Planbeskrivning

Detaljplan för del av Löftabro 1:2

Granskningshandling

2026-08-19

Beslutad av: Byggnadsnämnden
Beslutsdatum och paragrafnummer: 2026-08-27 §134
Diarienummer: SBK-2020-000056
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen

VARBERGS KOMMUN

Sammanfattning av detaljplanen

Planområdet är beläget i kommunens nordvästra del i tätorten Löftabro, cirka 2,5 mil norr om Varbergs stad och strax söder om Frillesås i Kungsbacka kommun. Den föreslagna bostadsbebyggelsen placeras längs med Löftabrovägen, i anslutning till befintlig bebyggelse och sammanhängande grönområde. Planområdet omfattar en yta om ungefär 5 ha och består av del av fastigheten Löftabro 1:2.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en i landskapet väl anpassad utbyggnad av bostäder i form av 24 villor i anslutning till Löftabrovägen.

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

Planförslaget är delvis förenligt med den inaktuella översiktsplanen, och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Planförslaget är helt överensstämmande med förslag till ny översiktsplan och är i enlighet med kommunens viljeinriktning.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Varbergs kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för Löftabro 1:2
Detaljplanens diarienummer	SBK-2020-000056
Beslut om antagande	
Detaljplan påbörjad	2020-03-26 (positivt planbesked)
Detaljplan laga kraft	

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-08-19
- Plankarta, 2026-08-19
- Grundkarta, 2026-08-19
- Fastighetsförteckning (publiceras ej digitalt), 2026-08-19
- Illustrationskarta, 2026-08-19
- Undersökning, 2026-07-01
- Samrådsredogörelse, 2026-08-19

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

Förfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

Denna detaljplan påbörjades 2020-03-26 och upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Utökat förfarande

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Det aktuella planområdet omfattas av Fördjupad översiktsplan för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017. Delar av planområdet ligger utanför utpekad *avgränsning för utvecklingsområde* och bedöms av den anledningen inte vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen.

Aktuellt planområde kommer enligt förslag till ny översiktsplan, som ersätter fördjupning för Norra kusten, föreslås för markanvändning för bostäder i sin helhet.

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 2
Förfarande 2
Medverkande 3

Innehåll 4

Planförslag 6
Detaljplanens syfte 6
Detaljplanens omfattning och lokalisering 6
Genomförandetid 7
Befintligt 8
Allmän plats 9
Kvartersmark 13

Planbestämmelser 18
Användning av mark 18
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark 19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 19
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 22

Genomförandefrågor 24
Fastighetsrättsliga frågor 24
Organisatoriska frågor 27
Tekniska frågor 27
Ekonomiska frågor 27
Prövning enligt annan lagstiftning 29

Konsekvenser 30
Fastigheter och rättigheter 30
Natur 31
Miljö 34
Hälsa och säkerhet 35
Sociala 37
Riksintresse 37
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 39
Trafik 39

Planeringsunderlag 41
Kommunala planeringsunderlag 41
Utredningar 42

Planeringsförutsättningar 44
Kommunala planeringsförutsättningar 44
Regionala planeringsförutsättningar 49
Riksintressen 50
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken 51
Miljökvalitetsnormer 51
Geotekniska förhållanden 51
Hydrologiska förhållanden 52
Fysisk miljö 52
Trafik 53
Service 54
Kulturmiljö 54
Miljö 54

Hälsa och säkerhet.....56
Sociala.....59
Teknik.....59
Mellankommunala intressen.....60

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 syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en i landskapet väl anpassad utbyggnad av bostäder i form av 24 villor inom del av fastigheten Löftabro 1:2 i anslutning till Löftabrovägen. Samt möjliggöra hantering av dagvatten för både tillkommande och befintliga bostäder. Detaljplanen syftar även till att bevara ett grönstråk som spridningskorridor mellan sammanhängande grönområde i Löftaskog ner mot Löftaå.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplaneområdet är omkring 5 ha stort och är beläget i Löftaskog, Frillesås tätort intill Löftabrovägen, i anslutning till befintlig bebyggelse och sammanhängande grönområde. Planområdet omfattar del av den privata fastigheten Löftabro 1:2.

Området har idag ca 3100 invånare. Detaljplaneområdet ligger i Varbergs kommun öster om västkustbanan och väster om väg 845.

Planområdet sluttar övervägande mot nordväst och längs planområdets södra gräns sträcker sig en bitvis brant höjdrygg i östvästlig riktning. Landskapsbilden och områdets topografi ger vidsträckta utblickar ut över jordbruksmark i norr och havet i väster.

En översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Varberg.

En karta som visar aktuell fastighets läge längs Löftabrovägen.

Aktuellt förslag till detaljplan för del av Löftabro 1:2.

Genomförandetid

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

Befintligt

I direkt anslutning till planområdet finns idag ett befintligt bostadsområde, vilket omfattas av detaljplan Löftaskog, Stråvalla-Kärra, Löftabro (VÄ90, 1383K-P2009/19) från 2008. Det befintliga bostäderna söder om aktuellt planområde ligger högre i relation till föreslagen bostadsbebyggelse.

Det föreslagna planområdets kvartersmark är beläget på bägge sidor av Löftabrovägen. Området söder om vägen består av naturmark som idag utgörs av kalhygge med berg i dagen. Området är kuperat och sluttar på vissa ställen brant upp mot befintligt bostadsområde vilket ger en begränsad tillgänglighet. Marken i direkt anslutning till Löftabrovägen är mindre kuperat. Inom kalhygget sträcker sig en stengärsgård. De delar av planområdet som är beläget söder om Löftabrovägen är idag planlagt som Natur. Område norr om Löftabrovägen utgörs av öppen mark i form av klippt gräs och ängsmark, mindre träddungar, dräneringsdiken och ett fåtal stenmurar. Befintlig pumpstation och föreslagen dagvattenhantering är beläget på betesmark. De delar av planområdet som är beläget norr om Löftabrovägen är inte planlagt sedan tidigare.

Planområdet ska trafikmatas via Löftabrovägen samt två kvartersgator i västra delen av planområdet. Vägarna är en gemensamhetsanläggning (Löftabro Ga:1) med enskilt huvudmannaskap (Löftabro samfällighetsförening), och idag redan planlagda som Lokalgata i gällande detaljplan från 2008.

Mellan den planlagda kvartersmarken för bostäder sträcker sig ett större sammanhängande grönområde söder ut, vilket i sin helhet är planlagt som Natur i gällande detaljplan från 2008.

Befintlig pumpstation ska ha ett skyddsavstånd på 50 meter mot bostäder.

Gällande detaljplan från 2008. Vita linjer markerar område i aktuell detaljplan föreslås planläggas på nytt.

Allmän plats

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt för natur och skydd mot översvämning samt enskilt för väg.

Grönstruktur

Naturmarken består av ett större grönsläpp som är en viktig spridningskorridor för olika djur och växter. De mindre släppen är anpassade till befintliga skyfallsstråk. I det sydöstra området föreslås även befintlig grönstruktur bevaras genom att marken kvarstår som natur för att minska hastigheten på skyfallsvatten. Efter avverkning finns det endast viss markvegetation kvar, områden för allmänplats natur har sedan avverkningen haft en viss återväxt av ny vegetation. Ett träd i form av en äldre ek som har utpekats som skyddsvärt har bevarats vid avverkningen och hamnar inom allmänplats natur.

Inom ett av områdena finns parkslide som behöver saneras vid utbyggnad av området.

Grönstråk som möjliggör spridningskorridor för djur och växter markerat med grön streckad pil. Område med identifierad parkslide markerat med röd stjärna.

Natur

Området är idag planlagt som natur med enskilt huvudmannaskap men någon gemensamhetsanläggning har aldrig bildats. Naturen som kvarstår mellan kvartersmarken föreslås planläggs som allmänplats natur med kommunalt huvudmannaskap.

Natur sparas som skydd för skyfall, de naturliga rinnvägarna bevaras och bebyggelsen anpassas till att ytligt rinnande vatten inte rinner inpå bebyggelsen.

Ekosystemtjänster

Innan detaljplanearbetet påbörjades fanns det en skogsmark inom planområdet som hyste många stödjande och reglerande ekosystemtjänster såsom för luft- och näringsrening, temperatur- och flödesreglering, bullerdämpning samt biologisk mångfald. Den mark som utgör planområdet avverkades innan det kunde bestämmas vilka områdena och tjänster som lämpligen skulle bevaras. Det är viktigt att de ekosystemtjänster som har förlorats genom avverkning ges möjlighet till återväxt inom planområdet. Under de år som passerat från avverkning fram till nu synsn återväxt av ungbjörkar mm.

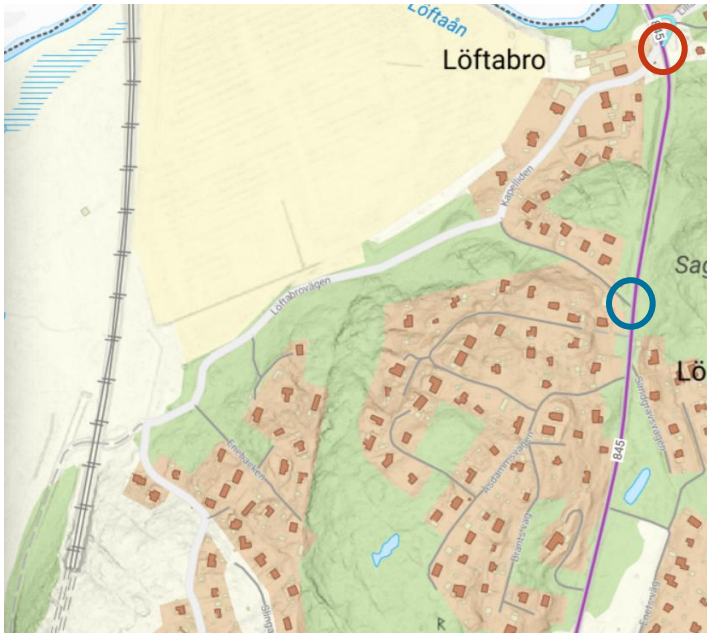
Trädplanteringar är särskilt viktiga för temperaturreglering och skapande av spridningskorridorer för växt- och djurlivet mellan skogsområdena öster och söder om planområdet och de artrika strandängarna väst om planområdet.

Trafik

Motortrafik

Beräknat antal bilresor för tillkommande bebyggelse är cirka 133 och med ett antagande att 12,5% av ÅDT förekommer i maxtimme, vilket resulterar i ungefär 17 tillkommande fordon i maxtimme.

Befintligt gatunät i området består av Löftabrovägen som ansluter till väg 845 via Kapelliden. Det finns en nordlig anslutning och en sydlig anslutning.



Befintligt gatunät där bilden illustrerar väg 845 med lila linje och anslutningar till Kapelliden från den norra infarten med röd cirkel och den södra infarten med blå cirkel.

Fördelningen mellan trafiken bedöms vara att trafik från planområdet i nordlig riktning använder den norra anslutningen och trafik söderut använder den södra anslutningen. Riktningsfördelningen på trafik från planområdet bedöms vara 70% norrut och 30% söderut, lika förutsättningar som i närliggande planområdet Stocken. De tillkommande trafikmängderna bedöms vara möjliga att klara med nuvarande utformning av korsningarna. De tillkommande trafikmängderna

motsvarar i maxtimme en utökning av trafikmängderna i den norra anslutningen med 70% av 17 resor och i den södra 30% av 17 resor. Summerat blir detta 12 tillkommande fordonsrörelser i nordlig och 5 i sydlig.

Området ansluter även via Ängsbackevägen och Stråvalla strandväg ut tillväg 845. Denna bedöms dock ha marginell betydelse för planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas separerad gång- och cykelväg. Genom området går Kattegattleden på Löftabrovägen. Med hänsyn till de begränsade trafikmängderna föreslås heller inte någon separering mellan trafikslagen.

För Kattegattleden bedöms den tillkommande exploateringen av planområdet öka trafikbelastningen men från låga nivåer. Då rekreationsvärdena inte minskar i stor utsträckning så motiverar det inte ny förändrad sträckning av Kattegattleden.

Inom regional cykelplan pågår planering och utbyggnad av gång- och cykelväg längs med väg 845, det aktuella planområdet stärker ytterligare behovet av en högkvalitativ gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Befintliga dricks- och spillvattenledningar kan nyttjas utan behov av uppdimensionering. Stamledningar upp mot Himlavägen behöver läggas om i anslutningen till Löftabrovägen.

Stamledning för spillvatten längs Löftabrovägen behöver förlängas. Nya stamledningar för dricks- och spillvatten anläggs under ny väg som löper parallellt med Löftabrovägen.

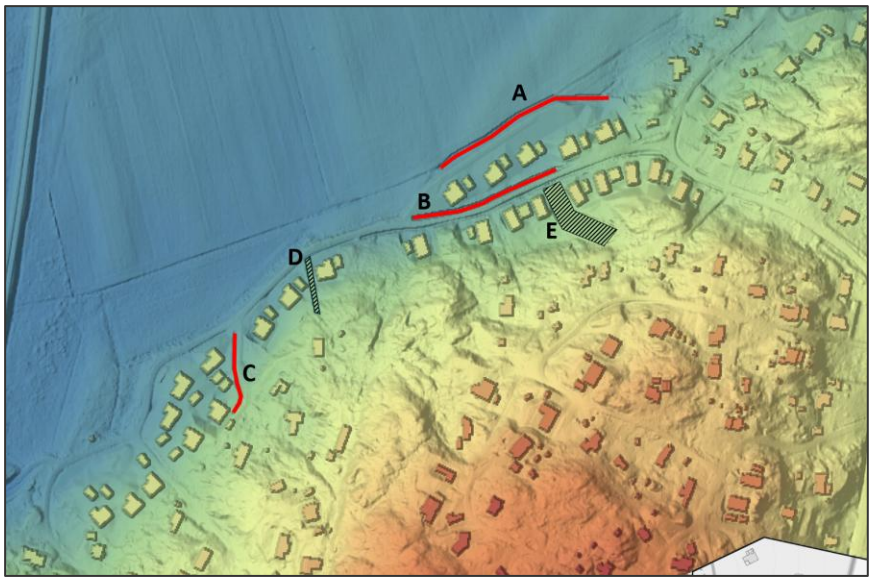
Befintliga vägdiken ingår idag inte i det tidigare planlagda vägområdet. Befintlig vägkropp och diken planläggs som gata, gemensamhetsanläggningen, GA1, har ingen bredd och behöver inte omprövas.

