



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2017-902

Datum: 2023-11-30



Lokaliseringsstudie

Detaljplan för Stocken 2:4 m.fl.
Löftaskog, Varbergs kommun

Upprättad 2022-06-13 reviderad 2023-11-30

Inledning

Varbergs kommun är en attraktiv kuststad som är i kraftig tillväxt. Kommunens attraktivitet som bostadskommun hotas att försvagas om inte behovet av utbyggnad i anslutning till staden och dess tätorter och därmed förtätning och tillväxt kan tillgodoses på landsbygden. Utvecklingen i staden förespråkas längs de regionala kollektivtrafikstråken. Där det eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser samt goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik och cykel för att nå skola, arbetsplats och service.

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att redogöra för de ställningstagande som gjorts till grund för detaljplaneförslaget lokaliseringsstudien ska även visa att det aktuella behovet av bebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark samt att förslaget är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

Innehåll

Inledning	2
Syfte	2
Förutsättningar.....	4
Nationella riktlinjer	4
Miljökvalitetsmål	4
Miljöbalken.....	4
Kommunala riktlinjer	5
Översiktsplan och FÖP Norra Kusten	5
Planprogram	6
Jordbruksmark.....	6
Brukningsvärd jordbruksmark.....	6
Nationell klassificering	6
Avvägning.....	7
Väsentligt samhällsintresse	7
Alternativvalsstudie.....	8
Slutlig bedömning	13

Förutsättningar

Nationella riktlinjer

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen.

Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen.

Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Följande står i 3. kapitel i miljöbalken om hushållning med mark och vatten:

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” vilket är direkt kopplat till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är:

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Miljöbalken

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt Miljöbalken kap 3 §1 skall 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. Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunen skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljöbalken. Kommunerna skall således utreda alternativa lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där de ansåg sig tvungna att exploatera brukningsvärd jordbruksmark.

Kommunala riktlinjer

Varbergs kommun har tagit fram styrdokument som är gällande för kommunen där utveckling av Stocken ingår specifikt. De kommunala styrdokumenterna och planprogrammen är demokratiskt förankrade i Varbergs kommun. Dokumenten skall vara vägledande i de kommunala beslut som skall fattas. Lokaliseringsstudien tar avstamp i de styrdokument som är gällande för kommunen som helhet.

Översiktsplan och FÖP Norra Kusten

I fördjupning av översiktsplanen för Norra kusten antagen år 2017 anges att aktuellt planområde är utpekade som utvecklingsområde för tillkommande bebyggelse i Löftaskog, som är en sammanhängande del av Frillesås-Löftaskog tätort.

Många är intresserade av att bosätta sig inom norra kustområdet. Samtidigt finns här många allmänna intressen och värden att beakta enligt Miljöbalken. I första hand hänvisas därför exploatering till de utpekade utvecklingsområdena samt till de nya utpekade verksamhetsområdena. Utanför utvecklingsområdena tillåts ingen ny samlad bebyggelse utan nya bebyggelsegrupper i kustområdet ska koncentreras till de utpekade utvecklingsområdena.

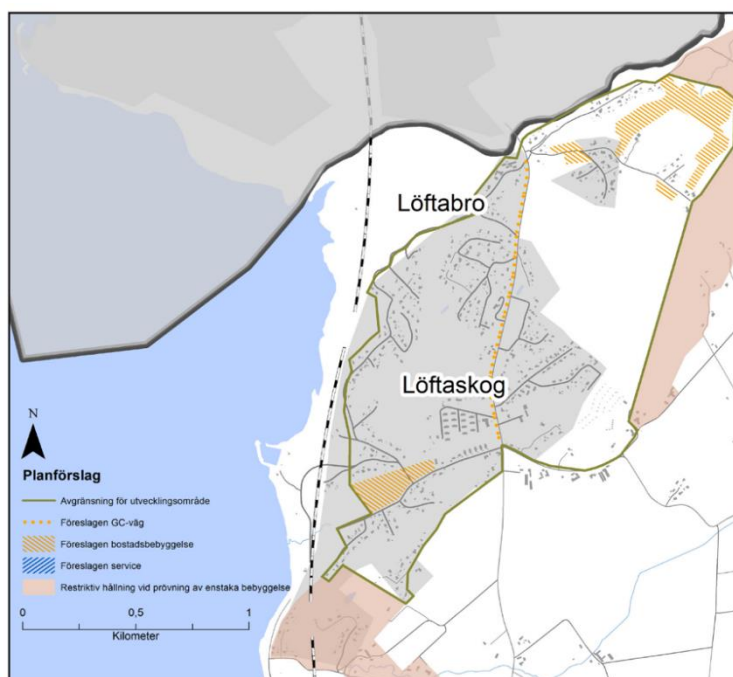


Bild. Utvecklingsområde tar hänsyn till större sammanhängande jordbruksmark och naturvårdsområden. Endast mindre ytor utan sammanhang är utpekade för bostadsbebyggelse.

