VARBERGS KOMMUN

Samrådsredogörelse Detaljplan för del av Löftabro 1:2

Löftabro, Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 8 maj 2025 till 3 juli 2025.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Himleåns vattenråd, Regionstyrelsen, Varberg Energi AB, Varberg Energi Fjärrvärme AB, Varbergsortens El, Ellevio, Vatten & Miljö i Väst AB, Vägförening, Naturskyddsföreningen, PostNord, angränsande kommun, samt till berörda sakägare.

Samrådsredogörelsen är en av kommunens handlingar i aktuellt ärende som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form nedan. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska var vårdad, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Om flera synpunkter berör samma frågor görs hänvisning till andra yttranden där kommentar på motsvarande synpunkt finns.

Följande synpunkter har framförts under samrådstiden:

Statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2025-06-27

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-04-10. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en i landskapet väl anpassad utbyggnad av bostäder i form av 25 villor. Den föreslagna bostadsbebyggelsen placeras längs med Löftabrovägen, i anslutning till befintlig bebyggelse och sammanhängande grönområde.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder

enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 4 kap. MB samt hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 4 kap. MB

Området omfattas av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kap 2 och 4§§ på grund av kustens höga natur- och kulturvärden. Kommunen anger att planförslaget innebär utveckling av befintlig tätort och att undantagsregler därför gäller. Länsstyrelsen är inte enig i bedömningen att området utgör en tätort.

Hallands kust omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 § MB (rörligt friluftsliv) samt riksintresse enligt 4 kap 4 § MB (högexploaterad kust). Att bestämmelserna ska tillämpas i ärenden enligt PBL framgår av 2 kap 2 § PBL.

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

1. det inte möter något hinder enligt 2–8 §§ och

2. 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.

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.

Riksintresseområdet enligt 4 kap 4 § MB utgör ett skydd för de s.k. högexploaterade kustområdena. Av lagtexten framgår att fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov. Av förarbetena framgår att en högre grad av återhållsamhet ska gälla för att tillåta fritidsbebyggelse än vad som följer av 1 §. Det förhållandevis begränsade utrymme som återstår för ytterligare fritidsbebyggelse inom angivna områden bör enligt förarbetena så långt som möjligt utnyttjas för andra former av fritidsbebyggelse än enskilt ägd bebyggelse.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram, se planbeskrivningen s. 27. Där anges att ”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 2045. 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.”

I bullerutredningen syns att den dygnsekvivalenta ljudnivån från järnvägen kan överskrida 60 dBA i område A år 2045. I plankartan finns ingen planbestämmelse som förhindrar att bostäder placeras inom det orange-färgade området där den dygnsekvivalenta ljudnivån är mer än 60 dBA, men mindre eller lika med 65 dBA. I detaljplanen bör antingen säkerställas att bostadshus inte placeras inom det orange-färgade området, eller så bör en planbestämmelse läggas till för bostadshus inom det orangefärgade området. I den planbestämmelsen kan det t.ex. stå:

”Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m2 vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, 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 fasad.”

I bullerutredningen sägs att beräkningar har utförts i programvaran CADNAA 2024 MR1, enligt nordiska beräkningsmodellen TemaNord 1996:524 och 1996:525, samt att spårtrafik beräknas med hjälp av Trafikverkets senaste Excel verktyg ”trafikuppgifter-jarnvag-t22och-bullerprognos-2045.xlsx”.

Länsstyrelsen konstaterar att trafikbullerutredningen är utförd med en metod som inte rekommenderas längre av Naturvårdsverket. Naturvårdsverket rekommenderar beräkningsmetoden Nord 2000 och ger följande vägledning, se Buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

”Naturvårdsverket och övriga berörda myndigheter inom den nationella bullersamordningen rekommenderar att beräkningsmetoden Nord 2000 används vid beräkning av buller i samband med planering och byggande av trafikinfrastruktur och bullerskyddsåtgärder, vid planarbete och bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt vid tillsyn enligt miljöbalken (1998:808). Beräkning med Nord 2000, i stället för tidigare rekommenderade Nord96-Väg respektive Nord96-Spår, ger bättre förutsättningar för mer noggranna och rättvisande beräkningsresultat. Det bedöms ge ökad samhällsnytta och bättre hänsyn till ljudmiljön vid planering och utformning av bebyggelse, transportsystem och bullerminskande åtgärder. Myndigheterna rekommenderar vidare att de anvisningar som är framtagna av Kunskapscentrum om buller följs. Genom att följa anvisningarna blir beräkningarna enhetliga och jämförbara.”

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap.

PBL

Naturvärden

Det finns risk att föreslagen detaljplan kan ha en negativ påverkan på områdets naturvärden. Idag finns ett grönt stråk som separerar befintlig

bebyggelse på ett sätt som möjliggör en flyttnings- och spridningskorridor in till skogen på kullen.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

Jordbruksmark

Det föreslagna planområdets kvartersmark är beläget på bägge sidor av Löftabrovägen. Området söder om vägen består av naturmark som idag utgöra av kalhygge med berg i dagen. Mindre del jordbruksmark tas i anspråk för transformatorstation. På grund av den ringa omfattningen av marken har kommunen bedömt att lokaliseringsutredning inte behövt tas fram.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning eftersom jordbruksmarken inte är brukningsvärd vad gäller beskaffenhet, storlek och i viss mån läget. Det är en liten del som ianspråktas, området är ett jordbruksblock som är 0,25 hektar stort, cirka 0,15 hektar av det ianspråktas. Hela åkern kan dock anses förbrukad för jordbruk men 0,25 hektar är också en liten areal som inte är så lämpad för rationellt jordbruk. Det är en åker som 2014 ändrade ägoslag till åkermark med permanent gräsmark, från 2017 ej stödberättigande.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Länsstyrelsen yttrade sig i ärende 3572-24 inför detaljplan. Efter det gjordes en komplettering av sökande med en redovisning av en kulturhistorisk beskrivning av Strandbackarna. Länsstyrelsen meddelade likt uppgift på s 23 i planbeskrivningen att det inte är motiverat att genomföra en arkeologisk utredning av planområdet.

Ur fornlämningssynpunkt lämnar Länsstyrelsen ärendet utan erinran. Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Kommentar:

Förslaget bedöms förenligt med nya översiktsplanen för Varbergs kommun ÖP 2050, antagen 29 juni 2026 i kommunfullmäktige. Förslaget är inte förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande utifrån riksintresset 4 kap MB. Översiktsplanen har sedan granskning minskat antal föreslagna bebyggelseområden och kvarvarande exploatering i Stråvalla/Löftaskog avser främst bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse, inom Frillesås tätort. Kommunen anser fortsatt 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 förhindra åtgärder och exploatering som medför att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. I planeringen 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.

Riksintresse

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.

Bebyggelsen i planförslaget har anpassats till landskapsbilden och regleras genom planbestämmelser för suterräng, stödmurar och friliggande hus vilket tvingar bebyggelsen att följa landskapets förutsättningar. Planförslaget har även säkerställt den grönkorridor som binder ihop Löfta å med grönområden inom Stråvalla och bevarat trappa som leder ner från befintlig bebyggelse till Löftabrovägen som en förbindelse med havet och strandängarna.

Planförslaget bedöms inte heller påverka det rörliga friluftslivet i 4 kap 2 § MB. Förslaget har bearbetats för att minska utfartsrörelser från enskilda fastigheter på Löftabrovägen och bedömer att förslaget inte påverkar framkomligheten eller upplevelsen av det rörliga friluftslivet längs Kattegattleden, andra delar av Kattegattleden har samma förutsättningar tex. Läjet.

Trafikbuller

Plankartan kompletteras med planbestämmelse gällande buller i enlighet med länsstyrelsen förslag. ”Om buller från spårtrafik och vägar överskrider den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA eller 65 dBA för bostäder upp till 35 m2 vid en bostadsbyggnads fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad, 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 fasad.”

För planarbete enligt plan- och bygglagen som inletts före den 1 juni 2024 behöver ingen ny bullerutredning för vägtrafik utföras med anledning av byte av beräkningsmetod, om det inte finns särskilda skäl. För järnväg gäller motsvarande för planarbete som inlett innan 1 januari 2025.”

Jordbruksmark

Planförslaget har reviderats och jordbruksmark kommer tas i anspråk för dagvattenhantering för planområdet och de befintliga fastigheterna inom avrinningsområdet. Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken bör mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Kommunen bedömer att hantering av dagvatten för den befintliga bebyggelsen och planområdet är av ett väsentligt samhällsintresse.

Naturvärden

Spridningstråket har justerats och begränsas nu inte av tillkommande bebyggelse. Planområdet har även delats upp och möjliggör flera gröna kilar mellan bebyggelsen.

2. Trafikverket, 2025-05-28

Tidigare samråd

2020-03-31 avslutade ÅVS som handlade om området och att det finns ett stort behov för gående och cyklister att ta sig över och längs med väg 845 i Stråvalla. Åvs:n förslog bl.a. följande:

• I nya detaljplaner i Löftaskog tas det särskild hänsyn till att det finns möjlighet att gå och cykla mellan området och hållplatser, förskola, stranden och andra viktiga målpunkter

• Anlägga GC banor på östra- och västrasidan

• Ordnad passage vid förskolan, med mittrefug och kantsten. (TRV 2019/14635)

2021-06-23 hade Trafikverket inget att erinra mot bygglov för enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Löftabro 1:2. (TRV 2021/78100)

2023-08-15 hade Trafikverket inget att erinra mot att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på Löftabro 1:2 prövas positivt. (TRV 2023/85973)

Sedan år 2020 har ett omfattande samverkan angående vägutformning samt dagvattenhantering skett som en dela av planarbete för Stocken 2:4 har (TRV 2020/136759, TRV 2023/133827).

Infrastruktur

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken och primärstråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

Väg 845 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken eller primär väg för farligt gods men ingår i det funktionellt prioriterat vägnät samt är en omledningsväg för väg E6 – ett utpekat riksintresse. Vägen har en skyltad hastighet på 60 km/tim och trafikmätning från 2016 visar 2584 fordon per dygn.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Det är noterat att kommunen förväntar att den ”tillkommande bostäder förväntas bidra till en ökning av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 330 fordon per dygn… planförslaget inte bedöms påverka det statliga vägnätet negativt i större utsträckning. Det föreligger inte några kapacitetsproblem i korsningen vid väg 845, givet de beräknade trafikflödena med exploatering år 2040”.

Den norra enskildväg som ansluter utmed väg 845, Kapelliden, är mitt emot ”öglan” som planeras att byggas om som en konsekvens av planförslaget Stocken 2:4. Det är nu oklart om och när åtgärder kommer att ske, delvis pga. koppling till den avstannad arbete med GC vägen.

Det är olämpligt att anta denna detaljplanen innan vägåtgärderna är på plats och trafiksäkerhet vid anslutningen är förbättrat.

Dagvattenhantering

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar järnvägensområdets dike på något sätt. Kommunen måste säkerställa att allt dagvatten samt skyfall inte förväntas hanteras i någon del av Trafikverkets anläggningar. Trafikverkets trumma är beräknad för att klara skyfall utifrån de förutsättningar som rådde innan exploateringen, dvs. den är inte dimensionerad för varken större eller snabbare flöden. Trafikverket har skyldighet att sköta sin anläggning utifrån de förutsättningarna som råder idag inte utifrån de nya.

Exploatören kan inte heller spola eller rensa befintlig kulvert på eget bevåg. Utifrån utredningen framgår att exploateringen är i stort beroende av en 800 mm kulvert, vilket anses inte tillräckligt och kan snabbt sätta igen om det kommer grenar och annat. Med nuvarande besiktningsrutin är det ett risktagande att bygga ett område som är beroende av en enskild trumma.

Gång och Cykel

Trafikverket inväntar beslut om kommunen vill fortsätta planering och projektering av den gång och cykelväg som kommunen hade tidigare prioriterat i den Regional Cykelplan. I nuläget är det oklart GC vägen är fortfarande aktuellt.

Farlig godshantering

Trafikverket noterar att kommunen har bestämt att ny bostadsbebyggelse inte får uppföras närmare än 80 meter från järnväg med farligt gods, nämligen alla statliga järnvägar i Hallands Län.

Bullerstörning

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Sammanfattande bedömning

På grund av oklarheter kring kommunens prioritering av GC vägar inom området anser Trafikverket att det är högst olämpligt att anta denna detaljplan innan vägåtgärderna är på plats.

Övrigt

Trafikverket noterar att planförslaget avviker delvis från gällande översiktsplanen för Varbergs kommun.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Trafikflöde

Planförslaget har kompletterats med Trafik PM som förtydligar att denna plan inte förutsätter en vägåtgärd på väg 845 och att den inte ska invänta kommande åtgärder på Stocken 2:4. Vilkor om startbesked går inte att koppla till åtgärder för den aktuella planens genomförande.

Dagvatten

Dagvatten och skyfall hanteras i planförslaget så att inte Trafikverkets trumma eller dike påverkas med någon försämring av tillkommande vatten.

Gång och cykel

Kommunens intention är att GC-väg ska byggas ut. Förtydliganden mellan Trafikverket och kommunens infrastukturstrateg har kommunicerats. GC-väg finns med i kommunens budget för 2026 -2028.

3. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2025-06-05

Beslut

Arbetsutskottet beslutar
1. att i samrådsskedet lämna yttrande i enlighet med vad som framgår under rubriken Övervägande, över förslag till detaljplan för del av Löftabro 1:2.

Beslutet fattas med stöd av punkt 6.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Övervägande

Planförslaget är delvis förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Delar av områden som föreslås för exploatering ligger utanför utpekade utvecklingsområden i den fördjupade översiktsplanen för norra kusten, beslutad av kommunfullmäktige 14 februari 2017, § 16.

Dagvattenutredningen för Löftabro 1:2 förutsätter att dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande (LOD) på respektive fastighet, utan att ett kommunalt verksamhetsområde för dagvatten inrättas. Detta innebär en osäkerhet på längre sikt.

Det framgår av utredningen att angränsande områden, med befintliga dagvattenproblem, delvis avvattnas mot planområdet. Även om höjdsättningen och infiltrationen idag bedöms som tillräcklig, finns det en tydlig risk att lösningen med lokalt omhändertagande av dagvatten inte kommer vara tillräcklig vid förändrade förutsättningar, till exempel vid ökade flöden, misskötsel eller klimatpåverkan.

Givet de osäkerheter som finns kring dagvattenhanteringens långsiktiga funktion – exempelvis till följd av förändrade klimatförhållanden, ökade flöden eller bristande underhåll – bör det redan i detta skede övervägas om en gemensam eller kommunal dagvattenlösning kan bli aktuell. Det kan också finnas anledning att utreda behovet av ett kommunalt

verksamhetsområde för dagvatten i ett bredare sammanhang, där även närliggande områdens avvattningsförhållanden och befintliga problematik tas i beaktande.

I närområdet finns en befintlig förskola med en kapacitet på 51 platser. I hela område Väröbacka finns det från hösten 2025 en total kapacitet på 211 förskoleplatser. Med underlag från delområdesprognoserna 2024 innebär det att område Väröbacka når maximal kapacitet under 2031. Det pågår arbete med en detaljplan (överklagad) som innefattar fastigheten Stråvalla-Kärra 2:56 på vilken områdets nuvarande förskola är belägen (Stråvalla förskola).

Fastigheten Löftabro 1:2 ligger inom nuvarande upptagningsområde för Väröbacka. Väröbacka grundskola är en skola för stadierna F-9 där en pågående om- och tillbyggnad kommer resultera i en total kapacitet på 650 platser. Med underlag från delområdesprognoserna 2024 når upptagningsområdet maximal kapacitet cirka 2034–2037.

Upptagningsområdet berörs också av utbyggnadsplanen för Norra kusten - Bua och Väröbacka och i dagsläget finns ingen detaljplan för ytterligare en grundskola vilket bedöms behövas när utbyggnationen av bostäder i området påbörjas.

Ur ett lokalförsörjningsperspektiv vore det önskvärt att detaljplanen för befintlig förskola vid Stråvalla förskola och ny detaljplan för ytterligare grundskola i upptagningsområdet vinner laga kraft innan området genererar fler bostäder likt Löftabro 1:2.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats gälande dagvatten- och skyfallshantering och en ny dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Dagvattnet föreslås hanteras i dagvattendamm inom Vivabs verksamhetsområde.

Övriga synpunkter noteras.

4. Hamn- och gatunämnden, 2025-06-25

Hamn- och gatunämnden beslutar

1. tillstyrka samrådshandling gällande detaljplan för del av Löftabro 1:2.

Övervägande

Förslaget till detaljplan är en förändring från gällande detaljplan, där stor del av marken är planlagd som allmän platsmark, natur, med enskilt huvudmannaskap. Det innebär dock även ett utökat behov av närservice i området, något som historiskt tillgodosetts i annan kommun.

Då förslaget till detaljplan endast omfattar kvartersmark för bostadsändamål tillkommer inga skötselytor för hamn- och gatunämnden. Den befintliga naturmarken minskar i yta och därmed även krontäckningsgraden lokalt. Fastighetsägaren har dock avverkat grönstrukturen i området innan planarbetet startade.

Det vore fördelaktigt om en sammanhängande grönstruktur återstår där planförslagets bebyggelse på åkermarken skär av kopplingen mellan det öppna landskapet och skogen. Förvaltningen ser gärna att en justering av planområdet sker för att fortsatt möjliggöra detta.

Kommentar: *Spridningsstråket har förstärkts och begränsas nu inte av tillkommande bebyggelse. Den del av mark som är planlagd som allmän platsmark, natur, med enskilt huvudmannaskap föreslås nu planläggas med allmän plats, natur/skydd mot skyfallsvatten, med kommunalt huvudmannaskap. Även gata planläggs på nytt som allmän platsmark, med enskilt huvudmannaskap, för att rymma hela vägområdet med väg och diken.*

5. Kultur- och fritidsnämnden, 2025-06-23

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

- att tillstyrka förslaget till detaljplan för del av Löftabro 1:2.

Övervägande

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostäder i ett område som tidigare mest har bestått av fritidshus. Redan tidigare har exploatering skett i närområdet (Stocken 2:4) med en detaljplan som tillåter cirka 60 nya bostäder. När fler och fler flyttar in i området ökar också behovet av mötesplatser. Det kommer att innebära en större belastning på de

verksamheter som kultur- och fritidsnämnden ansvarar för, till exempel Bua ungdomsgård och Bua bibliotek.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen passar in i områdets karaktär och tar hänsyn till naturen. Bebyggelsen ska följa de rekommendationer och riktlinjer som finns i detaljplanen och andra relevanta dokument, så att den stämmer överens med områdets karaktär och omgivning.

Jämlikhetsbedömning

Ingen jämlikhetsbedömning anses nödvändig för det här ärendet.

Kommentar: *Noterat.*

6. Lantmäterimyndigheten, 2025-07-03

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan för samrådsyttrande och har följande synpunkter:

Plankarta

LM vill peka på att yttre plangräns på flertalet ställen ligger i fastighetsgräns som är oklar. Dessa oklara gränser behöver mätas in, alternativt fastighetsbestämmas. Det finns i dagsläget hos LM ingen inkommen ansökan om fastighetsbestämning.

Planbeskrivning

Sida 19 - Det mesta som presenteras i tabellen på sida 19 handlar inte om fastighetsindelning som förändras, varför LM rekommenderar att se över rubricering på sidan.

Sida 19 - I avsnitt om E-område (se nedan) behöver det framgå hur genomförandet är tänkt att gå till vad gäller just E-området (under avsnitt om ledningsrätter finns information om genomförande genom ledningsrätt alternativt avstyckning):

Del av fastigheten planläggs som kvartersmark för teknisk anläggning (E) för pumpstation respektive transformatorstation.

Sida 19 - Med anledning av det som presenteras i samrådshandlingarna er LM inte skäl att ompröva Löftabro ga:1 (se nedan). Det verkar mer rimligt att de nya fastigheterna får del i ga:n genom anslutning eller överenskommelse om anslutning, AL 42a-43 §§.

Gemensamhetsanläggning Löftabro ga:1	Omprövas så att nybildade fastigheter får andel i gemensamhetsanläggningen för gata.

Sida 20 - Stycket nedan beskriver inte fastighetsbildning. Här borde framgå hur fastighetsindelningen är tänkt att ändras, t ex huruvida E-området är tänkt att bli föremål för avstyckning (under avsnitt om ledningsrätter finns information om genomförande genom ledningsrätt alternativt avstyckning):

Fastighetsbildning

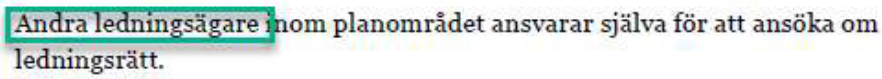
Planen ger möjlighet till att ca 30 200 m2 av fastigheten Löftabro 1:2 används för bostadsändamål samt 240 m2 för teknisk anläggning.

Sida 20 - Visserligen skulle man kunna tänka sig att Löftabro ga:1 behöver omprövas men inte som en följd av detaljplanens genomförande med anledning av att nya fastigheter ska få del i ga:n. Skäl till omprövning kan vara t ex att ga:ns anläggning/rättighetsområde behöver utökas eller minskas, eller att befintliga andelstal är inaktuella eller oklara. Det är inte otänkbart att det planerade markreservatet g1 vid en omprövning skulle kunna ingå i Löftabro ga:1, men beskrivning i planbeskrivningen talar inte för att planförfattare tänkt sig detta.

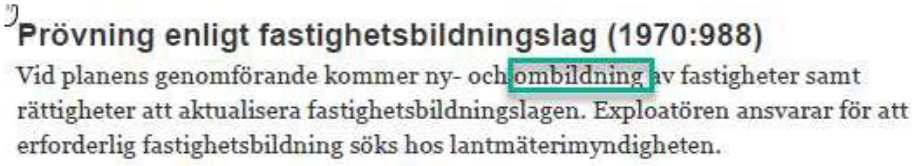
Gemensamhetsanläggningar

Som en följd av detaljplanens genomförande behöver gemensamhetsanläggningen Löftabro ga:1 omprövas så att varje avstyckad villafastighet får andel i gemensamhetsanläggningen. Detta kan påverka andelstalen för de fastigheter som i dagsläget har andel i gemensamhetsanläggningen.