Skyfall

Ett antal åtgärder, i form av släpp i bebyggelsen tillsammans med diken och styrning av skyfallsvatten genom höjdsättning har föreslagits i området. Åtgärderna har i största möjliga mån utgått från att ansluta till befintliga rinnvägar, för att undvika en försämring nedströms planområdet. Åtgärderna behöver i ett senare skede projekteras och analyseras, där utformningen till stor del förhåller sig till framtida höjdsättning.

Viktigt är att bevara grön och skogsområden i så stor utsträckning som möjligt, då de utgör en skyddande barriär och gör flödet långsammare.

Skyfallstråken regleras i plankartan som skydd mot översvämning och på två ställen behöver enklare markåtgärder tillskapas för att styra vattnet till stråken, åtgärd D och E i bilden nedan.



Föreslagna skyfallsåtgärder inom Löftabro 1:2. Åtgärder benämnda A, B och C, vilka är markerade med röd linje motsvarar diken. Åtgärd D och E, markerade med svartstreckade linjer motsvarar styrning av skyfallsvatten genom höjdsättning.

Åtgärd A: Idag återfinns ett dike vid planerat område norr om Löftabrovägen. Diket planeras därmed att förflyttas till norra kanten av planområdet och anslutas till befintliga diken både öster och väster, på åkermarken. Detta för att diket ska bibehålla sin funktion som den har idag och inte skada planerad eller befintlig bebyggelse.

Åtgärd B: Ett avskärande dike planeras på norra sidan av Löftabrovägen då detta område ligger lägre beläget än Löftabrovägen. Diket är planerat som skyfallsdike för att styra det vatten som kommer från uppströms liggande områden och för att hindra skyfallsvatten att avrinna mot fastigheterna norr om Löftabrovägen. Diket planläggs som allmänplats, skydd, med kommunalt huvudmannaskap.

Åtgärd C: Ett avskärande dike föreslås att anläggas i anslutning till befintlig väg upp till Löftaskog 3:10 för att styra det skyfallsvatten som kommer från uppströms liggande områden och därmed hindra detta vatten att avrinna mot föreslagna byggnader. Diket planläggs som allmänplats, skydd, med kommunalt huvudmannaskap.

Åtgärd D: En styrning av flödet i form av höjdsättning föreslås för att förhindra vatten in mot fasad och fastigheter. Höjdsättningen ska tillåta flöde via grönsläpp ut mot vägdike. Området planläggs som allmänplats, Natur och skydd, med kommunalt huvudmannaskap.

Åtgärd E: En styrning av flödet i form av höjdsättning föreslås för att förhindra vatten in mot fasad och fastigheter. Höjdsättningen ska tillåta flöde via grönsläpp ut mot vägdike. Området planläggs som allmänplats, Natur och skydd, med kommunalt huvudmannaskap.

Telefoni

Befintliga ledningar kan ligga kvar.

Brandvatten

Befintliga kommunala ledningar bedöms uppfylla krav på erforderligt brandvattenflöde på 10 l/s, utöver normalflödet. Området saknar idag brandposter i

den utsträckning som rekommenderas av VAV 83. Det finns idag en brandpost i området men på ett längre avstånd än vad som rekommenderas (150 meter). För att uppfylla brandvattenkrav inom det aktuella området kompletteras området med 4 nya brandvattenposter enligt förslag i dagvattenutredningen.

El

För att försörja de nya bostäderna med el planläggs tekniskanläggning för transformatorstation.

Kvartersmark

Bebyggelse

Fullt utbyggt förslag möjliggör för 24 bostäder i form av villor.

Illustrationskarta över planförslaget.

Gestaltning

Områdets sluttande karaktär ska kvarstå. Inom de flesta delar av planområdet finns bestämmelse om souterräng för att bebyggelsen ska anpassa sig till landskapet.

För att bevara landskapsbilden regleras stödmurar till maximalt 1,2 meter höga och terrasseringar bör utformas med intervall med minst 2–3 meter. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska om det kan undvikas. Planen reglerar även hur husen kan placeras på tomten och i förhållande till varandra och gata.

Planen reglerar bebyggelsens höjder samt takvinklar. Inom området med tillåten fastighetsstorlek om 800 m² föreslås en att takvinkeln regleras mellan 22 och 35 grader och sadeltak med centrerad nock för att för att den tätare strukturen ska upplevas mer sammanhållen.

Ambitionen inom hela planområdet är att skapa en sammanhållen, företrädesvis småskalig bebyggelse med intim skala och karaktär. Endast friliggande villor tillåts därför inom planområdet.

Grönstruktur

Inom planområdet har ett träd markerats som skyddsvärt i naturinventeringen planläggs som natur. Övrig grönstruktur inom den mark som utgör planområdet totalavverkades innan planstart. Markvegetationen i form av hedvegetation och unga björkskott har återetablerat sig under väntan på detaljplanarbetet.

Ekosystemtjänster

Det är viktigt att de ekosystemtjänster som har förlorats genom avverkning återskapas inom planområdet, exempelvis med naturtomter, för att skapa en trevlig och behagligare livsmiljö för de boende. Område som planläggs med Natur möjliggör återväx av vegetation och skog som bidrar till reglerande ekosystemtjänster.

Strandskydd

Längs med havskusten är strandskyddet här utvidgat till 300 m på land. Del av planområdets västra del omfattas av detta utökade strandskydd.

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken. och i 4 kapitlet plan- och bygglagen.

För att möjliggöra byggnation av bostäder och dagvattendamm samt befintlig pumpstation föreslås det i detaljplanen att strandskyddet ska upphävas inom dessa delar.

De delar av planen där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Bostadsbebyggelse och tekniska anläggningar i föreslaget läge försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

De delar av planområdet som föreslås få upphävt strandskydd är skiljt från kusten genom Västkustbanan och Löftabrovägen. Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt 7 kap. 18 c§ punkt 2 och 5, miljöbalken.

2. är att det föreslagna området genom väg och järnväg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

5. är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Kartan visar vilken del av planområdet som omfattas av strandskydd om 300 meter och som föreslås upphävas i planen.

Dispens

Diken norr om Löftabrovägen bedöms ligga i anslutning till jordbrukslandskapet och omfattas därmed av biotopskydd. Dikena kommer att behöva flyttas/fyllas igen inom kvartersmark för bostäder och tekniskanläggning. Dispens från biotopskyddet krävs av Länsstyrelsen om diket ska flyttas/fyllas igen.

Övriga diken, i anslutning till Löftabrovägen är inte biotopskyddade. Dikena förslås i framtagen dagvattenutredning vara kvar och planläggs som vägområde vilket möjliggör att dikena ingår i gemensamhetsanläggningen GA1 för Löftabrovägen.

Stenmurar norr om Löftabrovägen bedöms ligga i anslutning till jordbrukslandskapet och omfattas därmed av biotopskydd. Stenmuren skyddas inte i detaljplanen. Dispens från biotopskyddet krävs av Länsstyrelsen om stenmuren ska tas bort.

Övriga stenmurar, i skogsmarken söder om Löftabrovägen är inte biotopskyddade, då de ligger i skog. Stenmurar är dock viktiga spridningskorridorer och habitat för djurlivet och det bör anläggas som nya stenmurar eller rösen i anslutning till bebyggelsen.

Bilden visar planområdet och diken som behöver dispens (blått) och stenmurar som behöver dispens (rött).

Trafik

Parkering

All parkering sker inom kvartersmark, på den egna fastigheten.

Angöring

Angöring till planområdet sker från väg 845 via Löftabrovägen, samt från två befintliga kvartersgator. För del av det norra kvarteret ska utfart ske mot den tillkommande gatan. 12 stycken utfarter föreslås mot Löftaborvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form och vatten- och avlopp. Totalt anläggs 24 nya serviser för spill och dricksvatten.

Inom kvartersmarken reglerar planen med markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden, där ledningar är lokaliserade. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa.

Pumpstation för spillvatten är belägen på ett avstånd om 50 meter från bostadsbebyggelse.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, verksamhetsområdet kommer utökas för att möjliggöra verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattendamm kommer planläggas som teknisk anläggning.

Inom planområdet erfordras en fördröjningsvolym på 360 m3 med ett utflöde på 1,5 l/(s·ha), motsvarande 4,6 l/s. Dagvattenhanteringen antas efter exploatering ledas med dagvattenledningar till dagvattendammen med permanent vattenspegel för fördröjning och rening.

Dagvattendammen föreslås placeras i områdets västra del, intill befintlig spillvattenpumpstation. Dammens placering föreslås i en sluttning vilket medför att en mindre vall kommer behöva skapas runt delar av dammen. Vallens krönhöjd beräknas bli +3,12 och dammen får en släntlutning från botten till krönhöjd/marknivå på 1:6. Den flacka släntlutningen möjliggör en damm utan stängsel eller andra skydd och föreslås utformas med anpassning till strandängsmiljön.

Bilderna visar platsen där dagvattendammen föreslås i anslutning till befintligt pumphus. Bild till vänster området sett från norr till söder och bild till vänster området sett från söder till norr.

Genom att planlägga tekniskanläggning för en större yta möjliggörs att dagvattendammen kan byggas ut för en större volym än vad det aktuella planområdet kväver så att dagvatten från befintliga hus uppströms kan fördröjas och renas. För att fördröja ett klimatkompenserat 20-årsregn för hela verksamhetsområdet, efter exploatering, till ett utflöde på 1,5 l/s ha så krävs en fördröjningsvolym på ca 2700 m3.

Skyfall

Området har anpassats till befintliga skyfallsstråk.Vid höjdsättning av tomterna bör man säkerställa att inga lågpunkter skapas intill planerad bebyggelse samt att marken har ett erforderligt fall närmast huset. Marken bör luta mot omgivande gator eller intilliggande befintliga rinnstråk och grönsläpp för att orsaka minimal olägenhet. Tomter rekommenderas att lutas ut mot grönytor.

Vid utformning och placering av infartsvägar behöver hänsyn tas till korsande vägdiken. Generellt behöver trummor anläggas under infartsvägarna för att inte blockera flödena i diket, med undantag om vägarna placeras direkt nedströms en tvärgående trumma. Vid diket norr om Löftabrovägen rekommenderas det att inga trummor eller infarter anläggs för att undvika dämningar i diket.

Energiförsörjning

Området ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele och fiber. Transformatorstation säkerställs inom planen med användningen E (teknisk anläggning). E-området har åtkomst från Löftabrovägen. Storlek på E-område för transformatorstation i anslutning till gata är 10x12 meter. El-skåp på den östrasidan av Löftabrovägen kan behöva flyttas.

Avfallshantering

Inom planområdet kommer hushållsavfall att förekomma. Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med gällande riktlinjer. För kvarteret norr om Löftabrovägen byggs en vändplan tillräckligt stor för sopbilen att vända, vilket möjliggör hushållsnära sophantering för alla fastigheter.

Brandvatten

För ny bebyggelse behöver 4 stycken brandposter byggas ut i gata längs Löftabrovägen.

Planbestämmelser

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet 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

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns i plankartan.

Allmän platsmark

GATA - Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motivet till användningen är att utöka vägområdet för befintlig redan planlagd gata för att omfatta vägbana, vägdiken och tillkommande anslutningsväg till nya fastigheter. Enskilt huvudmannaskap kvarstår.

NATUR - Användningen Natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår. Motivet till bestämmelsen är att skydda vegetation som är viktig som spridningskorridor.

SKYDD$_1$ (ÖVERSVÄMNINGSSKYDD) - Användningen Skydd används för områden som är till för anordningar och åtgärder som ska skydda mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Planbestämmelsen gör det möjligt för kommunen att i detaljplanen bestämma om skyddsåtgärder som är säkerhetshöjande och skadeförebyggande, till exempel för att hantera klimatanpassningsfrågor. Motivet till bestämmelsen är att bevara naturliga skyfallstråk och säkerställa att ansvaret för skyfallsvatten hanteras inom allmän plats. Skyfallsvatten från ovanliggande fastigheter ska inte orsaka problem för de nya fastigheterna.

Kvartersmark

B (BOSTÄDER). Användningen Bostäder avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. Motivet till användningen är att möjliggöra bostäder i form av villor inom planområdet.

E$_1$ (TEKNISK ANLÄGGNING, PUMPSTATION OCH DAGVATTENDAMM). Användningen Teknisk anläggning ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till bestämmelsen är planläggning av befintlig pumpstation och tillkommande dagvattendamm.

E$_2$ (TEKNISK ANLÄGGNING, TRANSFORMATORSTATION). Användningen Teknisk anläggning ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för ny transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Huvudmannaskap

a_2 - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen gata. Motivet till bestämmelsen är enhetlig förvaltning av gatan vid kompletterande detaljplaneläggning i området, där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Det finns redan en gemensamhetsanläggning som är organiserad genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av allmän plats gata. För att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behov som finns kommer gatan vara enskilt huvudmannaskap och natur och skydd av översvämning vara kommunalt huvudmannaskap.

Markens anordnade och vegetation

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för at reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Träd $_1$ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Motivet till bestämmelsen är att i plan skydda en äldre ek som har utpekats som skyddsvärd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

Byggnaders användning

Bestämmelser om byggnaders användning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas.

s_1 - För bostäder mot järnvägen som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa bra inomhusmiljö i bostäder närmast järnvägen.

s_2 - Byggnadens uteplats får inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att en uteplats ordnas där bullernivåer inte överskrids.

