

Detaljplan för Stocken 2:4 m.fl.

Löftaskog
Varbergs kommun

Detaljplanen har varit på samråd under tiden den 8 september 2022 till den 3 november 2022.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Varberg Energi AB, Varbergssortens El, Ellevio, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Vägförening Stockenvägen, Vägförening Stockakullevägen, Naturskyddsföreningen, Naturvårdsverket, TeliaSonera Skanova AB, PostNord, Kungsbacka kommun, Värö församling, DE-teknik 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 vara tydlig, 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, 2022-11-08

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet (geoteknik), riksintresse och mellankommunala frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av en detaljplan enligt redovisat förslag inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

I Hallands kustområde råder ett generellt högt bebyggelsetryck. Riksintressena enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken (MB) finns längs med hela kusten i Halland och är ett viktigt skydd för att även i framtiden säkra tillgänglighet till vår attraktiva kust. Flera befintliga tätorter i kustområdet möjliggör dock en bebyggelseutveckling med stöd av undantagsbestämmelserna i 4 kap. 1 § MB. På rätt plats är det möjligt att utveckla kustzonen varsamt.

I den nu aktuella detaljplanen vill kommunen möjliggöra att cirka 60 nya villor ska kunna byggas i området Stockekulla i nordvästra delen av Varbergs kommun. I närområdet finns idag ett 40-tal bebyggda fastigheter i mindre grupper. Planområdet är till största delen jungfrulig kuperad naturmark samt öppna mindre jordbruksmarker och blandskog. Cirka 900 meter norr om planområdet ligger orten Frillesås i angränsande Kungsbacka kommun. Mellan Frillesås och planområdet rinner Löftaån. Kommunen beskriver den nu föreslagna exploateringen som en utveckling av Frillesås tätort.

Kommunen godkände planprogram för det nu aktuella området 2015-06-25. Länsstyrelsen yttrade sig i samråd inför detta 2008-06-09. Länsstyrelsen påpekade då att planområdet i sin helhet omfattas av riksintresse och särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB.

Varbergs kommuns översiktsplan är antagen 2010-06-15. En fördjupad översiktsplan för norra kusten antogs 2017-02-14. Även i dessa har Länsstyrelsen lyft fram 4 kap MB. Rättsläget kring vad som kan tillåtas inom riksintresse enligt 4 kap. MB har sedan dess förtydligats med en begränsning det möjliga.

Det nu aktuella planområdet omfattas av riksintressen enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB. Vilken bebyggelse eller vilka anläggningar som kan tillkomma inom riksintressena framgår av bestämmelserna i 4 kap. MB. Länsstyrelsen anser inte att undantaget som nämns i 4 kap. 1§ MB avseende utveckling av befintliga tätorter kan nyttjas för den nu aktuella utökningen av bebyggelse i Stockekulla. Enligt länsstyrelsens bedömning ingår det föreslagna planområdet inte i en befintlig tätort i den mening som avses i miljöbalken (jmf RB Fi2019/01232/SPN gällande detaljplan för Duveslätt 1:3 m.fl. Varbergs kommun).

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Halter av kvicksilver överskridande riktvärden för känslig markanvändning har enligt planbeskrivningen hittats vid en

infiltrationsbädd på området. Länsstyrelsen bedömer dock att det ännu inte finns tillräckligt med underlag för att kunna lämna ett yttrande om förorenad mark. Länsstyrelsen inväntar den markmiljöbedömning som enligt detaljplanen kommer att göras.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig om den nu aktuella detaljplanen och har följande synpunkter gällande stabilitetsberäkningar. Länsstyrelsen instämmer i synpunkterna.

Antagna grundvattennivåer i stabilitetsberäkningarna baseras på observationer i skruvborrhål i samband med utförande av den geotekniska fältundersökningen. Som underlag för VA-utredningen har installation av grundvattenrör utförts. Dessa mätningar visar ogynnsammare grundvattenförhållanden än de nivåer som använts i stabilitetsberäkningarna. SGI och Länsstyrelsen anser att stabilitetsberäkningarna bör uppdateras för nya grundvattennivåer baserat på VA-utredningen, inkluderat hänsyn till framtida klimatförändringar.

Enligt planförslaget kommer en dagvattendamm att anläggas inom den östra delen av planområdet. SGI och Länsstyrelsen anser att stabilitetsberäkningar bör utföras mot planerad dagvattendamm för att verifiera planerad utformning av dammen.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Då planförslaget grundar sig på en utveckling av tätorten Frillesås i grannkommunen bör det tydligare framgå hur Kungsbacka kommun ställer sig till förslaget och hur de varit involverade i framtagandet av det.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Den nu aktuella exploateringen följer sträcker sig utanför gränsen kring utvecklingsområdet Löftaskog/Stråvalla enligt den fördjupade översiktsplanen för norra kusten från 2017.

Om en detaljplan avviker från översiktsplanen gäller följande, som tydliggjorts 2021-12-22 i dom (P 5534-21) från Mark- och miljööverdomstolen: Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket PBL är en översiktsplan inte bindande. Om en detaljplan avviker från gällande översiktsplan behöver dock särskilda åtgärder vidtas under detaljplaneprocessen. Enligt 4 kap. 33 § första stycket 5 PBL ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. I 5 kap. 11 d § PBL föreskrivs att en kungörelse ska anslås

på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Av kungörelsen ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen. Samma information ska framgå av den underrättelse som enligt 5 kap. 18-19 §§ PBL ska anslås på kommunens anslagstavla. Mark- och miljööverdomstolen fann att den överklagade detaljplanen i domen ovan avvek från översiktsplanen, men att detta varken framgick i kungörelsen eller planbeskrivningen. Då avvikelserna inte redovisats i planärendet på det sätt som anges i PBL menade Mark- och miljööverdomstolen att det innebar en sådan brist i handläggningen att det fanns skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen redan på den grunden.

Naturmiljö

I området har parkslide observerats. Denna växt är mycket invasiv och sprids lätt vid markarbeten m.m. Det är lämpligt att utrota växten innan man påbörjar arbete för att i längden säkra att det inte kommer bidra till spridning av arten. Det finns idag ingen lagstiftning som kräver utrotning men det är troligt att det kommer framöver. Det är även viktigt att endast rena massor används vid fyllningsarbeten, som den planerade utjämningen i öster, så att fler invasiva arter inte hittar in till området.

Länsstyrelsen anser att området längst i sydväst inte lämpar sig för exploatering (naturvärdesobjekt 1). Detta eftersom det är mycket brant, och hyser relativt höga naturvärden idag. Förslagsvis bör denna del markeras som natur i plankartan, åtminstone söder om vägen.

Det är positivt att ekdungen i öster (naturvärdesobjekt 5) sparas som gemensamhetsyta. Det vore dock bra om det fanns en förklaring av vad det innebär. Exempelvis om det ska byggas en lekplats eller liknande. Det är även positivt att rasbrantskogen i nordöst sparas från exploatering. Dock är det viktigt att veta den exakta placeringen och tekniken för torrdammen som ska anläggas för att försäkra att den inte kommer att hota naturvärden eller jordstabiliteten.

Dagvattenhanteringen är väl utredd i övrigt men en fråga återstår angående tillrinningen av naturvatten söderifrån. Det kan vara lämpligt att göra en bedömning av om det finns risk att området i söder exploateras i framtiden och vad det i så fall skulle få för konsekvenser för dagvattenhanteringen på Stocken 2:4. Föreslagna reningsmetoder bör vara tillräckliga för att inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Löftaån. Det är godtagbart att räkna ihop summan av de två olika delarna och därför bedöma att föroreningarna inte ökar. Dock skulle Länsstyrelsen vilja se mer i detalj hur dagvattenkulverten ner till Löftaån planeras utföras. Till exempel om schaktning i strandkanten eller erosionskydd planeras.

Natura 2000

Av planbeskrivningen ska det framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs det en tillståndsprovning enligt 7 kap. 28 a § MB.

Biotopskydd

I planbeskrivningen anges att biotopskyddade stenmurar skyddas genom en planbestämmelse inom naturmark. Vad Länsstyrelsen kan se av bild 3 på sidan 6 i planbeskrivningen angränsar en biotopskyddad stenmur även längs område som planläggs för bostäder. Om denna stenmur kommer att påverkas av planens genomförande krävs dispens av Länsstyrelsen från biotopskyddsbestämmelserna. Dispens kan endast medges om det finns särskilda skäl.

Trafikbuller

I planbeskrivningen anges följande:

Trafikbullret på Stockakullevägen beräknas inte överskrida de gällande riktvärdena, buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt naturvårdsverkets beräkningsmodell för buller, beräknat utifrån antal fordon efter exploatering, ett uppskattat värde på 51 dBA ekvivalent ljudnivå och 68 dBA maximal ljudnivå.

Länsstyrelsen kan inte se att beräkningarna finns i underlaget. I trafikanalysen finns trafikmängder som kan ligga till grund för beräkningen. Det vore dock bra om själva trafikbullerberäkningen också redovisades.

Kulturmiljö

I planbeskrivningen står att det finns biotopskyddade stenmurar som bevaras inom naturmark och att dessa även skyddas genom bestämmelse om skydd av kulturvärden i planen. Beskrivning av och motivering till stenmurarnas kulturhistoriska värde saknas. Om kulturvärden regleras i planen ska det framgå i planens syfte och motiven till regleringen ska framgå i planbeskrivningen (se Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning 2 kap, 1 och 3 §§). Bestämmelser om skydd av kulturvärden används när det rör sig om särskilt värdefulla byggnadsverk eller miljöer som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det bör därför framgå hur kommunen bedömt stenmurarnas historiska, kulturhistoriska eller miljömässiga värden och det bör finnas en beskrivning av vad som utgör värdet.

Arkeologi

Ur fornlämningssynpunkt finns följande att anföra i ärendet;

En arkeologisk förundersökning av fornlämningarna L2020:11516-

11518 har genomförts av Arkeologerna under mars 2022, Lst dnr 431-9234-21. I slutmeddelande i detta ärende bedömde Länsstyrelsen utifrån preliminär slutredovisning att en arkeologisk undersökning enligt 2 kap. 12-13§§ kulturmiljölagen (1988:950) ska göras av L2020:11516 och L2020:11517 innan marken kan tas i anspråk för avsett ändamål. En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningarna L2020:11516 och L2020:11517 finns hos Länsstyrelsen, Lst dnr 431-2765-22. Ärendet kommer handläggas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vatten

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. MB och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär t.ex. avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller -områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av t.ex. ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Jordbruksmark

Vad gäller hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB (s34, 53) har kommunen utrett brukningsvärde och samhällsintresse. Vad gäller utredning om annan plats saknas konkret beskrivning av de olika alternativen som ställts mot varandra. Syftet är att de alternativa lösningarna ska kunna bedömas på ett likvärdigt sätt som det valda alternativet. De alternativa lokaliseringarna ska redovisas och beskrivas på ett sådant konkret sätt som gör det möjligt att ställa dem mot varandra och mot detaljplanens förslag. I planen anges endast övergripande att behovet inte kan tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv, att alternativa placeringar i Löftaskog och Stråvalla har bedömts mer olämpliga då de påverkas av sammanhängande jordbruksmark, fornminnen och naturvårdsområden. Bedömningsunderlaget redovisas dock inte. Antingen kan hänvisning göras till bedömningsunderlag eller så bör det läggas till. Det räcker inte att hänvisa till att området är utpekad. Jämförande beskrivningar behövs. Resonemanget skulle kunna utvecklas hur om man kommit fram till att hänvisa i första hand till att exploatera de utpekade utvecklingsområdena, vilket innefattar planområdet. En lokaliseringsstudie har till exempel gjorts för station i Väröbacka. Motsvarande studie i avseende jordbruksmark behöver redovisas för Löftaskog, eller att hänvisning görs till genomförd studie.