Sida 20 - Här bör framgå vilka ledningsägare som menas, och vilken typ av ledningar det handlar om:

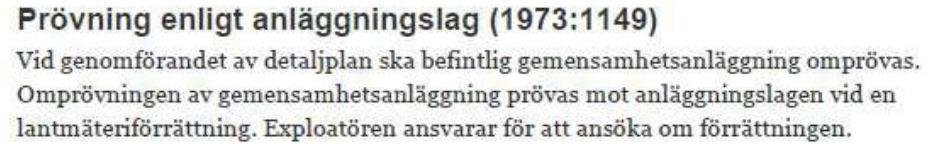

Andra ledningsägare inom planområdet ansvarar själva för att ansöka om ledningsrätt.

Sida 24 - På sida 19 under rubrik Förändrad fastighetsindelning framgår att det inte finns någon planerad ombildning.


Prövning enligt fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen. Exploatören ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

Sida 24 - Nedan saknas information om inrättandet av nya gemensamhetsanläggningar för gata och avfallshantering. Vidare vill LM återigen peka på att LM inte ser behovet av att ompröva Löftabro ga:1.


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.

Kommentar:

Fastighetsbestämning av planområdet har utförts av lantmäteriet och nu har alla gränser som angränsar mot plangräns god kvalitet.

Vägområde för tillkommande infartsväg på norra sidan av Löftabro föreslås ingå i ga:1 eller genomföras med en egen ga. Om den ska ingå i ga:1 behöver den fortsatt omprövas.

Övriga synpunkter har inarbetats inför granskning.

7. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2025-06-26

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar

1. tillstyrka förslaget till detaljplan under förutsättning att;
    a. detaljplanen utformas så att det finns förutsättningar och utrymme att klara eventuell rening och fördröjning av dagvattnet från planområdet då lokalt omhändertagande i området kan bli komplicerat.
    b. en beskrivning av hur uppströmsliggande fastigheters dagvatten avvattnas.
    c. Plankartan kompletteras med en planbestämmelse gällande skydd mot buller vid uteplats.
2. om bristerna kvarstår kan nämnden komma att avstyrka i granskningsskedet.

Övervägande

Buller

En bullerutredning har tagits fram där utredningen baseras på beräkningar för den planerade bebyggelsen. De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad (fritt fält) ligger inom intervallet 55–60 dBLAeq (dygnsekvivalent) samt 50–55 dBLAeq (dygnsekvivalent) för nattetid. Detta innebär att förordningen (2015:216) uppfylls enligt prognosen för år 2045. Möjlighet till uteplats finns vid minst en fasad för samtliga föreslagna byggnader.

Miljö-och hälsoskyddsnämnden anser att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som anger att vid anläggning av uteplats ska bullernivåer inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ifrågasätter hur lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet ska lösas. Enligt planhandlingarna ska fastigheterna anläggas på ett sätt som är höjdmässigt gynnsamt för lokalt omhändertagande av dagvatten vid varje enskild fastighet.

Förutsättningarna bedöms vara goda, då de nya byggnaderna kommer att placeras på krossmaterial, vilket ger bra möjligheter till infiltration. Men det framgår även att området i huvudsak består av berg som är täckt av ett

tunt jordlager och gles vegetation, vilket ytterligare motiverar frågan om hur dagvattenfördröjning ska hanteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har noterat att det saknas en beskrivning i planhandlingarna över hur uppströmsliggande fastigheter påverkas av planområdet, bland annat om hur befintliga fastigheters dagvatten avvattnas. Detta bör kompletteras till handlingarna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att miljökvalitetsnormen för vatten inte riskeras att påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse gällande buller vid uteplats. Uppdatera bullerutredning

Planförslaget har reviderats gällande dagvatten och skyfall och en ny dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Dagvattnet för planområdet och det befintliga föreslås hanteras i dagvattendamm inom Vivabs verksamhetsområde.

8. Räddningstjänsten, 2025-05-23

Räddningstjänsten väst har tagit del av handlingarna i ärendet och påpekar följande.

- I det nya bostadsområdet bör det finnas brandposter enligt gällande direktiv.
- Framkomligheten i området skall vara sådan så att tyngre fordon ej behöver backa för att komma ut från området.

För övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar: *Noteras.*

9. Regionstyrelsen, 2025-06-25

Region Halland tackar för möjligheten att yttra sig över detaljplanen. Yttrandet är avstämt mot aktuella förvaltningar, inklusive Hallandstrafiken.

Föreslagen detaljplan kommer ha avstånd mellan bostäder och hållplats som överstiger rekommendationer på 400 meter. Förslaget förmodas därmed försvåra möjligheten för boende att ta del av kollektivtrafiken eftersom det inte blir ett lika attraktivt sätt att resa när promenaden till närmsta hållplats är lång.

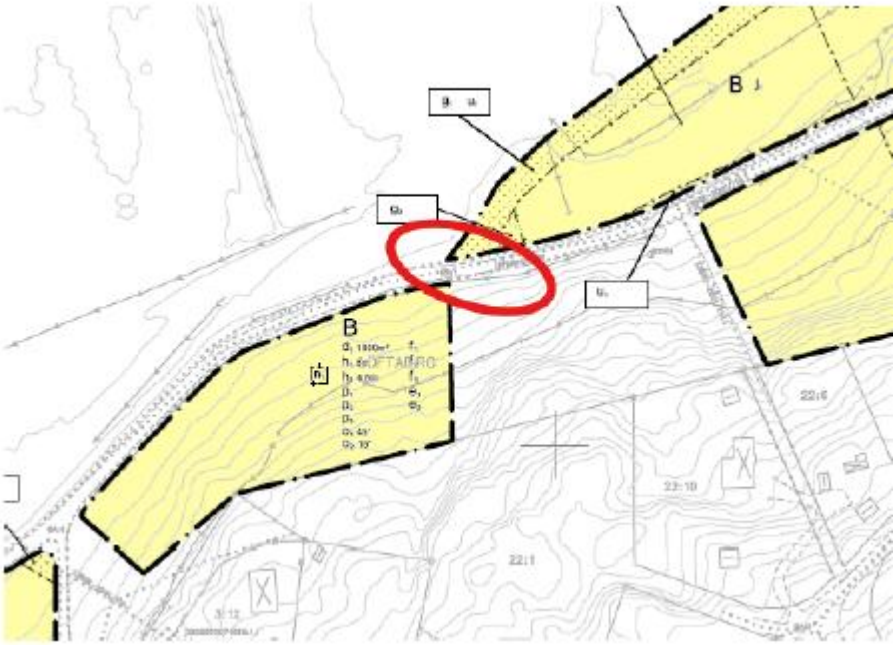
Området ligger inom Västkustbanans intressesfär. Region Halland vill därför poängtera att bebyggelsen inte får medföra begränsningar på eventuell framtida utveckling av Västkustbanan.

Kommentar: *Noterat.*

10. Ellevio, 2025-06-24

Ellevio AB har mottagit underlag för ärendet och har följande synpunkter.

Ett E-område för transformatorstation har placerats i planområdets västra delar. För att på ett bra sätt kunna förse området med el behöver Ellevio en mer central placering inom planområdet. Förslagsvis inom inringad del i kartan.



Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar:

Föreslaget område för transformatorstation har reviderats utifrån önskat läge.

11. Vatten & Miljö i Väst AB, 2025-06-25

Yttrande över Samråd för detaljplan Löftabro 1:2, Varbergs kommun

Vatten och avlopp

Området ska ingå i verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten, men inte för dagvatten. Befintliga spill- och dricksvattenledningar samt en pumpstation finns i anslutning till området. Området ska kompletteras med serviser, några nya ledningar samt brandposter. Vissa ledningar behöver flyttas. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande va-taxa.

Exploatören står för kostnader för flytt av va-ledningar samt nya brandposter. Vivab har inte önskemål om fyra nya brandposter, detta borde ses över om det finns behov av så många. Exploatören ska även bekosta kostnader för ändring av befintlig ledningsrätt. Ingen ersättning för ledningsrätt utgår till markägaren.

Inga stenmurar eller stenrösen får anläggas inom ledningsrättsområdet eftersom detta försvårar drift och underhåll av va-ledningarna. Ny spillvattenledning i den nya parallellgatan behöver projekteras, den profil som finns visar att det är för lite täckning på ledningen och saknar lutning på ledning.

Detaljplanen kommer inte att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Utbyggnad, ansvar, drift och skötsel av dagvatten- och skyfallsanläggningar åligger fastighetsägare, markägare och vägförening.

För att ett område ska byggas utan verksamhetsområde för dagvatten så krävs det att man tydligt och för all framtid säkrar lösningar som anläggs både för dagvatten och skyfall. Nya trummor under väg ska tillfalla vägföreningen enligt va-utredning, detta ska vägföreningen godkänna. Diken utmed vägen är redan idag vägföreningens ansvar och dessa ska inte planläggs som kvartersmark. Nya diken för skyfall, enligt bilaga fyra i va-utredningen är varken skyddade i detaljplanen eller säkrade för drift, underhåll eller ansvar. Bör planläggas som skydd/natur.

Avfallshantering

För kvarteret norr om Löftabrovägen krävs en gemensam plats för avfallskärl i anslutning till Löftabrovägen. Området regleras i detaljplanen som gemensamhetsanläggning. Eftersom även sortering av förpackningar kommer att ske fastighetsnära är det viktigt att området är tillräckligt stor för att inrymma framtida 4 fackskärl.

Dragvägar för kärlen ska vara utformade så att det inte är några hinder längs dragvägen (t.ex. trösklar, höga kantstenar).

Kommentar:

Planförslaget har reviderats så att dikena längs Löftabrovägen är inom vägområdet.

Dagvattenhantering kommer ske inom verksamhetsområdet för Vivab.

Vändplan ersätter gemensamhetsanläggning för sophanteringskärl. Alla fastigheter kommer kunna ha fastighetsnära sophantering.

Gatan för fastigheterna på den norra sidan av Löftabrovägen kommer höjas ytterligare en meter för att möjliggöra självfall.

12. Naturskyddsföreningen, 2025-07-02

Naturskyddsföreningen i Varberg vill härmed yttra sig angående detaljplaneförslaget för del av fastigheten Löftabro 1:2. Föreningen motsätter sig den föreslagna exploateringen och anser att planförslaget bör avstyrkas i sin helhet, med hänsyn till dess negativa konsekvenser för biologisk mångfald, naturvärden och friluftsliv.

Hot mot biologisk mångfald och naturvärden

Det planerade området omfattar värdefulla naturmiljöer som utgör livsmiljö för ett rikt växt- och djurliv. Dessa inkluderar våtmarker, skogsbryn och öppna landskap som hyser en mångfald av arter och bidrar till viktiga ekosystemtjänster. Planerad bebyggelse skulle innebära en fragmentering av dessa livsmiljöer och därmed hota arternas överlevnad. Detta strider mot miljöbalkens krav på att värna den biologiska mångfalden och mot de nationella miljömålen.

Rörligt friluftsliv och rekreation – ett riksintresse i fara

Det aktuella området är en del av det kustnära landskapet kring Stråvalla, som enligt miljöbalken utgör ett riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området används i hög grad av både boende och besökare för rekreation, naturupplevelser, cykling, vandring och bad. Kattegattleden löper här, och platsens lugn, tystnad och naturliga skönhet är en viktig del av dess attraktionskraft.

Den föreslagna exploateringen hotar att minska tillgången till sammanhängande natur för rekreation, vilket slår särskilt hårt mot äldre och personer med funktionsnedsättning som är beroende av lättillgänglig natur. Ett sådant ingrepp motverkar dessutom Varbergs kommuns egna mål om att vara en hållbar kustkommun.

Ekosystemtjänster och naturkapital riskerar att förloras

Exploatering av landskapet längs Löftabrovägen innebär också att viktiga ekosystemtjänster – såsom vattenrening, klimatanpassning, pollinering och erosionstryck – går förlorade. Områdets våtmarker spelar exempelvis en betydande roll för vattenreglering, vilket är särskilt viktigt i en tid av ökade översvämningsrisker. Att ersätta natur med hårdgjorda ytor innebär inte bara förlust av biologiskt värde, utan också ekonomiska kostnader för framtida generationer.

Ett natur- och kulturlandskap med stark lokal identitet

Området präglas av ett landskap som bär spår av äldre markanvändning och lokal kulturhistoria. Denna helhet bidrar till platsens identitet och biologiska variation. Storskalig nybyggnation riskerar att permanent förstöra denna känsliga balans och minska det upplevda naturvärdet för både människor och djur.

Sammanfattning

Naturskyddsföreningen i Varberg avstyrker detaljplanen för del av Löftabro 1:2 och uppmanar kommunen att i stället skydda och utveckla området som ett tillgängligt rekreationslandskap där biologisk mångfald och naturupplevelser står i centrum. Planförslaget hotar naturvärden som inte går att återskapa och står i direkt konflikt med kommunens ansvar för långsiktig miljömässig och social hållbarhet.

Vi uppmanar Varbergs kommun att dra tillbaka nuvarande planförslag och utreda möjligheten att klassificera området som skyddsvärt natur- eller rekreationsområde.

Kommentar:

Bebyggelsen i planförslaget har anpassats till landskapsbilden och regleras genom planbestämmelser för suterräng, stödmurar och friliggande hus vilket tvingar bebyggelsen att följa landskapets förutsättningar. Planförslaget har även säkerställt den grönkorridor som binder ihop Löfta å med grönområden inom Stråvalla och bevarat trappa som leder ner från befintlig bebyggelse till Löftabrovägen som en förbindelse med havet och strandängarna.

Planförslaget bedöms inte heller påverka det rörliga friluftslivet i 4 kap 2 § MB. Förslaget har bearbetats för att minska utfartsrörelser från enskilda fastigheter på Löftabrovägen och bedömer att förslaget inte påverkar framkomligheten eller upplevelsen av det rörliga friluftslivet längs Kattegattleden, andra delar av Kattegattleden har samma förutsättningar tex. Träslövsläge.

13. PostNord, 2025-05-08

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Noterat.*

14. Kungsbacka kommun, 2025-06-24

Sammanfattande inställning

Kungsbacka kommun är positiv till den föreslagna utvecklingen i Löftabro. Planförslaget synliggör dock behov av mellankommunal samordning,

särskilt gällande infrastruktur och samhällsservice, för att säkerställa en hållbar utveckling i gränsnära områden.

Kommunens inställning i detalj

Samhällsservice och kapacitet i Frillesås

Utbyggnaden i Löftabro sker i direkt anslutning till Frillesås, som idag fungerar som närmsta serviceort. Det är positivt att en viss befolkningsökning kan stärka underlaget för lokal service, därför är det viktigt att säkerställa att kapaciteten inom förskola, skola och fritidsverksamhet i Frillesås har en sund belastning.

Infrastruktur och cykelförbindelser

Kungsbacka kommun har ingått avtal med Trafikverket om satsningar på gång- och cykelinfrastruktur i Frillesås. Mot denna bakgrund är det angeläget att Varbergs kommun genomför en cykelbana mellan Stråvalla och Frillesås, i enlighet med den regionala cykelplanens prioriteringar. En sådan förbindelse är viktig för att stärka hållbara transportalternativ och det funktionella sambandet mellan orterna.

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.

Kommentar: *Varbergs kommuns intention är att GC-väg ska byggas ut i enlighet med regional cykelplan. Förtydliganden mellan Trafikverket och kommunens infrastukturstrateg har kommunicerats. GC-väg finns med i kommunens budget för 2026–2028.*

Vi ser positivt på fortsatt samordning i de mellan kommunala frågorna och att vi har ett helhetsperspektiv i flera kommungemensamma frågor.

Inkomna yttranden

Samlade kommentarer

I samrådet har det inkommit många yttranden av likartad karaktär. Nedan följer samlade kommentarer. Samtliga yttranden kommer i sin helhet efter det samlade svaret och i de fall det har funnits specifika frågor, kommer svar på detta att återfinnas i samband med det aktuella yttrandet. I slutet av samrådsredogörelsen finns en lista över samtliga åtgärder som har genomförts efter samrådet inför granskningen.

1. **Bevarande av naturvärden och rekreativa värden, ingen byggnation av området.**

   Naturvärdena och de rekreativa värdena i närområdet önskas bevaras som idag och området inte bebyggas. Yttranden argumenterar även för att riksintressen inte tillgodoses.

Kommentar: *Naturvårdskonsul har inventerat planområdet både innan och efter avverkning. Redan innan avverkning fanns det i området brist på naturvårdsarter och värdehöjande inslag som exempelvis gamla träd och död ved. Detta resulterade i bedömningen att skogsmiljöerna inte innehöll några högre naturvärden och fick avverkningsbeslut från Skogsstyrelsen.*

Vid de båda inventeringarna som genomfördes år 2023 och 2024 identifierades totalt två naturvärdesobjekt med ett visst naturvärde. Då registrerades även två stenmurar som utgör värdeelement.

Det som bedömts vara av naturvårdsintresse inom planområdet är betesmarken och stenmurarna. Aktuellt planförslaget föreslår dagvattenhantering inom betesmarken och att stenmurar ska flyttas till tomtgräns. Dessa åtgärder ses som gynnsamma för bland annat insekter, grod- och kräldjur samt fåglar. Dagvattendammen kan gynna den biologiska mångfalden i området om de utformas så att de fungerar både för dagvattenhantering och för biologisk mångfald. Förutom groddjur förväntas bland annat artgrupperna insekter, fladdermöss och fåglar gynnas av nya dammar som planförslaget möjliggör om de utformas på rätt sätt.

Inom en buffertzon på 1 km omkring inventeringsområdet förekommer ingen skyddad natur enligt 7 kap miljöbalken. Naturvärdesobjekt med

lägre naturvärdesklass (3 och 4) kan i landskap där naturvärdena överlag är låga behöva undvikas. I det aktuella fallet vid Löftabro bedöms det omgivande landskapet ha höga naturvärden.

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

Det framgår av propositionen 1985/86:1att det inte bara är specifika natur- och kulturvärden inom planområdet som ska beaktas, utan en helhetsbedömning ska göras, där landskapsbilden är en viktig del. Utformningen kan dock göra att dessa värden bevaras.

Bebyggelsen i planförslaget har anpassats till landskapsbilden och regleras genom planbestämmelser för suterräng, stödmurar och friliggande hus vilket tvingar bebyggelsen att följa landskapets förutsättningar. Planförslaget har även säkerställt den grönkorridor som binder ihop Löfta å med grönområden inom Stråvalla och bevarat trappa som leder ner från befintlig bebyggelse till Löftabrovägen som en förbindelse med havet och strandängarna.

Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2 § MB. Förslaget har bearbetats för att minska utfartsrörelser från enskilda fastigheter på Löftabrovägen och bedömer att förslaget inte påverkar framkomligheten eller upplevelsen av det rörliga friluftslivet längs Kattegattleden, andra delar av Kattegattleden har likande förutsättningar med utfarter mot cyklestråket, i tillexempel Läjet.

Området som tidigare var skog är otillgängligt och innehöll framför allt rekreativa värden i utblick och naturupplevelse.

Kommunens samlade bedömning är att det inte behövs tas fram en MKB för det aktuella planområdet. Beslut om betydande miljöpåverkan har tagits i samband med granskningsprocessen. Beslutet grundar sig i undersökning av betydande miljöpåverkan som ligger som bilaga till planhandlingarna. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

2. Behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

Flera yttranden lyfter även att en miljökonsekvensbeskrivning borde tagits fram för området och att bedömning av betydande miljöpåverkan inte har beaktats i planeringen.

Att utveckla området är ett politiskt beslut som Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag av byggnadsnämnden att utifrån positivt planbesked för Löftabro 1:2 (beslutat i byggnadsnämnden den 2020-03-26).

Att pröva lämpligheten för utveckling av bostäder inom området bedömdes förenligt med kommunens fördjupning av översiktsplan för Norra kusten, men denna har genom kommunfullmäktiges beslut 2024-06-18 § 98 om planeringsstrategi förklarats vara inaktuell.

Planförslagets lokalisering har i framtagandet av ny översiktsplanen för Varbergs kommun, bedömts som ändamålsenligt för bostadsutveckling i Löftaskog/Stråvalla ur ett helhetsperspektiv. I den översiktliga planeringen har en lokaliseringsutredning av flera bebyggelseområden i Löftaskog/Stråvalla genomförts som omfattar flera avvägningar, bland annat behovet av att samla bebyggelse, värna natur- och rekreationsvärden samt nyttja befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt. Det föreslagna området uppfyller miljöbalkens krav på hushållning med mark- och vattenresurser och att utveckla bostäder här är i enlighet med kommunens viljeinriktning för att tillskapa fler bostäder i Löftaskog.

Kommunens samlade bedömning är att det inte behövs tas fram en MKB för det aktuella planområdet. Beslut om betydande miljöpåverkan har tagits i samband med granskningsprocessen. Beslutet grundar sig i undersökning av betydande miljöpåverkan som ligger som bilaga till planhandlingarna. Ett genomförande av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

3. Negativ påverkan på områdets karaktär

Yttranden lyfter fram att planförslaget skulle innebära konsekvenser utifrån aspekter som landskapsbild och annan påverkan i området.

Kommentar: *Konsekvenser som av olika slag följer av ett*

genomförande av planförslaget (exempelvis landskapsbild, skuggning och annan påverkan) har avvägts och presenteras i planbeskrivningens kapitel om konsekvenser. Gällande landskapsbild är bedömningen att områdets sluttande karaktär ska kvarstå. Planförslaget styr även att viss byggnation ska uppföras i suterräng för att undvika större sprängning. I övrigt bedöms inte landskapsbilden påverkas på ett negativt sätt.

4. Återhållsam byggnation i området

Att antal planerade bostäder är för många och planerad byggrättär för stor. Yttranden har även inkommit som behandlar markens lämplighet för byggnation (ur exempelvis geotekniskt och hydrologiskt perspektiv).

Kommentar: *En geoteknisk utredning har tagits fram där bedömningen av totalstabiliteten i planområdet bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Även för utbyggda förhållanden bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott vara erforderlig. 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.

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.

Planförslagets bedömning av antal tomter kvarstår även om vissa justeringar gjorts gällande tomtstorlek och byggnadsarea för att möjliggöra hantering av skyfall och spridningskorridor. Tillkommande bebyggelse har jämförts med befintliga detaljplaner och både ny och äldre bebyggelse har jämförbara byggrätter.