Fastighetsstorlek

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

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är <angivet> m². Motivet till bestämmelsen är att i planen reglera lämplig fastighetsstorlek utifrån önskad bebyggelsestruktur och markförhållanden. I området

d_1 - (Minsta fastighetsstorlek <angivet> i kvadratmeter). Tomternas minsta storlek är i planen reglerade till 700 m², 1000 m² och 1200 m². Motivet till bestämmelsen är att reglera antalet möjliga fastigheter per användningsyta. Att

reglera minsta fastighetsstorlek säkerställer tillräckliga ytor för att kunna placera hus på ett naturligt sätt i den kuperade terrängen. Inom ett område möjliggörs mindre fastigheter med mindre byggrätter vilket kan utvidga intresset och möjligheten till att bo för olika målgrupper.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

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

h_1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter. Motivet till bestämmelsen är att i planområdet tillåta ett och ett halvplanshus med sluttande tak (15-45 grader).

h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att i planområdet möjliggöra för garage, carports och andra typer av komplementbyggnader i en våning. Höjden medger att komplementbyggnader uppförs med sadeltak.

Placering

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

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som huvudbyggnaden kan hamna. Bestämmelsen motiveras med att ge ett avstånd mellan huvudbyggnaderna som hindrar direkt insyn, samt ger luft och möjlighet till siktlinjer mellan huskropparna.

p_2 – Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som bostadsbebyggelsens komplementbyggnader kan hamna och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

p_3 – Garage eller carport ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot den gata som trafikmatar fastigheten. Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders eller carports infart inte placeras närmare än 6 meter från gatan, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

p_4 - Komplementbyggnad för garage får sambyggas i fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra gemensamma in och utfarter mot Löftabrovägen, för att minska antalet utfartspunkter.

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.

m_1 – Lägsta golvhöjd är +3,5 meter över havet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnader för tekniska anläggningar ligger på en höjd att de inte riskerar att översvämmas av havet.

Takvinkel

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

o_1 – Största takvinkel för huvudbyggnad är <angivet> i grander.
Takvinkelns största vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap i området. Varierar mellan 45 och 35 grader beroende på fastigheternas storlek och läge.

o_2 – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är <angivet> i grader.
Takvinkelns minsta vinkel får vara enligt det angivna gradtalet på plankartan och reglerar lutningen av taket. Motivet till bestämmelsen är att skapa ett enhetligt taklandskap i området. Varierar mellan 15 och 20 grader beroende på fastigheternas storlek och läge.

Upphävande av strandskydd

Bestämmelser om upphävande av strandskydd ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen.

a_1 – Strandskyddet är upphävt. Motivet till bestämmelsen är att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen med syftet att möjliggöra för bostäder, dagvattendamm och pumpstation inom område som idag är strandskyddat.

Utformning

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

f_1 – Endast friliggande villor. Motivet till bestämmelsen är att friliggande villor är den bebyggelsetyp som medger att bebyggelsen kan underordna sig landskapet och ge utblickar mellan byggnadskropparna mot omgivande landskap och hav.

f_2 – Huvudbyggnad ska utföras som friliggande suterräng. Motivet till bestämmelsen är en anpassning av byggnationen efter områdes befintliga höjdförutsättningar. Ett uppförande i suterräng undviker stora utfyllnader och/eller sprängning samt höga stödmurar.

f_3 – Stödmurar får ej vara högre än 1,2 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 och bör vara minst 2 meter djupa.

f_4 – Tak ska utformas som sadeltak med centrerad nock. Motivet till bestämmelsen att anpassa bebyggelsen till varandra och skapa ett sammanhang för de mindre fastigheterna.

Utnyttjandegrad

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

e_1 – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm per fastighet.
Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Med

byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är bedömd lämplig storlek i förhållande till föreslagna tomtstorlekar, landskapet samt omgivande bebyggelse.

e_2 – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är bedömd lämplig storlek i förhållande till föreslagna tomtstorlekar, landskapet samt omgivande bebyggelse.

e_3 – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea för samtliga komplementbyggnader inom en fastighet är angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är bedömd lämplig storlek i förhållande till föreslagna tomtstorlekar, landskapet samt omgivande bebyggelse.

e_4 – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvm per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea för samtliga komplementbyggnader inom en fastighet är angivet i kvadratmeter på plankartan. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är bedömd lämplig storlek i förhållande till föreslagna tomtstorlekar, landskapet samt omgivande bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Följande bestämmelser avgränsas via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns i plankartan.

Begränsning av markens utnyttjande

Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnadsverk.

Marken får inte förses med byggnad. Den prickade marken utgörs dels av områden med egenskapsbestämmelsen u (områden för befintliga allmännyttiga ledningar) samt på mark där påverkan på bergsskärningen blir för stor. Motivet till bestämmelsen är att reglera var inom planområdet byggnation inte får uppföras.

ö - Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Motivet till bestämmelsen är att i planen reglera så att ingen bostadsbebyggelse får finnas inom 80 meter från järnväg med farligt gods, eller inom 50 meter från pumpstation för spillvatten.

Markens anordnade och vegetation

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

n_1 – Markens höjd får inte ändras. Motivet till bestämmelsen är att i plan säkerställa att inte det uppstår en olämplig bergsskärning mellan kvartersmark och allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål ska tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga ändamål. Bestämmelsen används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till ledningar inom kvartersmark för bostäder.

U-områdena för ledningar för spill och vatten är 4 meter på vardera sida av ledningarna. U-områden för övriga ledningar är 3 meter på vardera sida av ledningarna.

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång ska tillämpas på allmän plats och kvartersmark för att reglera var stängsel ska finnas samt var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats.

j_1 – Utfart ska anordnas mot gata norr om fastigheten. Motivet till bestämmelsen är att förhindra utfart mot befintlig lokalgata söder om kvarteret, vilken höjdmässigt inte är lämplig eller möjlig att angöra tre av tomterna ifrån. Utfart behöver för dessa tre tomter istället anordnas mot *markreservatet för gemensamhetsanläggning gata* norr om tomterna.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Löftabro 1:2	Cirka 8000 kvadratmeter planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning. Marken ska styckas till en egen fastighet och säljas till Varbergs kommun. Cirka 9300 kvadratmeter planläggs som allmän plats natur och/eller skydd mot skyfall med kommunalt huvudmannaskap. Marken ska genom fastighetsreglering föras till den lott som tillskapas av den yta som planläggs som teknisk anläggning. Cirka 7500 kvadratmeter planläggs som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Delar av denna yta belastas idag av Löftabro ga:1 (den väg som utgörs av Löftabrovägen). Den tillkommande väg norr om Löftabrovägen kan genomföras med en ny gemensamhetsanläggning för berörda hus eller anslutas till Ga 1 för Löftabroväegn. Cirka 25 000 kvadratmeter av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad. Denna mark kommer genom avstyckning bilda flera nya fastigheter för bostadsändamål.

	Inom den del av fastigheten som planläggs med bestämmelsen u_1, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledning, finns sedan tidigare bildade ledningsrätter.
Nybildad kommunal fastighet	Den del av Löftabro 1:2 som planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning ska styckas till en ny egen fastighet. Denna nybildade fastighet erhåller genom fastighetsreglering cirka 9300 kvadratmeter mark planlagd som allmän plats natur och skydd med kommunalt huvudmannaskap från Löftabro 1:2.

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

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

Vid planens genomförande kommer befintliga och nya fastigheter inom planområdet att ombildas och nybildas. I tabellen ovan under rubriken ”Förändrad fastighetsindelning” redogörs för vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det blir för de olika fastigheterna inom detaljplanen.

De delar av Löftabro 1:2 som planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning ska genom avstyckning bilda en ny fastighet. Till denna nybildade fastighet ska sedan genom fastighetsreglering den mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap föras från Löftabro 1:2. Den mark som planläggs som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap föreslås blir kvar i Löftabro 1:2

Den mark som planläggs som kvartersmark för bostäder kommer genom avstyckning styckas till cirka 24 nya bostadsfastigheter.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Löftabro ga:1. Vid detaljplanens genomförande kommer de nya fastigheter som bildas och som har nytta av gemensamhetsanläggningen att anslutas till Löftabro ga:1.

Ägaren till Löftabro 1:2 ansvarar för att nybildade bostadsfastigheter får andelstal i befintliga Löftabro ga:1 genom att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Ägaren till Löftabro 1:2 bekostar lantmäteriförrättningen.

Ägaren till Löftabro 1:2 ansvarar för att en ny gemensamhetsanläggning bildas eller att befintlig gemensamhetsanläggning omprövas så att den tillkommande vägen läggs till i Löftabro ga:1 e.

Varbergs kommun ansvarar för att nybildad fastighet för teknisk anläggning och natur får andelstal i Löftabro ga:1. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen. Via exploateringsavtal ska sedan exploatören ersätta kommunen för denna kostnad.

Ledningsrätter

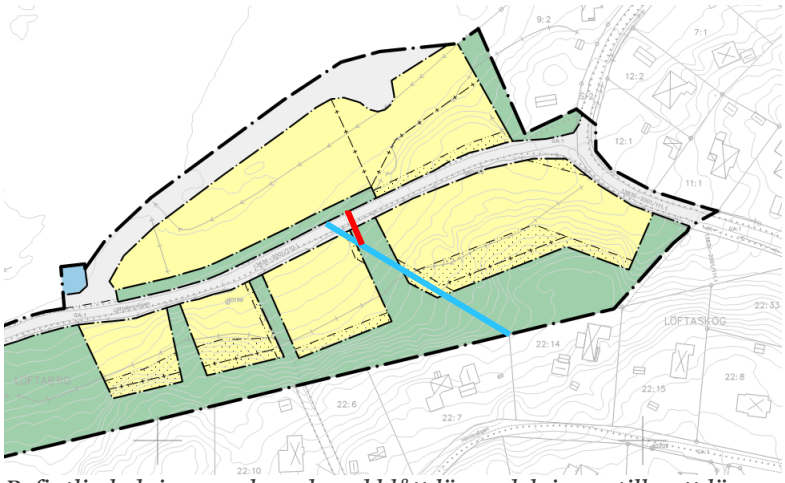
Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrättinnehavare är Varberg Vatten AB.

- Befintlig ledningsrätt är 8 meter bred.
- Fastighetsägarna får inte uppföra byggnad, anläggning eller vidta åtgärder som t.ex. plantera större träd som kan förorsaka skada på ledningarna.
- Inte heller utan tillstånd från ledningsägaren spränga, schakta, täckdika etc. Så normal standardskrivning. Brukar inte vara hinder mot grusad uppfart till garage.

Transformatorstation inom område för teknisk anläggning ska säkras genom ledningsrätt om annan överenskommelse inte kan träffas. Anläggningens ägare, Ellevio AB, ansvarar för att tillskapa nyttjanderätt till marken.

Övriga ledningsägare ansvarar för att tillsäkra rättigheter för sina ledningar genom ledningsrätter om andra överenskommelser inte kan träffas.

Ledningsrätt kommer i del, markerad med blått i nedan figur, att behöva omprövas till nytt läge, markerat med orange i karta figur, för att stämma med detaljplanens markreservat, så kallat u-område. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning. I avtal mellan ledningsägare och exploatör kan ledningsägaren reglera de kostnader som de får i samband med lantmäteriförrättning och ledningsflytt.



Befintlig ledning markerad med blått läggs delvis om till nytt läge markerat med rött.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Q1 2025
Granskning	Q3 2026
Antagande	Q1 2027
Laga kraft	Q1 2027
Utbyggnad	2027–2037

Tidplanen förutsätter att ingen överklagan sker.

Genomförandet av detaljplanen inom del av Löftabro 1:2 kan ske etappvis. Den första etappen planeras att påbörjas så fort detaljplanen har vunnit laga kraft.

Innan byggnation kan påbörjas ska ledningsflytt utföras.

Innan byggnation kan påbörjas ska transformatorstation uppföras.

Innan byggnation kan påbörjas ska dagvattendamm byggas ut.

Den nya väg som ska anläggas inom kvartersmark i det norra kvarteret behöver anläggas innan bostäderna i kvarteret kan bebyggas då utfart inte får anläggas mot lokalgatan (Löftabrovägen), se bestämmelsen j_1 i plankartan.

Övriga avtal

För detaljplanens genomförande ska exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. Vidare ska köpeavtal upprättas mellan exploatör och kommunen för köp av det område som planläggs som teknisk anläggning. Även en överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och exploatören för att överföra den mark som planläggs med allmän plats (både enskilt och kommunalt huvudmannaskap) från exploatören till kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Varberg Vatten AB och Ellevio har ledningar inom planområdet. Ledningarna ligger, respektive ska ligga, inom prickmark på kvartersmark (säkrade med u-område), samt i allmän plats gata.

Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

I anslutning till planområdet finns verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom planområdet ska ett nytt verksamhetsområde inrättas med alla tre vattentjänster i form av vatten, spillvatten och dagvatten.

Va-huvudmannen ansvarar för att bygga ut de anläggningar som krävs för att kunna tillhandahålla alla tre vattentjänster. VA-huvudmannen är Varberg Vatten AB.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneringen bekostas av exploatör och planavgift tas inte ut.

Drift vatten, spill och dagvatten

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av anläggningarna för dricksvatten och spillvatten. VA-huvudmannen är Varberg Vatten AB.

Planförslaget föreslår att en yta om cirka 8000 m² för teknisk anläggning avstyckas från Löftabro 1:2 till kommunen för att möjliggöra utbyggnad av dagvattendamm som hanterar det befintliga och tillkommande fastigheternas dagvatten. Inom ytan behöver även anslutningsväg och spillvattenpumpstation rymmas.

Hantering av dagvatten för tillkommande exploatering avser ett ytanspråk om cirka 2500 m² varav 1200 m² till damm som ska hantera 540 m³ dagvatten.