Enligt FÖP, Övergripande strategier, ska byggnation ske på andra platser än de med höga natur- och rekreationsvärden, värdefull jordbruksmark eller översvämningshotade områden. Som hänsyn vid exploatering anges att i möjligaste mån undvika byggnation på högklassig jordbruksmark. Enligt hushållningsbestämmelserna är det endast brukningsvärde som ska utredas men i jämförelse med annan jordbruksmark används ofta klassning och avkastning, som i detta fall. I plan- och genomförandebeskrivning har jordbruksmarken bedömts att inte vara den bästa, med klass 5 och måttlig ekonomisk avkastning, då i jämförelse med kommunens övriga jordbruksmarker. Länsstyrelsen påminner om att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse vilket gör att jämförelser på kommunal nivå inte är relevant. Jordbruksmark med högre än klass 4–5 förekommer endast undantagsvis utanför Skåne och Halland, den övervägande delen av jordbruksmarken i landet som odlas är klass 1–4. Klass 5 kan därför anses vara värdefull ur ett nationellt perspektiv. I FÖP värderas att för Halland är det lämpligt att räkna alla jordar med klass 6 och uppåt som särskilt värdefulla. Denna värdering relaterat Halland är dock inte relevant då jordbruksmarken är av nationellt intresse.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, 6076-2022-4.1

SGI:s synpunkter

Antagna grundvattennivåer i stabilitetsberäkningarna baseras på observationer i skruvborrhål i samband med utförande av den geotekniska fältundersökningen. Som underlag för VAutredningen [4] har installation av grundvattenrör utförts. Dessa mätningar visar ogynnsammare grundvattenförhållanden än de nivåer som använts i stabilitetsberäkningarna. SGI anser att stabilitetsberäkningarna bör uppdateras för nya grundvattennivåer baserat på [4] inkluderat hänsyn till framtida klimatförändringar. Enligt planförslaget kommer en dagvattendamm att anläggas inom den östra delen av planområdet. SGI anser att stabilitetsberäkningar bör utföras mot planerad dagvattendamm för att verifiera planerad utformning av dammen. SGI har inga synpunkter på planförslaget ur bergteknisk säkerhetssynvinkel.

Kommentar:

Riksintresse:

Detaljplanen för Stocken 2:4 ligger i ett område för riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken. Riksintressen enligt dessa bestämmelser utgör emellertid inte hinder för en utveckling av befintlig tätort (se 4 kap 1 § andra stycket miljöbalken). Den avgörande frågan blir därför om aktuell detaljplan utgör en utveckling av befintlig tätort.

Planområdet är en utveckling av Löftaskog tätort som är en del av den sammanhängande tätorten Frillesås-Löftaskog och som breder ut sig på båda sidor om kommungränsen mellan Varberg och Kungsbacka. År 2022 fanns i den sammanhängande tätorten Frillesås-Löftaskog sammanlagt ca 1400 åretruntbostäder. Dessutom finns bland annat centrumfunktioner, privat vårdcentral, livsmedelsaffär, förskolor, kollektivtrafik, bibliotek, träningsanläggning. Även kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och vatten och avlopp föreslås.

Vid en tolkning av undantagsregeln i 4 kap 1 § andra stycket miljöbalken för utveckling av befintliga tätorter kan konstateras att det i miljöbalkens förarbeten inte finns något som anger att administrativa indelningar ska vara en begränsning. Detta är naturligt eftersom många tätorter och städer breder ut sig över kommungränser. Vidare är syftet med miljöbalkens regler i 4 kap. att åstadkomma en fysisk reglering av markanvändning – oavsett administrativa gränser.

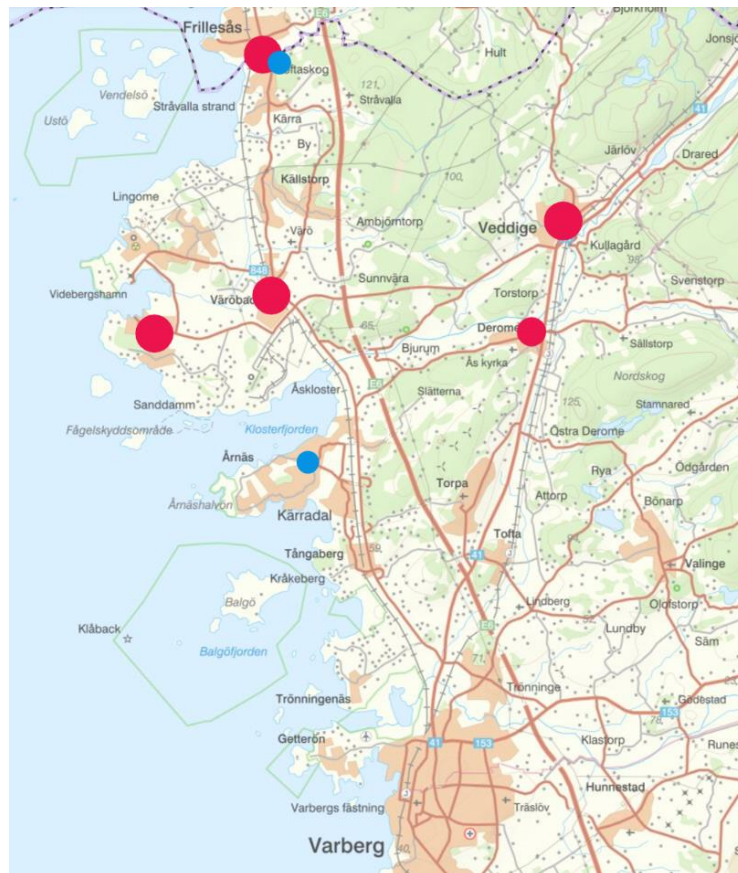


Bild: Aktuellt planområde Stocken 2:4 m.fl. och upphävd detaljplan för Duveslätt 1:3 m.fl. visas med blå cirklar. Serviceorter visas i röda cirklar.

Kommunen har – redan i planprogram för Stocken (2015-06-05) – bedömt att aktuella riksintressen ska: ” inte utgöra hinder för utveckling av befintlig tätort, i detta fall Löftaskog. Om man bortser från kommungränsen kan planområdet även sägas höra till det lite större samhället Frillesås”. Länsstyrelsen invände inte mot detta i sitt yttrande över programmet.

Här ska även framhållas att Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande över FÖP (2017) bedömer Löftaskog som en tätort. (Till skillnad mot Årnäs och Tångaberg som inte bedömdes utgöra tätort på grund av hög andel fritidshus och avsaknad av service). Kommunen har inför arbete med planförslaget utgått ifrån att en utveckling av Löftaskog omfattas av undantaget i 4 kap 1 § andra stycket. Vilket innebär att bestämmelserna i 4 kap. 2 och 4 §§ inte blir tillämpliga.

Tillämpning av undantaget för utveckling av befintlig tätort har behandlats i ett regeringsbeslut för Duveslätt 1:3 m.fl. inom Årnäshalvön (se Regeringsbeslut FI2019/01232/SPN). Regeringen bedömde att området inte skulle anses vara en tätort, varför undantagsregeln i 4 kap 1 § andra stycket miljöbalken inte gäller. Förutsättningarna för aktuell detaljplan för Stocken 2:4 och de geografiska förutsättningar vad gäller bebyggelse och tätortsbildning är dock väsentligt olika i de båda fallen. Se bilder i bilaga 1.

Kommunen bedömer att det som redovisats ovan visar att planförslaget ska anses vara en utveckling av befintlig tätort, med innebörd att förslaget inte omfattas av riksintressen enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken.

I det fall detaljplanen inte skulle anses utgöra en utveckling av befintlig tätort ska byggandet prövas mot 4 kap. 2 och 4 §§ MB.

Här ska då understrykas att planförslaget är förenligt med översiktsplanen för Varbergs kommun (antagen 2010). Särskilt ska noteras att byggande på platsen är förenligt med den fördjupade översiktsplanen (antagen 2017) samt förenligt med tillhörande granskningsyttrande från Länsstyrelsen.

I Länsstyrelsens underlag inför beslut om planeringsstrategi i Varbergs kommun, 2022-09-09, bedömer Länsstyrelsen att granskningsyttrandena över kommunens översiktsplan och ändringar av denna i stort är fortsatt aktuella.

När en detaljplan har ett tydligt stöd i en tillräckligt detaljerad och aktuell översiktsplan, och Länsstyrelsen godtagit kommunens bedömning av riksintressena i översiktsplanen, bör frågan om påtaglig skada på riksintressen enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken vara avgjord. I sådana fall bör översiktsplanens intentioner kunna genomföras. (jfr prop. 1985/86:3 sid. 35). Om redovisningen i översiktsplanen däremot endast är översiktlig eller otydlig eller Länsstyrelsens granskningsyttrande innehåller invändningar mot kommunens bedömningar, måste bedömningen av påtaglig skada göras i det enskilda ärendet.

Oavsett ovannämnda planeringsinsatser och yttranden bedömer kommunen idag att planförslaget inte strider mot bestämmelserna i 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken. Planförslaget tillåter en bebyggelse av begränsad omfattning som är anpassad till landskapet och som inte medför några påtagliga skador på särskilt skyddsvärda natur- eller kulturvärden.

Bilaga 1: Bilder som visar förhållanden till kommunal och kommersiell service.

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

- Markmiljöbedömning framtagen 2020-10-16 av Norconsult är ett underlag till planbeskrivningen. Förutsättningar och konsekvenser av markmiljön finns beskrivet i plan- och genomförandebeskrivningen.
- Geoteknisk utredning 2023-07-14 är uppdaterad med nya grundvattenmätningar som överensstämmer med Dagvattenutredning 2023-11-15 och nya stabilitetsberäkningar för dagvattendam och dess genomförbarhet geotekniskt och grundavattenpåverkan har utretts.

Mellankommunala frågor: Avsnittet har utvecklats utifrån vidare dialog med Kungsbacka kommun och deras yttrande i samråd.

Förhållande till ÖP: Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med FÖP Norra Kusten (2017). Planläggning av NATUR är förenligt med FÖP Norra kustens syfte att marken inte ska utvecklas eller bebyggas utanför avgränsningen av utvecklingsområdet (grön linje).



Bild: Planförslaget i förhållande till skraffering och avgränsning för utbyggnad av bostäder i FÖP Norra kusten.

Naturmiljö:

- *Området i sydväst har anpassats utifrån topografin. Det finns naturvärdesobjekt i och intill planområdet. De mest värdefulla ligger i nordost utanför planområdet. Natur med påtagligt naturvärde kommer på några platser inom planområden att påverkas. Dessa är inte klassade som skyddsvärda och har i avvägning mot andra intressen som naturvärden, fornlämningar och lämpliga grönsläpp ändå bedömts lämpliga att ta i anspråk.*
- *Inom kvartersmarken avsätts en gemensamhetsyta för odling, lek och samlingsaktiviteter. För denna yta blidas en gemensamhetsanläggning förslagsvis för de som bor inom sektion 3.*
- *Dagvattendam har anpassats till rasbrantskogen i nordöst.*
- *Dagvattenutredning är kompletterad med konsekvenser för naturvatten söder om exploateringsområdet. Den är även kompletterad med beskrivning av utloppet för dagvatten i Löftaån.*
- *Löftaån är recipienten, avtal kommer tecknas med markägaren vid utloppet.*

Natura 2000: *Har förtydligats.*

Biotopskydd: *Stenmurar skyddas genom n-bestämmelse inom kvartersmark och q-bestämmelse inom natur då de har ett kulturhistoriskt värde i det öppna landskapet. Stenmuren mot ekdungen har tagits med i sin helhet för att säkerställa fortsatt skydd.*

Trafikbuller: *Beräkning har förtydligats och finns med i underlaget.*

Kulturmiljö: *Skydd av stenmurar har justerats.*

Arkeologi: *Noterat*

Vatten: *Har förtydligats, Löftaån är recipient och inga dikningsföretag finns.*

Jordbruksmark: *Lokaliseringsstudie är kompletterad med alternativ lokalisering. Planförslagets placering bedöms som lämplig mark att utveckla i Löftaskog i förhållande till alternativen.*

2. Kungsbacka kommun, 2022-12-08

Yttrande över samrådshandling med förslag till detaljplan för Stocken 2:4 Sammanfattande inställning

Stocken ligger direkt söder om gränsen till Kungsbacka kommun och utvecklingsorten Frillesås.

Invånarna i Stråvalla och Stocken använder Frillesås centrum som sitt centrum. Vissa delar av Stocken ligger fågelvägen sett nära Frillesås centrum. Löftaåns dalgång är en i Kungsbackas översiktsplan viktig grön infrastruktur och utgör naturlig gräns för utvecklingsorten Frillesås. Stocken ligger direkt söder om Löftaån.

Kungsbacka kommuns översiktsplan utgår från att utvecklingsorter kompletteras mest och i första hand i områden nära centrum, markerat med ringar i kartan. De yttre delarna av orterna är främst avsedd för mindre kompletteringar.