5. Bedömning om tätort/ Riksintresset

Yttranden kopplade till förslag till ny översiktsplan för Varbergs kommun och kommunens ställningstagande gällande Löftabro och Stråvalla som prioriterade områden. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen framfört invändningar kopplat till ställningstagandet och dess påverkan på riksintressen för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv (4 kap. 2 och 4 §§).

Kommentar: *Förslaget bedöms förenligt med den nya översiktsplanen för Varbergs kommun. Förslaget är inte förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande. Översiktsplanen har efter granskning minskat antal föreslagna bebyggelseområden. Kvarvarande utpelade områden för exploatering i Stråvalla/Löftaskog avser främst bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse, inom Frillesås tätort. Kommunen anser fortsatt 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 vikten av 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 planeringen 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.

Det aktuella planförslaget bedöms beakta intressen i 4 kap MB 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 1985/86:1 att det inte bara är specifika natur- och kulturvärden inom planområdet som ska beaktas, utan en helhetsbedömning, där landskapsbilden är en viktig del.

Bebyggelsen i planförslaget har anpassats till landskapsbilden och regleras genom planbestämmelser för suterräng, stödmurar och friliggande hus vilket tvingar bebyggelsen att följa landskapets förutsättningar. Planförslaget har även säkerställt den grönkorridor som binder ihop Löfta å med grönområden inom Stråvalla och bevarat trappa som leder ner från befintlig bebyggelse till Löftabrovägen som en förbindelse med havet och strandängarna.

Planförslaget bedöms inte heller påverka det rörliga friluftslivet i 4 kap 2 § miljöbalken. Förslaget har bearbetats för att minska utfartsrörelser från enskilda fastigheter på Löftabrovägen och bedömer att förslaget inte påverkar framkomligheten eller upplevelsen av det rörliga friluftslivet längs Kattegattleden, andra delar av Kattegattleden har likande förutsättningar med utfarter tex. Träslövsläge.

6. Trafiksäkerhet, påverkan för omkringboende och på Kattegattledden

Yttranden lyfter fram den ökade biltrafik på Löftabrovägen där Kattegattleden sträcker sig, vilken är frekvent trafikerad av turistande cyklister. Behov av att bredda vägen och bygga separat gc-väg här. Yttranden lyfter även fram att planförslaget kommer medföra risk för olyckor. Yttranden lyfter även fram att planförslaget bör innehålla en separat gång- och cykelväg samt att barn och unga ska kunna röra sig fritt i området.

Kommentar: *Planförslaget har kompletterats med ett trafik-PM vars samlade bedömning är att planförslaget inte har negativ inverkan på de befintliga korsningspunkterna längs med väg 845.*

Kommunens intention är att GC-väg längs 845 ska byggas ut och finns med i kommunens budget för utbyggnad 2026–2028.

Framtaget trafik-PM visar att viss negativ påverkan uppstår för Kattegattleden som rekreationscykelstråk, planförslaget har därför omarbetats för att minska antalet utfartspunkter från de enskilda bostäderna. Trafik -PM bedömer även att påverkan på Kattegattleden inte är av en sådan karaktär att en separat gång- och cykelväg bedöms krävas.

7. Dagvatten, skyfall och klimatförändringar

Yttranden lyfter fram att man inte utrett dagvattenproblematiken eller påverkan från skyfall i området tillräckligt, samt att området påverkas negativt av klimatförändringar.

Kommentar: *Planförslaget har kompletterats med en ny dagvatten- och skyfallsutredning samt ett skyfalls PM som redovisar hur dagvatten och skyfalls ska hanteras för att bebyggelsen ska bli lämplig på platsen. Utredningarna finns som underlag till planhandlingarna. Planförslaget har reviderats utifrån åtgärder avseende dagvatten och skyfall för planområdet och den befintliga bebyggelsen, vilket innebär att yta för dagvattendamm har lagts till samt att bebyggelsen har anpassats till naturliga rinnvägar för skyfall.*

8. Strandskydd

Yttranden lyfter fram att ett upphävande av strandskydd som föreslås i planförslaget kommer påverka framtida beslut om skyddade områden och att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Kommentar: *Kommunens bedömning gällande strandskyddet kvarstår. De delar av planen där sandskyddet 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, är att det föreslagna området genom väg och järnväg är väl avskilt från området närmast strandlinjen och att det är ett samhällsviktigt intresse.*

9. Avverkning av område med träd

Yttranden som lyfter fram att ett större parti av det tidigare naturområdet har avverkats.

Kommentar: *I beslut om planbesked framförde byggnadsnämnden att en naturvärdesinventering behövde göras inför eller under det kommande arbetet med ny detaljplan för området.*

Innan avverkning gjorde fastighetsägaren en naturinventering samt ansökte om avverkning hos Skogsstyrelsen. Skogsstyrelsen skickade ärendet vidare till Länsstyrelsen för ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken, då denna avverkning inte klassas som en skogsbruksåtgärd.

Länsstyrelsen konstaterade att det inte finns några noterade naturvärden inom det aktuella området. Om de planerade åtgärderna utförs i enlighet med vad som angivits i ärendet och vad som i övrigt framgår av länsstyrelsens beslut, bedömer länsstyrelsen att naturmiljön förvisso påverkas men inte på ett väsentligt sätt.

Kommunens bedömning är att stora delar av området har låga naturvärden och utgörs av igenväxande mark. Skogsmiljöerna innehöll inga högre naturvärden även innan avverkningen skedde. Naturvärdesinventering av planområdet har skett före och efter avverkning. En äldre ek inom planområdet som har pekats ut som bevarande värd har bevarats vid avverkningen och skyddas även i planen med en planbestämmelse.

10. Processerna för detaljplan och bygglov

Yttranden lyfter fram att ansökan om bygglov borde dras tillbaka.

Kommentar: *Det aktuella projektet gäller framtagande av ny detaljplan för området, som nu befinner sig i granskningsskedet. Vinner detaljplanen laga kraft kan bygglov sökas därefter. Aktuellt ärende behandlar inte en bygglovsansökan.*

11. Hänvisning till ett yttrande som inkom som samrådsyttrande på den kommunomfattande översiktsplanen

Flertalet yttranden har hänvisat att de ställer sig bakom ett yttrande som ska ha inkommit till byggnadsnämnden 2025-04-13från Enets vägförening/ boende på Enets väg.

Kommentar: *Det har detta datum inkommit ett yttrande på kommens översiktsplan gällande Stråvalla Löftabro men inte med dessa avsändare.*

Yttranden gällande den kommunomfattande översiktsplanen behandlas av kommunstyrelsens förvaltning och bemöts i den samrådsredogörelse som tas fram för översiktsplanen.

1. Yttrande, 2025-05-07

Hoppas att naturvärdena i Löftabro/Stråvalla får bevaras som det är idag. Det är tillräckligt med bebyggelse på denna speciella, som jag tycker unika, plats. Hav, strand, äng, busk och träd ytor. Första landningsstället för fåglar efter vintern och dessutom ett speciellt habitat för åretrunt boende djurarter.

Också för oss människor, boende och turistande i området, behöver denna kvarvarande uppskattade natur värnas. Motsätter mig bebyggelse Löftabro 1:2 samt Stråvalla.

Dessutom: Instämmer också med granne NNs inlaga/mail inskickad till Er Date tis 6 maj kl 07:59.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

2. Yttrande, 2025-05-18

Vi ställer oss helt bakom Enets vägs yttrande (insänd till byggnadsnämnden 2025-04-13) och NNs yttrande (insänd till byggnadsnämnden 2025-05-06).

Vi vänder oss starkt mot skönskrivningarna "genomförandet av planen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan" och "en i landskapet väl anpassad utbyggnad av bostad i form av 25 villor" och skulle vilja anföra följande synpunkter.

Vi anser att genomförandet redan har medfört en stor miljöpåverkan och att processen genomförts på ett tvivelaktigt sätt som riskerar att bli vägledande för kommande exploateringar av naturområden. Området kalhöggs mars 2023 och först därefter gjordes en naturvärdesinventering (inkl två fältbesök) som föga förvånande konstaterade låga naturvärden. Kalhuggningen föregicks av en (!) preliminär fältinventering av NN, Calluna AB, 1 februari 2023, som dessutom uteslöt en viktig del av området: ett ljust norrsluttande skogsparti norr om Löftabrovägen där det bl.a. stod en närapå 100-årig bok (Fagus sylvatica) som sedan avverkades i mars 2023. På det området planeras nu 5 villor. Två av tre ekar som sparades söder om Löftabrovägen föll inom ett år pga avdet uppkomna exponerade läget efter kalhuggningen.

I naturvärdesinventeringarna har historiska observationer rapporterade i Artportalen varit en viktigt del. Problemet är dock att den informationskällan är missvisande (falskt negativ). För det första vet alla som någonsin försökt rapportera in i Artportalen hur krångligt det är och att det därför krävs särintresse och tålamod för att inte ge upp. För det andra så tror vi inte att gemene man ser något incitament att rapportera arter som man ser till vardags. T.ex har vi aldrig känt behov av att rapportera den stationära morkullan som på vintertid ofta flög upp från diket på Löftabrovägen och som nu är försvunnen eller andra "vanliga" skogsfåglar vars biotop nu är borta. Vi tänker också på havsörnarna som rutinmässigt flyger mellan Vendelsöfjorden och inlandet och då passerar lågt över det planerade bostadsområdet. Likaså hornuggla, kornknarr och brun kärrhök där man nu avser att upphäva strandskyddet, rastande tranor på den angränsande ängen och vattensalamander (större eller mindre), nattskärra, kattuggla och hasselmus i skogen ovanför Löftabrovägen, för att nämna några. En ytterligare anledning till att inte rapportera in till Artportalen kan helt enkelt vara att undvika uppmärksamhet kring fyndet.

I naturvärdesinventeringen nämns anläggning av dagvattendammar. Vi ser inte att de finns illustrerade i kartunderlagen.

När det gäller "en i landskapet väl anpassad utbyggnad" ställer vi oss frågande till varför man avser att godkänna såpass stora och höga byggnationer. Förslaget medger avsevärt större hus i den västra delen än vad gällande detaljplan medger. På Enebacken gällller f.n. 150m2 byggyta med 5.5 m nockhöjd. Förslaget innebär att området på och runt Enebacken kan bebyggas med 200m2 och en nockhöjd på 8m. Då det handlar om sluttande mark innebär detta gissningsvis 9-10m från mark till nock - vilket vi inte anser vara "en i landskapet väl anpassad utbyggnad".

Mängden villor kan också förväntas vara starkt korrelerat till en ökad bullernivå i området. Tystnaden och fågelsången är en viktig trivselfaktor för vårt närområde och även något som eftersöks av besökare från närliggande, tätbebyggda Frillesås. En förändring av naturområde till villakvarter medför att med varje hushåll kommer en uppsättning högljudda maskiner, fordon, husdjur, leveranser mm. Ett snabbt överslag innebär att 25 nya villor innebär 35–40 ytterligare bilar som dagligen ska skjutsa barn till skola och aktiviteter samt pendla - med allt var det innebär i form av buller och avgaser (och även olycksrisk, se nedan).

Vi ser också att den planerade bebyggelsen är associerad med en betydligt ökad olycksrisk. Det råder svåra ljusförhållanden på morgnar och kvällar som redan i dagsläget är en säkerhetsrisk. Vid färd österut på Löftabrovägen har man lågt stående sol i ögonen och dessutom den delvis skymda korsningen med Kappelliden i skugga - det här gör det extra svårt att upptäcka gång- och cykeltrafikanter. På kvällstid kräver notsvarande färd västerut stor uppmärksamhet då man har kvällssolen i ögonen. Den ökade mängden bostäder innebär givetvis en ökande mängd gång-, cykel-, elsparkcykel-, moped, och bil-trafikanter och därmed en ökad risk för incidenter - särskilt under morgnar och kvällar. Förutom oss som är lokalt boende ska tilläggas att det redan idag är ett väl använt rekreationsstråk för utomstående med många barnfamiljer, cykelturister, cykelmotionärer och löpare som rör sig längs Kattegattsleden mellan Frillesås och Skareviksvägen.

Det är lätt att bli hemmablind och ta vår unika närmiljö för givet. Ur det perspektivet är det extra roligt att regelbundet möta internationella cykelturister som är exalterade över vårt närområde - vi har en fantastisk närmiljö! Sammanfattningsvis skulle vi därför vilja vädja om återhållsamhet i exploateringen av området och allra helst avbryta planerade byggnadsplaner och låta kalhuggen mark återgå till värdefullare biotoper.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Begreppet ”genomförande av planen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan” kommer från miljöbalkens 6 kap. 5–7 §§. Kommunen ska i undersökning om betydande miljöpåverkan ta hänsyn till ett antal kriterier, bland annat planens tänkbara miljöeffekter. Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (MBF) och i varje enskilt fall ska det avgöras om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det har tagits fram en undersökning av betydande miljöpåverkan samt beslut om betydande miljöpåverkan till aktuellt planförslag som finns som underlag till planhandlingarna. Planförslaget bedöms inte medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan.

3. Yttrande, 2025-05-19

Vi ställer oss helt bakom Enets vägs yttrande (insänd till byggnadsnämnden 2025-04-13), NN yttrande (insänd till byggnadsnämnden 2025-05-06) och NN yttrande (insänd till byggnadsnämnden 2025-05-18).

Utöver detta, vill vi anknyta till Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll 2020-03-26 rörande Planbesked för Löftabro 1:2, område 2A och 2B.

När det gäller område 2A beslutade Byggnadsnämnden följande:

meddela sökande negativt planbesked inom Löftabro 1.2, område 2A. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av planläggning för nya villatomter.

Enligt byggnadsnämndens karta över området sträcker sig område 2A SBK2020/55 från Löftaån fram till norra vägkanten av Löftabrovägen.

Baserat på ovanstående bestrider vi planer på att bygga 5 hus i sydöstra kanten av detta område.

Komplettering, 2025-05-30

Att exploatören försöker maximera antalet nya tomter och utan undantag till minimum storlek 1000 kvm är beklagligt, men på något sätt begripligt ur en affärsmässig synvinkel.

Men inte ur upplevelse-, miljö-, natur- och djurmässig synvinkel. Man hade som lekman och boende förväntat sig att Byggnadsnämnden bättre skulle bevaka dessa intressen, men snarare tvärt om som exempelvis i sammanträdesprotokoll 2020-03-26 i punkten "Ansöka" Dnr SBK-2020-56 skriver Byggnadsnämnden:

"Ansökan om planbesked för fastigheten Löftabro 1:2 område 2B, inkom den 23 december 2019 och avser planläggning för 15 nya villatomter". Ansökan är nu höjd till 25 villatomter och Myndigheten ifrågasätter inte detta, utan anammar antalet.

Ett skräckexempel vad detta kan leda till är exempelvis myllret av fastigheter på Kapelliden vid norra infarten. Kommer man på gamla E6:an och kör norrut och tittar ner på området i fråga, ser det groteskt ut.

En annan punkt som vi vill rikta skarp kritik mot är ert följande förfaringssätt:

Refererar till vårt insända Yttrande, med samma referens som ovan, daterat 2025-05-20 som rör de 5 föreslagna villatomterna på åkersidan, som vi bestrider. Det besynnerliga i detta är, att dessa 5 tomter nu tillhör Dnr. SBK-2020-56 (Område 2B), men ursprungligen hörde hemma i Dnr. SBK-2020-55 (Område 2A) där avslag gavs, se ert sammanträdesprotokoll 2020-03-26. Förfaringsättet är både anmärkningsvärt och upprörande!

Komplettering, 2025-06-08

Min familj har bott i fastigheten Löftabro 9:2, Kapelliden 7, sedan början av -60 talet. De senaste 17 åren som permanentboende. Vi gjorde ett aktivt val att bosätta oss året om eftersom närheten till storslagen natur, lugn och frid väger tungt för oss. Mina barn har tillbringat sin barndom här, och nu besöker mina sex barnbarn sitt älskade "Pyttebo", med jämna mellanrum.

Namnet Kapelliden har sitt ursprung i namnet "Kapperslia", ett munkkapell som på 1400-talet, fanns i närområdet.

Denna kuriosa säger något om den kulturhistoria, som finns att berätta.

Landskapet omkring oss i dag präglas av levande jordbruksbygd, värdefull skogsmark, rik flora och fauna, lugn och ro samt strålande havsutsikt.

En mycket uppskattad nationell cykelled, går genom området. Hit kommer cykelturister från hela världen. Vägen är också flitigt frekventerad av boende i Frillesås, som rekreation och naturupplevelse.

Under 2023 inleddes en för oss förödande förändring. En markexploatör genomförde ett okänsligt och brutalt kalhygge i vårt närliggande område. Vår älskade väg ner mot havet skövlades utan hänsyn till exempelvis 100-åriga bokar. Vi upplevde en kränkning av vårt livsutrymme.

Syftet med denna skövling är mycket svårförståelig. Att förvandla detta värdefulla område till ett småhusområde finner jag ytterst olämpligt ur en mängd olika aspekter:

- Jag ifrågasätter nytta ur en samhällsekonomisk och miljömässig aspekt, kontra en enskild markexploatörs/bostadbyggares behov av vinstmaximering.

- Löftabrovägen är redan i dag alltför hårt belastad av biltrafik Den är så smal att ett antal mötesplatser har anlagts av vägföreningen. Som äldre cyklist måste jag ofta kliva av min cykel vid möte med bilar, som ibland överskrider hastighetsbegränsningen. Det sker ett stort antal leveranser med DHL och Schenker, vilket försvårar säkerheten ytterligare. Planerad bebyggelse av ett stort antal småhus längs denna smala lilla väg, ser jag som ytterst olämpligt.
- Vi har redan upplevt byggnation i vårt område. Markexporatören har sålt ett antal tomter som har bebyggts med småhus. Det har dock varit i en omfattning som har varit hanterlig ur buller och framkomlighetsskäl. Den planerade omfattningen av bebyggelse är orimlig.
- Jag vill även lyfta fram barnperspektivet. Som jag ovan beskrivit, är vägen smal och farlig för barn redan i dag. Planerad bebyggelse äventyrar barns liv. Eftersom det råder platsbrist i både förskolor och skolor i området, bygger planeringen på en tät biltrafik när det gäller skjutsning och hämtning av barnen från skolor och fritidsaktiviteter.
- Samhällsservicen är inte anpassad efter en så kraftig utbyggnad av bostäder. Det finns en mataffär i Frillesås. Kollektivtrafiken är undermålig. Bilberoendet är mycket stort.

Jag bestrider planerna på denna exploatering av detta känsliga naturområde, där människors hälsa och säkerhet hotas.

Komplettering, 2025-06-19

Efter inrådan från NN om förtydligande av vårt "Yttrande daterat 2025-05-20", vill vi att nedanstående uppdaterade Yttrande istället beaktas och diarieförs. Vänligen bekräfta.

Yttrande - detaljplan för del av Löftabro 1:2 (SBK 2020-000056)

Vi vill anknyta till Byggnadsnämndens sammanträdesprotokoll 2020-03-26 rörande Planbesked för Löftabro 1:2, område 2A och 2B.

När det gäller område 2A beslutade Byggnadsnämnden följande:

meddela sökande negativt planbesked inom Löftabro 1.2, område 2A. Det innebär att byggnadsnämnden inte har för avsikt att genom detaljplan pröva lämpligheten av planläggning för nya villatomter.

Enligt byggnadsnämndens karta över området sträcker sig område 2A SBK2020/55 från Löftaån fram till norra vägkanten av Löftabrovägen.

Baserat på ovanstående bestrider vi planer på att bygga 5 hus i sydöstra kanten av detta område.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*
Negativt planbesked för Löftabro 1:2 område 2A avsåg ansökan för att bebygga stora delar av åkermarken med cirka 30 nya tomter. Den sammantagna bedömningen för ett negativt planbesked var i ianspråktagande av jordbruksmark, översvämningsrisk av stigande havsnivåer, dagvattenhantering och bevarande av strandängar och fågelliv.

Ett planbesked är ett skriftligt besked om att kommunen har för avsikt att inleda detaljplaneläggning. Själva avvägningen om vad som är lämpligt avgörs i detaljplanen. Beslutet ska inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Att inom denna detaljplan pröva lämpligheten av 5 villatomter på norra sidan av Löftabrovägen grundar sig i ett tilläggsuppdrag till planbesked för aktuellt planförslag. Det grundar sig även i en politisk viljeinriktning. Lämpligheten för de fem tillkommande tomterna prövas i aktuell detaljplan.

Gällande synpunkt om barnperspektiv har en barnkonsekvensanalys tagits fram som underlag till planhandlingarna. Planförslagets konsekvenser för barn och unga har även bedömts i planbeskrivningen. Både framtagen barnkonsekvensanalys och planbeskrivning bedömer att planområdets läge kan bidra till att barnfamiljer som bosätter sig i området blir bilberoende när barn behöver skjutsas till skola och aktiviteter.

Gällande synpunkt om bilberoende och kollektivtrafik är stadsbyggnadskontorets bedömning att det, med hänvisning till bland annat regional infrastrukturplan 2022–2033, är lämpligt med bostadsbebyggelse i området. Infrastrukturplanen anger Västkustbanan och närheten till Åsa station som argument för ett möjliggörande av utökat turutbud och sänkta restider.

4. Yttrande, 2025-05-06

Angående Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan

Jag, NN, boende i Stråvalla, instämmer i sin helhet i det yttrande som föreningen (enetsvägens. Vägförening) Stråvalla/Löftaskog. Deras analys av brister i planförslaget, miljöpåverkan, riksintresset för friluftsliv och hushållningsbestämmelser är både juridiskt och sakligt väl underbyggd. Jag vill härmed komplettera föreningens yttrande med ytterligare skäl till varför förslaget bör avstyrkas i sin helhet.

1. Rättsosäker användning av undantag – risk för prejudikat

Varbergs kommuns upprepade tillämpning av undantaget i 4 kap. 1 § miljöbalken är ett rättsosäkert tillvägagångssätt som saknar föregångare. Om detta godkänns sätter det ett farligt prejudikat som riskerar att urholka skyddet för riksintressen i hela landet. Undantag får inte bli norm.