Den restriktiva hållningen beror på att kommunen vill säkerställa att det byggs på rätt ställen så att vi får en hållbar samhällsstruktur för vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik, skolor och annan kommunal service för kommunens invånare och för att värna och utveckla turism, jordbruk, naturvärden samt kontakten med havet. Med spridd bebyggelse kan de kommunalekonomiska kostnaderna öka. VA, dagvatten och tillfartsvägar måste kunna lösas på ett fullgott sätt. För att skydda jordbrukets intressen ska nya bostäder inte placeras så att

det hindrar befintlig djurhållning eller annan jordbruksverksamhet, särskilt i områden med värdefull jordbruksmark.

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas av program för Stocken 2:2 och 2:4 m.fl, godkänt 25 juni 2015 föreslår ca 40 tomter samt en förskola på fastigheten stocken 2:4. Planprövning har godkänts med förutsättning att området ansluts till allmänna vatten- och spillvattenledningar. Programmet förespråkar även en gemensam hantering av dagvatten då det i dagsläget är svårt att hantera dagvattnet på de enskilda fastigheterna i området.

Exploateringen får ej påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden och de nya tomterna ska på ett bra sätt ansluta till omgivande natur och anpassas till landskapet. Schaktning och utfyllnader ska undvikas samt att tomtstorleken ska vara tilltagen för att möjliggöra lämplig placering av suterränghus. Planprogrammet framhåller att exploatering behöver ta hänsyn till Varbergs arkitekturprogram för hur man bygger på landsbygden. Våningsantalet ska ha stöd i landskapet, den nya lokalgatan ska var i kontakt med naturen och tillgänglighet till rörelsestråk och lektytor ska fastställas i detaljplan.

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

Jordbruksmark

Brukning svärd jordbruksmark

Jordbruksmark i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Miljöbalken 3 kap 4§ anger att brukning svärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar. Med brukning svärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett om och hur den brukas, är brukning svärd i lagens mening.

Nationell klassificering

Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har aktuell mark inom området klass 5 på en tiogradig skala. Då den är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många sett har förändrats sedan dess. I stället går det att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde.

Avvägning

Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden kan vi dra följande slutsatser. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett låg till måttligt värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet. Arealen är begränsad och är inte ett hållbart rationellt jordbruk i en större sammanhållen struktur. Bedömningen är att det inte kommer påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

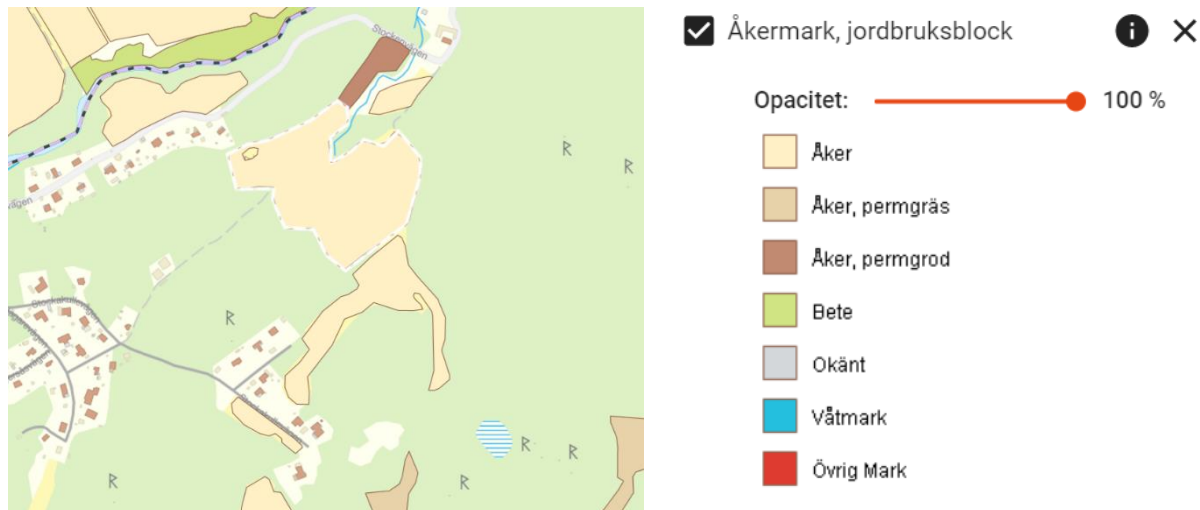


Bild . Jordbruksblock Åker, aktuellt område markerad med vit streckad linje.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk.