Hantering av dagvatten från planområde och befintlig bebyggelse avser ett ytanspråk om cirka 8000 m² varav 5800 m² till damm som ska hantera 2500 m³ dagvatten.

Kommunen är ansvarig för drift av skyfallsdiken.

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

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

Fastighet	Fastighetskonsekvens
Löftabro 1:2	Fastigheten ägs av exploatören. Exploatören får kostnader för: • planarbete inklusive utredningar • lantmäterikostnader • ledningsflytt inom kvartersmark • byggnation av hus och anläggningar inom kvartersmark för bostäder i detaljplanen • byggnation av brandvattenposter. • Anslutningsavgifter • Avstår mark för natur till kommunal fastighet utan ersättning. • Bekosta sanering av parkslide.

	• Avstår mark för tekniskanläggning till kommunal fastighet och erhåller delvis ersättning för marken. Exploatören får intäkter för försäljning av småhustomter.
Varbergs kommun	Kommunen får kostnader för inlösen av mark samt ökade kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

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)

Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i 7 kap miljöbalken. och i 4 kapitlet plan- och bygglagen. De områden där strandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Byggrätt i föreslagna lägen försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Vissa strukturer i jordbrukslandskapet, t.ex. diken, stenmurar och åkerholmar omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, på grund av deras värde för växt- och djurlivet. Dispens från biotopskyddet krävs av Länsstyrelsen om diket ska flyttas/fyllas igen. Dispens från biotopskyddet krävs av Länsstyrelsen om stenmuren ska tas bort.

Enligt 11 kapitlet 9 a § miljöbalken kan vissa vattenverksamheter anmälas till länsstyrelsen och kräver inte tillstånd från domstol. Fyllning i vattenområden där bottenytan som berörs är högst 500 kvadratmeter i vattendrag eller högst 3000 kvadratmeter i andra vattenområden kräver anmälan till Länsstyrelsen.

Prövning enligt kulturmiljölag (1998:950)

Genomförandet av en detaljplan kan också medföra prövning enligt kulturmiljölagen till exempel då fornlämningar behöver tas bort eller grävas ut.

Länsstyrelsen bedömer (2024-06-27) utifrån det topografiska läget, omgivande fornlämningsmiljön och inskickat underlag med en översiktlig kulturhistorisk beskrivning av Strandbackarna att det inte är motiverat att utföra en arkeologisk utredning.

Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter att aktualisera en prövning mot fastighetsbildningslagen. Exploatören och kommunen

har ett delat ansvar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

Prövning enligt ledningsrättslag (1973:1144)

Tillskapandet av nya ledningsrätter prövas mot ledningsrättslagen vid en lantmäteriförrättning. Respektive ledningsägare ansvarar för att söka ledningsförrättning.

Prövning enligt anläggningslag (1973:1149)

Vid genomförandet av detaljplan ska befintlig gemensamhetsanläggning omprövas. Omprövningen av gemensamhetsanläggning prövas mot anläggningslagen vid en lantmäteriförrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om förrättningen.

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	Fastighetskonsekvens
Löftabro 1:2	Del av fastighet planläggs som kvartersmark för bostäder (B). Del av fastighet planläggs som tekniskanläggning för transformatorstation (E2) och dagvattendamm och spillvattenpumpstation (E1). Del av fastighet planläggs som natur allmän plats (NATUR). Del av fastighet planläggs som gata allmän plats (GATA). Del av fastighet planläggs som skydd översvämning allmän plats (SKYDD).
Löftabro ga:1	Del av gemensamhetsanläggningen planläggs med allmän plats gata (GATA). Gemensamhetsanläggningens anläggning och rättighetsområde kommer utökas för diken.

Natur

Efter avverkning finns det endast viss markvegetation kvar. Ett träd i form av en äldre ek som har utpekats som skyddsvärt har bevarats vid avverkningen och skyddas med en planbestämmelse. Calluna som tog fram en NVI för planområdet under 2024 inventerade området även under hösten 2023 innan avverkningen skedde. Bristen på naturvårdsarter och naturliga värdehojande inslag som exempelvis gamla träd och död ved resulterade i bedömningen att skogsmiljöerna inte innehöll några högre naturvärden.

Förekomsten av den invasiva arten parkslide bör beaktas i fortsatt planering sa att inte arten sprider sig med jordmassor. Känt område med parkslide ska saneras och bekostas av exploatör.

Landskapsbild

Planområdet sluttar övervägande mot nordväst och längs planområdets södra gräns sträcker sig en bitvis brant höjdrygg i östvästlig riktning. Landskapsbilden och området topografi ger vidsträckta utblickar ut över jordbruksmark i norr och havet i väster.

Områdets sluttande karaktär ska kvarstå. Inom de flesta delar av planområdet finns bestämmelse om souterräng för att bebyggelsen ska anpassa sig till landskapet.

Föreslagen struktur för området har formats efter Löftabrovägens sträckning och dess förutsättningar avseende säkra anslutningar till området. Därtill har hänsyn tagits till det befintliga landskapsrummet med högre och brant topografin.

Eftersom tomterna är avsedda för suterränghus är det dessutom viktigt att utformningen av marken i största möjliga mån bevaras och att marken inte tillåts terrasseras för mycket, vilket kan medföra att släppen för skyfallet förändras eller blockeras, vilket i sin tur kan försämra funktionen i skyfallsstråket. Terrasseringar regleras med en bestämmelse om högsta höjd på stödmurar med motiv om att det är lämpligt att dessa blir 2-3 meter djupa.

Flygvy över planområdet från sydväst med utblick över planförslaget och befintlig bebyggelse mot Enebacken.

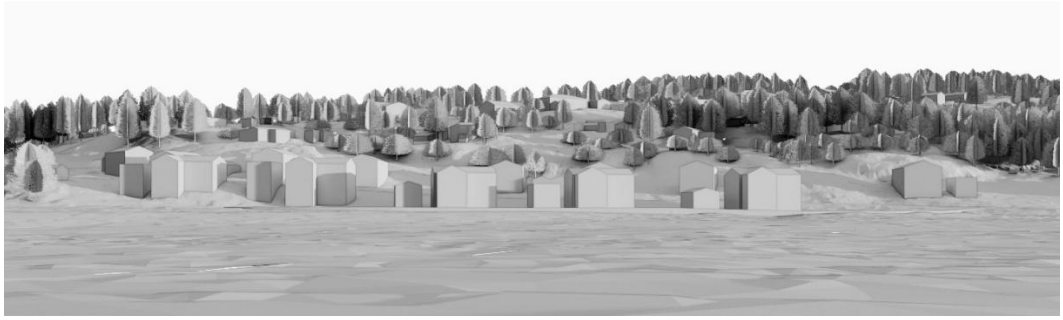
Flygvy från nordväst, med utblick över planförslaget och befintlig bebyggelse på Himlavägen.

Flygvy från öster, men utblick över planförslaget och åkern.

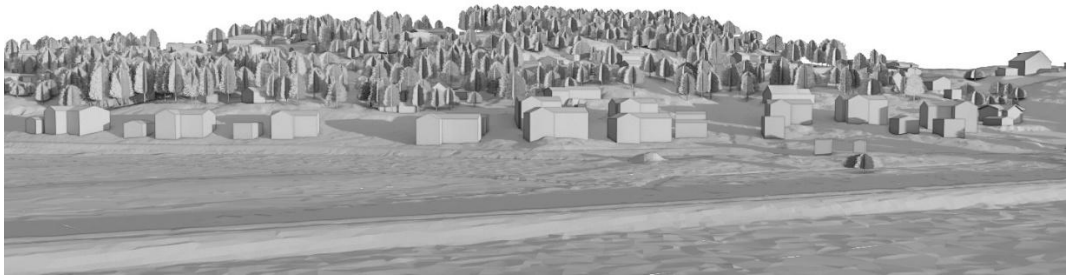
Planen har utformats och reglerar så att husens placering underordnar sig landskapet i möjligaste mån. Vissa delar av planen reglerar att suterränghus ska uppföras.

För att minska påverkan på landskapsbilden bevaras natur som allmän plats. En buffertzon mellan allmän plats natur och kvartersmark reglerats för att minska bergsskärningar eller större markpåverkan i direkt anslutning till naturmarken. En buffertzon tillsammans med bestämmelser om bevarade marknivåer på kvartersmark bedöms som ett bra sätt att säkerställa att både naturmarken och skyfallslösningen fungerar som avsett.

Förslaget illustrerar gavelställda hus där tomterna är något mindre vilket skapar glimtar i mellan husen på många ställen. Detaljplanen reglerar inte gavelställda hus för att möjliggöra att tomterna kan styckas större vilket kan medföra att husen vänds med långsida emot gatan.



Nordöstra delen av planförslaget med utblick från åkern i norr.



Sydvästra delen av planområdet med utblick från åkern.

Ekosystemtjänster

Avverkning av i stort sett alla träd förutom ett inom planområdet innebär att de flesta stödjande och reglerande ekosystemtjänster samt de få sociala värden som skogen innebar har försvunnit.

Planområdet består av flera grönsläpp som separerar bebyggelsen från varandra varav ett större grönsläpp på 45 meter som binder ihop grönområdet i Stråvalla med Löftaån. Vilket möjliggör en spridningskorridor för pollinatörer. Befintlig stig från Löftabrovägen upp i grönområdet ligger inom allmän plats natur och är tänkt att kvarstå.

Reglerandetjänster som kvarstår inom planområdet efter avverkningen är markens och markvegetationens upptag av vatten för flödesreglering, vegetationens bidrag för pollinerare genom dess blomning. Det unga björkslyet bidrar med vissa reglerande tjänster, men i mycket mindre skala än skogen gjorde varför återväxt är fördelaktigt. Delar av det som tidigare var planlagt med natur kvarstår och planläggs med kommunalt huvudmannaskap för att möjliggöra återväx av vegetation och skog som bidrar till reglerande ekosystemtjänster samt skyfallshantering.

Stödjande tjänster som tillförs i planområdet är dagvattendammen som blir ett tillskott som skapar nya livsmiljöer (habitat) för djur och växter. Stenarna från murar som behöver flytta kan placeras nära dagvattendammen som rösen som habitat för smådjur som kompensation.

Miljö

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

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 5 kap 11 a § 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 kapitlet 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 kapitlet 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 miljökvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Miljöbedömning

Ett genomförande av planen innebär inte en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning ska inte göras. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång om nya förutsättningar kommer fram.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att området redan idag är ett etablerat bostadsområde med utbyggd infrastruktur och det berörda naturområdet inte nyttjats för rekreation. Ett grönstråk fredas i bebyggelseraden och skapar ett stråk och koppling mellan åkermarken i norr och ett större grönområde i söder. Planförslaget blir en komplettering till befintlig struktur. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

De delar av planen där sandskyddet upphävs bedöms sammanfattningsvis sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Bostadsbebyggelse och dagvattendamm i föreslaget läge försämrar, hindrar eller äventyrar inte förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden eller möjligheterna till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

De delar av planområdet som föreslås få upphävt strandskydd är skiljt från kusten genom Västkustbanan och Löftabrovägen. Särskilda skäl för prövning av upphävande av strandskydd är enligt 7 kap. 18 c§ punkt 2 och 5, miljöbalken.

2. är att det föreslagna området genom väg och järnväg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

5. är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan ske utanför området.

Dagvatten

Med hänsyn till områdets topografi rekommenderas att dagvattendammen lokaliseras i de västra delarna av planområdet. Marken lutar naturligt mot denna punkt och placering av befintlig spillvattenpumpstation vittnar om att ledningsnät kan förläggas med självfall dit. Stickvägen till de tre fastigheterna på norra sidan av Löftabrovägen behöver höjas 1 meter för att möjliggöra anslutning med självfall till ledning i Löftabrovägen.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att samtliga halter och mängder understiger riktvärdena för Varbergs kommun med god marginal både med och utan reningsåtgärder. Efter rening i föreslagen dagvattendamm kommer flertalet ämnen dessutom underskrida de befintliga halterna för planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Exploateringen och planerad dagvattenhantering kommer att bidra till en mycket god rening av dagvattnet och recipienten bedöms inte påverkas gällande sina möjligheter att uppnå MKN.

Enligt gällande riktlinjer för dagvattenhantering inom Varbergs kommun, *Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs Kommun (2017-03-31)* så ska dagvatten betraktas som avloppsvatten i behov av rening. Reningen ska ske vid källan. Simuleringar av rening av dagvatten har utförts i Stormtac, och jämförts med kommunens riktlinjer.

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

Beräkning av 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.

Bullerutredning har tagits fram med beräkningar för planerad byggnation. Beräknade ekvivalent ljudnivåer vid fasad (fritt fälts värden) ligger som högst på intervallet 55-60 dBLAeq (dygnsekvivalent) respektive 50-55 dBLAeq (dygnsekvivalent). Därmed uppfylls förordningen 2015:216 bestämmelse 3§ första stycket 1 både nu och vid prognosen år 20245. Uteplats är möjligt i anslutning till

minst en fasad vid samtliga föreslagna hus. Beräknat ekvivalent- och maximalnivåer understiger bestämmelsen §3 förste stycke 2 för ekvivalentbullernivån (högst 50dB LAeq) och maximalbullernivån (70dB LAFmax) vid minst en fasad.

Översvämning

Planerad byggnation kommer att ske inom områden där lägsta nivån ligger ca 4 meter över marknivån vid uppsamling av skyfall. Det föreligger därmed ingen risk för översvämning. Dock skall åtgärder vidtas för att undvika risk för instängt skyfallsvatten. Skötselansvar av skyfallssystem tillfaller kommunen då de planläggs som skydd, allmän plats.

Huvudsaklig ansamling av skyfall sker i den sydvästra delen av den äng som omger området, norr om planerad byggnation. Detta område avvattnas av en betongkulvert med dimension 800 som löper under befintligt järnvägsspår. Skyfall från omkringliggande mark ovan aktuellt område går i diken längs med Löftabrovägen och under vägen genom 9 befintliga genomföringar ner mot ängen där skyfallet ansamlas.