2. Kommunens roll och risken för partiskhet

Det finns skäl att ifrågasätta kommunens oberoende när exploateringsförslag så tydligt gynnar enskilda markägare och privata byggbolag – på bekostnad av allmänintresset. Kommunen agerar här inte som en objektiv samhällsaktör, utan som möjliggörare för privata vinstintressen. Det är ett demokratiproblem.

3. Bristande klimatanpassning – ökade översvämningsrisker

Kommunen har inte visat hur planförslaget hanterar framtida skyfall, stigande grundvattennivåer och erosion. Området utgör redan idag ett hydrologiskt känsligt landskap med våtmarker och dalgångar. Planerad exploatering riskerar att förvärra:

•översvämningar vid Långamossevägen och Svartemossevägen,

•vattenföroreningar nedströms mot Löftaån och badplatsen vid havet.

Detta strider mot försiktighetsprincipen i 2 kap. miljöbalken och går emot målen i Sveriges klimatanpassningsstrategi.

4. Social konsekvensanalys saknas

Det saknas en analys av hur den sociala miljön påverkas:

•Trygghet, gemenskap och livskvalitet riskerar försämras vid ökad trafik, buller och förlorad tillgång till natur.

•Utsatta grupper såsom barn, äldre och personer med funktionsnedsättning påverkas negativt när närnaturen försvinner.

Kommunen har här misslyckats att uppfylla sitt ansvar enligt plan- och bygglagen att väga in social hållbarhet.

5. Negativ påverkan på lokal turism och näringsliv

Stråvalla är en viktig del av Hallands kustturism. Kattegattleden, det rörliga friluftslivet och områdets lugn och skönhet är dragplåster som skapar intäkter till lokala företag. Om området bebyggs:

•minskar attraktionskraften för naturturism,

•minskar intäkter för lokal service och besöksnäring,

•skadas Varbergs kommuns eget varumärke som hållbar kustkommun.

6. Kulturell landskapsbild och identitet hotas

Stråvalla har en småskalig, kustnära bystruktur med stark lokal identitet. Planerad storskalig exploatering riskerar att oåterkalleligt skada det historiska landskapet. Var är kommunens kulturmiljöanalys? Det är anmärkningsvärt att ett så genomgripande förslag saknar en kulturhistorisk bedömning.

7. Grundvatten, VA och el – outredda tekniska risker

Planen saknar tydlig redovisning av:

•varifrån vatten ska tas (grundvattenpåverkan),

•hur avlopp ska hanteras (särskilt i kuperad och stenig terräng),

•hur elförsörjning och nätkapacitet ska säkras.

Dessa frågor är helt avgörande, särskilt i en tid då energi och vattenförsörjning är nationella säkerhetsfrågor.

8. Demokratiskt underskott – bristande dialog med boende

Förtroendet för processen är lågt. De boende har i mycket begränsad omfattning involverats i dialogen om planförslaget. Jag föreslår att kommunen:

•håller en lokal hearing i området,

Ett samhälle byggt utan förtroende från de som bor där är inget hållbart samhälle.

9. Samhällsekonomisk orimlighet

Med redan beslutad byggnation av 60 nya villor och ett stort antal tomma bostäder i området, finns ingen marknadsmässig eller demografisk motivering för ytterligare byggnation. Den samhällsekonomiska kalkylen är negativ:

•ökade kommunala investeringskostnader,

•minskat naturkapital,

•försämrade ekosystemtjänster.

Allt detta tillförs en redan överetablerad bostadsmarknad.

Sammanfattning

Jag står bakom föreningens (enetsvägens vägförening) yttrande i sin helhet och kompletterar det med ytterligare starka invändningar inom klimat, samhällsekonomi, turism, teknik och sociala värden. Kommunens planförslag brister både juridiskt, ekologiskt, ekonomiskt och demokratiskt. Jag uppmanar kommunen att ompröva hela inriktningen och i stället utveckla området som ett skyddat, tillgängligt rekreationslandskap för framtida generationer.

Komplettering, 2025-06-19

Förtydligande enligt nedan.

Angående Detaljplan Löftabro 1:2

Till Varbergs kommun

Jag, NN, boende i Stråvalla, Kapelliden 8B, inkommer här med yttrande för Löftabro 1:2 och önskar att förslaget i sin helhet bör avstyrkas med nedan skäl som grund.

- Rättsosäker användning av undantag – risk för prejudikat

Varbergs kommuns upprepade tillämpning av undantaget i 4 kap. 1 § miljöbalken är ett rättsosäkert tillvägagångssätt som saknar föregångare. Om detta godkänns sätter det ett farligt prejudikat som riskerar att urholka skyddet för riksintressen i hela landet. Undantag får inte bli norm.

- Bristande klimatanpassning – ökade översvämningsrisker

Kommunen har inte visat hur planförslaget hanterar framtida skyfall, stigande grundvattennivåer och erosion. Området utgör redan idag ett hydrologiskt känsligt landskap med våtmarker och dalgångar. Planerad exploatering riskerar att förvärra:

  - översvämningar vid Långamossevägen och Svartemossevägen,
  - vattenföroreningar nedströms mot Löftaån och badplatsen vid havet.

Detta strider mot försiktighetsprincipen i 2 kap. miljöbalken och går emot målen i Sveriges klimatanpassningsstrategi.

- Social konsekvensanalys saknas
  Det saknas en analys av hur den sociala miljön påverkas:
  - Trygghet, gemenskap och livskvalitet riskerar försämras vid ökad trafik, buller och förlorad tillgång till natur.
  - Utsatta grupper såsom barn, äldre och personer med funktionsnedsättning påverkas negativt när närnaturen försvinner.

Kommunen har här misslyckats att uppfylla sitt ansvar enligt plan- och bygglagen att väga in social hållbarhet.

- Negativ påverkan på lokal turism och näringsliv

Stråvalla är en viktig del av Hallands kustturism. Kattegattleden, det rörliga friluftslivet och områdets lugn och skönhet är dragplåster som skapar intäkter till lokala företag. Om området bebyggs:

  - minskar attraktionskraften för naturturism,
  - minskar intäkter för lokal service och besöksnäring,
  - skadas Varbergs kommuns eget varumärke som hållbar kustkommun.
- Kulturell landskapsbild och identitet hotas

Stråvalla har en småskalig, kustnära bystruktur med stark lokal identitet. Planerad storskalig exploatering riskerar att oåterkalleligt skada det historiska landskapet. Var är kommunens kulturmiljöanalys? Det är anmärkningsvärt att ett så genomgripande förslag saknar en kulturhistorisk bedömning.

- Grundvatten, VA och el – outredda tekniska risker

Planen saknar tydlig redovisning av:

  - varifrån vatten ska tas (grundvattenpåverkan),
  - hur avlopp ska hanteras (särskilt i kuperad och stenig terräng),
  - hur elförsörjning och nätkapacitet ska säkras.

Dessa frågor är helt avgörande, särskilt i en tid då energi och vattenförsörjning är nationella säkerhetsfrågor.

- Demokratiskt underskott – bristande dialog med boende

Förtroendet för processen är lågt. De boende har i mycket begränsad omfattning involverats i dialogen om planförslaget. Jag föreslår att kommunen:

  - håller en lokal hearing i området,

Ett samhälle byggt utan förtroende från de som bor där är inget hållbart samhälle.

- Samhällsekonomisk orimlighet

Med redan beslutad byggnation av 60 nya villor och ett stort antal tomma bostäder i området, finns ingen marknadsmässig eller demografisk motivering för ytterligare byggnation. Den samhällsekonomiska kalkylen är negativ:

  - ökade kommunala investeringskostnader,

- minskat naturkapital,
- försämrade ekosystemtjänster.

Allt detta tillförs en redan överetablerad bostadsmarknad.

Kommentar: *Se samlade kommentarer.*

Gällande punkt 2 i yttrandet, kommunens roll och risk för partiskhet, bedömer stadsbyggnadskontoret att planprocessens lagstadgade delar i detta förslag utförts på ett lämpligt sätt. En detaljplaneprocess initieras oftast av att en kommunal eller privat exploatör eller fastighetsägare skickar in ansökan om planbesked för ett område. Vid positivt planbesked påbörjas framtagande av en detaljplan.

I den till detaljplanen framtagna dagvattenutredningen redovisas hantering av skyfall. I dagvattenutredningen beskrivs även att de nya bostädernas dricksvatten och spillvatten ska kopplas på kommunens nät. I den till detaljplanen framtagna geotekniska utredning redovisas grundvattennivåer och erosion. Gällande elförsörjning och nätkapacitet möjliggörs det i detaljplanen för en ny transformatorstation.

En social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Denna fanns även att tillgå på hemsidan under samrådet.

Det finns inte en separat kulturmiljöanalys framtagen till detaljplanen. Påverkan på landskapsbilden och dess konsekvenser finns att läsa i planbeskrivningens kapitel för planförslagets konsekvenser.

Gällande kommentar om bristande dialog hölls ett öppet möte för allmänheten under samrådsperioden, vilken varade 8 maj 2025 - 3 juli 2025. På mötet fanns möjlighet att ställa frågor om förslaget till tjänstepersoner och politiker från byggnadsnämnden. Mötet annonserades på kommunens hemsida och i utskick till berörda sakägare. Det finns även en informationsfilm på planens webbsida där man kan ta del av information om planförslaget, filmen har funnits på webben sedan dess att planen skickades ut på samråd. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att dialog med sakägare och boende skett på ett lämpligt sätt.

5. Yttrande, 2025-05-27

Farliga utfarter mot gamla E6. Infarten till Stråvalla strandväg, utfarter från Kapelliden söder resp norr samt Stocken och väg mot Stråvalla kyrka! Enskilda vägar Löftabro samt Stråvalla strand inte anpassade för mötande trafik. Trafikmiljön bör utredas och även Kattegattleden samt dryga 15 planerade hus på ängen mot stranden.

Kommentar: *Se samlade kommentarer. Trafik-PM har tagits fram till granskningen och ligger som underlag till planhandlingarna.*

6. Yttrande, 2025-05-27

Då mycket vackra delen av Kattegattsleden, Löftabrovägen, med öppna halländska landskapet och havet, har stor betydelse för människors friluftsliv. Låt det få bli en väg där det är säkert och lugnt för alla motionärer (cykel/promenader /joggare) Byggs många nya fastigheter kommer givetvis många fler bilister köra här

Undrar om det blir cykel/gångväg vid Löftabrovägen om det blir många nya fastigheter här? Kommer kommunen ta över vägen eller blir det som nu en vägförening som sköter vägen?

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Det kommer fortsatt vara enskilt huvudmannaskap i området, vilket innebär att de ny husen kommer ingå i den nuvarande vägföreningen. Ingen separat gång- och cykelbana längs Löftabrovägen planeras i detta skede.

7. Yttrande, 2025-05-31

Jag har fått information om att det planeras ett nybygge längs Löftabrovägen, en vacker väg som nu tyvärr har blivit ett kalhygge under de senaste åren. Vägsträckan, som är ganska smal och har begränsade mötesplatser, är inte bara viktig för biltrafiken, utan den är också mycket populär bland människor som vill promenera eller cykla. Många njuter av den natursköna omgivningen, vilket ofta leder dem till den vackra Stråvalla

strand. Denna vägsträcka är dessutom en del av den populära Ginstleden, en led som är särskilt attraktiv för turister som cyklar med barn och packning i cykelkärror, och som uppskattar att kunna vistas i naturen.

Den pågående diskussionen kring byggnation längs Löftabrovägen väcker många frågor och bekymmer bland lokalbefolkningen, särskilt i förhållande till hur en eventuell byggnation skulle påverka både trafiksäkerheten och de naturområden som finns i närheten. Om Varbergs kommun fattar beslut om att tillåta byggnation längs denna särpräglade väg, kommer det att bli nödvändigt att vidta åtgärder för att garantera säkerheten för alla trafikanter. Detta kan innebära att man behöver bredda vägen för att få plats med märkta körfält eller alternativt anlägga en cykelbana som löper parallellt med Löftabrovägen. Sådana förändringar skulle kunna bidra till att skydda de cyklister och fotgängare som i dag utgör flitiga besök till området. Men det bästa vore att säga nej till byggnation och bevarar den unika och vackra miljön som vi alla värdesätter.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

8. Yttrande, 2025-06-01

Planerad Vandringsled av Varbergs kommun belastar Löftabrovögen, som måste även ge cyklister och gående ordentlig plats. Inte redovisat i planförslaget!! Dessutom borde alla planerade ca 100 nybyggnationer i lilla Stråvalla samordnas av er och inte planeras enskilt!

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

De i översiktsplanen utpekade områden anger ett ställningstagande om var kommunen bedömer att utbyggnad av exempelvis bostäder är lämpligt. En detaljplaneprocess initieras oftast av att en kommunal eller privat exploatör eller fastighetsägare skickar in ansökan om planbesked för ett område. Vid positivt planbesked påbörjas framtagande av en detaljplan.

9. Yttrande, 2025-06-12

Vägen längs Löftabro 1:2 är mycket smal. 25 hus och därmed 25-50 fler bilar som kör gör att vägen för smal. Det kommer bli svårt att cykla med barn längs denna vägen om mängden bilar ökar drastiskt.

Kommentar: *Se samlade kommentarer. Ett trafik-PM har tagits fram som underlag till planhandlingarna.*

10. Yttrande, 2025-06-15

Vi är sommarboende på Kappeliden 10 och delar föreningen Enetsvägens vägförenings synpunkter om att planförslaget inte är bra och att projektet borde stoppas. Vi är inte emot att ett samhälle över tid måste förändras, men när det finns större negativa konsekvenser och samtidigt alternativa områden för byggnation bör projektet inte genomföras.

Vi ifrågasätter varför det i det här fallet är viktigt att göra ett undantag från miljöreglerna. Det får inte vara så att kommunen tar ställning för en enskild byggherre och då samtidigt går emot andra intressenter. Miljöreglerna finns ju till för att skydda människor, djur och natur från negativ påverkan och kommunen har då ett särskilt ansvar att se till att miljöbalkens regler följs på lokal nivå och att samhällsutvecklingen sker på ett hållbart sätt.

Vi saknar en tydlig analys av hur människor i befintlig bebyggelse kommer att påverkas inte minst med avseende på ökad biltrafik, både under byggnationstiden och därefter av resor till och från de planerade bostäderna. Ett rimligt antagande är att bostäder utanför en tätort kan komma att behöva 1-2 bilar per hushåll, vilket skulle kraftigt öka biltrafiken, med buller, miljöutsläpp och trafikrisker som följd.

Särskilt borde en analys av hur projektet skulle påverka den del av Kattegattleden som berörs vara gjord. Idag delas den smala Kapelliden av biltrafik till befintliga fastigheter, av promenerande (med och utan hundar), cyklande (turister och lokalbefolkning inkl barn som ska till och från stranden), ryttare, m fl. Plats för cykel/gångbana finns inte, utan alla måste dela på samma väg.

I de övergripande idéerna sägs att man ska ”Prioritera ett hållbart trafiksystem som möter behov utifrån olika livssituationer”. Att under dessa förutsättningar ta ett beslut för att öka biltrafiken måste därför ifrågasättas, då det inte möter varken befintliga boendes, eller övrigas behov av ett hållbart trafiksystem.

Vi anser därför att kommunen i stället borde bevara området och att den del av Kattegattleden som berörs fortsatt ska kunna uppskattas av många, inte minst av våra barn och inte byggas ut med ökad biltrafik som följd, där det bör finnas flera andra och betydligt mer lämpliga alternativ.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Ett trafik-PM har tagits fram som underlag till planhandlingarna.

Till detaljplanen hör en undersökning om betydande miljöpåverkan samt beslut om betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets tänkbara miljökonsekvenser har utretts och att detaljplanen inte bedöms medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan.

Analys av påverkan på närområdet utifrån olika aspekter har bedömts och finns att läsa i planbeskrivningens konsekvenskapitel samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

11. Yttrande, 2025-06-18

Vädjan inför förslag av husbebyggelse vid Löftabrovägen/Kattegattsleden

Jag bor i närheten av det område vid Löftabrovägen/Kattegattsleden där nu en exploatör söker bygglov för ett 25-tal fastigheter.

Jag har förståelse för att kommunen behöver förtäta och utveckla vissa områden. Men att göra det på just detta område, mycket omtyckt som promenadområde, joggingstråk, cykelled samt framför allt som en mycket frekventerad del av Kattegattsleden ofta med cyklande turister från andra länder, verkar oöverlagt. Det är ett viktigt "skyltfönster" för vårt vackra Halland. Att bygga 25 villor innebär att ett 50-tal nya bilar kommer att

använda vägen, och kommer totalt att förändra karaktären av detta natursköna område.

Jag hoppas därför att kommunen avslår exploatörens ansökan om bygglov inom detta område.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Aktuellt ärende behandlar inte en bygglovsansökan. De samlade kommentarerna innehåller information om detaljplan och bygglov. Det aktuella projektet gäller framtagande av ny detaljplan. Vinner detaljplanen laga kraft kan bygglov sökas därefter, det kan inte göras för tänkt utbyggnad innan detaljplanen är antagen och laga kraftvunnen.

12. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

13. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

14. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

15. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

16. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

17. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

18. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

19. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

20. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

21. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

22. Yttrande, 2025-06-18

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

23. Stråvalla strands vägförening, 2025-06-24

Jag, NN, ordförande i Stråvallastrands vägförening, organisationsnummer 717904- 7449 skriver till er då vi som vägförening känner en stor oro kring den potentiellt ökade trafikbelastningen som den ökade byggnationen innebär.

I dagsläget är det periodvis mycket trafik till och från stranden och hamnområdet. Vi har i dagsläget inte sett någon konsekvensanalys eller förslag på lösning vad den ökade trafiken skulle innebära för oss.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan. Ett trafik-PM har tagits fram som underlag till detaljplanen. Trafik-PM innehåller bedömning av trafikanalys.*

24. Yttrande, 2025-06-26

Här följer mina synpunkter till Varbergs kommuns planer för området Löftabro 1:2.

1. Berggrund & Regnvatten:

Det är viktigt att notera att berget, på vilket en del av byggnationen planeras, är skört. Det är inte ett massivt berg och kan enkelt påverkas med en slägga, vilket vi upptäckte när vi byggde ut vår lillstuga. Om det ska sprängas i berget för de nya husen, måste kommunen ta hänsyn till dess känsliga struktur.

När skogen skövlades blev det uppenbart att berget är skört, eftersom trädens rötter hade trängt ner i bergets springor och därmed stabiliserade det. Vi fick erfarenhet av detta när min grannes avloppsrör gled ifrån kommunens rör. När träden skövlades, dog och krympte rötterna. Detta bidrog till att berget på vissa ställen rörde sig, vilket enligt en expert var orsaken till att rören gled isär.

Klimatförändringarna och de senaste årens intensiva skyfall har medfört att stora mängder vatten runnit nerför berget mot det område där husen enligt planerna ska byggas. Vår gräsmatta har blivit vågig eftersom vattenmassorna även har tagit med sig jord och lera ner mot Löftabrovägen.

2. Turism:

Norra Halland har många pärlor, en av dem är Kattegattsleden. Varje år möter man cyklister på denna vackra led som går längs Löftabrovägen. Med de planerade 25 nya fritidshusen och en nästan fördubbling av antalet bilar, riskerar denna del att förlora sin charm. Dessutom ökar olycksrisken, eftersom kommunen inte har planer på att bygga en separat cykelväg. Vägen är smal och har många kurvor, där sikten ofta är begränsad. Vi hyr ut vår lillstuga och var tredje gäst antingen cyklar Kattegattsleden eller frågar om den.

3. Miljö och djurliv:

Jag tycker det är beklagligt att Varbergs kommun inte tar hänsyn till strandskyddet eller djurlivet i området. Efter att alla träd har skövlats, är både rådjur och fladdermöss frånvarande.

4. Planeringen av 25 fritidshus:

Jag är positiv till utvecklingen av området och välkomnar att fler människor och familjer får möjlighet att bo där. Men med den nuvarande planeringen är tomterna och husen placerade så tätt att det varken finns utrymme för natur eller lekplatser för barn. Jag föreslår att antalet hus minskas och att tomterna görs något större, så att boende får möjlighet att odla och njuta av sin egen tomt. De som flyttar hit gör det av en särskild anledning; de söker en fristad från staden och dess radhusområden.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Dagvattenutredning finns framtagen för planförslaget. Denna har även reviderats till granskningen. Dagvattenutredningen presenterar områdets förutsättningar och förslag på dagvattensystem, även skyfallshantering och presenterar även slutsatser och rekommendationer. Se dagvattenutredning och skyfalls -PM.

Ett trafik-PM har tagits fram som underlag till planhandlingarna.

Konsekvens för strandskydd beskrivs bland annat i planbeskrivningen, se även samlade kommentarer.

Naturvärdesinventering (NVI) och ekosystemtjänstkartläggning (EST) har tagits fram som underlag till planhandlingarna.

Justering av planförslaget har skett till granskningen. Bland annat har byggrätten minskats. Se förslag till ändringar längst ner i detta dokument.

25. Yttrande, 2025-06-25

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

26. Yttrande, 2025-06-26

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

27. Yttrande, 2025-06-26

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

28. Yttrande, 2025-06-27

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

29. Yttrande, 2025-06-29

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

30. Yttrande, 2025-06-29

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

31. Yttrande, 2025-06-29

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

32. Yttrande, 2025-06-29

Jag bor i närheten av det område vid Löftabrovägen/Kattegattsleden där nu exploatör söker bygglov av 25 fastigheter.

Det är ett fint promenadområde, cykelleder, joggingstråk och denna fina harmoni kommer att förstöras av nya bilar som kommer tillhöra husen och detta förstör vår fina karaktär av detta natursköna område.

Jag hoppas därför att kommunen avslår exploatörens ansökan om bygglov Inom detta område.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt svar till yttrande 11.*

33. Yttrande, 2025-06-29

Jag vill värna om vårt fina område och hoppas därför att kommunen avslår exploatörens ansökan om bygglov inom detta område.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt svar till yttrande 11.*

34. Yttrande, 2025-06-30

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

35. Yttrande, 2025-06-30

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

36. Yttrande, 2025-06-30

Vi är bekymrade för att den planerade utbyggnaden totalt kommer att ändra trafikbilden i området, reducera komfort och öka bullernivån. Kapelliden används redan i dag som in och utfart för boende och gäster till fastigheter längs Löftabrovägen, och tillgränsande vägar. I sommarhalvåret går också en del av trafiken till Stråvalla strand genom Kapelliden. Kapelliden är inte dimensionerad för att klara en ökning i trafiken. Kapellidens norra utfart är en mycket oöversiktlig korsning, där hastighetsbegränsningen är 60 km. Norrgående trafik på Göteborgsvägen går ofta i hastighet långt över den tillåtna.