Bostadsbyggande är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till (SFS 2000:1383). Markens användning och beskaffenhet ska också ställas i förhållande till miljöbalkens (SFS 1998:808) mål. För att jordbruksmarken ska kunna utnyttjas effektivt och för att både kommunal och privat service ska kunna behållas eller utvecklas, är det av stor vikt att landsbygden också kan erbjuda attraktiva och varierade boendemiljöer med tillhörande service i form av förskola och skola. Områdets användning för utveckling av tätort och service på landsbygden bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

Att bygga bostäder i Löftaskog är en del av kommunens målbild för utveckling och bostadsförsörjning. Det råder en stor brist på bostäder i Varbergs kommun. Antalet bostäder som detaljplanen möjliggör i Löftaskog är efterfrågat och en viktig del i kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Alternativvalsstudie

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken, måste kommunen visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose utvidgningsbehovet.

Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till tätorterna, exempelvis närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen.

Urvalsprocessen av alternativa lokaliseringar har följande kriterier formulerats för att påvisa sammanhållen bebyggelse i lämplig storlek och ekonomisk hållbarhet i exploateringen

- Ej vara jordbruksmark eller inom strandskyddat område
- Det ska vara utveckling av Löftaskog tätort i Varbergs kommun
- Vara storleksmässigt likvärdigt med utvecklingen inom föreslaget planområde.

Frågeställningar att besvara i alternativa lokaliseringar är:

- Är lokaliseringen utpekad i ÖP/FÖP?
- Bidrar lokaliseringen till fragmentering av jordbruksmark?
- Knyter lokaliseringen an till, och kompletterar befintligt bostadsområde? Kan exploatering bidra till varierad bostadsbebyggelse i området?
- Medger lokaliseringen en närhet till skola med en trygg skolväg?
- Är lokaliseringen kollektivtrafikförsörjt?
- Finns det gång- och cykelvägnät till lokaliseringen, eller möjligheten att koppla på nätet?
- Finns utbyggd tekniska infrastruktur i lokaliseringens närhet?
- Förekommer potentiella störningar från väg och järnväg?
- Avgränsas lokaliseringen med barriärer, som kan försvåra ett tryggt vardagsliv och användandet av hållbara transporter?
- Berörs lokaliseringen av riksintressen eller andra allmänna intressen?

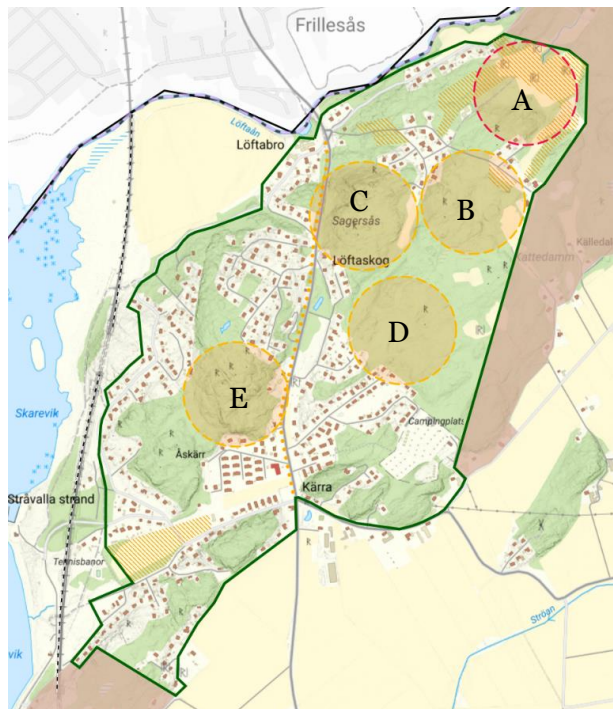


Bild. Planområdet markerat med röd cirkel, alternativa placeringar markerat med gul cirkel.

Lokalisering A (planområdet)

Planområdet är utpekad för utveckling av bostäder i FÖP Norra kusten. Området ingår även i framtaget planprogram för Stocken 2:4 och 2:2. Positivt planbesked finns för hela programområdet men endast Stocken 2:4 har valt att planlägga i detta skede.

Planområdet utgörs av en blandning av blandskog, ädellövskog och jordbruksmark, främst åkermark och kultiverad åkermark. Området är kuperat och sluttar på vissa ställen brant ner mot Löftaån i norr. Marken består av både bergsknallar med berg i dagen samt mindre, öppna jordbruksmarker som inte bidrar till större sammanhängande jordbruksarealer. Endast en del av exploateringen föreslås på jordbruksmark och detaljplanen har tigit hänsyn till skogs-, åker- och ängsmark som har höga naturvärden.

Planområdet är en utveckling av Löftaskog tätort som är en del av den sammanhängande tätorten Frillesås-Löftaskog och som breder ut sig på bägge sidor om kommungränsen mellan Varberg och Kungsbacka. I direkt anslutning till planområdet finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter, varav ca 20 fastigheter är detaljplanerade sedan tidigare. Detaljplanen möjliggör varierande storlek på fastigheterna men är likt angränsande områden villabebyggelse.

Avstånd till skola i Varbergs kommun kräver skolbuss eller skjuts med bil från förskoleklass och upp till gymnasienivå. Förskola finns inom cykelavstånd och en exploatering kräver utbyggnad av gång- och cykelväg inom planområdet och trafiksäker passage över väg 845 samt trafiksäkrande åtgärder för skolbusshållplats.

Väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ligger 600 meter från centrum av planområdet. Expressbuss går under högtrafik med en timmes intervall, samt buss med halvtimmestrafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen.

Gång- och cykelväg byggs ut inom planområdet för att ansluta till befintlig GC från och till Frillesås och Stråvalla. Mer gen gång- och cykelväg planeras byggas ut enligt regional cykelplan 2020–2029.

Planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ansluts till el och fiber. Detaljplanens utbyggnad innebär för befintliga fastigheter på koppling till kommunalt vatten och avlopp och hantering av dagvatten som idag inte kan hanteras på den egna fastigheten. Dagvatten i detta område belastar inte den ansträngda situationen i Stråvalla-Kärre, Löftaskog och Löftabro.

Planområdet störs inte av väg eller järnvägstrafik.

Hela planområdet angränsar till tätorten men anslutningen måste gå via bron för att komma över Löftaan, detta gör alla resor till anslutningen till kollektivtrafik längre (ca 600-1000 meter). Väg 845 är också en barriär genom Stråvalla, Löftaskog och Frillesås. I den regionala cykelplanen har åtgärder för att motverka barriäreffekter mellan bostäder, förskola och havet.

Detaljplanen ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB. I de fall ett förslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2 stycket MB. Planförslaget är förenligt och tydligt kommunicerat för bostadsbebyggelse i översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från länsstyrelsen. Bedömning av påtaglig skada på riksintresset bedöms redan vara avgjord utifrån länsstyrelsens granskningsutlåtande.

Lokalisering B

Området är inom utvecklingsområde men inte utpekad för bostäder FÖP Norra kusten. Del av området har tidigare fått negativt planbesked då platsens förutsättningar inte stämmer överens med kommunens övergripande strategiska ställningstaganden.

Området utgörs av en blandskog och marken består av både bergsknallar med berg i dagen.

Området är en utveckling av Löftaskog tätort. I anslutning till området finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter, varav ca 20 fastigheter är detaljplanerade sedan tidigare.

Avstånd till skola i Varbergs kommun kräver skolbuss eller skjuts med bil från förskoleklass och upp till gymnasienivå. Förskola finns inom cykelavstånd och en exploatering kräver utbyggnad av gång och cykel samt trafiksäker passage över väg 845 samt trafiksäkrande åtgärder för skolbusshållplats.

Anslutande väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ligger 1000 meter från centrala delen av området. Expressbuss går under högtrafik med en timmes intervall, samt buss med halvtimmestrafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen.

Gång- och cykelväg byggs ut inom planområdet för att ansluta till befintlig GC från och till Frillesås och Stråvalla. Mer gen gång- och cykelväg planeras byggas ut enligt regional cykelplan 2020–2029.

Området skulle kunna ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och anslutas till el och fiber.

Området har ingen störning från väg eller järnvägstrafik.

Mitt i mellan Löftaskog och Frillesås rinner Löftaån, detta gör att alla resor till anslutningen till kollektivtrafik behöver ske över bron vid väg 845 detta ger längre resor. Väg 845 är också en barriär genom Stråvalla, Löftaskog och Frillesås. I den regionala cykelplanen har åtgärder för att motverka barriäreffekter mellan bostäder, förskola och havet.

Lokalisering B ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB. I de fall ett föreslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2 stycket MB. Området kan behöva pröva frågan om påtaglig skada för riksintresset då det bara är generellt utpekade inom utvecklingsområdet i översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

Lokalisering C

Området utgörs av en blandskog och marken består av både bergsknallar med berg i dagen.

Området är inom utvecklingsområde men inte utpekade för bostäder FÖP Norra kusten. Del av området har tidigare fått negativt planbesked då det inte stämmer överens med övergripande strategiska dokument och att föreslagen exploatering skulle innebära att värdefull naturmark med ett rikt fågelliv och identifierade kulturmiljövärden tas i anspråk.

Området är en utveckling av Löftaskog tätort. I anslutning till området finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter, varav ca 20 fastigheter är inom detaljplan. Området angränsar även till planlagd naturmark.

Avstånd till skola i Varbergs kommun kräver skolbuss eller skjuts med bil från förskoleklass och upp till gymnasienivå. Förskola finns inom cykelavstånd och en exploatering kräver utbyggnad av gång och cykel samt trafiksäker passage över väg 845 samt trafiksäkrande åtgärder för skolbusshållplats.

Väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ligger 1000 meter från centrum av området. Expressbuss går under högtrafik med en timmes intervall, samt buss med halvtimmestrafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen.

Gång- och cykelväg byggs ut inom planområdet för att ansluta till befintlig GC från och till Frillesås och Stråvalla. Mer gen gång- och cykelväg planeras byggas ut enligt regional cykelplan 2020–2029.

Området skulle kunna ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och anslutas till el och fiber. Dagvattensituationen i (södra) Stråvalla som helhet är problematisk, del av området rinner naturligt åt söder.

Skogsmarken är värdefull utifrån att dess naturliga egenskaper för att hålla stora mängder vatten ett ianspråktagande skulle innebära stora krav på fördröjning.

Området har ingen störning från väg eller järnvägstrafik.

Mitt i mellan Löftaskog och Frillesås rinner Löfta å, detta gör att alla resor till anslutningen till kollektivtrafik behöver ske över bron vid väg 845 detta ger längre resor. Väg 845 är också en barriär genom Stråvalla, Löftaskog och Frillesås. I den regionala cykelplanen har åtgärder för att motverka barriäreffekter mellan bostäder, förskola och havet.

Lokalisering C ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB. I de fall ett föreslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2 stycket MB. Området kan behöva pröva frågan om påtaglig skada för riksintresset då det bara är generellt utpekad inom utvecklingsområdet i översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

Lokalisering D

Området är inom utvecklingsområde men inte utpekad för bostäder FÖP Norra kusten. Del av området har tidigare fått negativt planbesked då platsens förutsättningar inte stämmer överens med övergripande strategiska dokument och att föreslagen exploatering skulle innebära en försämring av dagvattensituationen. Marken bedöms som bättre lämpad för naturmark än för ytterligare bostadsutbyggnad, och finner inga skäl till att ompröva det beslutet i gällande detaljplan.

Området utgörs av en blandskog och marken består av både bergsknallar med berg i dagen.

Området är en utveckling av Löftaskog tätort. I anslutning till området finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter, varav ca 20 fastigheter är inom detaljplan. Området angränsar även till planlagd naturmark.

Avstånd till skola i Varbergs kommun kräver skolbuss eller skjuts med bil från förskoleklass och upp till gymnasienivå. Förskola finns inom cykelavstånd och en exploatering kräver utbyggnad av gång och cykel samt trafiksäker passage över väg 845 samt trafiksäkrande åtgärder för skolbusshållplats.

Väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ligger 1000 meter från centrum av området. Expressbuss går under högtrafik med en timmes intervall, samt buss med halvtimmes trafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen.

Gång- och cykelväg byggs ut inom planområdet för att ansluta till befintlig GC från och till Frillesås och Stråvalla. Mer gen gång- och cykelväg planeras byggas ut enligt regional cykelplan 2020–2029.

Området skulle kunna ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och anslutas till el och fiber. Dagvattensituationen i (södra) Stråvalla som helhet är problematisk, hela området rinner naturligt åt söder.