Kungsbacka kommun ser i och för sig inte något behov av att Stocken 2:4 utvecklas för att stödja utvecklingsorten Frillesås, men har inget att invända mot förslaget till detaljplan.

Kommunstyrelsen ordförande och kommunsekreterare Kungsbacka kommun.

Kommentar: *Noterat.*

Kulturmiljö Halland, 2022-11-02

Det finns ingen utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö eller bebyggelse inom planområdet. Arkeologiska utredningar har gjorts och stenmurar har i viss mån skyddats. Vi har därför inga synpunkter ur kulturmiljöaspekt på planen.

Kommentar: *Noterat. Stenmurar skyddas genom n-bestämmelse inom kvartersmark och q-bestämmelse inom natur då de har ett kulturhistoriskt värde i det öppna landskapet. Stenmuren mot ekdungen har tagits med i sin helhet för att säkerställa fortsatt skydd. En stenmur som kommer behöva dispens för att flyttas vid dagvattendamm.*

3. Trafikverket, 2022-10-27

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 föreslog 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)

2020-05-04 träffade Trafikverket och Varbergs kommun för att diskutera ärendet i ett tidigt skede. Diskussioner handlade mest om vägensfunktion samt väganslutningen.

2021-01-11 yttrade Trafikverket angående granskning av utredningsrapport om Stocken. "Trafikverket anser att det finns ingen anledning att sänka hastighet till 30 km/t där för att få till ett gupp över 845. Faciliteter som exempelvis skolor (from lågstadier och uppåt) och boendestruktur i området verkar inte motivera det. En vänlig passage med mittrefug typ denna kommer att räcka till." (TRV 2020/136759)

Infrastruktur

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 E6/20. Vägen har en skyltad hastighet på 60 km/tim och trafikmätning från 2016 visar 2584 fordon per dygn, varav 230 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Trafikflöde

Det står i handlingarna att "de tillkommande bostäderna i Stocken förväntas bidra till en ökning av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 330 fordon per dygn". Kommunen förväntar att den alstrade trafiken från detaljplaneområdet kommer utgöra en liten del av den totala ökningen av trafikmängderna till 2040, varför planförslaget inte bedöms påverka det statliga vägnätet negativt i större utsträckning.

Väganslutning

Trafikverket anser att dagens korsning inte är bra utformad och trafikering kommer att bli rörlig om mer trafik kommer på väg 845. Till vägöglan ansluts för många vägar plus att en hållplats finns med i öglan. Anslutning på västra

sidan är dessutom sned och man kan ha svårt att ha rörelser över väg 845 på ett trafiksäkert sätt. Det blir också svårt att lägga en trafiksäker GC-passage med dagens utformning av korsningen.

Eftersom planen kommer att tillföra mer trafiken, anser Trafikverket att man borde ombygga korsning till exempelvis en cirkulationsplats. På sått sätt blir trafikering av korsning mer trafiksäker både för bilister och GC-trafikanter och man kanske kommer inte behöva höja upp passagerna över väg 845 för GC-trafik. Busshållplats som nu finns i öglan kan flyttas syd öster om cirkulation. Trafikverket är restriktivt med att anlägga cirkulationsplatsen längs väg 845, en omledningsväg, men anser att cirkulationsplatser är säkrare och har bättre kapacitet och skapar mer framkomlighet än andra typer korsningar i plan. Korsningsläget är inte optimalt, men en cirkulation kan bli en god kompromiss ifall den är designad med omsorg.

GC passage

Trafikverket anser att planens förslag för passageläge för GC-väg och utformning av den nya korsningen med väg 845 är otydlig. Fortsatt samråd angående utformning krävs.

Dagvattenhantering

Trafikverket undrar om det här området kommer bli ett verksamhetsområde för VA enligt LAV (vattentjänstlagen)? Om det blir ett verksamhetsområde VA så kan dikena övergå till den allmänna dagvattenanläggningen och då kommer vägdike kommer inte längre enbart att leda vatten från Trafikverkets väg utan även vatten från andra fastigheter och Trafikverket betalar en årlig avgift för att leda ner vägdagvatten dit.

Trafikverket kan acceptera denna lösning och det krävs inga andra separata avtal.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Korsningen har arbetats om tillsammans med Trafikverket och föreslår en förskjuten fyrvägs korsning med åtgärder som minskar antalet anslutningar både till vägöglan och utfarter på väg 845. Området kommer inte att bli verksamhetsområde för dagvatten. Diket i vägöglan planläggs som allmänplats och kommer driftas av kommunen. Avtal och årlig kostnad får tecknas med Vivab.t

4. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2022-10-20

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. i samrådsskedet framföra att se över formuleringen i gällande gestaltningar för att underlätta klimatsmarta lösningar.
2. i övrigt inte ha något att invända mot förslag till detaljplan för Stocken 2:4 m.fl.
3. exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och Varbergs kommun innan detaljplanens antagande.

Övervägande

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en attraktiv boendemiljö. Närheten till Frillesås gör att de boende kan ta sig till affärer och kollektivtrafikförbindelser utan bil. Förskola finns i Stråvalla och grundskola finns i Väröbacka. Upptagningsområdet beräknas ha kapacitet att ta hand om barn från detaljplaneområdet år 2025.

Genom tillskapandet av allmän platsmark underlättas VIVAB:s arbete att införa kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten, både inom detaljplanen och till befintlig bebyggelse i Östra Stocken. Dessutom skapas en tryggare trafikmiljö i och med att den nu enskilda Stockakullevägen blir kommunal gata. Sammanfattningsvis stämmer detaljplaneförslaget väl överens med detaljplanens syfte. Genom att teckna exploateringsavtal med exploatören säkerställs det att kommunen inte tar några kostnader för tillskapandet av de allmänna ytorna. Samhällsutvecklingskontoret har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Se över formuleringen i gällande gestaltningar för att underlätta klimatsmarta lösningar.

Kommentar: Noterat. Gestaltningsförslag har kompletterats.

5. Förskole- och grundskolenämnden, 2022-10-26

Beslut

Arbetsutskottet beslutar

1. tillstyrka detaljplanen, Stocken 2:4
2. förskole- och grundskoleplatser behöver säkras inför byggnation av bostäder.

Övervägande

Bedömningen är att detaljplanens innehåll kommer att påverka förskole- och grundskolenämndens verksamheter. Detaljplanen ligger inom Väröbackaskolans upptagningsområde för förskola och grundskola. Väröbackaskolan ingår i område norr. Den kommunala förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i två förskolor, Limabacka förskola och Stråvalla förskola. I området finns även fristående barnomsorg. Enligt kommunens befolkningsprognos har förskolorna i området redan idag ett underskott på cirka 50 platser och vid en utblick mot 2037 kommer det att vara ett underskott på omkring 120 förskoleplatser i området. Det pågår en förstudie för en ny förskola i Limabacka med plats för 160 barn.

Väröbackaskolan har en organisatorisk maxkapacitet på cirka 400 elever, redan idag är skolans maxkapacitet nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Vid en utblick mot 2037 kommer det att vara ett underskott på cirka 280 grundskoleplatser i upptagningsområdet. Under 2022 har en förstudie om utbyggnad av Väröbackaskolan godkänts i förskole- och grundskolenämnden. Efter utbyggnaden kommer Väröbackaskolan ha en kapacitet på 650 elever och utbyggnaden väntas vara klar till läsåret 2025/2026. Trots utbyggnaden kommer det enligt befolkningsprognosen saknas cirka 40 elevplatser år 2037. Bedömningen utifrån utbyggnadsplanerna är att det är viktigt att tillgodose behovet av platser i förskola och skola och att det ligger i fas med utbyggnad av bostäder.

Vidare är det viktigt att infrastrukturen i form av säkra gång- och cykelvägar till våra verksamheter säkerställs.

Kommentar: Noterat. Detaljplan för förskola i Limabacka har antagits och pågående detaljplan för förskolan i Stråvalla möjliggör utökning av antal platser i närområdet. Detaljplanen kommer byggas ut etappvis under 6-10 år från ca 2025.

6. Kultur och fritidsnämnden, 2022-11-10

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar

- att tillstyrka förslaget till detaljplan för Stocken 2:4.

Övervägande

Inför en exploatering av marken bör man ta hänsyn till rekreations- och friluftslivsmöjligheter så att tillgängligheten till naturen och havet från olika håll inte byggs bort. Området tjänar på att behålla en naturnära prägel, och säkra att det fortfarande går att röra sig i samt till och från naturen till fots, cykel och häst. I området finns särskilt många utövare av ridsport, det är något man bör ta hänsyn till i det fortsatta arbetet för att undvika undanträngning av dem.

Det är viktigt att den nya bebyggelsen tar hänsyn till områdets karaktär och harmoniserar med naturen samt följer rekommendationer och gestaltungsprinciper som anges i detaljplanen och andra relevanta dokument. Detta för att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga miljön.

Detaljplanen syftar till att uppföra bostäder i ett område där det tidigare varit odlingsmark. Även om viss service finns inom närområdet kommer behovet av mötesplatser att öka vid en inflyttning på förhållandevis stor skala.

Belastningen på de mötesplatser som kultur- och fritidsnämnden ansvarar för i närheten, exempelvis Bua ungdomsgård, kommer därmed att öka.

Kommentar: *Noterat.*

7. Hamn- och gatunämnden, 2022-11-01

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att

1. tillstyrka samrådshandling för detaljplan för Stocken 2:4, förutsatt att: - genomförande av gång- och cykelpassagen över väg 845 säkras innan detaljplanen vinner laga kraft
2. översända förvaltningens yttrande och övervägande till byggnadsnämnden.

Övervägande

Förutsättningarna för att de boende på platsen att använda sig av hållbara transportmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) för sina vardagstransporter är mindre goda och att leva här utan egenägd bil är en utmaning och endast för de som är väldigt dedikerade eller saknar möjligheten. Minst en bil per hushåll, troligen en bil per vuxen, är därför troligt att räkna med.

För de utan tillgång till egen bil är det särskilt viktigt att området kopplas mot gång- och cykelvägnätet mot Frillesås där ett bra utbud av service och fritidsaktiviteter finns. Närmsta hållplats ligger också mot Frillesås utmed väg 845 norr om Löftaån och från den går det bussar som trafikerar stråket Varberg -Åsa station. Den planerade passagen över väg 845 vid Stocken ska vara fartdämpad för att passage över vägen kan ske så säkert som möjligt. Skolbusshållplats vid Stockakullevägens utfart mot väg 845 behöver säkerställas och kompletteras med parkering för cyklar. Förvaltningen bedömer att vägnätet klarar av den ökade motortrafikbelastning som exploateringen medför. I fortsatt arbete bör det säkerställas att egenskapsbestämmelsen q1 inte förhindrar genomförandet av naturvattendiken inom naturmarken.

Ekonomi och verksamhet

Finansieringen av detaljplanens hela genomförande ska enligt exploateringsavtal bekostas av exploitören och måste säkras innan detaljplanen vinner laga kraft. Det samma gäller kostnader kopplade till åtgärder på det statliga vägnätet. På grund av platsens läge i kommunen kommer driftkostnaderna för kommunen bli större än för liknande områden som ligger närmre stadskärnan.

Kommentar: *Noterat.*

8. Lantmäterimyndigheten, 2022-10-07

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till detaljplan församrådsyttrande och har följande synpunkter.

Allmänt

Inledningsvis kan sägas att planförslagets omfattning gör att det är svårt att tränga in i alla detaljer. Risk finns för förbiseenden i den stora mängden av information och dess konsekvenser.

Plankarta och planbestämmelser.

Plankarta

Egenskapsytan ovan saknar egenskapsbestämmelser.

LM vill påtala vikten av att i god tid genomföra en teknisk plangranskning för att kontrollera att de olika planbestämmelserna om minsta fastighetsstorlek matchar illustrationsplanens skiss på antalet möjliga fastigheter.

Planbestämmelser.

Utformningsbestämmelsen damm har ett tillägg om att körbar väg får anordnas. Det är oklart vad det är för väg/vägar och vad de ska användas till. Det framgår heller inte i motivet till planbestämmelsen vad som åsyftas.

