

Översiktsplan för Varbergs kommun FÖRDJUPNING FÖR NORRA KUSTEN

Utlåtande



VARBERGS
KOMMUN



2013 fick planeringskontoret (numera samhällsutvecklingskontoret) i uppdrag att ta fram en ny fördjupning av översiktsplan för norra kustområdet. Detta utlåtande tillhör den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet.

Planen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Tjänstemän från kommunens förvaltningar och kommunala bolag har bidragit med kunskaper inom respektive expertområde.

Projektledare: Katrin Sahlqvist

Foton: Varbergs kommun där inget annat anges.

INLEDNING

Detta utlåtande är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under sommaren 2016, då den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för norra kustområdet ställdes ut. Det har varit ett stort engagemang för frågeställningarna bland de boende i området. Det har bland annat märkts i det stora antal synpunkter som inkommit samt under de möten som hållits under processens gång. Detta har gjort att förslaget hela tiden har kunnat förändras, utvecklas och förbättras.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 14 juni 2016 att sända fördjupning av översiktsplan för norra kustområdet på utställning mellan den 1 juli och 30 september 2016.

Hur samrådet har bedrivits

Remissinstanserna fick ta del av utställningshandlingarna för yttrande. Förslaget fanns tillgängligt på Varbergs kommuns hemsida, Kommunkansliet, Infotorget, Stadsbyggnadskontorets expedition, Komedianten samt på Bua bibliotek.

Den 21 augusti 2016 hölls ett informationsmöte för allmänheten i Väröbacka angående det föreslagna utvecklingsområdet för Väröbacka/Limabacka. Detta med anledning av föreslagen station i tätorten, inklusive kraftiga expansionsplaner om ca 2800 nya bostäder, samt verksamheter och service. Mötet var välbesökt och uppskattat av allmänheten. Från kommunen deltog representanter från politisk, chefs-och tjänstemannanivå. Ca 80 personer närvarade.

Totalt har drygt 70 yttranden inkommit från remissinstanser och boende i området. Vissa yttranden från de boende innehåller listor med namnunderskrifter beträffande föreslagen utveckling i bl a Väröbacka/Limabacka samt Bua Hamnplan. Yttrandena har sammanställts och besvarats i detta utställningsutlåtande.

Remissinstansernas yttranden har sammanfattats och bemöts en och en. De myndigheter m fl som inkommit med yttranden är Länsstyrelsen, (ger ett samlat yttrande även från Strålsäkerhetsmyndigheten, Forsvarsmakten, Trafikverket, Svenska kraftnät, Sveriges geotekniska institut samt Sjöfartsverket), Region Halland, Falkenbergs kommun, svenska kyrkan, hamn-och gatunämnden, socialnämnden, servicenämnden, byggnadsnämnden, Värö centerorganisationer, kristdemokraterna samt boende/verksamma i området.

Då flera av de inkomna synpunkterna från de boende/verksamma haft liknande synpunkter har vi valt att sammanställa dessa under respektive utvecklingsområde. De synpunkter som inte har någon geografisk koppling är samlade under ”övrigt”.

Vad är en fördjupad översiktsplan och vad styr den?

Alla kommuner är skyldiga att ha en aktuell översiktsplan som pekar ut hur kommunen tänker sig att använda de mark- och vattenresurser som ligger inom kommunens gränser. I det ingår att peka ut områden som är lämpliga att pröva för bebyggelse och infrastruktur, oavsett om kommunen själv är markägare, samt hur allmänna intressen som naturvård, rekreation och friluftsliv etc, ska tillvaratas. En kommuntäckande översiktsplan är vägledande och inte alltid särskilt specifik eller konkret. Därför arbetar många kommuner med att fördjupa översiktsplanen för olika delar av kommunens ytor i s k fördjupade översiktsplaner. I dessa kan kommunen vara mer konkret och tydligare visa viljeriktningen kring hur man vill att ett geografiskt avgränsat område ska utvecklas, bevaras och värnas långsiktigt. Det kan till exempel handla om kommunens planering för bostadsbyggnation och verksamhetsutveckling. I den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet har vissa områden beskrivits som utvecklingsområden, och de ligger i Stråvalla/Löftaskog, Bua, Väröbacka/Limabacka, Årnäs samt i Tångaberg. Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet ersätter den tidigare version som var daterad 2001.

Syftet med en översiktsplan/fördjupad översiktsplanen är emellertid inte att lösa detaljfrågor utan den är till för att skapa struktur och sammanhang för den kommande långsiktiga planeringen. När det gäller detaljfrågor löses de först i detaljplaneprocessen.

Genomförandet av den fördjupade översiktsplanen kommer att ske genom detaljplanering av de områden som pekas ut. Sådan planläggning initieras av mark- och fastighetsägaren och hanteras av Stadsbyggnadskontoret, med beslut i Byggnadsnämnden. Planläggningen bedrivs enligt Plan-och bygglagen och de krav på demokratisk process som ställs där. Detta innebär att de som är berörda av planerna kommer ges möjlighet att yttra sig vid flera tillfällen innan någon bebyggelse kan tillkomma i de beskrivna områdena.

Ändringar i planen efter utställning

De inkomna yttrandena i utställningsskedet har inte gett anledning till några större ändringar av den fördjupade översiktsplanen. Huvudsakligen handlar det om ändringar av redaktionell karaktär i form av korrigerande av text- och kartunderlag.

1.0 INKOMNA YTTRANDE FRÅN REMISS-INSTANSER; MYNDIGHETER, NÄMNDER OCH PARTIER M FL

Vi har valt att redogöra för de synpunkter som inkommit från respektive remissinstans samt bemöta dem nedan. Yttrandet från Länsstyrelsen finns i sin helhet som en bilaga till den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet.

1.1 Länsstyrelsen

Kartorna har blivit mer otydliga än i samrådshandlingen. Bl.a. flyter teckenförklaringen samman med själva kartbilden på flera ställen.

Kommunens bemötande

Kartorna kommer att korrigeras för ökad tydlighet.

Av planhandlingarna framgår numera att planområdet omfattar hela havsområdet till kommungränsen i väster. För tydlighetens skull behöver även samma område redovisas på kartan. I synnerhet när det gäller de förutsättningar och förslag som berör havsområdet.

Kommunens bemötande

Planområdets avgränsning i dess västra delar redovisas i karta i utställningshandlingen och denna kommer även att innefattas i antagandehandlingen.

Riksintresse för kommunikationer (sjöfart) är inte fullständigt redovisat. Kartbilden behöver tydliggöras.

Kommunens bemötande

Antagandehandlingen kommer att kompletteras med denna information.

Det är positivt att kraftledningar finns redovisade på flera av kartorna. Dock saknas en beskrivning av stamnätet som finns inom planområdet. Stamnätet är av yttersta vikt för elförsörjningen i hela landet.

Kommunens bemötande

Kommunen beaktar stamnätets betydelse i den kommande planeringen.

Länsstyrelsen saknar en redovisning av riksintresset enligt 4 kap. 4 § MB, (Högexploaterad kust). I handlingarna redovisas endast det område som av riksdagen utpekats som riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Det är detta område som kommunen beskriver under förutsättningar i planhandlingen. Vad som omfattas av 4 kap. 4 § MB framgår inte av planen. Det finns inte heller någon bedömning av hur detta riksintresse kommer att tillgodoses i den framtida markanvändningen.

Kommunens bemötande

Utställningshandlingen innefattar en karta som visar 4 kap MB (för Varbergs kommuns del handlar det om högexploaterad kust samt riksintresse för rörligt friluftsliv). Bedömning av riksintressenas påverkan enligt 4 kap MB finns i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram parallellt med arbetet med den fördjupade översiktsplanen..

Begreppet tätort har olika innebörd i olika sammanhang. För att ett samhälle ska anses som en tätort enligt länsstyrelsens mening bör det när det gäller fysisk planering krävas att bebyggelsen i samhället är förhållandevis samlad, att det finns ett antal permanentboende i samhället och att det finns viss samhällsservice (till exempel förskola/skola, kollektivtrafik och matbutik).

Kommunens bemötande

Varbergs kommun tillämpar SCB:s definition av begreppet tätort vilken används bland annat i internationell rapportering av befolkning m.m. Det är även SCB:s definition "... sammanhängande bebyggelse med högst 200 meter mellan husen och minst 200 invånare." som riksintresseutredningens betänkande Planering och beslut för hållbar utveckling (SOU 2015:99) använder sig av för att definiera vad som räknas som en tätort. Varbergs kommun gör därför bedömningen att det är denna definition av begreppet tätort som är vedertagen och bör användas.

Ovan kan läsas att Länsstyrelsen i Halland, utöver de krav som ställs enligt tätortsbegreppet, även ser vikten av att befintlig service finns på plats i de tätorter som är tänkta att utvecklas. Varbergs kommun menar att, i takt med att en tätort byggs ut med fler bostäder byggs även nödvändig samhällsservice ut (skolor, förskolor, infrastruktur), anpassad efter tätortens kommande behov och att det därmed inte behöver finnas full service redan innan utbyggnaden.

Varbergs kommun förespråkar hållbart resande till samtliga utbyggnadsområden. Möjlighet finns redan idag för visst kollektivtrafikresande från Årnäs mot Varberg samt att den relativt täta turtrafiken längs närbelägna väg 845 mot de större arbetsplatserna på Väröhalvön kan nyttjas av boende på Årnäs. Ett ökat befolkningsunderlag motiverar ytterligare satsningar på kollektivtrafiken i närområdet.

För framtida pendlingsmöjligheter via tåg visar kommunen ett förslag med Väröbacka/Limabacka som stationssamhälle. Samtliga presenterade utvecklingsområden i den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet ligger inom rimligt pendlingsavstånd från Väröbacka/Limabacka. Genom goda förbindelser mot stationssamhället skapas goda förutsättningar för ett hållbart resande. Utveckling av Årnäs och Tångaberg skapar även ett nödvändigt befolkningsunderlag för en eventuellt kommande station, samt mot satsningen på ökat resande på västkustbanan.

Enligt Region Hallands Trafikförsörjningsprogram är målet att det ska finnas en hållplats per tätort med utökad resenärs-service, enligt SCB:s kategorisering.

Beträffande kommunens syn att möjliggöra för utökad service på Årnäs kan läsas nedan.



Löftaskog, Bua och Väröbacka kan betraktas som tätorter.

Kommunens bemötande

Kommunen utgår från SCB:s definition av "tätort" och anser därmed att, förutom Löftaskog, Bua och Väröbacka, så är även Tångaberg och Årnäs tätorter. Enligt uppgifter från SCB har Tångaberg varit tätort sedan 1970 medan Årnäs först sedan senast gjorda mätning klassas som tätort.

Däremot anses att Tångaberg och Östra Årnäshalvön inte är att betrakta som tätort enligt den betydelse som ordet har inom fysisk planering. Det anses inte att de undantag som framgår av 4 kap. 1 § MB är tillämpliga. De utpekade områdena är alltför omfattande för att bedömas som komplettering till befintlig bebyggelse. Dessutom anser länsstyrelsen att orterna saknar service i form av livsmedelsbutiker, skolor mm. Med uttrycket "utveckling av befintliga tätorter" avses förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till en normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etc. Det befars därmed att riksintresse enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB påtagligt kan komma att skadas.

Kommunens bemötande

Årnäs har under de senaste åren haft en positiv befolkningsutveckling. Sedan 2010 har området haft en befolkningstillväxt på totalt 5 %. En betydande del består av de som tillkommit i samband med permanentning av fritidshus. Den största delen utgörs av personer som flyttat in från andra kommuner.

Varbergs kommun delar inte Länsstyrelsens uppfattning beträffande utvecklingsmöjligheterna för tätorterna Tångaberg och Årnäs. Årnäshalvön är sedan oktober 2016 klassad som tätort av Statistiska Centralbyrån, varför kommunen bedömer att planförslaget kan anses vara utveckling av befintlig tätort vilket då inte utgör något hinder för bestämmelserna om riksintresse i Miljöbalken.

Synpunkter har under samrådstitiden inkommit på grund av att Årnäs tidigare inte klassats som tätort enligt SCB. Kommunen har emellertid varit observant på utvecklingen på Årnäs, med allt fler permanentboende. Kommunen ser att utvecklingen kommer att försätta och tar därför initiativ till att få en balanserad utveckling som möjliggör, den ökade service som de boende efterfrågar och samtidigt värna de värden som finns natur-, kulturmiljö och rekreation.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådsskedet valde kommunen att påtagligt minska ner antalet föreslagna bostäder på Årnäs.

I utställningsskedet har Länsstyrelsen fört fram att Tångaberg inte utgör en tätort och att det därmed inte är lämpligt med den utveckling kommunen föreslår. Motsvarande synpunkt återfinns dock inte i samrådsyttrandet. Tångaberg har varit en tätort sedan 1970 enligt SCB:s definition. Redan i den knappt 30 år gamla ÖP 90 var kommunen tydlig med vikten av att Tångaberg växer i takt med att kommunen expanderar.

Beträffande Årnäs och Tångaberg är därmed avsikten att orterna, förutom bostäder, ska innefatta nödvändig samhällsservice. I den fördjupade översiktsplanen presenteras även ett serviceområde i de norra delarna av Tångaberg som är tänkt täcka upp för de lokala behov som finns i närområdet. Detta skapar i sin tur möjlighet fler att kunna bo i området samt ger förutsättningar för att på ett enkelt och hållbart sätt kunna nå service genom goda kollektivtrafikförbindelser.

Den ökning av bebyggelsen som skulle kunna accepteras i Tångaberg och på Östra Årnäshalvön är endast som kompletteringar till befintlig bebyggelse enligt 4 kap. 4 § MB. Med kompletteringar menas, enligt förarbetena, sådana tillskott till en befintlig bebyggelsegrupp, som innebär att det av fritidsbebyggelse ianspråkta området inte ökar nämnvärt i omfattning, eller tillskott som innebär en naturlig avrundning av ett bebyggelseområde. Även förtätningar inom befintliga bebyggelseområden kan normalt accepteras.

De föreslagna utbyggnadsområdena (Östra Årnäshalvön och Tångaberg) utgör inte sådan komplettering av befintlig tätort, som avses i 4 kap 1 § andra stycket MB.

Kommunens bemötande

Föreslaget utvecklingsområde i Tångaberg och delar av utvecklingsområdet på Årnäshalvön ligger inom ett riksintresse för friluftsliv vilket kan medföra konflikter med rekreationsvärden. Föreslagna utbyggnadsområden inom dessa utvecklingsområden ligger dock inte i de strandnära delarna utan främst inom eller öster om befintlig bebyggelse. I samband med framtagandet av förslaget har kommunen även planerat för bevarande och tillgängliggörande av de ”gröna” värdena.

Påverkan på riksintressets huvudsakliga värden, dvs. goda förutsättningar till bad, båtsport, fritidsfiske och naturupplevelser, bedöms som liten. I miljökonsekvensbeskrivningen är bedömningen att planförslaget medför måttliga konsekvenser för landskapsbilden.

Den utbyggnad av bostäder som föreslås för samtliga utbyggnadsområden i den fördjupade översiktsplanen ligger dels inom berörd tätort och dels i direkt anslutning till tätortsområdet.

Tillskottet av bebyggelse genom delvis förtätning, där möjlighet till detta ges, sker inom eller i utkanten av tätortsområdena som en naturlig utvidgning av respektive område. Detta kommer att illustreras tydligt i antagandehandlingen (tätortskarta som visar orternas utbredning samt föreslagna utvecklingsområden för bostäder). Med bostäder avser kommunen för samtliga utvecklingsområden permanentbostäder. Varbergs kommun bedömer att en utbyggnad av områdena Årnäs och Tångaberg enligt förslaget kan gynna tillgängligheten till närliggande besöksmål, däribland för friluftslivet. Detta utifrån att utbyggnaden av bostäder sannolikt kan tänkas innebära satsningar på infrastruktur vilket i sin tur ökar den allmänna tillgängligheten.

Planeringen ska förstås ske så att den kommande byggnationen inte påtagligt skadar de värden som finns, eller medför att känslan privatisering ökar.



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

Kommunens bemötande

Varbergs kommun är en attraktiv kommun med dess geografiska läge längs kusten och goda förbindelser i framförallt nord/sydlig riktning. Bebyggelsetrycket är högt och kommunen har därför tagit fram en bebyggelsestrategi för att tydliggöra var kommande byggnation bör ske. Dessa riktlinjer ligger till grund för det framtagna planförslaget för den fördjupade översiktsplanen. För varje förslaget utvecklingsområde har noggranna avvägningar gjorts för att hänsyn till platsens förutsättningar, gällande lagar/regler, kommunala strategier m.m. ska beaktas. I den fördjupade översiktsplanen betonas vikten av en varsam utveckling som sker i samklang med befintliga strukturer (gröna värden, befintlig bebyggelse, kulturvärden m.m.) och att det handlar om att värna och bevara de värden som finns.

I miljökonsekvensbeskrivningen kan följande läsas:

”Planområdet utgörs till stora delar av ett kustområde som via öppna, flacka odlingsmarker har en tydlig kontakt med havet. Därmed finns en stor risk för konflikt mellan ett stort exploateringsstryck och det rörliga friluftslivet. Genom att planförslaget koncentrerar planerad bebyggelse till utpekade utvecklingsområden, och i övrigt endast tillåter enstaka ny bebyggelse inom områden med särskilda bygglovs-kriterier minskar dock denna risk betydligt.”

Kommunen har även en tydlig strategi för var omvandling av fritidsbebyggelse till permanenta bostäder får ske. (Se mer i Fritidshusetredningen).

Föreslagna utvecklingsområden vid kusten omfattar dessutom generellt inte de mest strandnära delarna då dessa inte anses lämpliga för tillkommande bebyggelse. Kommunen har aktivt valt att inte placera bebyggelse här på grund av riksintresset. Detta bidrar till att stränderna fortsatt är tillgängliga för både närboende och allmänheten. Ur dessa synvinklar bedöms FÖP: en i miljökonsekvensbeskrivningen som positiv för det rörliga friluftslivet.

Den samlade bedömning kommunen gör är att markområdet är lämpligt för det ändamål förslaget innebär i form av ett tillskott av bostäder och viss service samt utbyggnad av nödvändig infrastruktur. Varbergs kommuns bedömning är att föreslagen utveckling av östra Årnäshalvön inte medför påtaglig skada på natur- och kulturmiljön och ser vikten av att hänsynstagande vid en eventuell exploatering.

I MKB:n anges, angående störningar på fågellivet utmed kusten, bl.a. att: "Väröbacka där en mycket omfattande utbyggnad av tätorten planeras, vilket indirekt kan påverka Natura 2000-området Båtafjorden negativt trots att utvecklingsområdet ligger ca 600 m från naturområdet" Länsstyrelsen bedömer att denna utbyggnad är tillståndspliktig enligt 7 kap. 28a § MB. Även den nya bostadsbebyggelsen i Bua kan komma att påverka Natura 2000-området. Prövningar enligt Natura 2000-reglerna av de båda bebyggelseområdena bör ske samtidigt och bör göras tidigt i planprocesserna.

Kommunens bemötande

Kommunen är positiva till att dessa punkter inkommit redan i Öp-skedet och kommer att beakta detta i kommande planering.

Strålsäkerhetsmyndigheten kommer att ge ett förslag på vilka beredskapszoner som bör finnas i framtiden, vilka verksamheter med joniserande strålning som bör omfattas av förordningen om skydd mot olyckor samt vilka kriterier i fråga om geografiskt område och förberedda åtgärder som bör gälla för respektive beredskapszon.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen är vi mycket restriktiva till utveckling i Ringhals närområde. Kommunen ser vikten av att beakta frågan om beredskapszoner i kommande planering, och kommer ta del av Strålsäkerhetsmyndighetens förslag med stort intresse.

I planhandlingarna framgår att kommunen tagit fram riktvärden, som stöd i den tidiga planeringen, för lägsta sockelhöjd över havsnivån. Länsstyrelsen anser att dessa riktvärden ska framgå av planhandlingarna.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet har Länsstyrelsens riktvärden tillämpats. Antagandehandlingen kompletteras med denna information.



För att klargöra de geologiska förutsättningarna i planområdet har det genomförts en översiktlig geoteknisk utredning. Utredningen pekar ut flera områden där en geoteknisk utredning behövs i ett senare skede för att klargöra markens lämplighet för byggnation. Några av utvecklingsområdena ligger på svämp-lan och/eller strandnära, där erosion och översvämning kan bli ett framtida problem. Därmed kan det inte uteslutas att vissa områden kommer att vara olämpliga för byggnation, varför formuleringen ”Inget av de studerade områdena med föreslagna utbyggnad kan sägas vara olämplig för byggnation”, bör förtydligas.

Kommunens bemötande

Den övergripande geotekniska utredningen som gjorts inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet ger en första indikation om var det är mer/mindre lämpligt att exploatera. De geotekniska förutsättningarna kommer att studeras mer ingående i eventuellt kommande detaljplaneskede. Generellt behöver de geotekniska förhållandena undersökas i samband med detaljplanering eller i bygglovsprocessen. Även för enstaka utbyggnader inom områden med särskilda bygglovs-kriterier måste de geotekniska förhållandena klarläggas i samband med bygglovsprövningen för att undvika problem med grundläggning, stabilitet, skred, erosion etc.

Länsstyrelsen noterar att utvecklingsområdet Östra Årnäshalvön inte omfattas av den översiktliga geotekniska utredningen. Utredningen belyser inte heller eventuella problem med stranderosion eller översvämning.

Kommunens bemötande

Den geotekniska utredningen kompletterades mellan samsråds- och utställningsskedet för att även innefatta föreslagen exploatering på Årnäshalvön. Denna geotekniska utredning fanns tillgänglig på Varbergs kommuns hemsida under utställningstiden.

Angående stranderosion och översvämning behandlas dessa områden i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram, även denna fanns tillgänglig på Varbergs kommuns hemsida under utställningstiden.

Länsstyrelsen anser att det bör läggas till en förklarande text om att kartan över förorenade områden är en ögonblicksbild. Förorenade områden kan både ha tillkommit samt åtgärdats.

Kommunens bemötande

Kommunen noterar detta.

Hela planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap MB. Länsstyrelsen är tveksam till att överhuvudtaget tillåta bebyggelse utanför de s.k. utvecklingsområdena, särskilt väster om Väst kustbanan. Stora delar av planområdet har en skraffering med lydelsen; Restriktiv hållning vid prövning av enstaka bebyggelse. Inom dessa områden finns möjlighet att pröva ny enstaka bebyggelse om den uppfyller vissa krav samt minst ett av de riktlinjer som kommunen anger. Länsstyrelsen anser att kraven/riktlinjerna är alltför lätta att uppnå.

Kommunens bemötande

Förtydliganden har gjorts av de tidigare framtagna bygglovsriterierna utifrån inkomna synpunkter.

I utställningshandlingen finns en karta som redovisar planområdet idag. Det framgår inte vad som avses med ”bor”.

Kommunens bemötande

De siffror som redovisas anger antal folkbokförda, dvs permanent boende och dessa har uppdaterats till antagandehandlingen.

Det stora bebyggelseområdet (f.d. delområde 11 och 2) har placerats så att ett odlingslandskap där värdefull betesmark och ett avsnitt i kommunens naturvårdsprogram kommer att beröras av exploatering, något som inte nämns i beskrivande text. Även om de delar av området som har höga naturvärden inte bebyggs kan bostadsbebyggelse i detta läge komma att förhindra att området sköts (betas) på ett sätt som bevarar naturvärdena.

Kommunens bemötande

Hänsyn tas i eventuellt kommande detaljplanering. Kommunen har så långt det är möjligt undvikit att ta värdefull jordbruksmark, och andra värdefulla områden i anspråk.

Under Teknisk försörjning står det att ”Kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och avloppsvatten bör upprättas för områden som omfattas av ny detaljplaneläggning, det gäller även framtagande av nya detaljplaner som ersätter befintliga.” Länsstyrelsen vill förtydliga att ansvar enligt lagen om allmänna vattentjänster kan finnas även utanför detaljplanelagt område.

Kommunens bemötande

Kommunen instämmer med Länsstyrelsens synpunkt.

Beskrivningen över strandskyddets utbredning stämmer inte. Mer korrekt kan stycket istället få lydelsen; Längs med havskusten är strandskyddet på många ställen utvidgat till 300m på land och i havet till 6 meters djup, men högst 300 meter. Inom områden av riksintresse enligt 3 kap 6 § MB för naturvård och friluftsliv är strandskyddet utvidgat till 300 meter från strandlinjen.

Kommunens bemötande

Stycket om strandskyddets utbredning kommer att ersättas med stycket ovan.

Det är positivt att förtätning av bebyggelse och verksamheter förläggs i områden där det finns befintlig kollektivtrafik och infrastruktur. För att kunna utgöra ett bra underlag för kommande detaljplanering bör dock den fördjupade översiktsplanen kompletteras med klargöranden vad gäller trafikfrågor och behoven av åtgärder i infrastrukturen.

Kommunens bemötande

ÅF har tagit fram en vägnätsutredning kopplat till den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet där detta behandlas.

Det är positivt att kommunen har utrett brister i GC-nät och har en rad föreslagna åtgärder, men det behövs en mer robust och analytisk utredning av vägnätet och hur det kommer att påverkas av kommunens utbyggnadsplaner. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om hur det ökande transportbehovet från den föreslagna utbyggnaden bedöms påverka det statliga vägnätet.

Kommunens bemötande

Behandlas i ovan nämnd trafiknätsanalys.

Det saknas en beskrivning av vilka konkreta åtgärder som kommunen avser att genomföra för att minska biltrafikökningen till följd av kommunens utbyggnadsförslag i planområdet

Kommunens bemötande

Varbergs kommun arbetar utifrån de riktlinjer som finns bland annat i bebyggelsestrategin och trafikstrategin som pekar mot att vi bör bygga ut längs större stråk, prioritera utbyggnad där vi redan har helt/delvis utbyggd infrastruktur samt att vi bör prioritera hållbara transportmedel framför bilen.

I den fördjupade översiktsplanen prioriteras strategiska hållplatser, i dokumentet tydliggörs vilka cykelvägar som bör prioriteras mellan viktiga målpunkter, samt att tillkomsten av en station möjliggör ett hållbart resande. I den trafiknätsanalys som tagits fram presenteras olika scenarier som vittnar om vikten av att kommunen följer framtagna strategier och mål för att minska bilresandet.



Kommunens målavvägning mellan de mål som rör hälsa och säkerhet kontra de mål som rör tillgänglighet och hållbara transporter kan med fördel tydliggöras i planen. Detta eftersom de stora målkonflikterna vid planering av ny bebyggelse är önskemålet om en transportsnål samhällsplanering kontra kraven på hälsosamma boendemiljöer.

Kommunens bemötande

den fördjupade översiktsplanen utgår från social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet och förslaget är avstämt med bland annat miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för att ta hänsyn till vikten av en god boendemiljö. Exempelvis ledde detta till att kommunen inte valde att gå vidare med det mest sydliga läget för en eventuellt kommande station i Väröbacka/Limabacka, utifrån främst risk för buller/utsläpp från närliggande verksamheter, som påverkar boendemiljön negativt.

Ett nytt kulturmiljöprogram är under framtagande. Det hade varit önskvärt att det nya kulturmiljöprogrammet hade varit klart och att det hade kunnat ligga till grund för den fördjupade översiktsplanen. Kommunen bör även lyfta fram den bebyggelseinventering som togs fram under 2009 i samarbete med länsstyrelsen och Kulturmiljö Halland.

Kommunens bemötande

antagandehandlingen kommer att innefatta information från senaste kulturmiljöprogrammet.

I handlingarna framgår att kommunen till stor del försökt att inte lägga etableringar i områden med höga kulturvärden. Detta är bra men det hade varit bättre om kommunen också hade kunnat presentera en tydlig strategi för hur kulturmiljövärden inom området för den fördjupade översiktsplanen långsiktigt ska förvaltas.

Kommunens bemötande

Planförslagets sammanlagda påverkan på kulturmiljön har bedömts bli relativt liten – måttlig beroende på hur väl planerade utbyggnader anpassas till omgivande kulturvärden. En stor del av planområdets höga kulturvärden har undantagits från etablering, men i anslutning till föreslagna utvecklings- och verksamhetsområden kan kulturlandskap, fornlämningar, kulturmiljöer påverkas negativt av utbyggnader.

En kulturmiljöutredning har under 2015-2016 tagits fram och kommer att utgöra ett viktigt underlag vid eventuellt kommande planering. Kommunen har även för avsikt att ta fram en strategi för kultur-och naturmiljövård samt rekreation.

Innan kommande detaljplaneläggning föreligger behov av att genomföra arkeologiska utredningar. Syftet är att klarlägga vilka kända fornlämningar som finns, samt att klarlägga om okända fornlämningar finns dolda under mark inom dessa områden.

Kommunens bemötande

Varbergs kommun avser beakta detta i kommande utredningar, och gör redan idag detta rutinmässigt i samband med planläggning.

Länsstyrelsen saknar ett avsnitt om kommunens dricksvattenförsörjning. I ett sådant avsnitt kan nuvarande och framtida dricksvattenförsörjning samt reservvatten försörjningen beskrivas.

Kommunens bemötande

Behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Havs- och vattenmyndigheten (HaV) ska presentera ett första utkast på kommande havsplaner. Havsplanen blir bättre om det tidigt blir känt vilka kommunala och regionala anspråk som finns, möjliga intressekonflikter och framtida utvecklingsplaner. Det är därför av största vikt att kommunen redovisar detta i planen.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen behandlas havsplanering under avsnittet "förutsättningar".

Varbergs kommun har fått medel från Länsstyrelsen för havsplanering. Detta arbete kommer dock inte vara klart till antagandet av den fördjupade översiktsplanen.

Det bör förtydligas att enligt rapporten Riskanalys av farligt gods krävs att baskraven ska vara uppfyllda.

Kommunens bemötande

Synpunkten hänvisar till tabeller angående riktlinjer för farligt gods i miljökonsekvensbeskrivningen. Kommunen ser vikten av att riktlinjerna beaktas.

Kommunen tar i miljömål nummer 6, Säker strålmiljö, endast upp Ringhals kärnkraftverk. Det är viktigt att tänka på att strålmiljön även innefattar elektromagnetiska fält, radon och UV-strålning.

Kommunens bemötande

Detta behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen.

1.2 Region Halland

I samrådsyttrandet efterfrågade Region Halland ett tydligare samspel mellan övergripande bebyggelse- och trafikplanering då befolkningen kommer fördubblas. Region Halland saknar fortfarande det i planförslaget där det inte framgår tillräckligt tydligt hur bebyggelse- och trafikplanering integreras med varandra för att uppnå en ekologisk hållbarhet som är ett av målen i planförslaget. Vilka är exempelvis kommunens strategier om resandet mellan befintligt/ny bebyggelse och det nya stationsläget? Hur kommer det statliga vägnätet att påverkas av planförslaget? Region Halland saknar ett vidare resonemang om förutsättningarna för ett hållbart resande i respektive utvecklingsområde. Det är bara avsnittet Väröbacka/Limabacka där ett utförligare resonemang om kollektivtrafik finns.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen beskrivs övergripande strategier, varav en av dem handlar om att planera kommande byggnation i serviceorter/orter längs befintliga kollektivtrafikstråk. Samtliga utvecklingsområden för bostäder och verksamheter har en nära koppling till de större stråken i området. Där det inte redan idag finns god utbyggd infrastruktur har vi i den fördjupade översiktsplanen föreslagit kompletterande utbyggnad av denna, till exempel genom att tydliggöra kommande behov av gång- och cykelvägar, där sådana saknas, samt möjliggörande av ett hållbart resande i exempelvis

utvecklingsområdet vid Värömotet. Detta ligger till god grund för kommande mer djupgående planering för respektive utvecklingsområde.

Att kommunen valt att belysa kollektivtrafikfrågan ytterligare för utvecklingsområdet Väröbacka/Limabacka beror på att detta område skiljer sig i omfattning från de övriga utifrån att man här planerar för en kommande station, i kombination med en stor utbyggnad av bostäder och verksamheter. Här är kollektivtrafikfrågan central då det dels handlar om att möjliggöra ett hållbart resande mot stationsområden och dels att skapa goda förutsättningar för ett hållbart resande inom utvecklingsområdet i takt med att området byggs ut.

Under rubriken God livsmiljö att en god livsmiljö i samhällsplaneringen handlar det ofta om att det ska finnas förutsättningar för en enkel vardag med bra tillgång till kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. Även i de övergripande strategierna i samma avsnitt framgår att byggnation ska ske koncentrerat till serviceorterna och få utvalda punkter längs befintligt kollektivtrafikstråk. Det saknas dock en fortsättning på dessa resonemang, även längre fram i planförslaget.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen syftet är att i den fördjupade översiktsplanen presentera förslag på hur man övergripande kan planera mot målet om en långsiktigt hållbar utveckling genom att satsa på bland annat en god livsmiljö.

I den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet beskrivs detta som att förutsättningar finns för en enkel vardag med bra tillgång till kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service, en boendemiljö fri från föroreningar och störningar, enkel tillgång till natur- och kulturmiljöer samt områden för rekreation och friluftsliv. Vidare beskrivs en god livsmiljö som att den ska främja möten mellan människor i olika åldrar och socioekonomiskt sammanhang, vara inkluderande och trygg samt att den skapar förutsättningar för ett långsiktigt boende. Dessa tankar genomsyrar hela det kapitel som berör planförslaget.

Ett exempel är kommunens ambition att varje föreslaget utvecklingsområde ska innehålla en varierad bostadsbebyggelse.

Detta kan i sin tur främja en god livsmiljö för människor i olika åldrar och socioekonomiska förutsättningar. I exempelvis Väröbacka/Limabacka tar kommunen ett helhetsgrepp för att på så sätt skapa en hållbar samhällsutveckling för ett eventuellt stationssamhälle med fokus på bland annat en god livsmiljö.

Under förslaget för Väröbacka/Limabacka kan läsas att kommunen, utöver bostäder, ser vikten av en tillkomst av grönområden, grönstråk, tätortslekplatser och andra gemensamhetsytor för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten i området. Vidare beskrivs vikten av att planering av en tätort/serviceort inte ska ske på bekostnad av annan utveckling och att det för Väröbacka/Limabacka handlar om att bygga ihop befintliga samhällen på ett hållbart och strategiskt sätt. Detta kan i sin tur knytas an till målet om en god livsmiljö.



Under avsnittet Kollektivtrafik beskrivs regionens mål för kollektivtrafiken. Nytt trafikförsörjningsprogram för Halland antogs i april i år och utställningsförslaget bör justeras därefter. På samma sida finns även ett avsnitt om stråk och noder. Detta bör knytas an till det arbete som pågår med bytespunkter med utökad resenärsservice.

Kommunens bemötande

Åtgärdas till antagandehandlingen.

Ett flertal platser pekas ut där kommunen ser behov av nya GC-vägar. Vissa av de föreslagna GC-vägarna i kartbilden återfinns inte bland de uppräknade förslagen.

Kommunens bemötande

Åtgärdas till antagandehandlingen.

Det är positivt att kommunen pekar ut platser där GC-vägar behövs men Region Halland har inte möjlighet att prioritera fler åtgärder till 2020. Förslagen bör därmed hanteras i processen för framtagandet av nästa regionala cykelplan.

Kommunens bemötande

Varbergs kommun instämmer att det är ett rimligt förhållnings-sätt, och tar med detta i det framtida prioriteringsarbetet.

Texten om trafikförsörjningsprogrammet bör uppdateras då detta antogs i regionfullmäktige i april 2016; bör omformuleras till att trafikförsörjningsprogrammet aktualiseras vart fjärde år i samband med ny mandatperiod.

Kommunens bemötande

Uppdateras till antagandehandlingen.

Under regional infrastrukturplan kan det även framgå att det är i den regionala cykelplanen som prioriteringar av cykelåtgärder på det regionala vägnätet görs.

Kommunens bemötande

Uppdateras till antagandehandlingen.

I stycket med rubriken Regionala styrdokument skulle med för-del även den regionala bredbandsstrategin kunna nämnas.

Kommunens bemötande

Uppdateras till antagandehandlingen.

Stycket om Kattegattleden kan med fördel läggas till att leden invigdes 2015. I kartbilden är ledens sträckning felaktig genom Bua.

Kommunens bemötande

Uppdateras till antagandehandlingen.

1.3 Falkenbergs kommun

En framtida järnvägsstation i Väröbacka/Limabacka kan komma att påverka Falkenbergs kommuns strävan till snabbare persontransporter. Ytterligare ett stopp med regionaltågen skulle höja restiden från Falkenbergs kommun till Göteborgsregionen. Det är därför av vikt att påpeka att Falkenbergs kommun motsätter sig ytterligare en station på Västkustbanan. Detta för att även fortsättningsvis säkerställa snabba persontransporter.

Kommunens bemötande

Frågan om en station i Väröbacka har länge diskuterats och i den fördjupade översiktsplanen för Norra kusten som antogs 2001 fanns potentiella stationslägen utmarkerade. Varbergs kommun, närbelägna verksamheter och andra intressenter ser en stor vinst i en tillkomst av en station i Väröbacka, och därför behandlas frågan även i denna fördjupade översiktsplan.

Att kollektivtrafiken kan erbjuda snabba persontransporter ser Varbergs kommun som en viktig del men även att skapa förutsättningar för så många som möjligt av kommunens invånare att resa hållbart. En etablering av en station i Väröbacka ser Varbergs kommun som ett steg i rätt riktning.

Något beslut om en eventuell station i Väröbacka har dock inte tagits vid framtagandet av den fördjupade översiktsplanen. Kommunen strävar mot att detta genomförs så snart det är möjligt och genom att frågan om station är högt prioriterad är även tillkomsten av bostäder och verksamheter här högt prioriterad.

1.4 Svenska kyrkan

I beslutet för en framtida station bedömer Göteborgs stift att kostnadsbilden kommer ha mycket avgörande betydelse. Göteborgs stift anser också att det ur ett samhällsperspektiv är viktigt att det finns tillräckligt med områden runt tågstationen som kan vara möjliga för bebyggelse. Oavsett var stationsläget hamnar i mellersta eller norra läget så anser Göteborgs stift att det finns en betydande ekonomisk samhällsnytta i att ha bostadsområden placerade så att hämtning och lämning på skolor/förskolor går att samordna på vägen till och från en tågstation.

Kommunens bemötande

Som utgångspunkt i studien för Väröbacka/Limabacka som stationssamhälle har den så kallade stationsnärlighetsprincipen funnits med. Enligt denna princip bör station, service, verksamheter och bostäder planeras gemensamt och utrymme för dessa delar inklusive grönområden, kommunal service m.m. innefattas i utvecklingsområdet för Väröbacka/Limabacka. Närheten mellan bostäder, verksamheter, station, service skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande enligt prioritetsordningen gång, cykel, buss, bil. Hur strukturen kommer att se ut får arbetas fram i det fortsatta planeringsarbetet.

1.5 Hamn- och gatunämnden

Det utställda förslaget är tydligt förkortat avseende trafikförslag. Översiktsplanen hänvisar nu till en separat vägnätsutredning som kortfattat sammanfattas i huvuddokumentet. Viktiga vägnätsförbättringar och ändringar behöver dock vara med och bearbetas i översiktsplanens huvuddokument.

Kommunens bemötande

De åtgärdsförslag som presenteras i vägnätsutredningen/analysen berör huvudsakligen det statliga vägnätet där kommunens rådighet är begränsad. Utifrån inkomna synpunkter under samrådsskedet och kommunens egen bedömning avsågs det därför lämpligt att endast beröra området översiktligt i utställningshandlingen och med hänvisning till framtagna utredningar för ytterligare information. Den utredning som gjorts utgör ett viktigt underlag vid eventuellt kommande detaljplanering och visar tydligt på vikten av att arbeta med hållbart resande och vilka konsekvenser det kan få om vi inte följer uppsatta mål och riktlinjer.

Det utställda förslaget hänvisar till naturvärden och rekreativa värden så som de beskrivs utifrån en översiktlig planeringsnivå (riksnivå och EU nivå). Det lokala perspektivet behöver dock ges en mer framträdande plats. I planområdet Norra kusten finns det platser som har eller kan få ökad lokal eller regional betydelse. Detta lokala planeringsunderlag behövs för att på ett bra sätt kunna bereda plats för ökad bostadsbebyggelse.

Kommunens bemötande

Syftet med en fördjupad översiktsplan är huvudsakligen att visa kommunens intentioner om långsiktig övergripande utveckling inom ett avgränsat geografiskt område samt vilka områden som ska värnas och bevaras utifrån natur- och kulturvärden samt rekreation. Det lokala perspektivet beaktas i högre grad i senare skeden i planprocessen.

Hamn- och gatuförvaltningen bidrog med synpunkter inför samrådshandlingen. Förvaltningen beklagar att man inte har beretts möjlighet att delta vid bearbetningen mellan samrådshandling och utställt förslag av den fördjupade översiktsplanen. Bearbetningen av inkomna yttranden samt revideringen av förslaget till fördjupningen för Norra kusten har skett i princip utan förvaltningens medverkan. Hamn- och gatuförvaltningen anser att förvaltningens kompetens bättre behöver tas tillvara i kommunens gemensamma arbete med översiktsplanering.

Kommunens bemötande

Mellan samråds- och utställningsskedet hölls möten med samhällsbyggnadsförvaltningarna, däribland representanter från hamn- och gatuförvaltningen, för avstämning av specifika frågeställningar inför kommande utställningsskede. De synpunkter som kom in har legat till mycket god grund för ställningstaganden som gjorts och avspeglas i det förslag som tagits fram.

1.6 Socialnämnden

Planområdets orter bör utformas så att människor oavsett ålder, kön eller funktionsnedsättning ska kunna vara fullt delaktiga i samhällslivet. Det är viktigt att bostadsbebyggelsen planeras med bostäder i olika storlekar och upplåtelseformer, detta är en förutsättning för en blandad befolkning. Hyresrätter bör prioriteras i områden som samlar denna form då alla inte har möjlighet att köpa sin bostad. Korta avstånd mellan bostäder och service är viktigt för att öka tillgängligheten. Bostäder, områden, lek- och mötesplatser bör utformas så att de är tillgängliga för personer med olika funktionsnedsättningar. I de utpekade serviceorterna bör det planeras för bostäder och mötesplatser för den äldre befolkningen. Det är viktigt att det avsätts mark i Väröbacka för ett särskilt boende för äldre samt eventuellt även boende för personer med funktionsnedsättningar.

Kommunens bemötande

Det är viktigt att utvecklingen inom planområdet sker utifrån social hållbarhet. Mer om detta kan exempelvis läsas under avsnittet mål och strategier; god livsmiljö samt ”att tänka på vid exploatering” i planförslaget. Varbergs kommun arbetar för fler bostäder i olika upplåtelseformer (kommunfullmäktigemål) för att på så sätt kunna erbjuda möjlighet för personer i t ex olika åldrar och med olika behov att kunna bosätta sig i området och detta har även legat till grund vid framtagandet av planförslaget till den fördjupade översiktsplanen.

Det är viktigt att kommunen arbetar för en bredbandsutbyggnad i hela kommunen, även i de områden som ligger utanför tätorterna.

Kommunens bemötande

I den fördjupade översiktsplanen kan följande läsas; Varbergs kommun arbetar för att 90 % av kommunen ska ha bredbandstäckning 2020 och att 100 % nås 2025. Utbyggnaden ska enligt ett regeringsbeslut ske på marknadsmässiga grunder, vilket innebär att flera privata aktörer bygger ut i takt med företags och privatpersoners efterfrågan.

Kommunen har ett ansvar för bredbandsutbyggnaden, dels genom sitt planmonopol och sin bestämmanderätt över mark – och vattenanvändning, men också genom att långsiktigt säkra att ett stamnät av fiber byggs ut de fall marknaden inte gör det. Region Halland och Varbergs kommun samarbetar för att de delar som ligger i områden som inte är marknadsmässigt lönsamma ska få samma möjligheter som tätortsområden.

1.7 Byggnadsnämnden

Vad gäller målet att värna och tillgängliggöra natur- och rekreationsområden saknar stadsbyggnadskontoret en utvecklad strategi.

Kommunens bemötande

Kommunen har en tydlig strategi för var omvandling av fritidsbebyggelse får ske samt att huvuddelen av kustområdets områden med höga natur- och rekreationsvärden undantas från exploatering och detta bidrar till att tillgängliga strövområden bibehålls längs med havet i stora delar av planområdet. Föreslagna utvecklingsområden vid kusten omfattar dessutom generellt inte de mest strandnära delarna då dessa inte anses lämpliga för tillkommande bebyggelse. Detta bidrar också till att stränderna fortsatt är tillgängliga för både närboende och allmänheten.

Ett av de fördjupdrag som kommunen ser ett av behov av och som beskrivs i antagandehandlingen är strategi för natur- och kulturvård samt rekreation.



Enligt utställningsförslaget ska ingen ny samlad bebyggelse tillkomma utanför de fem utpekade utvecklingsområdena för bostadsbebyggelse. Ny enstaka bebyggelse kan dock tillkomma utanför utvecklingsområdena, men de ska då prövas restriktivt och följa föreslagna bygglovskriterier. Förslaget har blivit tydligare med två delområden men det är fortfarande väldigt detaljerat och undantagen är delvis otydliga. Syftet med det andra undantaget där generellt ingen ny bebyggelse tillåts är otydligt, vilken sorts avstyckning menar man underlättar för jordbruksföretagen? Innebär en redan avstyckad tomt inom område där generellt ingen ny bebyggelse tillåts att man inte får bebygga den? Undantag 2 och 3 under område med möjlighet att pröva ny enstaka bebyggelse, bostäder, är inte konsekventa när det gäller landskapsbilden.

Kommunens bemötande

Revideringar har gjorts av bygglovskriterierna utifrån inkomna synpunkter.

Idag är området kring Ringhals (Lingome) ett område där ingen ny bebyggelse tillåts, enligt det förordnande som finns har tomter styckade innan 1968 fått bebyggas, ska detta inte gälla längre?

Kommunens bemötande

Den fördjupade översiktsplanen behandlar inte enstaka tomter, utan utifrån den helhetsbedömning som gjorts med hänsyn till platsens förutsättningar, riksintresse/restriktioner m.m. Därigenom har bedömningen gjorts att det inte är lämpligt med utbyggnad av bostäder i Ringhals närområde.

För tydlighetens skull anser stadsbyggnadskontoret att man i samrådsredogörelsen måste kunna utläsa vilka myndigheter som inkommit med synpunkter.

Kommunens bemötande

Vi beaktar denna synpunkt och har valt ett annat upplägg till utlåtandet än till samrådsredogörelsen.

Kapitlet om planens genomförande är borttaget. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är en viktig del i en översiktsplan.

Kommunens bemötande

Till antagandehandlingen kommer detta kapitel att finnas med.

1.8 Värö centerorganisation

Planprogrammet måste harmoniseras när det gäller frågan om befolkningsunderlag för en hållplats för Öresundstågen. Vi anser att det redan idag finns tillräckligt med underlag beaktat även omkringliggande orter.

Kommunens bemötande

Varbergs kommun ser en möjlighet att tillskapa ca 3800 nya bostäder inom norra kustområdet vilket skulle kunna ge drygt 8000 nya invånare. Viktigt är även att se till boende i närområdet som kan tänkas ingå i Väröbackas upptagningsområde för en station. Ett ökat befolkningsunderlag i närområdet, utifrån stationsnärlighetsprincipen, ökar motiven till behovet av en station och bidrar till den regionala utvecklingen.

Målbilden är pendeltågsstation/hållplats och inte järnvägsstation och att FÖP följaktligen därför bör använda begreppet pendeltågsstation eller hållplats.

Kommunens bemötande

Utifrån de synpunkter som inkommit i tidigare skeden angående benämningen har vi valt termen "station".

I Utvecklingsstrategin för Varbergs kommun med fokus på landsbygd står det att målbilden för en pendeltågstation i Värö är att den är klar 2020. Vi anser att FÖP bör harmoniseras med fullmäktiges beslutade målbild. I väntan på en fullt utbyggd tågstation bör kommunen verka för att vissa tåg ges möjlighet att stoppa för av och påstigande passagerare. Detta är viktigt då det kommer avlasta stationen i Varberg under tunnelbygget.

Kommunens bemötande

Kommunen har under flera år arbetat med frågan om en station i Väröbacka. Exempelvis fanns utpekade platser för en eventuellt kommande station med i den fördjupade översiktsplanen för norra kusten (2001). Kommunen skulle gärna se en tillkomst av en station i Väröbacka inom de närmsta åren och har i flera sammanhang framfört detta önskemål till bland annat Trafikverket och Region Halland, som utgör två viktiga parter i sammanhanget. Med det ökade fokuset på att bygga ut Väröbacka/Limabacka, som presenteras i nya FÖP norra kusten, blir nyttan med en station mer tydligt beskriven, vilket bidrar till att stärka argumenten för en station.

Hela hamnområdet och dess verksamheter behöver beaktas i samband med planeringen av det nya området samt att ställplatserna för husbilar på hamnplanen inkluderas i detaljplanen av det nya området, med målet att den ska permanentas. Detta då den varit mycket positiv för turismens utveckling i Bua/Värö samt för Bua hamn.

Kommunens bemötande

Beträffande ställplatser för husbilar löses inte detta i detaljplaneringen för Bua hamnplan. Detta kan exempelvis hanteras i en detaljplan för småbåtshamnen.



Vi ser att formuleringarna kring riktlinjer för byggnation utanför samlad bebyggelse ändrats men vi anser att det ska säkerställas att enstaka byggnation ska kunna ske.

Kommunens bemötande

Justeringar av bygglovsriterierna har gjorts till antagandehandlingen.

Området norr om Buavägen vid Buas infart (Rusas) anser vi bör planeras för service. Detta då det ligger strategiskt i Bua samt att mer mark och fler serviceområden kommer behövs på sikt. Det är dessutom viktigt att skapa en trevlig och attraktiv entré när man kommer till Bua.

Kommunens bemötande

Under samrådsskedet inkom synpunkter på föreslagen utveckling mot en inbjudande entré till Bua (även benämnt Rusas) vilket medförde att förslaget togs bort till utställningshandlingen. Kommunen har inte för avsikt att göra några ytterligare justeringar till antagandehandlingen.

I FÖP finns ett nytt verksamhetsområde öster om motorvägen vid Värömotet. Vi anser att särskild hänsyn skall tas till befintlig bebyggelse vid utformning av detta område.

Kommunens bemötande

Se beskrivning nedan angående verksamhetsområde; Värömotet vid E6:an.

Vi anser att kommunen bör ta upp dialogen med länsstyrelsen om storleken på området kring Ringhals kärnkraftverk som begränsar bostadsbebyggelse.

Kommunens bemötande

Under kapitlet "förutsättningar" i den fördjupade översiktsplanen kan läsas att området runt Ringhals berörs av ett förordnande enligt Plan- och bygglagen, vilket innebär att bygglov och förhandsbesked särskilt ska prövas av Länsstyrelsen med hänsyn till skyddsområdet runt Ringhals, samt de boendes hälsa och säkerhet. Det är dock Riksdagen som beslutar om Sveriges riksintressen. I anslutning till Ringhals verksamhet gäller riksintresse för energiproduktion. Även om kärnkraftverket i framtiden skulle läggas ned så kommer säkert området finnas kvar för annan typ av energiproduktion, inte minst med tanke på den kraftledningsinfrastruktur som utgår från området.

Kommunen har i sin bedömning inte sett något behov av ändring av storleken på skyddsområdet kring Ringhals för ökad bostadsbyggnation i närområdet. Kommunen bedömer att det finns andra platser inom FÖP-området som är betydligt lämpligare för bebyggelse, se de fem utpekade utvecklingsområdena för bostäder samt bygglovsriterierna i den fördjupade översiktsplanen.

Vi anser att det bör reserveras tomtmark för trygghetsboende i det nya bostadsområdet söder om Bua syd (så nära Bua Center som möjligt), då det redan idag finns ett behov av denna typ av boende samt det antas öka i en nära framtid. Vi anser att det i området runt nuvarande äldreboenden (av olika slag) i Lima-backa bör reserveras mark för en fortsatt utbyggnad.

 Kommunens bemötande

Behovet av trygghets – och äldreboende har stämts av under processens gång bland annat med socialförvaltningen. Förslaget tar höjd för att en sådan utbyggnad ska kunna ske inom de utvecklingsområden där behov finns, och får analyseras i det fortsatta planeringsarbetet.

Vi anser att nya områden för skola och övrig samhällsservice bör planeras i Bua och Väröbacka. Detta beaktat det planerade ökande invånarantalet och skolornas och övriga samhällsfunktioners nuvarande kapacitet.

 Kommunens bemötande

Detta har beaktats planmässigt vid framtagandet av det övergripande förslaget. I samband med framtagandet av förslaget har även interna möten hållits med bland annat barn-och utbildningsförvaltningen för att stämma av kommande möjliga behov av skolor/förskolor. Frågan aktualiseras i det fortsatta planeringsarbetet.

Vi anser att mark för en återvinningsstation bör reserveras vid området Industrivägen/Buavägen

 Kommunens bemötande

Behandlas inte i denna fördjupade översiktsplan.

Vi anser att det omedelbart skall vidtagas trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid viadukten i Limabacka (väg 850}. Vi är positiva till rondeller vid korsning Industrivägen/Buavägen (väg 850} samt vid infarten till Bua för att förbättra trafiksäkerheten.

 Kommunens bemötande

Förslag till åtgärder på vägnätet kan läsas i den trafiknätsanalys som tagits fram inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet. Då dessa åtgärder på vägnätet främst berör det statliga vägnätet har vi valt att inte presentera dessa i den fördjupade översiktsplanen, utan ser ett behov av att detta studeras mer i detalj i ett senare skede. Det kan exempelvis vara lämpligt i samband med större exploateringar samt bostads- och verksamhetsområden.

Bua och Videbergs hamn har inte behandlats i FÖP. Hamnarnas betydelse för yrkesfisket, övriga verksamheter samt rekreation (fritidsbåtar) behöver belysas.

Kommunens bemötande

Hamnar behandlas översiktligt under kapitlet "förutsättningar" i handlingen som riksintresse för sjöfart och yrkesfiske samt som riksintresse för kommunikation i miljökonsekvensbeskrivningen.



1.9 Kristdemokraterna i Varberg

Aktuella områden kommer genom en stor exploatering att i grunden förändras då dessa områden tillförs ca 4000 nya bostäder. Väröbacka kommer om planerna genomförs förändras från en småskalig landsbygdsort till en betydande tätort där invånarantalet förväntas öka från ca 650 personer idag till ca 2500 personer. Eftersom detta planeras ske inom en relativt kort period ställer det stora krav på delaktighet och väl fungerande demokratiska processer där berörda invånare känner sig delaktiga och ges möjlighet att påverka. Kristdemokraterna ser den enskilda människan och dess familjer som de byggnadsstenar som samhället vilar på och då är delaktighet vid förändringar viktiga. Infrastrukturen såsom kommunikation och vägar måste i god tid anpassa till denna kraftiga expansion.

 Kommunens bemötande

Den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet bygger på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Varbergs kommun är mån om en varsam och successiv långsiktig utveckling av samtliga utvecklingsområden som är utpekade i den fördjupade översiktsplanen som bygger på en god dialog med boende och verksamma i närområdet.

God åkermark måste bevaras och skyddas och djurhållning måste även i framtiden vara möjlig och kommande byggnation anpassas till detta.

 Kommunens bemötande

Jordbruksmark är av betydelse för livsmedelsförsörjningen och behovet av mark som kan producera biologisk råvara kommer sannolikt att öka. Möjligheter till en lokal livsmedelsproduktion och förädling av råvaror gynnar det lokala näringslivet. Staden och flera av kommunens övriga tätorter är omgivna av jordbruksmark. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Kommunen är mån om att i möjligaste mån undvika exploatering av högklassig jordbruksmark. Ett sätt att hantera detta är genom förtätning.

Föreslagen stationsplacering är inte optimal i tanke på resande från öster (Veddige mfl) och från söder (Årnäs, Tångaberg mfl). En central stationsplacering innebär att dessa bilar måste in i centrala Väröbacka. Med en stationsplacering enligt södra alternativet förbättras trafiksituationen och utrymme för pendelparkering underlättas. Omvänt ser vi fördelar med en central placering enligt samma motiveringar som vid val av stationsplacering i Varberg.

 Kommunens bemötande

Se nedan beskrivning av utvecklingsområdet för Väröbacka/Limabacka. Se även beskrivning av lägesval i samrådsredogörelsen.

Vi har tidigare uppmanat till försiktighet beträffande exploatering av Bua hamnplan. Vi vill även i detta dokument upprepa detta. Buas särart som ett unikt fiskesamhälle måste bevaras till eftervärlden.

Kommunens bemötande

Kommunen är mån om en hållbar utveckling av Bua hamnplan och att utvecklingen sker i samklang med befintliga strukturer.

Ett miljömässigt hållbart samhälle måste begränsa resandet. Med beaktande av detta ser vi gärna att fler ytor avsätts för småskaliga industrier och verksamheter som möjliggör att boende kan gå eller cykla till sina arbeten.

Kommunens bemötande

Under målet god företagsmiljö kan läsas att den fördjupade översiktsplanen understödjer hållbara transporter för gods- och pendlingstrafik och att det därför är viktigt att utgå ifrån de stora kollektivtrafikstråken när det gäller lokalisering av kommande verksamheter. Planen stödjer dels utveckling inom de utpekade verksamhetsområdena längs industrispåret och vid Värömotet, men möjliggör även för viss etablering utanför dessa områden.

På flera ställen i dokumentet är det felaktiga beskrivningar av Ringhals och Södras verksamheter. Dokumentet beskriver inte alls den verkligheten att 2 Ringhalsblock kommer att stängas inom ett par år. Ett annat exempel är att Södra Timbers sågverk med betydande transporter och med ca 150 anställda helt saknas.

På väg 848 sker även alla transporter av gods till Ringhals vilka är omfattande, tunga och bör nämnas. Anges att transporter till Bruket kommer att öka avsevärt. Rätt skrivning är att transporter till Södra cell Värö samt Södra Timbers sågverk kommer att öka avsevärt. Södra Timbers sågverk saknas och även Södras forskningsavdelning samt stabsfunktioner vilket ökar antalet anställda med ca 250 personer. Även vid dessa anläggningar finns ett stort antal entreprenörer.

Kommunens bemötande

Ringhals och Södra har under samrådsskedet inkommit med skrivelser till hjälp för kommunen beträffande beskrivning av respektive verksamheter. Här tydliggörs bland annat vilka verksamhetsbenämningar som ska användas. Texten har till utställningshandlingen reviderats utifrån dessa skrivelser. I miljökonsekvensbeskrivningen kan läsas att frågan om förändringar av energiproduktionen vid Ringhals är en nationell angelägenhet, och dess eventuella konsekvenser behandlas och bedöms därför ej inom ramen för fördjupningen av översiktsplanen.

Fjärrvärme från Södra cell bör dras till kommande byggnationer i t.ex. Väröbacka och Limabacka.

Kommunens bemötande

Den utökade verksamheten vid Södra Cell bidrar till en ökad produktion av fjärrvärme inom planområdet, vilket bör kunna utnyttjas i föreslaget utvecklingsområde i Väröbacka där en relativt tät bebyggelse med flerbostadshus föreslås, vilket är positivt. Samtidigt är det svårare att få in fjärrvärme i nyplanerade villaområden till följd av ett minskat energibehov.

En levande landsbygd förutsätter bra möjligheter till bebyggelse utanför tätorterna och vi bör underlätta för detta i kommande planering.

Kommunens bemötande

Bygglöskriterierna möjliggör för viss byggnation även utanför de utpekade utvecklingsområdena och övriga befintliga orter inom planområdet. Varbergs kommun har i sin översiktsplan (ÖP2010) valt en modell som stärker serviceorter och mindre tätorter längs regionala kollektivtrafikstråk, för att bygga vidare på och säkerställa underlag till den samhällsservice som redan finns etablerad, samtidigt som det ska vara möjligt att bosätta sig i hela kommunen.

Vid Sunvära kvarn finns en trafikfarlig korsning på väg 850 som borde byggas om till en rondell.

Kommunens bemötande

Se svar ovan kring åtgärder på det statliga vägnätet.

Samhället Åskloster nämns bara marginellt i dokumentet finns det inga framtidsplaner för detta samhälle?

Kommunens bemötande

Varbergs kommun har inte föreslagit någon kommande byggnation här utifrån att området bedöms vara riskområde för översvämning förutsatt 2100 års förväntade havsnivåer.

Miljöfrågorna borde bättre lyftas fram genom ett specifikt miljömål. Samma som ovan beträffande strategier. Frågorna om en fungerande infrastruktur är avgörande och borde lyftas i detta sammanhang.

Kommunens bemötande

Den fördjupade översiktsplanen utgår ifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Det övergripande målet för översiktsplanen för norra kustområdet är att den ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling genom att möjliggöra en god livs- och företagsmiljö samt värna och tillgängliggöra natur- och rekreationsområden. Under dessa mål beskrivs bland annat vikt av en god infrastruktur kopplat till kommande exploatering. Kopplat till översiktsplanen och dess fördjupningar finns även ett flertal politiskt beslutade strategiska styrdokument, som bland mycket annat beskriver kommunens viljeinriktning inom t ex hållbarhetsarbetet.