Det bedöms inte krävas något anläggande av en dedikerad skyfallsyta då exploateringen inte bedöms orsaka någon olägenhet eller försämring nedströms. Alla lågpunkter nedströms planområdet är fyllda vilket gör att det inte kan ställa sig ytterligare volym nedströms i instängda områden utan överskottet leds ut i havet. Trafikverkets trumma under järnvägen har inte kapacitet att avleda ett skyfall varpå det kommer dämmas upp på åkern oavsett om området exploateras eller ej. Frekvensen och omfattningen av uppdämningen bedöms bara påverkas marginellt av planerad exploatering varpå det bedöms omotiverat att fördröja skyfallet från planområdet.

Olyckor

Planområdet är inom yttre beredskapszon för Ringhals.

Bostadsbebyggelsen med småhus hamnar som närmast 80 meter från järnväg. Vilket är i linje med Länsstyrelsernas riktlinjer för robust samhällsplanering.

Ras, skred och erosion

För befintliga förhållanden bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott vara tillfredställande. Detta då höjdskillnaderna är små i den del av området som utgörs av lösjordmark samt att släntlutningen ej överstiger 1:5. Övriga delar av området utgörs av jord med ringa mäktighet eller berg i dagen, vilket innebär att stabiliteten är tillfredställande.

Jordlagerföljden norr om Löftabrovägen utgörs till stor del av sättningsbenägen lera. Varierande mäktigheter innebär också risk för differenssättningar. I samband med framtida detaljprojektering behöver det säkerställas att skadliga sättningar ej uppkommer i detta område.

Totalstabiliteten i detaljplaneområdet bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Även för utbyggda förhållanden bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott vara erforderlig. Detta med förutsättning att belastningen på jorden ej ökas med mer än 30 kPa i området norr om Löftabrovägen. Ska jorden belastas över denna gräns erfordras förstärkningsåtgärder, alternativt att det via en fördjupad utredning visas att högre belastning kan accepteras.

I området söder om Löftabrovägen bedöms det att grundläggning av byggnader kan utföras med platta på mark och att vägar kan anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Norr om Löftabrovägen behöver grundläggning av byggnader och vägar utföras med hänsyn till risk för skadliga sättningar. Detta kan komma att innebära förstärkningsåtgärder i form av exempelvis utskiftning av lera, kompensationsgrundläggning eller pålning. Val av metoder och dess omfattning avgörs vid framtida detaljprojektering.

Markradon

Utförda mätningar visar på uppmätta värden mellan 0,09 och 0,14 µSv/h vilket motsvarar låg- till normalradonmark. Inom området för planerade byggnader klassas marken som låg- till normalradon vilket innebär byggnadskonstruktionerna skall vara radonskyddande

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

Demografi

Planförslaget bidrar med nya bostäder i ett attraktivt läge i kommunen md nära tillgång till större sammanhängande grönområde samt till kusten. Planförslaget bidrar inte till en variation av boendetyper inom Löftaskog. Detta med anledning till känsliga kustmiljön där mindre volymer i form av villor med släpp mellan byggnaderna är viktig. Planförslaget omfattar lite allmän plats men bidrar inte till några allmänna platser för möten.

Barn

Planområdets läge innebär att barn och unga inte har nära tillgång till någon kommunal lekplats, andra målpunkter för barn- och unga eller separata gång och cykelvägar mot förskola och skola. Vilket kan bidra till att barnfamiljer som bosätter sig här blir bilberoende.

Riksintresse

Riksintresseskyddet avser förhindra åtgärder och exploatering som medför att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. I förslag till ny översiktsplan av Stråvalla och Löftaskog har natur- och kulturvärden inom kustzonen i hög grad beaktats, inklusive värden för friluftslivet. De utbyggnadsområden som utpekas nyttjas inte avsevärt för det rörliga friluftslivet. Föreslagen bebyggelseutveckling inom de utpekade områdena bedöms ha förutsättningar att kunna ske med anpassning till lokala naturvärden och värden för det rörliga friluftslivet.

Planförslaget bedöms beakta intressen i 4 kap avseende naturvärden, artskydd och rörligt friluftsliv. Förslaget är en komplettering till befintlig bebyggelse och kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Det framgår av propositionen att det inte bara är specifika natur- och kulturvärden inom planområdet som ska beaktas, utan en helhetsbedömning ska göras, där landskapsbilden är en viktig del.

Rörligt friluftsliv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Inom 4 kap 2 § MB utgörs kustområdet i Halland av ett så kallat primärt rekreationsområde, ett område inom vilka turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Bestämmelserna hindrar inte utveckling av befintlig tätort. Förslaget bedöms beakta intressen i 4 kap avseende rörligt friluftsliv. Förslaget påverkar inte framkomligheten eller upplevelsen av det rörliga friluftslivet längs Kattegattleden, andra delar av Kattegattleden har samma förutsättningar med sträckor med blandade trafikslag och fastigheter med utfarter. För att minska påverkan på Löftabrovägen föreslås där det är möjligt gemensamma angöringspunkter till fastigheterna.

I rekreativt syfte bevaras trappa och stig som leder ner från befintlig bebyggelse till Löftabrovägen. Förslaget påverkar inte den befintliga bebyggelsens förbindelse med havet och strandängarna. Resterande del av området bedöms otillgängligt för att fungera som en rekreativ yta för det rörliga friluftslivet.

Högexploaterad kust

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Planförslaget möter inte hinder enligt 2-8 §§ PBL och kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur och kulturvärden. Det framgår av propositionen att det inte bara är specifika natur- och kulturvärden inom planområdet som ska beaktas, utan en helhetsbedömning ska göras, där landskapsbilden är en viktig del.

Planförslaget bedöms beakta intressen i 4 kap avseende naturvärden, landskapsbild och artskydd. Förslaget är en komplettering till befintlig bebyggelse där utformningsbestämmelser reglerar suterräng, stödmurar och friliggande hus vilket tvingar bebyggelsen att följa landskapets förutsättningar. Bebyggelsen har stöd i områdes befintliga terräng. Utblickar för befintlig bebyggelse och Löftabrovägen bevaras och helhetsbedömningen för området är att den tillkommande bebyggelsen inte påtagligt skadar landskapsbilden.

Planförslaget har även säkerställt flera grönkilar mellan bebyggelse och en större grönkorridor som binder ihop Löfta å med grönområden inom Stråvalla planläggs med natur. Hänsyn har tagits till den naturvärden och arter som redovisats i naturvärdesinventeringen och ingen påtaglig skada bedöms för naturvärden, arter eller kulturvärden.

Natura 2000

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

Recipient för dagvatten från området är Vendelsöarkipelagen. Enligt VISS så har detta vattenområde måttlig ekologisk status, och området uppnår en god kemisk status. Man har som målsättning att uppnå god kemisk och ekologisk status 2027.

Föroreningsgraden för planförslaget bedöms inte negativt påverka recipienten. Samtliga ämnen ligger under kommunens riktlinjer för dagvattenhantering inom Varbergs kommun, *Dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs Kommun (2017-03-31)*.

Trafikkommunikation

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för trafikkommunikationer Västkustbanan. Bostadsbebyggelse placeras som närmast 80 meter från närmsta spårmitt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Jordbruksmark

Jordbruksmark tas i anspråk för dagvattendamm. Lokaliseringsutredning har tagits fram. Baserat på underlaget i dagvattenutredningen finns ingen alternativ placering som ej är jordbruksmark för att hantera befintligt och tillkommande dagvatten.

Trafik

Motortrafik

De upp till 24 tillkommande bostäderna längs Löftabrovägen bedöms marginellt påverka trafikmiljön i området.

De befintliga anslutningarna till väg 845 är trevägskorsningar, reglerade med stopplikt i norr och väjningsplikt i söder.

Påverkan från planområdet på väg 845 bedöms vara marginell sett till den tillkommande trafiken i respektive anslutningspunkt. Den förändring som sker vid anslutningen av planområdet Stocken 2:4 nordost om Kapellidens anslutning till väg 845 bedöms bidra till en förbättrad trafiksäkerhet genom att separera och dela de fordonsflöden som finns till två trevägskorsningar. Den norra anslutningen mot väg 845 är reglerad med stopplikt.

Den norra anslutningen är i en innerkurva med delvis skymd sikt. Dessa förhållanden är befintliga och förändras inte vid en exploatering av Löftabro 1:2. Väghållare för allmän väg har med stöd av Väglagen (1971:948) möjligheter att hantera och ställa krav på utformning av enskilda anslutningar.

Det aktuella planområdet Löftabro 1:2 bedöms inte föranleda behov av åtgärder i anslutningarna till väg 845 och därmed heller inte skapa ett samordningsbehov av utbyggnaden av område norr om väg 845, Stocken .

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas separerad gång- och cykelväg. Genom området går Kattegattleden på Löftabrovägen. Med hänsyn till de begränsade trafikmängderna föreslås heller inte någon separering mellan trafikslagen.

Planerat är en utbyggnad av gång- och cykelväg längs med väg 845, det aktuella planområdet stärker ytterligare behovet av en högkvalitativ gång- och cykelväg.

För Kattegattleden bedöms den tillkommande exploateringen av planområdet öka trafikbelastningen men från låga nivåer. Då rekreationsvärdena inte minskar i stor utsträckning så motiverar det inte ny förändrad sträckning av Kattegattleden.

För att förbättra trafiksäkerhetsaspekterna och minska antalet korsningspunkter med oskyddade trafikanter så kan det för vissa fastigheter rekommenderas en samordning av in och utfarter. En reglering av placeringen för in- eller utfart med förbud i detaljplanen bedöms inte finnas.

Planeringsunderlag

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. En sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning redogörs för i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande detaljplaner:

- Detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärra, Löftabro (1383K-P2009/19 Lantmäteriets beteckning)

I anslutning till aktuellt planområde gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Järnvägsombyggnad mm i Löftaskog, Stråvalla (1383K-P97/24, Lantmäteriets beteckning)
- Detaljplan för Västra Stråvalla-Kärra (1383K-P2004/4, Lantmäteriets beteckning)

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

Grundkarta

Grundkarta tillhörande detaljplan för del av Löftabro 1:2 daterad 2026-08-19. Grundkartan är lagrad i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Översiktsplan

Översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15 gäller för aktuellt planområde. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgängligt på kommunens webbplats.

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.

Förslag till översiktsplan för Varbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2026-06-29 är överklagad.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808)

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2026-07-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan daterat 2026-07-16. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Utredningar

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

Barnkonsekvensanalys

Social konsekvensanalys med barnkonsekvenser. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-07-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning Löftabro 1:2. Framtagen av Springwell Audio AB (556901-9721) och daterad 2025-03-18. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

VA-utredning

VA-utredning Strandbackarna. Framtagen av Källö vvs konsult (559050-5375) och daterad 2026-07-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Dagvatten och skyfallsutredning

Dagvatten och skyfallsutredning. Framtagen av Ramboll (556133-0506) och daterad 2026-03-30. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Skyfalls -PM Löftabro 1:2. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-07-01. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, Löftabro 1:2, Strandbackarna. Framtagen av Geotechnica (559093-1191) och daterad 2024-08-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

MUR Geoteknik, Löftabro 1:2. Framtagen av Geotechnica (559093-1191) och daterad 2024-07-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

PM Radonmätning, Löftabro 1:2. Framtagen av Geotechnica (559093-1191) och daterad 2024-07-31. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturinventering

Naturvärdesinventering (NVI) Vid Löftabro. Framtagen av Calluna (556575-0675) och daterad 2024-08-21. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Naturvärdesinventering (NVI) Löftabro - Preliminär inventering av skogsmiljöer. Framtagen av Calluna (556575-0675) och daterad 2023-02-13. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Lokaliseringsutredning

Lokaliseringsstudie jordbruksmark - Detaljplan för Löftabro 1:2. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-07-02. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Trafik – PM

Trafik - PM Löftabro 1:2. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-07-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Skuggstudie

Skuggstudie Löftabro 1:2. Framtagen av Varbergs kommun och daterad 2026-07-03. Dokumentet är lagrat i stadsbyggnadskontorets diariesystem.

Planeringsförutsättningar

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar 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.

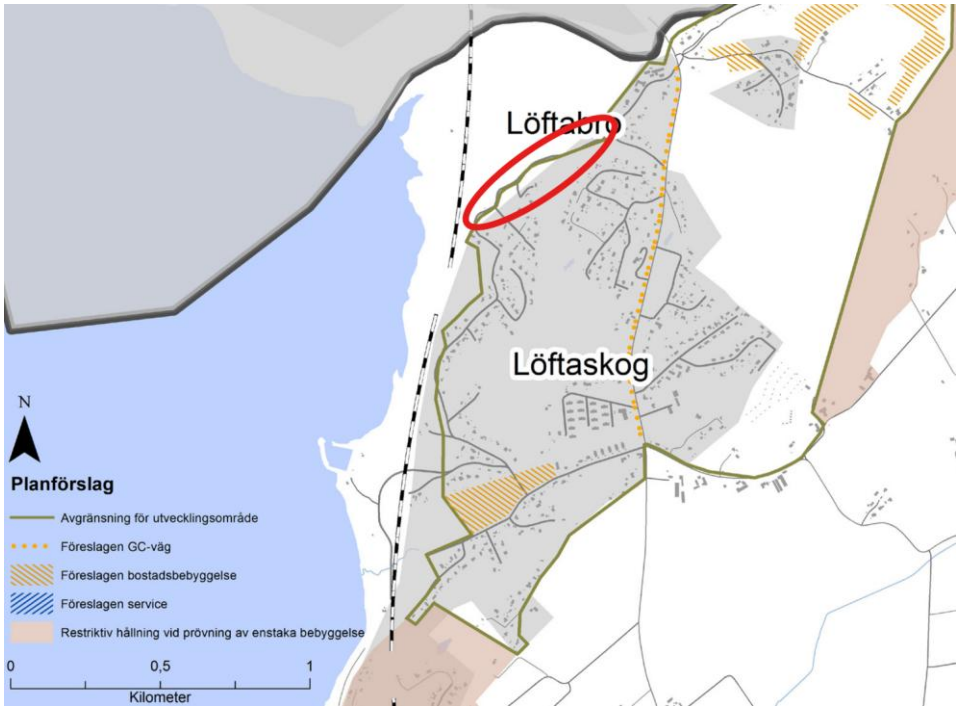
Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Bakgrund till ärendet är ett positivt planbesked beslutat av byggnadsnämnden 2020-03-26 §88. Ursprunglig ansökan avsåg planläggning för 15 nya villatomter.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den inaktuella fördjupad översiktsplanen för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2017.