Om utbyggnaden kommer att följa planförslaget måste det vidtas åtgärder för att reducera risken för olyckor, och ökad genomfart i det befintliga bostadsområdet.

• Det bör uppföras en bom vid Kapellidens södra del, där den möter Löftabrovägen. Bommen bör vara av en konstruktion som inte hindrar utryckningsfordon, cyklande eller gående.

• Ett annat alternativ är att Kapelliden, från korsningen mot Löftabrovägen och norrut, görs enkelriktad. Man eliminerar då den farliga utfarten från den norra korsningen mot Göteborgsvägen. All infart vill då ske från norr, och utfart mot syd. Den södra korsningen där Kapelliden går ut på Göteborgsvägen är betydligt mycket mer översiktlig än den norra.

Vår generella åsikt är annars att den planerade utbyggnadens storlek förstör områdets karaktär av småhusbebyggelse. Infrastrukturen är heller inte dimensionerad för en så omfattande utbyggnad. Framför allt inte vägnätet.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Ett trafik-PM har tagits fram till granskning och ligger som underlag till planhandlingarna.

En bullerutredning togs fram till samrådet och innehåller beräkningar för planerad byggnation. Beräknade ljudnivåer bedöms uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnaderbestämmelse både idag och vid prognosen år 2045.

37. Yttrande, 2025-06-30

Se yttrande nr 4.

Kommentar: *Se samlade kommentarer och svar till yttrande 4.*

38. Yttrande, 2025-06-30

Undertecknade, boende i fastigheten Löftaskog 22:7 vill inkomma med följande yttrande med anledning av exploateringsförslaget av Löftabrovägen.

1)Denna del av Kattegattsleden är en mycket uppskattad del. Den används dagligen av ett stort antal flanörer, joggare, hundägare och även cyklister, och sommartid inte minst av turister/besökare från andra länder. Kort sagt, en naturskön och uppskattad vandringsled.

Att som i lagda förslag här bygga 25 nya fastigheter innebär ju att områdets karaktär samt användningsområde totalt förändras. Detta lär ju även länsstyrelsen haft synpunkter på: att inte låta detta område klassas som tätort. (För två år sedan presenterades ett förslag med 15 hus. Vad föranleder denna skillnad?) Dessutom ser det ju på Bolis hemsida, där exploatören marknadsför tomterna, ut som att flera av husen är tvåvåningshus med balkonger över varandra. Innebär detta att tvåfamiljshus kommer att accepteras? Det innebär i så fall väldigt många nya bilar.

2) Vattenfrågan. Vi har bott i vår fastighet sedan 1969. De senaste åren har vi märkt ökande problem med dagvatten, som inte fanns tidigare. Vi har grävt djupa diken i utkanten på vår tomt för att leda vattnet förbi husen,

och även sett hur vattenbemängd terrängen runt Löftabrovägen blir efter kraftiga regn.

Mot ovanstående bakgrund hoppas vi därför att kommunen helt avslår exploatörens ansökan om bygglov inom detta område.

Kompletterat yttrande 2025-07-01:

Då Löftabrovägen-Kattegattsleden används flitigt som cykel-, motions- och promenadväg så vore det klokt att komplettera bebyggelsen i Stockakulla istället för ny bebyggelse kring Löftabrovägen. Länsstyrelsens råd i sitt yttrande.

11:18

101 Länsstyrelsens samrådsyttran... Klar

Varbergs stad och Träslövsläge samt angränsande markområden utgör befintlig tätort. Då särskilt det s.k. stadsområdet är väl tillage i storlek gör länsstyrelsen bedömningen att lämplig utveckling i övrigt inom det geografiska området är att restriktivitet ska råda i övrigt mot exploatering som inte utgör utveckling befintlig tätort eller i övrigt utgör undantag enligt 4 kap 1 § och 4 § MB.

Länsstyrelsen anser inte att de föreslagna utbyggnadsområdena inom Stråvalla/Löftaskog och Tångaberg utgör sådan komplettering av befintlig tätort som avses i 4 kap 1 § andra stycket MB. Undantaget är det område, B30A Stockekulla, som länsstyrelsen tidigare (FÖP Norra Kusten) utryckt sig positivt kring. Här anser länsstyrelsen att det finns möjlighet till viss komplettering av bebyggelsen.

Kommunen har generellt en positiv hållning till ny bebyggelse som komplettering till befintlig, eller utvidgning av befintlig bebyggelse.

en Hallands län Yttrande 2025-03-26 894

Utan någon åtskillnad mellan kustbandet med högt bebyggelsetryck eller inlandet med lägre bebyggelsetryck. När det gäller mark-användningen Kustbygd (K1 – K5), samt Odlingsbygd (O1 - O2). Anse länsstyrelsen inte att kommunen i tillräcklig utsträckning redovisar hur ny bebyggelse förhåller sig till riksintressena i kap 4 MB.

Kartorna för fördjupningsområdena och pågående markanvändning är markerade som "*Sammanhängande bostadsbebyggelse*" över större områden än vad som är i realiteten. I exempelvis Årnäs har området utvidgats med bebyggelse som extra rad för småhustomter och grönsläpp mellan bebyggelsegrupper har markerats som "*Sammanhängande bostadsbebyggelse*". Inom området finns även en del större bostadsfastigheter vilka kan bli avstyckade till flera mindre.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

39. Yttrande, 2025-06-30

Vi ställer oss bakom den skrivelse som NN har skickat in angående byggnation av tjugofem året runt-fastigheter i Löftaskog.

Vi vill med den här skrivelsen framföra några punkter som vi anser är helt avgörande för att en expansion av det här slaget inte är rimlig.

Byggande tjugofem hus kommer att totalt förändra karaktären på området Löftaskog. Detta sker i all hast och utan någon vidare dialog med boende. Områdets särprägel sett till växtlighet och biologisk mångfald riskerar inte att försvinna utan kommer de facto att göra det. Dessutom försvinner om inte allt så till stora delar den utsikt över hav och historisk bygd (Vendelsö) som tidigare präglat området.

Det faktum att det heller inte verkar finnas någon plan för utbyggnad (vilket i sig vore väldigt svårt) av väg (Löftabrovägen/Kapelliden) är vi också övertygade om att detta kommer medföra stora problem. Det finns gott om exempel på platser där liknande expansion har skett utan att vägnät byggs ut innan och det har medfört stora problem för redan befintlig lokalbefolkning och de nyinflyttade.

Vi förstår emellertid att byggnation i området förr eller senare kommer att ske. Vi vill då understryka att vi i sådana fall förordar en betydligt mindre expansion av fastigheter och att dessa byggs på ett sätt där man tar större hänsyn till områdets särprägel. Till exempel bör nockhöjden vara avsevärt lägre än de nu planlagda fastigheterna. Färre nybyggda fastigheter i området skulle medföra fortsatta grönområden och möjlighet till fortsatt biologisk mångfald i området.

Se även yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Gällande dialog med boende har planförslaget varit ute på samråd inom vilket det finns möjlighet att skicka synpunkter på förslaget. Samma möjlighet möjliggörs för när planen tas ut på granskning. Under samrådsperioden hölls även ett öppet möte för sakägare, grannar och intressenter. Stadsbyggnadskontoret bedömer att samrådsprocessen (dialog) skett på ett lämpligt sätt.

Ett trafik-PM har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna.

En justering av planförslaget har skett till granskningen. Bland annat har byggrätten minskats. Se förslag till ändringar längst ner i detta dokument.

40. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

41. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

42. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

43. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

44. Yttrande, 2025-07-01

Vi ställer oss bakom den skrivelse se yttrande nr 11 har skickat in angående byggnation av tjugofem året runt-fastigheter i Löftaskog.

Vi vill med den här skrivelsen framföra några punkter som vi anser är helt avgörande för att en expansion av det här slaget inte är rimlig.

Byggande tjugofem hus kommer att totalt förändra karaktären på området Löftaskog. Detta sker i all hast och utan någon vidare dialog med boende.

Områdets särprägel sett till växtlighet och biologisk mångfald riskerar inte att försvinna utan kommer de facto att göra det. Dessutom försvinner om inte allt så till stora delar den utsikt över hav och historisk bygd (Vendelsö) som tidigare präglat området.

Det faktum att det heller inte verkar finnas någon plan för utbyggnad (vilket i sig vore väldigt svårt) av väg (Löftabrovägen/ Kapelliden) är vi också övertygade om att detta kommer medföra stora problem. Det finns gott om exempel på platser där liknande expansion har skett utan att vägnät byggs ut innan och det har medfört stora problem för redan befintlig lokalbefolkning och de nyinflyttade.

Vi förstår emellertid att byggnation i området förr eller senare kommer att ske. Vi vill då understryka att vi i sådana fall förordar en betydligt mindre expansion av fastigheter och att dessa byggs på ett sätt där man tar större hänsyn till områdets särprägel. Till exempel bör nockhöjden vara avsevärt lägre än de nu planlagda fastigheterna. Färre nybyggda fastigheter i området skulle medföra fortsatta grönområden och möjlighet till fortsatt biologisk mångfald i området.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11 och 39. Gällande kommentar om landskapsblickar (utsikt) bedöms inte planerad byggnation påverka landskapet på ett olämpligt sätt. Hänsyn har tagits till det befintliga landskapsrummet med högre och brant topografi i söder. Områdets sluttande karaktär ska kvarstå.*

Ett trafik-PM har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna.

45. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 44.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 44.*

46. Yttrande, 2025-07-01

Se yttrande nr 44.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 44.*

47. Yttrande, 2025-07-01

Eftersom jag har möjlighet att yttra mig om Planförslaget Löftabro 1:2 vill jag bara säga detta; jag tycker det är otroligt sorgligt att området exploateras. Vi ska vara rädda om naturen vid vår kust. Ni skriver att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan men området kommer ju att förändras fullständigt.

Det blir ett villaområde i stället för natur.

Jag har vuxit upp där på somrarna och det var ett paradis.

Mina föräldrar, NN och NN bodde där permanent från 1974 fram till sin död 2018. Min farfar NN köpte mark där i början på 1930 - talet. Nu äger min bror NN mina föräldrars hus. Precis granne med planen.

Exploateringen är i rent kommersiellt syfte och det är också olustigt.

Jag tycker att Varbergs kommun ska säga nej till planförslaget.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Se samlade kommentarer ovan.*

48. Yttrande, 2025-07-02

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

49. Yttrande, 2025-07-02

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

50. Yttrande, 2025-07-02

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

51. Yttrande, 2025-07-02

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

52. Yttrande, 2025-07-02

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt kommentar till yttrande 11.*

53. Yttrande, 2025-07-02

Jag anser att det är bra att utveckla fler bostäder till befintligt område där det finns god service, skola mm i angränsade ort Frillesås.

Även goda kommunikationer föreligger här med buss och tåg.

Det som saknas och som måste tas om hand är saknaden av en gång och cykelväg längs Göteborgsvägen. Dels för att utvecklingen av många fler bostäder i och kring STRÅVALLA och Löftabro sker samt att koppla ihop med servicen som finns i Frillesås. Att röra sig längs vägen till sin hållplats eller att cykla är att resa hållbart, ökar hälsovinsterna och förbättra trafiksäkerheten. Bara vinn, vinn!

Här måste Varbergs kommun ta sitt ansvar att från varje exploatör säkerställa att de vill vara med och finansiera GC utbyggnaden för STRÅVALLA så att barnen får ett utökad frihet till att ta sig på egna ben helt enkelt att följa barnkonventionen.

Så bygg gärna fler bostäder men ta då ett ansvar för GC utbyggnaden!

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Gällande synpunkt om barnperspektiv har en barnkonsekvensanalys tagits fram som underlag till planhandlingarna. Planförslagets konsekvenser för barn och unga har även bedömts i planbeskrivningen.

Kommunens intention är att GC-väg ska byggas ut. Förtydliganden mellan Trafikverket och kommunens infrastukturstrateg har kommunicerats. GC-väg finns med i kommunens budget för 2026 -2028.

54. Samlat yttrande, inkl. namnlista 6 personer, 2025-07-02

Villkorad styrkan till planförslaget “Bostäder i Löftabro”.

Inledning

Vi som boende i området Löftabro är försiktigt positiva till förslaget om nya bostäder. Vi välkomnar en utveckling av Stråvalla, men ser flera brister i

planförslaget. Vi styrker därför förslaget **under förutsättningarna** att det kompletteras med lösningar på problemen vi ser.

Barnkonsekvensanalysen

Det anges att området saknar tillgång till kommunal lekplats och gång-/cykelvägar till skola och förskola, vilket kan leda till ökad bilberoende bland barnfamiljer. Detta kan strida mot hållbara utvecklingsprinciper.

Avsaknad av lekplats i området

Avsaknaden av en lekplats begränsar områdets attraktion för barnfamiljer och kan leda till bristande social interaktion för barn. Problematik lyfts i barnkonsekvensanalysen men utan plan på åtgärd.

Kommunen bör planera en lekplats inom eller i direkt anslutning till området för att möta familjers behov och öka områdets sociala värde. Vi föreslår att avvara en av de planerade 25 tomterna för att istället anlägga en kommunal lekplats.

Kontakt med Frillesåsskolan, Stråvalla förskola och Väröbackaskolan (preferens av skola)

Barn placeras i skola på obekvämt avstånd

Förslaget saknar tydlig information om hur skolor och förskolor kommer att integreras med den nya bebyggelsen, annat än vilka skolor som är aktuella val för inflyttade familjer. Då kommungränsen går precis norr om området finns det tyvärr inte alltid möjlighet för barn att välja Frillesåsskolan trots att den är närmast. Istället blir barnen placerade i Väröbackaskolan som ligger 6 km söderut. Detta medför obekväma tider för barnen att ta sig med skolskjuts till och från skolan. Dessutom ger det en negativ påverkan på barnens sociala liv då det begränsar möjligheten till en social meningsfull fritid med sina klasskamrater.

Löftaskog är en del av Frillesås tätort och i flera andra sammanhang samarbetar Varbergs och Kungsbackas kommun över gränserna för att invånarna i Löftaskog ska kunna använda sig av tjänster i Frillesås och känna samma tillhörighet till tätorten som grannarna på andra sidan kommungränsen. Skolplaceringen bör också vara en del i det samarbetet.

Kommunen bör föra en dialog med berörda parter i Kungsbacka kommun för att möjliggöra att barn från området får prioritet till Frillesåsskolan med hänsyn till dess närhet och den sociala betydelsen för barnen.

Förbindelser för skolskjuts och buss olämpliga

Barn som bor i området och går i Frillesåsskolan har inte rätt till skolskjuts. Barnen undviker att ta bussen till och från skolan på grund av höga biljettpriser för att resa endast två hållplatser. Istället åker barnen med elsparkcyklar på vägrenen längs med gamla E6:an där hastighetsgränsen är 60 km/h och bilar ofta kör fortare än så.

Ha en dialog med bussbolagen kring kommungränsen och avgifter för barn som går på Frillesåsskolan, och säkerställ att det finns en skolskjuts även till Frillesåsskolan för att minska beroendet av osäkra färdmedel som elsparkcyklar på vägar utan gång- och cykelbanor.

Inga övergångsställen för cyklister och fotgängare

Barn i området som cyklar till Frillesåsskolan väljer ofta olämpliga vägar på grund av att det går mycket snabbare än de trygga omvägarna. De cyklar längs med gamla E6:an och korsar sedan densamma där övergångsställen saknas.

För att ta sig till de närmaste hållplatserna, Löfta Bro och Löftaskog, måste man gå längs med gamla E6:an och korsa vägen där övergångsställe saknas. Detta är farligt för alla, framför allt för barnen.

Installera tydligt markerade övergångsställen och förbättra belysningen vid hållplatser för att öka tryggheten. Detta gäller framför allt till nybyggda busskurer i båda färdriktningar mot Bua och Frillesås. Alternativt förstärk med en hållplats vid Kapellidens södra infart. Även då krävs övergångsställe för den andra färdriktningen.

Trafikfaror och påverkan på enskilda vägar

Farliga utfarter mot väg 845

Planförslaget anger att den södra delen av Kapelliden ska användas som utfart mot väg 845 för trafiken från området. Även norra delen av Kapelliden kommer att användas av somliga i praktiken. Båda dessa utfarter är under all kritik redan idag, och risken för att en olycka inträffar kommer att öka tillsammans med trafiken.

Kapellidens södra utfart har på vänster sida en parkeringsficka där såväl långtradare som personbilar brukar stanna. Där finns en P-skylt som visar var parkeringen börjar och en P-skylt med pil som visar var den slutar. Den sistnämnda skylten ignoreras av många, och ofta står bilar parkerade alldeles för nära utfarten och blockerar därmed sikten för förarna som ska ut från Kapelliden. Det händer också att fickan används som en avfartsfil, vilket kan leda till samma bekymmer. Det är tydligt att med ökad trafik ökar även risken för en olycka på grund av detta.

Vi föreslår att ta bort parkeringsfickan, alternativt göra om den till busshållplats. Det minsta man kan göra är att begränsa möjligheterna att köra där man blockerar sikten för andra, till exempel genom att ersätta den delen av asfalten med gräs eller trottoar.

Fig 1. Så här kan det se ut när en lastbil parkerat längre fram än tillåtet i parkeringsfickan.

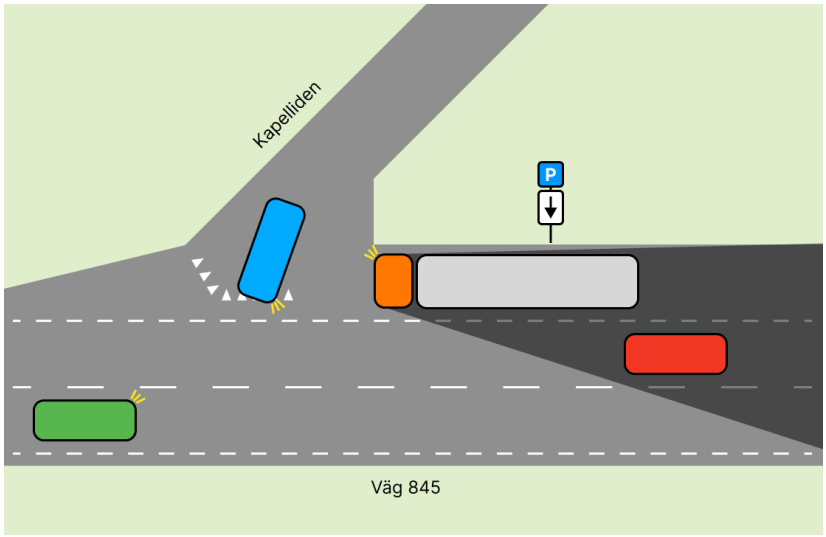


Fig 2. En verklig händelse. Den blå bilen är på väg ut från Kapelliden då en lastbil kör in i parkeringsfickan hela vägen fram till Kapelliden och signalerar att den ska svänga in på vägen. Den blå bilen står i vägen för lastbilen eftersom vägen är så smal som den är. Lastbilen kan inte svänga in på vägen och den blå bilen kan inte riskfritt köra ut. Samtidigt kommer den gröna bilen och vill även den in på Kapelliden. Ett dödläge för alla tre. I detta fall slutade det med att den blå bilen chansade och undvek den röda bilen med några sekunder, men nästa gång kan olyckan vara framme.

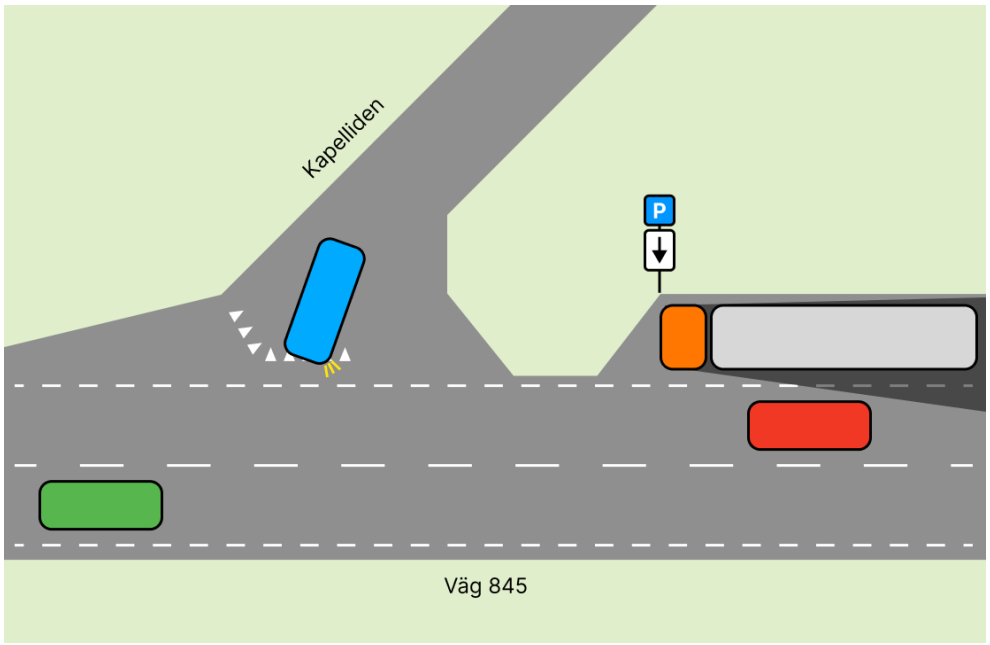


Fig 3. En lösning för att tvinga bilar att parkera i den godkända zonen är att ta bort möjligheten att köra i zonen där man inte får parkera.

Den södra änden av Kapelliden är också en farlig infart för trafik norrifrån då vinkeln mellan vägarna är 45 grader, vilket innebär att bilar måste göra en skarp sväng. Det är nästan som att göra en U-sväng på en väg där 60 km/h gäller. Detta problem kan avhjälpas om man drar om Kapelliden så att den möter väg 845 i en rät vinkel.