Skogsmarken är värdefull utifrån att dess naturliga egenskaper för att hålla stora mängder vatten ett ianspråktagande skulle innebära stora krav på fördröjning.

Området har ingen störning från väg eller järnvägstrafik.

Mitt i mellan Löftaskog och Frillesås rinner Löftaån, detta gör att alla resor till anslutningen till kollektivtrafik behöver ske över bron vid väg 845 detta ger längre resor. Väg 845 är också en barriär genom Stråvalla, Löftaskog och Frillesås. I den regionala cykelplanen har åtgärder för att motverka barriäreffekter mellan bostäder, förskola och havet.

Lokalisering D ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB. I de fall ett föreslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2

stycket MB. Området kan behöva pröva frågan om påtaglig skada för riksintresset då det bara är generellt utpekade inom utvecklingsområdet i översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

Lokalisering E

Området är inom utvecklingsområde men inte utpekade för bostäder ÖP och FÖP Norra kusten. Området är idag planlagt med NATUR och är väldigt kuperad landskap och marken består av både bergsknallar med berg i dagen.

Området är inom Stråvalla-Kärre och i anslutning till området finns idag ett femtiotal bebyggda fastigheter inom detaljplan.

Avstånd till skola i Varbergs kommun kräver skolbuss eller skjuts med bil från förskoleklass och upp till gymnasienivå. Förskola finns inom cykelavstånd och en exploatering kräver inte utbyggnad av gång och cykelväg samt trafiksäker passage över väg 845.

Väg 845 är ett starkt stråk för kollektivtrafik med linjebuss mellan Åsa Station och Varberg. Närmsta hållplats, Löftabro i Kungsbacka kommun, är utformad som en fickhållplats och ca 700 ligger meter från centrum av området. Expressbuss går under högtrafik med en timmes intervall, samt buss med halvtimmestrafik under högtrafik och entimmes trafik resten av dagen.

Området skulle kunna ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och anslutas till el och fiber. Dagvattensituationen i (södra) Stråvalla som helhet är problematisk, hela området rinner naturligt åt söder.

Skogsmarken är värdefull utifrån att dess naturliga egenskaper för att hålla stora mängder vatten ett ianspråktagande skulle innebära stora krav på fördröjning.

Området har ingen störning från väg eller järnvägstrafik.

Mitt i mellan Löftaskog och Frillesås rinner Löfta å, detta gör att alla resor till anslutningen till kollektivtrafik behöver ske över bron vid väg 845 detta ger längre resor. Väg 845 är också en barriär genom Stråvalla, Löftaskog och Frillesås. I den regionala cykelplanen har åtgärder för att motverka barriäreffekter mellan bostäder, förskola och havet.

Lokalisering E ligger i ett område som omfattas av riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB. I de fall ett föreslaget byggande bedöms utgöra utveckling av befintlig tätort ska dock nämnda bestämmelser inte utgöra något hinder. Detta framgår av undantagsregeln i 4 kap 1§ 2 stycket MB. Området kan behöva pröva frågan om påtaglig skada för riksintresset då det bara är generellt utpekade inom utvecklingsområdet i översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010) och den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

Slutlig bedömning

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringstudie görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering. En sådan studie bör kunna svara på följande frågor:

- Är marken jordbruksmark?

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

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

I den fördjupade översiktsplanen anges det aktuella området som mark lämplig för bostadsbebyggelse. Områdets lämplighet för bebyggelse har redan prövats i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden, kan vi dra följande slutsatser:

1. Marken är jordbruksmark av klass 5.
2. Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
3. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används området för jordbruk.
4. Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.
5. Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till attraktiva boendemöjligheter på landsbygden och utveckling av Löftaskog/Stråvalla.
6. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett rationellt och ekonomiskt perspektiv.
7. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja FÖP Norra Kustens intentioner och för att stärka landsbygdsutvecklingen i Varbergs kommun.
8. Alternativa placeringar i Löftaskog tätort har bedömts likvärdiga på flera punkter men har ur dagvattensynpunkt ett bevarandevärde i naturmark som håller vatten i naturmarken i en redan ansträngd situation. Alternativa lokaliseringar är belägna inom utvecklingsområdet men är enbart generellt utpekade för bostadsutveckling i FÖP och är inte lika tydligt kommunicerade med Länsstyrelsen för att vara undantagna från riksintresset.

Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”. Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till attraktiva boendemöjligheter på landsbygden och utveckling av Löftaskog tätort. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett rationellt och ekonomiskt perspektiv.