Utvecklingsförslag för Löftaskog/Stråvalla, föp Norra kusten. Ungefärlig utbredning av detaljplaneområdet markerat med röd ring.

Utöver några mindre utpekade exploateringsområden föreslås i föp Norra kusten förtätning inom Löftaskog/Stråvalla. Främst förespråkas en tätare bebyggelse med lägenheter samt rad- och parhus för att komplettera befintlig bebyggelse.

Det aktuella detaljplanområdet ligger delvis innanför, och delvis utanför utpekad *avgränsning för utvecklingsområde*. (Grön linje i kartan ovan.)

För Löftaskog/Stråvalla förespråkas generellt en tätare bebyggelse med lägenheter samt rad- och parhus för att komplettera befintlig bebyggelse och byggnation ska ske koncentrerat till service- och tätorterna. För all ny bebyggelse måste platsens lämplighet utredas, och bebyggelsen ska anpassas efter natur- och kulturlandskapet

och befintliga strukturer. Det konstateras även att området Löftaskog/Stråvalla till stor del innefattar kuperade områden vilket begränsar möjligheterna till någon större utbyggnad.

Då delar av det aktuella detaljplaneområdet ligger utanför föpens utpekade *avgränsning för utvecklingsområde* bedöms planen inte vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen, varför den ska handläggas med utökat förfarande.

I förslag till ny översiktsplan pekas området ut i sin helhet där Stråvalla och Löftaskog kan utvecklas som kustnära ort med hänsyn till befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet. Området har ett strategiskt läge längs med väg 845. Utifrån dess läge och den möjlighet som finns till närbelägen service ser kommunen en potential att möjliggöra för ytterligare byggnation i området.

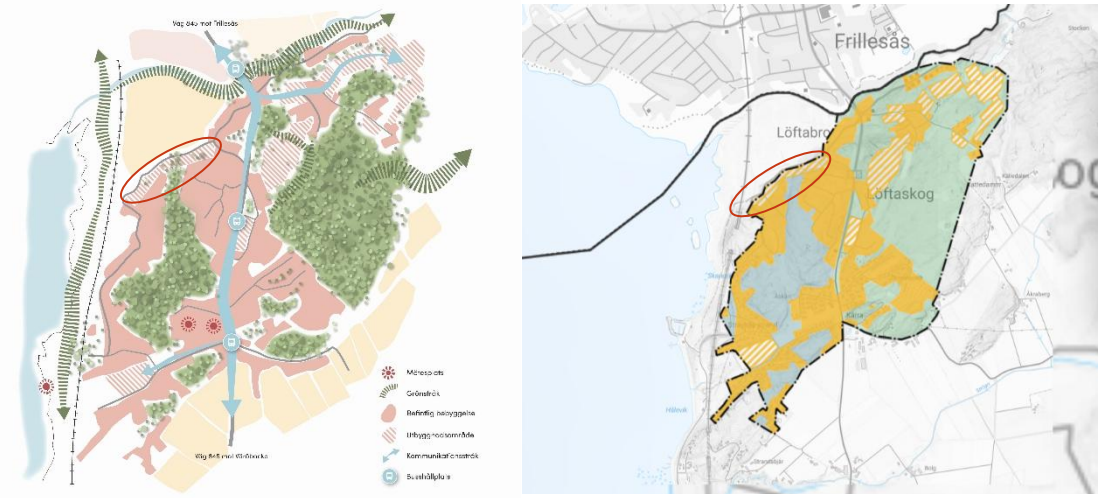


Bild till vänster visar förslag till illustrationskarta över hur Stråvalla/Löftaskog kan utvecklas. Bild till höger visar försalg till mark- och vattenanvändningskartan som är vägledande i planeringen. Röd ring visar aktuellt planområdes lokalisering i Löftaskog.

Samhällsservice

I Stråvalla finns en förskola som på sikt kan ges möjlighet att byggas ut för att möjliggöra fler förskoleplatser. Den närmaste grundskolan i Varbergs kommun är Väröbackaskolan, belägen ca 7 km från planområdet.

Föreslagna utbyggnadsområden kan med fördel utvecklas med olika inslag av lokal service.

Kommunikationer

Stråvalla och Löftaskog har förutsättningar för goda kommunikationsmöjligheter med både kollektivtrafik, cykel och bil. De utpekade utvecklingsområdena har viss närhet och tillgång till kollektivtrafik som kan utvecklas vid ett större befolkningsunderlag. Vidare föreslås att nya gång- och cykelvägar utreds i samband med utbyggnaden av de nya bebyggelseområdena för att skapa ett sammanhängande cykelnät.

Grönstruktur

I Stråvalla och Löftaskog kan tillgängligheten till friluftsområden stärkas och samordnas med utbyggnad av kollektivtrafiken. Vid planeringen av nya

utbyggnadsområden är det värdefullt att se till hur kopplingar till grönområden kan stärkas genom gröna kilar.

I Löftaskog finns vacker natur, strövområden och motionsspår. Delar av dessa naturområden bildar tillsammans med andra närliggande grönstrukturer viktiga spridningsnätverk för flera olika arter och habitat. Skogsmarkerna är i delar fragmenterade och det finns därför skäl att värna och stärka konnektiviteten mellan skogsområdena. Utbyggnadsområdena kan främja ekologiska värden genom gröna stråk och spridningskorridorer.

Särskilda avvägningar

I den översiktliga planeringen för Stråvalla och Löftaskogs utveckling har flera olika aspekter vägts in och konsekvenser analyserats. En del avvägningar har beskrivits ovan. I vägledningen för de olika områdena i markanvändningskartan anges ytterligare ställningstaganden och konsekvenser för respektive område.

Föreslagna utbyggnadsområden omfattas i stort av vissa generella regler och nationella intressen enligt miljöbalken. Det gäller kustens kultur- och naturvärden och värden för friluftslivet, samt jordbruksmarkens nationella betydelse och skydd enligt samma lagstiftning. Det följer av reglerna i PBL att dessa regler i miljöbalken ska tillämpas i kommunens översiktsplanering. Samlade avvägningar kopplat till dessa intressen beskrivs nedan.

Riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv (4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken)

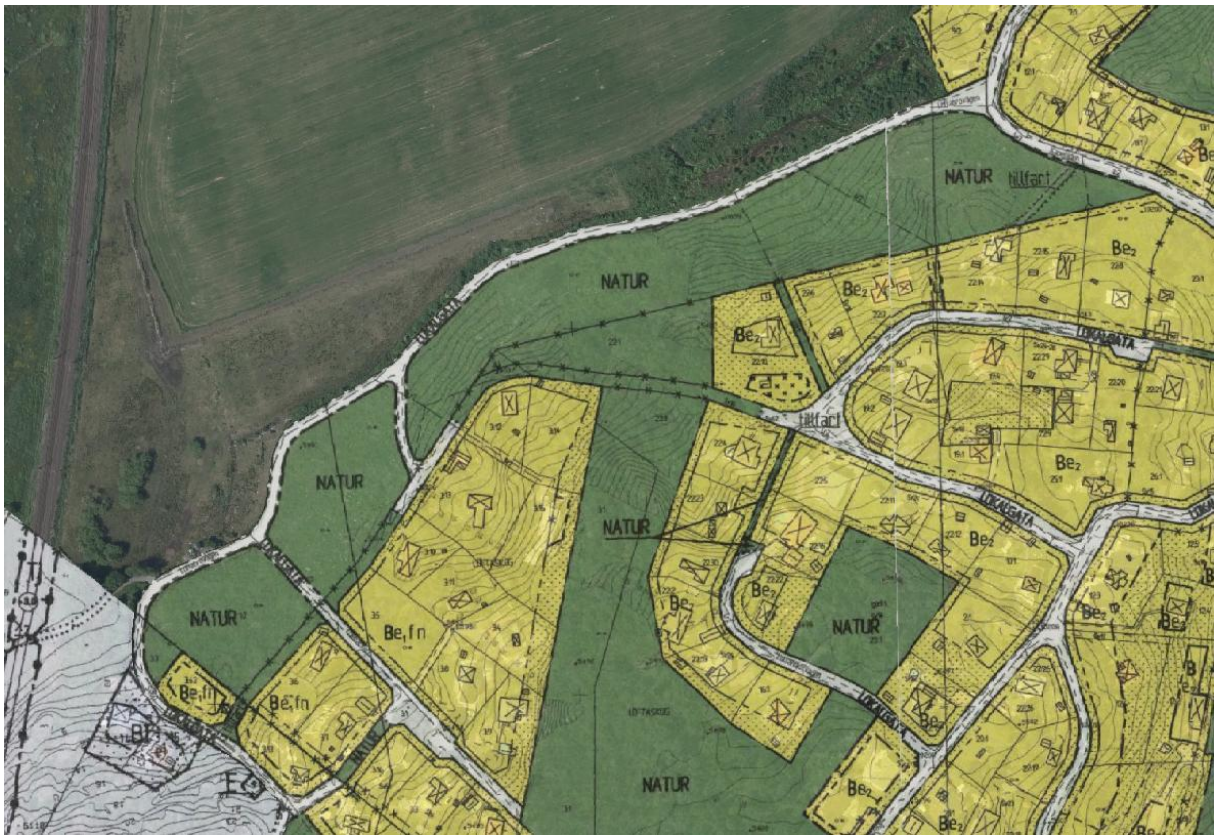
Löftaskog omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv enligt 1 § 2 st. miljöbalken. Exploateringen i Stråvalla och Löftaskog avser främst bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse, nära Frillesås tätort. Kommunen anser därför att undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st. miljöbalken är tillämplig. Då området betraktas som en utvidgning av Frillesås tätort ska planen inte hindras av reglerna i 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken.

Kommunen vill därtill framföra att vi anser det viktigt att se till vad det är för värden som dessa riksintressen avser att värna. Riksintresseskyddet avser att förhindra åtgärder och exploatering som medför att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas.

I förslag till ny översiktsplan av Stråvalla och Löftaskog har natur- och kulturvärden inom kustzonen i hög grad beaktats, inklusive värden för friluftslivet. De utbyggnadsområden som utpekas nyttjas inte avsevärt för det rörliga friluftslivet. Samtidigt kan natur- och rekreationsområden genom en utveckling av Stråvalla och Löftaskog utvecklas och främjas med ökad kollektivtrafik, gröna korridorer och nya entréer till grönområden. Föreslagen bebyggelseutveckling inom de utpekade områdena bedöms ha förutsättningar att kunna ske med anpassning till lokala naturvärden och värden för det rörliga friluftslivet.

Detaljplan

Aktuellt planområde omfattas idag detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärra, Löftabro (VÄ90) (1383K-P2009/19 Lantmäteriets beteckning) som vann laga kraft 28 maj 2009 och är i denna planlagd som natur med enskilt huvudmannaskap. Genomförandetiden löpte ut 31 december 2016.



Utdrag ur gällande detaljplan för Löftaskog, Stråvalla-Kärra, Löftabro (VÄ90, 1383K-P2009/19) från 2008.

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.

- Kommunen ska skapa förutsättningar så att utbyggnad i tätorterna kan ske inifrån och ut.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för ekonomiskt hållbar utbyggnad.
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder
- Kommunen ska stimulera och engagera privata aktörer till bostadsbyggande

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.

Grönstrategi

I grönstrategin ”Simma, lek och svärma” beslutad av kommunfullmäktige den 17 september 2013 finns fem delstrategier presenterade för att ta vara på den potential

och möjligheter som landskapet, bebyggelsen och natur- och kulturmiljöerna erbjuder.

Det aktuella detaljplaneområdet berörs främst av den första delstrategin ”Vatten, vatten, vatten” – med riktlinjerna:

- Planera en kust för alla
- Utveckla strandlivet och badkulturen
- Utveckla biologiska värden under ytan och på stranden
- Gör det möjligt att röra sig längs vattendrag
- Planera med vatten som en tillgång i bebyggd miljö

Riktlinjer för ekosystemtjänster

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder är beslutade av kommunfullmäktige den 12 december 2023. Riktlinjerna styr kommunkoncernernas arbete med att främja ekosystemtjänster från fysisk planering till förvaltning av mark, till exempel i samband med exploatering i tätortsnära natur.

Riktlinjer för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder anger hur Varbergs kommun ska bevara, integrera, utveckla och tillskapa ekosystemtjänster för att trygga en långsiktigt hållbar tillväxt, från översiktsplan till förvaltning av den byggda miljön. Riktlinjerna anger också hur kommunen ska agera i de fall ekosystemtjänster påverkas negativt.

Ytterst handlar riktlinjerna om att lämna vidare välfungerande ekosystem och en rik biologisk mångfald till kommande generationer, vilket också är ett av kommunens förhållningssätt för att nå visionen om Västkustens kreativa mittpunkt: ”Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt”.

Riktlinjen bygger på 5 övergripande principer som handlar om att främst bevara och utveckla ekosystemtjänster samt vid förlust kompensera för dem.