Kapellidens norra utfart har problem med sikten söderut. Här föreslår vi att man sätter upp en spegel så att bilisterna som kör ut på väg 845 kan se trafiken som kommer söderifrån.

Behov av bredare enskilda vägar

De enskilda vägarna i området anlades då majoriteten av fastigheterna var fritidsboenden, och vägarna ser ut och fungerar därefter. De är 3,5 meter breda och kantade av mötesplatser. Dessutom går Kattegattleden sedan en tid tillbaka genom området på dessa smala vägar. Upplägget har fungerat under den tid då området var en plats för sommarhus, men på senare år har de flesta sommarhus konverterat till helårsboende, fler hus har tillkommit och nu även detta förslag på ytterligare 25 villor.

Det finns idag 9 helårsboenden och 4 sommarboenden längs den delen av Löftabrovägen som påverkas av planförslaget. Vägen trafikeras också av boende i den intilliggande vägföreningen som tar vid i den västra änden av området. Till det berörda området planerar man att addera 25 villor - en ökning med över 200 % - men i förslaget står att trafiken inte kommer påverkas nämnvärt. Vi ser dock att det kommer bli betydligt fler möten med ytterligare 50 bilar på vägarna.

Kattegattleden gör att många stora cykelsällskap trafikerar vägarna om sommaren. Här räcker det inte att se till något genomsnitt för antal cyklister per dag då det i verkligheten blir mycket trafik på en och samma gång.

Med detta i åtanke ser vi att det kan finnas ett behov av att bredda vägarna (även södra Kapelliden som planeras vara utfart till väg 845) så att två bilar kan mötas utan behov av en mötesplats. Dessa ingrepp bekostas då av exploatören.

Det finns en oro hos de boende för att kommunen idag inte delar uppfattningen om att vägen bör rustas upp för den ökade trafikmängden, men att det framkommer efter projektets slut att det faktiskt behövs, och att ansvaret då faller på vägföreningen. Om man anser att inga åtgärder krävs för utförandet av planen föreslår vi att man tecknar avtal om att exploatören står för kostnaden om det trots allt skulle visa sig att man hade fel.

Dagvattenhantering

Planförslaget tar upp frågor om dagvattenhantering, specifikt rörande ifyllnad och flytt av diken. Då åtgärderna riskerar att påverka flöden i befintliga system är det avgörande att ansvarsfördelning och långsiktig planering fastställs på ett tydligt och rättvist sätt. Det är också viktigt att dessa åtgärder är i linje med miljöbalken och kommunens egna riktlinjer för dagvattenhantering.

Risk för översvämningar

Felaktig hantering av dagvattenflöden genom ifyllnad och omdragning av diken kan leda till översvämningar, vilket riskerar att skada både nya och befintliga fastigheter.

Ekosystempåverkan

Flytt av diken kan negativt påverka lokala ekosystem och biologisk mångfald, vilket strider mot miljöbalkens krav på hållbar mark- och vattenanvändning.

Integrera naturbaserade lösningar, som öppna diken och våtmarker, för att bibehålla eller återskapa biologisk mångfald och samtidigt hantera dagvatten effektivt.

LOD-lösning otillräcklig

Det kan ifrågasättas om det lokala omhändertagandet av dagvatten som föreslås för varje fastighet verkligen är tillräcklig för att hantera dagvattnet som fastigheten utsätts för. För flera tänkta fastigheter är det inte bara vatten från den egna fastigheten som måste tas om hand. Området vid korsningen Kapelliden/Löftabrovägen är speciellt utsatt för allt vatten som rinner ner från berget bakom och gamla E6:an. Än värre är det för området norr om vägen, där en ny väg planeras. Här samlas allt vatten.

Skötsel av skyfallssystem

Området kring Löftabro 1:2 har redan idag problem med vattenavrinning och bristfällig hantering av diken, vilket vid kraftigare regn leder till lokala översvämningar och störningar för boende. I samband med den nya detaljplanen föreslås att ansvaret för skyfallssystem och dagvattenhantering ska övergå till vägföreningen. Vi ser här en risk för att man i planförslaget missbedömer risken för översvämningar och anlägger ett undermåligt skyfallssystem som sedan faller på vägföreningen att reparera. Detta skapar en oro hos medlemmarna i föreningen som inte ska beläggas med ekonomiskt ansvar för exploatörens agerande.

I planförslaget står att man genomfört simuleringar och bedömer att det inte föreligger risk för översvämningar. Vi som bott i området en längre tid har svårt att tro på detta då många platser i området står under vatten efter en storm.

Enligt miljöbalken och kommunens riktlinjer är det exploatörens och kommunens ansvar att säkerställa att lösningar för vattenhantering är dimensionerade och underhållna på ett sätt som inte skadar omgivande fastigheter eller vägnät.

Lösningsförslag:

- **Tydlig ansvarsfördelning**. Det måste fastställas att exploatören ansvarar för att lösningen är korrekt dimensionerad. Vägföreningen står för ett normalt underhåll, men skulle systemet visa sig otillräckligt står exploatören/kommunen för att åtgärda problemet samt för skador som uppstått till följd.
- **Dimensionering och kvalitetssäkring**. Skyfallsystemet ska dimensioneras för att hantera framtida klimatutmaningar som ökade skyfall, baserat på hydrologiska analyser. Systemet ska kontrolleras av oberoende experter innan det tas i bruk.
- **Möte med vägföreningen**. Kommunen bör snarast organisera ett samrådsmöte med vägföreningen och berörda fastighetsägare för att klargöra ansvarsfördelning och planera framtida samarbete.
- **Förstärkning av befintliga system**. Diken och andra befintliga system ska förstärkas för att minska belastningen från nya fastigheter och undvika översvämningar.

Skötseln av skyfallssystemet är en central fråga för att säkerställa trygghet och funktionalitet i området. Kommunen måste i samarbete med exploatören ta fullt ansvar för planering, genomförande och finansiering av dessa system, och inte överlåta detta på vägföreningen eller befintliga fastighetsägare. Genom tydliga avtal, långsiktig planering och samråd med berörda parter kan detta lösas på ett rättvist och hållbart sätt.

Strandskyddet

Upphävandet av strandskyddet kan skapa en negativ prejudicerande effekt som påverkar framtida beslut om skyddade områden. Det riskerar att urholka syftet med strandskyddet, som är att värna allemansrätten, biologisk mångfald och ekosystemens funktioner. Juridiskt kan beslutet ifrågasättas om det inte vilar på tillräcklig grund enligt miljöbalkens krav. I detta fall kan vi förstå att det behövs för vattenstationer och kringliggande struktur av området, men vi menar att framtida exploatörer som vill upphäva strandskyddet kan komma att hänvisa till detta byggförslag som en “avvikelse” och mena sig ha rätt att göra samma sak. Resultatet kan därmed bli förödande för området, och andra områden, i framtiden.

Kommunen bör säkerställa att beslutet om strandskyddets upphävande grundas på robusta och faktabaserade argument, i linje med miljöbalkens kapitel 7. Detta innefattar en detaljerad miljökonsekvensbedömning och tydlig dokumentation som visar varför strandskyddets syfte inte längre är tillämpligt. Samråd med berörda intressenter kan också minska risken för konflikter och stärka beslutets legitimitet.

Ekosystemtjänster och avverkning

Nästan all trädvegetation i området har avverkats, vilket har eliminerat många reglerande och stödjande ekosystemtjänster. Dessutom planerar man att riva en stenmur för att göra plats för tomterna. Planen föreslår att plantera nya träd och bygga stenrösen eller liknande för att kompensera. Även naturtomter föreslås som lösning. Ingen av lösningarna är dock ett krav. Kommunen planerar således att godkänna förstörelsen av ekosystemtjänster och sedan hoppas att någon annan återuppbygger dem. Det är osannolikt att kommande fastighetsägare väljer att skapa naturtomter, och lika osannolikt att exploatören planterar nya träd av god vilja. Här krävs hårdare krav och tydligare åtgärder.

Ett särskilt skyddsvärt träd har identifierats och skyddas i planen. Dock är detta i behov av stöd på grund av kraftiga vindar från havssidan. Ett

liknande träd hann blåsa omkull innan det kunde utmärkas som skyddsvärt, så som stora träd gör när man tar bort den skyddande vegetationen runt om.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan gällande synpunkter om dagvatten och skyfall, strandskydd, avverkning samt trafiksäkerhet.*

Gällande kommentar om utbyggnad av lekplats så är det hamn- och gatunämnden som beslutar var och när kommunala lekplatser ska byggas ut. I denna detaljplan har inte hamn – och gatunämnden inte bedömt att det ska tillskapas en kommunal lekplats.

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.

Gällande kommentar om skolskjuts är detta inte en fråga för detaljplanen. Planförslaget, synpunkten har hänvisats till förskole – och grundskolenämnden som ansvara för skolskjuts.

Ett trafik-PM har tagits fram till granskningen som finns som underlag till planhandlingarna.

55. Samlat yttrande inkl. namnlista 73 personer, 2025-07-02

Härmed skickar vi ett yttrande som svar på samråd gällande detaljplan för del av Löftabro 1:2. I namnlista finns alla boende i Stråvalla som med namn, adress och fastighetsbeteckning står bakom detta yttrande. Vi ber er att hantera dessa personuppgifter med försiktighet med hänsyn till allas vår integritet.

Bifogat finner ni även vårt tidigare *Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla-Löftaskog i Varbergs översiktsplan 2025-04-13*, som vi också hänvisar till, dvs det ska ses som en del av detta yttrande.

Varbergs kommun (kommunen) har remitterat ett förslag på en ny detaljplan. I planen finns ett förslag på byggnation av 25 hus på naturmark på fastigheten Löftabro 1:2. Förslaget på detaljplanen omfattar del av det lilla området som kallas för Löftabro och som ligger i den lilla orten Stråvalla i Varbergs kommun.

Härmed skickar vi boende in ett gemensamt yttrande på förslaget på ny detaljplan för Löftabro/Stråvalla där vi med bestämdhet avstyrker förslaget i sin helhet.

Innehåll

Boende avstyrker förslaget i sin helhet 2

Genomförda naturvårdsinventeringar har feltolkats 2

Landskapsbilden förstörs 3

Ekosystemtjänster och sociala värden 3

Riksintressen tillgodoses inte 4

Förslaget innebär påtaglig skada på naturmiljön i riksintresset för rörligt friluftsliv 5

Bristfällig bedömning av om miljökvalitetsnormerna riskerar att inte följas och vattenmiljön kan försämras på otillåtet sätt 5

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion 6

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser 6

Boende avstyrker förslaget i sin helhet

Vi boende i området avstyrker med bestämdhet förslaget i sin helhet av bland annat nedan angivna skäl som utvecklas och kompletteras i denna skrivelse. Till detta yttrande bilägger vi vårt tidigare Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan i sin helhet som en del av vårt svar i detta yttrande (se bifogat. *kommentar:*

finns redan inlagt i samrådsredogörelsen, se komplettering på yttrande nr 2, Löftaskog 3:9).

Genomförda naturvårdsinventeringar har feltolkats

Kommunen verkar ha missuppfattat innebörden av resultatet av de naturvårdsinventeringar som Calluna genomförde i området under 2023 och 2024. Därför ger vi här en förklaring varför resultaten av Callunas inventeringar blev som de blev och vad det innebär för kommunen.

Den 1 februari 2023 genomförde Calluna en inventering ***1*** på uppdrag av KDB Byggkonsult & Antikvarie AB ***2*** för att få en preliminär bedömning av områdets tillstånd och naturvärden inför planerade avverkningar. Enligt rapporten (s. 2) planerades mer omfattande inventeringar enligt SIS Standard för naturvärdesinventeringar att genomföras under våren 2023. Exploatören valde emellertid att genomföra en totalavverkning av området (ca 25 mars 2023) innan de mer omfattande fältinventeringar genomfördes (19 maj 2023 samt 31 juli 2024). Detta trots att boende informerade honom om att det fanns fladdermöss i området. ***3*** (Se även

Figur 1).

[1] Karlsson, R. (2023). Löftabro - preliminär inventering av skogsmiljöer. Calluna AB.

[2] Bäckström som är samarbetspartner med Morgan Andrén avseende byggnation inom Området Löftabro/Stråvalla är VD och ägare för bolaget.

[3] Muntlig information från boende.

Figur 1. De runda gula ringarna visar var fladdermöss har identifierats. Det är möjligt att dessa fynd är inrapporterade i Artportalen.

Calluna anger att de till följd av tidpunkten för den första fältinventeringen inte hittade några högre värden. Avseende de två senare fältinventeringarna anger Calluna att de till följd av avverkningen inte hittade några högre värden. Se även Tabell 1 som redovisar datum för genomförda moment i relation till varandra i syfte tydliggöra varför Calluna inte hittade några högre värden.

Tabell 1. Redovisning av datum för genomförda moment i relation till varandra i syfte tydliggöra varför Calluna inte hittade några högre värden.

Datum	2023-02-01	2023-03-01	2023-03-25	2023-05-19	2024-07-15	2024-07-31
Genomfört moment	Fältinventering Calluna	Genomgång av relevanta informationskällor.	Avverkning genomfördes dagarna runt den 25 mars.	Fältinventering Calluna	Genomgång av relevanta informationskällor	Fältinventering Calluna

Vi kan här konstatera att avverkningen skedde mitt under den tid som fåglar har sin häckningsperiod.

Detta trots att det enligt artskyddsförordningen är förbjudet att *avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon*. **4** Dessutom fanns, som nämns ovan, fladdermöss i området Löftabro/Stråvalla innan avverkningen. Figur 1 ovan visar var fladdermöss har identifierats i Löftabro/Stråvalla. Man kan därför fundera på om den genomförda avverkningen kan anses ha genomförts på ett tillåtet sätt. Det är troligt att det fortfarande finns fladdermöss i de skogspartier som angränsar det avverkade området. Se Figur 1 ovan. Vidare har boende i yttrande på denna detaljplan vittnat om identifierade värdefulla arter inom och intill planområdet.

I en vägledande dom **5** har Mark och miljööverdomstolen (MÖD) bedömt att ett genomförande av en detaljplan kan antas få betydande miljökonsekvenser i form av påverkan på skyddade arter och att kommunen därför varit skyldig att redovisa planens miljökonsekvenser på ett sätt som uppfyller kraven enligt 4 kap. 34 § PBL. Eftersom så inte skett upphävde domstolen kommunens beslut att anta detaljplanen. Vi har här inte haft möjlighet att analysera hur denna dom ska tolkas i relation till den nu aktuella detaljplanen i Löftabro/Stråvalla. Därför uppmanar vi att kommunen själv gör en sådan analys med stöd av Länsstyrelsen. Detta för att säkerställa att planens miljökonsekvenser bedöms och redovisas på rätt sätt.

[4] 4 § Artskyddsförordning (2007:845).
[5] Mål: P 1715-23 - Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt

Utifrån det som anges ovan är det uppenbart att byggnation inom det angivna området inte är lämpligt. Vår bedömning är att kommunen istället behöver utreda hur området kan skyddas mot exploatering i syfte att säkerställa en naturlig återhämtning av området. Kommunen måste själv säkerställa att de själva tittar i artportalen för att se vad som finns rapporterat i området.

Med anledning av ovan hänvisar vi särskilt till avsnitt *Delar av Stockekulla, BU1; Delar av Löftaskog, BU2; Delar av Löftaskog, BU3 samt Stråvalla strand, sydost, B30B* i tidigare *Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan* (se bifogat).

Landskapsbilden förstörs

Den i detaljplanen föreslagna byggnationen kommer att påverka landskapsbilden avsevärt.

Vi boende kan konstatera att områdets särprägel sett till växtlighet och biologisk mångfald riskerar inte att försvinna utan kommer de facto att göra det. Dessutom försvinner om inte allt så till stora delar den utsikt över hav och historisk bygd (Vendelsö) som tidigare präglat området.

Denna del av Kattegattleden som Löftabrovägen utgör, är en mycket uppskattad del. Den används dagligen av ett stort antal flanörer, joggare, hundägare, cyklister och även ryttare, och sommartid inte minst av turister/besökare från andra länder. Kort sagt, en naturskön och uppskattad vandringsled.

Ekosystemtjänster och sociala värden

En omfattande och i det närmaste total avverkning av ett område med många stora äldre träd innebär att vissa **stödjande och reglerande ekosystemtjänster** samt flera sociala värden som skogen innebar har påverkats negativt. Det är emellertid direkt felaktigt (och till och med provocerande) att påstå, som kommunen gör, att *de flesta* stödjande och reglerande ekosystemtjänster samt de få sociala värden som den avverkade skogen längs Löftabrovägen innebar har försvunnit (se Ruta 1 för beskrivning av de fyra grupper som ekosystemtjänster ofta delas in i). Självklart, finns många av både stödjande och reglerande ekosystemtjänster

kvar så länge naturmiljön finns kvar, men framför allt finns det möjlighet för dem att återhämta sig så länge inte området permanent förstörs genom byggnation m.m. Även de sociala värdena finns kvar även om det har ändrat karaktär och många arter har trängts undan.

Med anledning av ovan hänvisar vi särskilt till avsnitt *Hushållningsbestämmelserna gäller*, samt *Ruta 2* och *Ruta 3* i tidigare *Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan* (se bifogat).

Ekosystemtjänster delas ofta in i olika grupper utifrån vilken funktion de har: stödjande, försörjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster.

- **Stödjande ekosystemtjänster** ger grundförutsättningar för att övriga ekosystemtjänster ska fungera, exempelvis utrymme för ekosystemen och livsmiljöer, fotosyntes, jordmånsbildning och biogeokemiska kretslopp.
- **Försörjande ekosystemtjänster** ger oss råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- **Reglerande ekosystemtjänster** ger oss en stabil och hälsosam naturmiljö, exempelvis genom rening av luft, mark och vatten samt pollinering. De reglerande ekosystemtjänsterna jämnar även ut effekterna av störningar och extremväder genom exempelvis vattenreglering, kolbindning och bullerdämpning.
- **Kulturella ekosystemtjänster** ger oss upplevelserikedom och livskvalitet i form av friluftsliv, rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Ruta 1. Beskrivning av de fyra grupper som ekosystemtjänster ofta delas in i. Källa: https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/mark-och-vattenanvandning/ekosystemtjanster/vad-ar-ekosystemtjanster se även Olika typer av ekosystemtjänster - Boverket.

I kommunens *Undersökning av betydande miljöpåverkan* bedömer kommunen att det inte föreligger någon risk för betydande miljöpåverkan på ekosystemtjänster till följd av detaljplanen men anger samtidigt att skogsområdet hyste många ekosystemstjänster som förlorades till följd av avverkningen. Kommunen anger (se s. 9 f) vidare att *"Det är viktigt att de ekosystemtjänster som har förlorats genom avverkning återskapas inom planområdet..."* genom till exempel naturtomter och att träd planteras. Här vill vi framföra att det, enligt vår bedömning, inte finns någon formell möjlighet att varken säkerställa att tomterna blir naturtomter eller att träd planteras på ett sätt som gynnar och återskapar ekosystemtjänster.

Med anledning av vad som anges ovan i detta avsnitt är det vår bedömning att kommunens bedömning av konsekvenser ***6*** och undersökning av

betydande miljöpåverkan [7] behöver göras om för att beskriva vilka befintliga och möjliga (det vill säga de som återkommer när skogen återhämtar sig) ekosystemtjänster som påverkas av den föreslagna detaljplanen.

Riksintressen tillgodoses inte

Planområdet består till största delen av väl kuperad naturmark inom en liten del av det lilla området som kallas för Löftabro och som ligger i den lilla orten Stråvalla. Området sträcker sig från Löftaåns mynning till knappt 400 meter norr om bron. Kommunen anger den nu föreslagna exploateringen som en utvidgning av *"tätorten Löftabro/Stråvalla"* och påstår därför att *"planen inte hindras av reglerna i 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken"*. [8]

[6] Se kommunens planbeskrivning (avsnitt om konsekvenser, s. 25).
[7] Se kommunens Undersökning av betydande miljöpåverkan, s. 9 f).
[8] Se kommunens planbeskrivning (avsnitt om riksintresse, s. 29 f).

Området Löftabro/Stråvalla består idag av ett 30 tal villor och ca 30-40 ha havsstrandängar, skogs- och åkermark. Det finns ingen som helst service i området (inte ens en busshållplats). Det finns med andra ord inte något som ens ytterst lite skulle kunna ange att Löftabro/Stråvalla är en tätort. Snarare har området sådan karaktär som riksintressena enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken är till för att skydda och säkra tillgängligheten till, även för framtiden och kommande generationer.

Om kommunen istället försöker motivera den föreslagna exploateringen med att det är en utveckling av Stråvalla så kan inte heller det området anses vara en tätort, varken avseende befolkningsstorlek eller befintlig service (det finns två busshållplatser och en förskola).

I de fall det med väl genomförd utredning avseende beskaffenhet och behov kan motiveras och möjliggöra att en befintlig tätort i kustzonen utvecklas med bebyggelse med stöd av undantagsbestämmelserna i 4 kap. 1 § MB ska detta göras varsamt. Planförslagets behovsmotivering, placering, beskaffenhet och omfattning kan inte på något sätt förknippas med en sådan varsamhet.

Utöver ovan hänvisar vi särskilt till avsnitten *Hushållningsbestämmelserna gäller* och *Felaktigt använt undantag leder till allvarliga konsekvenser* i

tidigare Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan (se bifogat). Se särskilt s.

> Både förutsättningarna och värdet för oss boende att vistas i området kommer att försämras påtagligt. Till exempel försämras möjligheten till natur- och kulturstudier, vandra eller ströva, cykla, springa, rida och plocka svamp och bär. Detta till följd av minskning av bland annat tillgänglighet, storlek, frihet från störningar, positiva känslomässiga upplevelser samt framkomlighet. Den föreslagna ändringen innebär att området fragmenteras och att barriärer som hindrar friluftslivet (och den biologiska mångfalden) skapas och att helheten därmed skadas. Byggnationer är dessutom av sådant slag att återhämtning är omöjlig, vilket i sin tur innebär att området aldrig kommer återfå sitt värde för friluftslivet efter ett sådant ingrepp som förslaget innebär. Det finns även risk för att den föreslagna åtgärden senare behöver följas av andra åtgärder eller särskilda anläggningar för att verksamheten ska kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt, och då kan detta i framtiden sammantaget medföra större konsekvenser.
>
> Det allmänna intresset av en detaljplan där mark- och vattenområden används till det de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov väger tyngre än enskilda personer och enskilda bolags intressen av att få bebygga platserna.