I planområdets östra delar finns flera kvarter där planbestämmelsen p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns inte har kombinerats med planbestämmelsen f₁ - Endast friliggande hus som i övriga delar av planen. Konsekvensen av det är att det går bygga rad/parhus som bostadsrätt men inte som äganderätt även om chansen/risken är liten med anledning av exploateringsgraden per fastighet. Det går inte utläsa vad syftet med denna åtskillnad i planeringen är och vad som önskas uppnås. Av illustrationskartan att döma skulle ett motiv kunna vara att tanken är att det inom dessa ytor är ok med garage som byggs samman med huvudbyggnaden. LM ifrågasätter om det motivet uppfylls då det är troligt att det går att göra även där planbestämmelsen endast friliggande hus används.

Planbeskrivning

Genomförande av projektet

Planbestämmelser

Motiven till samma planbestämmelse i olika delar av en detaljplan skiljer sig ofta åt. Det är då viktigt att beskriva de olika motiven. Det är också viktigt att inte endast motivera att en reglering/bestämmelse införs utan det behövs också en motivering av "nivån" som sätts.

Genomförandefrågor

När befintliga fastighetsägare som inte utgör exploatörer vid en detaljplanering påverkas är kravet på tydlighet kring den påverkan större än om man redan är involverad. LM anser att det saknas en tydlig fastighetskonsekvensbeskrivning. Det som beskrivs är på en allt för ytlig nivå för att en berörd fastighetsägare ska kunna förstå konsekvenserna av detaljplanen. För att öka tydligheten föreslår LM att planbeskrivningen kompletteras med mer detaljerade kartor över hur var och en påverkas. Det bör framgå antingen med en tydlig yta i kartan eller med ungefärliga kvadratmeterangivelser hur mycket mark som kommunen kommer att lösa in fastighet för fastighet. Det bör även framgå vad det är för mark som påverkas, tex befintlig vägmark, tomtmark, tomtanläggningar osv. Det bör även beskrivas hur fastigheter påverkas av upphävandet av gemensamhetsanläggningen.

Av det som planbeskrivningen tar upp att det ska regleras i ett exploateringsavtal ser LM inga bekymmer utifrån tillämpningen av PBL 6:40-42.

Kommentar: Justeringar av bestämmelser och motiv har genomförts på plankartan och i plan- och genomförandebeskrivningen. Planen kommer genomgå teknisk granskning inför plangranskningen. Fastighetskonsekvensbeskrivning har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2022-09-30

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen vill dock påtala att;

1. miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tillämpar de riktvärden som anges i dagvattenanvisningar för Falkenbergs och Varbergs kommuner för utsläpp av dagvatten till omgivningen i sin tillsyn. Det rader anmälningsskyldighet för iordningsställande av en dagvattenanläggning.
2. Verksamhetsområde för spillvatten samt dricksvatten utökas så att befintlig intilliggande bebyggelse omfattas.
3. Naturvatten tas omhand/avleds på sådant vis att risk för skador på bebyggelse minimeras.
4. Det råder anmälningsskyldighet gällande borttagande av gemensamhetsanläggningen för avlopp.

Övervägande

Vatten, spillvatten och dagvatten

MHN anser att detaljplanen har utformats så att det finns förutsättningar och utrymme att klara eventuell rening av dagvattnet från planområdet. Såsom föreslagen dagvattenhantering presenteras innebär det kommer ske minskningar för samtliga ämnen, både halter och mängder. Det är positivt att fosfor och kväve minskar eftersom recipienterna, Löftaån och slutligen Vendelsöarkipelagen, som i dagsläget har problem med övergödning.

Enskilda avlopp i området kommer också att tas bort och kommer att anslutas till det kommunala VA nätet. Det ser MHF positivt på att avloppsvatten bidrar till övergödning. Enskilda avlopp har oftast en livslängd avseende rening på ca 20-30 år beroende på belastning, efter det så behöver avloppet göras om. Närliggande bebyggelse ska enligt handlingar till denna detaljplan omfattas en bortkoppling av enskilda eller gemensamma avlopp, vilket MHF ser positivt på.

Naturvatten

I dagvattenutredningen som gjorts inför denna detaljplan har det presenterats att naturvatten kan behöva avledas så att ingen bebyggelse skadas. Förslag på hur avledning bör göras finns beskrivet i utredningen. MHF anser att det är viktigt att avledningen görs och bör också följas upp i byggskedet.

Markföroreningar

Kommande markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningsskyldig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), anmälan om avhjälpandeåtgärd i enlighet med 28

§ förordningen (1998:899). En anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten i god tid, minst sex veckor, innan schaktarbeten påbörjas.

Kommentar: *Noterat.*

10. Räddningstjänsten, 2022-09-01

Räddningstjänsten har tagit del av aktuella handlingar i rubricerat ärende och har följande att erinra.

Brandvattenförsörjning

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

Översvämningsrisk

Vid hanteringen av översvämningsrisken bör räddningstjänstens framkomlighet beaktas.

Utöver ovanstående har Räddningstjänsten inget mer att erinra.

Kommentar: *Noterat.*

11. Varbergssortens EI, 2022-09-05

Då detta ligger utanför vårt nätområde har vi inget yttrande i frågan.

Kommentar: *Noterat*

12. Vatten & Miljö i Väst AB, 2022-11-02

Vatten och avlopp

Plankarta 1

Placeringen av och storlek på E-ytan längst västerut avsedd för tryckstegringsstationen behöver ses över. Detta för att säkerställa tillgängligheten samt att det finns en tillräcklig yta runtomkring för att den ska kunna driftas på ett tillfredställande sätt.

Plankarta 1 och 2

Höjdsättningen av vägar och tomtmark är en förutsättning för att säkerställa ett säkert omhändertagande av dagvatten och skyfall samt att minimera ett eventuellt behov av att pumpa spillvatten.

Plan och genomförandebeskrivning

VA och Dagvattenutredning, COWI, 2022-06-21

Förprojektering mellan samråd och granskning för följande anläggningar

- Dagvattendamm och torrdamm
- Tryckstegringsstation (inom planområdet) och avloppspumpstation (utanför planområdet)

Övrigt

Tillägg om att fastighetsägarna ska betala anläggningsavgift enligt gällande VA- taxa till VA-huvudmannen

Avfallshantering

Vägar ska ha en bredd på minst 4,0 m och frihöjd på 4,7 m. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter.

Fr.o.m. 2027 ska insamling av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att ytan för placering av kärl behöver dimensioneras efter detta. Dragvägar vid hämtning ska vara utformade, så att avfallskärl utan svårighet kan förflyttas, och vid nybyggnation inte överstiga 10 m.

Kommentar: Justeringar av plan- och genomförandebeskrivning avseende synpunkter. Yta och användningsbestämmelse för tryckstegringsstation har justerats. Förprojektering inför granskning avseende genomförbarhet av utbyggnad av kommunalt VA har genomförts mellan samråd och granskning. Övrigt noterat.

13. Vägföreningen Stocken 2:4, 2022-10-28

Vi ser positivt på utvecklingen samt att planen innehåller en ombyggnad av Stockenvägens anslutning till väg 845. En välbehövlig och efterlängtd åtgärd för ökad trafiksäkerhet.

Kommentar: Noterat.

14. Naturskyddsföreningen Varberg, 2022-10-31

Naturskyddsföreningen i Varberg har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplanen för Stocken 2:4, Stråvalla och vill framföra följande synpunkter:

Planområdet ligger för långt från kollektivtrafik (förutom skolbuss) för att det ska vara ett alternativ för många människor. Innan området bebyggs behöver kollektivtrafiken fungera. Att tro att man kan få folk att åka kollektivt genom att bygga ut den i efterhand, när familjer redan har skaffat 2 bilar, fungerar inte.

Inom området finns ett flertal skyddsvärda träd, både grova ekar och bokar. Det är mycket viktigt att skydda träden under byggnationen, inkl deras rötter. Det måste därför regleras i exploateringsavtal el dyl att inga grävarbeten får förekomma på ett avstånd av 15 gånger stamdiametern och att inga tunga fordon heller kör närmare än så. De gamla träden sätter sin prägel på detta område och är dess viktigaste naturtillgång. Kommunen behöver se till att yngre träd får en chans att växa in de grövre storleksklasserna. För att ek ska kunna uppnå en hög ålder behöver de stå solbelyst. Kommunen behöver därför sköta marken runt ett antal av träden, förslagsvis med slätter 1-2 gånger per år inklusive upptag av det avslagna materialet.

Planområdet går i norr nära Löftaån och här är det extra viktigt att naturmarken bevaras. Den smala markdelen precis söder om Stockakullevägen och mot gamla E6:an tillhör ett större bergsparti som sträcker sig mot Munkakällan och gamla munkklostret. Detta bergsområde är ett naturligt tillhåll för många djur och får inte naggas. Det har redan minskat i söder om den högsta delen av berget i form av kalhygge utförd av den lokala byggentreprenören i väntan på planläggning av det området. Området är viktigt för hackspettar, fladdermöss, stjärtmes, domherre mm.

Vid byggande i ett område med så mycket parkslide behöver någon ta ansvar för sanering och att följa upp att arten inte sprider sig. Uppföljningen och kompletterande sanering behöver säkert pågå i minst 10 år.

En stenmurs betydelse för att visa kulturarvet och för den biologiska mångfalden är beroende av att den sköts och inte växer igen med sly. Kommunen bör därför sköta marken runt stenmuren, förslagsvis med slätter.

Det går inte att räkna med att villaträdgårdar tillför grönyta idag. Många privatpersoner stensätter och anlägger trädäck på hela eller delar av sin tomt. Om detaljplanen inte tänker förbjuda detta (och kommunen ha tillsyn på att det efterlevs) så kan inte villaträdgårdarna räknas med som grönyta.

Kommunen bör vara försiktig med att anlägga gång- och cykelstigar i naturområdena. Om sådana anläggs kommer det att finnas riska att boende ställer krav på att t.ex. "farliga" träd ska tas bort och att belysning ska sättas upp.

Att introducera ljus på tidigare mörka platser kan ha en stark negativ påverkan på djurlivet. Varbergs kommun bör därför tänka igenom hur ljus introduceras i området. Möjligtvis kan gatlyktor skärmas av så att ljuset minskar i skogsområdet. Det är även viktigt att ingen fasadbelysning sätts upp och att

man använder rörelsedetektorer för att minska tiden ett område är belyst. Detta bör regleras i detaljplanen.

Kommentar: *Noterat. Detaljplaneförslaget har till viss del justerats och förtydligats kring hänsyn till ljusföroreningar och skyddsvärda träd. Kollektivtrafik byggs ut och justeras utifrån var bebyggelse byggs ut när det är i anslutning till befintliga kollektivtrafikstråk som detaljplanen för Stocken. Om underlaget ökar kan Region Halland ta hänsyn till det i kommande planering. Stenmurar skyddas genom n-bestämmelse inom kvartersmark och q-bestämmelse inom natur. Stenmuren mot ekdungen har tagits med i sin helhet för att säkerställa fortsatt skydd.*

15. TeliaSonera Skanova Access AB, 2022-09-05

Skanova har teleanläggningar inom detaljplaneområdet
Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

Kommentar: Noterat.

16. PostNord, 2022-10-21

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling

vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: *Noterat.*

17. Ellevio, 2022-10-26, rad 33

Hej Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet. Vi har befintliga ledningar inom allmän plats. Vi har, som ni även tagit hänsyn till i plankarta och planbeskrivning, ett behov av att bygga tre nya nätstationer. Plankartan behöver kompletteras med en specifikation om att E-områdena som avser nätstationerna specificeras med "transformatorstation". Vi förutsätter att vi kommer att samförlägga ledningar i samband med utbyggnad av gator och annan infrastruktur inom planområdet. Hör av er om ni har några frågor eller funderingar.

Kommentar: *E-områden för transformatorstationer har specificerats. Samförläggning av ledningar i gata samordnas vid utbyggnad av kommunal gata.*

Sakägare

1. Yttrande, Stocken 2:50, 2022-09-14

Bostäderna som ligger ”bakom” 2:50, hamnar närmare än vad det var sagt från början.

Trafiksituationen vid skolbussplatsen måste bli bättre, idag är det trångt när föräldrar stannar kvar med sina bilar och väntar med sina barn. Det blir trångt att ta sig fram och hastigheten från främst Stockakullavägen är ofta hög. Det blir inte säkert för barnen att gå/cykla till bussen då sikten är skymd och hastigheten är hög.

Antalet bostäder är många, skolan i Väröbacka är redan trångbodd och affärerna i Frillesås samt Väröbacka har ibland svårt att hålla upppe sortimentet när det blir många kunder.

Hur kan vägbredden vara mindre när bil och lastbil ska kunna mötas än när 2 personbilar ska kunna mötas?

Hur ska trafiken planeras som ska ut på väg 845? I dagsläget är det högerregeln som gäller när man kommer ut från Stockekullavägen men denna följs sällan med den trafik som går där idag. När trafiken ökar behöver detta förtydligas för att minska risken för olyckor.

Kommentar: Planområdets avstånd till Stocken 2:50 har ökat något, bedömningen är att kommande tomter inte får insyn med det avstånd som är föreslaget. Trafiksituationen i vägöglan är ytterligare utredd och nytt förslag finns i planbeskrivningen. Vägbredden i det inre området är 5,5 meter för att det inte byggs separat gång- och cykelväg. Det är väjningsplikt för trafik från vägöglan till väg 845 idag och det ska fortsättningsvis vara likadant. (Jag kan ha missuppfattat sista frågan)

2. Yttrande, Stocken 2:11, 2022-09-18

Hej, Nedan följer frågor och synpunkter kring detaljplanen för Stocken 2:4.

Vår tomt ligger i direkt anslutning till en del av den nya bebyggelsen vilket gör oss mycket angelägna om att arkitekturprogrammet kommer att följas. Vi läser - "Bebyggelse har sedan urminnes tider vuxit fram i samspel med landskapet. Nya byggnader på landsbygden ska med varsamhet placeras och utformas så att de passar in i det karaktäristiska landskapet och blir ett naturligt komplement till befintlig landskapsbild och bebyggelse. Ett skickligt utformat hus på en väl vald plats kan bli ett positivt tillskott i landskapsbilden."

Idag bor vi i ett område med stor variation på husen i färg och form som dessutom inte är stora jättar. När vi då läser att husen får byggas 250m2 och

8m högt plus carport och attefallshus blir vi väldigt oroliga att de inte kommer passa in likt ovan citat beskriver. Att upplåta sådana bjässar i detta område borde ej tillåtas. Det gäller framför allt den tomt som kommer ligga kloss an till vår fastighet. Vi önskar bli informerade och kunna påverka detta.

Helst vill vi självklart ha en grön kil mellan vår och den nya tomten.

Då jag är utbildad Arborist kommer jag personligen övervaka de mycket skyddsvärda områdena och se till att de gamla ovärderliga jätte/hålträden ej skadas.

Angående bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark där det framgår att det ska undvikas i största möjliga mån, undrar vi vart ni mer har undersökt att kunna bygga och varför det inte gick där?

Kommentar: Utifrån Arkitekturprogrammet att bygga på landsbygden och vår jämfört med den bebyggelse som finns på befintliga fastigheter har placering och utformnings bestämmelser reglerats för att skapa liknande uttryck i landskapet. Den befintliga bebyggelsen varierar från stort till smått med olika storlek och antal garage och komplementbyggnader. Tanken i planförslaget är att ge en något friare byggrätt för de fastigheter som är större, dvs 1200m². Inom de 250m² som reglerar hur mycket föreslagen bebyggelse inom sektion 1 och 2 får bygga ingår all bebyggelse på fastigheten förutom de 40m² som möjliggörs för Attefalls åtgärder.

De flesta gestaltungsprinciper är rådgivande i plan- och genomförandebeskrivningen och regleras inte i detalj i plankartan.

Lokaliseringsstudie har kompletterats med alternativa lokaliseringar. Planförslagets placering bedöms som lämplig mark att utveckla i Löftaskog i förhållande till alternativen.

3. Yttrande, Stocken 2:23, 2022-10-30

Teknikhus (transformatorstation)

Placering av teknikhus precis vid infart till området ger inget trevligt välkomnande för de som ska åka upp på Stockakullevägen eller in mot Stocken. Annan placering bör utredas.

Översvämning i befintlig brunn (avser svackdike vid väg 845)

Befintlig brunn har vid flera tillfällen översvämmats så att delar av vägen översvämmats. Jag kan inte hitta att detta nämns i något av dokumenten, men det bör klargöras hur man säkerställer att det inte kommer översvämmas i framtiden.

Gång-och cykelbanans placering

Jag föreslår att man placerar gång- och cykelbanan på samma sida vägen som passagen över väg 845 och skolbusshållplatsen. Jag förstår att det eventuellt blir mer naturligt längre upp i området att placera gång- och cykelbanan så som den är inritad i förslaget, men med nuvarande placering av kommer de flesta som kommer på cykel med fart ner för Stockakullevägen antagligen välja att passera vägen "vid brevlådorna" istället för att nyttja passagen. Jag tycker vidare inte att det verkar optimalt att alla som ska med skolbussen eller ta sig över väg 845 ska passera Stockakullevägen vid dess infart där vägen är bredast och mest trafikerad, utan passage över vägen bör ske längre upp på vägen där det är mindre trafik. Jag föreslår att man tänker om och placerar gång- och cykelbanan på den södra sidan av Stockakullevägen.

Parkslide vid skolbusshållplatsen

Det växer parkslide vid skolbusshållplatsen. Detta är inte inritat på kartan i VA-utredningen. Viktigt att ta hänsyn till även denna parkslide vid markarbeten, även markarbeten som inte är kopplade till VA, utan till exempel till väg eller skolbusshållplatsrelaterade markarbeten.

Kommunöverskridande samarbete

Som boende i området instämmer jag fullt med nedanstående kommentar. Det är väldigt nära till Frillesås och dess service. Ett mycket bra exempel på något som redan underlättar är att besök på Återvinningscentralen i Frillesås sedan något år tillbaka fungerar med mitt VIVAB-kort. Mer sådant!

Områdets placering kan bidra till längre resor med ökad bilanvändning. Ett kommunöverskridande samarbete för kommunalservice som skola och vårdcentral skulle gynna den sociala hållbarheten vid kommunens ytterkanter.

Fritidsaktiviteter för barn och ungdomar

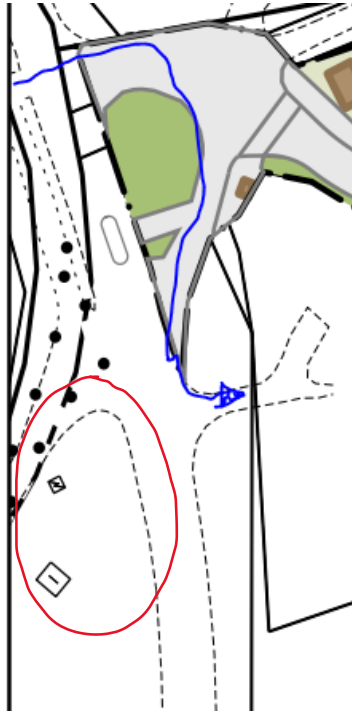
I Stråvalla finns inga idrottsföreningar. Mina barn är enbart med i idrottsföreningarna i Frillesås. Tycker nedanstående text är felaktig i detta avseende och önskar att man genomgående har i åtanke att förenkla för barn att ta sig till aktiviteter i Frillesås, se två kommande punkter.

I Stråvalla finns stranden, större lekplats och förskola, idrottsföreningar och busshållplats. Plaområdet nyttjas till rekreation idag och det är bra om dessa stråk kan bevaras för att inte skapa bariärer i landskapet.
--

Passage över väg 845

Jättebra att man planerar för en säkrare passage. Jag har under flera års tid nu lärt mina barn att när vi passerar vägen när vi ska hem så gör vi det "nere vid brevlådorna", se blått streck nedan. Ju närmre Löftaån man går över desto bättre sikt är det upp i backen. Om man ändå väljer föreslagen placering av

övergången önskar jag att man även planerar att ta ned träd och buskar som skymmer sikten, se röd markering.



Gång- och cykelbro över Löftaån

För alla barn som ska ta sig till aktiviteter och eventuellt skola i Frillesås hade det varit ett mycket bra komplement till den säkra övergången vid väg 845 att kunna passera Löftaån längre in på Stockenvägen som med en bro skulle kunna kopplas ihop med motionsspåret i Frillesås. Detta skulle även underlätta för oss vuxna såklart. Jag vill att ni tar ställning till detta som ett betydligt säkrare sätt att ta sig in till Frillesås samhälle, inklusive idrottsföreningar och skola.

Skogen söder om västra delen av planen

Tidigare version av plankartan omfattade även skogen söder om den västra delen av planområdet (röd markering). Detta område har i de nya dokumenten tagits bort vilket är mycket bra. Jag vill påtala att detta är en mycket trevlig skog med fin utsiktsplats som absolut bör bevaras som den är.



Frågor gällande påverkan på min fastighet

1. Är min fastighet med bland dem som ska anslutas till kommunalt VA? Om inte, hur ser kommunens plan ut för min fastighet. Jag är nöjd med mitt enskilda vatten och avlopp, men vill heller inte helt stänga dörren till att kunna ansluta till kommunalt VA i framtiden. Finns det någon "mängdrabatt" på anslutningsavgiften för de befintliga fastigheter som skall anslutas i samband med det nya området?
2. Hur många kvadratmeter av min tomt tas i anspråk? Hur mycket uppgår den ekonomiska ersättningen till? Hur kommer det sig att min mark tas i anspråk och att fastigheten 2:22 inte påverkas?
3. Hur kommer min möjlighet till eventuella bygglov framöver att påverkas av att den nya detaljplanen?
4. Vilken typ av markintrång planeras på den sidan vägen min fastighet ligger? Kommer det krävas sprängningsarbeten?

Kommentar:

Tryckstegriggstationen kan inte placeras på annan plats då den av tekniska skäl behöver ligga nära uttagspunkten för att klara tillräckligt tryck i brandposter.

Belastningen på svackdike vid väg 845 kommer minska då dagvatten för planen hanteras i annan anläggning.

Hur trafiklösningen kan ordnas på ett trafiksäkert och funktionellt sätt har utretts i trafikutredning och i förprojektering för förslag till ombyggnad av trafiksituationen och de olika anslutningarna.

Detta bestånd av parkslide har lagts till i planhandlingen.

Markanspråk och ersättning har förtydligats under fastighetskonsekvens och ekonomisk konsekvens i planbeskrivningen. Exakt ersättning sker genom överenskommelse med exploatör och kommunen. Markanspråk på din fastighet berör breddning av gata för att möjliggöra gång- och cykelväg samt överlåta mark för hållplats för skolbuss. Behovet av markintrång styrs av vägradie och bra vägutformning, detta hamnar i kurvan upp tyvärr bara på den sida som berör din fastighet.

Din fastighet kommer inte planläggas och bygglovsbestämmelserna för blir det samma som idag.

För frågor om anslutning till VA kontakta Vivab.

4. Yttrande, Stocken 2:24, 2022-11-03

Synpunkter på Plan- och genomförandebeskrivning Stocken 2:4, DNR: SBK-2017-902:

Synpunkt 1:

Skrivningarna gällande området där detaljplanen befinner sig i är otydliga och det råder begreppsförvirring om vad som egentligen avses med vad och vad detaljplanen egentligen menar med varje namn. Det skrivs om Stocken, Stockakulla, Stockakulla södra, Stockakulla östra, Stockakulla västra, Stockekulla (finns inte ens?), Västra, Östra och säkert fler benämningar. Det bör samlas ihop på ett ställe i inledningen av detaljplanen för att förtydliga vad som är vad och vad i detaljplanen som gäller för alla olika delar/områden inom planlagt område och för befintlig bebyggelse.

Vi boende menar en sak när vi pratar om Stocken. En annan sak när vi pratar om Stockakulla etc. Vad menar detaljplanen när den pratar om Stocken? Stockakulla? Ibland pratar detaljplanen om en sak men troligtvis menar den ett annat område. Detaljplanen smetar ibland ihop områdena och det blir mycket rörigt. Förtydliga från början i detaljplanen vad som avses med namnen ovan och håll er till det genom hela detaljplanen så det blir tydligt.

Synpunkt 2:

I sammanfattningen av detaljplanen samt som en viktig punkt i rubriken "Detaljplanens syfte" står: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder".

Föreslagna åtgärder som ska göras i Stockakullaområdet i och detaljplanen med all den påverkan som följer medför bl.a:

- en enorm breddning av vägen från väg 845 och upp till ny byggnation med allt vad det innebär - att det blir en kommunal väg från väg 845 och upp till ny byggnation med allt vad en kommunal väg innebär
- en stor ökning av trafik som följd

Med ovanstående i beaktande då utelämna belysning i föreslagen detaljplan är då högst anmärkningsvärt.

- Vi förutsätter att detta bara missats och att kommunen inte avser att all denna trafik på en kommunal väg, där 2 lastbilar ska kunna mötas, ska ske i totalt mörker ute i skogen (Stockakulla är mitt i skogen och mörkt!) men ändå kallas "trafiksäkra åtgärder" för bil, gång och cykeltrafikanter?
- Förslaget/detaljplanen måste även beakta trygghetsaspekten för alla boende som bor i området samt besökare efter en sådan stor förändring som detaljplanen innebär för området. Säkerhet och trygghet hör ihop. Belysning stödjer båda parametrarna för körande/gående etc. på vägen. Det står ju även

på sidan 46 i detaljplanen under rubrik Jämlikhet: ".....även tillkommande gatubelysning kan ge en ökad trygghet i området."

Belysning är ju en otroligt viktig del för att skapa "Trafiksäkra åtgärder" (enormt viktig punkt i detaljplanens syfte) och en trygg stor väg så vi förutsätter att belysning bara missats i förslaget och självfallet läggs till i detaljplanen.

Synpunkt 3:

I sammanfattningen samt som en viktig punkt i rubriken "Detaljplanens syfte" står: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder". Med detta i minnet/beaktan för passagen över väg 845 för alla boende i nya området samt befintlig befolkning i Stocken/Stockakulla, känns skrivelsen i föreslagen detaljplan osäkert för oskyddade trafikanter och ottydligt beskrivet i detaljplanen.

- Vilket förslag gäller egentligen av de som omnämns i detaljplanen?
Ritningen/bilden som visas över passagen är väldigt svår att tolka och bör förtydligas.

- Varför har förprojektering gjorts på andrahandsalternativet när detta inte uppfyller kraven för en acceptabel trafiksäkerhet för gång- och cykelpassage i tätort? Antalet trafikanter, både bilburna, cyklande och gående, kommer öka markant vid denna överfart och den bör ju givetvis utformas på säkrast möjliga vis för gång och cykeltrafikanter. Antalet barn och unga kommer öka i och med nybyggnation av villor och denna passage kommer bli väldigt flitigt använd av dessa människor på väg till och från skola, linjebussar vid hållplats Löftabro samt till övriga aktiviteter i Frillesås/Stråvalla med omnejd.

- I detaljplanen på sidan 34 (Rubrik Trafikutredning) pratas det om Stockakullevägens anslutning till väg 845 och att det är enda vägen som ansluts. Här bör även läggas till Stockenvägen som anslutning till väg 845 samt alla som ska gå över till Stockakullevägen och Stockenvägen från Kattegattleden på andra sidan väg 845. All trafik, boende från Stockenvägen och andra sidan väg 845 ansluter ju också och ökar trycket på överfarten. Detta tillägg bör göras på alla de ställen i detaljplanen där det står om passagen över 845 så förståelse fås att det är ytterligare områden som ansluter förutom Stockakullevägen och skapar tryck. Det är viktigt!

Vi förutsätter att denna fråga tas på allra högsta allvar av Exploatör, Varbergs kommun och Trafikverket och att det säkraste alternativet väljs för boende och framför allt våra barn! En allvarlig olycka för att man valt ett billigare/osäkrare alternativ vill nog ingen ha på sitt samvete. Återigen syftet med detaljplanen: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder".

Synpunkt 4:

I detaljplanen framställs det spretigt gällande kommunalt VA för befintlig bebyggelse. På sidan 45 står det:

"Vivab har under 2021 genomfört en kapacitetsutredning som säkerställer möjligheten att försörja utbyggnadsområdet samt befintlig bebyggelse på Stockekullavägen och Östra Stocken med dricksvatten och spillvattenförsörjning".

Jägarevägen nämns inte alls? Varför? Är Jägarevägen inte med och får nytt kommunalt VA?

Skrivningarna i detaljplanen är otydliga gällande Kommunalt VA och det råder begreppsförvirring. - Vad gäller egentligen för all befintlig bebyggelse i Stockakulla? I vissa stycken står det en sak och i vissa en annan. Det skrivs om Stocken, Stockakulla, Stockekulla (finns inte), Stockakullevägen (Jägarevägen nämns inte i detta sammanhang alls), Stocken Östra och ibland benämns allt som Stocken? Det bör samlas ihop på ett ställe och förtydligas i detaljplanen vad som är vad och vad som gäller för alla olika delar/områden inom planlagt område och befintlig bebyggelse.

Synpunkt 5:

Det står att fastigheter anslutna till utdömda avfallsanläggningen kommer anslutas till nytt vatten och avlopp. Hur blir det för Stocken 2:24 som inte är med i den utdömda anläggningen?

Synpunkt 6:

Rubriken "Genomförandefrågor" sidan 21: Står mkt om "Ekonomiska konsekvenser" för den ene och den andre men inget om vilka konsekvenser det får för oss som redan bor i området rent praktiskt? Varför?

Står inget om framkomlighet för oss boende under produktionstiden/genomförandet. Är det säkerställt att vi på Stocken 2:24 kan:

- ta oss upp till vårt hus under produktionstiden för nya/breda kommunala vägen från väg 845 till korsningen Jägarevägen/Stockakullevägen? Om ja, hur?

- ta oss upp till vårt hus under produktionstiden för VA på Jägarevägen och dess fastigheter? Om ja, hur? (Jägarevägen är ju en smal grusväg med befintliga tomter tigt intill vägen). Förtydliga gärna under rubriken "Genomförandefrågor" vad som gäller för befintliga hushåll i Stockakulla under genomförandet/produktion av vägen från väg 845 till nyproduktionen av villor och för VA.

Kommentar:

Planförslaget har justerats utifrån otydlighet och begreppsförvirring utifrån Ortsnamn.

Planförslaget har uppdaterats med trafiksäkrande åtgärder och även förtydligats utifrån belysning. Minsta krav är belysning av gång- och

cykelbana och att belysning ska anpassas för att minska ljusföroreningar, men inte på bekostnad av trafiksäkerhet.

Planförslaget föreslår en trafiksäker överfart, illustrationen visar var en passage kan möjliggöras och hur anslutningar kan byggas om för att öka trafiksäkerheten. Förslaget har reviderats mellan samråd och granskning och zoomat ut sammanhanget kring väg 845. Det pågår en dialog mellan Trafikverket, kommunen och exploatör för att säkerställa ett förslag som ger trafiksäkerhet och funktionalitet.

I utredningarna beskrivs geografin varierande och vi har i planbeskrivningen försökt förtydliga och beskriva vilka som omfattas av kommunalt VA, även Jägarevägen omfattas.

För frågor om anslutning till VA kontakta Vivab.

5. Yttrande, Stocken 2:49, 22-11-11

Synpunkt 1:

Skrivningarna gällande området där detaljplanen befinner sig i är otydliga och det råder begreppsförvirring om vad som egentligen avses med vad och vad detaljplanen egentligen menar med varje namn.

Det skrivs om Stocken, Stockakulla, Stockakulla södra, Stockakulla östra, Stockakulla västra, Stockekulla (finns inte ens något som heter), Västra, Östra och säkert fler benämningar.

Det bör samlas ihop på ett ställe i inledningen av detaljplanen för att förtydliga vad som är vad och vad i detaljplanen som gäller för alla olika delar/områden inom planlagt område och för befintlig bebyggelse.

Vi boende menar en sak när vi pratar om Stocken. En sak när vi pratar om Stockakulla. Vad menar detaljplanen när den pratar om Stocken? Stockakulla? Ibland pratar detaljplanen om en sak men troligtvis menar den ett annat område. Detaljplanen smetar ibland ihop områdena och det blir det mycket rörigt.

Förtydliga från början i detaljplanen vad som avses med namnen ovan och håll er till det genom hela detaljplanen så det blir tydligt.

Synpunkt 2:

I sammanfattningen av detaljplanen samt som en viktig punkt i rubriken "Detaljplanens syfte" står: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder".

Föreslagna åtgärder som ska göras i Stockakullaområdet i detaljplanen med all den påverkan som följer medför bl.a:

- en enorm breddning av vägen från väg 845 och upp till ny byggnation med allt vad det innebär

- att det blir en kommunal väg från väg 845 och upp till ny byggnation med allt vad en kommunal väg innebär

- en stor ökning av trafik som följd

Med ovanstående i beaktande då utelämnade belysning i förslaget är högst anmärkningsvärt.

Vi förutsätter att detta bara missats och att kommunen inte avser att all denna trafik på en kommunal väg, där 2 lastbilar ska kunna mötas, ska ske i totalt mörker ute i skogen (Stockakulla är mitt i skogen och mörkt!) men ändå kallas "trafiksäkra åtgärder" för bil, gång och cykeltrafikanter?

Förslaget/detaljplanen måste även beakta Trygghetsaspekten för alla boende som bor i området samt besökare efter en sådan stor förändring som detaljplanen innebär för området. Säkerhet och Trygghet hör ihop. Belysning stödjer båda parametrarna för körande/gående etc. på vägen. Det står ju även på sidan 46 i detaljplanen under rubrik Jämlikhet: ".....även tillkommande gatubelysning kan ge en ökad trygghet i området."

Belysning är ju en otroligt viktig del för att skapa "Trafiksäkra åtgärder" (enormt viktig punkt i detaljplanens syfte) och en Trygg stor väg så vi förutsätter att belysning bara missats i förslaget och självfallet läggs till i detaljplanen.

Synpunkt 3:

I sammanfattningen samt som en viktig punkt i rubriken "Detaljplanens syfte" står: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder". Med detta i minnet/beaktan för passagen över väg 845 för alla boende i nya området samt befintlig befolkning i Stocken/Stockakulla, känns skrivelsen i föreslagen detaljplan osäkert för oskyddade trafikanter och otydligt beskrivet i detaljplanen.

Vilket förslag gäller egentligen av de som omnämns i detaljplanen?

Ritningen/bilden som visas över passagen är väldigt svår att tolka och bör förtydligas.

Varför har förprojektering gjorts på andrahandsalternativet när detta inte uppfyller kraven för en acceptabel trafiksäkerhet för gång- och cykelpassage i tätort? Antalet trafikanter, både bilburna, cyklande och gående, kommer öka markant vid denna överfart och den bör ju givetvis utformas på säkrast möjliga vis för gång och cykeltrafikanter. Antalet barn och unga kommer öka i och med nybyggnation av villor och denna passage kommer bli väldigt flitigt använd av dessa människor på väg till och från skola, linjebussar vid hållplats Löftabro samt till övriga aktiviteter i Frillesås/Stråvalla med omnejd.

I detaljplanen på sidan 34 (Rubrik Trafikutredning) pratas det om Stockakullevägens anslutning till väg 845 och att det är enda vägen som ansluts. Här bör även läggas till Stockenvägen som anslutning till väg 845 samt alla som ska gå över till Stockakullevägen och Stockenvägen från

Kattegattleden på andra sidan väg 845. All trafik, boende från Stockenvägen och andra sidan väg 845 ansluter ju också och ökar trycket på överfarten. Detta tillägg bör göras på alla de ställen i detaljplanen där det står om passagen över 845 så förståelse fås att det är ytterligare områden som ansluter förutom Stockakullevägen och skapar tryck. Det är viktigt!

Vi förutsätter att denna fråga tas på allra högsta allvar av Exploatör, Varbergs kommun och Trafikverket och att det säkraste alternativet väljs för boende och framförallt våra barn! En allvarlig olycka för att man valt ett billigare/osäkrare alternativ vill nog ingen ha på sitt samvete.

Återigen syftet med detaljplanen: "Vid ett genomförande är det viktigt att säkerställa trafiksäkra åtgärder".

Synpunkt 4:

Skrivningarna i detaljplanen är otydliga gällande Kommunalt VA och det råder begreppsförvirring.

- Vad gäller egentligen för all befintlig bebyggelse i Stockakulla?

I vissa stycken står det en sak och i vissa en annan. Det skrivs om Stocken, Stockakulla, Stockekulla (finns inget som heter), Stockakullevägen (Jägarevägen nämns inte i detta sammanhang alls), Stocken Östra och ibland benämns allt som Stocken? Det bör samlas ihop på ett ställe och förtydligas i detaljplanen vad som är vad och vad som gäller för alla olika delar/områden inom planlagt område och befintlig bebyggelse.

Synpunkt 5:

Rubriken "Genomförandefrågor" sidan 21:

Står mycket om "Ekonomiska konsekvenser" för den ene och den andre men inget om vilka konsekvenser det får för oss som redan bor i området rent praktiskt! Varför?

Står inget om framkomlighet för oss boende under produktionstiden/genomförandet. Är det säkerställt att vi på Stocken 2:49 kan:

- ta oss upp till vårt hus under produktionstiden för nya/breda kommunala vägen från väg 845 till vår fastighet på Stockakullevägen? Om ja, hur?

- ta oss upp till vårt hus under produktionstiden för VA på Stockakullevägen och dess fastigheter? Om ja, hur?

Förtydliga under rubriken "Genomförandefrågor" vad som gäller för befintliga hushåll i Stockakulla under genomförandet/produktion av väg/VA.

Synpunkt 6:

I detaljplanen står att Stocken 2:49 ligger inom planområdet. Vad innebär det för denna fastighet:

I nuläget? Vid en ev. försäljning? I framtiden?

Värdet på huset? (ökar/minskar efter att man kommer att ingå i planområdet?) Motivera svar. Kommer någon utanför kommunen (mäklare t.ex.) att uttala sig om värdet på fastigheten som helt plötsligt ska ingå i denna detaljplan? Vilka fördelar/nackdelar innebär det för fastigheten (redan befintlig fastighet i området Stockakulla) att ingå i detaljplanen för nybyggnation någon helt annanstans än på fastigheten 2:49)?

Synpunkt 7:

En vägbula förutsätts att det fortfarande kommer bli utanför Stocken 2:49 som det finns idag. Mycket viktigt för att hålla nere hastigheten samt säkerställa en trafiksäker anläggning för både GC och motortrafik.

Synpunkt 8:

I vilken nivå (höjd) kommer nya vägen utanför Stocken 2:49 att vara? Svårt att se. Kommer vägen utanför fastigheten att höjas? Hur mycket isf. och vilka konsekvenser för Stocken 2:49?

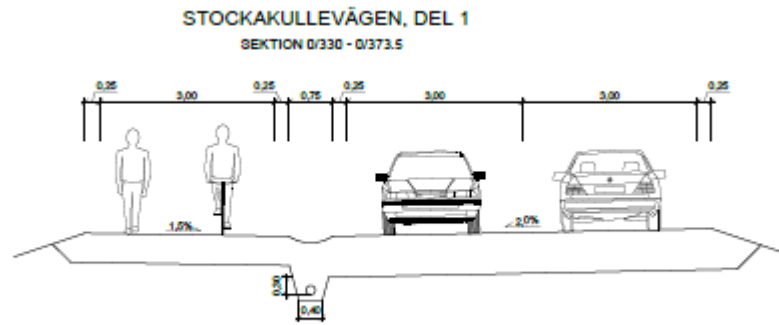
Hur nära vårt staket/gränsen till vår fastighet kommer trafik att gå? (GC-bana och biltrafik). Vilken sida av vägen i förhållande till Stocken 2:49 kommer GC-banan att anläggas?

Kommentar: *Synpunkt 1, 2, 3, 4 och 5 besvaras i yttrande nummer 4.*

Fastighetsrättslig konsekvens och ekonomisk konsekvens av planläggning för befintliga hus har förtydligats i planförslaget. Er fastighet, tillsammans med era grannars fastigheter, hamnar vid denna detaljplanläggning mitt emellan detaljplanelagd mark. Vilket har bedömts olämpligt. Det är ekonomiskt fördelaktigt för fastigheten. För befintliga fastigheter som tagits med i planen har det skapats en tilltagen byggrätt för att inte göra befintlig byggnation planstridig och även för att möjliggöra eventuella behov av utveckling på sin fastighet. Ingen värdering av fastigheten kommer utföras.

Detaljplanen har inte den detaljeringsnivån och reglerar inte att det ska finnas en vägbula men motsätter sig inte heller att den kan finnas kvar. Hur vägen byggs ut i detalj bestäms i en detaljprojektering när planen har vunnit laga kraft.

Befintlig gata ska breddas men inte justeras nämnvärt höjdmässigt. Er infart kommer ansluta som vid befintlig gata idag. Gång- och cykelbana ska byggas ut på den norra sidan av vägen. Sektionen visar vägutformningen utanför ert hus. Mellan kant på körbana och ert bostadshus är det 9 meter.



Övriga

Sakkunnigutlåtande på uppdrag av exploatör har diarieförts som en inkommen handling i ärendet.

1. Sakkunnigutlåtande, 2022-12-26

i fråga om riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken hindrar bebyggande enligt förslag till detaljplan för Stocken 2:4, Varbergs kommun.

Bakgrund

Varbergs kommun har genomfört samråd avseende förslag till detaljplan för Stocken 2:4, dnr: SBK 2017-902. Undertecknad Eidar Lindgren (tekn.lic. Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Expert i Riksintresseutredningen SOU 2015:99, Sekreterare i Byggkravsutredningen SOU 2012:86, Sekreterare i

Planprocessutredningen SOU 2015:109, Arbetat på KTH med undervisning och forskning kring plan- och bygglagen och miljöbalken. Mångårig kommunalanställning, stadsbyggnadskontor. Författare i plan-bygg- och miljörikt, Norstens Juridik) har i uppdrag av exploatör Hans Langenius upprättat föreliggande utlåtande avseende detaljplanens förenlighet med riksintresset enligt 4 kap. miljöbalken (MB). Planområdet ligger inom fastigheten Stocken 2:4, i anslutning till bebyggelse i Frillesås, Löftabro och Löftaskog.

Det är ostridigt att detaljplanen ligger i ett område som omfattas av särskilda riktlinjer enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB, vilka ska tillämpas vid prövning av byggande. 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 § andra stycket MB. Min bedömning är att denna undantagsregel ska tillämpas i detaljplaneärendet Stocken 2:4 och att Länsstyrelsen därmed inte kan ingripa mot detaljplanen på den grunden att den skulle strida mot 4 kap. 2 eller 4 §§ MB.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande i stället bedömt att ovannämnda undantagsregel inte är tillämplig. Därmed blir Länsstyrelsens bedömning i fråga om planens förenlighet med 4 kap.2 och 4 §§ MB av avgörande betydelse. Länsstyrelsen ger dock inget besked i den frågan, vilket är olyckligt. Otydligheten innebär att fortsatt planarbete sker under osäkerhet vad gäller Länsstyrelsens tillsyn och eventuella ingripande enligt 11 kap. plan-och bygglagen.

Tillämpning av 4 kap. miljöbalken vid utveckling av tätorter

Inom delar av landet gäller enligt 4 kap. MB särskilda riktlinjer för prövning av byggande med mera. Bestämmelserna i 4 kap. 2 - 6 §§ MB ska dock enligt 4 kap. 1 § 2 st inte utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter. Till stöd för tolkning av denna undantagsregel finns uttalanden i lagens förarbeten, prop. 1985/86:3, s 172 och prop. 1991J98:45 del 2 s.36:

"Med utveckling av befintliga tätorter avses förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till normal befolkningsutveckling, förändringar i bostad standarden, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etc."

Undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB syftar således till att befintliga tätorter ska kunna utvecklas på ett planerat sätt. En del i detta är helt naturligt att bostadsbehov tillgodoses genom byggande på anslutande obebyggd mark, dvs att tätorten växer till ytan sett. Enkelt uttryckt har regelverket om riksintressen enligt 4 kap. MB utformats för att hushålla med land- och vattenområden, men utan att lägga en död hand över de samhällen som kom att ligga inom lagens angivna riksintresseområden.

När myndigheter tillämpar bestämmelserna i 4 kap. MB förekommer i vissa fall att undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st tolkas som att den bara avser utveckling inom tätortens utbredning på marken som den var då

riksintresssystemet infördes 1987. Denna tolkning saknar stöd i lagtexten och förefaller knappast rimlig i ett vidare perspektiv.

En annan fråga som återkommer när myndigheter ska tillämpa den aktuella bestämmelsen är innebörden av begreppet tätort. Miljöbalkens lagtext eller dess förarbeten definierar inte begreppet och hänvisar inte heller till någon definition som tillämpas i andra sammanhang. Lagstiftaren har således överlåtit till de myndigheter som ska tillämpa lagen att i de enskilda fallen avgöra om aktuell bebyggelse/samhällsbildning ska anses vara en tätort.

Som vid all lagtolkning ska utgångspunkten vara att se till bestämmelse syfte. Här handlar det om att de förhållandevis översiktliga och generellt utlagda restriktionerna i 4 kap. 2 - 6 §§ MB inte ska slå alltför blint mot samhällsbyggandet. Dessa restriktioner balanseras därför med en undantagsregel som tryggar att befintliga samhällsbildningar av olika storlek och lokaliseringar ska kunna växa utan hinder av 4 kap. 2 - 6 §§ MB.

Föreslaget byggande omfattas av undantaget i 4 kap. 1 § 2st miljöbalken

Den aktuella detaljplanen Stocken 2:4 ligger inom en landsdel som berörs av riksintressen enligt 4 kap. 2 och 4 §§ MB. Frågeställningen gäller huruvida detaljplanen omfattas av undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st, vilken innebär att utveckling av befintliga tätorter inte hindras av 4 kap. 2 eller 4 §§ MB. Dvs, om detaljplanen Stocken 2:4 bedöms vara en utveckling av befintlig tätort ska planen inte hindras av reglerna i 4 kap. 2 eller 4 §§ MB.

Detaljplanen avser uppförande av bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Planområdets läge och ungefärliga omfattning är markerat med blå linje i bilden nedan (karta från Lantmäteriets Min Karta). I den intilliggande ån går gränsen mellan Varbergs kommun och Kungsbacka kommun. Här ska noteras att bestämmelserna i 4 kap. MB inte är kopplade till administrativa indelningar inom de olika riksintresseområdena. Bestämmelserna tar sikte på den fysiska miljön och reella sammanhang inom och mellan byggda miljöer.



Enligt kommunens planbeskrivning upprättad 2022-08-16 syftar planen till uppförande av permanent bebyggelse i form av 60 villor som ansluts till kommunalt vatten- och spillvatten. Kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Planbeskrivningen redovisar i sin sammanfattning (sidan 2) att, citat; " ... föreslagen bebyggelse är förenlig med översiktsplanen och förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen." Det sistnämnda bör rimligen kunna tolkas som att länsstyrelsen vid sin granskning av översiktsplanen inte anfört att byggande på den aktuella platsen hindras av 4 kap. MB.

En första förutsättning för att undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st ska gälla för den aktuella detaljplanen är att den innebär en utveckling av befintlig tätort. Planen avser uppförande av ett bostadsområde med kommunalt ansvar för allmän plats och med anslutning till kommunalt vatten- och avlopp. Projektet måste rimligen ses som en del av kommunens bostadsförsörjning - vilket är en sådan utveckling som undantagsregeln tar sikte på.

Vidare krävs att det handlar om utveckling av befintlig tätort. Här kan konstateras att planområdet ligger i anslutning till Frillesås och i anslutning till bebyggelse åt söder och sydväst (Löftaskog m.m.). Att Frillesås (drygt 3000 innevånare, centrumfunktioner, skolor m.m.) ska betraktas som tätort i miljöbalkens mening kan knappast ifrågasättas. Dessutom kan konstateras att Löftaskog har av Länsstyrelsen definierats som tätort. Detta i samband med länsstyrelsens granskning av den idag gällande översiktsplanen (FÖP Norra Kusten).

Som nämnts tar miljöbalken sikte på de fysiska förutsättningarna utan begränsning av administrativ indelning inom olika riksintresseområden. Lagen är inte heller kopplad till någon angiven definition av begreppet tätort. Oavsett att planområdet ligger i annan kommun än Frillesås måste situationen rimligen beskrivas som att planförslaget i realiteten innebär en utveckling av Frillesås. Det är också ett rimligt antagande att det nya bostadsområdet samtidigt bidrar till utveckling av tätorten Löftaskog. Dvs, det handlar om utveckling i form av ytterligare bostäder inom en större sammanhängande tätortstruktur.

Som nämnts ovan ska tolkning av undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB ske med utgångspunkt från lagens syfte. Dvs, att riktlinjerna i 4 kap. 2 och 4 §§ MB ska kunna hindra utspridda lokaliseringar som kommer i tydlig konflikt med lagens bevarandeintressen men att dessa riktlinjer inte ska hindra en planerad samhällsutveckling, där kommunerna finner välbelägna platser för bostadsbyggande, service m.m.

