



Översiktsplan för Varbergs kommun FÖRDJUPNING FÖR STADSOMRÅDET

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2010-06-15



Varbergs
kommun

ARBETETS ORGANISATION

Kommunstyrelsens arbetsutskott har varit ledningsgrupp för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet.

Förslaget har utarbetats av en arbetsgrupp med representanter för planeringskontoret, stadsbyggnadskontoret och kommunledningsstaben med stöd av WSP samhällsbyggnad.

Konsekvensbeskrivningen är framtagen av planeringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kommunens alla förvaltningar och bolag har deltagit i planarbetet genom en referensgrupp.

Samråd och utställning

Denna handling är ett resultat av ett arbete som bedrivits under 1,5 års tid där synpunkter inhämtats från såväl allmänhet som kommunala förvaltningar, myndigheter och föreningar. Förslag till översiktsplan var på samråd 15 maj till 30 juni 2009. Utställning genomfördes 1 december 2009 till 10 februari 2010.

FORMGIVNING OCH FOTO

Omslag: Doublevision

Omslagsfoto: Clark Oderth, Dave Elderfield och Hallandstrafiken

Övrigt foto, illustrationer och formgivning: Varbergs kommun

INNEHÅLL

INLEDNING

- 5 Vad är en översiktsplan?
- 5 Planens disposition

UTGÅNGSPUNKTER

- 6 Planens inriktning och tidsperspektiv
- 6 Hållbar utveckling
- 7 Planområdet

PLANERING SINRIKTNINGAR

- 10 ÖVERGRIPANDE UTVECKLINGSINRIKTNING
- 10 En sammanhållen bebyggelse
- 11 En stark identitet
- 13 STADSMILJÖ
- 13 Stadsrum för alla
- 15 UTVECKLINGSOMRÅDEN
- 15 Staden växer
- 17 Teknisk försörjning
- 19 TRAFIK
- 19 Trafik och stadsmiljön
- 21 Ökad andel kollektivtrafik
- 22 Varbergs flygplats
- 23 NATUR OCH REKREATION
- 23 Stadsområdets grönstruktur
- 24 Vardagsnära natur
- 25 Rekreatiomsområden
- 27 MILJÖ- OCH RISKFAKTORER
- 27 Översvämningsrisker
- 28 Buller
- 28 Förorenade markområden
- 29 Klorerade alifater
- 29 Luftkvalitet
- 29 Farligt gods
- 29 Farliga verksamheter

GEOGRAFISKA INRIKTNINGAR

- 32 INLEDNING
- 32 Läsanvisning
- 33 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING
- 35 GENERELLA RIKTLINJER
- 37 GEOGRAFISKA RIKTLINJER
- 49 RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

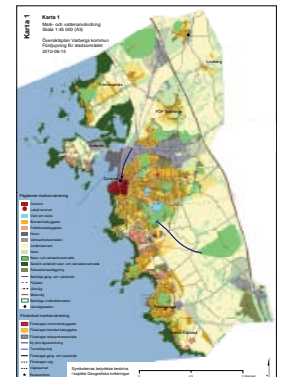
KONSEKVENSBESKRIVNING

- 52 KONSEKVENSBESKRIVNING
- 58 LOKALA MILJÖMÅL
- 60 MILJÖKVALITETSNORMER
- 62 LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

BILAGDA KARTOR

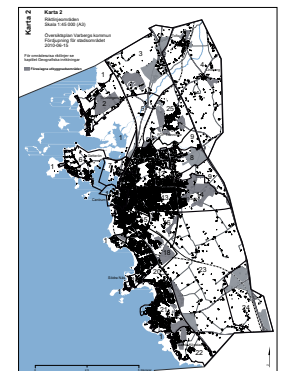
KARTA 1

Mark- och vattenanvändning



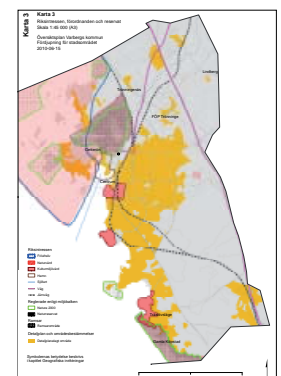
KARTA 2

Riktlinjeområden



KARTA 3

Riksintressen, förordnanden och reservat



INLEDNING

VAD ÄR EN ÖVERSIKTSPLAN?

Översiktsplanen anger kommunens ställningstagande för hur mark- och vattenområden ska användas i framtiden och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Planen ska också redovisa hur riksintressen ska tillgodoses.

Översiktsplanen ligger till grund för kommunens och andra myndigheters beslut. Planen ska ta ett helhetsgrepp över kommunen och ses som en vision för den framtida utvecklingen. En översiktsplan är vägledande men inte juridiskt bindande. Det innebär att den slutliga avvägningen mellan till exempel enskilda och allmänna intressen sker först i andra former. Översiktsplanen är vägledande vid framtagande av detaljplaner och prövning av bygglov.

Varje kommun ska enligt plan- och bygglagen (PBL) ha en aktuell översiktsplan. Planen antas av kommunfullmäktige och under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige ta ställning till planens aktualitet.

Fördjupningar av översiktsplanen

För en viss geografisk del av kommunen kan en fördjupning av översiktsplanen tas fram som är mer detaljerad än den kommuntäckande.

Fördjupningen för stadsområdet omfattar området väster om E6, från Gamla Varberg i norr till Gamla Köpstad i söder. Dessutom ingår Tofta och Lindberg med omgivande landsbygd i planområdet. Havet är gräns i väster.

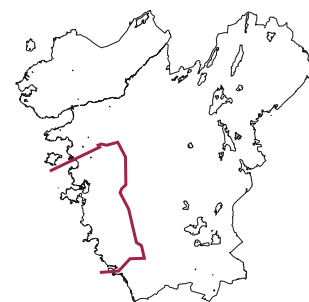
Översiktsplaneringens olika skeden

Arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan sker i olika steg som regleras i plan- och bygglagen (PBL), fjärde kapitlet.

När ett förslag upprättats sker samråd och utställning där föreningar, intresseorganisationer, medborgare med flera har möjlighet att lämna synpunkter. Kommunen ska också föra en dialog med länsstyrelsen och andra kommuner som berörs av förslaget. Länsstyrelsen framför sina synpunkter i ett speciellt granskningsyttrande som bifogas den antagna översiktsplanen. Översiktsplanen antas slutligen av kommunfullmäktige.

PLANENS DISPOSITION

Planen inleds med en beskrivning av stadsområdets förutsättningar och möjligheter. Det följs av tematiska beskrivningar med inriktningar för den fortsatta planeringen. I kapitlet Mark- och vattenanvändningen framgår riktlinjer för olika geografiska områden och övriga regler som gäller för den fysiska planeringen. Slutligen redovisas förslaget miljömessiga, ekonomiska och sociala konsekvenser.



Hela kommunen med stadsområdet markerat

UTGÅNGSPUNKTER

VISION 2015

Vision 2015 är ett utvecklingsprogram för Varbergs innerstad. Den utgör ett viktigt bakgrundsdokument för denna fördjupning. I visionen är utgångspunkten att staden är motorn för hela kommunens utveckling. Staden ska utvecklas mot en blandstad med fler boende och verksamheter. Detta förutsätter förtätad bebyggelse, både av bostäder och av arbetsplatser. Ett nytt resecentrum, gång- och cykelvägar och ett väl fungerande linjenät för stadsbussarna utvecklas för att minska bilberoendet.

LÄS MER

Lokala miljömål för Varberg 2008-2015, kommunfullmäktige 2008-03-18

Vision 2015 - utvecklingsprogram för Varbergs innerstad, kommunfullmäktige 2005-01-18

PLANENS INRIKTNING OCH TIDSPERSPEKTIV

En viktig huvudfråga för planförslaget är att bereda plats för fler boende och verksamheter i staden och i stadsnära lägen. Det föreslås ske genom planering av nya områden och möjligheter till kompletteringar i redan bebyggda miljöer.

Den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet ska vara vägledande för en långsiktig utveckling. Den redovisar mark- och vattenanvändningen för ca 20 år framåt. Planen ger utrymme för ca 5 000 nya bostäder och ca 300 hektar mark för verksamheter. Utbyggnadstakten är beroende av framtida efterfrågan på nybyggnation.

HÅLLBAR UTVECKLING

Enligt Varbergs kommuns verksamhetsmål ska samhällsplaneringen inriktas mot långsiktig hållbarhet med en tydlig miljöprofil. Varbergs kommun deklarerade sig 1993 som en ekokommun och avser att sträva mot ett uthålligt samhälle. En hållbar utveckling innebär också ekonomisk och social hållbarhet.

Stadsområdets förutsättningar och möjligheter

Inom planområdet bor totalt ca 33 500 invånare. Majoriteten av dessa bor i Varbergs stad. Övriga samhällen inom stadsområdet är Träslövsläge/Gamla Köpstad, Trönninge, Lindberg och Tofta. Ny stadsnära bebyggelse håller på att växa fram vid Trönningenas och Bläshammar. Västkustvägen och gamla E6:an utgör stadsområdets ryggrad i nord-sydlig riktning och Lindbergsvägen och väg 41 knyter ihop staden med de nordöstliga delarna av stadsområdet.

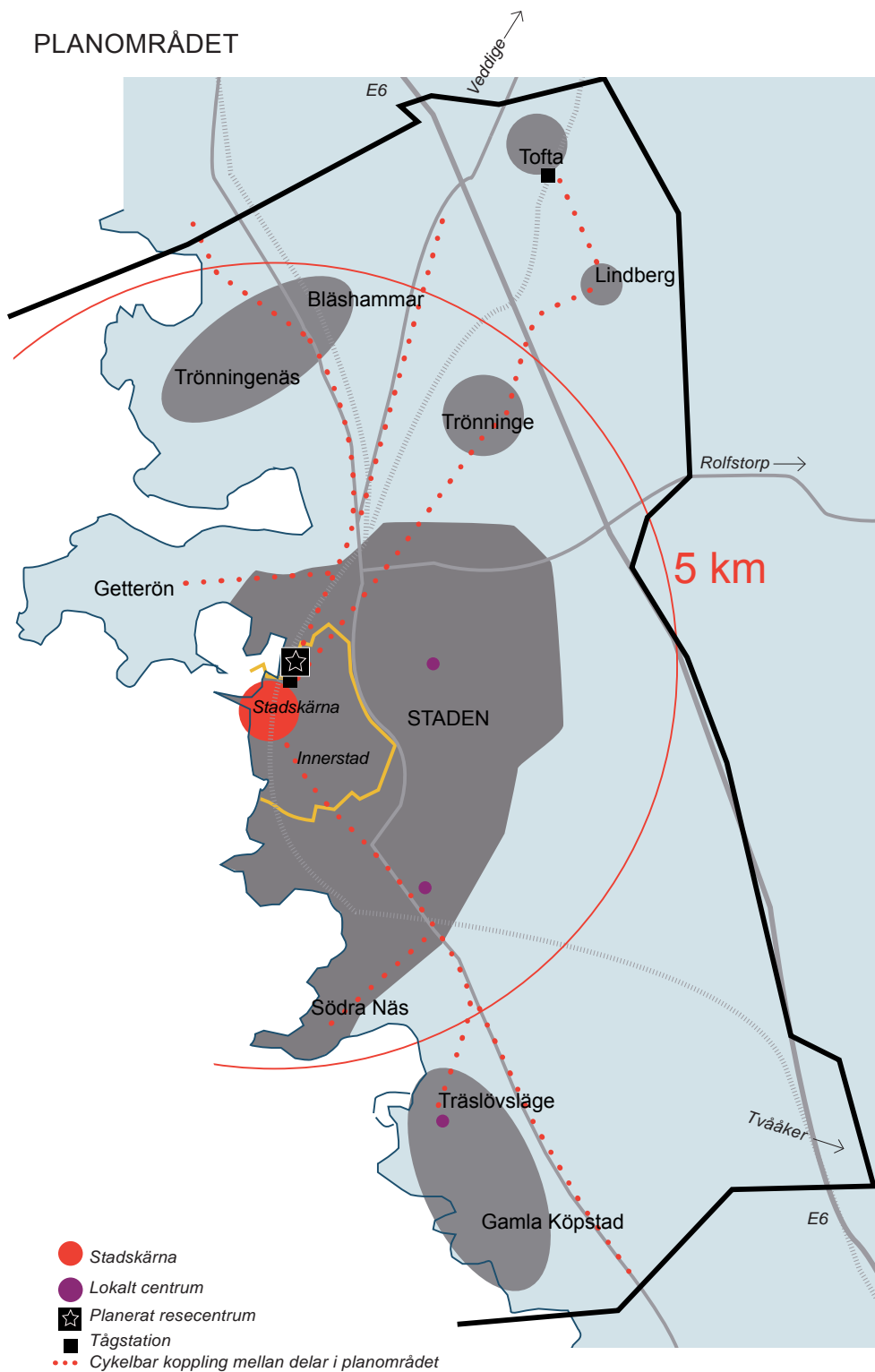
Det finns goda möjligheter till miljöanpassade transporter i stadsområdet. Närhet och tillgång till service gör det möjligt att cykla eller resa kollektivt. Stadsområdets befolkningstätaste stadsdelar samt flera av stadens mest besökta platser ligger inom en 5 km radie från stadskärnan. Hela stadsområdet – från Tofta i norr till Gamla Köpstad i söder - ligger inom en radie av 10 km från stadskärnan.

Att kunna ta tillvara och utnyttja redan gjorda tekniska investeringar såsom vatten- och avlopp respektive fjärrvärme är ekonomiskt effektivt. Trygga boende- och trafikmiljöer, tillgång till mötesplatser, ett brett utbud för olika åldrar av rekreativsmöjligheter, kultur och fysisk aktivitet i stadsområdet är viktiga delar i ett rikt socialt liv.

Närheten till havet präglar hela stadsområdet och tillgängligheten till kustområdet är god. Även från de inre delarna av stadsområdet är kontakten med havet påtaglig med utblickar och relativt korta avstånd.

Framförallt i kustområdet norr om staden och på Getterön, har fritidsbebyggelse i viss utsträckning successivt omvandlats till åretrunt boende.

PLANOMRÅDET



TOFTA
Gammalt stationssamhälle med goda tåg- och bussförbindelser till Varberg. En successiv utveckling av samhället sker.

LINDBERG
En liten ort omgiven av jordbruksmark. Här finns även kyrka och skola för boende i Tofta och Tröninge.

TRÖNINGENÄS-BLÄSHAMMAR
Området innehåller villabebyggelse i lantlig miljö. Här finns möjligheter att skapa boende med de kvaliteter boende på landet innebär samtidigt som det är nära till staden.

TRÖNINGE
Ort med mest villor och parhus men med litet inslag av lägre flerbostadshus. Med utbyggnad av Göingegården minskar avståndet mellan Tröninge och staden.

GETTERÖN
Ett välbesökt turistområde med möjlighet till bad, camping och naturupplevelser. Det finns fritidsbebyggelse och en viss del åretruntboende.

SÖDRA NÄS
Ett fritidshusområde som i stora delar successivt omvandlats till åretruntboende.

TRÄSLÖVSLÄGE OCH GAMLA KÖPSTAD
Gamla kustsamhällen med stark identitet. Samhällena har successivt vuxit genom att nya bostäder och verksamheter har tillkommit. I Träslövsläge finns en fiskehamn.

OMLANDET
Staden och övriga samhällen är omgivna av jordbruksmark som är värdefull både ur brukningssynpunkt och för landskapsbilden. Här finns också rekreativ möjligheter för t.ex. cykling och promenader.

STADSKÄRNAN
Området begränsas av Magasinsgatan, Östra Vallgatan, Södra Vallgatan, Lasarettsgatan och havet i väster. I stads kärnan finns ett brett utbud av service.

INNERSTADEN
Innerstaden avgränsas av havet i väster, Västkustvägen i öster och Kattegattsvägen i söder. Här finns det huvudsakliga utbudet av service samt goda och varierande boendemiljöer.

STADEN
Omfattar förutom stads kärnan och innerstaden, områden med en stor andel bostäder i ytterområdena, både småhus och flerbostadshus. Här finns även större verksamhetsområden.



PLANERINGSINRIKTNINGAR

I detta kapitel får du reda på vilka inriktningar som gäller för den framtida planeringen inom olika tematiska områden.



Övergripande utvecklingsinriktning

En mer sammanhållen och tätare bebyggelse ska bidra till kortare avstånd och ett minskat transportbehov. Vid utveckling av stadsområdet ska Varbergs identitet förvaltas väl och de olika områdenas förutsättningar beaktas.

EN SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

De goda förutsättningarna för en mer sammanhållen bebyggelse som finns i stadsområdet kan bidra till kortare avstånd mellan exempelvis bostaden och arbetsplatsen eller mellan bostaden och livsmedelsbutiken. En tätare stad med fler invånare innebär att underlaget för kollektivtrafik och service ökar. I Varberg innebär de korta avstånden även närhet till hav och till rekreationsområden. Kommunen strävar efter ett miljöanpassat transportsystem. Stadsområdet ska därför planeras för att underlätta att de korta resorna sker med andra transportmedel än bil.

Cykel- och kollektivtrafikstaden

Med stadens måttliga avstånd finns goda möjligheter att öka andelen resor med cykel genom ett utbyggt cykelvägnät. En förutsättning för ökat cyklande är att stadsrummet utformas så att det är enkelt och bekvämt för cyklister och gångtrafikanter.

En förutsättning för att i större utsträckning ersätta bilresor med kollektivtrafik är dels linjer som är snabba, enkla och har en hög turtäthet och dels att busstrafik får konkurrensfördelar gentemot bilen.

Västkustbanan

Den största förändringen som stadsområdet står inför är järnvägens nya dragning i en tunnel under staden. Detta kommer att ge helt nya förutsättningar att skapa en tätare stad i de nya områden som blir tillgängliga för exploatering. Ett centralt och för alla trafikanter lätt tillgängligt stationsläge är mycket viktigt för att ge kommunen och staden möjligheter att utvecklas i framtiden. Ett nytt resecentrum ska fungera som en knutpunkt för tåg, lokal- och regionalbussar, bil och cykel. Rekreation och friluftsliv påverkas positivt när järnvägen som barriär försvinner och ökar möjligheten att ytterligare knyta ihop staden med havet.

Omlandet

Det finns en tydlig gräns mellan tätortsbebyggelse och jordbruksmark i stadsområdet. För tätortsutbyggnad behöver viss jordbruksmark tas i anspråk och gränsen kommer därmed att flyttas längre ut. Spridd bebyggelse på jordbruksmarken kan riskera att suddas ut denna gräns och försvåra ett rationellt brukande av jorden. Utanför denna gräns bör därför det öppna jordbrukslandskapet bevaras. I ett långsiktigt perspektiv är det viktigt att hushålla med omlandet för att inte försvåra för en framtida tätortsutbyggnad.

KOMMUNENS UTVECKLINGS- INRIKTNING

Den kommuntäckande översiktsplanen anger att fler människor i kommunen ska kunna bo med närhet till arbete, service, handel, kollektivtrafik och kultur. Utbyggnad av nya bostäder bör ske i anslutning till stadstrafikens kollektivtrafikstråk för att ge bättre underlag för en ökad turtäthet.

◀◀
BILDER PÅ FÖREGÅENDE SIDA
Cyklar vid tågstationen, bostäder i Göingegården, Västkustbanan genom centrum, dagvattendamm i bostadsområde

EN STARK IDENTITET

Varbergs identitet är starkt förknippad med begreppen fästnings-, kurorts- och handelsstad. Stadens läge med det öppna havet och bad någon minut från stadskärnan, samt den måttliga skalan är kvaliteter att bygga vidare på.

De korta avstånden och skalan på bebyggelsen är lätta att förhålla sig till för både gående och cyklister. Stadskärnans kulturhistoriska miljö är särskilt viktig för Varbergs identitet samtidigt som nya områden med modern arkitektur bidrar till att stadens utveckling följer med i tiden.

Mötet med staden

Mötet med Varberg och dess omgivningar har betydelse för hur staden uppfattas. För att förmedla en positiv bild till såväl tillfälliga besökare som boende handlar mötet med staden om att visa upp en entré och markera att man närmar sig staden och dess stadskärna. Att förtydliga riktningar och målpunkter för trafikanten kan också bidra till att skapa ett körsätt anpassat för en tätare bebyggelse. Att arbeta med karaktärerna, orienterbarhet och tydlighet vid entréerna och längs infartsvägarna kan stärka Varbergs identitet.

Varberg har idag fem huvudsakliga entréer till staden som är av olika karaktär. Norrifrån via väg 41, centralt via Värnamovägen och söderifrån via Västkustvägen. Tågresenären möter staden ifrån norr och söder. När staden växer med nya bebyggelseområden längs infartsvägarna så flyttas gränsen för mötet med staden.

En central mötesplats

Varbergs stadskärna är en viktig mötesplats för de som bor och arbetar där liksom för de som tillfälligt besöker staden, t.ex. pendlare och turister. Centralt belägna bostäder och verksamheter är viktiga för stadslivet. Förutom bostäder och arbetsplatser bidrar ett stort utbud av handel och kultur- och fritidsaktiviteter samt utbildningsområdet, Campus Varberg, till en levande stadskärna.

Stadsmiljön är viktig för människors trivsel, därför måste miljön i stadskärnan ägnas stor omsorg.

För att Varberg ska kunna fortsätta att vara en attraktiv turiststad krävs möjligheter till boende, aktiviteter och ett bevarande av det som lockar besökarna till Varberg. Staden ska vara enkel att besöka, både för korta och längre vistelser året om.

Läget vid havet

Stadsområdet präglas av närheten till havet och den goda tillgängligheten är av stort värde för stadens invånare och för besökare. Stadskärnans kustnära läge ska tillvaratas och kontakten med havet ska stärkas. Järnvägens flyttning till en tunnel under staden ger tillsammans med en planerad flyttning av färjeläget stora möjligheter att öka kontakten mellan havet och staden.

Inriktning

- Nya bostäder och verksamheter ska tillkomma antingen som kompletteringsbebyggelse eller som nya områden i nära anslutning till staden eller övriga samhällen.
- De korta resorna ska i ökad utsträckning ersättas med andra transportmedel än bil.
- Dubbelspårsutbyggnad av Västkustbanan med tunnel under staden ska fortsätta att prioriteras.
- Stadskärnan ska utvecklas vidare som en mötesplats med handel, service, kommunikationer, utbildning, boende och med mötesplatser för kultur och evenemang.
- Spridd bebyggelse på den omgivande jordbruksmarken ska undvikas. Den fysiska gränsen mellan tätorterna och omgivande jordbruksmark ska vara tydlig.
- I anslutning till stadens entréer eftersträvas orienterbarhet, tydlighet och en förstärkning av Varbergs identitet.

Stadsmiljö

Fler ska ges möjligheten att njuta av Varberg som bostadsort. En förtätning av stadsområdet ska ske med bevarande av befintliga kvaliteter. Kulturutbud och mötesplatser är självklara inslag i en välkomnande och trygg stad.

STADSRUM FÖR ALLA

Hur den fysiska miljön utformas har stor betydelse för hur välkomnande staden upplevs. Oavsett ålder, kön eller fysisk möjlighet ska alla Varbergsbor ha möjlighet att vara fullt delaktiga i samhällslivet och därmed ha tillgång till det offentliga rummet, vilket underlättar vardagliga möten.

Blandad bebyggelse

En blandad och varierad bebyggelse är ett led i de övergripande målen om minskad biltrafik, förbättrad service samt ökad trivsel och trygghet. En blandad stad är inte bara tillväxtskapande, den främjar också tolerans och medmänsklighet. En bostadsbebyggelse med varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer ger förutsättningar för en mer blandad befolkning.

All blandad bebyggelse är inte bra. Verksamheter som påverkar omgivningen med t.ex. buller, utsläpp eller andra olägenheter bör därför placeras i särskilt utpekade verksamhetsområden.

En trygg och tillgänglig stadsmiljö

Varberg har mycket av den måttfulla stadens förutsättningar att vara en trygg och tillgänglig stad. I staden befinner sig människor i det offentliga rummet stora delar av dygnet, till exempel på väg till och från arbete, bostad eller olika evenemang. I de mindre befolkade delarna av stadsområdet kan exempelvis en medveten ljussättning vid gång- och cykelvägar och mötesplatser förstärka känslan av trygghet.

Fler bostäder i stadsområdet behöver hiss för att kunna erbjuda tillgängliga lägenheter. Förutom en tillgänglig bostad innebär fysisk tillgänglighet möjligheten att nå olika platser i staden. En tät stad med kortare avstånd mellan exempelvis bostaden och service är ett viktigt led i att öka tillgängligheten.

Värdefull kulturmiljö

En del av Varbergs identitet och attraktivitet är att det i stadsområdet finns miljöer och byggnader som speglar en speciell historisk epok. Varbergs stadskärna, inklusive Platsarna och kurortsområdet, är av riksintresse för kulturmiljövård vilket ställer särskilda krav på hänsyn. Det samma gäller riksintresset Träslövsläge. Societetshuset och Varbergs fästning är byggnadsminnen.

LÄS MER

Värdefulla kulturmiljöer och objekt i stadsområdet finns dokumenterade och beskrivna i Inventering av kulturhistoriskt värdefull miljö, 2009, samt Bevarandeprogram för Varbergs innerstad, 1991.

Förnyelse och komplettering

Genom förnyelse och kompletteringar kan stadsområdet förstärkas. Det kan resultera i en mer blandad, tätare bebyggelse med närhet till service,

LÄS MER

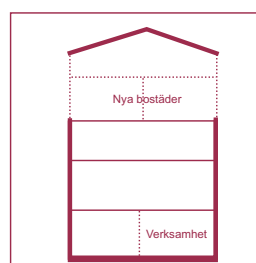
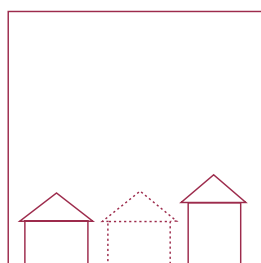
I följande kapitel finns mer information om kompletteringsbebyggelse:

- Natur och rekreation
- Geografiska inriktningar

arbetsplatser och rekreation. Att bygga nytt genom att komplettera inom befintliga stadsdelar innebär att fler får möjlighet att bo eller arbeta där. Det innebär också en möjlighet att tillföra nya funktioner och typer av bebyggelse som saknas i ett område. Ett viktigt tillägg till stadens befintliga bostadsutbud är dels bostäder som är fullt tillgängliga för äldre och för personer med funktionshinder. Det finns även behov av mindre lägenheter.

Det finns ytor i staden som inte är lämpliga för komplettering. Exempel på detta är områden vars funktion eller specifika värden försämras av att ny bebyggelse tillkommer såsom vissa fritidshusområden och miljöer med mycket höga kulturvärden.

För Varbergs stadskärna finns flera viktiga frågor att behandla vid komplettering och förnyelse. Det gäller kulturmiljön i rutnätsstaden, livsmiljön i staden, trafik- och parkeringsfrågor, handelns lokalisering och mycket annat.



Komplettering kan ske på olika sätt

Inriktning

- En förtätning av stadsområdet med nya bostäder och verksamheter ska ske.
- Ny bebyggelse ska utgå från det aktuella områdets kvaliteter och möjligheter.
- Samtliga nytillkommande flerbostadshus inom stadsområdet ska ha full tillgänglighet.
- Lätt tillgängliga grönområden med god kvalitet ska vara en naturlig del av stadsstrukturen.
- Särskilt värdefulla kulturmiljöer och objekt ska tas tillvara och utvecklas.
- Vid nybyggnationer eller andra förändringar i stadskärnan ska stora krav ställas på anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Utvecklingsområden

Nya utbyggnadsområden ska ligga i nära anslutning till staden eller övriga samhällen. Goda förutsättningar för kollektivtrafik är en förutsättning för nyexploatering. Antalet bostäder och arbetsplatser inom stadsområdet kommer att öka genom förtätning i befintliga områden.

STADEN VÄXER

En stor del av de ca 7 000 bostäder som behöver tillkomma i hela kommunen under planperioden fram till 2030 förväntas byggas i stadsområdet. Inom stadsområdet finns möjlighet att bo såväl mitt i centrum som i lantliga eller kustnära områden med god tillgång till stadskärnans utbud. Planen för stadsområdet ger utrymme för ca 5 000 bostäder och nya verksamhetsområden. En uppskattning är att ca 1 000 nya bostäder kan tillkomma genom komplettering i staden. För att täcka behovet behöver nya områden tas i anspråk för ca 4 000 nya bostäder.

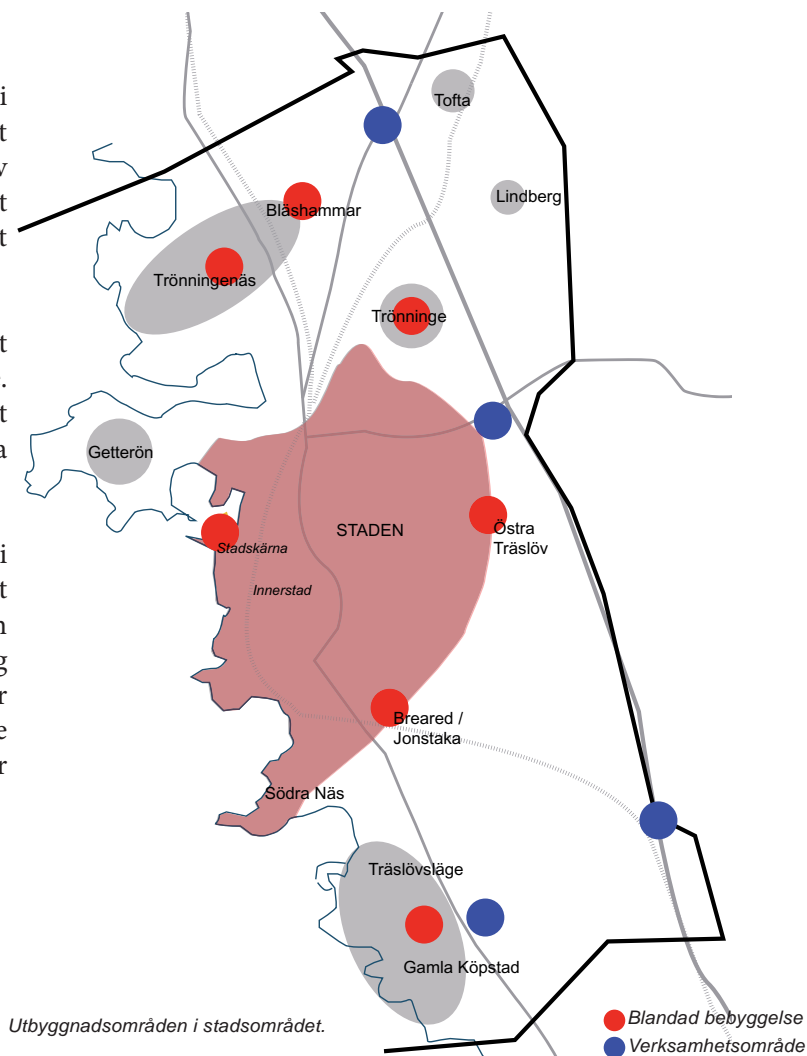
Nya områden

Nya bebyggelseområden ska ligga i nära anslutning till staden eller något av de övriga samhällena. Utbyggnad av kollektivtrafiken bör ske i ett så tidigt skede som möjligt för att göra den till ett attraktivt alternativ till bilen.

Nya områden bör där så är möjligt bestå av en blandad bebyggelse. Upplåtelseformer bör variera för att efterfrågan från många olika grupper ska kunna tillgodoses.

Inslag av service är viktigt i bostadsområden. Exempelvis ska behovet av förskolor i nära anslutning till bostaden alltid beaktas i nya områden. Även inslag av vissa icke störande verksamheter bör prövas för att undvika renodlade bostadsområden. Nya områden för bostäder föreslås framförallt i:

- Trönningenäs - Blåshammar
- Trönninge
- Östra Träslöv
- Breared/ Jonstaka
- Träslövsläge/ Gamla Köpstad



De nya områdena som bebyggs ska utnyttjas effektivt och en relativt hög täthet eftersträvas. En fortsatt utbyggnad av Trönningenäs - Blåshammar ger möjlighet till boende med lantlig karaktär på cykelavstånd till staden.

JORDBRUKSMARK

Brukning av jordbruksmark får enligt miljöbalken 3 kap 4§ tas i anspråk för byggande eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vissa typer av arbetsplatser behöver ligga avskilt från övrig bebyggelse för att de är störande eller skapar mycket trafik. Nya ytor för verksamheter förslås som en fortsättning på befintliga verksamhetsområden vid Varberg Nord, Holmagårde, Träslövsläge och Himle.

Stadsområdet är omgivet av havet i väster och jordbruksmark i övriga väderstreck. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse, t ex närhet till service, kommunikationer och infrastrukturinvesteringar, jämfört med andra lägen.

Ta tillvara möjligheter i befintliga områden

Ett stort antal boende i staden bidrar till en levande stad. För att uppnå en tätare bebyggelse i stadsområdet bör komplettering därför i första hand bestå av flerbostadshus. Fler bostäder med hiss behövs.

Kompletteringsbebyggelse kan exempelvis ske genom att lucktomter fylls igen, att befintliga byggnader byggs om eller genom ändrad användning av befintliga byggnader. I Varbergs stadsområde finns potential att komplettera genom bl.a.

- Omvandling/förädling av markanvändning
- Omvandling av befintlig bebyggelse
- Bygga nytt och bygga om i befintliga flerbostadsområden (t.ex. inreda vindar, bygga på våningsplan)

Förutsättningarna för komplettering varierar i stadsområdets olika delar. I innerstaden finns en stor potential att omvandla tidigare industrimark som t.ex. hamnområdet och kv Renen samt ett mer effektivt utnyttjande av marken inom vissa områden. Högre och tätare bebyggelse bör kunna prövas, men med försiktighet i stadskärnan.

Utanför innerstaden finns bl.a. en möjlighet att bygga på outnyttjade byggrätter i gällande planer, på lågutnyttjade grönytor samt att omvandla befintlig bebyggelse. Förutsättningar finns att förtäta befintliga verksamhetsområden.

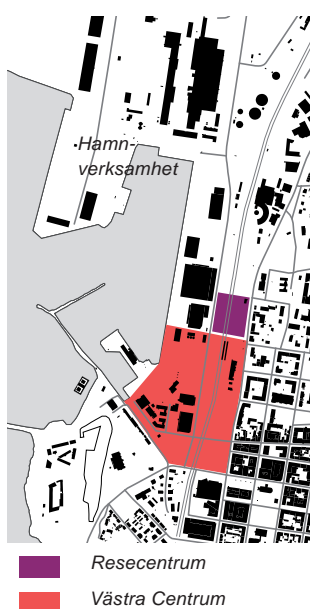
Västra Centrum

När järnvägen flyttats till tunnel kommer helt nya förutsättningar för att utveckla Varbergs västra centrum att skapas. Ett nytt centralt resecentrum ska stärka den stadsmässiga utveckling som kommunen eftersträvar i Vision 2015. Övergripande planmål för Västra Centrum slår fast att området ska utvecklas med kvarter mot havet för bostäder, tjänsteföretag, handel samt restauranger. Järnvägens nedsänkta plattformsområde kan byggas över för att skapa sammanhängande stadskvarter. När färjeläget flyttats till djuphamnen kommer ytterligare attraktiva markytor att bli tillgängliga för exploatering.

Bostäder och verksamheter omedelbart intill resecentrum ger mycket goda förutsättningar att skapa attraktiva bostadsmöjligheter och lokalisering av högkvalificerade tjänsteföretag i kommunen även i ett regional perspektiv.

Fler arbetsplatser och ökad service

Efterfrågan på nya verksamhetsytor är stort inom stadsområdet. Mindre störande verksamheter som t.ex. hantverk och service kan med fördel



lokaliseras till blandade bebyggelseområden för att hålla områden levande även under dagarna. Detsamma gäller hotell och andra övernattningsmöjligheter för besökare. Utvecklingen av Västra Centrum ger möjligheter till lokaler för handel, kontor och besöksnäring i ett mycket centralt läge. Det finns ett behov av företag inom kunskapsintensiva branscher och etableringar av kunskapsföretag ska mötas positivt.

Varbergs hamn

Varbergs hamn med sitt goda kommunikationsläge intill godsstråken längs Hallandskusten är viktig ur ett regionalt perspektiv, inte minst med tanke på närheten till Göteborg. Infrastrukturen till och från hamnen är mycket god. Kommunen planerar för en utveckling av hamnen vilket bl.a. innebär en utbyggnad av Farehamnen. Färjeläget planeras att flyttas till Farehamnen. Kombinationen järnväg och hamn har en viktig funktion för att flytta över godstransporter från väg. En framtida kombiterminal i Varberg ska ligga i hamnens närhet.

För att hamnen ska kunna fungera i närheten av den planerade utvecklingen av Västra Centrum krävs att hänsyn tas till de störningar och risker, t.ex. buller, som verksamheten kan medföra.

Handel

Stadskärnan ska vara en samlingsplats för detaljhandel och upplevelsehandel vilket ökar attraktiviteten och minskar invånarnas resebehov. Genom att fler människor bor, arbetar och besöker Varberg ökar behovet av att utveckla nya handelsytor. Intressanta lägen att utveckla centrumhandeln och kvalificerad service är runt det nya resecentrumet och Västra Centrum.

I strävan efter ett hållbart samhälle är det viktigt att tillgodose dagligvaruhandel både i stadskärnan och i bostadsområden. I halvexterna lägen finns dagligvaruhandel i kvarteren Hajen, Tolken och vid Jonstaka. Enligt kommunens policy ska externetableringar för detaljhandel inte tillåtas.

Handel med skrymmande varor som inte lämpar sig att hantera i stadskärnan ska förläggas till lättillgängliga platser såsom verksamhetsområdet kring Varberg Nord, Lassabacka/ Värnamovägen, Jonstaka och Träslövsläge.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

VA-nätet är utbyggt i de tätbebyggda delarna av stadsområdet. Kombinerade avloppsledningar byts successivt ut mot duplikatsystem, dvs dagvatten och spillvatten skiljs åt.

Goda lösningar för vattenförsörjning och rening av spillvatten är en förutsättning för ny bebyggelse. Inom utbyggnadsområden är kommunal VA-anslutning en förutsättning. Etablering av ny bebyggelse bör ske i anslutning till befintligt VA-system för att sedan växa utåt.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten är en viktig fråga i den fysiska planeringen, framförallt i stadsområdet som har en stor andel hårdgjorda ytor. Kommunens

LÄS MER

Riktlinjer för bostadsförsörjning,
Varbergs kommun,
kommunfullmäktige 2005-09-20

Övergripande planmål för Västra
Centrum,
kommunfullmäktige 1998-01-30

Policy för etablering av
detaljhandel,
kommunfullmäktige 1992-04-28

Riktlinjer för försäljning av
skrymmande varor,
byggnadsnämnden 2003-06-19

SKRYMMANDE VAROR
Sällanköpsvaror som kräver
hämtning med bil t ex bilar,
båtar möbler och byggvaror. I
halvexterna lägen inräknas också
radio, TV och cyklar.

LÄS MER

Dagvattenpolicy för Varbergs kommun,
kommunfullmäktige 2008-03-18

policy innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska ske inom det område där dagvattnet bildas. Omhändertagandet ska så långt som möjligt, utifrån lokala förutsättningar, åstadkommas genom infiltration inom tomtmark eller lokal fördröjning som till exempel magasinering och flödesutjämning. Avrinning från tomt eller annat markområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen.

Områden av betydelse för kretsloppslösningar

Hit räknas områden för kompostering, infiltration, vattenrening samt andra kretsloppslösningar. Kommunen har en nyckelroll i att avgöra hur komposterbart material, slam från reningsverk och eventuella närsalter i avloppsvatten, aska mm ska återföras till den biologiska produktionen. Naturliga och anlagda dammar för rening av avloppsvatten och dagvatten, slamlager och övriga behandlingsanläggningar kräver att markområden tas i anspråk. Ett effektivt resursutnyttjande, återanvändning och återvinning är centralt i en hållbar utveckling. Lättillgängliga återvinningsanläggningar underlättar insamling och återvinningsarbetet.

Energi

I förslag till översiktsplan för hela kommunen redovisas utredningsområden för vindkraft. Inom fördjupningen för stadsområdet finns inga utredningsområden. Närheten till tätorter och kustens bevarandevärden ligger till grund för att stor restriktivitet ska tillämpas vid prövning om vindkraftetablering.

Fjärrvärmenätet byggs ut för att uppnå en miljövänlig uppvärmning av stora delar av staden. I Träslövsläge finns ett lokalt närvärmenät.

Inriktning

- Tillgång till kollektivtrafik är en förutsättning för utbyggnad av nya bostadsområden.
- I centrala lägen ska flerbostadshus prioriteras.
- Transportintensiva verksamheter ska vara lokaliserade vid Varberg Nord, Värnamovägen, hamnområdet och Himle.
- Centrumhandeln ska expandera genom förtätning och utbyggnad av stråk mot resecentrum och Västra Centrum.
- Attraktiva kvarter för utbildning, företagande, handel och bostäder nära hav ska utvecklas i Västra Centrum.
- Extern etablering av detaljhandel tillåts inte.
- Förutsättningarna för dagvattenhantering ska undersökas i ett så tidigt skede som möjligt när planering av ett nytt område påbörjas.
- Ny bebyggelse ska inte tillåtas där dagvattenavledning inte kan lösas på ett tekniskt och ekonomiskt acceptabelt sätt.

Följduppdrag

- Genomföra en utredning av handelns förutsättningar i Varberg som bör ge svar på hur en översyn av kommunens handelspolicy utformas.
- Upprätta förslag till vattenplan för kommunen, med särskilt fokus på avlopps- och dagvattenhantering inom kommunen, samt hur kommunen kan bidra till att vattendirektivet efterlevs.

Trafik

De korta resorna inom stadsområdet ska i större utsträckning ersättas med andra transportmedel än bil. Det nya resecentret ska bli den givna knutpunkten för kollektivtrafikresenärer. I stadskärnan ska biltrafik ske på gående och cyklisters villkor.

TRAFIK OCH STADSMILJÖN

En förändrad fördelning mellan trafikslagen i stadsområdet är ett viktigt steg mot ett mer hållbart transportsystem. För att uppnå en ökad andel gång-, cykel- och kollektivtrafik och minska bilanvändandet måste planeringen av bebyggelse och trafik samverka. Prioriteringen mellan olika trafikslag måste vara tydlig och som huvudregel gäller att gående och cyklisterna ska ha högsta prioritet där olika trafikslag konkurrerar om samma utrymme.

Genomfartstrafik i innerstaden ska undvikas, samtidigt som de centrala målpunkterna ska vara smidiga att nå. De viktiga genomfartslederna i Varberg är Österleden och Västkustvägen. En fortsatt utbyggnad av gå- och gångfartsgator i stadskärnan och gång- och cykelbanor i allmänhet stimulerar till minskad biltrafik i innerstaden/stadskärnan.

Vägnätet i Lassabackaområdet är hårt belastat speciellt under sommarhalvåret. Utöver normala trafikökningar i vägnätet kommer utbyggnad i Varbergs hamn, utbyggnad av en ny godsbangård norr om Getterövägen, utbyggnad av Göingegården och verksamhetsområden utmed Värnamovägen och Birger Svenssons väg att medföra extra stora belastningar på trafiken i denna del av vägnätet.

Gång och cykel

Säkra cykelbanor ska finnas inom hela stadsområdet. Det är också viktigt att planera för gena cykelbanor. Omvägar är energikrävande och risken finns att en snabb och mindre trafiksäker bilväg väljs istället. För att cyklisten ska kunna hålla jämn och god hastighet är det också viktigt att försöka planera bort onödiga stopp. Behovet av nya och utökade cykelparkeringar behöver inventeras och tillgodoses.

Parkering

Varbergs stadskärna är ett viktigt besöksmål. Handel och övriga centrumfunktioner ska ges goda utvecklingsmöjligheter. Parkering ska svara mot det behov som besökande, boende och verksamma har och därigenom främja ett levande centrum. Med fler bostäder och ökad handel ökar behovet av parkeringsanläggningar.

Genom att erbjuda lättillgänglig bilparkering i anslutning till stadskärnan kan onödig rundkörning minskas. I och omkring centrum finns flera större kommunala parkeringsanläggningar, både på mark och i parkeringshus.

CYKELPLAN

Kommunens planering för gång- och cykelbanor sker inom ramen för "Plan för utbyggnad av nya gång- och cykelbanor". Här framgår vilka objekt som är aktuella att bygga under de närmsta fem åren och deras inbördes prioritering. Cykelplanen uppdateras med några års mellanrum.

TRAFIKNÄTSANALYS

En trafiknätsanalys för Varbergs stad har tagits fram (2008) där gatorna i staden har klassificerats efter vilken hastighet som bedömts lämplig i förhållande till gatans funktion. Trafiknätsanalysen innehåller förslag på förändringar av trafiknätet genom att befintliga gators funktion ändras och genom utbyggnad av nya länkar i nätet. Hastighetsgränserna i stadsområdet kommer att justeras så att en anpassning till hastighetsgränserna 40, 60 och 80 km/h sker.

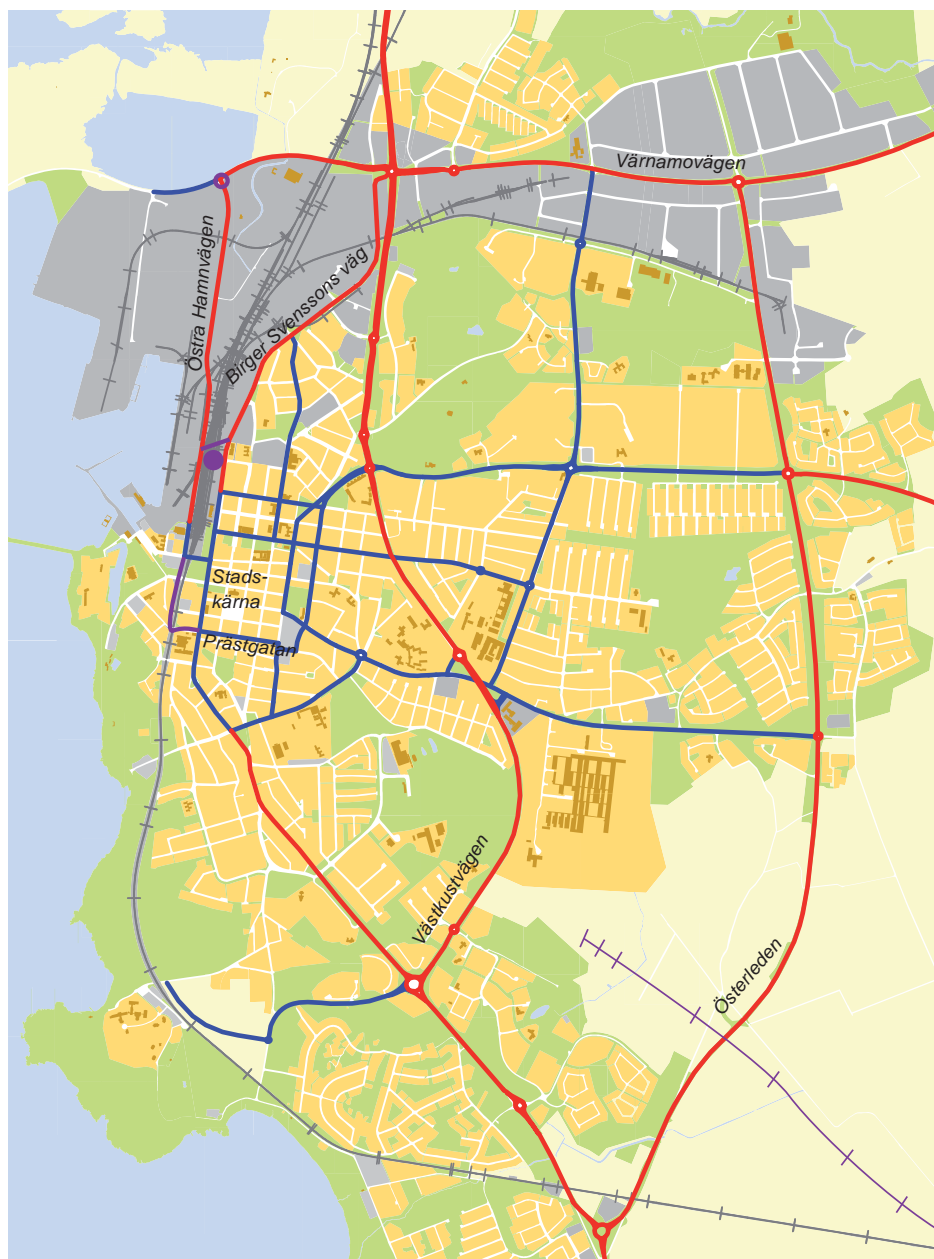


Illustration: Gatubolaget och Varbergs kommun

HUVUDVÄGNÄT FÖR BILTRAFIK

- Genomfart eller större infart
- Huvudgata

FÖRSLAG EFTER FLYTT AV JÄRNVÄGEN

- Huvudgata
- Resecentrum

Parkering för boende och personalparkering ska i första hand tillgodoses på tomtmark av berörd fastighetsägare. Ny bebyggelse måste klara det parkeringsbehov som parkeringsnormen föreskriver. Inom ett område avgränsat av Västra Vallgatan, Engelbrektsgatan, Östra Vallgatan och Södergatan bör nya parkeringsanläggningar undvikas och friköp erbjudas av kommunen.

LÄS MER
Varbergs centrum,
parkeringsutredning,
Viproj januari 2009

Godstrafik i stadsområdet

Handel och verksamheter som är beroende av större fordon för godshantering ska lokaliseras till lättillgängliga lägen utanför innerstaden. Godstransporter till hamnen och järnvägen ska ges förutsättningar att utvecklas utan att stadsmiljön försämras. I samband med att järnvägstunneln byggs under Varberg planeras även för en ny bangård norr om Getterövägen. Industrispåret till verksamhetsområden söder om Värnamovägen är en viktig länk i godstransportsystemet.

ÖKAD ANDEL KOLLEKTIVTRAFIK

En mer sammanhållen bebyggelse ger bättre underlag för kollektivtrafik i stadsområdet. Effektivare turer ska leda till att fler personer använder kollektiva färdmedel i sin vardag. För att öka arbetspendlingen med buss är korta restider och gena sträckningar av betydelse. Busstrafik ska kunna upplevas som ett alternativ till bilen. För effektiva och snabba bussförbindelser, s k stombusslinjer, bör stadsbebyggelsen ha en form som gör att ett fåtal linjer kan täcka behovet av bussar med rimligt gångavstånd. Vid utbyggnad av nya områden ska en god kollektivtrafikförsörjning tillgodoses.

Ett nytt resecentrum

Det nya resecentret ska bli den givna knutpunkten för tåg- och bussresor med taxistation och olika former av kommersiell service, i synnerhet sådan som är knuten till resande. Det blir också en knutpunkt för byte mellan kollektivtrafik och bil eller cykel. Tillgängligheten ska förbättras genom att resecentrum knyts ihop med stadskärnan och behovet av utökad pendelparkering tillgodoses.

Flytt av järnväg och ett nytt resecentrum ger möjlighet att koppla Birger Svenssons väg till Östra Hamnvägen och en förlängning av Östra Hamnvägen söderut till Prästgatan. Detta avlastar genomfartstrafiken på Västra Vallgatan. Östra Hamnvägen får en tydlig funktion som huvudväg med angräning till resecentrumet.

Från resecentrum utgår förutom tåg mot Göteborg/Stockholm, Helsingborg/Malmö och Borås även ett antal regionala busslinjer till resmål utom och inom kommunen. Lokal busstrafik inom stadsområdet ska också ha sin utgångspunkt vid resecentrum för att ge goda förutsättningar för snabbt och smidigt byte mellan tåg och buss. Hållplatsen vid Lorensberg utgör också en viktig bytespunkt för resenärer med stads- och landsbygdstrafiken.

STADSTRAFIKEN

Till stadstrafiken räknas de busslinjer som trafikerar endast inom staden. De linjer som bör vara stommen i ett linjenät, s k stomlinjer, ska ansluta till befolkningstäta bostadsområden som ger ett tillräckligt resandeunderlag för en hög turtäthet. Dessa kompletteras med ett mer yttäckande nät inne i bostadsområdena med kortare avstånd till hållplatserna. För att bussen ska kunna ta sig fram effektivt behöver vägutformningen anpassas till detta.

VARBERGS FLYGPLATS

Varbergs flygplats på Getterön nyttjas i huvudsak för privatflyg men har också betydelse för bl.a. brandflyg (länsstyrelsen), frivilliga flygkåren (militär anknötning) och viss kommersiell flygtrafik.

Inriktning

- Framkomlighet för gående, cyklister och kollektivtrafik i stadskärnan ska prioriteras före biltrafiken.
- Sammanhängande gång- och cykelnät byggs ut för att öka möjligheten att enkelt och trafiksäkert ta sig mellan olika platser.
- Verksamhets- och handelsområden ska utformas så att gående och cyklister lätt och trafiksäkert kan röra sig till, från och inom området.
- Krav på cykelparkering ska ställas vid nyexploatering.
- Stombusstrafiken ska ges hög framkomlighet och så långt som möjligt prioriteras framför biltrafik.
- Gatorna i innerstaden ska utformas så att dess funktion blir tydlig.
- Fler gångfartsgator/gågator ska skapas i stadskärnan liksom centrumnära parkeringsplatser för besökare.
- I den inre delen av stadskärnan prioriteras angöringstrafik (på- och avstigning samt lastning och lossning) samt parkering för funktionshindrade.
- I den yttre delen av stadskärnan prioriteras besöksparkering.

Följduppdrag

- Genomföra en trafikutredning för centrala delar av Varbergs tätort med särskilt fokus på situationen vid Lassabacka, hamnens utveckling och kommande dubbelspårsutbyggnad.

Natur och rekreation

Stadskärnans kontakt med havets ska utvecklas. Kilar av sammanhängande grönska från landsbygden genom staden och ut till kusten värnas. Tillgång till vardagsnära natur med god kvalitet är en förutsättning för boende i Varberg.

STADSOMRÅDETS GRÖNSTRUKTUR

Stadsområdets gröstruktur består av ett antal större parker, rekreationsområden, kyrkogårdar, mindre stadsparker (framförallt i innerstaden) samt av bostadsnära natur. En viktig del av gröstrukturen i hela stadsområdet är kuststräckan och kopplingen till havet.

En helhetssyn på gröstrukturen är viktig. Den faktiska gröstrukturen är oberoende av ägoförhållanden och administrativa gränser. Inte bara park- och naturmark som ägs och förvaltas av kommunen utan även gröna villaträdgårdar och grönytor kring industriområden har betydelse för helheten.

Utöver användningen för rekreation och estetiska värden har grönskan betydelse för närlu. Träd och växter kan ge vindskydd och skugga och påverkar även luftfuktighet samt luftkvalitet genom att fånga upp damm och stoft mm. Tillgång till naturmark, icke hårdgjorda ytor, underlättar även för dagvattenhantering.

Gröna kilar och stråk

Även jordbrukslandskapet som omger staden och övriga samhällen är en del av gröstrukturen. Från detta går mer eller mindre tydliga kilar av grönska in i bebyggelsen. Dessa kilar är viktiga för förståelsen av kopplingarna mellan staden och omlandet.

För att få en sammanhängande gröstruktur i stadsområdet är stråken som binder ihop de olika grönområdena viktiga. Det är viktigt att upprätthålla de goda möjligheterna att tryggt kunna röra sig mellan olika grönområden. Gång- och cykelvägen till och från arbetet kan t.ex. vara ett viktigt gröonstråk för många. Gröna stråk har även betydelse för den biologiska mångfalden och kan fungera som spridningskorridorer för olika djur och växter.

Två större gröna stråk är dels ett mot sydost från Påskbergsskogen till omgivande landsbygd och Hamraskogen, och dels ett mot öster från Furubergsskogen till Östra Träslöv.



Gröna kopplingar mellan det omgivande öppna landskapet, kusten och staden.



Illustration av innerstadens parker och andra grönytor som är en viktig del i stadens struktur.

Stadsparker

I centrala Varberg finns flera mindre parker och andra gröna ytor som förstärker orienterbarheten och förståelsen av sammanhanget i den gröna strukturen. Utformning av det offentliga rummet där parkerna ingår är viktigt så att staden upplevs som inbjudande med platser som uppmuntrar till vistelse.

WARDAGSNÄRA NATUR

Närhet till natur har betydelse inte bara vid bostaden utan även vid arbetsplatsen, förskolan eller skolan. Vardagsnära natur ser mycket olika ut och har olika geografiska utsträckning i olika delar av stadsområdet. Det kan vara t.ex. en bostadsgård, en närpark, kolonilotter eller i vissa fall ett större rekreationsområde. Hur stor en grönyta är, har inte nödvändigtvis störst betydelse. Lika viktigt är kvaliteten och tillgängligheten.

Hur enkelt det är att nå ett grönområde påverkar allmänhetens upplevda avstånd till området. Därför bör grönområden integreras så bra som möjligt i den befintliga bebyggelsen och stråk mellan olika grönområden bevaras och utvecklas. I innerstaden där tillgången på grönområden är begränsad är kvaliteten och närbarheten särskilt viktig.

Förtätning och grönområden

Fler boende i staden innebär större konkurrens om grönytor. I en attraktiv stad är tillgången på grönytor med hög kvalitet viktig med avseende på såväl rekreation som estetiska värden.

Mindre delar av grönområden kan dock komma att behöva tas i anspråk för bebyggelse. Då detta är aktuellt är det viktigt att ta reda på hur grönområdena upplevs och utnyttjas av de boende. Såväl nya som befintliga boendemiljöer ska innehålla grönska. Vissa gröna ytor har litet värde för boendemiljön eller ur rekreativ perspektiv, t.ex. restytor. Med rätt gestaltning kan bebyggelse på dessa ytor bli ett positivt tillskott och bidra till ökad trygghet.

REKREATIONSOMRÅDEN

Från de flesta bostadsområdena inom stadsområdet är avstånden korta till rekreativsområden. Furubergsskogen, Påskbergsskogen, Brunnsbergsskogen, Knarråsen, Prästakullen och grönområdet mellan Breared och sjukhuset är rekreativsområden som alla ligger centralt, omgivna av bostäder och skolor.

I stadens utkant och i övriga delar av stadsområdet finns också flera naturområden. Himleåns dalgång har potential att utvecklas till ett attraktivt stråk förutsatt att tillgängligheten förbättras.

I takt med att staden växer behöver nya grönområden för rekreation säkerställas. Hamraskogen kan vara ett sådant område som på sikt kan utvecklas till ett viktigt område för tätortsnära rekreation och knyts samman med stadens övriga grönområden.

Kusten

Stadsområdet har unika möjligheter till rekreation med strandpromenad och havsbad i direkt anslutning till stadskärnan. Varberg är känt för sina goda förutsättningar för surfing och segling av olika slag och här finns också möjligheter att använda havet till bad, fiske eller båtaktiviteter. Ett aktivt liv vid havet ska värnas. Hela kuststräckan utom den exploaterade delen vid Varbergs hamn är ett viktigt rekreativsområde för såväl boende som sommargäster som turister. Det finns tillgång till flera stadsnära havsbad, campinganläggningar och fritidsbåtshamnar med gång- och cykelavstånd till stadskärnan. När järnvägen förläggs i tunneln öppnas ytterligare möjligheter att utveckla kontakten med havet. Med förbättrad gästhamn i innerhamnen kan båtlivet bli ett aktivare inslag i centrum.

Flera olika intressen gör anspråk på kustområdet vilket gör det viktigt att skydda naturen. Delar av kuststräckan är naturreservat och riksintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturmiljövård.

Inriktning

- För att säkerställa tillgången på grönområden med höga kvaliteter ska förändringar i grönstrukturen ses utifrån ett helhetsperspektiv.
- Stadsområdets viktiga rekreationsområden ska tas tillvara.
- Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning
- Behovet av vardagsnära natur vid bostäder och skolor ska tillgodoses.
- Kustområdet ska vara tillgängligt för allmänheten.

Följduppdrag

- Upprätta förslag till ny grönplan för Varbergs tätort.

Miljö- och riskfaktorer

Utvecklingen av stadsområdet måste ske med hänsyn till klimatförändringar för att säkra en god livsmiljö. Den byggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Längs kusten finns låglänta strandområden som utsätts för översvämningar vid höga vattenstånd vilket kan påverka befintlig bebyggelse i utsatta områden. En faktor som på längre sikt kan öka översvämningens risk är havsnivåhöjning till följd av den globala uppvärmningen och en ökad nederbörd. En rimlig planeringshorisont bör ligga 100 år framåt och analyser visar på en beräknad havsnivåhöjning i intervallet 0,4-1 meter.

Inom en zon i stadsområdet där marknivån ligger mellan 0,1 och 2,5 m över dagens havsnivå finns risk för översvämning. För att skydda befintliga bebyggelseområden inom riskzonen vid översvämning kan permanenta och tillfälliga invallningar bli aktuella. En säkerhetsåtgärd kan även vara att installera backventiler och pumpstationer i dagvattensystemet.

Även om det råder en osäkerhet om hur mycket havsnivån kommer att stiga så måste en stor försiktighet iaktas i utsatta områden. Genom en lämplig lokalisering och utformning av bebyggelse och anläggningar kan skador till följd av översvämningar minskas. Kommunens generella riktvärde är att ny bebyggelse ska ha lägsta sockelhöjd på minst 2,5 meter över dagens havsnivå. För särskilt skyddsvärda objekt gäller 3,0 meter. För definitiva värden bör varje aktuellt område och objekt undersökas närmare. Inom planområdet berörs Södra Näs udde, södra Apelviken, hamnområdet, västra Lassabacka och Getterön mest. Västra Centrum där utbyggnad av bostäder och verksamheter föreslås, är ett av områdena med översvämningens risker.



Illustration från rapporten Översvämningens problematik i Varbergs kommun (Ramböll 20090416). Bilden visar vad som ligger bakom det generella riktvärdet på 2,5 m för lägsta sockelnivå på ny bebyggelse. Zon 1 betyder 0 - 2,5 meter ovanför dagens havsvattennivå. Den lägsta förväntade höjningen av havsvattennivån är 1,78 m, ovanför detta ligger ett tekniskt avstånd för att klara exempelvis dagvattenavledning.

LÄS MER
Översvämningens problematik i
Varbergs kommun,
Ramböll 2009-04-16

REKOMMENDERADE RIKTVÄRDEN FÖR TRAFIKBULLER

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Antagna av Riksdagen 1997

BULLER

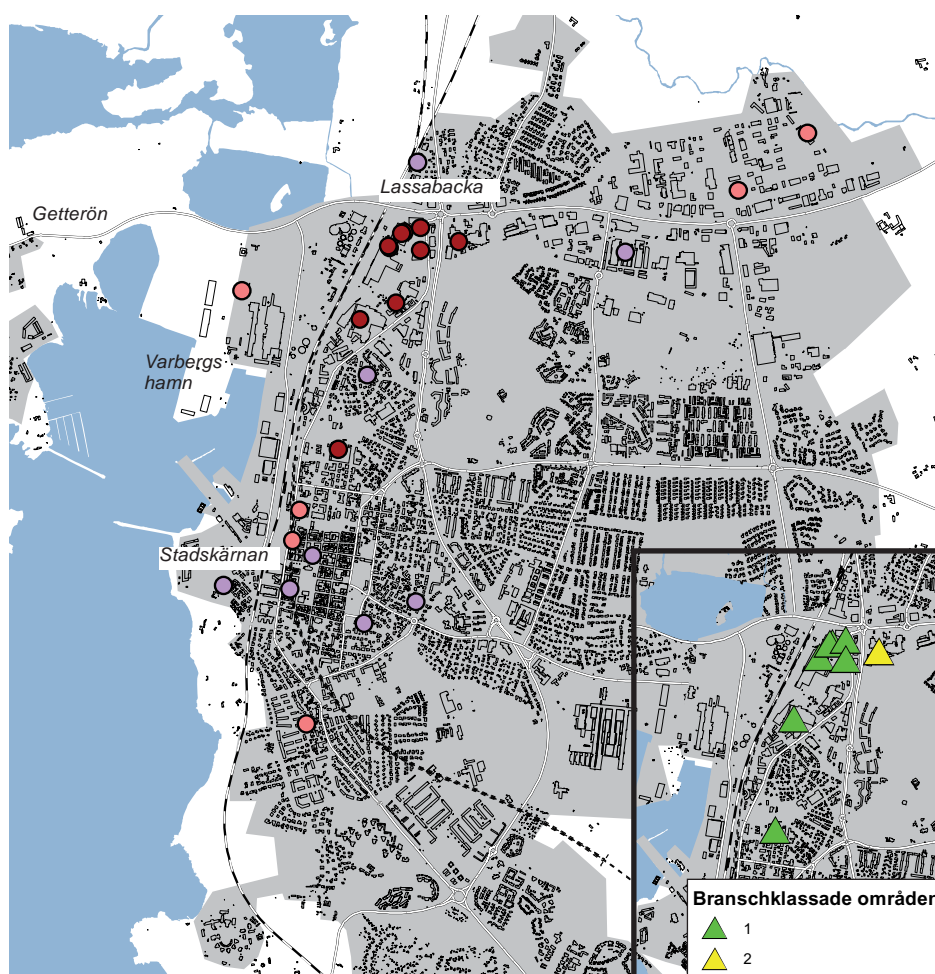
De mest betydande källorna till bullerstörningar är från väg- och järnvägstrafiken. Riksdagen har antagit rekommenderade riktvärden som kommunen arbetar efter som huvudregel. Vid tillämpning av åtgärder bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. En ny dragning av Västkustbanan genom Varberg i en tunnel kommer att minska bullerstörningarna från järnvägen.

Industriverksamheter kan också generera buller och det kan behövas ett visst skyddsavstånd till eventuellt närbelägna bostäder för att minska störningarna.

FÖRORENADE MARKOMRÅDEN

Föroreningar är ofta orsakade av tidigare verksamheter. Mark kan också ha förorenats genom att förorenade massor har använts vid utfyllnad. De skadliga ämnena riskerar att negativt påverka människors hälsa eller miljön. Länsstyrelsen arbetar med att inventera och riskklassa olika områden. Kommunen har ansvar för tidigare kommunala deponier.

Kartan redovisar områden där det finns risk för markföroreningar inom fastigheten. Förutom de redovisade MIFO-klassade områdena finns även sk. Branschklassade (BKL) områden. Dessa områden är inte inventerade, men man vet att det funnits en verksamhet på platsen som generellt brukar ge upphov till markföroreningar. I stadsområdet sammanfaller de områden som klassats som BKL 1 - 2 med de MIFO-områden som ligger mellan Magasinsgatan och Värmamovägen.

**MIFO-klassade områden**

- MIFO-klass 1 - Mycket stor risk för föroreningar som kan leda till skada för människa eller miljö
- MIFO-klass 2 - Stor risk för föroreningar som kan leda till skada för människa eller miljö
- MIFO-klass 3 - Måttlig risk för föroreningar som kan leda till skada för människa eller miljö

Översiktsplanen ger möjlighet till förändringar i områden där förorenad mark förekommer eller kan förekomma. I en planerings- och byggprocess är det viktigt att så tidigt som möjligt identifiera problem och vid behov åtgärda dem.

KLORERADE ALIFATER

I innerstadsområdet finns klorerade alifater (benämns ofta tri) i berggrunden. Där gäller restriktioner med två olika nivåer i samband med borrning för energiutvinning. Inom påverkat området gäller att nya byggnader uppförs med radonsäker teknik. Eventuellt bortledning av grundvatten kan kräva rening och även schaktningsarbeten under grundvattennivån kan medföra krav på skyddsåtgärder.

LUFTKVALITET

Luftföroreningar är i första hand ett tätortsproblem och utsläpp från trafiken är en betydande orsak. De kan ge skadliga effekter på människors hälsa. Miljökvalitetsnormer anger gränsvärden för olika luftföroreningar. Kommunen arbetar aktivt för att ta fram kunskapsunderlag som kan ligga till grund för att minska halterna.

FARLIGT GODS

Farligt gods kan exempelvis ha explosiva, brandfarliga eller frätande egenskaper. Det medför en risk för omgivningen och kräver hänsyn och att riskaspekter uppmärksammas i planeringen. Rekommenderade transportvägar för farligt gods i Varberg är E6:an, väg 41, 153 och Östra och Västra Hamnvägen. Inom staden ska transport av farligt gods till hamnen eller terminalområdet ske från E6:an via Värnamovägen-Getterövägen-Östra Hamnvägen. Verksamheter som hanterar farligt gods bör förläggas i anslutning till dessa rekommenderade vägar. Genom staden sker även transport av farligt gods på Väst kustbanan.

FARLIGA VERKSAMHETER

Miljöfarlig verksamhet innebär att verksamheten som bedrivs medför fara för att en olycka kan orsaka allvarliga skador på människor eller miljön. I stadsområdet klassas Väst kustfilé, Getteröns flygfält och Almer Oil and Chemical Storage i Varbergs hamn som farliga verksamheter. Det finns även verksamheter som omfattas av lag om åtgärder för att förhindra och begränsa allvarliga kemikalieolyckor (Sevesolagen). I stadsområdet omfattas Almer Oil and Chemical Storage i Varbergs hamn av Sevesoklassning.

Bensinstationer

Vid nyetableringar av bensinstationer bör dessa lokaliseras till områden där konsekvenser av en olycka blir så små som möjligt. Tillräckligt avstånd ska finnas mellan bensinstation och omgivande bebyggelse. Nya lägen för bensinstationer finns i kvarteret Hajen, vid Jonstaka respektive vid Österleden/Österängsvägen.

Inriktning

- För att undvika översvämningsskador ska som generell riktlinje en lägsta sockelnivå på minst 2,5 meter över havets medelvattennivå gälla.
- Detaljerad översvämningsskartering med analys av konsekvenserna bör genomföras för respektive område inom riskzonen.
- Risken för förorenad mark ska utredas i ett tidigt skede detaljplaneprocessen.
- Vid planering och framtagande av detaljplaner i anslutning till transportleder för farligt gods ska risker inom ett 150 meter brett riskhanteringsområde alltid utredas och avvägas.

GEOGRAFISKA INRIKTNINGAR

I detta kapitel får du reda på inriktningarna för den framtida planeringen inom olika geografiska områden i kommunen.

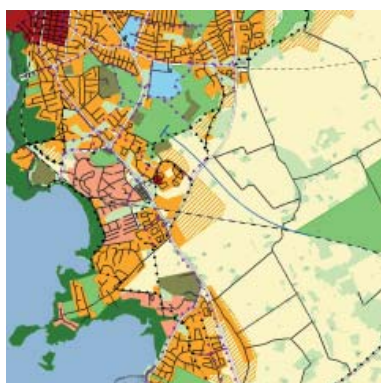


INLEDNING

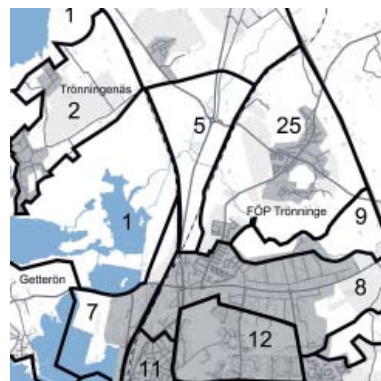
LÄSANVISNING

I denna del, samt på översiktsplanens tre kartor redovisas vilket fysiskt uttryck översiktsplanens inriktningar innebär för mark- och vattenanvändning i stadsområdet. En övergripande avvägning mellan olika intressen har gjorts som ska vara vägledande för beslut kring fysisk planering. De slutgiltiga avvägningarna sker i nästa skede genom detaljplan, områdesbestämmelser och bygglov eller andra kommunala beslut som kan röra mark- och vattenanvändningen.

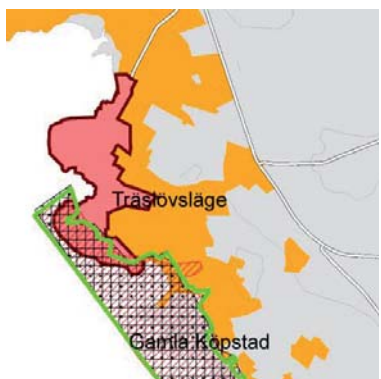
Kartor



Karta 1 ”Mark- och vattenanvändning” redovisar grunddragen i mark- och vattenanvändning. Här går det att läsa ut den övergripande strukturen med både pågående och föreslagna mark- och vattenanvändning.



Karta 2 ”Riktlinjeområden” visar den geografiska indelning som ligger till grund för kapitlet Riktlinjer där kommunens intentioner för utveckling och bevarande i respektive geografiskt område redovisas.



Karta 3 ”Riksintressen, förordnanden och reservat” redovisar områden av riksintressen samt vilka områden som omfattas av lagstadgade regler. Till kartan finns en kortfattad beskrivning i kapitlet Riksintresse, förordnanden och reservat.

◀◀
BILDER PÅ FÖREGÅENDE SIDA
Jordbruksverksamhet, bostäder i
Traslövsläge, Breareds saluhall,
Södra Näs

Samtliga tre kartor med tillhörande beskrivningar ska läsas parallellt.

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Redovisningen på karta 1 är schematisk och medger inga exakta tolkningar av gränser.

Symboler på karta 1:	
PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING	
	Centrum
	Lokalt centrum
	Vård och skola
	Blandad bebyggelse
	Fritidshusbebyggelse
	Hamn
	Verksamhetsområden
	Jordbruksmark
	Natur
	Natur- och rekreationsområde
	Särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde
	Rekreationsanläggning
	Befintligt gång- och cykelstråk
	Järnväg
	Motorväg
	Befintligt vindkraftområde
	Järnvägsstation
FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING	
	Föreslagen centrumbebyggelse
	Föreslagen blandad bebyggelse
	Föreslaget verksamhetsområde
	Ny järnvägssträckning
	Tunnelöppning
	Föreslaget gång- och cykelstråk
	Föreslagen väg
	Vägreservat
	Resecentrum

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Pågående markanvändning innebär att den huvudsakliga markanvändningen inte kommer att ändras. Förändringar och kompletteringar som stämmer överens med den huvudsakliga markanvändningen kommer dock att ske inom dessa områden under planperioden.

Centrum

Bebyggelseområde i och runt stadskärnan som innehåller bostäder, kontor, handel, kultur, service och andra typer av icke störande verksamheter.

Lokalt centrum

Mindre centrum med offentlig och kommersiell service.

Vård och skola

Omfattar sjukhusområdet och Peder Skrivares gymnasieskola.

Blandad bebyggelse

Omfattar större delen av den byggda delen av stadsområdet. Innehåller förutom olika typer av bostäder även kontor, handel, skolor, hotell, kulturbyggnader, parkeringar och mindre störande verksamheter. Även de halvexterna handelsetableringarna vid Jonstaka, kvarteret Hajen och kvarteret Tolken ingår. Inom området ryms även mindre grönytor som kan ha stor betydelse för tillgången till vardagsnära natur.

En relativt stor del av kommunens utbyggnad kommer att ske genom kompletteringsbebyggelse inom dessa områden.

Fritidshusbebyggelse

Områden med fritidshus.

Hamn ■■

Omfattar Varbergs hamn, Träslövsläges hamn och verksamheter som är knutna till hamnarna samt även småbåtshamnarna i Träslövsläge och på Getterön.

Verksamhetsområden ■■

Område som kan innehålla störande eller skrymmande verksamheter som inte är lämpliga att blanda med bostäder. Handel med skrymmande varor förekommer i vissa verksamhetsområden. Möjlighet finns att förtäta och komplettera med nya verksamheter.

Getteröns flygplats ingår även i denna kategori.

Jordbruksmark ■■

Mark som används för jordbruk och bete.

Natur ■■

Innehåller allmänna grönytor. Ytorna kan ha ett värde som en del i stadsområdets grönstruktur vilket bör beaktas vid kompletteringsbebyggelse.

Natur- och rekreationsområde ■■

Natur- och rekreationsområdena i anslutning till bostadsområden. Omfattar även Himeåns dalgång. Här ingår kyrkogårdar.

Särskilt värdefullt natur- och rekreationsområde ■■

Områden som har höga natur- och rekreationsvärden. Omfattar hela kustområdet och övriga områden som är naturreservat eller Natura 2000-områden.

Rekreationsanläggningar ■■

Områdena omfattar förutom idrotts- och ridanläggningar, även camping och kolonilotter. Möjlighet att utveckla anläggningar finns inom befintliga områden.

FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Avgränsning av mark- och vattenområden får studeras närmare i kommande program och detaljplanearbete.

Centrumbebyggelse ■■

Omfattar framtida Västra Centrum med nytt resecentrum. I området ingår förutom bostäder ett stort inslag av mindre störande verksamheter, handel och annan service.

Blandad bebyggelse ■■

Utbyggnadsområde för blandad bebyggelse med främst bostäder. Inslag av service i form av förskola och mindre störande verksamheter kan även förekomma.

Verksamhetsområden ■■

Utbyggnadsområde för störande eller skrymmande verksamheter som inte är lämpligt att blanda med bostäder. Handel med skrymmande varor kan förekomma. För nya verksamhetsområden i anslutning till E6:an behöver trafikförsörjning till och från E6:an och påverkan på landskapsbilden studeras.

GENERELLA RIKTLINJER

Randzon

På mark- och vattenanvändningskartan i den kommuntäckande översiktsplanen illustreras en randzon i närheten av staden och serviceorterna. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling och ett pågående rationellt jordbruk. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden mm) i närheten av staden ska ny bebyggelse föregås av detaljplaneläggning och enstaka bebyggelse prövas mycket restriktivt.

Hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap

Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, se vidare s. 50.

Utformning av bebyggelse

All nybyggnation och ombyggnation ska ges ett estetiskt tilltalande utförande. Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och förstärkas.

Generellt ska höga krav ställas på lokalisering av bebyggelse, speciellt i kustområdet och andra känsliga och exponerade lägen. Kommunens arkitekturprogram *Att bygga vid kusten i Varberg* och *Att bygga på landsbygden i Varbergs kommun* ska vara vägledande vid bedömningar.

Miljöanpassat byggande

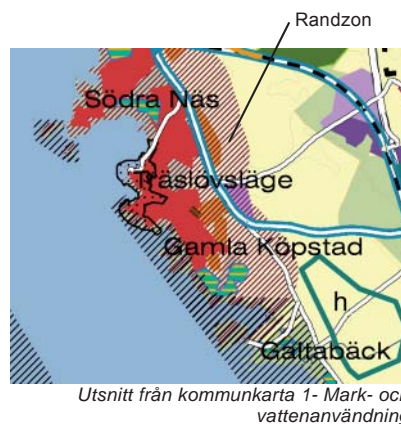
All byggnation ska i största möjliga utsträckning utformas och lokaliseras för god klimatanpassning och för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet ”god bebyggd miljö”.

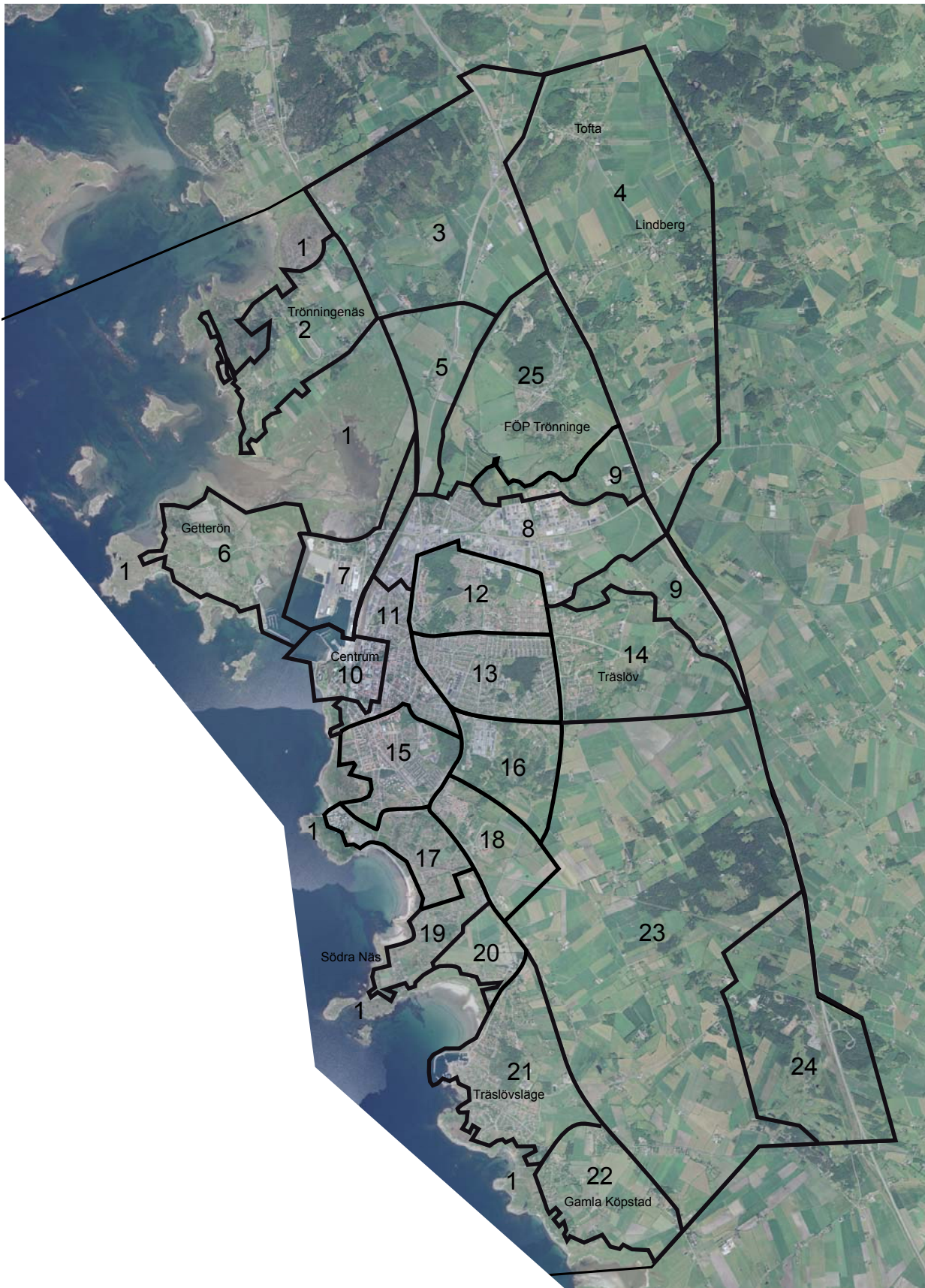
Vid lokalisering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till landskapsbilden, möjligheterna till goda ekologiska vatten- och avloppslösningar och rådande markanvändning.

Vid exploatering ska dagvatten i så stor utsträckning som möjligt tas omhand lokalt

Övrigt

Längs åar och vattendrag bör minst 6 m breda beväxta skyddsområden hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.





Riktlinjeområden i stadsområdet. Områdena finns även redovisade i större skala på karta 2.

GEOGRAFISKA RIKTLINJER

KUSTOMRÅDET

1

Kustområdet sträcker sig från Gamla Varberg till Getterön norr om staden och från Platsarna till Gamla Köpstad, med undantag av hamnområdet i Träslövsläge, söder om staden. Kusten är attraktiv för bad och friluftsliv och är till stora delar skyddad för de höga natur-, kultur- och friluftsvärdena som finns i området.

Norra kustområdet är riksintresse för natur- och friluftsliv och delar av den södra kuststräckan är riksintresse för natur- och kulturmiljövård. Inom kustområdet finns fem naturreservat: Balgö, Gamla Varberg, Getteröns fågelreservat, Västra Getterön och Gamla Köpstad. Flera av naturområdena omfattas även av Natura 2000.

Ingen ny bebyggelse tillåts inom naturreservaten och i övrigt råder mycket stor restriktivitet vid behandling av bebyggelseärenden i området.

Vid Himleåns mynning i Farehammarsviken bör möjligheten att anlägga en våtmark för rening av Himleåns studeras. Mellan Apelviken och Träslövsläges hamn bör strandområden hävdas genom fortsatt bete.

Riktlinjer

- Kustområdet ska bestå som naturområde.
- Inga åtgärder får vidtas som förändrar områdets karaktär som natur-, bad- och friluftsområde.
- Ingen ny bebyggelse än anläggningar och komplementbyggnader kopplat till natur- och friluftslivet tillåts.

TRÖNNINGENÄS

2

Yttre delen av Trönningenäs består av fritidshusbebyggelse som successivt omvandlas till åretruntboende. Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att komplettera området med helårsbebyggelse. Särskilda detaljplanebestämmelser reglerar bebyggelsens utformning med hänsyn till kustlandskapet.

Inre Trönningenäs är ett utbyggnadsområde för bostäder. Ett detaljplaneprogram finns för området där en etappvis utbyggnad av området föreslås med villabebyggelse på relativt stora tomter. I den östra delen närmast Bläshammar kan en högre exploatering vara lämplig.

Riktlinjer

- Fritidshusområde i nordväst ska bevaras som fritidsboende.
- Ny bebyggelse i de västra delarna av området bör prövas relativt restriktivt.
- Ny bebyggelse ska föregås av detaljplaner.
- Enstaka etableringar som kan hindra en utveckling av bostäder i inre Trönningenäs tillåts inte.

3

BLÄSHAMMAR OCH VARBERG NORD

I områdets norra del ligger Fågeldammen, som är värdefullt som tätortsnära naturområde. Kring Bläshammars skola byggs bostadsområde successivt ut.

Söder om Bläshammar finns öppen ängsmark med kopplingar ut mot havet. För att hålla dessa ytor öppna bör de hävdas genom bete.

Viss del av verksamhetsområdet Varberg Nord upplåts för handel med skrymmande varor. Översiktsplanen pekar ut möjlighet för området att växa på båda sidor om väg 41 och öster om E6. Trafikförsörjning till och från E6:an behöver studeras.

Riktlinjer

- Fågeldammen ska bestå som natur- och friluftsområde och ingen ny bebyggelse får tillkomma.
- Utanför detaljplanelagt område bör eventuell ny bebyggelse förläggas i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och landskap.
- Med skrymmande varor i Varberg Nord avses bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper.

4

TOFTA OCH LINDBERG SAMT OMGIVANDE JORDBRUKSMARK

Området består av jordbrukslandskap med inslag av betesmarker och lövskog samt samhällena Tofta och Lindberg. I norr finns Munkåns dalgång.

I norra delen av Tofta och på en avsats i slutningen av Skanebjär föreslås ny bebyggelse. Skanebjär är ett viktigt tätortsnära naturområde som i övrigt bör lämnas obebyggt. Lindberg är ett historiskt sockencentrum som innehåller bl.a. skola. Sydöst om samhället finns ett utbyggnadsområde för bostäder. Området som avgränsas av Lindbergsvägen, E6:an och väg mot Klastorp kan på sikt utredas för bebyggelse, enstaka byggnation i området prövas fram till dess mycket restriktivt.

Riktlinjer

- Ny bebyggelse ska i huvudsak lokaliseras till utbyggnadsområden som redovisas i översiktsplanen.
- Ny bebyggelse i Tofta och Lindberg ska föregås av detaljplan.
- Utanför detaljplanelagt område bör ny bebyggelse ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskapet.
- Stor hänsyn ska tas till Lindbergs värdefulla kulturmiljö.
- Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske.

DALGÅNGAR MED JORDBRUKSMARK KRING LINDHOV

Området består av öppet jordbruksområde i dalgångarna kring Munkån och Himleån i närheten av den kulturhistoriskt intressanta gården Lindhov och lämningar av staden Ny Varberg.

5

Riktlinjer

- Jordbruksmarken ska hållas öppen ut mot havet.
- Ingen ny bebyggelse tillåts utom för jordbrukets behov.
- Ny bebyggelse ska ligga i anslutning till befintlig och till utformning, material och färg anpassas till äldre lokala byggtraditioner.
- Lindhofs värde som kulturhistorisk miljö ska tas tillvara.

GETTERÖN

Hela Getterön är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Innanför strandzonen består området av jordbruk samt fritidshusbebyggelse, campingplats, serveringar och sommarbutik. Även viss del åretruntboende finns. Möjlighet till kompletterande bebyggelse finns inom gällande detaljplaner.

6

På den östra stranden finns en småbåtshamn och plats för båtuppläggning. På Getterön finns Varbergs flygplats.

De gröna kilarna mellan bebyggelsen har stor betydelse för Getteröns karaktär. Strandängarna på östra stranden, söder om Getterövägen bör hävdas genom bete.

Riktlinjer

- Pågående markanvändning (jordbruk, boende, fritidsbebyggelse, butik, camping och serveringar) ska bestå i nuvarande omfattning, mindre kompletteringar kan dock prövas efter utredning.
- Getteröns flygplats ska bestå i nuvarande omfattning.
- Sydöstra Getterön ska nyttjas för småbåtshamn.
- All ny bebyggelse ska föregås av detaljplan.

HAMNEN MED INDUSTRIOMRÅDE SÖDER OM GETTERÖVÄGEN

Området omfattar Varbergs hamn, reningsverket och de industriområden som ligger söder om Getterövägen utmed Östra Hamnvägen. Hamnens funktion är av riksintresse. En järnvägsanknytning från godsbangården till djuphamnen finns inom området. I södra delen av området finns lagerbyggnader som fungerar som en buffertzonen mellan stadsbebyggelsen och hamnverksamheten. I samband med dubbelspårsutbyggnad genom Varberg planeras ny godsbangård norr om Getterövägen. Efter järnvägsflytt får Östra Hamnvägen en tydlig funktion för angöring med bil- och busstrafik till det nya resecentrumet. Färjeläget planeras att flyttas till Farehamnen.

7

I norr gränsar området till Getteröns fågelreservat. En separat utredning har gjorts som belyser hamnverksamhetens påverkan på Natura 2000-områdets värden.

Riktlinjer

- Området ska nyttjas som hamn och därmed anknutna verksamheter samt reningsverk, värmeverk och avfallshantering.
- Mindre störande verksamheter bör lokaliseras till områdets södra del.

8

LASSABACKA, HOLMAGÄRDE OCH LUGNET

Området omfattar stadens största verksamhetsområde från Lassabacka till Holmagärde. Förutom verksamheter finns inslag av handel med skrymmande varor. Holmagärde är ett utbyggnadsområde för verksamheter. I områdets nordvästra del ligger bostadsområdet Lugnet. Området utgör en av stadens entréer.

Riktlinjer

- Området ska utvecklas som verksamhetsområde. Villaområdet i Lugnet ska bestå.
- Handel med skrymmande varor kan efter prövning förläggas till området. Med skrymmande varor avses bilar, båtar, möbler, inredningar, byggvaror, trädgårdsartiklar eller motsvarande varugrupper. Väster om Äckregårdsvägen – Stormhallsvägen inkluderas även handel med cyklar och TV/radio.
- Detaljhandel får inte tillkomma i verksamhetsområdet
- Innan utbyggnaden till dubbelspår klarlagts gäller mycket stor restriktivitet för tillstånd till nya projekt eller byggnader intill järnvägen.
- Det exponerade läget intill E6 och entrén till staden kräver en omsorgsfull gestaltning av bebyggelse och anläggningar.

9

HIMLEÅNS DALGÅNG OCH JORDBRUKSMARK KRING TRÄSLÖVS BY (2 OMRÅDEN PÅ KARTAN)

Området är en del av stadens randzon och består till stor del av jordbruks- och naturmark som bildar gräns mellan bebyggelse och jordbrukslandskap.

Hammerkulle och Himleåns dalgång i norr är ett värdefullt, kuperat naturområde. Söder om Himleån ligger Kvarnagårdens ridcenter. I söder finns småskalig jordbruksmark kring Träslövs by. Här ligger även Skultagårdens ridanläggning. Utbyggnadsområde för bostäder finns i anslutning till Skultagården. I området finns värdefulla naturområden. För att hålla de värdefulla hagmarkerna öppna, bör de hävdas genom bete.

Riktlinjer

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål inklusive Kvarnagården och Skultagårdens ridanläggningar
- Mycket stor restriktivitet bör iaktas vid bebyggelseprövningar förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets och ridanläggningarnas behov.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- Himleån, Hammerkulle och ängsmarkerna i Träslöv ska för framtiden bevaras som natur- och friluftsområde för bl.a. ridning och fiske.

STADSKÄRNAN, PLATSARNA, FÄSTNINGEN OCH VÄSTRA CENTRUM

Varbergs stadskärna är av riksintresse kulturmiljövård vilket innebär att inga förändringar som väsentligt förändrar dess karaktär får göras. Även Esplanadområdet ingår i riksintresseområdet. Stadskärnans väl avgränsade rutnätsplan från 1600-talet är bevarad. Småskaligheten i kvarter, tomt och byggnad ger en återkommande rytm trots att husen i sig har olika uttryck. Hur byggnadernas bottenvåningar används har stor betydelse för upplevelsen av gaturummet.

Utvecklingen av den nya stadsdelen Västra Centrum kommer att bli möjlig när järnvägen förläggas i tunnel. Ett nytt resecentrum norr om Magasinsgatan är en viktig del i denna utveckling. Övergripande planmål finns för Västra Centrum. Området väster respektive öster om Östra Hamnvägen kan omvandlas oberoende av varandra så snart respektive ytor görs tillgängliga. Kajen och hamnen har potential att utvecklas till offentliga rum med högsta kvalitet. Förutsättningar ska ges för nyttjande större delen av året.

Handeln i stadskärnan ska utvidgas till Västra Centrum i riktning mot det nya resecentret. Handelsstråk där byggnaderna utformas för handel i bottenplan ska ingå i området.

Byggnaderna i stadskärnan är placerade i gatuliv, sammanbyggda med varandra eller sammanhållna så att de bildar tydliga gaturum. Stora Torget och Brunnsparken är viktiga öppna ytor i kvartersstrukturen.

Platsarna, fästningen, stenbrottet, societetsrestaurangen med park, kallbadhuset, hamnmagasinet och tullhuset utgör värdefulla delar i den kulturhistoriska miljön i området.

Riktlinjer

- Stadskärnan inklusive Esplanadområdet ska utvecklas varsamt som blandad stadsbebyggelse med stort utbud av handel, servicefunktioner och kultur.
- Bostäder och verksamheter ska vara en viktig del av stadskärnans innehåll.
- Ny bebyggelse eller ombyggnader ska anpassas till rutnätsstadens skala och karaktär.
- Stadskärnans ursprungliga, väl avläsbara, form och struktur ska värnas.
- Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska bevaras.
- Byggnader i stadskärnan ska placeras i gatuliv för att markera gräns mellan gata och kvartersmark.
- Större nybyggnader ska ha en indelning av fasad i princip enligt den gamla tomtindelningen.
- Gång- och cykeltrafik ska prioriteras framför biltrafiken.
- Stadskärnans befintliga rutnätsstruktur ska utvecklas vidare i Västra Centrum.
- Västra Centrum ska utformas så att buller från hamnen skärmas.

11

STADSKÄRNANS OMGIVNING

Område i anslutning till stadskärnan med blandad bebyggelse av varierande ålder och karaktär. Östermalm, Södra Villastaden och Oskarsdal är värdefulla stadsdelar som utgör tydliga exempel på de villastäder som växte fram kring stadskärnan under slutet av 1800- och början av 1900-talet. Inom området finns få allmänna grönområden.

I norr ligger Getakärns kyrkoruin från 1200-1300-talet samt kvarteret Renen med byggnader som är av kulturhistoriskt intresse.

När järnvägen är utbyggd till dubbelspår finns möjligheter till förändring och stadsutveckling av kvarteren längs Birger Svenssons väg. Öster om resecentrum har kvarteret Renen och de anslutande kvarteren i söder potential för kompletteringar som kan bidra till att knyta ihop stadskärnan med Västra Centrum.

Riktlinjer

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillkommande bebyggelse ska utgå från den aktuella platsens specifika kvaliteter och möjligheter.
- Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning
- Östermalm, Södra Villastaden och området längs med båda sidor av Oskarsdalgatan ska tas tillvara som karaktäristiska delar av staden.
- Innan dispositionen av området kring järnvägen klarlagts gäller mycket stor restriktivitet för tillstånd till nya projekt eller byggnader inom berörda områden.

12

BRUNNSBERG OCH HÅSTEN

Bostadsområdena Brunnsberg och Håsten innehåller huvudsakligen flerbostadshus och radhus. Håstens torg har en viktig funktion som lokalt centrum och möjlighet finns att utveckla platsen med verksamheter och bostäder.

Brunnsbergsskogen, Håstensberget och S:t Jörgens kyrkogård bildar ett sammanhängande grönområde. Håstens fritidsområde och Håstensskogen har en viktig funktion som idrotts- och rekreationsområde. Möjligheter finns att komplettera området med nya idrotts- och fritidsanläggningar.

Riktlinjer

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Brunnsbergsskogen, Håstensberget och Håstensskogen ska tas tillvara som rekreationsområden.
- Håstens fritidsområde ska bestå och fortsätta utvecklas som idrotts- och rekreationsområde.

13

TRÄDLYCKAN, KARLBERG, LILLA TRÄSLÖV OCH FURUBERGSSKOGEN

I området ligger bostadsområdet Trädlyckan med flerbostadshus och grupphusbebyggelse. Söder om Magasinsgatan finns en trädgårdsstad med små flerfamiljshus och enfamiljshus, bostadsområdet Karlberg och gymnasieskolan Peder Skrivares skola. Förutom små förändringar kan möjligheter finnas för kompletteringar i områdets västra delar närmare centrum där bebyggelsen är av större skala.

Inom området finns få allmänna grönområden och vid komplettering med bebyggelse är det angeläget att ta tillvara den grönska som finns på kvartersmark.

Furubergsskogen har en viktig funktion som rekreationsområde. Söder om Furubergsskogen ligger bostadsområdet lilla Träslöv.

Riktlinjer

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- De befintliga bostadsområdenas kvaliteter ska tas tillvara.
- Det enhetliga egnahemsområdet kring Hedvägen ska tas tillvara som karaktäristisk del av staden.
- Furubergsskogen ska tas tillvara som natur- och rekreationsområde. Inga åtgärder får vidtas som begränsar användning eller försämrar nåbarheten.
- I Lilla Träslöv bör möjligheter skapas för att på stora fastigheter komplettera med fler bostäder.

ÖSTRA TRÄSLÖV

Område med bebyggelse i landskap med ängs- och hagmarker som har stora natur- och kulturvärden. Inom området finns Träslövs prästgård med beteshagar som är riksintresse för naturvård. Grönstråket ända från Furubergsskogen till östra Träslöv är viktigt.

I väster ligger bostadsområdena Nedregården, Erlandsgården och Sannes. Området är en del av stadens randzon, där nya bebyggelseområden föreslås norr och söder om väg 765. Befintligt verksamhetsområde i öster kan integreras i den nya bebyggelsen. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. Vid Bastekullen finns mark reserverad för framtida begravningsplats för Varbergs kommun.

För att hålla Prästgårdens artrika ängs- och hagmarker öppna bör området hävdas genom bete.

Riktlinjer

- Inriktningen för ny bebyggelse ska vara blandad bostadsbebyggelse med inslag av service.
- Ny bebyggelse inom området ska föregås av detaljplaneläggning.

14

- Utanför föreslagna bebyggelseområden ska landskapet bestå obebyggt.
- Vid utveckling inom området ska hänsyn tas till natur- och kulturvärdena.
- Bastekullens användning som lättillgängligt natur- och friluftsområde ska värnas.

15

APELVIKSHÖJD, HÄSTHAGA, SÖRSE OCH PÅSKBERGSSKOGEN

Inom området finns bostadsbebyggelse i form av villor, radhusbebyggelse samt flerbostadshus.

Framförallt i de mer storskaliga bostadsområdena som Sörse och Apelvikshöjd kan möjlighet till bebyggelsekompletteringar prövas. Villabebyggelsen utmed Hästhagaberget är exponerat mot kusten och gränsar till strandpromenaden vilket gör bebyggelsen känslig för kompletteringar. Vid kompletteringsbebyggelse ska området kvaliteter tas tillvara.

Öster om Falkenbergsgatan ligger landeriet Freden med sin park. Grönområdena Gamla och Nya Påskberget med Påskbergsvallen och evenemangsanläggning har viktiga funktioner som natur-, idrott- och rekreationsområden.

Riktlinjer

- Den blandade bebyggelsen ska behållas och utvecklas genom komplettering och förnyelse.
- Tillgången på lätt tillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning.
- Gamla och Nya Påskberget samt Påskbergsvallen ska fortsätta att utvecklas som natur-, fritids-, och rekreationsområde.

16

SJUKHUSOMRÅDET OCH PRÄSTAKULLEN

Området består av sjukhusområdet och ett sammanhängande natur- och rekreationsområdet öster om sjukhuset. I norr ligger även Prästakullens småhusbebyggelse samt en plantskola och en plantering med ett stort antal trädsorter.

Naturområdet är mycket attraktivt för rekreationsmöjligheter och kopplingarna ända från Påskbergsskogen ut till Hamraskogen är viktiga. Inom området finns ett större koloniområde. Det gamla betesområdet söder om sjukhuset har en värdefull flora och är en tillgång i landskapet.

Utbyggnadsområden för bostäder finns väster om Österleden. När Västkustbanan förläggs i tunnel kommer tunneln att mynna i områdets sydöstra del.

Riktlinjer

- Området ska nyttjas för sjukhus, bostäder och eventuellt mindre störande verksamheter. I övrigt ska området bevaras som natur- och friluftsområde med befintligt koloniområde.
- Åtgärder får inte vidtas som försämrar områdets värde som natur- och rekreationsområde.
- Successivt bör området, inklusive delar av sjukhusområdet, detaljplaneras som naturmark för att säkerställa det för framtiden.

17

APELVIKEN OCH KURORTEN

Området innehåller Apelvikens stugområden samt kurorten och Apelvikens camping. Det före detta sjukhusområdet är av riksintresse för kulturmiljövården. Det används idag som kurort, konferensanläggning, företagscentrum mm. En grupp flerfamiljshus har byggts i området.

Den planerade Kurortsvägen kommer att innebära en direkt vägkontakt mellan Apelviksleden och kurorten och campingens entré i norr.

Ett sammanhängande grönstråk längs Vrångabäcken knyter ihop området med Breared. Här ligger också kulturmiljön Svartekällan. När Västkustbanan förläggs i tunnel skapas nya möjligheter för att knyta ihop området med strandområdet.

Randens hög är ett mindre naturområde med en förhistorisk grav söder om Apelvikshöjd.

Riktlinjer

- Området ska nyttjas för fritidshusbebyggelse, camping och kurortsverksamhet med visst inslag av boende.
- Hänsyn ska tas till den kulturhistoriskt intressanta miljön kring Apelvikens kurort.
- Randens hög ska bevaras som naturområde med befintlig koloni i öster.
- Grönstråket längs Vrångabäcken ska värnas.

BREARED OCH JONSTAKA

Breared är ett av de senast tillkomna bostadsområdena med tillgång till service och handel i Breareds centrum och Jonstaka. Järnvägens nya sträckning ger nya förutsättningar för stadsdelens fortsatta utbyggnad.

Öster om Österleden finns ett utbyggnadsområde som i huvudsak ska användas för bostäder. Kopplingen till servicen i Breared och Jonstaka är viktig för detta utbyggnadsområde. Delar av området kan användas för att utveckla handel. Området utgör en av stadens entréer.

Ett sammanhängande grönstråk längs Vrångabäcken knyter ihop området med Apelviken.

Riktlinjer

- Breared ska inrymma bostäder av olika slag, verksamheter, offentlig och kommersiell service.
- Byggnation inom riktlinjeområdet ska föregås av detaljplaneläggning.
- Grönstråket längs Vrångabäcken ska värnas.
- Utbyggnadsområde öster om Österleden ska studeras utifrån ett helhetsperspektiv. Tät bebyggelse bör eftersträvas.

18

19

SÖDRA NÄS OCH NYGÅRD

Området består av helårsbebyggelse samt fritidshusbebyggelse som genom nya detaljplaner delvis givits möjlighet att omvandlas till helårsbebyggelse. Småindustrifastigheter finns mot Västkustvägen. För att behålla större öppna områden bör strandängar och naturmark hävdas genom bete.

Riktlinjer

- Området ska nyttjas för helårsboende med visst inslag av verksamhet.
- Västra delen av Södra Näs ska behållas för fritidshusbebyggelse.

20

NORRA TRÄSLÖVSLÄGE

Området består av småstugeområde, campingplatser och åkermark. Det öppna landskapet med utblickar från Västkustvägen mot havet är väsentligt att bevara.

Campingplatserna kan utvecklas inom gällande detaljplan.

Riktlinjer

- Nygård småstugeområde ska bevaras som fritidshusbebyggelse.
- Ingen ny bebyggelse får tillkomma mellan Södra Näsvägen och Södra Näs camping.

21

TRÄSLÖVSLÄGE MED OMNEJD

Den äldre delen av Träslövsläge, inklusive hamnen, är av riksintresse för kulturmiljövård. Krokiga, smala och stengärdesgårdskantade gator och den traditionella låga trähusbebyggelsen präglar området. Träslövsläge fiskehamn har en stor verksamhet. I närheten ligger småbåtshamnen. Det är viktigt att fiskenäringen kan bestå. Knarråsen är ett viktigt, centralt beläget natur- och rekreationsområde i Träslövsläge.

Vägnätet består av smala gator som inte har separata gång- och cykelvägar. Vid fortsatt utbyggnad av Träslövsläge bör trafikfrågor studeras, särskilt framkomlighet för cykel och buss.

Norra delen av Träslövsläge består av blandad fritids- och helårsbebyggelse. De flesta gällande detaljplaner medger små byggrätter. I sydöstra delen av Träslövsläge finns förutom bostadsbebyggelse handel, förskola och idrottshall.

Utbyggnadsområde för bostäder föreslås norr om Sejernäsvägen och vid Fiskebåtsvägen. En ny anslutning av Sejernäsvägen till Västkustvägen bör studeras. Verksamhetsområdet vid Tångvägen byggs successivt ut och ett nytt område föreslås öster om väg 760.

Riktlinjer

- I centrala delen av Träslövsläge ska karaktären av gammalt fiskeläge bestå.
- Riksintresset för kulturmiljövården ska beaktas.
- Hamnen ska nyttjas för befintlig verksamhet med möjlighet till utveckling som småbåtshamn.

- Norra delen av Träslövsläge ska nyttjas för fritids- och helårsbebyggelse.
- Knarråsen ska bevaras som natur- och rekreationsområde.
- Handel med skrymmande varor kan efter prövning förläggas till industriområdet vid Tångvägen.

GAMLA KÖPSTAD OCH OMGIVANDE JORDBRUKSMARK

Inom området finns bebyggelse i huvudsak i längs Lerjans väg och i norra delen där fritidsbebyggelse delvis övergått till helårsbebyggelse. I den södra delen finns fritidshusområden, med inslag av helårshus. Utbyggnadsområde för bostäder föreslås söder om Sejernäsvägen och väster om Västkustvägen. Bebyggelsen är omgiven av jordbruksmark fram till Västkustvägen.

Området gränsar i väster mot Gamla Köpstads naturreservat.

Riktlinjer

- I södra delen av Gamla Köpstad ska områdets karaktär av fritidshusbebyggelse bevaras. Ingen bebyggelse utöver gällande planer får tillkomma utom i en mindre grupp innanför befintlig bebyggelse centralt i området. Hushöjder bör hållas låga med hänsyn till det kustnära läget.
- Vid Lerjans väg är det lämpligt med en successiv naturlig utveckling av bebyggelsen. Denna ska föregås av detaljplan.
- Jordbruksmarken fram till Västkustvägen ska i huvudsak bestå. Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.
- De öppna grönstråken mot havet i södra delen av Gamla Köpstad ska bevaras

VARESLÄTTEN INKLUSIVE HAMRASKOGEN

Området är en del av stadens randzon och består av öppen jordbruksmark mellan Träslöv och Vare samt mellan Hamraskogen och Ås. För att på lång sikt möjliggöra en eventuell ny avfart från E6 och ny väg mellan E6 och Österleden reserveras mark. I planen föreslås ny bebyggelse vid Daberns väg och nytt verksamhetsområde vid Västkustvägen.

Norr om Vare ligger ett område med välbevarade fossila dyner med varierad hagmarksvegetation och en våtmark.

Hamraskogen är ett skogsparti med naturvärden i form av omväxlande och vacker hagmark. Skogen är värdefull som tätortsnära naturområde och för framtiden är kopplingen till staden viktig att utveckla. Mitt i området finns viss bebyggelse.

Riktlinjer

- Området ska i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål
- Stor restriktivitet ska iakttas vid bebyggelseprövningar i området norr om Himlevägen förutom när det gäller bebyggelse för jordbrukets eget behov. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad ska ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.
- Ny bebyggelse bör ligga i anslutning till befintlig och till utformning anpassas till omgivande bebyggelse och till landskap.

22

23

- Spridd bebyggelse i jordbruksmarken ska undvikas. Gränsen mellan stad och land ska vara tydlig.
- Hamraskogen ska bestå som skogsmark med hagmarker. Stor restriktivitet ska iaktas vid bebyggelseprövningar i området med hänsyn till områdets värde för friluftslivet.

24

HIMLE

Område vid E6 med väganslutning via väg 761 till Västkustvägen. Området består av golfbana, lekland, rastplats, restaurang, verksamheter och campingstugor. Öster om E6 finns vindkraftverk.

Översiktsplanen visar utbyggnadsområden för verksamheter både väster och öster om E6. Trafikförsörjning till och från E6:an behöver studeras.

Riktlinjer

- Området ska fortsätta att nyttjas för verksamheter.

25

TRÖNNINGE

För Trönninge med omnejd finns en fördjupad översiktsplan. Fördjupningen pekar ut möjligheter till nya bostads- och verksamhetsområden samt utveckling av service.

RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

RIKSINTRESSEN

En kort värdebeskrivning av riksintressena samt hur riksintressena hanteras redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen. Följande områden av riksintresse ingår i stadsområdet:

Friluftsliv

- Getterön - Årnäs – Balgöfjorden

Hamn och sjöfart

- Varbergs hamn samt anslutande farlederna 181a sträckning Ringhals-Bua-Sjön och 182.

Järnväg och anläggning för tågtrafik

- Västkustbanan och växlingsbangården
- Viskadalsbanan

Kulturmiljövård

- Platsarna och Varbergs innerstad
- Träslövsläge

Naturvård

- Klosterfjorden – Getterön
- Träslövsläge – Agerör
- Prästgården (Träslöv)

Vägar

- E6
- Riksväg 41
- Delen av väg 801 som förbinder väg 41 och Varbergs hamn.

Samtliga riksintressen för naturvård och friluftsliv finns beskrivna i kommunens förslag till naturvårdsprogram.

REGLER ENLIGT MILJÖBALKEN

Naturresevat

Inom stadsområdet finns fem naturresevat (se karta 3). För naturresevat gäller särskilda föreskrifter som är fastställda av länsstyrelsen eller kommunen.

Strandskydd

Inom strandskyddad zon får inte nya byggnader uppföras eller ändras så att de kan tillgodose ett väsentligen annat ändamål än de tidigare har använts till. Undantag gäller för åtgärder som behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket och som inte tillgodoser bostadsändamål.

Kommunen bestämmer om strandskyddsdispens och upphävande av strandskydd i detaljplan i de flesta fall. Länsstyrelsen beslutar om dispens i ärenden som rör försvarsanläggningar, allmänna vägar och järnvägar samt skyddade områden beslutade av andra än kommunen.

VILL DU VETA MER?

Mer information om riksintressen finns hos de myndigheter som pekar ut riksintressen: Trafikverket, Fiskeriverket, Naturvårdsverket, Energimyndigheten och Riksantikvarieämbetet.

Det generella strandskyddet vid sjöar och vattendrag omfattar mark- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Längs kuststräckan i kommunen är strandskyddet utökat till 300 meter.

Natura 2000

Natura 2000 är ett europeiskt naturskydds nätverk och bygger på art- och habitatdirektivet respektive fågeldirektivet. Tillstånd krävs för åtgärder som kan skada miljön i Natura 2000-områden. Ingrepp med negativa effekter på de utpekade naturvärdena får inte genomföras utan regeringens tillstånd. Följande områden finns inom stadsområdet:

- Västra Getterön
- Getteröns fågelreservat
- Balgö
- Gamla Varberg
- Gamla Köpstad

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT MB 4 KAP

Hela stadsområdet väster om E6 omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet. Vid prövning av ny bebyggelse eller anläggningar utanför de i översiktsplanen utpekade bebyggelseområdena ska dock turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Bestämmelserna innebär att endast mindre kompletteringar får ske inom befintliga fritidshusområden.

RAMSAROMRÅDEN

Som medlem av Ramsarkonventionen har Sverige åtagit sig att utpeka och bevara internationellt värdefulla områden med våtmarker och vattenmiljöer. Inom stadsområdet finns ramsarområdena Getterön och Träslövsläge/Morups tånge. Båda områdena är även naturreservat.

ÖVRIG LAGSTIFTNING

Väglagen

Enligt 47 § väglagen råder ett allmänt förbud inom 12 m från allmänna vägar att uppföra byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Kring E6 är den byggnadsfria zonen utökad till 50 meter och kring väg 41, 760 och 768 till 30 meter.

Kulturminneslagen

Fornlämningar, byggnadsminnen, kyrkor och kyrkogårdar är skyddade enligt kulturminneslagen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Detta kapitel innehåller en analys av vilka miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser planförslaget kan innebära.



KONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 2 § och miljöbalken 6 kap 11 § ska en miljöbedömning göras för översiktsplaner eller fördjupade översiktsplaner då de alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska utarbetas.

Kommunen ska samråda med länsstyrelsen om omfattningen av och detaljeringsgraden för miljökonsekvensbeskrivningen. Eftersom en fördjupad översiktsplan anger framtida mark- och vattenanvändning på en övergripande nivå, är även konsekvensbeskrivningen av en övergripande karaktär. I samband med fortsatt planering, vid bl a detaljplaneläggning för nya bostads- och verksamhetsområden, kommer mer detaljerade miljökonsekvensanalyser att tas fram.

AVGRÄNSNING AV KONSEKVENSBESKRIVNINGEN

Stadsområdet omfattar området väster om E6 från Gamla Varberg i norr till Gamla Köpstad i söder. Dessutom ingår Tofta och Lindberg med omgivande landsbygd i planområdet. Havet utgör gräns i väster. Planen redovisar mark- och vattenanvändning för cirka 20 år framåt.

Konsekvensbeskrivningen ska i först hand avgränsas till påverkan på:

- Mark- och vattenanvändning
- Natur-, kulturmiljö- och friluftsvärden
- Klimatet
- Människors hälsa (risk för olyckor, föroreningar av dricksvatten, förorening av mark)
- Tillgänglighet och jämlikhet (ålder, kön, socioekonomiska aspekter)
- Naturrisker (översvämning, ras)
- De lokala miljömålen
- Miljökvalitetsnormer

En bedömning har gjorts av planförslagets miljömässiga, ekonomiska och sociala konsekvenser. Nedan beskrivs konsekvenserna kortfattat utifrån planförslagets kapitelindelning.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ visar konsekvenser om planförslaget inte antas. Avsaknaden av långsiktiga strategier för utbyggnad inom stadsområdet kan leda till att utvecklingen inte sker i samma takt och med mindre avvägning gentemot andra intressen. Det innebär att föreslagen exploatering inte kommer till stånd. Planerad utbyggnad av Väst kustbanan i tunnel under staden förutsätts ändå att genomföras.

◀◀
BILDER PÅ FÖREGÅENDE SIDA
Lekplats, central grön stig, Östra
Träslöv, Torget i stadskärnan

STADSMILJÖ OCH UTVECKLINGSOMRÅDEN

Miljökonsekvenser

Planförslaget

- Rimliga gång- och cykelavstånd och förbättrad kollektivtrafik leder till färre bilresor och minskade utsläpp av växthusgaser.
- En tät och sammanhållen bebyggelse ger förutsättningar för utbyggnad av fjärrvärmenätet..
- Ny bebyggelse i Östra Träslöv innebär att områdets natur- och kulturhistoriska värden påverkas.
- Jordbruksmark försvinner då ny bebyggelse uppförs i anslutning till staden.
- En förtätning av staden kan leda till ökade bullerstörningar från vägtrafik och ökade mängder luftföroreningar.
- Verksamheter som påverkar omgivningen med buller, luftutsläpp och andra olägenheter placeras i särskilt utpekade verksamhetsområden vilket innebär att antalet boende störda av buller och luftföroreningar inte ökar.
- Om nya verksamhetsområden förläggs utanför staden riskerar transporter till och från arbetet att öka. Det är viktigt att nya områden kollektivtrafikförsörjs.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär mindre utsläpp av näringsämnen, metaller, gifter mm.

Nollalternativ

- En spridd bebyggelse och långt till service ger mer transporter och ökat bilberoende.
- En gles utbyggnad minskar förutsättningarna för fjärrvärmeutbyggnad.
- Små möjligheter till förtätning kan leda till att mer oexploaterad mark tas i anspråk och att det blir färre rekreations- och naturområden samt att möjligheterna till rationellt jordbruk försvåras.

Sociala konsekvenser

Planförslaget

- Att värna om Varbergs identitet och kulturhistoriska värden ökar Varbergs attraktivitet och ger en känsla av sammanhang och igenkänning som är viktig för människors trivsel och stolthet över sin stad.
- En attraktiv stadskärna med blandning av bostäder, service, handel och arbetsplatser ger en naturlig samlingsplats för kommunens invånare och besökare och skapar förutsättningar för möten och sociala aktiviteter.
- Blandstaden kan göra staden mer levande större delen av dygnet vilket ger en tryggare miljö att vistas i. Vid kompletteringsbebyggelse kan odsliga ytor byggas vilket gör områdena mer befolkade och trygga.
- Tillgång till fullt tillgängliga bostäder ger det möjlighet för äldre att anpassa sitt boende och ändå kunna bo kvar i sin del av stadsområdet.
- Närhet till förskolor och annan vardaglig service underlättar människors möjligheter att få en jämlik vardag att fungera.
- Tillgång till planlagd verksamhetsmark kan bidra till ökad sysselsättning.
- Ett varierat utbud av arbetsmöjligheter är en avgörande social faktor.
- Genom att undvika externetablering och ge utrymme för lokal

dagligvaruhandel skapas förutsättningar för service på nära håll vilket gynnar alla, även dem utan tillgång till bil.

- Förtätning i redan bebyggda miljöer skapar bättre tillgänglighet men ökar även trycket på staden vilket kan bidra till ökat buller och luftföroreningar vilket medför miljö- och folkhälsoproblem.

Nollalternativ

- Fortsatt bostadsbrist innebär negativa sociala konsekvenser. Ungdomars möjligheter till eget boende försvåras särskilt vid bostadsbrist.
- Ett ensidigt bostadsutbud kan få negativa sociala konsekvenser. Staden riskerar att få en uppdelning som inte inbjuder till möten och socialt utbyte, med segregerade stadsdelar som följd.
- Om företagsetablering försvåras genom brist på tillgång till planlagd mark, försämras arbetsmöjligheterna med risk för negativa sociala konsekvenser.
- Externhandelsetableringar skulle försvåra tillgången till handel för hushåll utan bil.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget

- Nya bostadsområden och förtätning innebär att fler får möjlighet att bo eller arbeta i stadsområdet. Fler invånare leder till ökade kommunala skatteintäkter.
- Utökat bostadsbyggande medför kostnader för kommunen för utbyggnad och drift av förskolor, skolor och äldreboenden.
- Fler gator och grönytor medför en ökad kostnad för kommunen för skötsel och underhåll.
- En utbyggnad av va-ledningsnätet innebär ökade kostnader för va-kollektivet. Kostnaderna blir lägre om ny byggnation sker där det redan finns ett utbyggt va-ledningsnät.
- En utbyggnad av Farehamnen samt flytt av färjeläget innebär stora investeringar, men det är en utveckling som är lönsam på lång sikt.
- Näringslivet ges möjlighet till utveckling, vilket kan ge god ekonomisk utdelning i framtiden.
- En tätare stad med fler människor ger större ekonomisk hållbarhet i de investeringar som görs.
- En förtätning av stadsområdet kan innebära svårigheter med dagvattenhantering, vilket medför ökade kostnader.

Nollalternativ

- Brist på planlagd mark för handel och industri gör det svårare för näringslivet att etablera sig.
- Varbergs attraktivitet minskar om det inte finns tillräckligt med planerade bostads- och verksamhetsområden som kan möta en långsiktig efterfråga.
- Långa avstånd mellan bostad, skola, arbetsplats och rekreation ger ökade kostnader för infrastruktur.

TRAFIK

Miljökonsekvenser

Planförslaget

- En prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik framför biltrafiken kan bidra till minskat buller och luftföroreningar, speciellt i stadskärnan.
- Att ge gående och cyklister högsta prioritet när flera trafikslag konkurrerar om utrymmet ger en fördel för dem som väljer hållbart resande.
- Lättillgängliga bilparkeringar i anslutning till stadskärnan minskar onödig rundkörning.
- Ökad järnvägsanknuten godshantering i hamnen bidrar till mindre luftföroreningsutsläpp.
- Utbyggnad av industrispår och kombiterminal ger goda möjligheter till miljöanpassade godstransporter.

Nollalternativ

- Bibehållen eller ökad biltrafik ger fortsatt höga utsläpp, bullerstörningar och sämre luftkvalitet.
- Godstransporterna miljöanpassas långsamt.
- Försämrad framkomlighet i stadsområdet i och med ökad biltrafik.

Sociala konsekvenser

Planförslaget

- Trafiksäkra miljöer med goda gång- och cykelmöjligheter inverkar positivt på folkhälsan. Det underlättar för ungdomar att själva ta sig till skolan och fritidsaktiviteter, vilket innebär en större frihet för individen.
- En väl utbyggd kollektivtrafik underlättar för framförallt ungdomar och äldre att ta sig till olika aktiviteter.
- Ett nytt resecentrum och prioritering av kollektivtrafiken förbättrar arbetspendling och resmöjligheterna för grupper som saknar tillgång till bil.

Nollalternativ

- En utebliven satsning på säkra gång- och cykelmiljöer ökar risken för trafikolyckor och innebär sämre möjlighet till vardagsmotion.
- För personer utan bil, samt äldre och funktionshindrade, kan det vara svårt att ta sig till olika platser om det är långa avstånd och dålig kollektivtrafik.
- En oförändrad kollektivtrafik ger sämre möjlighet till arbetspendling och serviceresor

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget

- För att utveckla kollektivtrafiken måste investeringar göras, men detta ger samhällsekonomiska vinster på lång sikt.
- Bebyggelse nära kollektivtrafikstråken ökar resandeunderlaget och därmed antalet resenärer.
- Utbyggnad av gång- och cykelvägar innebär ökade kostnader för underhåll.
- Utbyggnad av industrispår bygger på intresse och behov hos företagen.
- Ett nytt resecentrum och tunnel under staden ger förutsättningar för en mycket god ekonomisk utveckling av staden. Kommunens delaktighet i järnvägsprojektet innebär dock en betydande investering.

Nollalternativ

- Utan tillräckligt bra kollektivtrafik kan stadsområdet bli mindre attraktivt att bo i. Detta kan medföra försvagade kommunala skatteintäkter och ökade kostnader för kommunal service.

NATUR OCH REKREATION

Miljökonsekvenser

Planförslaget

- Tillgängligheten till rekreationsområden (bostads- och tätortsnära natur) består. Lättillgängliga grönområden för rekreation med hög kvalitet försämras inte av förtätning.
- Grönområden i stadsmiljön hjälper till att förbättra luftkvaliteten. Om dessa försvinner riskerar luften att försämras.
- Kustområdet bevaras för det rörliga friluftslivet och av naturvårdsskäl.
- Mindre grönområden tas i anspråk vid förtätning.

Nollalternativ

- En övergripande syn på grönområden riskerar att gå förlorad.
- Tillgången till grönytor (allmänt tillgänglig mark) i stadens närhet är låg.

Sociala konsekvenser

Planförslaget

- Den unika närheten mellan stadsområdet och havet och den möjlighet till naturupplevelser som det innebär har stor betydelse för både boende och besökare.
- Korta avstånd inom staden, utbyggnad av gång- och cykelvägnätet liksom satsningar på att värna viktiga kust- och rekreationsområden bidrar till att stimulera fysisk aktivitet vilket är positivt för folkhälsan.

Nollalternativ

- Tillgången till parker, grönområden liksom närhet till havet minskar.
- En spridd bebyggelse minskar möjligheterna till koncentrerade satsningar på rekreationsområden, idrottsplatser, lek- och motionsytor.
- Närmiljöns trygghet blir mer skiftande och glest utnyttjade områden upplevs som otrygga under delar av dygnet.
- Färre naturområden kan upplevas som ostörda då fler människor vistas i dem.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget

- En utveckling av grönytor och rekreationsområden medför ökade skötselkostnader för kommunen.
- Skyddsområden kring vattendrag av betydelse innebär begränsningar i markanvändningen, vilket kan påverka markägaren ekonomiskt.

Nollalternativ

- Stora begränsningar och kostnader finns redan idag.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Miljökonsekvenser

Planförslaget

- Om inte buller uppmärksammas tidig i planeringen vid förtätning finns risk att antalet människor som utsätts för bullerstörningar ökar.
- God beredskap och bra planering för klimatförändringar leder till färre akuta insatser.
- För att minimera eventuella konsekvenser av olycka vid transport av farligt gods ska hänsyn och riskaspekter uppmärksammas. I anslutning till rekommenderade transportvägar för farligt gods föreslås nya verksamhetsområden och utveckling av befintliga verksamhetsområden

Nollalternativ

- Beredskap för de konsekvenser klimatförändringar får saknas. Insatser för att lösa problem som uppstår får göras mer akut.
- Förorenad mark som inte saneras riskerar att påverka miljön och människors hälsa negativt och kan medföra stora kostnader.
- Om inte tillräcklig hänsyn till transport av farligt gods tas, kan eventuella konsekvenser vid olycka bli stora.

Sociala konsekvenser

Planförslaget

- Få bullerstörda och en god luftkvalitet ger en god folkhälsa.

Nollalternativ

- Bullerstörningar och dålig luftkvalitet påverkar människors hälsa negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget

- Eventuell sanering av förorenad mark innebär stora kostnader.
- En förtätning av stadsområdet kan innebära svårigheter med dagvattenhantering, vilket medför ökade kostnader.
- Energieffektiv byggnation innebär ökade investeringsutgifter på kort sikt, men blir på lång sikt lönsamt.
- För att klara bullerkrav vid förtätning krävs investeringar som innebär ökade boendekostnader.

Nollalternativ

- All förorenad mark behöver inte saneras.
- Det finns en risk att bebyggelse påverkas av översvämningar om inte tillräcklig hänsyn tas.
- Utan satsningar på miljövänlig energi och byggnation kommer inte vår klimatpåverkan att minska.
- Om bullerkraven inte följs finns ökad risk för ohälsa samt kostnader för att åtgärda problemet i efterhand.

LOKALA MILJÖMÅL

Planförslaget kan ge påverkan på de nationella, regionala och lokala miljömålen. Eftersom de lokala miljömålen utgår från lokala förhållanden i kommunen redovisas påverkan på dessa mål. De lokala miljömålen har sin utgångspunkt i de nationella och regionala målen.

KLIMAT OCH LUFT

(Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Skyddande ozonskikt)

Lokala miljömål för Varbergs kommun 2008-2015	Planförslaget	Nollalternativ
1. Klimatpåverkan ska minska genom ökad energieffektivisering och minskad användning av fossila bränslen. Den lokala produktionen och användningen av förnyelsebar energi ska öka.	Planen ger möjlighet till ökad energieffektivisering och minskad användning av fossila bränslen.	Användningen av fossila bränslen riskerar att öka samtidigt som energieffektiviteten riskerar att minska.
2. Utsläpp av koldioxid per invånare i Varbergs kommun ska som medelvärde för perioden 2010-2012 vara mindre än 4 ton per år, vilket motsvarar en minskning med cirka 10 procent jämfört med 2000 års nivå.	Planen verkar för minskade utsläpp av fossil koldioxid genom hållbara transporter.	Utsläppen riskerar att öka.
4. Energianvändningen i kommunens fastigheter ska effektiviseras och baseras på förnyelsebara energikällor.	Med utbyggnad i tätorterna ökar möjligheten till fjärrvärmeutbyggnad.	En mer spridd bebyggelse minskar möjligheter till fjärrvärmeutbyggnad.
Mål 3 och 5.	Ej relevanta.	

VATTEN

(Bara naturlig försurning, Ingen övergödning, Levande sjöar och vattendrag, Grundvatten av god kvalitet)

Lokala miljömål för Varbergs kommun 2008-2015	Planförslaget	Nollalternativ
1. Senast år 2015 ska minst 95 procent av antalet sjöar som är större än 1 hektar inte vara drabbade av försurning orsakad av människan.	Planen verkar för minskade utsläpp av försurande ämnen.	Även utan planen kommer åtgärder att genomföras genom EU:s vattendirektiv.

2. De av människan orsakade vattenburna utsläppen av fosforföreningar till sjöar, vattendrag och kustvatten ska som ett medelvärde för perioden 2013-2015 vara minst 15 procent lägre jämfört med 2000 års nivå.	Planen föreslår åtgärder för att minska näringsläckage till sjöar, vattendrag och kustvatten.	Även utan planen kommer åtgärder att genomföras genom EU:s vattendirektiv.
3. De av människan orsakade vattenburna utsläppen av kväveföreningar till kustvatten ska som ett medelvärde för perioden 2013-2015 vara minst 30 procent lägre jämfört med 2000 års nivå.	Planen föreslår åtgärder för att minska näringsläckage till sjöar, vattendrag och kustvatten.	Även utan planen kommer åtgärder att genomföras genom EU:s vattendirektiv.
7. Senast år 2015 ska marina miljöer med höga naturvärden ha ett långsiktigt skydd.	Skyddsvärda marina miljöer redovisas i planen.	Även utan planen har skyddsvärda marina miljöer skydd.
Mål 4, 5, 6 och 8.	Ej relevanta.	

MARK, BYGGANDE OCH BOENDE

(Giffri miljö, Säker strålnivå, God bebyggd miljö)

Lokala miljömål för Varbergs kommun 2008-2015	Planförslaget	Nollalternativ
1. Senast år 2012 ska de förorenade områdena i riskklass 1 vara undersöka och en god bild ha skaffats av förhållandena i den nordvästra delen av Varbergs stad.	Förorenade områden redovisas i planen.	Även utan planen har förorenade områden kartlagts.
2. Ny bebyggelse ska i ökad omfattning planeras så att det finns goda förutsättningar att utnyttja kollektivtrafik och cykel.	Ny bebyggelse planeras så att kollektivtrafik och cykel kan utnyttjas.	En mer spridd bebyggelse med långa avstånd kan minska användning av cykel och minskat underlag till kollektivtrafiken.
3. Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder ska ha minskat med 5 procent år 2010, jämfört med år 2000.	Om inte planeringen tar hänsyn till buller, kan mer bebyggelse och vägtrafik ge upphov till fler bullerstörningar istället för att minska dem.	Även utanför planen finns rekommenderade riktvärden.
4. Av den totala mängden hushållsavfall ska andelen insamlat material för återvinning (papper, glas, metall och plast) vara högre år 2010 jämfört med år 2000.	Återvinningsanläggningar ska vara lättillgängliga.	Svårtillgängliga anläggningar kan minska insamlingen.
Mål 5 och 6	Ej relevanta.	

NATUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

(Hav i balans, Myllrande våtmarker, Ett rikt odlingslandskap, Levande skogar, Ett rikt växt- och djurliv)

Lokala miljömål för Varbergs kommun 2008-2015

Planförslaget

Nollalternativ

1. Den våtmarksareal som fanns i kommunen år 2005 ska inte minska. Senast år 2015 har minst 120 hektar våtmark nyanlagts eller återskapats i odlingslandskapet med utgångspunkt från år 2005.

Planen förslår nyanläggning av nya våtmarker.

Även andra dokument förslår nyanläggning av våtmarker.

Mål 2.

Ej relevant.

3. De ur naturvårdsynpunkt mest värdefulla skogsarealerna i kommunen ska ha ett långsiktigt skydd samtidigt som de är tillgängliga för rekreation och friluftsliv.

Planen redovisar skyddsvärda naturområden.

Även utan planen finns ett visst skydd för vissa områden.

4. Kommunalt ägda natur- och skogsområden ska vårdas så att naturvärdena för rekreation och friluftsliv bevaras och tas tillvara

I planen betonas att områden för rekreation och friluftsliv ska tas tillvara. Utredningsområden för vindkraft motverkar inte detta.

Områden som används för rekreation och friluftsliv riskerar att gå förlorade.

5. Kommunen ska aktivt arbeta för att skydda och bevara den biologiska mångfalden. Bevarandestatusen för hotade arter i kommunen ska förbättras.

Planen redovisas värdefulla naturområden.

Särskilt viktiga områden riskerar att exploateras.

MILJÖKVALITETSNORMER

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft anger gränsvärden för olika luftföroreningar. Normerna är framtagna utifrån EU-direktiv och har implementerats i svensk lagstiftning. Gränsvärdena är satta utifrån hänsyn till vad människor och naturen tål och antalet ämnen som omfattas av miljökvalitetsnormerna har ökat efterhand. För utomhusluft finns normer för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (även för bensen och ozon från och med 2010).

Med utgångspunkt från mätningar som gjordes i Varberg i slutet av 1980-talet av svavel- och kvävedioxid i centrala staden, beräkningar av kvävedioxid och partiklar (PM10) på gator och vägar i Varberg och de förhållanden som föreligger kring de mest trafikerade trafiklederna i svenska större tätorter, görs bedömningen att gällande miljö kvalitetsnormer för dessa föreningar inte överskrids i Varberg. Dock hamnade partikelhalterna i några beräkningspunkter i närheten av gränsvärdet.

Under 2007 påbörjades en inledande undersökning av luftmiljön i centrala Varberg (GF Konsult AB). I denna undersökning konstaterades att gränsvärdet för dygnsmedelvärdet av partiklar riskerar att överskridas på några ställen på Västra Vallgatan. Därför genomfördes mätningar av partiklar (PM10), kvävedioxid och kolmonoxid på Västra Vallgatan under våren 2009 och våren 2010.

Med järnvägsutbyggnad och nytt resecentrum kommer Östra Hamnvägen att få en tydligare funktion att angöra resecentrumet med bil- och busstrafik och därmed avlasta Västra Vallgatan.

MILJÖKVALITETSNORMERNA FÖR VATTEN

Från december 2009 finns det miljö kvalitetsnormer för vatten. Alla vattenförekomster ska ha uppnått god status, både kemisk och ekologisk, för ytvatten samt kemisk och kvantitativ för grundvatten innan 2015. De flesta vattenförekomster i Varberg har dock fått en tidsfrist till 2021 får att nå normen god status.

Alla vatten är klassade. I de vattenförekomster som redan klassats med god eller hög status gäller att statusen inte försämras. Övervakning så att statusen förblir god eller hög kommer att genomföras. Ny verksamhet eller nya planer som riskerar att försämra statusen på vattnet får inte genomföras.

De vattenförekomster som klassats med måttlig eller dålig status kräver åtgärder. För dessa vatten kommer åtgärdsprogram att arbetas fram. Åtgärderna skiljer sig åt för olika vattenförekomster. Åtgärderna ska anpassas både till vilken sorts problem som finns i vattenförekomsten, möjligheterna till åtgärder just vid vattenförekomsten samt att det ska vara ekonomiskt rimligt att genomföra åtgärderna.

Kommunen deltar i vattenråd för Viskan, Himleån och Lygnern. Diskussioner pågår om att starta vattenråd även i det södra samt det norra kustområdet. Vattenråden ger en bra grund för arbetet med åtgärdsprogram för de vatten som inte uppnår god status.

LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN

Handlägg 7 f plancher
Varbergs kommun
Kommunstyrelsen

GRANSKNINGSYTTRANDE

1 (3)

2010-02-12

401-524-10

2010-02-22 CM

Dnr

KS 2009/0427

Stadsbyggnadskontoret
Varbergs kommun
432 80 Varberg

Granskningsyttrande enligt 4 kap 9 § Plan- och bygglagen över förslag till fördjupad översiktsplan för stadsområdet Varberg, Varbergs kommun.

Kommunen har sänt ett förslag till fördjupad översiktsplan för stadsområdet Varberg på utställning.

Länsstyrelsen har lämnat ett samrådsyttrande daterat 2009-07-03.

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 4 kap. 9 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Länsstyrelsen ska under utställningstiden avge granskningsyttrande över planförslaget. Av yttrandet ska det framgå om

1. förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken,
2. förslaget kan medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken,
4. sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

1. Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Inom området Trönningenäs föreslås en större bebyggelsegrupp inom riksintresseområdet enligt 4 kap MB. Enligt 2 § ska inom riksintresseområdet turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse komma till stånd endast som komplettering av befintlig bebyggelse. Enligt 1 § utgör riksintresset inget hinder mot utvecklingen av en befintlig tätort.

Trönningenäs kan inte anses som egen tätort eller ingå i tätorten Varberg. Länsstyrelsen har i översiktsplanens samrådsskede framfört att föreslagen utbyggnad borde minskas. Några förändringar har inte gjorts i utställningshandlingarna.

Länsstyrelsen menar att det är tveksamt om den föreslagna utbyggnaden utgör en sådan komplettering av befintlig tätort, som avses i 4 kap 1 § andra stycket

Postadress	Besöksadress	E-post	Telefon
301 86 HALMSTAD	Slottsgatan 2	halland@lansstyrelsen.se	035 - 13 20 00

MB. Omfattningen av framtida eventuell utbyggnad får prövas närmare i en detaljplaneprocess.

De synpunkter i övrigt avseende riksintressen, som framförts av länsstyrelsen under samrådet, har tillgodosetts i utställningshandlingarna.

2. Miljö kvalitetsnormer

Vattenmyndigheten Västerhavets vattendistrikt har i december 2009 beslutat om miljö kvalitetsnormer för vatten. Översiktsplanen bör kompletteras med en redovisning av detta och effekterna för efterföljande planering och myndighetsbeslut.

3. Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Planförslaget berör inte frågor om landsbygdsutveckling i strandnära lägen

4. Mellankommunala frågor

Planförslaget berör inte frågor av mellankommunalt intresse.

5. Hälsa, miljö- och riskfaktorer

Arbete med en kommunomfattande risk- och sårbarhetsanalys pågår. Den kommer att redovisa samlade riskfaktorer och bedömningar. Eftersom översiktsplanen i avvaktan på denna inte kan förtydligas i den utsträckning som länsstyrelsen framfört i samrådet, bör istället en tydlig hänvisning ske till den blivande risk- och sårbarhetsanalysen.

Redovisningen av förorenade områden bör kompletteras med en kort beskrivning.

TILLKOMMANDE RÅDGIVANDE SYNPUNKTER OCH BEDÖMNINGAR SAMT ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN

I avsnittet "Natur och rekreation" borde Getteröns fågelreservat tas upp som en tillgång för staden. Det är mycket ovanligt att en stad har en fågellokal av internationellt intresse inom gångavstånd från centrum.

Om de öppna marker som omger strandängarna vid Träslövsläge och Gamla Köpstad bebyggs minskar livsrummet för de fåglar, som söker föda i omgivningarna. En utbyggnad av områdena J och K riskerar därmed att leda till negativ påverkan på ramsarområdet "Träslövsläge-Morups tånge" och Natura 2000-området "Gamla Köpstad".

Nya verksamhetsområden vid Himle/Björkäng är tveksamma. En framtida etablering där kräver ett utförligt underlagsmaterial och ett med Vägverket gemensamt arbete för att bättre kunna bedöma lämpligheten.

Platsarna och Varbergs innerstad är av riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget borde redovisa en mer utvecklad beskrivning av hur planförslaget hanterar kulturmiljö- och de estetiska frågorna, bl.a. risken för negativ påverkan av förtätning och effekterna på miljömålet "en god bebyggd miljö".

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE

3(3)

2010-02-12

401-524-10

Planförslaget uttrycker höga ambitioner vad gäller rekreations- och grönytor. En prioriterad åtgärd bör vara att utarbeta en mer detaljerad grönplan, som bl.a. tar upp ansvars- och skötsel frågor.

Mot bakgrund av Riksrevisionens rapport "RiR 2009:5: En effektiv och transparent plan- och byggprocess, exemplet buller" uppmärksammas kommunen på att eventuella avsteg från rekommenderade värden för trafikbuller, som riksdagen beslutat om, bör föregås av riktlinjer för bedömningen.

Beträffande teknisk försörjning bör möjligheterna att samförlägga IT-infrastruktur med hög överföringskapacitet uppmärksammas vid utbyggnad av elnät och annan infrastruktur, t.ex. vid vindkraftsutbyggnad.

DELTAGANDE MM

Länsstyrelsen har sänt ärendet på remiss internt samt till Banverket, Fiskeriverket, Försvarmakten, Halmstads Flygplats AB, Luftfartsverket Göteborg Landvetter, Post- och Telestyrelsen, SGI, SGU, Skogsstyrelsen, Svenska Kraftnät, Swedegas AB, Transportstyrelsens luftfartsavdelning och Vägverket.

Erhållna remissvar har legat till grund för yttrandet.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsrådet Lisbeth Schultz, beslutande samt föredragande planarkitekt Kjell Pihl. Därutöver har länsarkitekt Cecilia Engström, naturvårdshandläggare Henrik Martinsson, miljövårdshandläggare Anna-Lena Olsson, riskhanteringsingenjör Rasmus Trymänder samt chefsjurist Peter Ardö deltagit.



Lisbeth Schultz


Kjell Pihl

Bifogas yttranden från:


Vägverket, Box 512, 301 80 Halmstad
Post- och Telestyrelsen, Box 53 98, 102 49 Stockholm
SGI, 581 93 Linköping

Kopia:

Ovanstående som lämnat yttrande
Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona
Planmappen



Varbergs kommun

POSTADRESS: Varbergs kommun, 432 80 Varberg BESÖKSADRESS: Engelbrektsgatan 15,  Östra Vallgatan 12
TELEFON VÄXEL: 0340-880 00 E-POST: ks@kommunen.varberg.se WEBBPLATS: www.varberg.se