Ruta 2. Text hämtad från s. 6 i Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan.

Förslaget innebär påtaglig skada på naturmiljön i riksintresset för rörligt friluftsliv

Vi hänvisar särskilt till avsnitt *Förslaget innebär påtaglig skada på naturmiljön i riksintresset för rörligt friluftsliv i tidigare Yttrande om Fördjupningsområdet Stråvalla/Löftaskog i Varbergs översiktsplan (se bifogat).*

Detaljplanen uppfyller därför inte bestämmelserna om riksintressen och får därmed inte beslutas.

Bristfällig bedömning av om miljökvalitetsnormerna riskerar att inte följas och vattenmiljön kan försämras på otillåtet sätt

Två ytvattenförekomster (Löftaån [9] och Vendelsöarkipelagen [10]) berörs av den förslagna detaljplanen. Vid planläggning ska miljökvalitetsnormerna för vatten följas [11]

[9] Löftaån (Mynningen-Kullagärdsbäcken) - Vattendrag - VISS - VattenInformationsSystem för Sverige

[10] Vändelsöarkipelagen - Kust - VISS - VattenInformationsSystem för Sverige

[11] 2 kap. 10 § PBL.

Varbergs kommun får inte tillåta genomförandet av den föreslagna detaljplanen om det leder till att vattenmiljön i de två vattenförekomsterna

försämras på ett otillåtet sätt eller om det *äventyrar* möjligheten att uppnå den status eller potential som respektive vattenförekomst ska ha enligt dess miljökvalitetsnormer.***12***

För att kunna göra en bedömning av om detaljplanen leder till en otillåten försämring av statusen eller att miljökvalitetsnormen äventyras behövs en utredning som tar stöd i Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. ***13*** Trots att en sådan utredning inte är gjord ***14*** anger kommunen på åtminstone tre ställen i samrådsunderlaget att statusen inte kommer försämras och att miljökvalitetsnormerna för vatten inte kommer äventyras.

Detaljplanen uppfyller därför inte bestämmelserna om miljökvalitetsnormer och otillåten försämring och får därmed inte beslutas.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Boende i yttrande på denna detaljplan har vittnat om att berget, på vilket en del av byggnationen planeras, är skört. Det är inte ett massivt berg och kan enkelt påverkas med en slägga, vilket upptäcktes vid byggnation av en lillstuga. Om det ska sprängas i berget för de nya husen, måste kommunen ta hänsyn till dess känsliga struktur.

När skogen skövlades blev det uppenbart att berget är skört, eftersom trädens rötter hade trängt ner i bergets springor och därmed stabiliserade det. En konsekvens av skövlingen blev därför att ett avloppsrör gled ifrån kommunens rör. När träden skövlades, dog och krympte rötterna. Detta bidrog till att berget på vissa ställen rörde sig, vilket enligt en expert var orsaken till att rören gled isär.

Klimatförändringarna och de senaste årens intensiva skyfall har medfört att stora mängder vatten runnit nerför berget mot det område där husen enligt planerna ska byggas. En boendes gräsmatta har blivit vågig eftersom vattenmassorna även har tagit med sig jord och lera ner mot Löftabrovägen. De senaste åren har även ökande problem med dagvatten märkts av. Djupa diken har behövts grävas i utkanten av tomter för att leda vattnet förbi husen. Även vattenmängden i terrängen runt Löftabrovägen har ökat nämnvärt efter kraftiga regn.

Detaljplanen har inte genomfört en komplett bedömning av planens konsekvenser för hälsa och säkerhet och får därför inte beslutas.

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Beslut av detaljplanen kommer leda till att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Detta då den utredning saknas som behöver finnas för att visa att det finns särskilda skäl för att upphäva områdets strandskydd och som visar att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Detaljplanen uppfyller alltså inte bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL och får därför inte beslutas.

---

[12] 5 kap. 4 § miljöbalken.

[13] Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2019:25) om klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten.

[14] Finns inte angiven.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Gällande kommentar om betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan samt beslut om betydande miljöpåverkan har tagits fram till planförslaget. I undervisningen redovisar kommunen planförslagets karaktär och tänkbara effekter samt om betydande miljöpåverkan konstateras utifrån något av de verksamheter som preciseras i 4 kap 34 § PBL som yttrandet hänvisar till. Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra sådana negativa miljöeffekter att den innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet och yttrar sig även på planförslaget i egenskap av remissinstans.

Dagvattenutredningen har reviderats till granskningen. Reviderad dagvattenutredning bedömer att exploateringen med planerad dagvattenhantering bidra till god rening av dagvattnet och inte påverka recipientens (Vändelsöarkipelagen) möjligheter att uppnå MKN.

Yttrandet beskriver att planförslagets konsekvenser inte beskrivits komplett gällande hälsa och säkerhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens konsekvenser vad gäller hälsa och säkerhet beskrivs under kapitlet konsekvenser i planbeskrivningen.

56. Yttrande, 2025-07-03

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt svar till yttrande 11.*

57. Yttrande, 2025-07-03

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt svar till yttrande 11.*

58. Yttrande, 2025-07-03

1. Länsstyrelsen påpekar i sitt utlåtande till kommunens plan att Stråvalla inte är en tätort.

Kommunen har i sitt förslag till översiktsplan beskrivit bl.a. Löftabro och Tångaberg/Stråvalla som områden man vill prioritera för byggande av bostäder som en utveckling av områden som redan finns. Detta håller inte Länsstyrelsen med om och då är det förvånansvärt att kommunen planerar att öka antalet fasta boende i området med 65%.

Området Löftabro är inte en tätort. Området består av 38 fastigheter. En del av bedömningen av om en ort är en tätort så finns det en formulering sedan 2010 att dagbefolkning (som arbetar på orten) har en storlek som överstiger 10 procent av nattbefolkningen, för att området ska klassificeras som tätort. Detta uppfylls inte av Stråvallaområdet heller. Området saknar även närliggande servicefunktioner Det är bara de allra närmaste fastigheterna intill Kapelliden som har en busshållplats inom 500 meter.

Planens föreslagna 25 nya fastigheter medför en rejält ökad trafikmängd på Vägföreningens vägar då de flesta kontakterna utanför området sker med privata bilar. Vägar där man måste använda mötesplatserna för att två personbilar ska kunna mötas.

2. Den ökade trafikmängden påverkar trafiksäkerheten inom vägområdet.

Kapelliden tillsammans med Löftabrovägen används dagligen för friluftsliv. De bildar ett promenadområde för våra medlemmar samt boende i Frillesås, Stockenområdet, Löftaskog och Stråvalla Strand. Kattegattleden

som är både cykel- och vandringsled följer det planerade området samt är en förbindelselänk för cykelpendlare boende söder om Löftabro. Den ökade biltrafiken skapar en stor risk för trafikskador på fotgängare, motionärer, personer med rörelsesvårigheter, hundägare, cyklister samt hästar och ryttare. Det bör nämnas att flera cyklister som åker på den stora vägen, N845an, väljer att cykla på Kapelliden på väg till och från Frillesås. Det gäller inte minst skolelever på väg till Frillesåsskolan.

Trafiksituationen försvåras även av Kapellidens utfarter. Det är dålig sikt vid båda utfarterna mot riksväg N845. Här måste kommunen kontakta Trafikverket för att förbättra förhållanden. Det saknas hållplatser för skolbussar. Det är livsfarligt att gå över denna väg eftersom bilarna kör ofta väldigt fort.

3. Våtmarksområden som placering för bostäder

På grund av det bergiga området samlas vatten på några ställen extra mycket. Det är området mittemot Kapelliden 6 och 8A fram till kulverten under Löftabrovägen. Området är alltid vått när det regnar. Vattnet samlas där från området ovanför det, från berget intill. Här är en våtmark. Ur byggnations synpunkt är detta område väldigt smalt att bygga och bo på. Berget är i vägen direkt från att man kommit in på tomten. Det finns ingen lek-/odlingsyta och var ska carporten/garaget stå? En vansinnig yta som tomtmark!

Det andra våtmarksområdet är ytan norr om Löftabrovägen mot gärdet. Området där exploatören vill ha fem fastigheter. Detta område är totalt olämpligt för boende. Det ligger längst nere i det bergiga området och får till sig allt vatten som rinner i markerna. Vatten från diket utmed N845, från vägdiket vid Kapelliden, markvatten från berget ovan för sig, ”Himlabacken”, samt vatten från Kapelliden 2A/2C. Dessa fastigheter pumpar ut markvatten som rinner från östra sidan av N845 ner på sina tomter. Exploatören känner till detta förhållande och vill ändå placera bostäder här!

Det är otroligt att kommunen kan gå med på att tillåta en sådan byggnation. Det finns ett förslag om att gräva bort en mängd lera, X kubikmeter, och sedan fylla upp marken med sprängsten för att skapa mark att bygga på. ÄR DETTA I LINJE MED KOMMUNENS MILJÖHÄNSYNSTAGANDE? Dumpa lera någonstans för att sedan fylla upp med sprängsten. Hur mycket bränsle går det åt för alla maskiner och lastbilar för detta arbete och till

viken nytta? De boende får en stengård att bo på! Det finns en linje på en lantmäterikarta som markerar ett skydd för odlingsmarken ute på gärdet.

En linje som är mellan denna våtmark och odlingsmarken. Den löper hela vägen från gamla stamfastigheten vid Kapelliden 11 bort mot järnvägen. Det verkar som om att exploatören har gått över denna linje för att kunna skapa bostäderna på denna våtmark och den gemensamma vägen för dem. Vilket skydd har odlingsmarken?

Planerad utfyllning av odlingsmark

Förbjud byggnationen på dessa två våtmarker! Spara naturen för flora och fauna som våtmark, spara massa onödiga transporter, skona den befintliga vägen från tunga transporter.

4.Sinne för planering

Kommunen verkar inte ha sinne för helheten i sin planering utifrån trivseln i ett område eller faktorer för trygghet. Området är idag ”natur”. Planera ett område som uppfyller känslan för natur, fastigheter och vägar som skapar trivsel. Eftersom området är idag Natur, ett område utan reglerade tomtytor, kan kommunen bestämma att i detta område är minsta fastigheten minst 1700 kvm. Fastighetsytorna utmed våra vägar är av tradition minst av den storleken. Det underlättar placeringen av byggnaden/byggnader samt markanvändningen i ett sluttande område. Det krävs mera yta i en sluttning än på planmark. Detta minskar antalet fastigheter och skapar mera luft i området. Det ger också möjlighet till egna odlingar i en tid då självhushållning poängteras.

Konstigt att artinventeraren såg det naturvärdesträdet, eken, som står ensam i området medan han missade ekens kusin som ligger numera nere efter stormen Hans framfart. Kommunen ska se till att den, med sin rejäla omkrets på 170 cm, också får sitt område som tex en gemensam lekplats, fikaställe för familjer, cyklister och gående i området. Kommunen har missat helt och hållet de gemensamma ytorna som ska ingå i en områdesplanering. Vi har ju med NATUR att göra. Denna ek ger liv till sin omgivning i minst två hundra år till, ett tillskott i ett område som idag saknar fågellivet, har märkbar minskning av insekter, även pollinerare, paddor, ormar och som har förlorat ett område där fladdermössen åt. Det förekommer tre fladdermössarter i vårt område.

Den ensamma eken som stormen fällde.

5. Invasiva växter

Parkslide växer vid uppfarten till Löftabrovägen 1-9, precis i korsningen när man kommer upp till de boende. Jag ser från kartan ”Plankarta med bestämmelser” att man har reserverat en yta på den högra sidan av vägen ett område u1 för underjordiska ledningar. Det är precis där och på motsvarande ställe på motsatta sidan av vägen där parksliden växer och frodas. Den har kommit dit med fyllnadsmassor som kommunen har använt vid arbete för flera år sedan. Lämpligt att anlita yrkesfolk för sanering innan arbetet börjar. Ett utmärkt tillfälle för markägaren att ta itu med växten.

6. Anmärkningsvärt

Det är anmärkningsvärt att kommunens förslag är identisk med exploatörens ansökan om byggnadslov. Här är ett naturområde som kalhöggs ända ner till marken, inte ens enarna fick stå kvar, inte att nämna de nästan hundraåriga bokarna. Det är ett naturområde som kommunen vill omvandla till stadsliknande miljö utan att man för en dialog med de boende under planeringstiden. Ingen kontakt från exploatörens sida heller. Kommunen har både arkitekter, samhällsplanerare och kommunekologer

som känner till hur man bygger nya områden och hur svårt det är att bygga i en terräng som ligger på berg med morän överst. Vattnet har sina naturliga vägar ned för sluttningarna och när man ändrar dessa händer det oväntade saker för de nya fastighetsägarna. Jag tvivlar på kommunens kompetens att utföra en områdesplanering. Det fanns ju trots allt ett antal kommunanställda på RI.SE-dagarna i våras. Att exploatören skapar avlånga tomter upp i en sluttning för att kunna sälja sin mark är en sak men ur tomtägarens synpunkt är det mycket besvärligt. Ju högre upp i terrängen man kommer desto svårare att ställa sitt kaffebord på marken. Skapa färre antal tomter som är bredare mot Löftabrovägens södra sida. Den överblivna marken högst uppe förblir ”Natur”. I så fall är det kommunen som planerar ett område utifrån sin kompetens.

Varbergs kommuns upprepade tillämpning av undantaget i 4 kap. 1 § miljöbalken är ett rättsosäkert tillvägagångssätt som saknar föregångare. Om denna plan godkänns sätter den ett farligt prejudikat som riskerar att urholka skyddet för riksintressen i hela landet. Undantag får inte bli norm.

7. Övrigt

Jag stödjer helt skrivelserna från vägföreningen Enets väg samt NN, Kapelliden 8 B, fastighetsbeteckning Löftabro 12:2.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Gällande kommentar om planläggning av naturmark. Planförslaget innebär en ändrad användning från natur till bostäder vilket medför att en ny detaljplan behöver tas fram.

Aktuell detaljplan är inte en del av bygglovsprocessen. Se samlade kommentarer. Justering av planförslaget har skett till granskningen. Bland annat har byggrätten minskats. Se förslag till ändringar längst ner i detta dokument.

Natur i bakkant har bevarats samt att fler grönastråk mellan bebyggelsen har lagts till.

59. Löftabro samfällighetsförening, 2025-07-03

Som vägförening framför vi följande

1. Länsstyrelsen påpekar i sitt utlåtande till kommunens plan att Stråvalla inte är en tätort.

Det saknas närliggande servicefunktioner. Det är bara de allra närmaste fastigheterna intill Kapelliden som har en busshållplats inom 500 meter. Planens föreslagna 25 nya fastigheter medför en rejält ökad trafikmängd på våra vägar eftersom de flesta resorna från och till området sker med personbilar. Exploatörens resonemang om att området är en tätort håller inte. Belastningen på området och dess vägar ökar markant - från 38 fastighetsägare idag till 63 om planen genomförs. En orimlig tanke på vägens kapacitet.

2. Den ökade trafikmängden påverkar trafiksäkerheten inom vägområdet.

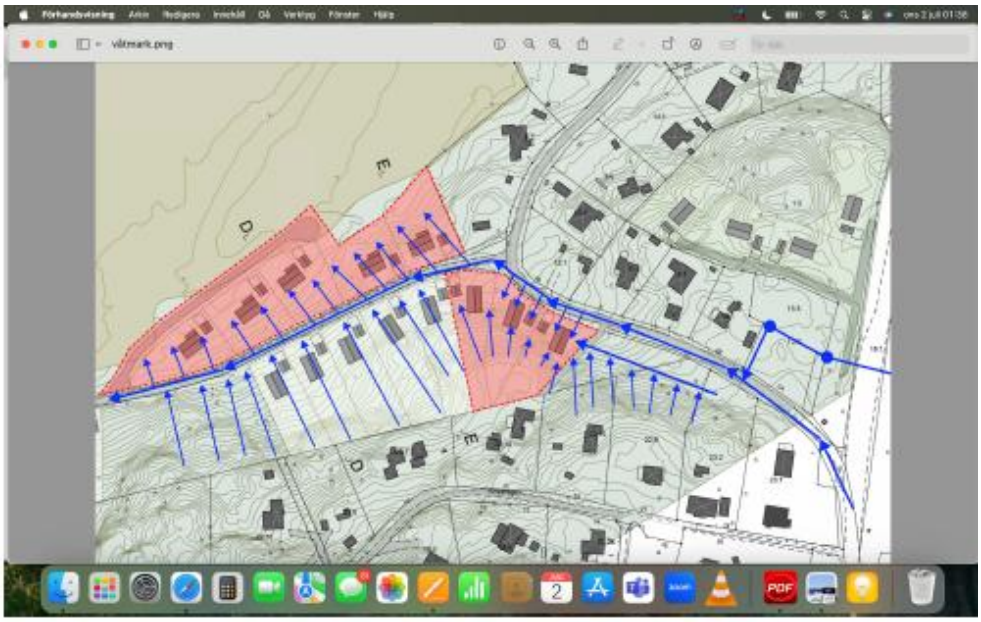
Kapelliden tillsammans med Löftabrovägen används dagligen som promenadområde för våra medlemmar samt boende i Frillesås, Stockenområdet, Löftaskog och Stråvalla Strand. Kattegattleden som är både cykel- och vandringsled följer det planerade området samt är en förbindelselänk för cykelpendlare boende söder om Löftabro. Vägen är inte bredare än att vid ett möte av två personbilar måste man använda sig av mötesplatser. Vi ser att det är en stor risk för trafikskador på fotgängare, motionärer, personer med rörelsesvårigheter, hundägare, cyklister samt hästar och ryttare.

3. Olämplig placering av fastigheter

Det är olämpligt att bygga i området mittemot Kapelliden 6/8A och i korsningsområdet Kapelliden/Löftabrovägen. Området mittemot Kapelliden 6/8A begränsas ytmässigt av berget intill och är väldigt vått eftersom allt vatten från gamla E6an rinner ner intill Kapelliden mot gärdet nedanför. Vattnet tränger sig in i det nämnda området och gör det till våtmark. Tomten vid korsningen belastas av samma berg och en byggnad på området skymmer sikten i korsningsområdet. Sikten är även idag begränsad eftersom Löftabrovägen har en djup svacka intill korsningsområdet.

Det krävs att det finns fri sikt i området. Det är lika olämpligt att skapa fastigheter norr om Löftabrovägen, mot gärdet hållet. De ritade 5 fastigheterna i området hamnar i det allra våtaste området eftersom de ligger längst nere i området. Allt vatten rinner dit. Det är vattnet från diket

vid gamla E6an, stora bergsområdet söder om vägen, ”Himlabacken”, och vattnet från Kapelliden 2A/2C. Dessa två fastigheter slussar vidare vattnet som rinner ständigt på deras område från den stora kalhugga höjden på den östra sidan av gamla E6an. Området är ett våtmarksområde som gynnar flora och fauna och ska lämnas orört.



4.Sinne för planering

När kommunen planerar ett bostadsområde ska även de gemensamma ytorna planeras. Det finns ett stormfällt naturvärdesträd, ek, som artinventaren inte har nämnt i sin inventering. Här har kommunen en chans att skapa en levande lekplats åt barnen i området. Det kan bli ett fikaställe även för passerande cyklister och gående i området. Området är ju idag ”Natur”. Glöm inte Kattegattleden - värna om vägens status som vacker och lockande.

5. Genomförandekostnader

En eventuell byggnation i området kräver att man gör en ny förrättning gällande alla vägar i vår förening. Förrättningsavgiften betalas av exploatören.

Hur ska man lösa utfarten från Löftabrovägen med de 50 nya bilarna då Kapelliden är såpass smal med fastigheterna intill vägen? Utfarterna från

Kapelliden, både söderut så som norrut, har dålig sikt vid anslutning till gamla E6an. Kommunen måste ta kontakt med Trafikverket angående dessa korsningar. Här saknas även påstignings- och avstigningsplats för skolbuss. Att korsa vägen, gamla E6an, är livsfarligt. All eventuell ombyggnation/breddning av Löftabrovägen/Kapelliden bekostas av exploatören/kommunen. Vi ser inte hur kommunen har tänkt bygga ut VA, elförsörjningen eller bredband. ”Förläggning av ny ledning eller arbete på en befintlig ledning inom det enskilda vägområdet ska utföras enligt avtal mellan vägens ägare och ledningsägare. Utan ett sådant avtal kan ledningsägaren inte få tillträde till vägområdet. Arbetet föregås av en besiktning av vägen.”, citatet hämtat från Riksföreningen Enskilda Vägar - Vegopedia. Alla vidkommande kostnader vid ledningsarbeten bekostas av exploatören/kommunen.

Det är inte lämpligt att alla fastigheter har sin egen utfart till Löftabrovägen/ Enebacken utan att några fastigheter har en gemensam väg ut. Exploatörens tänkta korta anslutande vägar till en del fastigheter förblir egna samfälligheter, de blir inte en del av Vägföreningen. Kostnaden för byggandet av vägar samt dess underhåll bekostas av exploatören/de boende, likaså lantmäteriavgifterna som kan tillkomma.

Inför ett eventuellt arbete skaffar föreningen en oberoende besiktningsman som bekostas av exploatören. Personens uppgift är att besikta hela vägnätet innan, under och efter slutförandet av arbetet samt hålla kontakt med exploatören och vägföreningen.

Därmed förstått att inget förberedande arbete eller annat arbete får göras innan besiktningen är gjord. Detta gäller så huvudentreprenören så som underentreprenörer. Lov ges av Vägföreningen efter besiktningen. Eftersom Kapelliden är enda vägen till Löftabrovägen kan man behöva omasfaltera hela sträckan efter slutbesiktningen på grund av sättningar och ett onormalt stort slitage. Arbetet bekostas av exploatören. Inga larvfötter av stål får användas på befintliga vägar.