1. Ekosystemtjänster ska bevaras och utvecklas
2. Negativ påverkan på ekosystemtjänster ska undvikas
3. Förlust av ekosystemtjänster ska kompenseras
4. Helhetssyn och långsiktighet ska prägla arbetet med ekosystemtjänster
5. Kommunens nämnder och bolag ska vara förebilder i arbetet med ekosystemtjänster

Trafikstrategiskprogram

Trafikstrategiskprogram antagen av kommunfullmäktige 2026 pekar ut kommunens inriktning för att uppnå ett trafiksystem som är tillgängligt för alla, samtidigt som vi värnar om vår miljö och skapar långsiktig hållbarhet, med horisontår på 2050. Trafikstrategiska programmet har fokus på framkomlighet, hållbarhet och valfrihet. **Framkomlighet** handlar om att säkerställa att alla invånare, oavsett transportbehov, ska kunna ta sig fram på ett effektivt och säkert sätt. **Hållbarhet** innebär att vårt trafiksystem ska minska negativ miljö- och klimatpåverkan, genom att prioritera fossilfria och energieffektiva transportlösningar. **Valfrihet** innebär att invånarna ska kunna välja mellan olika transportslag, där alla alternativ är enkla, effektiva och hållbara. Genom att främja

valfriheten skapar vi ett trafiksystem som ger människor möjlighet att göra medvetna val i sitt dagliga resande.

Aktuell utveckling av Löftabro tillskapar villabebyggelse med närmsta busshållplats 550 meter bor, vilket möjliggör både hållbart resande och valfrihet i trafikslag. Gång – och cykelkoppling till Frillesås kommer byggas ut vilket kommer leda till ökad valfrihet och framkomlighet för alla även barn och unga.

Utbyggnadsplan för bostäder

I utbyggnadsplanen, antagen av kommunstyrelsen den 27 juni 2023, föreslås när i tiden planer är lämpliga att starta utifrån de förutsättningar som finns, där även genomförbarhet, nytta och hållbarhet har vägts in. Det aktuella planområdet pekas inte ut i utbyggnadsplanen.

Arkitekturprogram att bygga vid kusten

Arkitekturprogrammet att bygga vid kusten i Varbergs kommun är en policy för byggnation i kustlandskapet.

Arkitekturprogrammet slår fast att all bebyggelse i kustlandskapet utformas med hänsyn och varsamhet till det särpräglade landskapet, och därmed behålla kustens kvaliteter.

Programmet lyfter fram hur hus och tomter placeras och utformas.

För det aktuella planområdet är följande punkter av vikt vid planering och utformning av planområde, men även i utförande av den kommande bebyggelsen.

- Huset skall placeras så att det underordnar sig landskapet.
- Huset bör placeras så att så många som möjligt får en glimt av havet. Det bör byggas intill berg eller träd och lämna utblickar för dem som vistas bakom.
- Husets färgskala skall anpassas efter naturen och omgivande bebyggelse.
- Naturmarken bör i största utsträckning behållas – den kräver minst skötsel.
- Huset skall placeras så att sprängning, schaktning och utfyllnader kan undvikas och så att naturen kan komma nära huset. Låga och diskreta belysningsarmaturer bör användas.
- Befintlig vegetation bör sparas. Vid nyplantering bör växter som finns naturligt på platsen användas.
- Utblickar och fria passager mot havet skall sparas. Gröna stråk är viktiga att bevara även för växt- och djurliv.

Regionala planeringsförutsättningar

Regional infrastrukturplan 2022-2033

Region Halland har ett regionalt utvecklingsansvar och har upprättat förslag till en regional infrastrukturplan omfattande perioden 2022 till 2033.

Med nya bostäder med närhet till Åsa station stöttar planförslaget infrastrukturplanens prioritering ”Fler bostäder och arbetsmarknadsförstoring genom utvecklad tågtrafik”.

Västkustbanan är ett mycket starkt kollektivtrafikstråk för såväl interregionala som regionala resor. Pendlingen mellan kommunhuvudorterna längs med

Västkustbanan i Halland samt till och från Göteborg är mycket stor. Att skapa tillgänglighet till Oslo, Köpenhamn och Hamburg är viktigt sett ur ett regionalt tillväxtperspektiv. Åtgärderna inom prioriteringen ”Fler bostäder och arbetsmarknadsförstoring genom utvecklad tågtrafik” bidrar i stor utsträckning till kollektivtrafikens konkurrenskraft genom att möjliggöra ett utökat turutbud och sänkta restider.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

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

I 4 kap 1 § MB anges att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

- det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och
- det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Enligt förarbetena ska natur- och kulturvärden i hela det geografiska området beaktas vid utveckling. 4 kap 1 § MB stadgar att skyddet för dessa värden inte ska hindra utvecklingen av tätorter, lokalt näringsliv eller anläggningar för totalförsvaret.

Högexploaterad kust

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

I 4 kap 1 § MB anges att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

- det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och
- det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Enligt förarbetena ska natur- och kulturvärden i hela det geografiska området beaktas vid utveckling. 4 kap 1 § MB stadgar att skyddet för dessa värden inte ska hindra utvecklingen av tätorter, lokalt näringsliv eller anläggningar för totalförsvaret.

Natura 2000

Planområdet är beläget omkring 2,5 km öster om riksintresseområde för Natura 2000 enligt art- och habitatdirektivet, 4 kap 1 och 8 § miljöbalken (Vändelsö).

Trafikkommunikation

I nära anslutning till planområdet sträcker sig Västkustbanan. Västkustbanan är av riksintresse för kommunikation (3 kap miljöbalken), och är av internationell betydelse. Banan sträcker sig från Göteborg till Lund och är en mycket viktig bana för person- och godstågstrafiken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken 3 kapitlet 4 § 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. Planområdet omfattar dagvattendamm som idag utgörs av jordbruksmark.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft har bedömts utifrån en objektiv skattning som ger en preliminär bedömning av halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO_2) i gatumiljö. Luftkvalitén är under utvärderingsströskeln och planen kommer/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.

Recipient för dagvatten från området är Vendelsöarkipelagen. Enligt VISS så har detta vattenområde måttlig ekologisk status, och området uppnår en god kemisk status. Man har som målsättning att uppnå god kemisk och ekologisk status 2027.

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

Området söder om Löftabrovägen domineras av berg i dagen eller ett tunt och osammanhängande jordtäcke på berg. Utförda undersökningar längst i öster visar på en jordlagerföljd bestående av mulljord ovan siltig lera med torrskorpekaraktär som underlagras av siltig sand som via friktionsjord vilar på berg. Ställvis förekommer sand ovan leran. Fast botten har nåtts på ca 2,8 m djup under markytan.

Norr om Löftabrovägen utgörs jordlagerföljden av mulljord ovan lera som via friktionsjord vilar på berg. Djup till fast botten varierar enligt utförda sonderingar mellan ca 3 och 19 m, där mäktigheter större än 6 m enbart återfinns längst i väster. Djup till fast botten är inte fastställd i undersökningspunkt GT01, då sonderingen avbröts på ca 19 m djup.

Mulljorden har en mäktighet mellan ca 0,1 och 0,4 m. Dess egenskaper har ej undersökts.

Leran har torrskorpekaraktär ned till ca 1 m djup och är siltig samt innehållande enstaka växt- och skalrester. Ställvis förekommer även sandskikt i leran. Dess

mäktighet varierar mellan ca 1 och 19 m. Den naturliga vattenkvoten har uppmätts variera mellan 32 och 81 % och konflytgränsen mellan 27 och 69 %. Den korrigerade odränerade skjuvhållfastheten har utvärderats till ca 10 kPa under nivån för torrskorpan med en ökning mot djupet på ca 1,3 kPa/m. Enligt utvärderade CPT-sonderingar är leran normalkonsoliderad.

Friktionsjorden har en mäktighet mellan ca 0,5–4,5 m. Dess egenskaper har ej undersökts.

Vid utförda sonderingar har bergets överyta ej verifierats.

I området söder om Löftabrovägen bedöms det att grundläggning av byggnader kan utföras med platta på mark och att vägar kan anläggas utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Norr om Löftabrovägen behöver grundläggning av byggnader och vägar utföras med hänsyn till risk för skadliga sättningar. Detta kan komma att innebära förstärkningsåtgärder i form av exempelvis utskiftning av lera, kompensationsgrundläggning eller pålning. Val av metoder och dess omfattning avgörs vid framtida detaljprojektering.

Tillfälliga schakter ned till ca 2 m under ursprunglig marknivå bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1 eller flackare under förutsättning att släntkrön inte belastas med mer än 10 kPa inom ett avstånd motsvarande aktuellt schaktdjup.

Innan grundläggning sker ska all organisk ytjord (mulljord) schaktas bort och ersättas med packat krossmaterial. Grundläggning av byggnader och ledningar ska ske på frostfritt djup alternativt isoleras.

Inför detaljprojektering rekommenderas att kompletterande fältundersökningar utförs när mer detaljerad information gällande marknivåer, byggnaders placering, utformning och lastsituation finns tillgängligt. Detta för att verifiera de bedömda grundläggningsförhållanden för samtliga byggnader och vägar samt specificera behov av eventuella förstärkningsåtgärder.

Hydrologiska förhållanden

Fritt stående vatten har observerats i skruvborrhål från markytan ned till ca 1,8 m djup under markytan.

Avläsning av grundvattenytan i installerade grundvattenrör visar på grundvattennivåer mellan ca 0,2 och ca 1,6 m djup under markytan. Avläsning av grundvattenrören har vid upprättandet av detta PM utförts vid 1 tillfälle. Grundvattennivåns variation över året har därmed ej undersökts. Närheten till havet gör dock att grundvattennivån till stor del styrs av havsnivån och därav är relativt stabil över tid.

Fysisk miljö

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen söder och öster om planområdet består av fristående villor eller fritidshus på större tomter. Majoriteten av den omgivande bostadsbebyggelsen fungerar som åretruntbostäder.

Grönområde

Planområdet omfattar främst av marker som har blivit avverkade. Området gränsar till större sammanhängande grönområde med uppvuxna träd, belägna utanför planområdet och i gällande detaljplan från 2008 planlagt som Natur.

Då topografin är brant syftar den naturmark som inte tas i anspråk för bostäder främst till att utgöra spridningskorridor för djur och växter samt avledning av skyfall. Befintlig passage i form av trappa planläggs som Natur i aktuell detaljplan och ska fortsatt vara kvar enligt gällande servitut.

Landskapsbild

Planområdet sluttar övervägande mot nordväst och längs planområdets södra gräns sträcker sig en bitvis brant höjdrygg i östvästlig riktning. Landskapsbilden och området topografi ger vidsträckta utblickar ut över jordbruksmark i norr och havet i väster.

Ekosystemtjänster

Inom planområde fanns det många stödjande och reglerande ekosystemtjänster genom träden, innan det avverkades. Efter avverkningen finns det enbart genom mark och markvegetationen kvar flödesreglerande tjänster samt genom blomning pollinerande tjänster.

Stenmurarna och det kvarstående trädet tillför viss biologisk mångfald. Även de unga skotten av trädföryngringen tillför vissa reglerande tjänster såsom luftrening och viss temperaturreglering, men i mycket mindre skala än de vuxna träden gjorde.

Trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid väg 845, Löftabro eller Löftaskog. Dessa trafikeras av linje 615.

Skolskjuts

Skolskjuts stannar på västra sidan av väg 845.

Gång och cykel

Kattegattleden – en 390 kilometer cykelled som sträcker sig längs kusten från Helsingborg i Skåne, genom Halland, till Göteborg – går förbi planområdet längs Löftabrovägen.

Inga separata gång- och cykelvägar finns i Löftaskog.

Motortrafik

Löftaskog ligger längs väg 845, strax söder om gränsen till Kungsbacka kommun och Frillesås tätort. Väg 845 är en statlig väg.

Planområdet kommer att trafikmatas via Löftabrovägen och två kvartersgator i västra delen av planområdet. I Löftaskog finns även flertalet enskilda utfartsvägar.

Service

Stråvalla strand ligger i närområdet och där finns småbåtshamn och två badplatser. Strandområdet avgränsas av Västkustbanan. Planskild korsning för fotgängare och cyklister finns i nära anslutning till planområdet.

Kommersiell service finns i Frillesås i Kungsbacka kommun.

Närheten till stationen i Åsa ger förutsättningar för ett hållbart resande.

Det finns en förskola på orten. Närmsta grundskola i Varbergs kommun är Väröbackaskolan (F-9) belägen cirka 6 km söder om Löftaskog.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i angränsning till planområdet.

2024-06-27 lämnade Länstyrelsen i Halland beslut om avskrivning av begäran om arkeologisk utredning. Länsstyrelsen bedömer utifrån det topografiska läget, omgivande fornlämningsmiljön och inskickat underlag med en översiktlig kulturhistorisk beskrivning av Strandbackarna att det inte är motiverat att utföra en

Miljö

Natur

Planområdet har inventerats gällande naturvärden dels 2023, innan delar av området avverkades samt 2024 efter att delar av området avverkades.

Majoriteten av inventeringsområdet söder om Löftabrovägen ar nyligen avverkat och de rester av träd och buskar som finns kvar bestar av blandade trädslag som exempelvis ek, asp, tall och björk. Området längst i sydväst är en gallrad yta som nu består av buskmark med enar, unga lövträd och några salix-arter. Inom området finns en stenmur som tidigare beskuggades av de träd som nu ar avverkade. Ytan norr om Löftabrovägen består av en betesmark som aktivt betades av nötkreatur under inventeringstillfallet 2024. Från investeringsområdets sydöstra kant är det ca 170 m till kustlinjen och strax norr om området finns åkermark som sträcker sig norrut mot Löftaån.

Vid inventering noterades 8 relevanta naturvårdsarter. I utsök från Analysportalens databaser återfanns ytterligare 11 relevanta naturvårdsarter.

Relevanta naturvårdsarter redovisas i NVI tillsammans med motivering till varför de har utpekats som naturvårdsarter samt i de flesta fall en kortfattad beskrivning av varje arts ekologi. Samtliga arter förutom praktbyxbiet är vanliga arter med visst signalvarde.

Praktbyxbiet har ett påtagligt signalvärde och signalerar förekomster av solexponerad sand och är en bra signalart for insektsrika sandmarker.

Ingen av naturvärdsarterna ar sällsynta men följande är rödlistade:

• Nära hotad (NT): Gulsparv, svinrot, ligusterfly och björktrast

• Starkt hotad (EN): Grönfink

Det ska namnas att grönfink har minskat kraftigt på grund av sjukdom och inte på grund av brist på habitat.

Skyddade arter

Vid inventeringen noterades en art (gulsparv) som omfattas av skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845) och i utsök från SLU Artdatabankens databaser återfanns ytterligare 6 arter. Dessa skyddade arter redovisas i NVI och utgörs av:

• Fågelarter (som ar skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen) prioriterade enligt Naturvårdsverket: Björktrast, grönfink, gulsparv och hämpling.

• Djurarter skyddade enligt 6 §: Huggorm och vanlig snok.

• En växt skyddad enligt 8 §: Idegran.

Stora delar av investeringsområdet har låga naturvärden eftersom det nyligen har avverkats eller utgörs av igenväxande mark. Skogsmiljöerna innehöll inga högre naturvärden även innan avverkningen skedde. Det som kvarstår av naturvårdsintresse är betesmarken och objektet som avgränsats i öster samt stenmurarna. Det finns inga högre naturvärden knutna till dessa objekt, men om det finns möjlighet att spara dem vid fortsatt planering så är det gynnsamt för bland annat insekter, grod- och kräldjur samt fåglar.

Fladdermusarterna Djärgpipistrell (LC) och Nordfladdermus (NT) har 2022 och 2024 rapporterats i Artportalen på olika ställen i utkanten av planområdet. Dvärgpipistrellen är mycket vanlig i park- och grönområden i urbana miljöer. Den jagar gärna i gläntor och bryn där vegetationen är glesare, men gärna i närhet till skog. Nordfladdermus är en av Sveriges vanligaste arter, men har visat upp en nedåtgående trend de senaste decennierna, varför den är upptagen på rödlistan som NT – nära hotad. Nordfladdermus, som är vanlig i urbana områden, jagar ofta längs bryn och trädridåer. Den jagar på relativt öppna landskap och i kantzoner mellan skog och åker och i parker.

Båda arterna är vanliga i grönområden i anslutning till urbana miljöer. Vid återhållsam och anpassad belysning längs gator ska de inte påverkas nämnvärt av småskalig exploatering. Gatorna i anslutning till planområdet ligger utanför planområdet, men här finns ingen gatubelysning i dagsläget. Grönstråket mellan planområdets öar av bebyggelse har bevarats och kan fungera som spridningskorridor för dessa arter.

Förekomsten av parkslide bör beaktas i fortsatt planering sa att inte arten sprider sig med jordmassor.

Strandskydd

Längs med havskusten är strandskyddet här utvidgat till 300 m på land. Del av planområdets västra del omfattas av detta utökade strandskydd.

Enligt Länsstyrelsen i Hallands PM Strandskydd vid småvatten/små vattendrag (2020-01-20) omfattas anlagda dammar och våtmarker, med en vattenspegel om högst 1000 m2, inte av strandskydd. Detta gäller även artificiella vattendrag för markavvattning såsom diken. Befintliga diken inom planområdet bedöms vara grävda diken för markavvattning och omfattas därmed inte av strandskydd.

Dagvatten

Recipient för dagvatten från området är Vendelsöarkipelagen. Enligt VISS så har detta vattenområde måttlig ekologisk status, och området uppnår en god kemisk status. Man har som målsättning att uppnå god kemisk och ekologisk status 2027.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Området har historiskt varit betesmark, åkermark och skog. Området har inte tidigare varit bebyggt.

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.

De gällande riktvärdena anger följande avseende buller från spårtrafik och vägar: Buller från spårtrafik och 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.

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

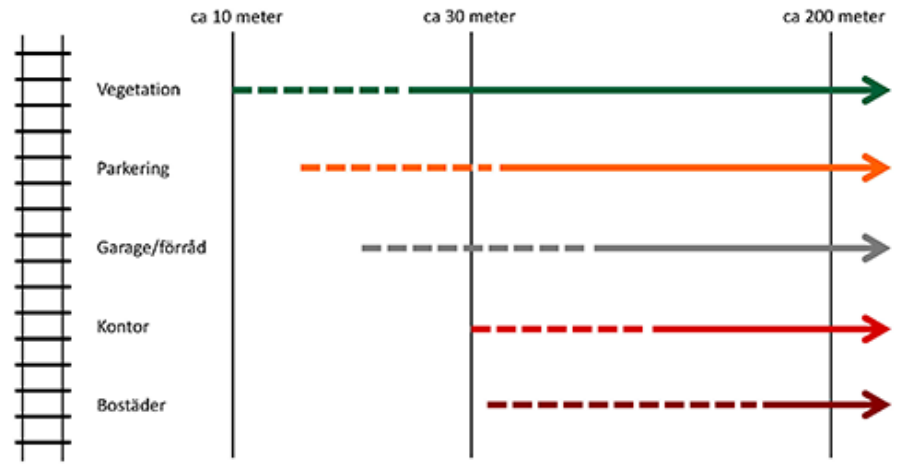
Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids för uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inom yttre beredskapszon för Ringhals.

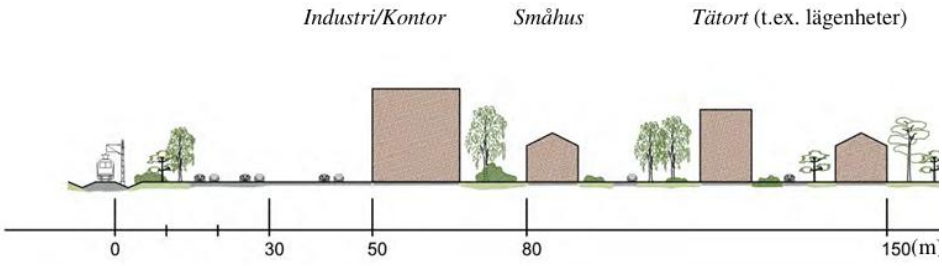
Planområdet ligger med närhet till Västkustbanan, vilken är järnväg för farligt gods.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnväg, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmitt (figur nedan). Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.



Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamheter. Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. Linjerna i figuren har därför streckats. (Källa Trafikverket)

Utifrån aspekten att Västkustbanan är en järnväg med farligt gods finns för småhus basavståndet 80 meter, och ett reducerat avstånd på 50 meter.



Basavstånd för Västkustbanan. På 50 meter ifrån järnvägen kan industrier och kontor placeras utan några speciella åtgärder. Småhus och tätort ska ligga på > 80 meter ifrån järnvägen. (Källa Länsstyrelsen i Halland, Riskanalys av farligt god i Halland)

Om man önskar göra avsteg från riktlinjer avseende basavstånd är det, inom vissa gränser, möjligt att genom olika kompenserande åtgärder bibehålla en god säkerhetsnivå.

Funktionskrav	Högre nivå	Lägre nivå
Förhindra mekanisk konflikt	-	-
Reducera/motverka strålningseffekter	-	-
Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion	-	-
Motverka/reducera effekter från giftig gas	För flerbostadshus: Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av riskkällan.	-
Begränsa antal personer som kan bli utsatta för en olycka	Utforma området mellan småhus och led på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamytor etc. inte placeras inom detta område.	Samma

Säkerhetshöjande åtgärder för typområde Småhus (villor, parhus, radhus, storvillor och liknanden). (Källa Länsstyrelsen i Halland, Riskanalys av farligt god i Halland)

Risk för översvämning

Löftabrovägen ligger mellan 3,25 och 12,50 meter över havet. Den föreslagna kvartersmarken för bostäder ligger generellt något högre än Löftabrovägen och ligger inte i riskzonen för översvämning från havet.

Åkermarken norr om Löftabrovägen ligger delvis lägre än rekommenderade +3,5 möh.

Risk för erosion, skred och ras

För befintliga förhållanden bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott vara tillfredställande. Detta då höjdskillnaderna är små i den del av området som utgörs av lösjordmark samt att släntlutningen ej överstiger 1:5. Övriga delar av området utgörs av jord med ringa mäktighet eller berg i dagen, vilket innebär att stabiliteten är tillfredställande.

Enligt IEG Rapport 4:2010 för nyexploatering/planläggning detaljerad utredning, ligger intervallet på erforderlig säkerhetsfaktor på Fc ≥ 1,7–1,5 (odränerad analys).

För aktuell utredning bedöms det att en säkerhetsfaktor i övre delen av spannet ska väljas. Detta då undersökningens omfattning är begränsad och enbart direktmetoden använts för att bedöma säkerheten mot stabilitetsbrott.

Direktmetoden, med ett försiktigt val av den odränerade skjuvhållfastheten, konstant 10 kPa och Ncb-faktorn, 5,5, visar att en last upp till 30 kPa uppnår säkerhetsfaktor 1,7. 30 kPa motsvarar på ett ungefär belastningen från ett trevåningshus eller en uppfyllnad på 1,5 m.

Jordlagerföljden norr om Löftabrovägen utgörs till stor del av sättningsbenägen lera. Varierande mäktigheter innebär också risk för differenssättningar. I samband med framtida detaljprojektering behöver det säkerställas att skadliga sättningar ej uppkommer i detta område.

Totalstabiliteten i detaljplaneområdet bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Även för utbyggda förhållanden bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott vara erforderlig. Detta med förutsättning att belastningen på jorden ej ökas med mer än 30 kPa i området norr om Löftabrovägen. Ska jorden belastas över denna gräns erfordras förstärkningsåtgärder, alternativt att det via en fördjupad utredning visas att högre belastning kan accepteras.

Markradon

Planområdet är beläget på låg- till normalradonmark enligt utredning framtagen den 2024-07-31.

En radonmätning har utförts på synligt berg med avseende på gammastrålning inför uppförande av bostäder. Syftet med mätningen är att klassificera markradon genom mätning på krossmaterial och berghällar som ligger inom fastigheten. Mätningarna utfördes i 12 punkter utspritt över området på synligt berg.

Utförda mätningar visar på uppmätta värden mellan 0,09 och 0,14 µSv/h vilket motsvarar låg- till normalradonmark. Inom området för planerade byggnader klassas marken som låg- till normalradon vilket innebär byggnadskonstruktionerna skall vara radonskyddande.

Sociala

Demografi

Närliggande bostäder öster och söder om planområdet har en blandad befolkningssammansättning sett ur åldersstruktur. Närliggande bostäder har till övervägande del personer folkbokförda på adressen, vilket tolkas som att de används som åretruntbostäder.

Jämlikhet

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

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 plan har en social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys tagits fram.

Teknik

Vatten, spill- och dagvatten

Planområdet gränsar till område med antaget verksamhetsområde för spill och dricksvatten. Verksamhetsområde för dagvatten finns ej i planens närhet.

För dricksvatten finns kommunala ledningar i planområdets närhet.

Det finns idag inga brandvattenposter i omkringliggande områden. Det finns en befintlig brandpost sydost om nytt område, mer än 150 meter bort. Brandvattenkrav i området ligger på 10 l/s med ett minsta tryck på 15 mvp.

I dagsläget finns inte några kommunala dagvattenledningar i området. Dagvatten och skyfall rinner idag i diken längs med Löftabrovägen och går genom vägtrummor över till ansamlingsområde på ängen norr om Löftabrovägen. Dagvatten tas om hand lokalt på varje enskild tomt, alternativt saknas LOD-lösning för byggnation med äldre bygglov. Analys av befintliga rinnvägar har genomförts i Scalgo Live.

Pumphus för spillvatten finns idag beläget norr om Löftabrovägen. Enligt Svenskt Vatten P47 är rekommenderat avstånd 50 meter, och ett lägsta avstånd på 25 meter mellan pumphus och bostadsbebyggelse. Varbergs kommun har riktlinjer som säger att minsta avstånd mellan pumphus och bostadsbebyggelse ska vara 50 meter.

Energiförsörjning

Eldistributör i området är Ellivo.

Bredband

Fibernätet i områdets ägs av Varbergs Energi.

Telefoni

Skanova har ledningar för telefonnätet i närområdet.

Avfallshantering

VIVAB ansvarar för hämtning av hushållsavfall i området. Närmsta återvinningscentral finns i Väröbacka drygt 8 km söder om planområdet.

Mellankommunala intressen

Planområdet är beläget som närmast 200 meter från kommungränsen till Kungsbacka kommun och är en del av Frillesås tätort. Planområdet har god närhet till Åsa station i Kungsbacka kommun.

Utbyggnad av bostäder i gränsnära lägen, som Löftabro, ställer särskilda krav på samordning mellan kommunerna. För att säkerställa att infrastrukturen utvecklas i takt med bebyggelsen och att vardagslivet fungerar för invånarna oavsett kommungräns, är det nödvändigt att dessa områden planeras med ett helhetsperspektiv. Gränsnära bostadsutbyggnad bör ses som en gemensam angelägenhet där båda kommunerna samverkar för att uppnå långsiktig hållbarhet och resurseffektivitet.

Både Varbergs kommun och Kungsbacka kommun har ingått avtal med Trafikverket för utbyggnad av gång- och cykelbana längs med väg 845. Den nya gång- och cykelbanan kommer stärka möjligheten att på ett hållbart och jämlikt sätt röra sig mellan bostäder och service i Frillesås/Löftasog.

Kapaciteten inom förskola, skola och fritidsverksamhet i Frillesås styr huruvida möjlighet finns för boende i Löftaskog att välja Frillesås skola. För boende i Löftaskog, Varbergs kommun, säkerställs plats i förskola, skola och fritidsverksamhet i Stråvalla och Väröbacka.

Kungsbacka kommun är positiv till den föreslagna utvecklingen i Löftabro.

VARBERGS
KOMMUN

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14