet och den befintliga bebyggelsen.

Planförslag

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen vunnit laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplaneområdet är beläget i Löftaskog intill Löftaån. Löftaskog tätort är en del av den sammanhängande tätorten Frillesås-Löftaskog och som breder ut sig på båda sidor om kommungränsen mellan Varberg och Kungsbacka. Området har idag ca 3100 invånare. Detaljplaneområdet ligger i Varbergs kommun öster om Västkustbanan och väg 845.



Bild 1: En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varbergs kommun, angränsande kommungränsen till Kungsbacka och en karta över planområdet placering i Frillesås-Löftaskog tätort.

Detaljplanen omfattas av ca 12 hektar till största del jungfrulig kuperad naturmark med berg i dagen samt mindre, öppna jordbruksmarker och blandskog. Inom planområdet berörs fastigheterna Stocken 2:4, 2:6, 2:22, 2:23, 2:45, 2:48, 2:49 och 2:58 och Löftabro 1:2, 16:1 samt samfälligheterna Stocken s:3, s:8 och s:9.

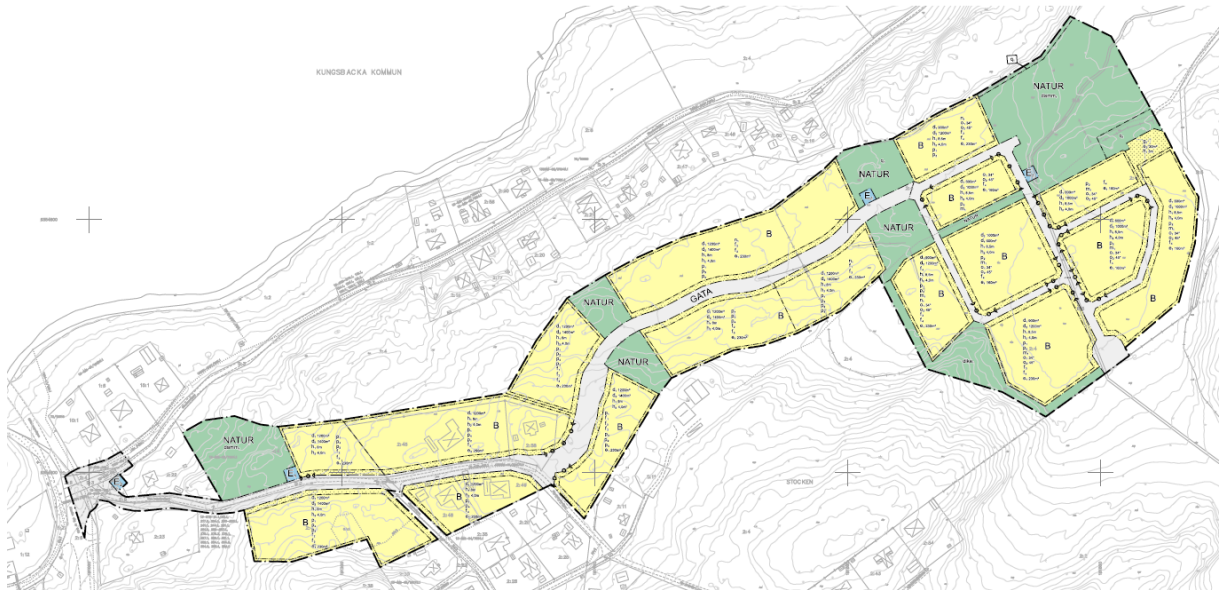


Bild 2. Plankarta

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft. Begreppet genomförande tid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Befintligt

I direkt anslutning till planområdet finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter, varav ca 20 fastigheter är detaljplanlagda sen tidigare. Detaljplanens utbyggnad innebär för befintliga fastigheter utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp och hantering av dagvatten som idag inte kan hanteras på den egna fastigheten.

Området utgörs av en blandning av blandskog, ädellövskog och jordbruksmark, främst åkermark. Området är kuperat och sluttar på vissa ställen brant ner mot Löftaån i norr. Marken består av både bergsknallar med berg i dagen samt mindre, öppna jordbruksmarker. Även stengärdesgårdar, åkerholmar och mindre vattendrag förekommer.

Befintlig bebyggelse är blandad med varierande ålder och utformning från större enplans hus till en och en halvplans och tvåvåningshus. Några av fastigheterna har idag både enskilt vatten och avlopp och några har gemensamhetsanläggning för avlopp. En del av området har kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i området hanteras genom vägföreningar.

Allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen är gator, gång- och cykelväg och naturområden med tillhörande dagvattenanläggningar.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt vilket regleras 4 kap § 7 plan- och bygglagen i vilken det framgår att kommunen *ska* vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl. Både natur och gata har i denna plan bedömts lämplig för kommunalt huvudmannaskap.

Grönstruktur

Grönstrukturen är till stor del utformad för att ta hänsyn till utpekade naturvärden, biotopskyddade objekt och de mest bevarande värda fornlämningarna inom planområdet. Grönstrukturen bevarar till viss del befintliga rekreativa stråk samt möjliggör tillräckligt stora grönkilar för att djur fortsatt ska kunna förflytta sig mellan bergshöjden söder om planområdet och Löftaån.

Vissa ingrepp i naturområdena kommer krävas för att anlägga nödvändig infrastruktur. Vid genomförandet ska skyddsvärda träd beaktas för att inte dessa ska lida skada.

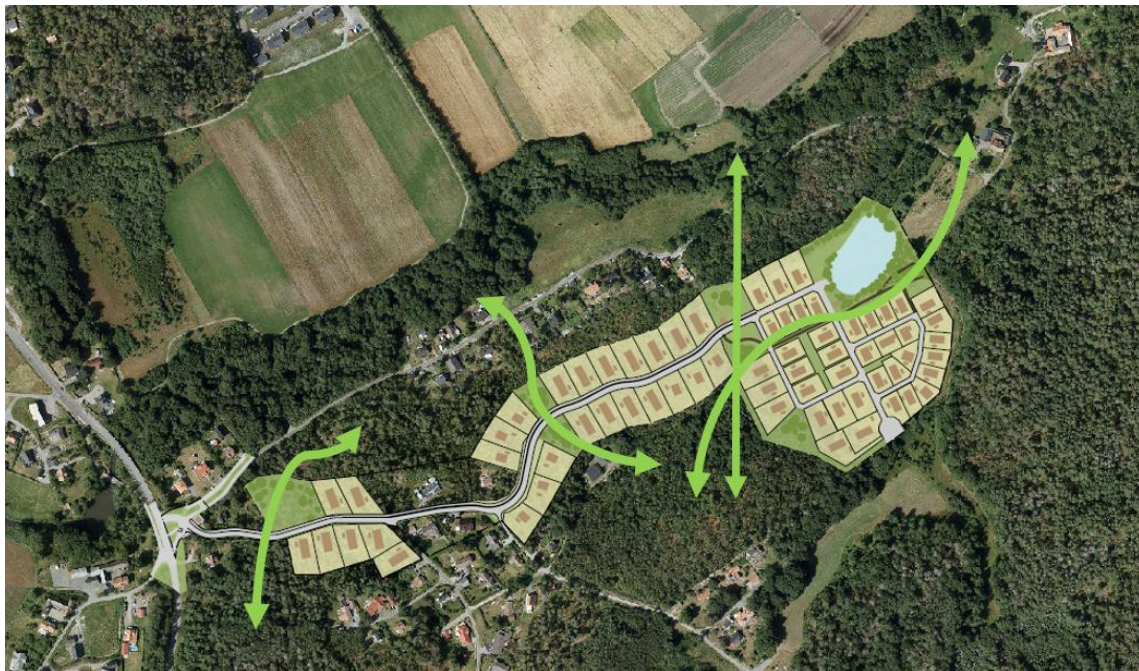


Bild 3. Bevarade grönstråk genom planområdet.

Dagvatten

Inom allmän plats kommer dagvattenrening placeras på natur. I områdets västra del finns behov av en torrdamm och i nordöst en dagvattendamm med vattenspegel. Utformning av dagvattendammar föreslås med slänter som lutar 1:4 till 1:5 för att inte behöva hägnas in till skydd för barn. För att ytterligare öka på säkerheten föreslås att slänterna anläggas med träd, buskar och stenar för att gynna den biologiska mångfalden och skapa skyddande barriär för att öka säkerheten.

Rekreation

För att bevara promenadstråk och möjliggöra nya stråk i den nya bebyggelsen planläggs kopplingen mellan de befintliga traktorvägarna med natur. Inom naturen föreslås att det ska skapas mindre gång- och cykelstigar i grus. Där stråket passerar gator bör det placeras farthinder för att öka säkerheten för barn.

Natur

Det finns naturvärdesobjekt i och intill planområdet. De mest värdefulla ligger i nordost utanför planområdet. Natur med påtagligt naturvärde kommer på några platser inom planområden att påverkas. Dessa är inte klassade som skyddsvärda och har i avvägning mot andra intressen som naturvärden, fornlämningar och lämpliga grönsläpp ändå bedömts lämpliga att ta i anspråk. Inga grävarbeten bör göras närmre än 15x stamdiametern vi de skyddsvärda träden.



Bild 4. Karta med naturvärden, utredningsområde markerat med vitstreckad linje, planområde med orange linje. Gröna områden naturvärden som bevaras, rosa påtagliga naturvärden som påverkas och gula visst naturvärde som påverkas.

Inom detaljplanen är tanken att områden som planläggs med natur ska bevara den befintliga naturen med mindre skötsel. Vid utbyggnad kommer exploateringen behöva ta hänsyn till bestånd av den invasiva arten parkslide. Arten sprids i samband med grävarbeten, flytt eller spill av jordmassor. Viktigt att sanering och uppföljning utförs på ett korrekt sätt. Inom området observerades även två skyddsvärda arter i form av alm och idegran. Idegranen kommer att påverkas negativt av exploateringen.

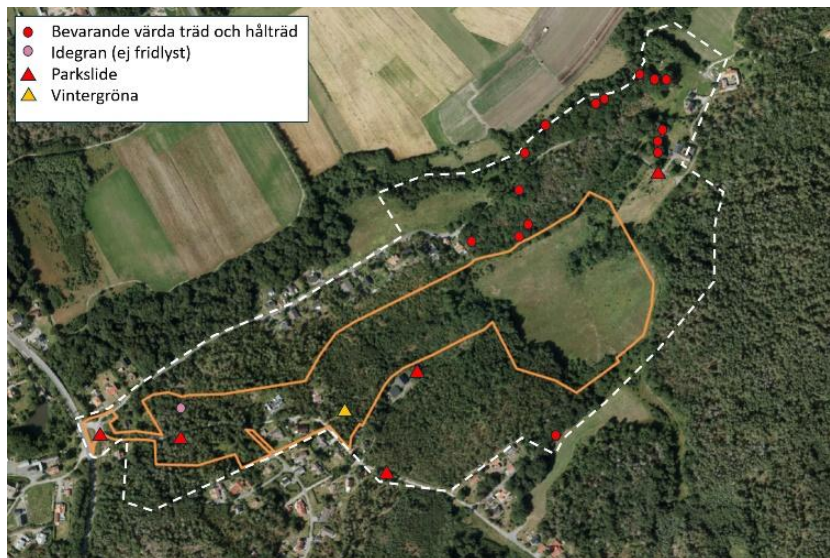


Bild 5. Bevarandevärda träd, parkslide och vintergröna.

Ekosystemtjänster

Eftersom exploateringen tar försörjande, stödjande och kulturella tjänster i anspråk är det viktigt att den tillkommande grönstrukturen skapar nya ekosystemtjänster, framför allt i form av träd längs med vägar och inom grönstrukturerna som kompensation för de ekosystemtjänster som försvinner när skogen tas ner. Vid dammarna föreslås att det planteras pollinerande växter, pollenrikt buskage och annan växtlighet som kan ta upp växtnäring och föroreningar från dagvattnet och renar det samt skapar nya livsmiljöer och födoresurser för framför allt djurlivet. Även dammarna i sig skapar tillkommande kulturella, reglerande och stödjande ekosystemtjänster med tillkommande vattenspegel och djurliv samt ytor för social interaktion, återhämtning och naturpedagogik om de utföras på ett estetiskt tilltalande sätt. Kulturella ekosystemtjänster tillskapas genom anläggande av nya promenadstråk genom planområdet i form av kopplingar till andra rekreationsstråk som även kan användas av djurlivet som spridningskorridorer.

Strandskydd

För att möjliggöra utlopp för dagvatten och nya VA-ledningar för hela detaljplanen, befintliga bostäder och Stocken östra har dispens för strandskydd erhållits från Länsstyrelsen. Ledningen kommer påverka natur inom strandskyddet, hänsyn bör tas till skyddsvärda träd och att ledningsdragningen sker där naturen påverkas minst.

Särskilda skäl för prövning av dispens av strandskydd är enligt 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Då Löftaån är recipient för dagvattnet behöver utsläppspunkterna ligga inom strandskydd. Ledningar och pumphus i föreslaget läge försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allmänsättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Dispens

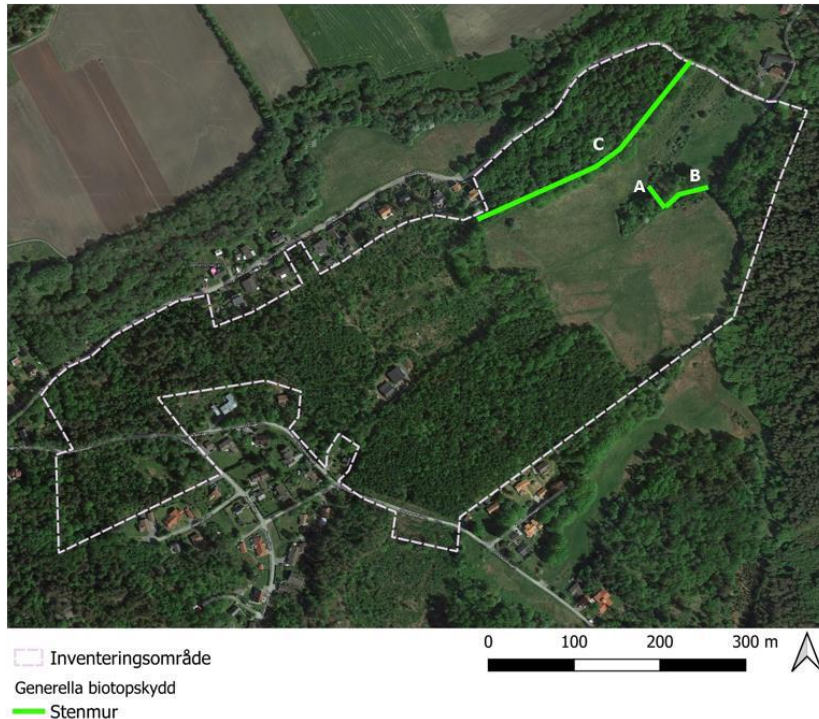


Bild 6. Biotopskyddade stenmurar markerat med grönt.

Inom planområdet finns biotopskyddade stenmurar. Stenmur A har fått dispens i 5 år från 2024-04-02 för att möjliggöra utbyggnad av dagvattendam. Stenmuren föreslås flyttas och byggas upp så att den skapar nya biotopvärden intill dammen. Stenmur B och C skyddas i detaljplanen för att bevaras. Stenmuren utgör en naturlig gräns mellan befintlig natur och planområdet.

Trafik

Trafikalstring

Tillkommande bostäder förväntas bidra till en ökning av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 330 fordon per dygn. Trafikmängderna på väg 845 vid infarten till detaljplaneområdet år 2045, inklusive den alstrade trafiken från detaljplaneområdet, förväntas ligga mellan 3 740 och 7 000 fordon per dygn. Jämfört med mellan 2 700 och 5 160 i dagsläget.

Den alstrade trafiken från detaljplaneområdet kommer utgöra en liten del av den totala ökningen av trafikmängderna till år 2045, varför planförslaget inte bedöms påverka det statliga vägnätet negativt i större utsträckning. Det föreligger inte några kapacitetsproblem i korsningen vid väg 845, givet de beräknade trafikflödena med exploatering år 2045.

Biltrafik

Detaljplanen föreslår breddning av den befintliga Stockakullevägen, samt utbyggnad av ny gata för försörjning av nya bostäder. För att möjliggöra tillräcklig standard behöver befintlig väg breddas.

Planområdet har delats in i tre sektioner.

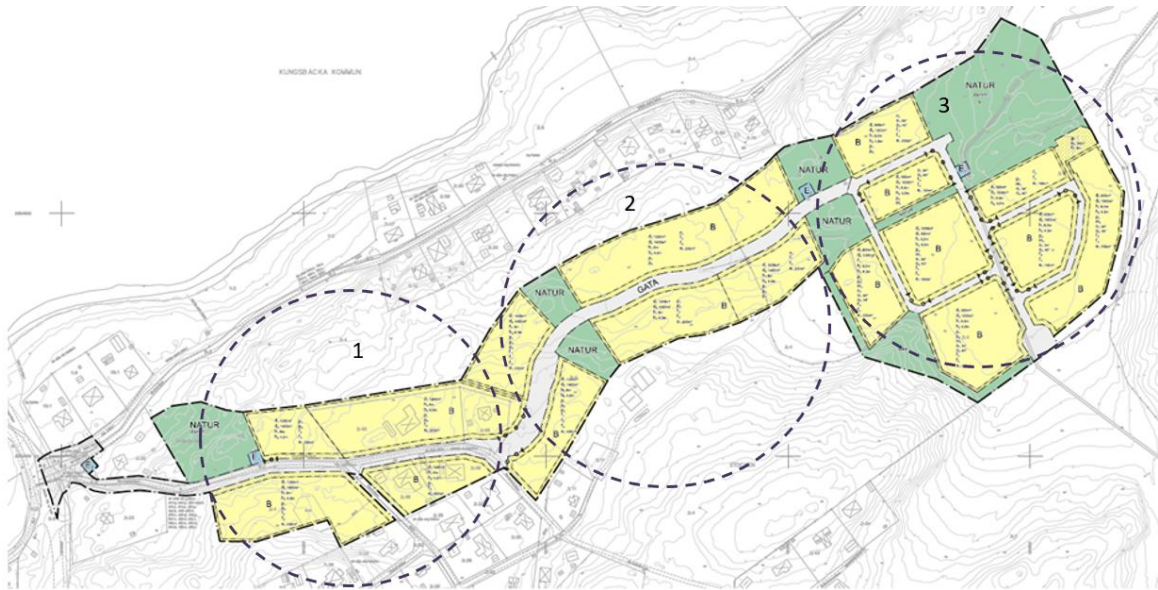


Bild 7. Planområdet indelat i tre sektioner.

Dimensionerande trafik för sektion 1 är att två lastbilar ska kunna mötas. Detta kräver att körbanan får en bredd om 6 meter samt en, gång- och cykelbana om 3 meter.

Dimensionerande trafik för sektion 2 är att lastbil och personbil ska kunna mötas. Detta kräver att körbanan får en bredd om 5 meter och gång- och cykelbanan 3 meter.

Dimensionerande trafik för sektion 3 är att två personbilar kan mötas och att gång- och cykeltrafikanter ska kunna samsas med biltrafik inom vägområdet. Här byggs inte separat gång- och cykelbana. Detta kräver att körbanan är 5,5 meter, vägområdet blir där det finns behov för dike 7 meter brett.

För att säkerställa genomförandet och tillgängligheten på den nya lokalgatan har förprojektering genomförts. Projekteringen visar på att slänter behöver tillskapas mellan fastigheterna och vägen i det första partiet på sektion 2, dessa blir en del av vägområdet.

Gång- och cykel

Gång- och cykelbana behöver i samband med planens genomförande byggas ut längs med Stockakullevägen, sektion 1 och längs med den nya lokalgatan, sektion 2.

Hastigheten för bilar behöver regleras till 30 km/h och passager vid lek miljöer är viktiga att utforma på ett säkert sätt och där promenadstråk passerar gator bör det placeras farthinder för att öka säkerheten för barn.

I förprojekteringen har lutningen på gång- och cykelbanan säkerställts utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.

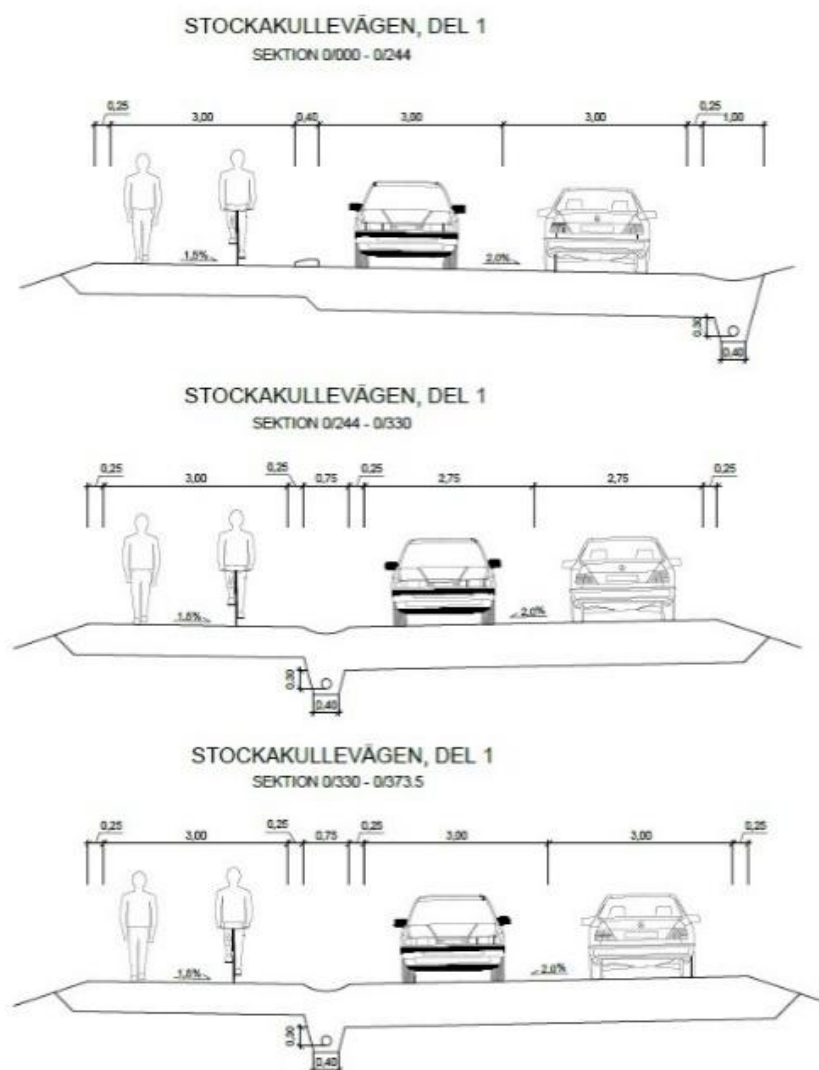


Bild 8. Sektion som illustrerar hur vägbredden kan fördelas mellan gata, svackdike och gång- och cykelväg för sektion 2 och 3 (Förprojektering Stockakullevägen).

Angöring

För att öka trafiksäkerheten vid utfarten till väg 845 behöver vägöglan byggas om samt åtgärder vidtas för att skapa en tydligare fyrvägs korsning vid väg 845.

- Lilla Ävägen får utfart till Stockenvägen.
- Bussfilen tas bort och ersätts med busshållplats utmed 845.
- Fastighet Stocken 2:23 får en ny infart från Stockakullevägen.

En ordnad passage för fotgängare och cyklister över väg 845 ska byggas ut med mittrefug som innebär en viss hastighetsdämpning. Mittrefug kan kombineras med

övergångsställe om en hastighetsbegränsning sänks från 60 till 40 km/tim. Detta skulle ge en acceptabel trafiksäkerhetsnivå för överfart. Eftersom detaljplanen föregår en utbyggnad av cykelväg från Frillesås i norr till Stråvalla i söder kan denna passage på sikt bli den som binder samman cykelvägens västra och östra sida. En ordnad passage liknande den som föreslås i åtgärdsvalsstudien för väg 845 vid Stråvalla förskola.

Lämplig placering av ordnad passage över väg 845 samt anslutning till kommande gång- och cykelbanor har förprojekterats och visas i bilden nedan.



Bild 9. Ordnad passage över väg 845 för gång – och cykel och dess anslutning till planområdets gång och cykelväg. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 845 och i vägöglan, skolbusshållplats med väderskydd och yta för cykelparkering.

Skolbuss

Hållplats för skolbussen kommer byggas ut söder om korsningen och kompletteras med tydligare kantstöd, väderskyddad väntkur och parkering för cyklar. Skolbussen kommer, när öglan byggs bort, att vända i Frillesås.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Ledningssystem för kommunalt vatten- och spillvatten kommer att byggas ut i gatan. Spill- och dagvatten från området ska ledas via självfallssystem i östlig och västlig

riktning. Spillvatten från väster ansluter till befintligt system i väg 845. Spillvatten från öster ansluter till befintligt system i Stockenvägen efter att först ha hämtat upp anslutningar från befintliga villor strax nordost om planområdet.

Dagvattenledningar förläggs i ledningar och diken längs med gatan. Dagvatten från planområdet samt från befintlig bebyggelse kommer ledas i samma dagvattensystem vilket är indelat i två delavrinningsområden. Delavrinningsområdet i väster är ca 5,8 hektar stort, varav ca 3,8 hektar utgörs av befintlig bebyggelse som ligger utanför detaljplaneområdet. Detta delavrinningsområde kommer att ledas i västlig riktning mot Löftaån. Delavrinningsområde i öster utgörs av ca 7,6 ha, varav ca 0,2 ha utgörs av befintlig bebyggelse och kommer ledas i östlig riktning.

I väster rinner dagvattnet till en torrdamm som föreslås placeras i planområdets nordvästra del. Torrdammen behöver kunna fördröja ca 1000 m³. Efter rening och fördröjning i torrdammen leds dagvattnet tillbaka till ledningsnätet i Stockakullevägen och slutligen i ledning med utlopp i Löftaå.

Planområdets östra områden avleds dagvattnet till en dagvattendamm som föreslås placeras i områdets nordöstra del. Dagvattendammen behöver kunna fördröja 1300 m³. Utlopp från dagvattendammen sker åt nordöst mot Stockenvägen och Löftaån. Föreslagen dagvattenledning ska samförläggas med VA-ledningar som försörjer aktuell detaljplan och bostadsområdet Stocken Östra.

Naturvatten

Genom att höja marken i planområdets östra del byggs översvämningsrisken vid skyfall bort. Vägarna inom området kommer, med föreslagen höjdsättning, kunna agera skyfallsstråk och leda vattnet österut i riktning mot dagvattendammen.

Vatten från naturmark utanför detaljplaneområdet i söder avrinner i riktning mot planområdets östra delar. I dagsläget avrinner naturmarken mot befintlig lågpunkt i planområdet. Eftersom fastigheterna i de östra delarna behöver höjas upp för att dagvattnet ska avrinna mot anslutningspunkt i gata kommer sannolikt lågstråk att skapas i planområdets kanter.

På ett par ställen kan dock naturvatten tänkas ta sig in mot planområdet, särskilt vid skyfall när flödena är större. Avrinningen inom planområdet sammanfaller med planområdets skyfallstråk och ett dike för skydd mot skyfall genom naturområdet har planlagts med natur för att förbättra avrinningen. Vid planområdets gräns övergår diket inom planen till öppet dike eller kulvert som möjliggörs på Stocken 2:4 som ersättning för nuvarande kulvertering.

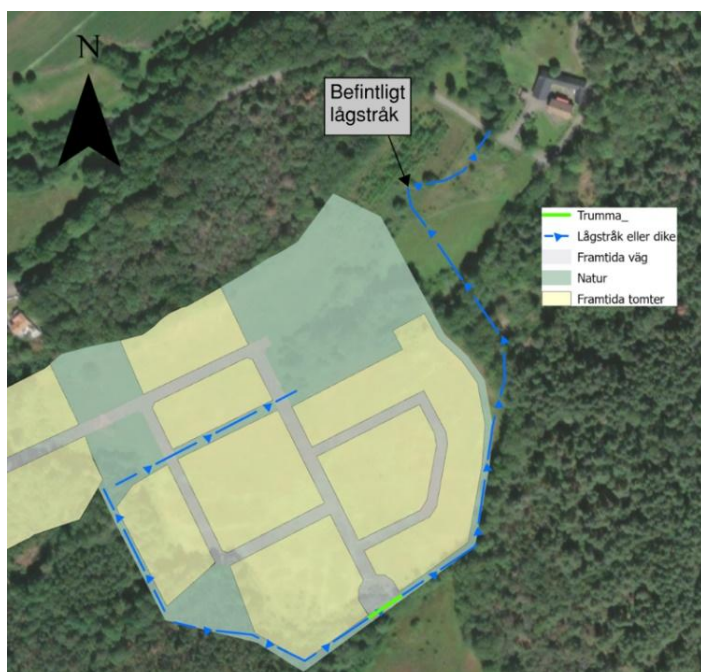


Bild 10. Förslag på framtida lågstråk/diken för att hantera avrinning från uppströms naturvatten.

Brandvatten

Ett konventionellt system planeras inom planområdet. I detta fall innebär det att det inte är mer än 150 meter mellan varje brandpost, och att de har en kapacitet på 10 l/s.

Avfallshantering

Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter.

Kvartersmark

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör ca 60 bostäder i form av friliggande villor, par-, rad och kedjehus, området är indelat i tre olika sektioner. Första sektionen möjliggör ca 7 fastigheter och andra sektionen möjliggör ca 20 fastigheter med minsta fastighetstorlek 1200 m² och största fastighetstorlek på 1400 m². Den tredje sektionen möjliggör en tätare bebyggelse med ca 35 fastigheter där fastighetstorleken varierar mellan 600 m² och 1200 m².

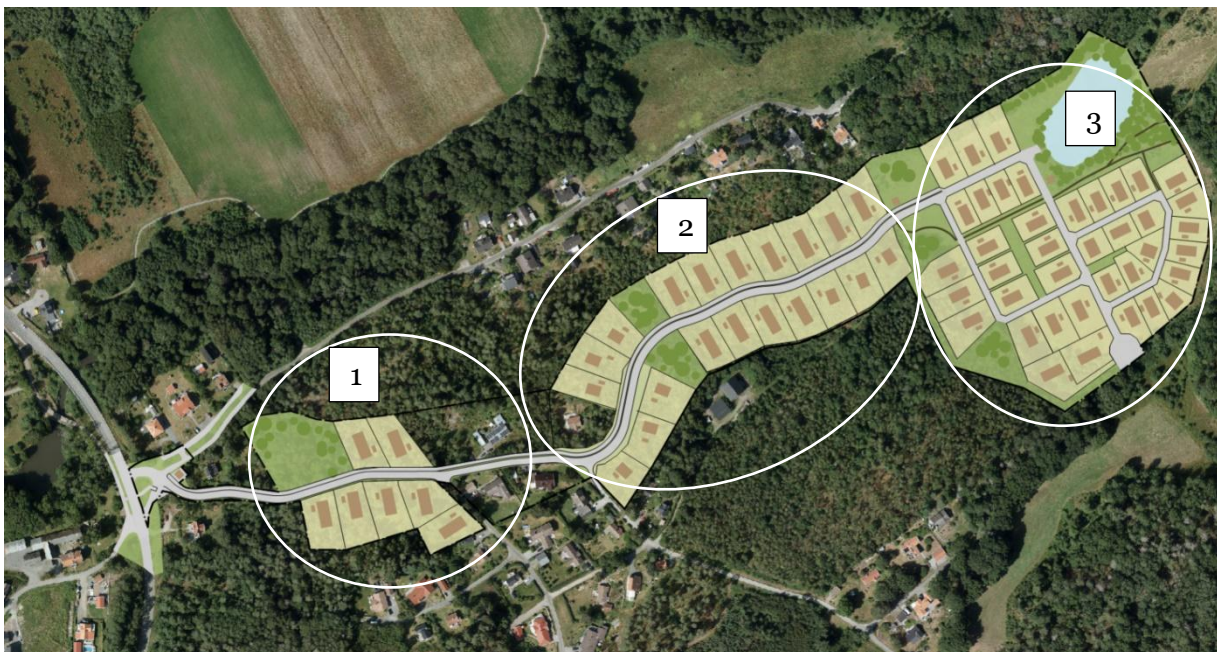


Bild 11. Planområdet indelat i tre sektioner.

Inom sektion 1 kommer några befintliga bostäder att detaljplanläggas. Dessa fastigheter regleras lika med minsta fastighetstorlek 1200 m² och största byggnadsarea per huvudbyggnad är 250 m² samt för komplementbyggnader. Nockhöjd regleras till 8 meter för att befintliga byggnader likt de andra fastigheterna inom sektion 1 och 2.

Inom sektion 1 och 2 föreslås friliggande småhus för att möjliggöra fristående småhusbebyggelse i likhet med befintlig bebyggelse. Ett friliggande småhus är varken sammanbyggt direkt med ett annat småhus eller sammanbyggt med ett annat småhus genom ett biutrymme, till exempel ett garage. För att skapa en friliggande villabebyggelse likt befintlig bebyggelse ska huvudbyggnad placeras 4 meter från fastighetsgräns. Inom sektion 2 finns några fastigheter som bedömts vara lämpliga för souterränghus. För att förhindra större utfyllnader och schaktningar i området regleras högsta höjd på stödmurar inom sektion 1 och 2 till 1,0 meter.

Sektion 3 ligger inom den flackare delen av planområdet största totala byggnadsarea varierar mellan 160–230 m² per fastighet med en nockhöjd om 8,5 meter för att möjliggöra två våningar med sadeltak. och där minsta och största takvinkel regleras samt sadeltak med centrerad nock. Detta för att skapa ett mer enhetligt uttryck med

stöd i arkitekturprogrammet ”Att bygga på landsbygden”. I områden med den mindre fastighetstorleken om 600 m² finns möjlighet att bygga friliggande villor, par-, rad- och kedjehus.

Gestaltning

Placering av byggnad ska ske utifrån tomtens naturliga förutsättningar så att utfyllnader och schaktning om möjligt kan undvikas. Genom att bevara delar av naturmarken kan fastigheterna naturligt smälta in i omgivningen vilket förespråkas. Områdets kuperade terräng kräver att fastighetsstorleken är tilltagen för att kunna placera husen lämpligt på fastigheten samt att suterräng kan vara lämpligt i vissa delar.

Våningsantalet ska ha stöd i landskapet och ta hänsyn till väderstreck. Där det är möjligt bör utsikten tillvaratas. Den nya bebyggelsen bör harmonisera med naturen och följa rekommendationerna i Varbergs kommuns arkitekturprogram ”Att bygga på landsbygden”. Den nya lokalgatan ska vara i kontakt med naturen genom att naturstråk och grönkilar sparas mellan bebyggelsen. Tillgänglighet till rörelsestråk och ytor för lek fastställs i detaljplan.

I detaljplanen har de nya fastigheterna placerats längs med nuvarande gata likt tidigare bebyggelse. Den befintliga gatan i sektion 1 behåller sin kontakt med naturen även om viss breddning behöver göras samt att gång- och cykelbanan behöver byggas ut.

Den nya gatan inom sektion 2 ska bli en fortsättning på befintlig gatas utformning och anpassas till naturen genom att följa topografin. Längs med denna sträcka kommer fastigheterna placeras längs med gatan och efterlikna befintliga fastigheters placering. För att ge mellanrum och naturliga stråk sparas några grönkilar mellan raderna med fastigheter.

Inom sektion 1 och 2 finns utrymme för fri gestaltning. Ta vara på platsens karaktär och kvalitéer. Anpassa huset till platsen och inte platsen efter huset. Placera huset där minst ingrepp behöver göras i marken för att minska sprängning, schaktning och utfyllnader. Ett smalt hus eller ett hus uppdelat i flera volymer gör det lättare att anpassa till en kuperad tomt.

Den 3:e sektionen tillskapar en annan struktur i landskapet där en mer enhetlig gestaltning krävs, bestämmelse om takvinkel och sadeltak regleras för att skapa sammanhang. Något mindre fastigheter med mindre byggrätt kan utvidga intresset och möjligheten till att bo här för olika målgrupper. Dessa mindre fastigheter kommer tillsammans bilda en samfällighetsförening med en gemensamhetsyta där lek, odling och samlingsaktiviteter kan ordnas.

Husen bör med fördel placeras utifrån väderstrecken för att skapa ett soligt och skyddat läge. Naturen kan bli en naturlig tomtavskiljare eller använd enkla gårdsgårdar i trä eller sten. Behåll delar av naturmarken och med fördel kan fastigheterna bli en naturlig del i omgivningen och bli mer lättskött. Spara befintliga träd och buskar och komplettera med växter som finns naturligt på platsen och undvik stora hårdgjorda ytor.

Dessa gestaltungsprinciper är vägledande för fortsatt genomförande men inte styrande i detaljplanen. Den vanligaste takformen på landsbygden är ett symmetriskt sadeltak. Byggnadernas proportioner, dess längd, höjd, takvinkel och kulör är viktiga karaktärsdrag som syns på långt håll och påverkar helhetsintrycket. Detaljer som till exempel takkupor bör vara av måttlig storlek och symmetriskt placerade. Huset bör ha välbalanserade glasytor. Fönster och dörrar är en del av fasaden och bör harmoniera med den. Låt verandor och uterum bli en del av huset. Välj naturliga och sunda material som åldras vackert och är möjliga att underhålla. Blanka tak som ger glittrande effekter i solljus bör undvikas. Bra exempel på material med förankring i den lokala byggnadstraditionen är röda eller mörka takpannor samt träfasad som målats i t ex naturens färger eller i en mild ljus kulör.

Grönstruktur

Inom kvartersmarken avsätts en gemensamhetsyta för odling, lek och samlingsaktiviteter. För denna yta blidas en gemensamhetsanläggning förslagsvis för de som bor inom sektion 3. Inom denna yta får mindre byggnader uppföras för lek och odling.



Bild 12. Gemensamhetsyta för lek, samling och odling.

Trafik

Parkering

Parkering ordnas på varje enskild fastighet. Garage ska placeras med infartssida 6,0 meter från allmän plats gata för att möjliggöra parkering av en bil längd framför garaget.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Detaljplanen kommer byggas ut med kommunalt vatten-, spillvatten och dagvatten till ca 60 nya och 5 befintliga bostäder inom detaljplanen. Utöver dessa tillkommer behovet från 22 bostäder som angränsar till planområdet (se planeringsförutsättningar).

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom Ellevios verksamhetsområde för elförsörjning. För att genomföra planförslaget behöver tre transformatorstationer byggas ut för att uppnå kommande effektbehov. Område för teknisk anläggning (E) behöver vara 6,5 x 7,0 meter och minsta avstånd till byggnad är 5 meter.

Bredband

Fiber finns och exploateringen kan anslutas i samband med utbyggnad.

Telefoni

Skanova har anläggning inom detaljplaneområdet och påkoppling kräver utbyggnad.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Från och med 2027 ska insamling av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att ytan för placering av kärl behöver dimensioneras efter detta. Dragvägar vid hämtning ska vara utformade, så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas, och vid nybyggnation inte överstiga 10 m.

Brandvatten

För ett fungerande konventionellt system för brandvatten inom detaljplanen krävs en ny tryckstegringsstation. Tryckstegringsstationen behövs även för att försörja delar av befintlig bebyggelse.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

Användning av mark

Allmän platsmark

GATA - Användningen används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att möjliggöra utbyggnad av bostäder och säkerställa standard och utbyggnad av gång- och cykelväg.

NATUR - Användningen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar. Motivet till användningen NATUR är att skapa grönstråk mellan bebyggelsen och att möjliggöra dagvattendammar och lågstråk.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER) - Användningen B avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av småhus, parhus och radhus.

E₁ (TRANSFORMATORSTATION) - Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen som är preciserad till transformatorstation. Motiv till användningen är att säkerställa elförsörjningen av detaljplanen.

E₂ (TRYCKSTEGRINGSSTATION) - Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen som är preciserad till tryckstegringsstation. Motiv till användningen är att möjliggöra utbyggnad för Tryckstegringsstation för att säkerställa vattentryck till dricksvatten och brandvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd av kulturvärden

q₁ - (Stenmur ska bevaras). Motivet till bestämmelsen är att skydda de stenmurar som inom allmän plats NATUR vilka bör bevaras då det är rester av före detta jord- och skogsbruk. Stenmurarnas strukturer i landskapet har ett kulturhistoriskt värde.

Utformning av allmän plats

Bestämmelser om utformning av allmän plats ska tillämpas för att reglera utformning på allmän plats.

+19,8 - (Markens höjd över nollplanet ska vara 19,8 meter) Bestämmelser om marknivåer betecknas + 0,0 där plustecknet anger den punkt där marknivån regleras. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att gatan får rätt lutning för VA och dagvatten hantering.

Damm₁ - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ytor för att fördröja och rena dagvatten. Körbarväg får anordnas då det krävs för drift och underhåll.

Dike₁ - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa dike för naturvatten. Dikets bredd behöver vara 3,5 meter vid släntkrön och körbarya 3 meter, naturområdet är där det är som smalast 7 meter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken inte får förseres med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk, att marken endast får förseres med viss typ av byggnadsverk

PRICKMARK (Marken får inte förseres med byggnad) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förseres med byggnad. Motivet till bestämmelsen är att reglera avstånd mellan gata och byggnader och mellan byggnader och naturmark. För att förhindra att byggnader placeras olämpligt nära gata och allmän plats, natur, men också till natur utanför planområdet där det ska vara fritt att vistas och gångstigar och diken inte ska påverkas negativt av bebyggelsen.

KORSMARK (Marken får endast förseres med byggnation tillhörande lek och odling) - Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken endast får förseres med viss typ av byggnadsverk. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra redskapsbod, växthus och lekredskap på gemensamhets yta.

Fastighetsstorlek

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

d₁ - (Minsta fastighetsstorlek <angivet> i kvadratmeter). Motivet till bestämmelsen är att reglera antalet möjliga fastigheter per användningsyta. Att reglera största och minsta fastighetsstorlek ger flexibilitet i fastigheternas storlek och säkerställer tillräckliga ytor för att kunna placera hus på ett naturligt sätt i den kuperade terrängen.

d₂ - (Största fastighetsstorlek <angiven> i kvadratmeter). Motivet till bestämmelsen är att reglera antalet möjliga fastigheter per användningsyta. Att reglera största och minsta fastighetsstorlek ger flexibilitet och variation mellan olika områden. Detta möjliggör mindre fastigheter med mindre byggrätter vilket kan utvidga intresset och möjligheten till att bo här för olika målgrupper.

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

h₁ - (Högsta nockhöjd är <angivet> meter). Motivet till bestämmelsen är att reglera huvudbyggnadernas högsta nockhöjd.

Där nockhöjd regleras till 8,5 meter tillåts en tätare bebyggelse som ska regleras med sadeltak för mer enhetlig utformning. Nockhöjden möjliggör två våningar med sadeltak.

Där nockhöjden reglerats till 8,0 meter är utformning kring taklutning helt valfri och nockhöjden möjliggör en och en halvplans hus med brantare taklutningen eller tvåvåningshus med mindre taklutning, nockhöjden säkerställer att man inte kan bygga flackt tak och tre våningar.

Nockhöjden för byggnad på gemensamhets yta är 3 meter för att möjliggöra en lägre byggnation.

h₂ - (Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,0 meter). Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader utformas för att upplevas som komplement till huvudbyggnad.

Markens anordnade och vegetation

Bestämmelse ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markens anordnande och vegetation.

n₁ - (Stenmur ska bevaras). Motivet till bestämmelsen är att bevara och skydda stenmurar på kvartersmark i syfte att bevara områdets karaktär och ge fortsatt skydd även efter att planområdet byggs ut.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.

g₁ – (Markreservat för gemensamhetsanläggning). Motiv till bestämmelse är att skapa gemensam yta för lek, odling och samlingsaktiviteter eftersom fastighetsstorlekarna i det inre området är mindre och för att det behöver finnas förutsättning för mötesplatser inom området.

Placering

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och fastigheters placering.

p₁ - (Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns). Motivet till bestämmelsen är reglera ett avstånd för huvudbyggnader till gata och fastighetsgränser för att bevara den karaktär som finns i den befintliga bebyggelsen.

p₂ - (Infartsida till garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän plats, gata). Motivet till bestämmelsen är att det framför garagebyggnaders/carports infart ska kunna parkeras en bil. Med infartssida menas fasad på vilken tillfarten till garaget eller carporten är placerad.

p₃ – (Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns). Motiv till bestämmelsen är att det topografiskt är svårt med sambyggda garage.

P⁴ – (Uteplats ska placeras minst 7 meter från fastighetsgräns mot gata). Motiv till bestämmelsen säkerställer att bullernivåer till uteplats erhålls.

Skydd mot störningar

Bestämmelser om skydd mot störningar ska tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka översvämning, skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

m₁- (Färdigt golv ska vara minst 0,5 meter över gatunivå) Motiv till bestämmelsen är att förhindra skada och översvämning vid skyfall. Gata utformas med en lägre marknivå för att fungera som skyfallstråk.

Stängsel, utfart och annan utgång

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

Utfartsförbud - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkra utfarter.

Takvinkel

Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket.

o₁ - Motivet till bestämmelsen är att styra utformningen av det tätare området och skapa ett enhetligt uttryck. Reglering av minsta och största takvinkel möjliggör en variation av takutformningen och omfattningen på antal möjliga våningsplan.

o₂ - Motivet till bestämmelsen är att styra utformningen av det tätare området och skapa ett enhetligt uttryck. Reglering av minsta och största takvinkel möjliggör en variation av takutformningen och omfattningen på antal möjliga våningsplan.

Utformning

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

f₁ - (Huvudbyggnad ska utföras som friliggande souterräng). Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse där det krävs mer än 1,0 meter i utfyllnad av marken. För att undvika stora utfyllnader och höga stödmurar är det lämpligt att bebyggelsen i dessa kuperade områden anpassas till markförhållandena.

f₂ - (Stödmurar får ej vara högre än 1,0 meter). Motivet till bestämmelsen är att undvika stora utfyllnader och höga stödmurar mot väg och grannfastigheter. Bebyggelse och mellanrum ska anpassas till markförhållandena i den kuperade terrängen.

f₃ - (Endast friliggande småhus). Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra fristående småhusbebyggelse i likhet med befintlig bebyggelse. Ett friliggande småhus är ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus som inte är sammanbyggt med ett annat småhus. Ett friliggande småhus är varken sammanbyggt direkt med ett annat småhus eller sammanbyggt med ett annat småhus genom ett biutrymme, till exempel ett garage.

f₄ – (Endast sadeltak med centreradnock). Motivet till bestämmelsen är att med hjälp av gestaltning i den tätare bebyggelsen skapa ett enhetligt uttryck. Att bygga med centrerad taknock ger den nya bebyggelsen stöd i varandra och takformen är även traditionellt vanligt förekommande på landsbygden.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen reglerar bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan. Bestämmelser om utnyttjandegrad tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna.

e₁ - (Största tillåtna byggnadsarea <angivet> i kvadratmeter). Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur stor andel av fastigheten som får bebyggas.

e₂ - (Största tillåtna byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad). Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera befintliga fastigheters byggrätt för huvudbyggnad.

e₃ - (Största tillåtna byggnadsarea är 30 m²). Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur stor en byggnad får vara inom gemensamhetsanläggningen g₁.

Genomförandefrågor

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

Upplysningar

Vid utbyggnad kommer exploateringen behöva ta hänsyn till bestånd av den invasiva arten parkslide. Arten sprids i samband med grävarbeten, flytt eller spill av jordmassor. Viktigt att sanering och uppföljning utförs på ett korrekt sätt.

En arkeologisk undersökning av de registrerade fornlämningarna L2020:11516 och L2020:11517 ska utföras innan exploatering men först när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.

Inga grävarbeten bör göras närmre de skyddsvärda träden än 15x stamdiametern.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I kartan och tabellen nedan redogörs för de fastighetsrättsliga konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen innebär.

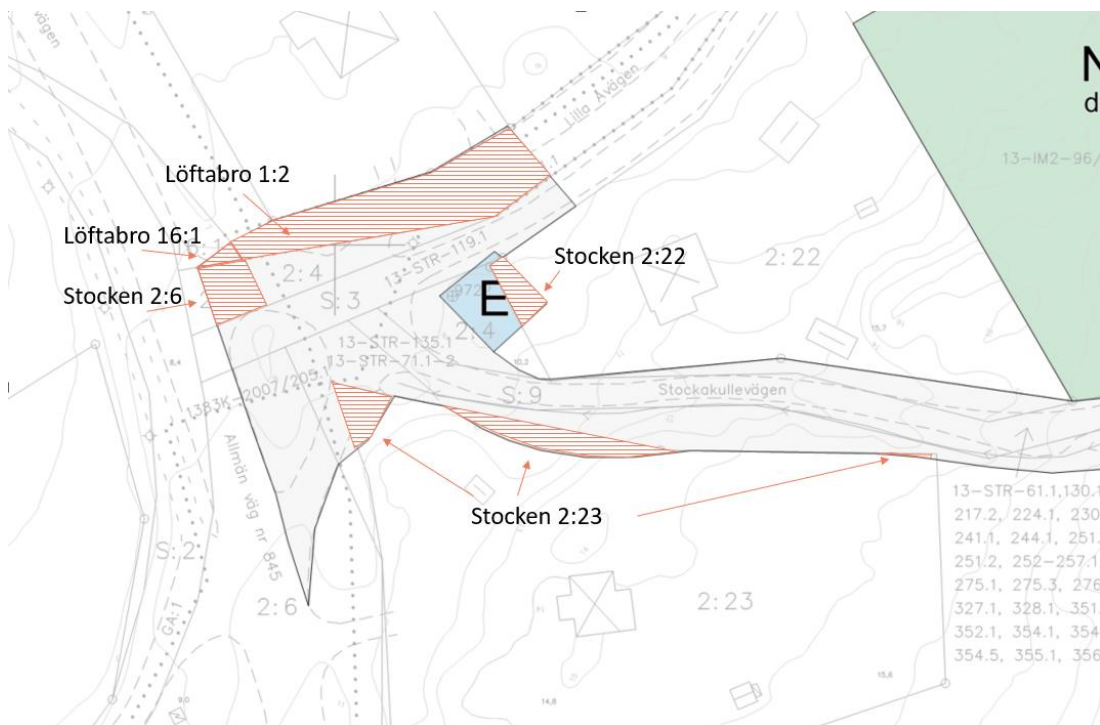


Bild 13. Intrång på fastigheter markeras med röd skraffering.

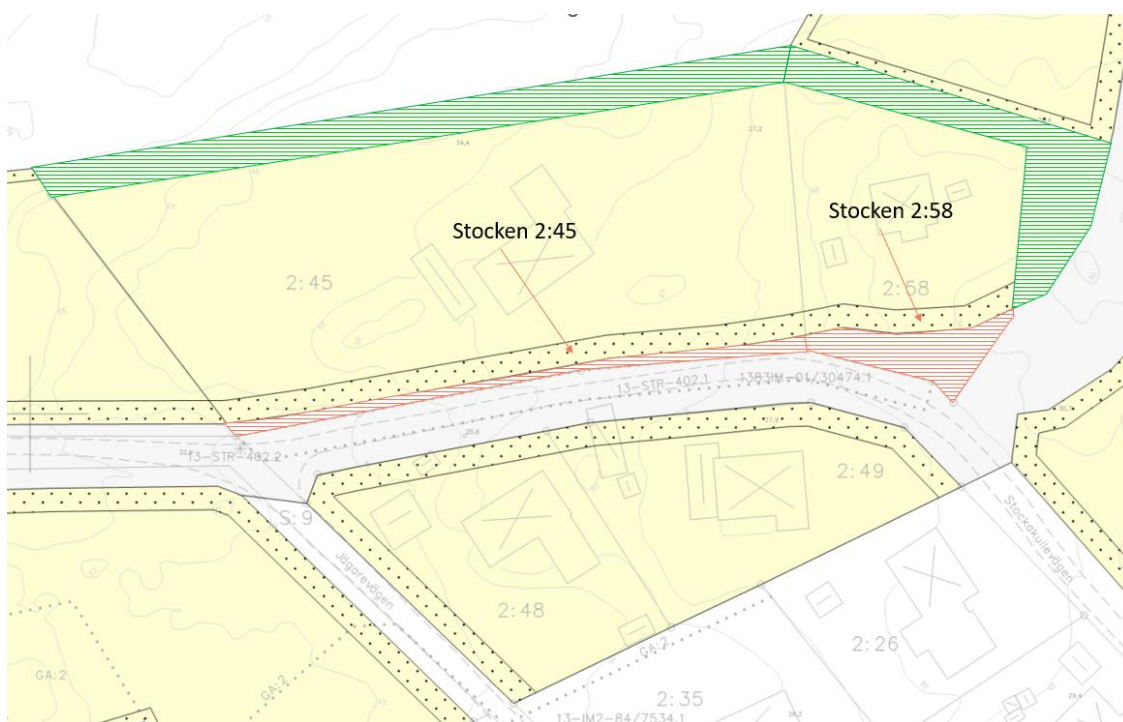


Bild 14. Intrång på fastigheter markeras med röd skraffering, mark inom detaljplanen som kan överlåtas genom avtal är markerad med grön skraffering.

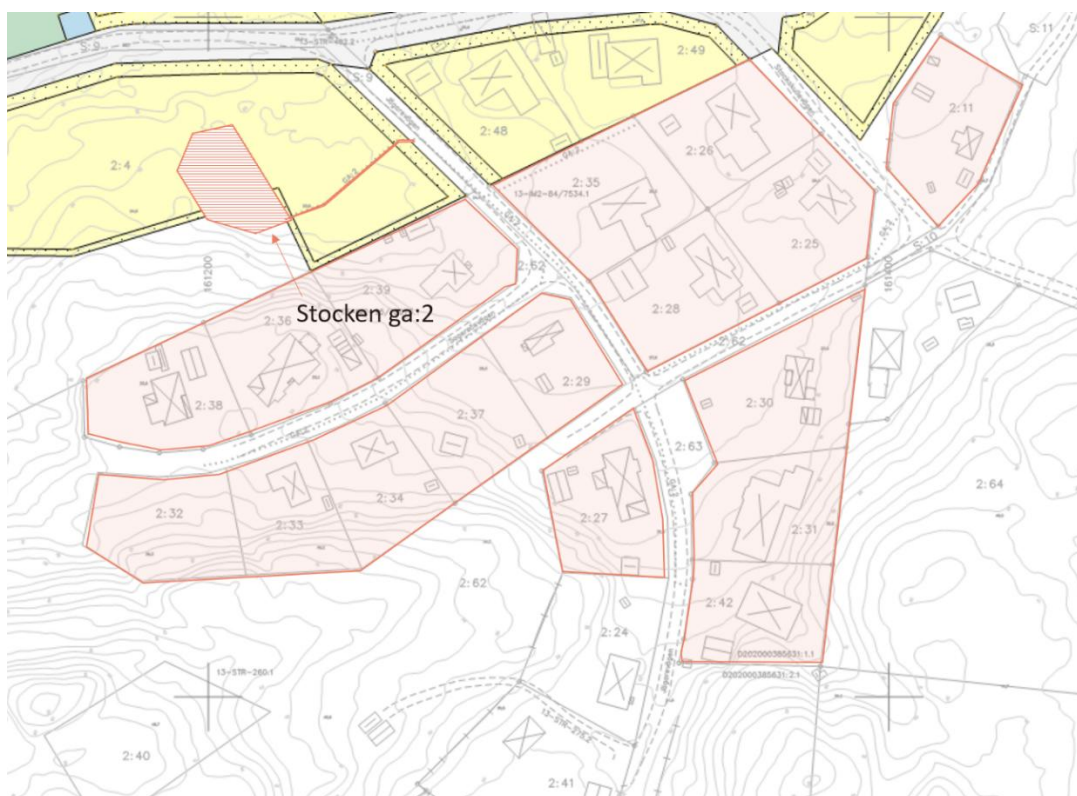


Bild 15. Gemensamhetsanläggning för avlopp, ga:2, markerat med röd skraffering. I ga:n ingående fastigheter som berörs markerat med ljusröd yta.



Bild 16. Del av samfällighet för väg, S:9, markerad med röd skraffering. Del av samfällighet för väg, S:3, markerad med blå skraffering.

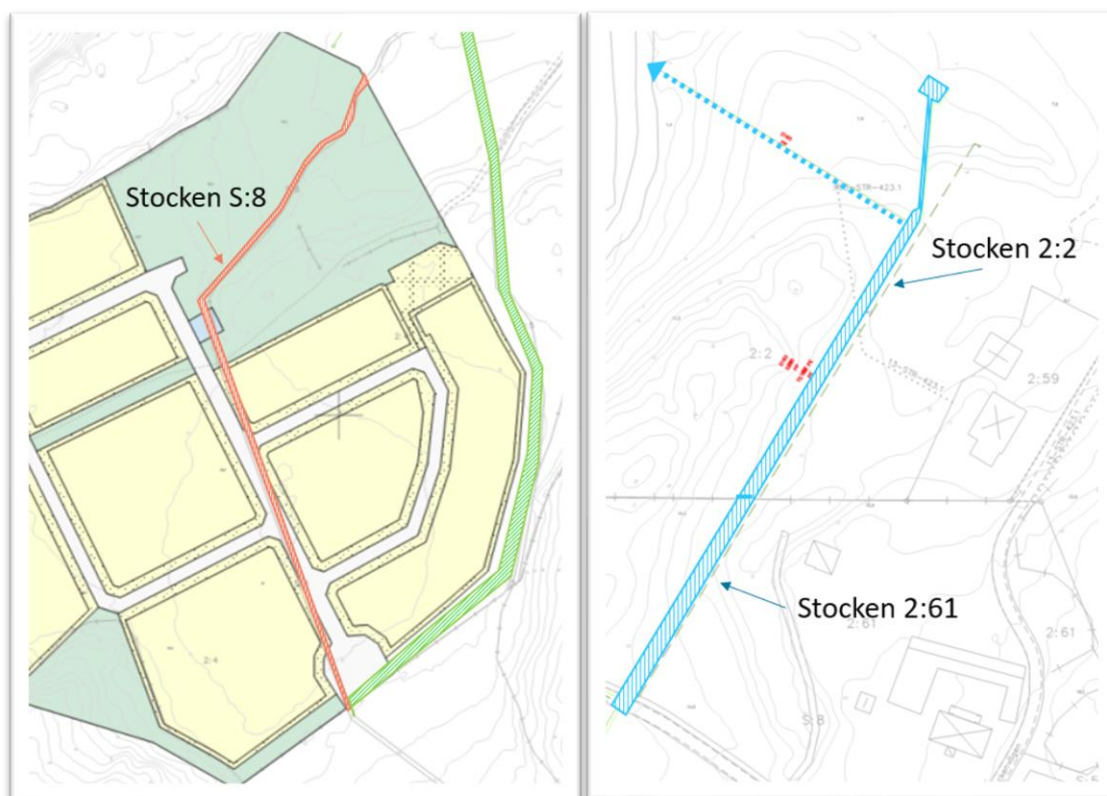


Bild 17&18 (tv). Del av samfällighet för dike markerat med röd skraffering, alternativ ny sträckning markerad med grön skraffering. Kan samförläggas med väg S:5. Bild (th). Ledningsdragning av VA och dagvatten utanför planområdet markerat med blå skraffering.

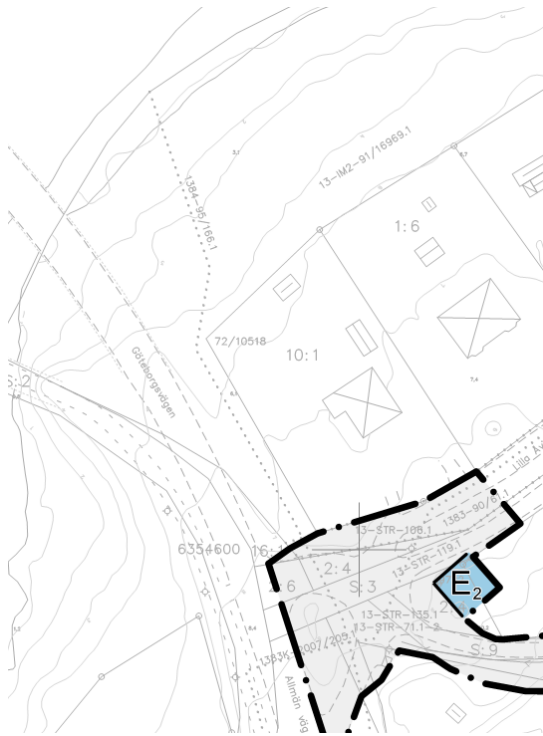


Bild 19. Ledningsdragning av dagvatten utanför planområdet markerat med blå skraffering.

Tabell nedan redovisar fastighetsrättslig konsekvens för respektive fastighet. För ekonomiska frågor kopplade till ovan nämnda fastigheter vid genomförandet av detaljplanen se avsnitt *Ekonomiska frågor*.

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Stocken 2:4	Del av planläggs med allmän platsmark för natur och gata, samt kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar. Den allmänna platsen och områden för tekniska anläggningar, ska överlåtas till kommunen.
Stocken 2:6	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen.
Löftabro 1:2	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Del av kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Löftabro 16:1	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen.
Stocken s:9	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen.
Stocken 2:22	Del av planläggs med tekniskanläggning som ska överlåtas till kommunen.

Stocken 2:23	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Fastigheten kommer få en ny infart från Stockakullevägen.
Stocken 2:45	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Övriga delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål. Servitutsrätten för väg upphävs då gatan blir allmän och rättigheten därmed överflödig.
Stocken 2:58	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Övriga delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål. Servitutsrätten för väg upphävs då gatan blir allmän och rättigheten därmed överflödig.
Stocken 2:48	Planläggs för bostad. Nuvarande komplementbyggnader inom prickmark kommer att kunna vara kvar men ej återuppföras. Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:49	Planläggs för bostad. Nuvarande komplementbyggnader kommer att kunna vara kvar inom prickmark men ej återuppföras. Byggnader utanför fastighetsgräns behöver rivas. Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:61	Del av kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken s:3	Del av kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken 2:2	Del av kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken 2:11	Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:25-39	Fastigheterna är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:42	Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken s:8	Del av planläggs för gata och bostäder, samfällighet behöver lösas in.
Stocken ga:2	Enskild avloppsanläggning upphävas, kommunalt avlopp ersätter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

Fastighetsbildning

Exploatören har för avsikt att bilda en exploateringsfastighet av det område inom Stocken 2:4 som planläggs, från vilken flera nya fastigheter för bostadsändamål kommer att bildas. Exploatören ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för bildandet av sådan exploateringsfastighet och efterföljande bostadsfastigheter.

Från Stocken 2:4 kommer en kommunal gatufastighet att bildas genom avstyckning, vilken innefattar den mark som läggs ut som allmän platsmark, samt teknisk anläggning, inom Stocken 2:4. Till denna nybildade fastighet kommer det att regleras in områden från de övriga fastigheter som har blivit planlagda med allmän platsmark i någon omfattning. Kommunen kommer att ansöka om fastighetsbildning för ordnandet av allmän platsmark på exploatörens bekostnad.

Planen möjliggör en utökning av fastigheterna Stocken 2:11, 2:45 och 2:58 genom fastighetsreglering från Stocken 2:4. Ansvar för ansökan och kostnader för aktuell fastighetsreglering ligger hos berörda fastighetsägare.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Stocken ga:2 kommer att upphävas. Kommunen ansöker om att upphävandet i samband med bildandet av en fastighet för allmän platsmark. Exploatören bekostar förrättningen genom exploateringsavtalet.

Del av stocken s:8 utgörs av dike och kulvert och ägs av Stocken 2:4, 2:62, 2:63 och 2:2. Berörd del av samfälligheten kommer upphävas då kulvertering ska flyttas utanför detaljplaneområdet.

Planen möjliggör ett område för en gemensamhetsanläggning i nordost, där exploatören avser uppföra en lekplats. Genomförandet av gemensamhetsanläggningen regleras inte i exploateringsavtalet utan är upp till exploatören i första hand, och annars de fastighetsägare som ska ingå som delägare.

En marksamfällighet ska bildas för alla fastigheter i det inre området vilka även avser vara de som har del i gemensamhetsanläggningen.

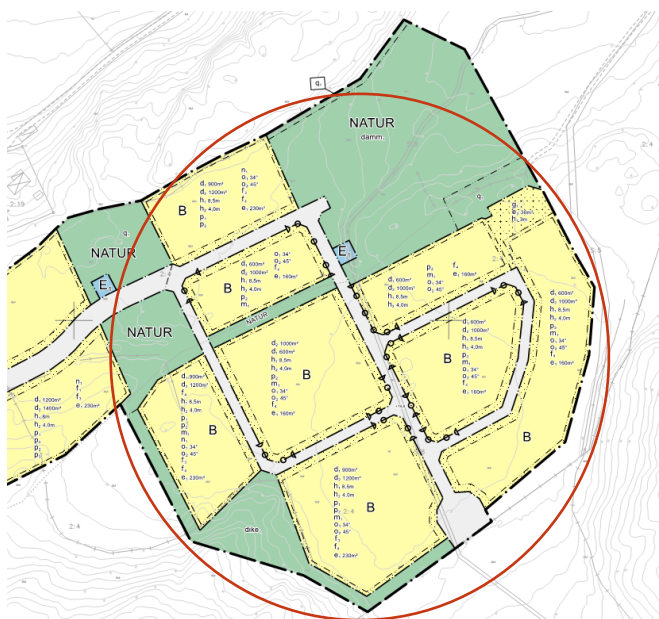


Bild 20. Fastigheter som avses ingå i marksamfällighet och gemensamhetsanläggning.

Officialservitut

Vägservituten kommer att upphävas i och med att gatorna inom planområdet blir kommunala. Kommunen ansöker om upphävandet i samband med bildandet av en fastighet för allmän platsmark.

Övriga rättigheter

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ledningsrätter

Ledningsrätter för VA kommer att behöva tillskapas i väster och nordöst om planområdet. Stocken 2:2, 2:62, s:3 och Löftabro 1:2 kommer att belastas med ledningsrätt. VA-huvudmannen, Varberg Vatten AB, ansvarar för att ansöka om, och bekosta, ledningsrättsförrättning.

Finns det ingen överenskommelse mellan ledningsägare för el och fiber med kommunen ska ledningsrätt bildas för ledningar och tillbehör till ledningar.

Ledningsnätsägaren Ellivio ansvarar för att ansöka om, och bekosta, ledningsrättsförrättning.

Ledningsnätsägaren för fiber ansvarar för ansökan om, och bekosta ledningsrättsförrättning.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, kommun

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna platsen, skyldig att lösa in den mark som planläggs med någon av de användningar som listas under "Allmän platsmark" i plankartan, på fastighetsägarens begäran enligt 14 kap. 14 § PBL. Även utan fastighetsägarens initiativ har kommunen rätt att lösa in marken enligt PBL 6 kap. 13 §.

I den aktuella detaljplanen innebär det att Stocken 2:4, 2:6, 2:22, 2:23, 2:45, 2:58, s:3 och s:8 avstår mark till kommunen.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Rätt till inlösen, kommun

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I den aktuella detaljplanen innebär det att Stocken 2:4, 2:6, 2:22, 2:23, 2:45, 2:58, s:3 och s:8 avstår mark till kommunen.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Kommunen har rätt att lösa in rättigheter som ligger inom allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt 6 kap. 16 § PBL.

I den aktuella detaljplanen innebär det inlösen av officialservitut (se ovan), vilka ger rätt till väg, kommer att upphävas när berörda rättighetsområden läggs ut som gata i detaljplanen. Servitutens funktion ersätts av kommunal gata.

Gemensamhetsanläggningen för avlopp, Stocken ga:2, är utdömd och kommer att avregistreras. Delar av gemensamhetsanläggningen ligger inom detaljplanelagt område för gata medan andra delar ligger inom blivande kvartersmark eller utanför planområdet. Samtliga nu delägande fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och därmed kommer behovet av anläggningen att försvinna.

Ersättning utgår och redovisas under avsnittet "Ekonomiska konsekvenser".

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Varbergs kommun har riktlinjer för exploateringsavtal, beslutade av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Stocken 2:4 innan detaljplanens antagande.

Tidplan

Genomförandetiden är 10 år. Utbyggnad av allmän platsmark kommer att beställas vid planens laga kraft. Nybyggnationen inom Stocken 2:4 planeras att byggas ut etappvis under genomförandetiden.

VA-utbyggnaden är en del av ett större utbyggnadsområde och tidplanen anpassas efter de sammanlagda förutsättningarna och kommunens utbyggnad av allmän platsmark.

Genomförandet av den trafiksäkerhetshöjande åtgärden utmed väg 845 tidsätts i samråd med Trafikverket. Vägplan behövs ej.

Övriga avtal

Överenskommelser om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och ägarna till de fastigheter som ska avstå mark för allmän plats, alternativt mellan exploatören och berörda fastighetsägare.

VA-huvudmannen ska teckna överenskommelse om ledningsrätt med de fastighetsägare som upplåter mark för VA-ledningar utanför planområdet.

Kommunen kommer att teckna avtal med Trafikverket gällande åtgärder på statlig väg.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ellevio ansvarar för elnätet i området. Tre transformatorstationer behövs och kommer placeras inom planlagda E-områden för transformatorstation.

DE Teknik ansvarar för bredband och kan ansluta området i samband med dess utbyggnad.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark i enlighet med teknisk handbok.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

VA-huvudmannen, Varberg Vatten AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten, spill- och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planeringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift allmän plats

Varbergs kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Gatukostnader

Kostnader för byggnation av gata regleras i exploateringsavtal varför gatukostnadsersättningar inte kommer tas ut.

Ersättningsanspråk

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen måste väcka talan om det vid Mark- och miljödomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen fick laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Planekonomisk bedömning

Inlösen

Kommunen får kostnader för inlösen av allmän platsmark. Kostnaderna för inlösen täcks upp av exploatörens kostnadsansvar i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen ansöker om upphävande Stocken ga:2. Kostnader förenade med förrättningen bekostas av kommunen, men täcks upp av exploatörens kostnadsansvar i exploateringsavtalet.

Exploatör står för kostnad att bilda gemensamhetsanläggning (g₁) för gemensamhets yta inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Finns det ingen överenskommelse om fastighetsreglering vid planens genomförande kommer ersättningen att bestämmas enligt 4 kap expropriationslagen. Ersättningen baseras på marknadsvärdeminskningen, samt ett påslag om 25 %.

Fastigheterna som kommer att belastas med ledningsrätt kommer att ha möjlighet att teckna en överenskommelse som reglerar den ekonomiska ersättningen för markupplåtelsen.

Tabell nedan redovisar ekonomisk konsekvens för respektive fastighet. För beskrivning av fastighetsrättsliga konsekvenser se avsnitt *Förändrad fastighetsindelning*.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Stocken 2:4 (<i>exploatör</i>)	Bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och tillhörande fastighetsbildning. Ersätts inte för att avstå mark för allmän plats. Erhåller flertalet byggrätter.
Stocken 2:6	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats.
Löftabro 1:2	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats. Erhåller ekonomisk ersättning för att upplåta mark med ledningsrätt.
Löftabro 16:1	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats.
Stocken s:9	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats.
Stocken 2:22	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare.
Stocken 2:23	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare. Fastigheten behöver ny infart till fastigheten från Stockakullevägen. Exploatör bekostar och iordningställer ny infart.
Stocken 2:45	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare.
Stocken 2:58	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare.
Stocken s:8	Erhåller ekonomisk ersättning för att avträda mark till allmän plats.

Stocken 2:61	Erhåller ekonomisk ersättning för att upplåta mark med ledningsrätt. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare.
Stocken s:3	Erhåller ekonomisk ersättning för att upplåta mark med ledningsrätt.
Stocken 2:2	Erhåller ekonomisk ersättning för att upplåta mark med ledningsrätt. Ersättning är reglerat i separata avtal mellan exploatör och enskild fastighetsägare.

Ekonomiska konsekvenser övriga

Trafikverket kommer att bli ersatt för anläggandet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder på väg 845. Kommunen bekostar detta och tar i sin tur ut en ersättning från exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

Prövning enligt miljöbalk (1998:808)

Ledningsdragningen för vatten och avlopp nordost om planområdet kommer att kräva strandskyddsdispens. VA-huvudmannen ansvarar för att söka dispens.

Strandskyddsdispens har beviljats för dagvattenledningar i väster och nordöst samt för tryckstegringsstation inom planområdet.

Endast anslutningen av dagvattenrör ut i recipient utgör vattenverksamhet, i det fall man gräver inom Löftaåns vattenområde (högsta förutsebara vattenstånd=100-årsflödet). Det är upp till genomföraren, i detta fall VA-huvudmannen, att bedöma om en anmälan om vattenverksamhet behövs. Anmälan i enlighet med förordning 1998:1388 19 § behöver i så fall göras minst 6 veckor innan man börjar gräva.

Kommande markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), anmälan om avhjälpandeåtgärd i enlighet med 28 § förordningen (1998:899). En anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid, minst sex veckor, innan schaktarbeten påbörjas.

Stenmur i jordbruksmark utgör biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken, se punkt 6 i bilaga 1 till förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken

m.m. Dispens för föreslagen åtgärd har beviljats för att ta bort stenmur och bygga upp den bredvid dagvattendammen.

Prövning enligt väglag (1971:948)

Planförslaget redovisar trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed den statliga vägen 845. Förslaget bedöms inte vara av sådan omfattning att väglagens bestämmelser om byggande av vägplan aktualiseras.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Genomförandet av detaljplanen har prövats enligt kulturmiljölagen för slutgrävning av fornlämningar. En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningar L2020:11516 och L2020:11517 finns hos Länsstyrelsen med ärende nummer 431-2765-22 och kommer handläggas när detaljplanen vinner laga kraft.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstationer och el-ledningar samt för VA-huvudmannens tryckstegringsstation samt VA-ledningar väster och nordost om planområdet.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Prövning enligt expropriationslag (1972:719)

Markåtkomst för allmän plats, allmännyttiga anläggningar eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande ersätts enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser.

Andra genomförandefrågor

VA-huvudmannen har ett saneringsuppdrag inom och intill planområdet. Vissa av genomförandefrågorna för VA ligger utanför denna detaljplans process.

Öppet dike eller kulvert möjliggörs på Stocken 2:4 som ersättning för nuvarande kulvertering. För denna åtgärd har delägare i samfälligheten Stocken s:8 anmält och beviljats flytt av vattenverksamhet. Delägare och kommunen behöver skriva avtalsservitut för rättigheterna att släppa vatten till Stocken 2:4 eftersom samfälligheten behöver lösas in. En kulvertering kan samförläggas med samfällighet för väg Stocken s:5, medan ett öppet dike kräver inlösen av samfällighet Stocken s:5.

Avtalsservitut för utlopp i Löftaån och ledningsrätt tecknas av VA-huvudman.

Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de konsekvenser av olika slag som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

Fastigheter och rättigheter

I tabellen nedan redovisas för de konsekvenser som planens genomförande innebär för respektive berörd fastighet. För utförligare redovisning av hur förändringar avseende fastigheter och rättigheter se avsnitt under rubrik *Genomförandefrågor*.

Fastighet	Ekonomisk konsekvens
Stocken 2:4	Del av planläggs med allmän platsmark för natur och gata, samt kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar. Den allmänna platsen och områden för tekniska anläggningar, ska överlåtas till kommunen.
Stocken 2:6	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen.
Löftabro 1:2	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Kommer i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Löftabro 16:1	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen.
Stocken s:9	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Alla väg servitut upphör (se under officiälservitut)
Stocken 2:22	Del av planläggs med tryckstegringsstation som ska överlåtas till kommunen.
Stocken 2:23	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Fastigheten föreslås få en ny infart från Stockakullevägen.
Stocken 2:45	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Övriga delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål.
Stocken 2:58	Del av planläggs med gata som ska överlåtas till kommunen. Övriga delar av fastigheten planläggs för bostadsändamål.
Stocken 2:48	Planläggs för bostad. Nuvarande komplementbyggnader kommer att kunna vara kvar men ej återuppföras. Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.

Stocken 2:49	Planläggs för bostad. Nuvarande komplementbyggnader kommer att kunna vara kvar men ej återuppföras. Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:61	Kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken s:3	Kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken 2:2	Kommer att i samband med planens genomförande belastas av en ledningsrätt för VA.
Stocken 2:11	Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:25-39	Fastigheterna är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken 2:42	Fastigheten är delägare i Stocken ga:2 som kommer att upphävas.
Stocken s:8	Del av planläggs för gata och bostäder, samfällighet behöver lösas in.
Stocken ga:2	Enskild avloppsanläggning upphävs.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Två mer bevarandevärde kulturlämningar har till största del valts att bevaras och placeras inom användningen Natur och förblir därför till viss del orörda.

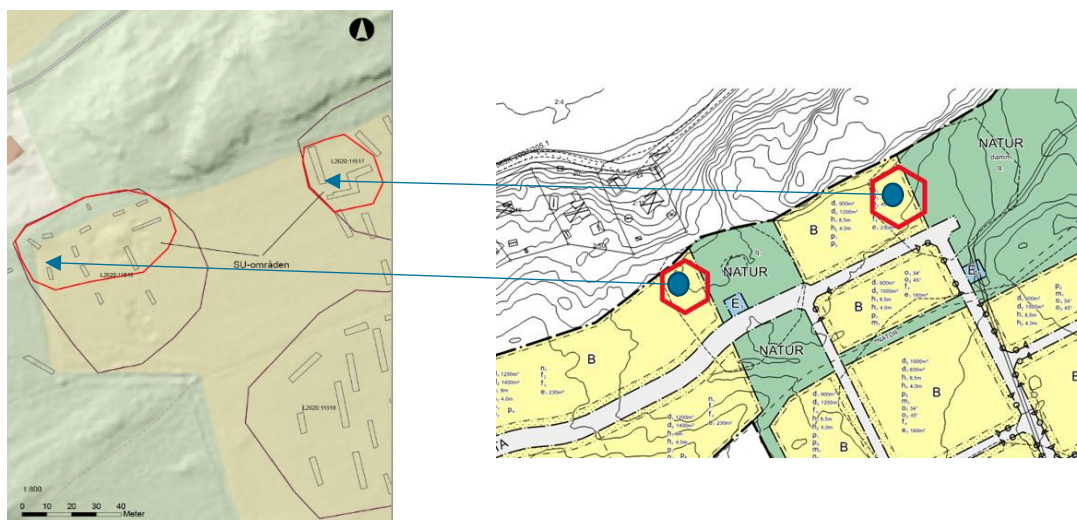


Bild 21 & 22. Fornlämningar som behöver slutgrävas inringade med rött (tv). Placering inom planområdet (th).

Fornlämningen L2020:11516 (Område A) bör bli föremål för en fortsatt och utvidgad undersökning. Undersökningen bör utföras med hög ambitionsnivå för att delvis kunna tas bort.

Fornlämningen L2020:11517 (område B) bör bli föremål för en fortsatt undersökningen. Undersökningen är lågprioriterad och kan utföras med lägre ambitionsnivå för att delvis kunna tas bort.

Kulturmiljö

Stenmurar inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde i landskapet. Det finns även rester av mindre stenmurar som inte bedöms ha lika tydligt kulturvärdevärde då de redan har påverkats av jordbruket.

Inga andra kulturvärden har identifierats.

Natur

Grönområde

För att fastställa platsens naturvärden och möjliggöra en så liten påverkan som möjligt har hela planområdet naturvärdesinventerats. Vid genomförandet av exploateringen kommer naturvärden som värderats ha ett påtagligt naturvärde till viss del att bebyggas. Identifierade naturvärdesobjekt 1, 3, 5 och 9 och påverkas av exploatering.

Naturvärdesobjekt 1 (naturvärdes klass 3) - Visst artvärde och påtagligt biotopvärde. Blandskog med naturvårdsarter, långflikig mossas, vågig sidenmossa (singalarter enligt Skogsstyrelsen) samt 1 idegran som har ett utökad skydd i enlighet med art- och habitatdirektivet (ASF 2007:845, § 4,5 och 7). Kommunens ekolog har med hjälp av expert inom området kommit fram till att denna idegran med största sannolikhet är en trädgårdsrymling. Inget formellt skydd.

Naturvärdesobjekt 3 (naturvärdesklass 3) – Svagt artvärde och påtagligt biotopvärde. Tall blandskog inga identifierade naturvårdsarter och inget formellt skydd.

Naturvärdesobjekt 5 (naturvärdesklass 3) – Svagt artvärde och påtagligt biotopvärde. Ekskog inga identifierade naturvårdsarter, stenmur omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddsdispens för att flytta en mindre del krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Naturvärdesobjekt 9 (naturvärdesklass 4) – Svagt artvärde och visst biotopvärde. Lövdominerad blandskog med naturvårdsarter, vågig sidenmossa och västlig hakmossa (singalarter enligt Skogsstyrelsen) inget formellt skydd.

Detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningen. Inga skyddade arter enligt artskyddsförordningen kommer att påverkas.

Fridlysta arter anses inte vara något hinder för exploateringar, så länge de inte finns upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv. Fridlysning gäller bara plockning och uppgrävning av privatpersoner, inte ”pågående markanvändning” eller skador som förorsakas av maskiner. Den identifierade idegranen kan komma att påverkas vid genomförande av torrdamm i planområdets västra del.

Invasiva arter

Bekämpning av parkslide bör ske på plats och flytt av jordmassor bör undvikas i största möjliga mån. Uppföljning och kompletterande sanering behöver pågå under längre tid. Arten sprids i samband med grävarbeten, flytt eller spill av jordmassor. Viktigt att sanering och uppföljning utförs på ett korrekt sätt.

Belysning

Planområdet har tidigare inte varit upplyst och ljusföroreningar påverkar alltid omkringliggande djurliv. Det är viktigt att utformning av belysning för gata och gång-

och cykelväg tar hänsyn till att inte påverka mer än för att säkerställa trafiksäkerhet i området. Belysning bör anpassas för att inte störa omkringliggande natur.

Landskapsbild

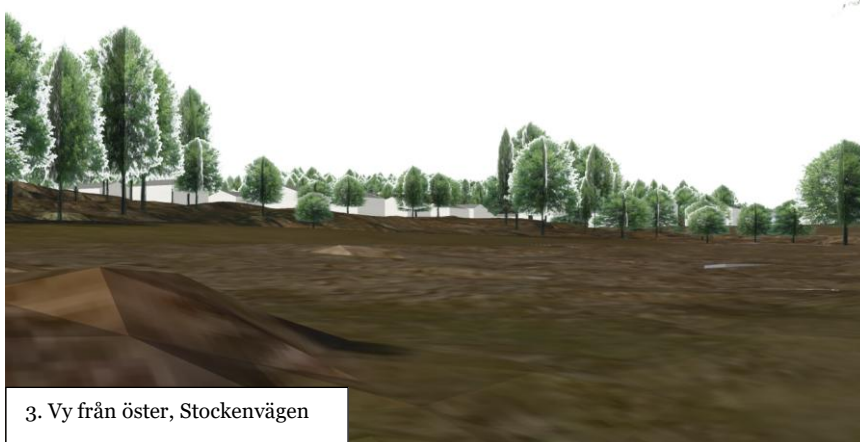
Landskapet kommer att förändras när delar av vegetationen försvinner och obebyggd mark tas i anspråk. Genom anpassning av gatunivå samt reglering av bebyggelse bedöms påverkan på landskapsbilden bli acceptabel. Enligt siktlinjer som tagits fram genom 3D-visualisering har byggnationen stöd i vegetation och höjder i landskapet.



Bild 23. Siktlinjer för vy 1- 4 som redovisas nedan.



1. Vy från, väster Stockakullevägen



Ekosystemtjänster

Planens genomförande kommer påverka ekosystemtjänster.

Stödjande - I vissa områden där det idag är skog kommer bebyggelse att ta plats och därmed den biologiska mångfalden att påverkas negativt. Områdena med de högsta naturvärden och skyddsvärda träd har undantagits exploateringen.

Försörjande – Jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse.

Reglerande – I vissa områden där det idag är skog kommer bebyggelse att ta plats, träd kommer därmed att tas ner och deras många ekosystemtjänster för temperatur- och flödesreglering, luft- och vattenrening samt bullerskydd och biologisk mångfald försvinner inom dessa områden.

Kulturella – Rekreativmiljö påverkas av bebyggelse, men försöker att bevaras genom att befintliga stråk bibehålls och utvecklas.

Dagvattendammarna som anläggs skapar dock tillkommande kulturella, reglerande och stödjande ekosystemtjänster med tillkommande vattenspegel och djurliv. Kulturella ekosystemtjänster tillskapas genom anläggande av nya promenadstråk genom planområdet i form av kopplingar till andra rekreativstråk som även kan användas av djurlivet som spridningskorridor.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11a § plan- och bygglagen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

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

Strandskydd

Särskilda skäl för prövning av dispens av strandskydd är enligt 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Dispens för strandskydd krävs för ledningsdragning och utbyggnad av pumphus utanför detaljplanens område. Särskilda skäl för dispens är att ledningsdragning är av större allmännytta och att tillgängligheten inte påverkas när ledningsdragningen är genomförd.

Dagvatten

Dagvattenhantering kan lösas inom planområdet och föroreningsnivåerna förbättras därmed i recipienten Löftaån.

På grund av att grundvattennivån ligger högt kan inte dagvattendammen ligga allt för lågt. När grundvattnet står högt kan det komma att trycka in i dammen, men baserat på i dagsläget kända nivåer och dammens nuvarande placering och djup bedöms detta inte ske.

Markmiljö

Befintlig markförorening saneras vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget. Föroreningshalterna från planområdet och befintlig bebyggelse kommer efter rening och fördröjning med god marginal underskrida de riktvärden som ställts på dagvattnets kvalitet i kommunen. Exploateringen kommer innebära minskningar för samtliga ämnen, både halter och mängder. Utbyggnad av planområdet kommer inte påverka recipienterna Löftaån, Vendelsö Arkipelagen samt Natura 2000-området negativt om föreslagen dagvattendamm och torrdamm byggs ut, vilket även möjliggör till att uppnå miljökvalitetsnormer.

Buller

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

Hälsa och säkerhet

Skuggning och dagsljus

Planförslaget medför inte någon betydande skuggning eller påverkan på dagsljus för befintliga och nya bostäder.

Beräkning av omgivningsbuller

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

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för buller, beräknat utifrån antal fordon efter exploatering, ett uppskattat värde på 51 dBA ekvivalent ljudnivå och 68 dBA maximal ljudnivå 4 meter in på fastighet, bullernivå mot fasad erhålls genom bestämelse om prickmark.

Trafikbullret på Stockakullevägen beräknas inte överskrida de gällande riktvärdena för bostadsbyggnads fasad men uppnås inte fullt ut för den ekvivalenta ljudnivån vid uteplats i anslutning byggnad.

Enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för buller, beräknat utifrån antal fordon efter exploatering, ett uppskattat värde på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 65 dBA maximal ljudnivå 7 meter in på fastighet, bullernivåer mot uteplats erhålls genom bestämelse (p4) placering 7 meter från fastighetsgräns mot gata.

Översvämning

Föreslagen detaljplan har hanterat skyfallsrisken.

Olyckor

Med utbyggd passage över väg 845 förbättras trafiksäkerheten för gång- och cykel vilket minskar risken för trafikolyckor. Det mest trafiksäkra alternativet för att förhindra kollision mellan gång- och cykeltrafikanter och bil är upphöjd passage med hastighet under 30 km/h. Detaljplanen föreslår en acceptabel nivå av trafiksäkerhet.

Erosion

Föreslagen detaljplans kvarters- och vägområden i direkt anslutning till det nordöstra släntområdet påverkar inte stabiliteten vid klimatförändringar.

Dagvattenutlopp ska utföras med regulator för att inte påverka med erosion vid utsläppspunkten till Löftaån i nordväst.

Skred

Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande för ett genomförande av detaljplan.

Ras

Detaljplanen ger ingen risk för ras.

Markradon

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

Sociala

Barn

Barnen i området kommer ha tillgång till förskola inom cykelavstånd men behöver åka buss till skolan om de inte kan välja att gå i Frillesåsskolan. Området byggs ut med åtgärder som ska öka tryggheten i framför allt trafiksituationen. Ur ett barnperspektiv kommer den upphöjda passagen över väg 845 med sänkt hastighetsgräns vara det tryggaste alternativet. Området möjliggör flera naturliga lekmiljöer men planen möjliggör även en bestämd yta för utbyggnad av lekplats. Cykelvägar utmed väg 845 kommer byggas ut vilket medför en ökad självständighet för äldre barn att delta och förflytta sig till aktiviteter inom Frillesås-Löftaskog tätort.

Demografi

Sett till invånarantalet, med en kalkylerade genomförandetid av detaljplanen på 8 år kommer Löftaskog vid ett genomförande av detaljplanen att generera ett genomsnittligt årligt tillskott med ca 16,5 personer per år eller ca 1,85% per år.

För hela tätortsstrukturen Frillesås-Löftaskog tätort kommer ett genomförande av detaljplanen att generera ett genomsnittligt årligt tillskott med ca 16,5 personer per år eller ca 0,53% per år. Vid en genomförandetid på 8 år.

Identifierade konsekvenser för demografi vid ett genomförande av detaljplanen är att byggnation av villor leder till en ökning av barnfamiljer. Planområdet innehåller en etapp som bidrar med lite tätare bebyggelse. Detta möjliggör mindre fastigheter med mindre byggrätter vilket kan utvidga intresset och möjligheten till att bo här för olika målgrupper.

Jämlikhet

Planförslaget medför att platsen får en ökad social användning med nya mötesplatser och en ökad närhet till natur och rekreation för fler människor i området. Mötesplatser inom planområdet är lekplats, gång - och cykelstråk, skolbusshållplats och rekreativa stråk. Troligt är att de som flyttar in här är ganska homogena med de som redan bor här.

Den tillkommande bebyggelsen kommer tillsammans med den befintliga utgöra en gemensam del av Frillesås-Löftaskog tätort. Områdets geografiska placering är attraktiv då den ger möjlighet till bostäder i lantligt läge med närhet till både kommunal och kommersiell service samt fritidsaktiviteter och kommunikationer vilket ger möjlighet till delaktighet i samhället.

Planområdet kommer bidra till ökad tillgänglighet i området och öppna upp möjligheter för nya rekreativa stråk samt lektytor.

Trygghet

Planförslaget medför även nya behov att transportera sig och mer trafik tillkommer. Nya infrastrukturlösningar som gång- och cykelväg, trafiksäkrad passage över väg 845 samt sänkt hastighet är åtgärder som ökar trygghet, tillit och delaktighet.

Riksintresse

Planområdet är en utveckling av Löftaskog tätort som är en del av den sammanhängande tätorten Frillesås-Löftaskog. Bostäderna som möjliggörs genom detaljplanen är en naturlig utveckling av detta större sammanhängande tätortsområde som sammanlagt har ca 1400 åretruntbostäder. Dessutom finns bland annat centrumfunktioner, privat vårdcentral, livsmedelsaffär, förskolor, kollektivtrafik, bibliotek, träningsanläggning.

Bestämmelserna i 4 kap. miljöbalken är inte kopplade till administrativa indelningar inom riksintresseområdet. Bestämmelserna tar sikte på den fysiska miljön och reella sammanhang inom och mellan bebyggda miljöer. Att bebyggelsen inom detta område skiljs åt av Löftaån och kommungränsen mellan Kungsbacka och Varberg påverkar inte bedömningen av sammanhängande bebyggelse.

Detaljplanen för Stocken 2:4 har tydligt stöd i översiktsplanen och i den fördjupade översiktsplanen, som är mer aktuell, samt i Länsstyrelsens granskningsyttrande. I granskningsyttrande har Länsstyrelsen inga invändningar mot kommunens bedömning inom detta område. Bedömning om påtaglig skada behövs alltså inte i detta enskilda ärende.

Hänsyn till riksintresse för hög exploaterad kust och det rörliga friluftslivet i det Halländska kustlandskapet har ändå beaktats i planarbetet. Grönsläpp som bevarar mellanrum och öppenhet i landskapet samt att höga naturvärden tas tillvara. Gångstråk bibehålls och utvecklas för att skapa ett sammanhang i befintliga rekreativa stråk. Detaljplanen reglerar att bebyggelsen har stöd i landskapet vilket bidrar till naturanpassning.

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Varbergs kommun bedömer att föreslagen bebyggelse inte

strider mot riksintresset då detaljplaneområdet är undantaget enligt 4 kap 1§ 2 stycket miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Varbergs kommun bedömer att föreslagen bebyggelse inte strider mot riksintresset då detaljplaneområdet är undantaget enligt 4 kap 1§ 2 stycket miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort eller det lokala näringslivet.

Natura 2000

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt fågeldirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap 4§ miljöbalken tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmänsynpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Detaljplanen tar jordbruksmark i anspråk. Områdets lämplighet för bebyggelse har redan prövats i den fördjupade översiktsplanen för Norra kusten. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett "rikt odlingslandskap". Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till attraktiva boendemöjligheter på landsbygden och utveckling av Löftaskog och Stråvalla. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett rationellt och ekonomiskt perspektiv.

Med utgångspunkt från den genomförda lokaliseringsstudien, har alternativa placeringar i Löftaskog bedömts likvärdiga på flera punkter men har ur dagvattensynpunkt ett bevarandevärde i naturmark som håller vatten i naturmarken i en redan ansträngd situation. Alternativa lokaliseringar är belägna inom utvecklingsområdet men är enbart generellt utpekade för bostadsutveckling i FÖP och är inte lika tydligt kommunicerade med Länsstyrelsen för att vara undantagna från riksintresset. Sammantaget är planförslaget förenligt med bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanen medför ökad trafik och del av Stockakullevägen kommer breddas för att möjliggöra mötande trafik. Ny gata kommer byggas ut för att mata trafik till det nya området. Detta innebär konsekvenser för enskilda markägare som beskrivs under fastighetskonsekvens. För närområdet kommer det medföra trafiksäkrande åtgärder för den gemensamma vägöglan och passage över väg 845.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör trafiksäkerhetsåtgärder för passage över väg 845 och utbyggnad av gång- och cykelbana samt sänkt hastighet, inom planområdet, från 70km/h till 30km/h.

En utbyggnad av cykelväg längs med 845 genom Frillesås och mot nya stationen i Väröbacka finns inom regional cykelplan 2020–2029. Detta kommer genomföras i samtid med ett genomförande av detaljplanen och kommer förbättra möjligheterna till gång- och cykel till målpunkter inom Frillesås-Löftaskog tätort men också förbättra möjligheten till kollektivtrafikhållplats.

Tillgänglighet

Ombyggnad av korsning och utfart mot väg 845 samt busshållplats ökar tryggheten för fotgängare, cyklister och bilister.

Eftersom väg 845 är en prioriterad vägsträcka, som ska möjliggöra omledning av trafik från E6, har ett trafiksäkert förslag med refug och övergångställes samt hastighetssänkning från 60-40 km/h föreslagits. En upphöjd passage föreslås inte även om det skulle vara det trafiksäkraste alternativet eftersom det skulle ha viss negativ inverkan på framkomligheten för biltrafiken på väg 845. Enbart refug kommer inte ha någon negativ påverkan på fordonstrafikens framkomlighet, men heller inte uppfylla kraven för en acceptabel trafiksäkerhet för en gång- och cykelpassage i tätort.

Hastighetssänkning till 40km/h och refug med övergångställe ger en acceptabel kvalitetsnivå för trafiksäkerhet.

Utbyggnad refug utan övergångställe och fortsatt hastighetsgräns på 60 km/h hade inneburit en viss förbättring av trafiksäkerheten och tryggheten för oskyddade trafikanter jämfört med dagsläget. Då refugen ändå gör att bilarna måste bromsa in och sänka hastigheten.

Parkering

Parkering ordnas på den egna fastigheten och reglering av avstånd från fastigheterna till lokalgatan säkerställer en trafiksäker parkeringsmöjlighet på den egna fastigheten.

Mellankommunala frågor

Utbyggnad av detaljplanen på Stocken 2:4 ger tillsammans med Kungsbacka kommuns detaljplan vid Bostället en utökning av bostäder och förskola i området. Kungsbacka kommuns pågående och kommande utveckling längs Löftaåns dalgång ger ett sammanhang för ökat underlag till kollektivtrafik och utbyggnad av gång- och cykelbanor.

Frillesås är en välfungerande tätort idag men centrumfunktioner som servar boende på båda sidor om Löftaån. Viss kommunal service som skola kan inte förutsättas i angränsande kommun, idag går flera av de barn som bor i Löftaskog i Frillesås skola och förskola. Vårdcentralen i Frillesås är privat och tar emot patienter oberoende kommungräns. Återvinningscentraler kan nyttjas med Vivabkort (Varbergs kommun). Affär och andra servicefunktioner får ett ökat underlag för konsumtion.

Kungsbacka kommuns inställning till detaljplaneförslaget är positiv även om de som kommun inte har något behov av att Frillesås-Löftaskog tätort utvecklas i grannkommunen.

Kungsbacka kommun bekräftar att invånarna i Löftaskog använder Frillesås centrum som sitt centrum.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller ingen detaljplan.

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- *Byggnadsplan för del av Stocken 2:5 (13-STR-225, Lantmäteriets beteckning)*
 - *Med ändring 1383-P90/19 och 1383-P89/8*

Detaljplanerna är lagrade i kommunens arkiv och finns tillgängliga på kommunens webbplats.

Planprogram

Planprogram för Stocken 2:2 och 2:4 godkänt av byggnadsnämnden 2015-06-25 gäller för aktuellt planområde. Planprogrammet är lagrat i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för Stocken 2:4 daterad 2024-09-26. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Norra kusten antagen av kommunfullmäktige 2017-02-14 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2022-07-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2022-07-08. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Bullerutredning

Beräkning av vägtrafikbuller. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2022-06-28, reviderad 2024-04-11. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Beräkning av vägtrafikbuller. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2024-03-04. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvattenutredning

VA- och dagvattenutredning. Framtagen av COWI och daterad 2024-04-22. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förprojektering

Förprojektering Stockakullevägen. Framtagen av Norconsult och daterad 2021-04-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förprojektering väg 845. Framtagen av Norconsult och daterad 2024-04-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Förprojektering vägutformning. Framtagen av Sweco och daterad 2023-11-10. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning. Framtagen av Norconsult och daterad 2023-07-14. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Kulturmiljöutredning

Arkeologisk förundersökning. Framtagen av Arkeologerna SHM och daterad 2022-03-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Arkeologisk utredning steg 1 och 2. Framtagen av Arkeologerna SHM och daterad 2022-03-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Lokaliseringsstudie

Lokaliseringsstudie. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2023-11-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Markmiljöutredning

Markmiljöutredning. Framtagen av Norconsult och daterad 2020-10-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturinventering

Naturinventering 1. Framtagen av Enviro planning och daterad 2020-08-26. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturinventering 2. Framtagen av Enviro planning och daterad 2022-05-06. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Trafikutredning

Trafikutredning och trafikanalys. Framtagen av Sigma och daterad 2020-09-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Regionala planeringsunderlag

Trafikförsörjningsprogram

Trafikförsörjningsprogram 2021-2025, Region Halland

Regional cykelplan

Regional cykelplan 2020-2029, Region Halland

Regional infrastrukturplan

Regional infrastrukturplan 2022-2033, Region Halland

Planeringsföresättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de föresättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsföresättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat i byggnadsnämnden 2017-03-31 BN § 371. Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra bostäder på Stocken 2:2 och 2:4 i enlighet med planprogram, godkänd 2015-06-25.

Översiktsplan

I fördjupning av översiktsplanen för Norra kusten antagen år 2017 är det aktuella planområdet utpekade som utvecklingsområde för tillkommande bebyggelse i Löftaskog tätort, tillhörande Frillesås-Löftakog tätort.

Detaljplanen är förenlig med kommunens fördjupning av översiktsplan för Norra Kusten, men denna har genom kommunfullmäktiges beslut 2024-06-18 KS § 98 om planeringsstrategi förklarats vara inaktuell. Eftersom detaljplanen har påbörjats före den 11 september 2024 får den handläggas med standardförfarande.

Planförslaget är förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas av program för Stocken 2:2 och 2:4 m.fl, godkänt 25 juni 2015 föreslår ca 40 fastigheter samt en förskola på fastigheten Stocken 2:4.

Planprövning har godkänts med föresättning att området ansluts till allmänna vatten- och spillvattenledningar. Programmet förespråkar även en gemensam hantering av dagvatten då det i dagsläget är svårt att hantera dagvattnet på de enskilda fastigheterna i området.

Planprogrammet har identifierat restriktioner att ta hänsyn till i fortsatt planarbete. Exploateringen bör ej påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden och de nya fastigheterna ska på ett bra sätt ansluta till omgivande natur och anpassas till landskapet. Schaktning och utfyllnader ska undvikas samt att tomtstorleken ska vara tilltagen för att möjliggöra lämplig placering vid suterränghus. Planprogrammet framhåller att exploatering behöver ta hänsyn till Varbergs arkitekturprogram "Byggnation på länbyggen". Våningsantalet ska ha stöd i landskapet, den nya lokalgatan ska vara i kontakt med naturen och tillgänglighet till rörelsestråk och lektytor ska fastställas i detaljplan.

Planprogrammet hänvisar till att detaljplanearbetet behöver grundas på följande utredningar; naturvärdesinventering, arkeologiskutredning, geoteknisk undersökning, markmiljöbedömning för förorenad punkt och trafikstudie för korsningen vid väg 845.

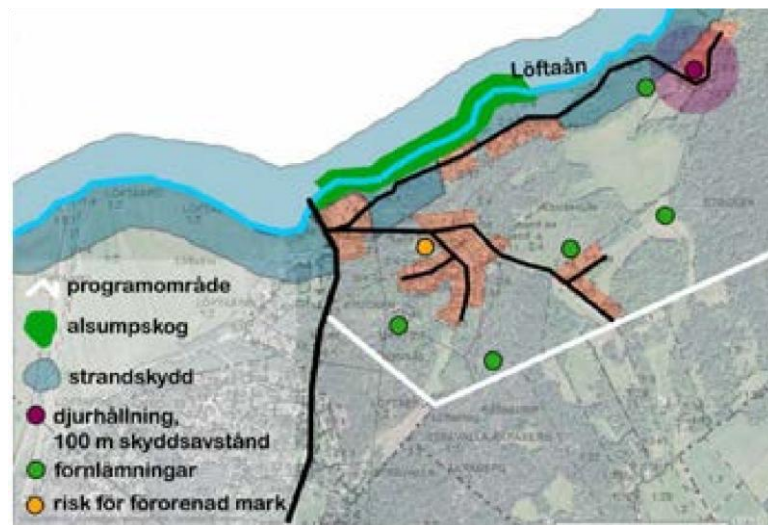


Bild 24. Planprogrammets restriktioner att ta hänsyn till i detaljplaneringen.

Detaljplan

Aktuellt planområde saknar detaljplan. Angränsande detaljplan strax sydväst om planområdet är ca 4,5 hektar stort. Ursprunglig plan reglerar byggnadsarea om 60 m² men har genom planändring reglerats med större byggrätt om 220 m² byggnadsarea/fastighet.

Bostadsförsörjningsstrategi

I Bostadsförsörjningsstrategin antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021 beskrivs följande planeringsprinciper; skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen, bidra till ett hållbart samhälle för alla och samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer.

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

- Bidrar till att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen som bidrar till en variation i bostadsutbudet. Kommunen ser ett stort intresse i friliggande villor i halvexterna lägen som ett komplement till den förtätning av främst lägenheter i staden.
- För att bidra till ett hållbart samhälle för alla ska olika grupper med olika socioekonomiska förutsättningar och det är viktigt att det finns ett bostadsutbud som möter hushållens förutsättningar. I planförslaget finns varierande tomt- och husstorlekar vilket möjliggör olika prisbilder av en egen villa.

Hållbarhetsmål

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

Tre viktiga inriktningar för planområdet är att långsiktigt bevara och stärka de lokala ekosystemen, verka för slutna kretslopp och minsta möjliga miljöpåverkan samt att välfärd och samhällsutveckling inte sker på bekostnad av andra människor eller miljön. Det är resurseffektivt att utveckla fler bostäder där vi har behov av kommunalt vatten och avlopp.

Trafikstrategi

Trafikstrategin antagen av kommunfullmäktige 2015 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart trafiksystem, med ett horisontår på 2030. Trafikstrategin är uppbyggd kring ett antal ställningstaganden, vilket är ett beslut om vad vi ska åstadkomma och strategier för hur vi uppnår våra ställningstaganden. De tre kategorierna som ställningstagandena och strategierna delas in i är: hållbart resande, hållbara godstransporter och hållbart stadsrum.

Hållbart resande berör det aktuella planområdet.

- Hållbara transportmedel, gång, cykel och kollektivtrafik är mindre goda och en bil per hushåll inom planområdet är att räkna med. Kollektiv kommunikation kan förbättras i anslutning till planområdet och även kommande utbyggnad av gång- och cykelväg som är planerad påbörjas 2024 är viktig för att främja det hållbara resandet.

Regionala planeringsförutsättningar

Trafikförsörjningsprogram 2021-2025

Varberg – Värö – (Åsa) pendlingsflödena i detta stråk visar på att tätorter i Varbergs kommun är kopplade till Varbergs kommunhuvudort snarare än till Göteborg. Ringhals och Väröbruk är stora arbetsplatser i stråket. Det kommer byggas mycket nya bostäder i den del av stråket som ingår i Varbergs kommun, inte minst i samband med en ny station i Väröbacka. Med ny station i Väröbacka kommer flödena i stråket troligen att förändras och fler kommer att pendla norrut än idag. Detta innebär att kollektivtrafikmöjligheterna och turtätheten för planområdet ökar.

Regional cykelplan 2020-2029

Prioriterad utbyggnad av cykelvägar 2020-2029

Kungsbacka kommun

- Sträcka: Göteborgsvägen, Södra Rågelundsvägen – Lurendalsvägen. Väg 845.
- Längd: 1 800 m.

Sträckan knyter ihop norra Frillesås med kommungränsen i söder och ger en möjlighet att cykla på en säker och gen cykelväg längs med väg 845. Potential finns framförallt i arbetspendling. I söder, på andra sidan kommungränsen i Varberg, finns ytterligare en ny cykelsträcka planerad.

Varbergs kommun

- Sträcka: Löftaån – Lycketorpsvägen. Väg 845.
- Längd: 1 400 m.

Sträckan knyter ihop södra Stråvalla med kommungränsen mot Kungsbacka i norr och utpekas som en viktig åtgärd i en åtgärdsvalsstudie för Stråvallaområdet, trafiksäkerhet längs väg 845. På sikt kan en eventuell förlängning söderut bli aktuell med koppling till kommande Värö station.

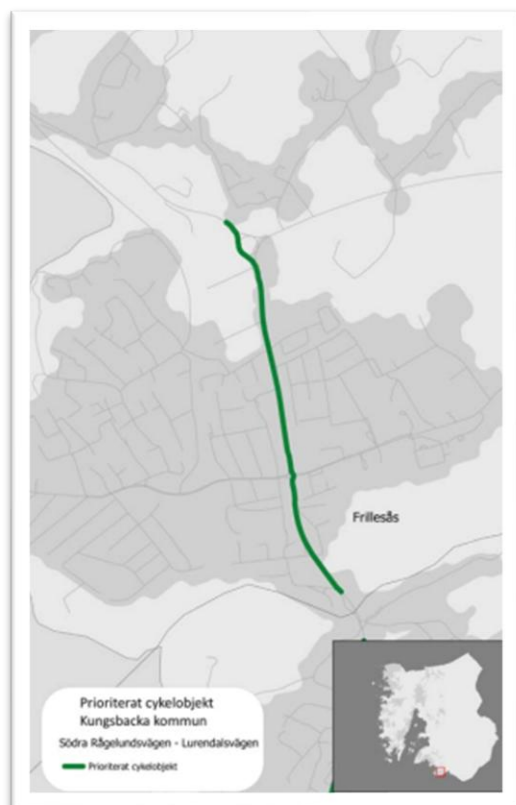


Bild 25 & 26. Planerad utbyggnad av gång och cykelväg i Kungsbacka- (tv) och Varbergskommun (th).

Regional infrastrukturplan 2022-2033

Hög attraktivitet är ett av de tre målen i den halländska tillväxtstrategin. Både stad och land är viktiga för den regionala utvecklingen. Städernas roll som mötesplatser för hälsa, företagsamhet, innovationer och kultur, gör att de spelar en betydande roll för hela regionen som tillväxtmotorer och utveckling av konkurrenskraft. Genom förändrade boendemönster med ökad flyttning till den tätortsnära landsbygden stärks sambanden mellan stad och land. Ett fokus på att skapa mer attraktiva miljöer och förbättrad tillgänglighet i städer och på landsbygden kan i sin tur även påverka inflyttningen positivt, vilket skapar behov av fler bostäder och en större marknad för tjänster och företagande. Hallands framtida utmaning inom detta område är att fortsatt erbjuda attraktiva, hållbara och inkluderande boende- och livsmiljöer i såväl städer som på landsbygd.

För att bidra till ett mer hållbart resande är det angeläget att förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter på landsbygden. De flesta människor bor i tätorter och i tätorterna finns även de flesta målpunkterna för boende på landsbygden. I tätorterna kan ett flertal mindre åtgärder kombineras för att gynna gång, cykel och kollektivtrafik. Tätortsåtgärderna kan med fördel samordnas med berörd kommuns planering för att få ytterligare utväxling. Arbetet med en förbättrad trafiksäkerhet, i enlighet med Nollvisionen, har varit framgångsrikt och det finns ett stort behov av åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten i transportsystemet. Även klimat- och miljöpåverkan behöver minska för att en hållbar utveckling ska uppnås. Såväl trafiksäkerhet som miljöåtgärder är dessutom i stor utsträckning positiva för de oskyddade trafikanterna och därmed det hållbara resandet i stort.

Riksintressen

I miljöbalkens (MB) fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdets natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av områdena gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. För samtliga typer av områden, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller dock inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Detaljplanen för Stocken 2:4 ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ Miljöbalken, vilka ska tillämpas vid prövning av byggande. I de fall ett förslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda

bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2 stycket Miljöbalken.

I översiktsplanen ska kommunen redovisa de områden av riksintresse som finns inom kommunen och hur man avser att tillgodose dessa intressen. I processen för framtagande av översiktsplan sker en dialog mellan staten via länsstyrelsen och kommunen om hur riksintressena kan tillgodoses och översiktsplanen tillsammans med länsstyrelsens granskningsyttrande är sedan vägledande för efterföljande beslut. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

Rörligt friluftsliv

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

Högexploaterad kust

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken 3 kap. 4 § miljöbalken tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I kommunens översiktsplan anges bl.a. att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, dock kan tätortsutveckling väga tyngre än jordbruksintresset. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för bebyggelse är det viktigt att fokusera på att bebyggelsen sker på ett så hållbart sätt som möjligt och minskar påverkan av naturvärden, transporter och andra negativa effekter på allmänheten. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse snarare än i form av nya exploateringsområden.

1. Marken är jordbruksmark av klass 5.
2. Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
3. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget är området jordbruksmark.
4. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

5. Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till attraktiva boendemöjligheter på landsbygden och utveckling av Löftaskog/Stråvalla.
6. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett rationell och ekonomiskt perspektiv.
7. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja FÖP Norra Kustens intentioner och för att stärka landsbygdsutvecklingen i Varbergs kommun.
8. Alternativa placeringar i Löftaskog har bedömts likvärdiga på flera punkter men har ur dagvattensynpunkt ett bevarandevärde i naturmark som håller vatten i naturmarken i en redan ansträngd situation. Alternativa lokaliseringar är belägna inom utvecklingsområdet men är enbart generellt utpekade för bostadsutveckling.

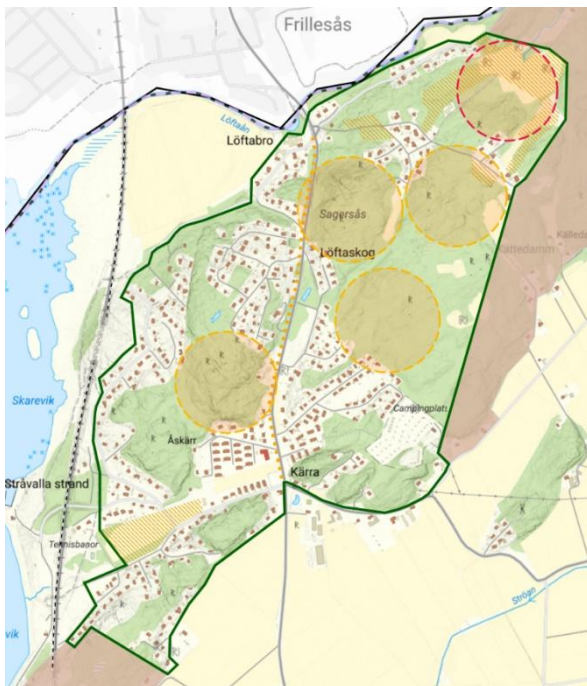


Bild 27. Planområdet markerat med röd cirkel, alternativa placeringar markerat med gul cirkel.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) i gatumiljö. Luftkvaliteten är under utvärderingströskeln och planen kommer inte innebära en ökad risk för luftföroreningar.

Vatten

Miljökvalitetsnormen omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen. Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Löftaån. Löftaån har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS (2017a). Beslutad miljökvalitetsnorm (2017a) är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2027. Föreslagen ny miljökvalitetsnorm (2020) anger 2033 som mållår.

Löftaån mynnar i havet i vattenförekomsten Vändelsöarkipelagen.

Buller

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

Geotekniska förhållanden

Norconsult AB har genomfört geotekniska undersökningar som underlag för nybyggnad av bostäder på Stocken 2:4. Syftet är att redovisa och kartlägga de geotekniska förutsättningarna och block- och bergstabilitet.

Jordartsbeskrivning

Förekomst av block och berg i dagen har i samband med sticksondering påvisat väldigt grunda jorddjup i västra delen av planområdet. Jordartsprofilen mot djupet varierar något ställvis i östra delen av planområdet men kan generellt beskrivas bestå av sand, torrskorpelera, lera och friktionsjord.

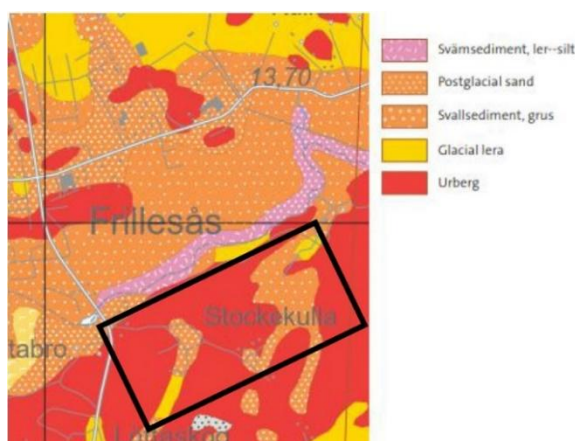


Bild 28. Jorrdjupskarta över Stocken 2:4 (SGU. 2020)

Stabilitet och Grundläggning

Stabiliteten inom området bedöms som tillfredställande för planerade förhållanden. Utifrån tillgängliga uppgifter om markförhållandena inom planområdet bedöms det inte finnas några geotekniska hinder för planerad exploatering av området. Inom den västra delen av det aktuella planområdet kommer det troligtvis att behövas omfattande bergsprängningsarbeten vilket resulterar att byggnaderna kan grundläggas på berg. Vid övergångszonen mellan fast mark (berg) och lös lera bör grundläggningen utföras på sådant sätt att skadliga differenssättningar undviks. Grundläggningen av byggnad som hamnar över den lösa lera bör grundläggas med pålar och plintar till fast botten. Inom de östra delarna av det aktuella planområdet rekommenderas att grundläggningen utförs med pålar samt plintar till fast botten. För att verifiera befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämpligaste grundläggningsmetoder kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Den fria vattenytan har sökts i provtagningshålen för skruvprovtagningarna i samband med undersökningen. I skruvprovtagning är den fria vattenytan ca. 1,8 meter, ca. 1,7 meter och ca. 2,5 meter under markytan.

Slänternas låga topografi samt planerat läge för bebyggelse bedöms inte medföra schakter som påverkar grundvattenförhållandena i området.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse



Bild 29. Befintlig bebyggelse som angränsar detaljplaneområde.

Inom och i anslutning till planområdet finns ca 50 bostäder. Fastigheterna är samlade i mindre grupper längs med Stockakullevägen, Jägarevägen, Sagersåsvägen, Lilla Ävägen och Stockenvägen.

Bebyggelsen är blandad med varierande ålder och utformning från större enplansvillor till en och en halvplans och tvåvåningshus. Området har få hus som fortfarande är av fritidshuskaraktär men merparten har byggts om till permanentboende som möjliggjorts genom tidigare planändringar. Området har idag enskilt vatten och avlopp och kommunen har ett krav på sig att bygga ut kommunalt vatten- och spillvatten enligt beslutad VA-utbyggnadsplan.



Bild 30. Karta över närområdet.



Bild 31. Befintlig bebyggelse i närområdet.

Grönområde

Området utgörs av en blandning av blandskog, ädellövskog och jordbruksmark, främst åkermark och kultiverad åkermark. Delar av skogsområdena är ungskog medan andra delar hyser gamla träd, främst av ek, bok och tall. Inom området finns flera stenmurar varav tre av dessa omfattas av det generella biotopskyddet.

Invasiva arter

Inom området växer ett flertal bestånd av den invasiva arten parkslide. När arten väl är etablerad är den mycket svår att bekämpa. Bekämpningsförsök bör endast utföras i de fall växtplatsen påverkas av exploatering. Bekämpning bör då ske på plats och flytt av jordmassor bör undvikas i största möjliga mån.

Rekreation och lek

Området används idag som rekreationsområde då det finns fina promenadstråk. Vissa vägar används även för ridning. Närmsta lekplats finns vid Stråvalla strand. Kattegattleden går längs med kusten och binder samman planområdet med havet och badplatser.

Landskapsbild

Området är kuperat och sluttar på vissa ställen brant ner mot Löftaån i norr. Marken stiger söderut och består av både bergsknallar med berg i dagen samt mindre, öppna jordbruksmarker. Även stengärdesgårdar, åkerholmar och mindre vattendrag förekommer vilka är biotopskyddade.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som ekosystem ger människan vilka bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Begreppet används för att skapa förståelse för att människors överlevnad och välmående är beroende av de tjänster som ekosystemen ger. Ekosystemtjänster synliggör vårt beroende av fungerande ekosystem. Hur man använder mark och vatten, planerar och bygger är centralt för att bevara och utveckla ekosystemens kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster används för att synliggöra de värden som naturen och den biologiska mångfalden ger oss människor.

Det är träden inom planområdet som står för de flesta ekosystemtjänsterna. Träd avger stora mängder av syre som de flesta av jordens arter behöver för sin överlevnad. Ett träd avger lika mycket syre som en människa behöver under hela sin livstid. De tar upp stora mängder av vatten och koldioxid och är därmed viktiga spelare i vattenkretsloppet och kolcykeln samt vid skyfallshantering. Vegetation sänker även temperaturen omkring sig genom att ge skugga till närliggande områden och avdunstning av vatten från mark och vegetation. Träd binder även närings- och

mineralämnen vid tillväxt samt avger de i den så kallade förmultnings- och vittringscykeln.

Även Löftaån samt områdets övriga lågpunkter och mindre vattenansamlingar har stora flödes- och näringsreglerande egenskaper och spelar en viktig roll för framtida klimatanpassning genom att ta hand om bland annat stora mängder skyfallsvatten. Utmärkande för inventeringsområdet är dessutom rika förekomsterna av prakthäggmispel som erbjuder stora mängder nektar- och bärresurser som föda till gagn för fåglar och insekter.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg finns längsmed väg 845 över Löftaån, vilken inte är utbyggd hela vägen in till Frillesås centrum. Det kortaste vägvalet för cyklister mot Frillesås centrum är att cykla utmed väg 845, där cykelbana saknas. Det är också möjligt att cykla via lokalgator som binds samman med gång- och cykelvägar.



Bild 32. Gång- och cykelväg över Löftaån.

Söderut saknas gång- och cykelvägar helt utmed väg 845. Kattegattleden, som sträcker sig utmed kusten väster om väg 845, går delvis på gång- och cykelvägar men mestadels på mindre enskilda vägar. Syftet med Kattegattleden är i första hand turistiskt. Som pendelcykelväg fungerar den dåligt, då dess sträckning innebär omvägar för de flesta pendlare. I den regionala cykelplanen för Halland 2020-2029 är gång- och cykelväg mellan Frillesås (Rågelund) i norr och Stråvalla (Lycketorpsvägen) i söder med som ett prioriterat projekt vilket i praktiken innebär att ambitionen är att bygga ut en gång- och cykelväg på sträckan inom planperioden.

Vid Stockakullevägens anslutning till väg 845 saknas en ordnad passage. Oskyddade trafikanter saknar därför möjlighet att tryggt och säkert kunna ta sig till gång- och cykelvägen och Kattegattleden på andra sidan väg 845. En ordnad passage för gång- och cykeltrafiken ökar trafiksäkerheten och attraktiviteten för cykling som färdslag.

Planförslaget behöver trafiksäkerhetsåtgärder för passage över väg 845 och utbyggnad av gång- och cykelbana samt sänkt hastighet från 70km/h till 30km/h på Stockakullevägen.



Bild 33. Anslutning till väg 845 med gång- och cykelbana på motsatt sida.

Kollektivtrafik

Väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ligger ca 600 meter från centrum av planområdet. För att ta sig till hållplatsen från planområdet måste väg 845 korsas, oavsett vilket hållplatsläge man ska till. Hållplatsen Löftabro trafikeras av linje 614 och 615, som båda går mellan Varberg och Åsa station. Linje 614 är en expressbuss som går under högtrafik med en timmes intervall. Linje med halvtimmetrafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen. Linjen gör vissa avstickare, till exempel via Bua och via Frillesås skola. Detta gör att linjen får ett större upptagningsområde, men också längre restider.

Från hållplatserna Frillesås korsväg och Frillesås skola, ca 1,5 kilometer från centrum av planområdet, går även två busslinjer till Kungsbacka. Den ena går i halvtimmetrafik under högtrafik och i entimmes trafik under resten av dagen. Den andra kör enstaka turer under högtrafik. Vid Åsa station, åtta kilometer norr om planområdet, stannar Öresundståg mellan Göteborg och Halmstad samt Väst tåg mellan Göteborg och Varberg. När den dubbelspåriga Varbergstunneln och Västlänken i Göteborg blir klara ca år 2026 är det planerat för nya pendeltågssystem. Den nya regionaltågstrafiken planeras att köras Varberg–Väröbacka–Åsa–Kungsbacka–Mölndal-Korsvägen–Haga–Göteborg C och vidare i nordlig eller nordostlig riktning.

Vid planområdets anslutning till väg 845 finns en hållplats för skolbusstrafik. Busshållplatsen har ingen perrong men det finns ett enkelt väderskydd.

Biltrafik

Detaljplaneområdet har ett gynnsamt läge för biltrafik. Det ansluts till det allmänna vägnätet vid väg 845 direkt i västra änden av planområdet. Närheten till väg E6/E20 som angörs vid trafikplats Frillesås, ca fyra kilometer från Löftaskog, innebär goda pendlingsmöjligheter med bil till större orter. Trafikverket är väghållare för väg 845 och för vägöglan vid infarten. Övriga vägar i Stocken och Löftabro är enskilda.

Väg 845 genom Löftaskog är hastighetsbegränsningen 60 km/h. Ingen särskild lokal trafikföreskrift om hastighet finns för de enskilda vägarna i Stocken, varför bashastigheten på 70 km/h gäller. I praktiken är det dock svårt att köra i sådana hastigheter där, på grund av att vägarna är smala och kurviga.

Service

Kommersiell service

Närmsta dagligvaruhandel finns i Frillesås centrum, 1,5 km från planområdet och närmsta dagligvaruhandel inom Varbergs kommun finns i Väröbacka. Detaljhandel finns i liten skala i Frillesås och Väröbacka och ett bredare utbud tillhandahålls i Kungsbacka eller Varberg. Frillesås har flera mindre restauranger och i Väröbacka finns ett gästgiveri.

Offentlig service

Närmsta förskola är Stråvalla förskola och närmsta grundskola inom Varbergs kommun är Väröbackaskolan ca 7 km från planområdet. Även i Frillesås finns privat och kommunal förskola samt skola. Plats i förskola eller skola i annan kommun går att ansöka om och beviljas i mån av plats. Frillesås kommer på flera utpekade områden att exploateras samt att skolan kommer byggas ut. I anslutning till Frillesås skola finns även ett bibliotek. I Frillesås finns även privat vårdcentral och återvinningstation som nyttjas av de boende i Löftaskog.

1. Massage & Hålsa
2. Vårdcentral
3. Coop/Konsum
4. Martins Fik
5. Frillegrillen
6. Lantmännen Detaljhandel
7. Bensinstation
8. Lilla Ladan butik
9. Frisör
10. Restaurang/pub
11. Inredningsbutik
12. Arkitektbyrå
13. Frisör
14. Postlida
15. Bankomat
16. Hotell Frilleberga
17. Butik
18. Återvinningsstation
19. Bibliotek
20. Skattkamarens förskola
21. Kommunal förskola
22. Kommunal förskola
23. Kommunal förskola
24. Kommunal förskola
25. Öppna förskolan 0-6 år
26. Second hand butik
27. Dragkamp klubb
28. Tennisbana
29. Motionsspår El-Ijus
30. Riddklubb
31. Båtklubb
32. EU-Bad
33. Massage
34. Lekplats
35. Camping
36. Camping
37. Skjutbana
38. Lekplats
39. Brandstation
40. Lekplats
41. Cykelservice
42. Lekplats
43. Kör
44. Båt & Motor
45. Bilmekaniker
46. Nordic Wellness Padel
47. Frillesås FF
48. Återvinningscentral
49. Rya Kyrka
50. Valevika Kyrka
51. Strandbad
52. Idrottsplats
53. Äldreboende
54. Pendelparkering
55. Löftaån
56. Havsbad
57. Seglarskola
58. Bad
59. Hundkurs
60. Brobergas El & VVS
61. Kiosk
62. Hantverksbutik
63. Stavgångsakademin
64. Utomhus Padel
65. Offentlig Toalett
66. Bokbussen
67. Fritidsgård
68. Utegyrn
69. Konstverk
70. Frillesåsskolan
71. Träffpunkten
72. Skolbuss
73. Löfta bro (Belyst gångbana)
74. Kattgatt leden
75. Hallandstrafiken
76. Västtrafik
77. Yogastudio
78. Plasmråde Stocken 2.4
79. Lekplats (Kommande)
80. Bostadsområde/bygg

FRILLESÅS-LÖFTASKOG TÄTORT

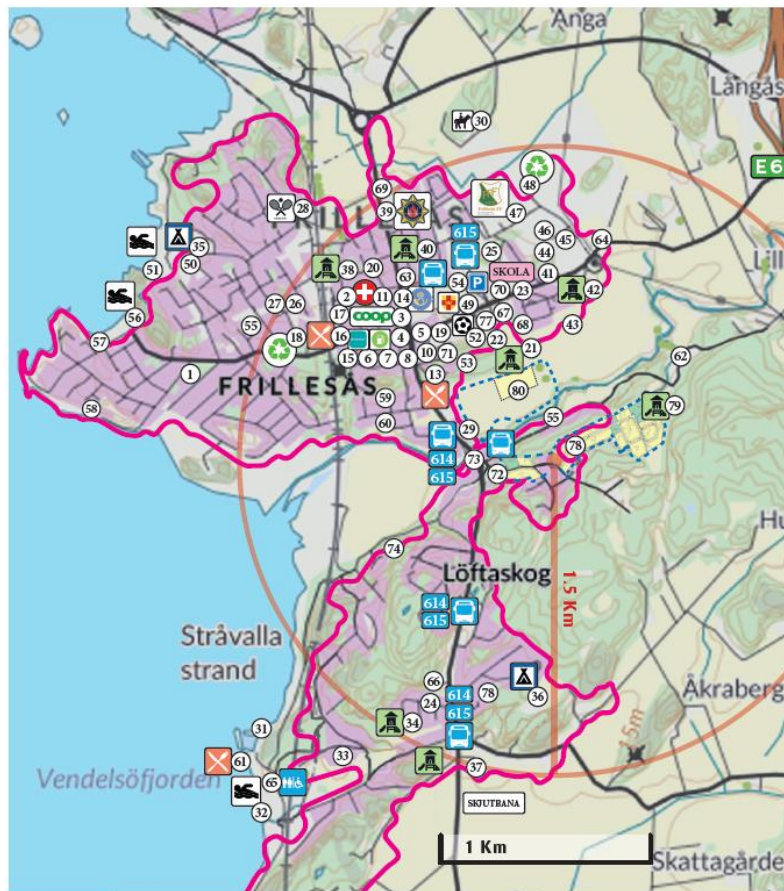


Bild 34. Visar på utbudet av kommersiellservice som finns inom tätorten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar och en arkeologisk utredning behöver säkerställas innan marken tas i anspråk för detaljplan. Arkeologisk utredning steg 1 och 2 samt förundersökning av områden som påvisat kulturlämningar har genomförts inom planområdet. Planområdet tecknas i äldre kartmaterial som huvudsakligen bergig betesmark med mindre parti åker och äng i den östra delen. Gränsen mellan betesmark och åker markeras idag av befintliga stengärdesgårdar. Fältinventeringen visar att skogbevuxna bergsområden saknar fornlämningar. Terrängen karakteriseras huvudsakligen av branter och klåvor täckta med tät blandskog och snårig undervegetation. Efter sökschaktsgrävningar inom hagmarken, steg 2, har tre områden ringats in som nya kulturlämningar.

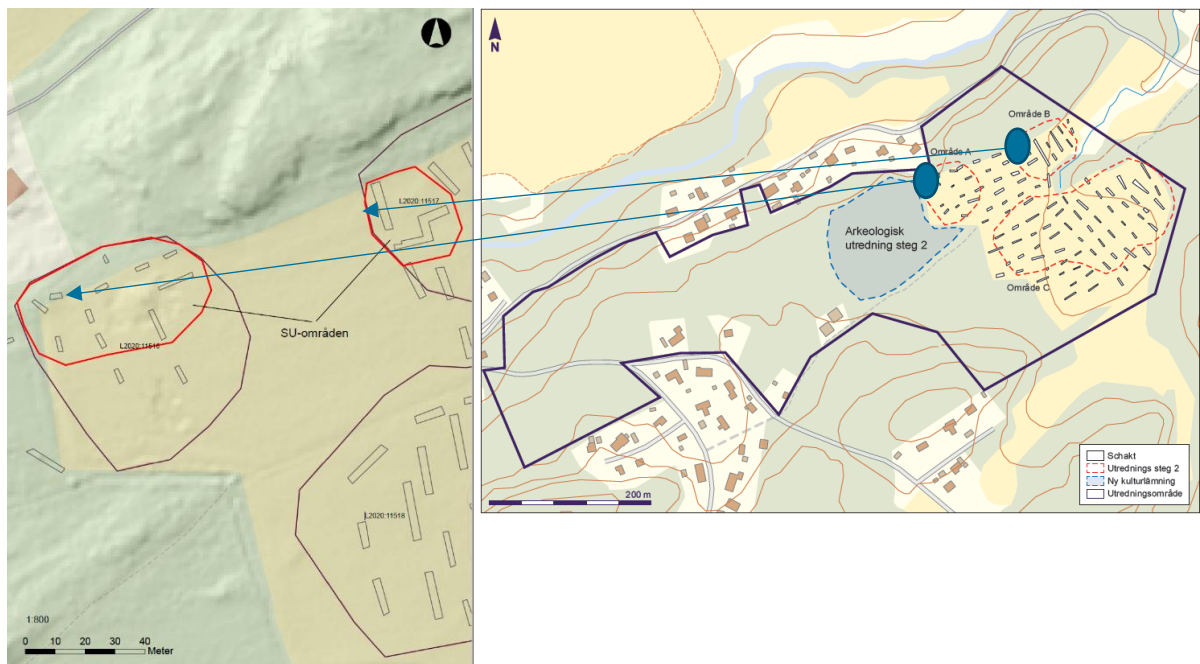


Bild 35. och 36. Rödmarkerade områden visar fyndplatser som bedömts behöver undersökas för att kunna tas i anspråk.

Genomförd förundersökning visar att två mindre områden av hela utredningsområdet behöver omfattas av fortsatta undersökningar för att kunna tas i anspråk av exploatering.

Förundersökningen av fyndplats L202:11516 resulterade i ett sotigt kulturlager som innehöll rikligt med slagen flinta av mellanmesolitisk karaktär.

Vid förundersökningen av fyndplats L202:11517 dokumenterades ett begränsat antal gropar, några kokgropar och hårdar. Vidare framschaktades stolphål på rad som formar vägglinjen i ett förhistoriskt långhus. Området i övrigt saknar stolphål så huslämningen förefaller vara en solitär företeelse och som med all sannolikhet kan kopplas till de utomhusaktiviteter som platsens övriga anläggningar speglar.

Miljö

Natur

Sammantaget identifierades tio naturvärdesobjekt inom utredningsområdet. Två objekt hyser högt naturvärde (klass 2), fem objekt hyser ett påtagligt naturvärde (klass 3) och tre objekt hyser ett visst naturvärde (klass 4) se karta nedan.

Längs med Löftaån finns en trädridå med bland annat alsumpskog vilken räknas som en nyckelbiotop av Skogstyrelsen som hyser mycket höga naturvärden. Alsumpskogen får inte skadas på något sätt vid exploatering och VA- och dagvattenarbete.

Inom området observerades även två skyddsvärda arter i form av alm och idegran. Almen kategoriseras idag som akut hotad p.g.a. almsjukan som orsakas av en skalbaggspridd svamp. Naturinventeringen anger att idegranar är fridlysta i delar av landet, däribland Halland. Kommunens ekolog har med hjälp av expert inom området kommit fram till att denna idegran med största sannolikhet är en trädgårdsrympling.

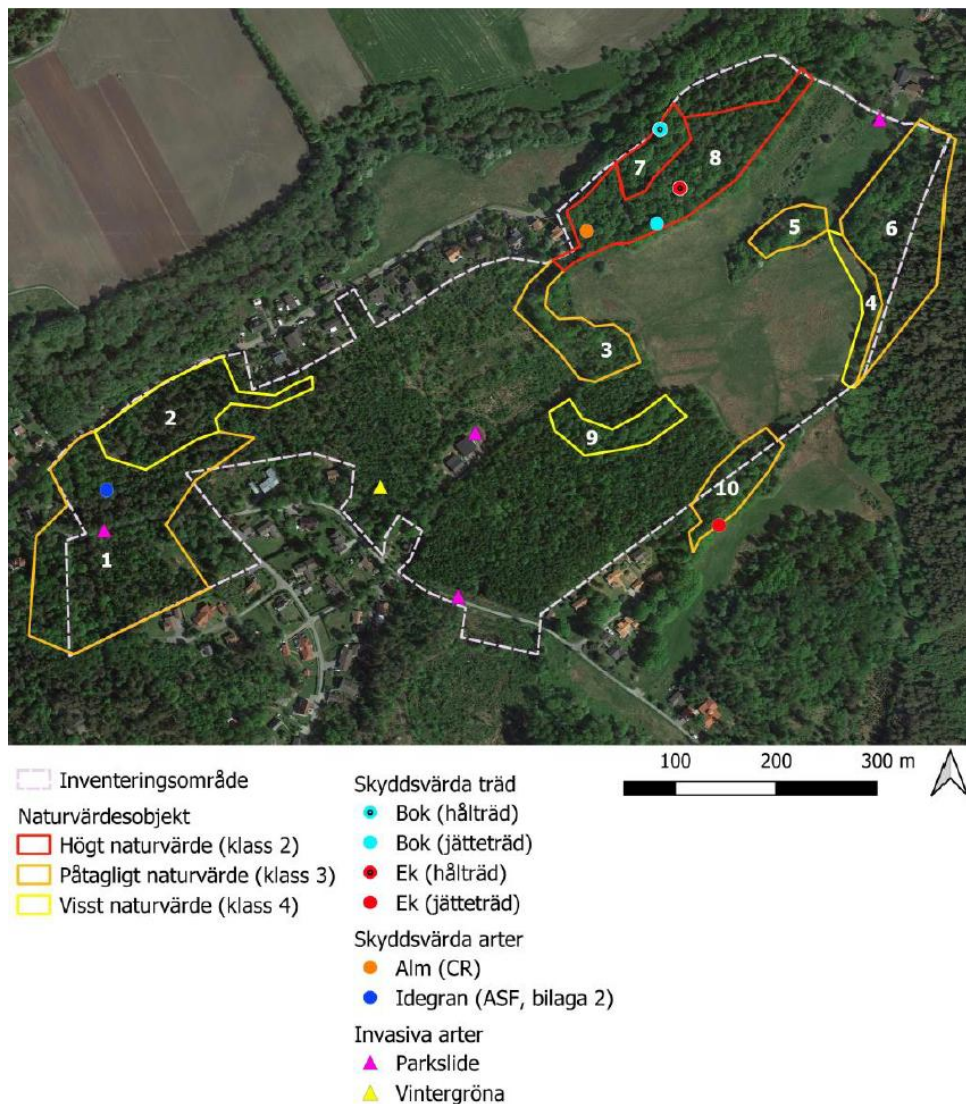


Bild 37. Naturvärdesinventeringsresultatet för planområdet.

I, eller i anslutning till, jordbruksmark liggande stenmurar, odlingsrösen, åkerholmar och vattendrag omfattas av biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 11 § MB. Inom området finns flera stenmurar varav tre omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskydd är områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Inom ett biotopskyddsområde får inte verksamheter bedrivas, eller åtgärder vidtas, som kan skada naturmiljön. Åtgärder som påverkar naturmiljön i ett biotopskyddat område kräver dispens från länsstyrelsen.

Även särskilt skyddsvärda träd hittades inom området varav bok och ek utgjorde två vardera, dock stod en av ekarna strax utanför inventeringsområdet. Jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd räknas som särskilt skyddsvärda träd. Dessa träd har stor betydelse för bevarandet av den biologiska mångfalden och bidrar därmed till att uppfylla flera av miljö kvalitetsmålen. När man ska bedriva en verksamhet eller utföra en åtgärd som väsentligt påverkar särskilt skyddsvärda träd, ska man göra en anmälan om ett 12.kap 6§ samråd till länsstyrelsen.

En kompletterande naturvärdesinventering har genomförts för att säkerställa möjlighet till ledningsdragning av VA- och dagvattenledningar nordöst om planområdet.

Inom det kompletterande utredningsområdet för denna naturvärdesinventering finns ett flertal biotoper med höga naturvärden (ädellövskog, ekdunge, naturlig strandkant utmed Löftaån och bäckravin). Dessa områden är känsliga för uttorkande åtgärder och för åtgärder som skadar trädets rötter. Påverkan på dessa naturvärdesobjekt bör helt undvikas. Naturvärdesobjekt 4 med påtagliga naturvärden bör så långt det är möjligt fräntas från påverkan.

I samband med dagvattenhantering inom området för genomförande av detaljplan kommer en dagvattenledning grävas ner väster och nordöst om planområdet. Den nord östra ska ansluta till Löftaån där strandkanten är plan och bevuxen med främst kirska, bredbladigt gräs och brännässla. Inom denna sträcka finns vidare inga lodräta strandbrinkar som påverkas av ett anslutande dagvattenrör. Dock står en grov klibbal här som bör visas hänsyn genom att ej skada trädets rötter vid grävarbeten. Grävarbeten bör således ej utföras inom trädets droppzon.

Övrig lämplig dragning av dagvattenledning nordöst och väster om planområdet är genom områden som idag inte hyser några avgränsade naturvärdesobjekt. I nordöst genom en betesmark på gammal åkermark samt på bostadsfastighet (klippt gräsmatta). I väster i ledningsgata bredvid väg 845.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från Löftaån, ny bebyggelse planeras inte inom angivet avstånd. Dagvattenkulvert kommer byggas ut från planområdet ner till Löftaån.

Inom planområdet finns en kulverterad avrinning för naturvatten från tidigare brukning av åkermark, vattendragets fåra är inte igenfylld men det finns inget vatten i dagen och bedöms inte omfattas av strandskyddet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Löftaån. Då Löftaån redan har problem med näringsämnen bör belastningen av fosfor och kväve inte öka efter exploateringen. Löftaån mynnar i havet i vattenförekomsten benämnd Vendelsöarkipelagen som även innefattar Natura 2000-område och naturreservat för Vendelsö.

Generellt är området kuperat och kan delas in i tre delavrinningsområden, Närmast Löftaån, Östra och Västra. Den östra avrinningen sker via kulverterat dike som mynnar i Löftaån nordost om planområdet. Åkerdränering bör i samband med exploateringen tas bort.

Inom detaljplaneområdet finns inget allmänt omhändertagande av dagvatten i dagsläget. Dagvatten från området bedöms delvis tas upp av växtlighet och infiltrera i marken men avrinner även ytligt mot Löftaån på grund av kraftiga lutningar och små jorddjup i området. Där Stockakullevägen möter väg 845 finns en trumma som leder dagvattnet mot Löftaån.

Markföroreningar

Markmiljöundersökningar har utförts i områdets västra del vid befintlig markbädd som används för hantering av spillvatten. Kvicksilverhalter över gränsvärdet för KM (Känslig markanvändning) hittades i markbädden och vattenprover visade på höga halter av näringsämnen.

Sanering av förorenad mark ska ske i områdets västra del vid befintlig markbädd som används för hantering av spillvatten. Kvicksilverhalter över gränsvärdet för KM (Känslig markanvändning) hittades i markbädden och vattenprover visade på höga halter av näringsämnen.

Kommande markarbeten inom området är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), anmälan om avhjälpandeåtgärd i enlighet med 28 § förordningen (1998:899). En anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid, minst sex veckor, innan schaktarbeten påbörjas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Det finns ingen bullerkälla inom området idag.

Risk för översvämning

Skyfallsanalysen i dagvattenutredningen visade att översvämningsrisker finns i områdets östra delar. Naturmarken söder om planområdet avrinner i riktning med planområdets östra delar. Inom planområdet är det främst en lågpunkt som behöver hanteras innan man kan bygga bostäder. Vid skyfall rinner vattnet mot lågpunkten och när denna har fyllts rinner vattnet vidare i nordostlig riktning för att slutligen nå Löftaån. Idag är lågpunkten till viss del kulverterad för jordbrukets syften.

Risk för olyckor

Idag finns ingen skyddad passage över väg 845 från bostäderna som ligger på den östra sidan till den befintliga gång- och cykelvägen på den västra sidan. För att minska olycksrisken bör en passage byggas ut.

Risk för erosion

Med undantag för släntområdet i nordöstra delen av planen bedöms klimatförändringar inte påverka slänterna eller berggrunden i området. Föreslagen detaljplan kvarters- och vägområden i direkt anslutning till det nordöstra släntområdet påverkar inte stabiliteten vid klimatförändringar.

Risk för skred

Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande. Bergarten anses ha goda mekaniska egenskaper och berggrunden som helhet bedöms övergripande stabil.

Risk för ras

Släntområde i nordöst består i huvudsak av berg och är betydligt brantare än övriga släntområden. Denna slänt ligger i utkanten av området mot norr och sluttar bort från resterande detaljplanområde. Slänten är en del av naturområde och berör inte planerade kvartersområden. Ett upprätt stående block förekommer i slänten, detta bedöms vara stabilt men skulle vid kraftig is- eller rotsprängning över tid kunna välta. Det finns dock ingen risk för att blocket kommer i rullning. Efter genomgång av berggrund och samtliga slänter kan det konstateras att det i sin nuvarande form ej föreligger några potentiella problem för planområdet och dess närmaste omgivning avseende block- och bergstabilitet.

Markradon

Området som helhet klassas som lågradonmark (<60 Bq/kg).

Allergener

Planområdet är beläget cirka 200 meter från en mindre gård med hästhållning. Kommunen ser inte med detta avstånd eller närhet till ridvägar som en risk för lukt, damm och hästallergen.

Boverket anser att det i många fall går att bygga närmare stall än vad som tidigare gjorts och att kommunerna bör sammanväga fler faktorer för att få en bättre planering.

Målet är fler välfungerade områden som ändå kan dra nytta av närhet till stall och hästar. Kommunen ser inte med detta avstånd eller närhet till ridvägar som en risk för lukt, damm och hästallergen.

Sociala

Barn

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

Till denna detaljplan har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Slutsatsen visar att utifrån ett barnperspektiv är det viktigt att trafiksäkerhetshöjande åtgärder som gång- och cykelväg och passage över väg 845 byggs ut innan området exploateras. För att kunna erbjuda förskola inom cykelavstånd bör exploateringen invänta utbyggnad av Stråvalla förskola som är planerad till 2026. Planområdet kan bidra till nya mötesplatser och rekreativa miljöer och stråk som kan bli målpunkter för både boende inom området och som närliggande områden också kan nyttja. Ett kommunöverskridande samarbete för kommunalservice som skola skulle gynna den sociala hållbarheten vid kommunens ytterkanter.

Demografi

I Löftaskog tätort bor det ca 900 personer i slutet av 2022. I Frillesås tätort bor det ca 2200 personer i slutet av 2022. I den sammanlagda tätortsstrukturen bor här ca 3100 personer i slutet av 2022.

I detaljplanens närområde är det uteslutande villabebyggelse.

Jämlikhet

Stora delar av planområdet är idag inte bebyggt men används som rekreationsområde. Områdets geografiska placering i lantligt läge med direkt närhet till kommersiell service, fritidsaktiviteter och kommunikationer vilket ger möjlighet till delaktighet i samhället. Befintlig bebyggelse ligger utanför hastighetsreglerat område vilket innebär att maxhastighet på Stockakullevägen idag är 70 km/h. Området saknar idag gång- och cykelbanor, belysning samt en säker passage till befintligt cykelvägnät på andra sidan väg 845. Detta är en otrygghet för framför allt barn att själva förflytta sig till aktiviteter och skolbuss.

Stockakullevägen är idag utanför hastighetsreglerat område vilket tillåter 70 km/h för att öka tryggheten i området är det viktigt att reglera hastigheten till 30 km/h, även tillkommande gatubelysning kan ge en ökad trygghet i området.

Närhet till kommunal service med förskola i Stråvalla. Närmsta grundskola inom kommunen kräver skolbuss till Väröbacka ca 7 km söderut.

För att bevara områdets rekreationstråk är det viktigt att detaljplanen reglerar möjlighet till bevarande av befintliga promenadstråk och värdefull natur.

Trygghet

Trafiksituationen vid väg 845 är idag inte tillfredställande både avsaknad av ordnad passage och bra hållplats för skolbussen saknas. Detta är idag inte tryggt för skolbarnen och möjligheten att själva kunna förflytta sig inom tätorten är begränsade.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvatten behöver genomföras i ett sammanhang med området för Stocken Östra och befintlig bebyggelse på Stockakullevägen m.fl., utbyggnaden kommer genomföras från väster till öster. Vilket innebär att exploateringen och Stockekulla hamnar som första etapp.

I områdets västra del, intill befintlig bebyggelse finns en befintlig infiltrationsanläggning för spillvatten. Denna uppfyller inte sin funktion och ska tas bort i samband med att VA-nät byggs ut i området. Befintliga spillvattenledningar finns i väg 845 och Stockenvägen. Nuvarande bebyggelse har enskilda vattenbrunnar. Närmsta befintliga kommunala vattenledningar finns i väg 854 och i Stockenvägen.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellevio.

Bredband

Fibernet finns i området.

Telefoni

Telefonnätet i området ägs av Skanova.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området.

Mellankommunala intressen

Kungsbacka kommuns översiktsplan utgår från att utvecklingsorten kompletteras mest i områden nära centrum och att de yttre delarna är avsedda för mindre kompletteringar. Detaljplaneområdet ligger nära kommungränsen och Löftaåns dalgång som i Kungsbacka kommuns översiktsplan är utpekad som en viktig grön infrastruktur. På Kungsbacka kommuns sida av Löftaån byggs det nu ca 80 bostäder i anslutning till grönområdet.