6. Anmärkningsvärt

Vägområdet nedanför Löftaskog 3:6, Enebacken 2, verkar ha blivit smalare i den nya ritningen än vad den har varit i tidigare kartor. Vägområdet är 7 meter brett ända ner till korsningen Enebacken/Löftabrovägen. En del utgörs av den asfalterade vägen. Föreningen känner inte till att man har

gjort en förrättning i området. Denna uppgift ska granskas för att det inte ska råda oklarhet i frågan. Området ingår i Varberg Löftabro G:A 1.

Alla tänkbara kostnader som en eventuell byggnation kommer att generera bekostas av exploatören/kommunen.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan.*

Gällande yttrandets punkt 4. En detaljplaneprocess initieras oftast av att en kommunal eller privat exploatör eller fastighetsägare skickar in ansökan om planbesked för ett område. Vid positivt planbesked påbörjas framtagande av en detaljplan.

Gällande kommentar om utbyggnad av lekplats så är det hamn- och gatunämnden som beslutar var och när kommunala lekplatser ska byggas ut. I denna detaljplan har inte hamn – och gatunämnden inte bedömt att det ska tillskapas en kommunal lekplats.

Genomförandekostnader kommer belasta exploatören, inga kostnader av utbyggnad eller genomförandet av detaljplanen kommer belasta enskilda eller vägföreningar. För tydligare redogörelse se planbeskrivning kapitel Ekonomiska frågor.

Vägområdet är justerat till 7 meter i plankartan.

60. Yttrande, 2025-07-03

Se yttrande nr 11.

Kommentar: *Se samlade kommentarer ovan samt svar till yttrande 11.*

61. Yttrande, 2025-07-03

Vi som undertecknat detta yttrande motsätter oss förslaget om att uppföra 25 nya villor inom det aktuella planområdet. Vår oro grundar sig i flera aspekter som vi anser inte har beaktats tillräckligt i planprocessen.

1. Social konsekvensanalys saknas

Det saknas en analys av hur den sociala miljön påverkas; trygghet, gemenskap och livskvalitet riskerar försämras vid ökad trafik, buller och

förlorad tillgång till natur. Utsatta grupper såsom barn, äldre och personer med funktionsnedsättning påverkas negativt när när-naturen försvinner. Planbeskrivningen omfattar inte någon social hållbarhet vilket skall göras enligt plan- och bygglagen.

2. Negativ påverkan på lokal turism och näringsliv

Stråvalla är en viktig del av Hallands kustturism. Kattegattleden, det rörliga friluftslivet och områdets lugn och skönhet är dragplåster som skapar intäkter till lokala företag. Om området bebyggs: - Minskar attraktionskraften för naturturism -Minskar intäkter för lokal service och besöksnäring -Skadas Varbergs kommuns eget varumärke som hållbar kustkommun.

3. Kulturell landskapsbild och identitet hotas

Stråvalla har en småskalig, kustnära bystruktur med stark lokal identitet. Planerad storskalig exploatering riskerar att oåterkalleligt skada det historiska landskapet. Var är kommunens kulturmiljöanalys? Det är anmärkningsvärt att ett så genomgripande förslag saknar en kulturhistorisk bedömning.

4. Upphävande av strandskydd samt bristfällig miljökonsekvensbedömning (MKB)

Kommunen föreslår i planbeskrivningen att strandskyddet upphävs, med hänvisning till att området avskiljs från stranden av befintlig väg och järnväg. Enligt vår mening är detta inte tillräckligt. Detta bekräftas även av Mark- och Miljööverdomstolen i mål P 9377-16 som slår fast att en väg eller järnväg inte räcker som avskiljning och att strandskydd därför inte får upphävas på ett schablonmässigt sätt. Miljöbalkens 7 kap. 18 c § kräver att särskilda skäl föreligger, och det måste dessutom framgå att alternativa, mindre skyddsvärda lägen saknas för den avsedda bebyggelsen.

Vår ståndpunkt stöds av det vägledande avgörandet MÖD 2017:49 som tydligt visar vad som krävs: där underkändes en detaljplan på grund av bristfällig analys av både ekologiska samband och allmänhetens tillgång till området. Detsamma tycks gälla här. Praxis (MÖD 2017:49) visar att upphävande inte får motiveras schablonmässigt. Kommunen har inte heller redovisat att syftet att bevara allemansrätt eller biologisk mångfald är uttömt. Kommunen har inte visat att strandskyddets syften förlorat

relevans, varken med avseende på växt- och djurliv eller allmänhetens tillträde. Strandskydd kan bara upphävas efter en fullständig MKB med oberoende granskning, med fokus på biotoper och allemansrätt utan att projektet på något sätt fragmenteras. Det vill säga MKB kan inte kringgås utan en oberoende utredning av kumulativa miljöeffekter är nödvändig, se Mark- och Miljööverdomstolen Mål: P 3682-22.

Vidare saknas en oberoende miljöbedömning enligt 6 kap. 7 § miljöbalken. En objektivt utförd miljökonsekvensbedömning saknas, trots att området rymmer biotopskyddade strukturer såsom diken och stenmurar, och ligger inom 300 meter från kustlinjen. Praxis (bl.a. MÖD 2018:27) ger klart stöd för att försiktighetsprincipen (2 kap. 3 § MB) kräver en oberoende granskning vid planering i känsliga miljöer. Att kommunen på egen hand konstaterar att betydande miljöpåverkan inte föreligger räcker inte.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer vi att strandskyddet inte kan upphävas utan mer gediget underlag. Det krävs att en fullständig miljöbedömning genomförs innan planförslaget kan tas vidare.

5. Bristande trafik- och mobilitetsanalys

Enligt detaljplanen bedöms de tillkommande bostäderna längs Löftabrovägen marginellt påverka trafikmiljön i området. Hur är detta utrett? Trafiken på Kapelliden och Löftabrovägen kommer öka markant med alla dessa nya bostäder. I detaljplanen står det ”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”. Hur kan det då bedömas att trafikmiljön inte kommer påverka trafikmiljön i området?

Det saknas alltså en utförlig beskrivning av planerade åtgärder, exempelvis gång- och cykelvägar, övergångsställen eller trafikhastighetsreglering. Detta både på områdets vägar men även vid väg 845. Återigen, planer utan analys av skolvägar, oskyddade trafikanter och cykelvägsförbindelser strider mot 2 kap. 3 § PBL. Detta bekräftas även av praxis, då målet MÖD 2017:15 framhåller behovet av utredning och gångpassager och trafiksäkerhet vid detaljplanläggning.

Detaljplanen förutser en ökning av årsmedeldygnstrafiken med cirka 330 fordon, men konsekvenserna av detta utvecklas inte närmare. Hur detta

påverkar trafiksäkerheten, bullernivåerna, vägnätets kapacitet eller oskyddade trafikanter framgår inte. Med andra ord saknas en djupare analys av trafiksäkerhet, buller, eller gång- och cykeltrafik, vilket strider mot kravet i 2 kap. 3 § PBL att planeringen ska främja säker trafikmiljö, särskilt för barn.

Vidare enligt RÅ 2007 not 25 ska planbeslut grundas på ett tillräckligt beslutsunderlag där allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra. Här saknas som sagt bland annat analys av skolvägar, köbildning och tillgänglighet till kollektivtrafik.

Mot den bakgrunden bör planen inte antas då en fullständig trafikutredning inte tagits fram och redovisats. En sådan trafikutredning måste även omfatta tillfredsställande bedömningar av trafiksäkerhet, barnens skolvägar och möjligheter till hållbara färdsätt.

6. Bristande art- och naturvärdesinventering

Det framgår inte av planhandlingarna om någon fullständig inventering av arter och naturvärden har genomförts. Inte heller anges om skyddade arter enligt artskyddsförordningen eller EU:s art- och habitatdirektiv kan förekomma i området. Som bör vara känt ska skyddade arter beaktas i enlighet med 8 kap. 1 § artskyddsförordningen (2007:845).

Domstolarna har i flera mål (bl.a. MÖD 2013:13, MÖD 2014:36 och MÖD 2019:5) tydliggjort att inventeringar ska göras under rätt säsong och täcka in potentiellt känsliga habitat, exempelvis för fladdermöss, fåglar, groddjur och insekter.

Att skjuta upp inventeringsfrågan till bygglovs- eller startbeskedfasen har i praxis bedömts otillräckligt, exempelvis i MÖD 2019:5, där miljökonsekvensbeskrivningen underkändes p.g.a. saknade inventeringar av fladdermöss och andra arter. Det är utan tvivel så att inventeringar ska göras av sakkunnig och vid rätt säsong. Sådan redovisning saknas helt enkelt i planen.

Återigen, för att en plan ska kunna antas måste det göras inventeringar av skyddade arter av sakkunnig under rätt säsong och planen måste tydligt ange att dessa inventeringar har gjorts.

Vidare så rymmer området exempelvis diken, trädgrupper och äldre lövträd, vilka är strukturer som ofta hyser skyddsvärda arter. Ändå nämns inga sådana fynd i planen.

Vi begär att en fullständig naturvärdesinventering måste genomföras av kvalificerad ekolog under rätt tid på året. Planantagande bör inte ske innan denna redovisats, tillsammans med eventuell dispensprövning.

7. Bristande hänsyn till barns behov av trygga trafikförhållanden

Planen medger etablering av 25 nya bostäder men uppvisar samtidigt tydliga brister i barnperspektivet. Det framgår att tillgången till skola, service och lekytor är begränsad och att några separata gång- eller cykelvägar inte planeras.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning bidra till en god livsmiljö och trygga trafikförhållanden – särskilt för barn. Boverket betonar att barnperspektivet ska beaktas i samtliga skeden av planeringen. Det är därför anmärkningsvärt att planförslaget saknar konkreta lösningar för barnens dagliga rörelsefrihet, vilket riskerar att leda till ökat bilberoende. Så som det ser ut så uppfyller inte planen inte 2 kap. 3 § PBL, som kräver en trygg och god livsmiljö, särskilt för barn. Det saknas alltså planerade lekytor, gång- och cykelvägar eller säker skolväg. I enlighet med Boverkets vägledning om barnkonventionen i planering (2022) ska barns rörelsefrihet och trygghet beaktas.

Sedan 2020 är barnkonventionen svensk lag. Detta innebär att den ska tillämpas i planbeslut. Mot den bakgrunden kan inte planen antas då tydliga åtgärder, som säkra gång- och cykelvägar samt allmän lekplats saknas.

8. Avsaknad av lokaliseringsprövning

Vi noterar att planområdet ligger delvis utanför utbyggnadsområde i översiktsplanen. Det saknas en tydlig redovisning av varför just detta område valts för ny bebyggelse. Enligt 2 kap. 6 § MB och 5 kap. 2 § PBL krävs särskild motivering för lokalisering, särskilt när strandskyddat område berörs. I MÖD 2017:62 klargjordes att det krävs en noggrann lokaliseringsprövning i sådana fall.

Vi kräver att en noggrann lokaliseringsprövning ska genomföras och dokumenteras innan planen antas.

9. Bristande redovisning av vattenförsörjning och VA-kapacitet

Vi motsätter oss också till förslaget till detaljplan på grund av brister i planeringen och hanteringen av vattenförsörjning och dagvatten.

Planbeskrivningen nämner i generella ordalag att området ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet via befintliga ledningar längs Löftabrovägen. Dock saknas redovisning av om det befintliga VA-systemet har tillräcklig dimensioneringskapacitet för att klara 25 nya hushåll, särskilt vad gäller tryck, avrinning och reservkapacitet.

Att lägga ansvaret på varje fastighetsägare riskerar leda till ojämn kvalitet, bristande skötsel och översvämningar vid skyfall. Med andra ord så är dagvattenhanteringen otillräcklig och decentraliserad, vilket strider mot kraven i plan- och bygglagen (PBL 2 kap 5 §) samt miljöbalken (MB 2 kap 3 §) om att förebygga och motverka risker för översvämning. Det krävs garanti för tillräcklig kapacitet i VA-systemet före antagandet av planen.

Vidare så innebär planen en utbyggnad av bebyggelse utan att kapaciteten för dricksvatten och spillvatten är till fullo säkerställd. Flytt och förläggning av ledningar har lagts på exploatören utan garantier för genomförande eller teknisk utvärdering, vilket bryter mot försiktighetsprincipen i miljöbalken (2 kap 3 § MB). Utredning bör ske avseende kommunal anslutning eller gemensam hantering av dagvatten.

Skyfallshantering föreslås ske genom befintliga diken och en kulvert under järnväg, vars funktion är beroende av Trafikverkets underhåll. Skötselansvaret läggs på en vägförening utan att deras resurser eller förmåga har prövats. Det är inte hållbart ur ett långsiktigt perspektiv. En utredning avseende vägföreningens ansvar måste göras.

I planen skrivs även att ”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 stycken nya brandvattenposter”.

Området har idag bristfälligt brandskydd. För att uppfylla brandvattenflödet på 10 l/s krävs nya brandposter, vilket ännu inte är

genomfört. Att godkänna en detaljplan utan färdigställd brandskyddslösning strider mot kraven i PBL 2 kap 6 §.

Vidare saknas analys av eventuell påverkan på närliggande enskilda brunnar, skyddade vattenförekomster eller dricksvattenskyddsområde. Det framgår inte om planområdet ligger inom primär eller sekundär skyddszon, vilket är en betydande brist vid planläggning för permanentboende.

Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. vattenförhållanden och möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Hanteringen av dagvatten är därmed inte en teknikalitet utan en integrerad del av planprövningen – särskilt i ljuset av klimatförändringar, ökad nederbörd och föroreningsrisker.

Då inga VA-utredningar, kapacitetsberäkningar eller försörjningsgarantier redovisas i planen, och inget underlag för klimatanpassning eller påverkan på kringliggande vattenmiljöer presenteras, är planförslaget otillräckligt underbyggt i denna oerhört centrala fråga.

10. Otillåten avverkning av naturmark före planbeslut

Enligt planhandlingarna har skogsmark inom området avverkats innan planprocessen formellt inletts. Det väcker frågor om huruvida detta skett i syfte att påverka bedömningen av områdets naturvärden, vilket sannolikt står i strid med försiktighetsprincipen i 2 kap. 3 § miljöbalken.

Det är oklart om avverkningen samordnats med kommunens planarbete eller om den genomförts på eget initiativ. Om värdefulla biotoper har förstörts utan att först ha dokumenterats kan detta innebära att processen redan från början vilar på felaktiga grunder. Att exploatören avverkat innan naturvärden dokumenterats är inte acceptabelt och kan inverka på planens grund, vilket även bekräftas av praxis såsom MÖD 2018:27 som betonar att en detaljplan kan upphävas om inte en korrekt och sakligt grundad behovsbedömning görs, särskilt när planprogram saknas och miljökonsekvenserna inte har analyserats tillräckligt. Miljövärden får alltså inte kringgås genom att frågorna hanteras för sent i processen eller med bristande dokumentation.

Vi kräver att kommunen utreder om avverkningen stred mot Miljöbalken genom att undanhålla naturvärden inför planbeslut, då avverkningen har

påverkat underlaget för planens framtagande. En objektivt grundad miljöbedömning måste göras innan planen kan antas.

11. Bristande hantering av invasiv art

Det är känt att parkslide förekommer i området, vilket nämns uttryckligen i planen. Naturvårdsverket rekommenderar att kommuner tydligt anger hur invasiva arter ska hanteras inom ramen för fysisk planering. Utan sådan plan finns risk att arten sprids ytterligare i samband med exploatering. Trots detta redovisas ingen strategi för hantering eller bekämpning.

Vi kräver att en konkret saneringsplan tas fram och bifogas planhandlingarna, annars kan planen inte antas.

12. Avsaknad av klimat- och energibedömning

Planhandlingarna innehåller ingen bedömning av planens påverkan på klimat eller energiförsörjning. Det framgår inte vilka uppvärmningssystem som tillåts, om fossilfri mobilitet främjas, eller i vilken grad förnybar energi kan användas.

Enligt PBL 2 kap. 5 § och det klimatpolitiska ramverket (prop. 2016/17:146) och Agenda 2030-målen bör fysisk planering bidra till minskad klimatpåverkan (se mål 11 och 13).

Vi kräver att en klimat- och energibedömning måste tas fram och ingå i beslutsunderlaget innan planen antas.

13. Avsaknad av rekreativ yta och lekplats

Trots att planen omfattar 25 nya bostäder saknas allmän platsmark för rekreation och lek. Hänvisningar görs till privata tomter, men sådana ytor uppfyller inte kraven i 2 kap. 3 § PBL på en trygg och god livsmiljö för alla. Vidare klargör Boverkets vägledning att privata tomter inte ersätter behovet av gemensamma ytor.

Barns behov av gemensamma lekmiljöer beaktas således inte, vilket står i strid med Boverkets vägledning och 2 kap. 3 § PBL genom att inte avsätta allmän platsmark för lek eller rekreation. Detta kommer att försvåra den sociala samvaron i området.

Vi kräver att planen kompletteras med lämpliga ytor för lek och rekreation. Om detta krav inte uppfylls kan inte och ska inte planförslaget antas.

14. Kommunens roll och risken för partiskhet

Det finns skäl att ifrågasätta kommunens oberoende när exploateringsförslag så tydligt gynnar enskilda markägare och privata byggbolag – på bekostnad av allmänintresset. Kommunen agerar här inte som en objektiv samhällsaktör, utan som möjliggörare för privata vinstintressen. Det är ett demokratiproblem.

15. Ljusföroreningar från gatubelysning

Ett utbyggt område med nya gator och belysning innebär en ökad ljusförorening, särskilt i ett område som hittills varit relativt mörkt och stilla kvällstid. Detta påverkar inte bara människors möjlighet till vila och återhämtning, utan också djurens naturliga dygnsrytm.

16. Samlad påverkan

Vi anser att den samlade påverkan på miljön, trafiken och livskvaliteten för boende i området inte har analyserats tillräckligt noggrant. Det krävs en mer omfattande konsekvensutredning innan ett sådant omfattande byggprojekt genomförs.

Mot bakgrund av ovanstående uppmanar vi kommunen att avslå det aktuella planförslaget och i stället beakta alternativa lösningar som bättre värnar områdets karaktär, miljö och långsiktiga hållbarhet.

Kommentar: *Se samlade kommentarer.*

Gällande kommentar om att social konsekvensanalys saknas. En social konsekvensanalys med barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har tagits fram och ligger som underlag till planhandlingarna. Denna fanns även att tillgå på hemsidan under samrådet.

Det har inte tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till planen. Undersökning samt beslut om betydande miljöpåverkan gör bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte ska göras.

Gällande synpunkt om naturvärdesinventering har detta utförts och rapport finns som underlag till planhandlingarna. Förutsättningar för skyddade arter beskrivs i planbeskrivningen samt framtagen NVI.

Trafik-PM har tagits fram till granskningen. Konsekvenser om invasiv arten Parkslide har lagts till och sanering regleras i exploateringsaval. Dagvatten- och skyfallsutredning har reviderats till granskningen. Lokaliseringsutredning för dagvattendammen har tillkommit eftersom förslaget nu tar betesmark i anspråk, vilket samrådsförslaget inte gjorde.

Planförslagets lokalisering har i framtagandet av ny översiktsplanen för Varbergs kommun, bedömts som ändamålsenligt för bostadsutveckling i Löftaskog/Stråvalla ur ett helhetsperspektiv. I den översiktliga planeringen har en lokaliseringsutredning av flera bebyggelseområden i Löftaskog/Stråvalla genomförts som omfattar flera avvägningar, bland annat behovet av att samla bebyggelse, värna natur- och rekreationsvärden samt nyttja befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt.

Klimat och energifrågor för den fysiska planeringen hanteras framför allt på en översiktlig nivå. Inom detaljplan styrs inte uppvärmningssystem eller vilken typ av el som kan levereras till området.

Kommunen gör en undersökning av miljöbedömning vilken sedan granskas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i detaljplaneprocessen ansvar för att företräda och samordna statens intressen och ta fram planeringsunderlag. I samband med kommunens detaljplanearbete ska de särskilt bevaka riksintressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet. Utöver detta har länsstyrelsen tillsyn över detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner.

62, Yttrande, 2025-07-03

Jag ställer mig väldigt positiv till att fler bostäder byggs inom Stråvalla, och i och med den här planen tas det dessutom hänsyn till befintlig bebyggelse på ett fint och respektfullt sätt. Mitt stora bekymmer är däremot den ökade mängd trafik, läs biltrafik, som exploateringen kommer att alstra, eftersom det saknas ett etablerat gång- och cykelvägnät inom närområdet och till de närliggande orterna Frillesås samt Väröbacka. Den prioriterade gång- och cykelbanan utmed Göteborgsvägen, som kopplar samman Stråvalla med Frillesås anser jag vara ett krav för att kunna fortsätta exploatera Stråvalla, särskilt när detta inte är den enda planen som pågår inom den lilla men växande orten. Vi är många som vill transportera oss till service, bad,

vänner osv på ett hållbart och effektivt sätt, som ligger i linje med så många av kommunens, regeringens och EU:s mål. Ge oss medborgare och våra barn möjligheten att gå och cykla, på ett trafiksäkerhet sätt, så mängden resor med bil kan minska avsevärt.

Kommentar: *Se samlade kommentarer. Trafik-PM har tagits fram till granskningen.*

Förslag till ändringar

Kompletterande utredningar

- Ny Dagvatten- och skyfallsutredning samt kompletterade Skyfalls PM.
- VA-utredning har uppdaterats.
- Lokalisteringsutredning för jordbruksmarken har tagits fram.
- Trafik -PM har tagits fram.
- Skuggstudie har tagits fram.

Planförslag

- Planförslaget har minskat från 25 till 24 tomter som placerats med fler grönastråk i mellan bebyggelsen.
- Yta för dagvattendamm, planlagt som teknisk anläggning, inom verksamhetsområde.
- Transformatorstation har flyttats till central del i utbyggnadsområdet enligt leverantörens önskemål.
- Lagt till allmän plats för natur och justerat grönstråket.
- Lagt till allmän plats skydd mot översvämning.
- Lagt till allmän plats gata för ökat vägområde som inkluderar diken, samt bestämmelse om enskilt huvudmannaskap.
- Bestämmelser om buller har reglerats för bullerdämpad sida och uteplatser som uppfyller bullerkrav.
- Fastighetsstorleken har justerats från 1000 m² till 800 m² i den nordöstra delen samt tillägg av placering och utformningsbestämmelser.
- Beskrivning av landskapsbilden har lagts till.
- Redaktionella ändringar

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun