

## Till planutskottets ledamöter

### **Kommentarer till tjänsteskrivelse upprättad av Joacim Dahlberg rubricerad, "Avskrivning, detaljplan för Henkelstorp 4:5 och 4:24, Hoftorup"**

Som komplement till tidigare skrivelse, 2021-05-07, jag skickat till er i detta ärende, vill jag inledningsvis punktvis kommentera aktuell tjänsteskrivelse, se bilaga 1.

#### **Punkt 1**

Detta ärendes historia påbörjades i början av 1990-talet när jag tog kontakt med stadsarkitekten Staffan Bolander om ett seniorboende. Bolander förklarade att ett seniorboende ej kunde genomföras, eftersom aktuellt markområde redovisades som naturmark. Kontakten aktualiserade dock en förändring av översiktsplanen som var under utställning och även ett detaljplanearbete inleddes av kommunen. Dessa åtgärder utgjorde förarbeten för ett kommunalt beslut om att utöva sin förköpsrätt för att använda marken för bostadsändamål.

#### **Punkt 2**

Här hänvisar jag till tidigare skrivelse, se avsnitt 5 Sammanfattning.

#### **Punkt 3**

Under hela planprocessen efter länsstyrelsens yttrande 2015 över planprogrammet, har länsstyrelsen uppfattning varit känd, men planarbetet har likväl fortsatt. De svar jag fick av planutskottets ordförande 21 nov 2019, se bilaga 1 till tidigare skrivelse, om att ett eventuellt beslut om överprövning från länsstyrelsen skulle överklagas och att översiktsplanen skulle anpassas och redovisa bostadsändamål styrkte min uppfattning om den drivkraft som fanns hos kommunen att genomföra planarbetet.

Här görs en bedömning av Joacim Dahlberg att en övervägande andel av inkomna yttranden argumenterade för att "inte möjliggöra en exploatering". Här är antalet yttranden viktigt enligt kommunen, men man bortser från de som tagit del av förslaget och inte haft något att invända. Uttrycket "Hälsan tiger still" kommer här väl till pass.

#### **Punkt 4**

Länsstyrelsen har i både 2015 års och 2021 års yttrande haft samma synpunkter att det ska finnas ett allmänt intresse och att det ska finnas en välgrundad analys i gällande översiktsplan. Jag gjorde för en tid sedan en sammanställning av exempel på hantering av riksintresset för kustzon vid detaljplanering, bilaga 2. Exempel 1, Henkelstorp 6:6, detaljplan belägen väster om

den nedlagda förskolan i Hofterup. Området redovisades inte i översiktsplan som lämpligt för bostadsändamål, riksintresse för kustzon föreligger, men här bedömer kommunen att planläggningen inte påverkas i någon påtaglig bemärkelse då det är frågan om utveckling av tätort. Grunderna för en sådan bedömning ska enligt länsstyrelsens yttrande 2015-02-09 baseras på en "välgrundad analys i översiktsplan", men i exempel 1, behövs inte detta underlag då det är fråga om utveckling av en tätort.

**Varför är det så enkelt att här göra denna analys men så komplicerat i mitt ärende?**

Vid mitt samtal 2021-05-07 med Daniel Axelsson, den planhandläggare som var föredragande när länsstyrelsens yttrande 2021-02-19 upprättades, framkom att länsstyrelsens tolkning av lämpligheten enbart relateras till kommunens översiktsplan och inte till innehållet i planprogrammet. Dvs länsstyrelsens yttrande över planprogrammet 2015 baseras inte på möjligheten som redovisas i förarbetet till propositionen 2009/10:170 sid 443 eller på Boverkets hemsida under "Program till detaljplan", När kan ett program upprättas.

#### 5 kap. 10 §

Innehållet i paragrafen överensstämmer med 5 kap. 18 § första stycket i den nuvarande lagen. Bestämmelsen ändras på det sättet att krav inte längre ställs på att detaljplanen ska grundas på ett program. I stället blir det frivilligt för kommunen att ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program om det behövs för att underlätta detaljplanearbetet. En situation när ett program skulle underlätta detaljplanearbetet är exempelvis om kommunens översiktsplan inte är aktuell i förhållande till de frågor som ska regleras i detaljplanen, dvs. då den föreslagna detaljplanen kommer att sakna stöd i översiktsplanen. I bestämmelsen görs tydligt att det är kommunen och ingen annan som gör bedömningen om ett program behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

Om ett program upprättas bör detta läggas till handlingarna i detaljplansärendet.

Planprogrammet är – till skillnad från detaljplanen – inte bindande. Det ligger helt i kommunens bedömning om ett planprogram behövs. Behovsfrågan ska således inte gå att överpröva.

Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.

Paragrafen har getts en annan språklig utformning än Lagrådet har föreslagit eftersom Lagrådets förslag skulle ge bestämmelsen en annan betydelse än den avsedda.

### När kan ett program upprättas

Det kan vara en fördel att upprätta ett program för komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. (jfr [prop. 2009/10:170 sid. 235 f](#))

Ett annat skäl att upprätta ett särskilt program är om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen. Som regel behöver ett program inte upprättas om detaljplanen uppfyller de formella förutsättningarna för att hanteras med ett standardförfarande liksom om detaljplanen har stöd i en aktuell fördjupning av översiktsplanen.

Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion.

**Varför är det så komplicerat i mitt ärende?**

## Punkt 5

Här kommer länsstyrelsens yttrande åter upp som skäl för att avbryta planarbetet.

Förhållandet att länsstyrelsen kan komma att överpröva detaljplanen är enligt Joacim Dahlberg skäl för att avbryta planarbetet. Gäller inte utskottsordförandes uttalande vid ett möte 21 nov 2019: "Nu har kommunen satt ner foten i detta ärende och skulle länsstyrelsen upphäva planen, kommer kommunen att överklaga". Länsstyrelsens hot om att överpröva detaljplanen var känd redan ifrån 2015 års yttrande och något nytt har inte hänt i sak: Länsstyrelsens yttrande baseras på innehållet i översiktsplanen och samma översiktsplan gäller fortfarande.

## ÖVERSIKTSPLAN PÅ SAMRÅD

I den översiktsplan, som nu är ute på remiss redovisas ett markområde (fastighet Karlslund 1:16 om ca 2,4 ha, som Er Ho Invest 2 AB förvärvade 2020-07-01 för 3,5 Mkr) som "Sammanhängande bostadsbebyggelse, utbyggnad." Markområdet är beläget i den gröna korridoren mellan naturområdet öster om Ålstorp- Hofterup och naturområdet Järavallen, som vid behandling av mitt planärende bedömts utgöra ett hinder för bebyggelse.

Karlslund 1:16 utgör de facto en tillgång för rekreation idag – här rör sig många människor med eller utan hund och icke minst skolbarn som hittat ett sätt att komma till och från Skönadalsskolan på ett någorlunda trafiksäkert sätt.

Uppenbarligen har inte det gröna stråket samma betydelse i översiktsplanen längre och bör rimligen än mindre beaktas i mitt planärende. (Mitt markområde erbjuder idag inte möjlighet till rekreation på grund av att marken används som hästbete). Som planutskottets ordförande redovisat i skrivelse, presenterades Henkelstorp 4:5 o 4:24 i översiktsplanen på samma sätt som Karlslund 1:16, dvs som "Sammanhängande bostadsbebyggelse, utbyggnad" innan innehållet i länsstyrelsens yttrande plötsligt ändrade förutsättningarna för kommunen och föreslagna användning för Henkelstorp 4:5 och 4:24 togs bort.

Bedömer kommunen att Karlslund 1:16 är lämpligt för bostadsbebyggelse, utan hinder av en grön korridor, finns det rimligen heller inget hinder att Henkelstorp 4:5 och 4:24 ges samma markanvändning i översiktsplanen.

**Varför är den gröna korridoren så viktig för Henkelstorp 4:5 och 4:24 men saknar betydelse för Karlslund 1:16?**

## SAMMANFATTNING

Hindret för ett genomförande att detta detaljplaneprojekt är länsstyrelsens hänvisning till gällande översiktsplan. Om den översiktsplan som är ute på remiss ändras och åter redovisar bostadsändamål för aktuellt markområde och som fanns i förslaget, omedelbart före beslutet om samråd till översiktsplan, kan ett attraktivt boende skapas i Hofterup.

**Åter görs en hemställan om att inte avbryta detaljplanarbetet. Planarbetet föreslås vila och återupptas när översiktsplanen åter redovisar "Sammanhängande bostadsbebyggelse" för Henkelstorp 4:5 och 4:24.**

När jag i början av 1990-talet såg möjligheten att skapa ett fint seniorboende, var det baserat på en 50-åringss insikt om hur ett seniorboende ska utformas. Nu är jag nära 80 år, dvs årsrik, och kan i högre grad än tidigare identifiera vad som är väsentligt i ett seniorboende.

Varför inte inkludera målsättningen "Skånes bästa seniorboende" i begreppet "Skånes bästa boendekommun". Här finns förutsättningar att skapa ett seniorboende med kvalitéer. Ett uttryck för att dessa förutsättningar finns är den spontana reaktion som en av kommunens planhandläggare uttalade vid besiktning på platsen: "Här skulle jag vilja bo!"

Det går givetvis att ordna en besiktning på plats så att även ledamöterna i planutskottet kan uppleva den boendekvalitet som kan skapas för seniorer.

Löddeköpinge 2021-05-16



Ove Lundgren

**BILAGOR:**

1. Tjänsteskrivelsen kompletterad med punkter
2. Exempel på hantering av riksintresset för kustzon vid detaljplanering, Kävlinge kommun

Kommunstyrelsen

# Avskrivning, detaljplan för Henkelstorp 4:5 och 4:24, Hofterup

## Förslag till beslut

Planutskottets beslut

Att avskriva pågående detaljplan för Henkelstorp 4:5 och 4:24.

## Ärendebeskrivning

- 1) Exploatörens begäran om planbesked skickades in den 6 december 2013 med avsikten att få till stånd seniorboende med byggnader i ett plan. Ärendet påbörjades formellt den 8 april 2014 då miljö- och byggnadsnämnden biföll begäran om planläggning och senare under året godkändes även ett planprogram för området. Länsstyrelsens yttrande över planprogrammet 2014 konstaterar att riksintresse kustzon enligt 4 kap. miljöbalken inte går att tillgodose inom föreslaget område för exploatering. Länsstyrelsen föreslår därför att planarbetet avbryts. I övrigt innehåller yttrandet liknande synpunkter som vid samrådsyttrandet 2021.

- 2) Den 12 januari 2021 godkände planutskottet upprättat planförslag för samråd. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra en något mer utbredd bostadsbebyggelse inom fastigheterna med byggnader i ett samt i två och ett halvt plan. Under samrådet inkom ett antal yttranden, där övervägande andel argumenterade för att inte möjliggöra en exploatering här. De synpunkter som framförallt Länsstyrelsen framförde vid samrådet av planprogrammet kvarstår fortfarande trots att planförslaget reviderats och förtydligande utredningar tagits fram vid upprättandet av detaljplanen.

- 3) Länsstyrelsen påpekar i sitt samrådsyttrande att planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och är utpekad med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. En utveckling av befintliga tätorter förutsätter att det finns ett allmänt intresse i att ny bebyggelse tillkommer. Avgörande för en sådan bedömning är en välgrundad analys i kommunens översiktsplan. Länsstyrelsen bedömer att aktuellt planärende inte har stöd i gällande översiktsplan, tvärtom anger den att det aktuella området ska bevaras som en grön korridor och rekreationsområde. Det framgår även att området hyser mycket höga naturvärden och i kommunen är områden likt detta bristfälligt och närmast unikt. Den översiktliga planeringen ser också områdets värde i ett större sammanhang med dess kopplingar till andra rekreationsområde och som en grön korridor mellan Hofterup och Ålstorp. Länsstyrelsen delar kommunens slutsatser från den översiktliga planeringen. Länsstyrelsen anser vidare att den föreslagna bebyggelsen inte kan ses som en nödvändig tätortsutveckling. De ingrepp i området som följer av exploateringen bedöms skada områdets höga naturvärden, som landskapsbilden. Sammantaget anser Länsstyrelsen att planförslaget riskerar att påtagligt skada riksintresset högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken.

Området har höga naturvärden och ingår även i den utpekade gröna korridor som förbinder naturområdet öster om Ålstorp – Hofterup med Järavallen. Delar av de naturvärden som är ett av västra kommundelens kännetecken riskerar att gå förlorade vid en exploatering. Området som helhet har därmed också ett stort värde utifrån biologisk mångfald, ekosystemtjänster, hotade arter och grönsstruktur.

5) Kommunen har gått igenom samtliga samrådsyttrande och gjort en sammanvägd bedömning att det inte är lämpligt eller motiverat att fortsätta det pågående planarbetet. Kommunens samlade bedömning är att det inte är möjligt att komma vidare med en bebyggelseplanering inom detta område, en grundläggande problematik är att planområdet exploateras överhuvudtaget och inte hur det är utfört. Det är därmed kommunens bedömning att en anpassning eller minskad omfattning av planförslaget inte kommer leda någon vart. Länsstyrelsen har haft samma ställningstagande igenom hela planprocessen, detta är en utbyggnad som de bedömer påtagligt skadar riksintresset vilket är en av deras starkaste inkallelsegrunder enligt PBL. Det är tydligt att Länsstyrelsen kommer att överpröva detaljplanen. Därmed bör planarbetet avbrytas.

## Beslutsunderlag

- Avskrivning bilaga, detaljplan för Henkelstorp 4:5 och 4:24, Hofterup

### Elektroniskt godkänd av:

Therese Andersson, strategisk planeringschef, 2021-05-11

Lina Rosenstråle, samhällsbyggnadschef, 2021-05-11

### Beslutet ska skickas till

#### **För kännedom**

Sökande

#### **För verkställighet**

Strategiska enheten, planarkitekt

## 5 EXEMPEL PÅ HANTERING AV RIKSINTRESSET FÖR KUSTZON VID DETALJPLANERING

### 1. Detaljplan för del av Henkelstorp 6:6 i Hofterup, Kävlinge kommun, laga kraft 2017-10-10



#### Översiktplan

Området redovisas inte i den kommuntäckande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010. Kommunen bedömer dock att då planen är av begränsad omfattning samt innebär ett tillskott av mindre fastigheter bör det ändå vara möjligt att pröva projektet i detaljplanläggning. Hofterup/Ålstorp utgörs huvudsakligen av stora bostäder på stora fastigheter varför det finns ett behov av den typ av mera småskaligt boende som föreliggande plan syftar till. Planen ianspråkar vare sig jordbruksmark eller värdefull naturmark enligt kommunens naturvårdsplan.

#### Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt. Angränsande detaljplan norr om planområdet har lagakraft-datum 2010-06-03 och detaljplanen för bostadsområdet öster om planområdet har lagakraftdatum 2000-07-10.

#### Planförfarande

Då området inte redovisas i översiktsplanen ska planprocessen följa reglerna för utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att samrådet kungörs för allmänheten i ortens dagstidningar samt kommer att efterföljas av ett ytterligare hörande av berörda sakägare, berörda myndigheter och andra berörda i ett granskningsförfarande.

#### FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

##### *Riksintressen mm*

Området ingår i riksintresset för kustzon men planläggningen bedöms inte påverka detta i någon påtaglig bemärkelse då det är frågan om utveckling av befintlig tätort.



## 2. Detaljplan för del av Barsebäck 42:52 och Barsebäck 2:3, Barsebäck by, Kävlinge kommun, laga kraft 2017-03-13



### Riksintresse kustzon

Området ingår i riksintresset för kustzon men kommunen bedömer att planläggningen inte påverka detta i någon påtaglig bemärkelse då det är frågan om utveckling av befintlig tätort och helt i överensstämmelse med gällande översiktsplan 2010 för Kävlinge kommun. Kommunens del av kustzonen omfattas av det rasterade området på kartan. Den del av kustzonen som utgör landmassa uppgår till cirka 516 ha. Planområdet uppgår till 2,5 ha (rödmarkerat på kartan) och det föreslagna exploateringsområdet söder därom (orange på kartan, till vilket länsstyrelsen refererar i sitt yttrande över planen) uppgår till 2,4 ha. Planområdets exploateringsdel utgör således 0,48 % av kustzonen. Den kumulativa effekten av de två projekten medför att 1 % av kustzonens landmassa ianspråkats.

Riksintresset för kustzon har bäring på tätortsbegreppet då det förutsätter att befintliga tätorter kan ges möjlighet till fortsatt utveckling. Den statistiska definitionen av tätortsbegreppet är ett tätbebyggt område med minst 200 invånare där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter samt där andelen fritidsfastigheter understiger 50 procent.

Naturreisurslagen tillkom 1987 och enligt SCB:s statistik hade Barsebäck då cirka 460 invånare (år 1990) och rubricerades som tätort sedan 1970. Barsebäcks by har nu cirka 570 invånare. Avståndet mellan husen är definitivt under 200 meter och det finns inga inslag av fritidsbebyggelse. Den har historiska rötter som sockencentrum för omlandet med bl a kyrka, prästgård och skola. Härutöver som stationssamhälle längs Sjöbobanan från slutet av 1800-talet till år 1954. Orten omfattar för närvarande grundläggande samhällsservice i form av kommunalt vatten och avlopp, förskola, skola F-9, lekplatser och bollplaner, föreningslokaler och bygdegård, kollektivtrafik, kyrka.

2,2 km körsträcka med bil/ buss från byn finns all upptänklig service inkl dagligvaru-affärer och en stor mängd arbetstillfällen mm inom Center Syd-området. Om man väljer att cykla är det 2,1 km via cykelväg söderut via Barsebäcksvägen eller norrut via Hofterupsvägen och småvägar/cykelväg.

Barsebäcks by är en tätort i Kävlinge kommun med tätortskoden 3336 enligt SCB.



### 3. Del av Hofterup 17:8, Järavallen, Kävlinge kommun, laga kraft 2005-07-26



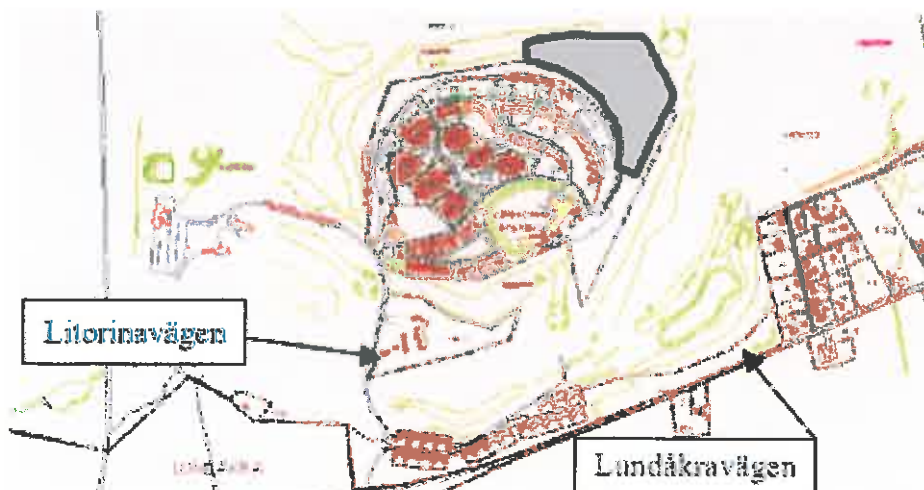
#### Planens syfte och huvuddrag

Järavallens Conference & Country Club AB har för avsikt att sälja ett markområde i området mellan golfbanan och Lundåkravägen öster om infarten till golfbanan till LB-hus AB för uppförande av 20 gruppbyggda villor. Planens syfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för utbyggnaden. Delar av planområdet utläggs som naturområde med särskilda krav på planteringar och skötsel.

#### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området är beläget inom riksintresseområde för natur och är härutöver utlagt som värdefull naturmark i kommunens naturvårdsprogram. Vidare angränsar området till riksområde för kultur. Av dessa skäl är särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB), WSP Malmö, 2004-02-25, framtagen. Av denna framgår att en eventuell nybyggnation skall lokaliseras med hänsyn till delområden med särskilt värdefull flora, karaktäristisk för öppen hagmark, samt med hänsyn till landskapsbilden. Se vidare MKB:n sid 7 och 12, där villkoren för en god inpassning i landskapet anges: bebyggelsen lokaliserad till det västra delområdet samt byggnadsvolymer i högst 1,5 plan i kombination med rejäla planteringsinsatser i form av trädrad längs vägen samt runt bebyggelsen omgärdande vegetation, förslagsvis ädellöv, så att området på sikt kan läsas ihop med övriga omgivande trädridåer.

### 4. Detaljplan för del av Hofterup 17:2, 17:8, 17:5 Järavallen, Kävlinge kommun, laga kraft 2007-07-05



### **Planens syfte och huvuddrag**

Fastighetsägaren Järvallens Conference & Country Club AB har för avsikt att sälja ett markområde inom det på kartan nedan skrafferade planområdet till Scan Haus AB för uppförande av 22 villor fördelade på fyra kvarter. Planens syfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för utbyggnaden. Övriga delar av planområdet utläggs som naturmark.

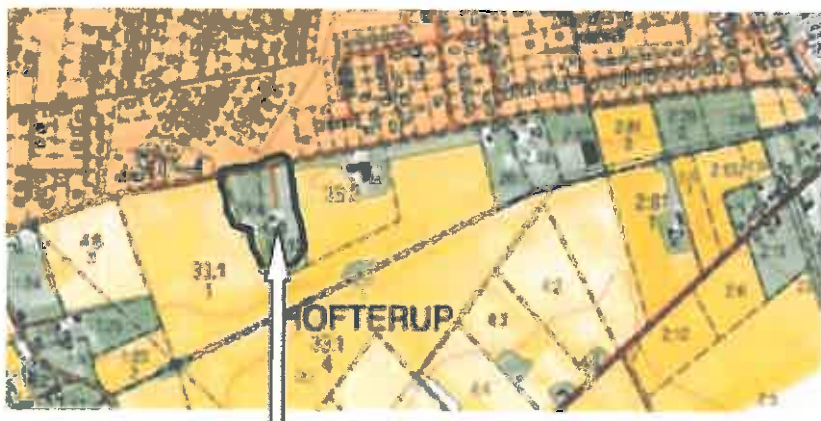
### **Plandata**

Området är beläget väster om E6 med infart från Litorinavägen via Lundåkravägen i anslutning till infarten till Barsebäcks Golf & Country Club. Planområdet omfattar cirka 35 000 m<sup>2</sup> varav cirka 20 000 m<sup>2</sup> utgör exploateringsområde för bostadsändamål. Marken ägs av Järvallens Conference & Country Club AB.

### **Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken**

Området är beläget inom riksintresseområde för natur, N10, Kuststräckan HäljarpLomma med inland. Landskrona, Kävlinge och Lomma kommuner. Områdets huvuddrag beskrivs huvudsakligen i geologiska termer i Naturvårdsverkets värdetext. Särskilda åtgärder skall vidtas för så långt möjligt tillvarata befintlig vegetation. Befintlig gångväg längs Litorinavägen skall bevaras. Området ingår även i riksintresset Litorinavägen Lundåkravägen n 2 kustzonen. Inom sådant område får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det kan ske på sådant sätt att natur- och kulturvärdena inte påtagligt skadas. Hinder föreligger inte för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms vara underordnat dessa nationella inriktingsmål.

## **5. Detaljplan för Hofterup 18:15 och 29:4 samt del av Hofterup 33:2 och 33:1, söder om Lundåkravägen, Kävlinge kommun, laga kraft 2007-07-05**



### **Planens syfte och huvuddrag**

Huvudsyftet är att ge de planmässiga förutsättningarna för utbyggnad av området med 17 atriumhus med tillhörande gemensamma grönytor. Härutöver skall mark säkerställas för allmän gång- och cykeltrafik längs Lundåkravägen och ett allmänt tillgängligt grönstråk tillskapas inom planområdet i enlighet med vad som diskuteras i arbetsmaterial till ny fördjupad översiktsplan för Hofterup-Ålstorp.

## Förenlighet med miljöbalken

### Planen:

Fastigheten ägs enskilt. Ägaren önskar nu få prövat möjligheterna att inom området uppföra 17 småhus i form av atriumhus. Befintlig vegetation skall tillvaratas så långt möjligt och det befintliga bostadshuset avses kvarligga för bostadsändamål. Område för en cykelväg skall utläggas i planen längs Lundåkravägen. Området skall avgränsas mot det omgivande landskapet medelst trädrader.

### Platsen:

Området, som i norr gränsar till Lundåkravägen, består fn av en gård med tillhörande trädgårdsmark, öppna gräsytor och en trädunge. Området är beläget inom utredningsområde för ny bostadsbebyggelse söder om Hofterup.

### Påverkan:

Erforderligt skyddsavstånd till hästhållning (50 meter till beteshagar och 100 meter till stall) innehålls. Projektet bedöms inte medföra någon negativ omgivningspåverkan eller beröras av någon omgivningspåverkande verksamhet. Projektet medverkar inte till överskridande av MKN. Området ingår i länsstyrelsens definition av lämplig områdesavgränsning för begreppet riksintresse för kustzon, vilket dock inte medför hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Kommunen bedömer att den utbyggnad som kan bli aktuell inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken eller i 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

### Tidigare ställningstaganden

Området ingår i utredningsområde för ny bostadsbebyggelse i den kommuntäckande översiktsplanen. Det är inte detaljplanlagt tidigare. Den fördjupade översiktsplanen för HofterupÅlstorp håller på att revideras med bl a utredningsområdet.

### Miljökonsekvenser

#### Markradon:

Enligt kommunens översiktliga kartering är området beläget inom normalriskområde för markradon, varför grundkonstruktion till bostadshus skall utföras med radonskyddad grundläggningsteknik.

#### Arkeologi:

Länsstyrelsen har i meddelande 2006-04-06 framfört att utredning visat att under mark dolda fornlämningar inte påvisats varför ytterligare arkeologiska insatser inte erfordras. Vägtrafikbuller: Bullerriktvärden för bostäder avseende vägtrafik enligt prop 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" skall innehållas: Utomhus: vid fasad 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vid uteplats 70 dBA maximal ljudnivå. Inomhus: 30 dBA ekvivalent ljudnivå samt 45 dBA maximal ljudnivå nattetid 22-07. Trafiken på Lundåkravägen beräknas utifrån värdet år 2000 om 1100 fordon/dygn till 1200f/d. Bullerutredning visar att ekvivalentnivån 55 dBA överskrids med 4-0 dBA inom 10-20 meter från vägmitt. I planen föreskrivs därför att fönster till bostadsrum inom denna zon skall anordnas med erforderlig ljuddämpning. Den valda lösningen med atriumhus; huskroppar som omsluter en skyddad innergård, medför att bullerriktvärden för fasadnära uteplats innehålls. Hästhållning: Erforderligt skyddsavstånd till hästhållning (50 meter till beteshagar och 100 meter till stall) innehålls. Befintlig gård inom planområdet planläggs för bostadsändamål, någon hästhållning kan inte komma ifråga.

#### Riksintressen:

Området ingår i länsstyrelsens definition av lämplig områdesavgränsning för begreppet riksintresse för kustzon, vilket innebär följande enligt miljöbalken. Kommunen har i sin översiktsplan hävdad att Järvallens rekreationsområde i sin helhet bör ingå i kustzonintresset men att i övrigt bör motorvägen E6 utgöra dess östra avgränsning. 3 Inom kustzon av riksintresse får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd endast om det kan ske på sådant sätt att natur- och kulturvärdena inte påtagligt skadas. Hinder föreligger inte för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Syftet är att skydda kvarvarande orörda delar av högexploaterade kuster mot omfattande fritidsbebyggelse och ny storindustri. Bebyggelseutveckling

mm bör ske på sådant sätt att sammanhängande fria områden kan bevaras. Ny mark får inte exploateras om projektet kan genomföras på redan ianspråktagen mark eller i direkt anslutning till sådan mark. Den föreslagna bebyggelseinriktningen medför enligt kommunens bedömning vare sig någon skada på riksintresset och stämmer även med intentionerna i kustzonbegreppet.