Sammanfattningsvis är min bedömning att det aktuella planförslaget ska omfattas av undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB. Detaljplanen ska därmed inte hindras av bestämmelserna i 4 kap. 2 och 4 §§ MB.

Kommentar till länsstyrelsens samrådsyttrande

Länsstyrelsen har i yttrande 2022-11-03 diariernr. 6076-2022 bedömt att det aktuella bostadsprojektet inte är en utveckling av befintlig tätort, varför undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB inte anses vara tillämplig. Som stöd hänvisar Länsstyrelsen till ett annat ärende - detaljplan Duveslätt 1:3 m.fl. Varbergs kommun - där regeringen bedömt att undantagsregeln inte är tillämplig.

Frågan är om ärendet Duveslätt 1:3 är jämförbart med det aktuella ärendet Stocken 2:4. Av nedanstående bilder framgår att de geografiska förutsättningarna vad gäller bebyggelse och tätortsbildning är väsentligt olika i de båda fallen. Planområdenas lokaliseringar har markerats med blåa linjer. (Kartor från Lantmäteriets Min Karta).



I regeringens beslut avseende Duveslätt 1:3 m.fl. återges Boverkets bedömning att Årnäshalvön inte är en tätort i miljöbalkens mening, med motiveringen att området till stor del består av fritidsbebyggelse samt att orten saknar service och kollektivtrafik. Det är rimligt att regeringen vägt in detta sin bedömning vad gäller tolkning av undantagsregeln för "utveckling av befintlig tätort".

Förutsättningarna i fallet Stocken 2:4 är väsentligt annorlunda. Det handlar om utveckling av tätorten Frillesås, som typiskt sätt är en sådan samhällsbildning var tillväxt inte avses hindras av bestämmelserna i 4 kap. 2 och 4 §§ MB.

Sammanfattningsvis anser jag att Länsstyrelsens argumentation i fallet Stocken 2:4 brister vad gäller frågan om undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB ska tillämpas eller ej.

Vidare bör påtalas att när Länsstyrelsens bedömde att 4 kap. 2 och 4 §§ MB ska tillämpas borde länsstyrelsen ha gått vidare och gett besked i fråga om planens förenlighet med dessa bestämmelser. Avsaknaden av detta medför en osäkerhet för planarbetets fortsättning. I det fall Länsstyrelsen inte ansåg sig kunna ge ett besked i fråga om 4 kap. 2 och 4 §§ MB, på grund av att det saknas vissa uppgifter i ärendet, borde detta ha klargjorts i yttrandet.

Slutsats

Min bedömning är att förslaget till detaljplan för Stocken 2:4 omfattas av undantagsregeln i 4 kap. 1 § 2 st MB. Därmed saknas grund för att besluta om

ingripande enligt 11 kap. PBL med hänvisning till riksintressen i 4 kap. 2 eller 4 §§ MB.

Förslag till ändringar

- Nytt förslag på ombyggnad av angöring och passage över väg 845 har förprojekterats.
- Genomförandefrågor och fastighetsrättsliga konsekvenser har förtydligats.
- Förprojektering för ny lokalgata för att säkerställa placering tillgänglighet och genomförbarhet.
- Uppdatering av dagvattenutredning för att säkerställa genomförbarhet av dagvattendamm, naturvattenspåverkan, utlopp i Löftaån.
- Uppdatering av geoteknisk utredning av stabilitetsberäkningar utifrån grundvattennivåer från dagvattenutredningen.
- Utredning av behov för tryckstegringsstation inom området för konventionellt barnvatten.
- Plankartan har förtydligat och även motiven till bestämmelserna.
- Alternativ lokalisering för bebyggelsen redovisas i lokaliseringsstudien.
- Mellan kommunala frågor har utvecklats utifrån vidare dialog med Kungsbacka kommun och deras yttrande i samråd.
- Redaktionella ändringar och revidering av planbeskrivningen.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna planförslaget för granskning efter ovanstående ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Martina Wihäll
Handläggare

FRILLESÅS-LÖFTASKOG TÄTORT

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

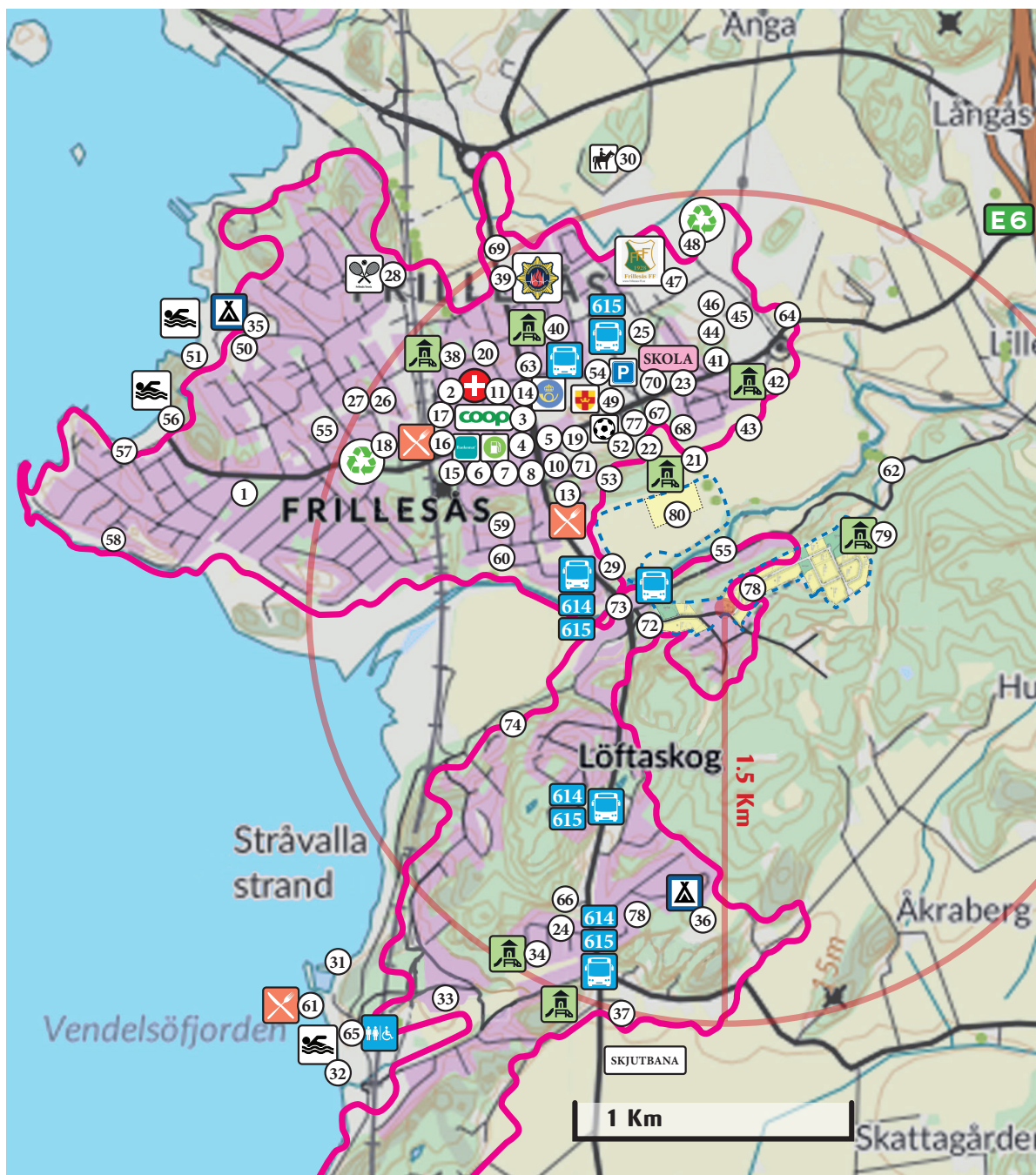
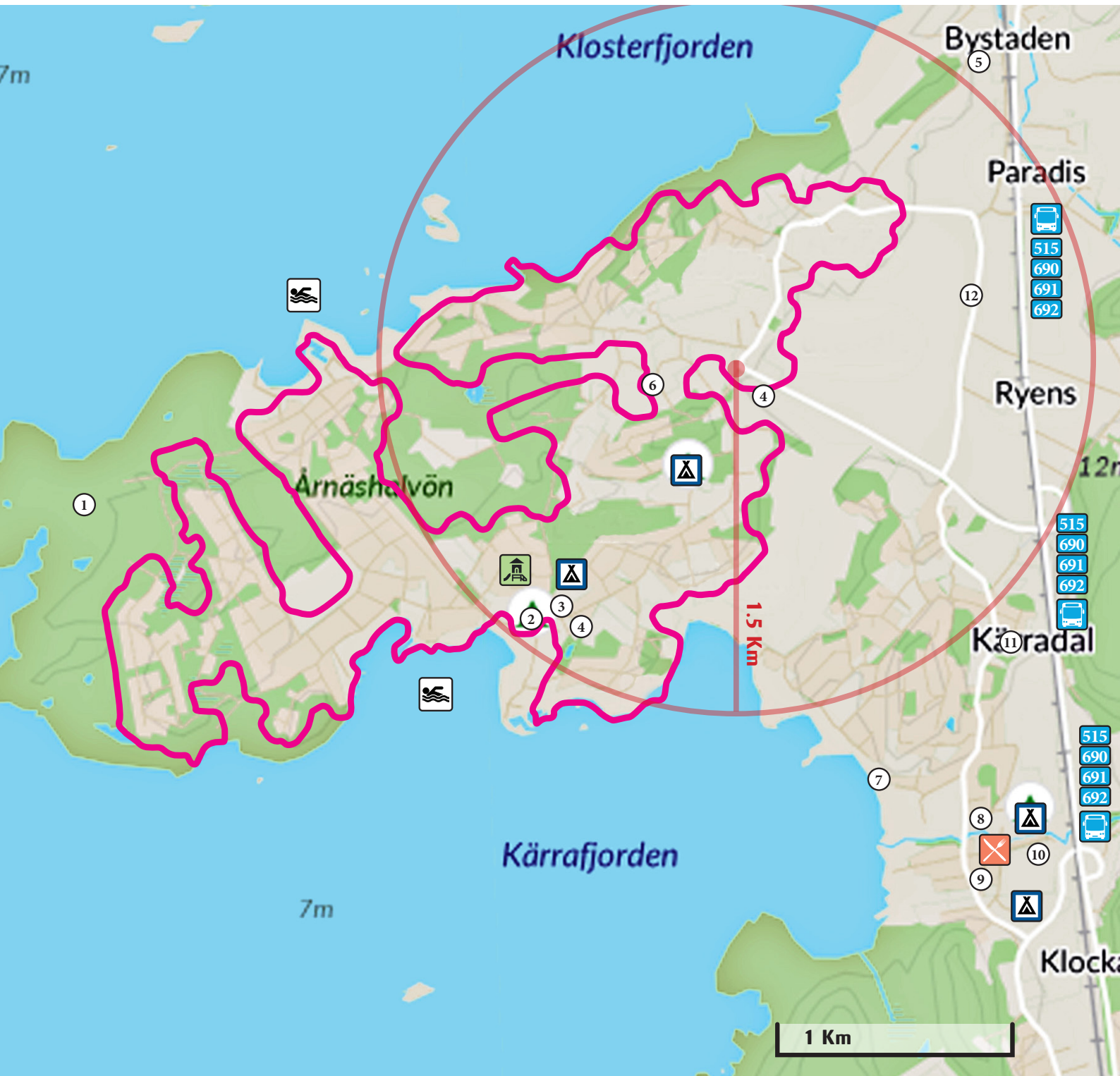


Bild. Visar en redovisning av den kommunala och kommersiella service som finns i Löftaskog-Frilesås tätort i förhållande till planområdet för Stocken 2.4. Cirkeln har en radie på 1,5 km.



- 1. Årnässundets naturreservat
- 2. Espeviks camping
- 3. Minigolf
- 4. Hallandstrafiken 620
- 5. Rider Glamping
- 6. Espeviksgården
- 7. Fridas restaurang
- 8. Caravan Club
- 9. First Camp
- 10. Resturang Fyren

①



②



④



Bild. Visar en redovisning av kommunala och kommersiella service som finns på Årnäshalvön i förhållande till Duvelslätt 1:3. Cirkeln har en radie på 1,5 km.