I dokumentet anges felaktigt att det finns 2 småbåtshamnar i Stråvalla, finns bara 1. Texten att ”Bua tidigare varit ett fiskeläge” kan missuppfattas. Är fortfarande ett fiskeläge.

Kommunens bemötande

Texten kommer att korrigeras utifrån ovanstående synpunkter till antagandehandlingen.

Södra har nyligen förvärvat en betydande fastighet i detta område för sin egen verksamhet. Beskrivningarna och kartorna måste anpassas till detta och hur mycket av föreslaget område återstår efter detta förvärv? Diskussion mellan kommunen och Södra pågår om att Södra skall ta över ansvaret för industrispåret, vilken inverkan får detta på tillgång till järnvägen för andra verksamheter?

Kommunens bemötande

Den fördjupade översiktsplanen behandlar framtida markanvändning och framtaget förslag baseras inte på nuvarande markinnehav utan på hur kommunen ser på hur marken lämpligen skulle kunna utvecklas, värnas och bevaras långsiktigt. Verksamhetsområdet vid industrispåret har en nära koppling till befintlig infrastruktur och kommunen ser positivt på att framtida godstransporter sker via järnväg, där det är möjligt. Kommunen är mån om att verksamheter ges möjlighet att nyttja hållbara transporter oavsett ägare av industrispåret.

I skrivningarna om sjöfart och fiske anges ”att dessa skall så långt som möjligt skyddas från åtgärder som kan skada det”. Notera att föreslagen byggnation vid Bua hamnplan kan stå i konflikt med denna skrivning.

Kommunens bemötande

Exploateringar i detaljplanen för Bua hamnplan har anpassats till hamnverksamheten genom att förläggas så långt som möjligt från denna.

Bua by nämns felaktigt vid 2 tillfällen

Kommunens bemötande

Bua by är ett begrepp som används i avsnittet kring kulturmiljö. I kulturmiljökartan i avsnittet ”förutsättningar” visas avgränsningen för det område som kallas Bua by.

2.0 INKOMNA SYNPUNKTER FRÅN BOENDE/VERKSAMMA

Kommunen har fått in en stor mängd yttranden från boende i området. I flera fall har likvärdiga synpunkter inkommit från boenden som från myndigheter och andra remissinstanser och behandlas därmed i ovanstående text. Övriga synpunkter från boende behandlas nedan. En uppdelning har gjorts utifrån synpunkternas geografiska koppling. Synpunkter av mer allmän karaktär behandlas under rubriken övrigt.

2.1 Stråvalla/Löftaskog

Flera synpunkter har inkommit om att ängarna inte borde bebyggas, att problem finns med dagvattenhanteringen och att vägarna i området är dåliga.

Det har även förts fram att hänsyn bör tas till kulturhistoriska värden. Förslaget riskerar leda till minskad ekologisk mångfald och att strandskyddet påverkas, samt att förslaget bryter mot ÖP 2000.

Kommunens bemötande

Syftet med att kommunen tagit fram en ny fördjupad översiktsplan för området är att studera lämplig markanvändning utifrån ett långsiktigt perspektiv. Att en fördjupade översiktsplan skiljer sig från den tidigare versionen, daterad 2001, kan exempelvis bero på nya riktlinjer, lagändringar och ställningstaganden ur ett kommunalt, regionalt och/eller nationellt perspektiv samt förändringar i den politiska diskussionen. En fördjupad översiktsplan är ett politiskt och demokratiskt framtaget dokument, och detta får påverkan på innehållet i produkten.

Att Varbergs kommun ser utvecklingsmöjligheter i form av ett tillskott av bostäder på ängarna i Stråvalla/Löftaskog har koppling till den kommunala Bebyggelsestrategi som antogs 2013 och som förordar byggnation längs stråk i kommunens tätorter/serviceorter med helt eller delvis utbyggd infrastruktur. Stråvalla/Löftaskog har viss utbyggd infrastruktur idag, samt har nära till service m.m. i närliggande tätorter såsom exempelvis Frillesås. Enligt SCB:s uppgifter om Sveriges tätorter innefattas Löftaskog i Frillesås tätort. I takt med eventuellt kommande utbyggnad av Väröbacka/Limabacka med station/service/bostäder stärks Stråvallas/Löftaskogs närliggande utbud ytterligare, vilket i sin tur kan motivera en utbyggnad i området.

Bebyggelsestrategin fanns inte vid framtagandet av den tidigare fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet eller ÖP 2000. De riktlinjer som återfinns i bebyggelsestrategin bygger i sin tur på de grundläggande ställningstaganden som gjordes för byggnation i samband med framtagandet av den nu gällande översiktsplanen (ÖP2010).

Planförslaget bedöms i Miljökonsekvensbeskrivningen medföra måttliga konsekvenser för landskapsbilden. I övrigt kommer påverkan på landskapsbilden att bero på hur väl ny bebyggelse passas in i samhällenas befintliga karaktär.

Planförslagets sammanlagda påverkan på kulturmiljön bedöms bli relativt liten till måttlig, beroende på hur väl planerade utbyggnader anpassas till omgivande värden. I planförslaget beskrivs vad som är viktigt att tänka på vid exploatering. Här betonas bland annat vikten av att bebyggelsen anpassas efter natur- och kulturlandskapet.

Tanken med den nya bebyggelsen i anslutning till Stråvalla/Löftaskog är att den ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen vad gäller storlek på tomterna, vägdragningar och utseende på husen. Vi kommer att sätta upp riktlinjer i de kommande detaljplanerna för utformning av den nya bebyggelsen så att den passar ihop med den befintliga. I eventuellt kommande detaljplanering för utbyggnadsområdena kommer även behov av åtgärder att studeras beträffande exempelvis infrastruktur, däribland vägar och VA. I detaljplaneprocessen ges bland annat Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över förslaget.



2.2 Bua

Flera synpunkter har inkommit från boende i området på kommunens planer på att utveckla Bua Hamnplan med bostäder, service och handel. Det handlar sammanfattningsvis om att man inte tycker att Bua hamnplan bör bebyggas med bostäder/verksamheter, utan att "Rusas" bör bebyggas istället, att man saknar en tydlig markering av vikten av att kunna erbjuda turister service och möjlighet till rekreation. Vidare finns synpunkter på avsaknad av ställplatser i förslaget, samt kommunala framtidsplaner av Bua hamn. Det finns önskemål om att bevara grönområdet.

I yttrandena lyfts problematiken fram kring klimatförändringar/översvämningrisk samt vikten av utformningen av bebyggelsen i området.

Kommunens bemötande

Kommunen står fast vid tidigare ställningstaganden kring den pågående detaljplaneringen av Bua Hamnplan. Kommunen ser att planeringen av området bidrar till att möjliggöra för att hamnområdets attraktivitet ökar i form av bland annat ökad service. Området ligger i en del av kommunen där risk för översvämning finns och i samband med framtagandet av detaljplanerna har bland annat geotekniska utredningar gjorts som kommer att ligga till grund för kommande planering och åtgärdsförslag.

För att Bua ska kunna utvecklas som serviceort behöver fler verksamheter och bostäder tillskapas. Enligt givna riktlinjer i den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet ska samhällets småskalighet och karaktär som fiskeläge bevaras och vidareutvecklas. Den pågående planeringen skapar förutsättningar att utveckla hamnplanen till en levande plats i samhället med både bostäder, service, handel och grönytor.

Gällande för alla utvecklingsområden inom den fördjupade översiktsplanen är att utbyggnad av bostäder ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen vad gäller storlek på tomterna, vägdragningar och utseende på husen. Mer om konsekvenserna kring föreslagen utveckling av Bua kan bland annat läsas i miljökonsekvensbeskrivningen.



2.3 Väröbacka/Limabacka

Sammanfattningsvis kan konstateras att inkomna yttranden som berör utvecklingen av Väröbacka/Limabacka som stationsområde huvudsakligen är positiva till förslaget och valt stationsläge. Detta gäller såväl yttranden från privatpersoner, myndigheter, förvaltningar och övriga intressenter. Den enhälliga uppfattningen är därför överlag positiv och underlättar inför kommunens fortsatta arbete med frågan.

Synpunkter har inkommit angående intresse av att markägares mark bebyggs/inte bebyggs och att hänsyn bör tas till befintlig bebyggelse. I yttranden kan även läsas att markägare borde meddelas om de berörs av de föreslagna utbyggnadsplanerna och att det tydligt bör framgå vem som är markägare i kartunderlaget. Områden med risk för översvämning, eller där jordbruksmark finns, bör inte bebyggas.

När det gäller utvecklingsområdet för Väröbacka/Limabacka har det framförts att stationsläget i syd borde vara det mest lämpliga och att den nuvarande sträckningen av väg 845 genom samhället bör behållas. Det anses även att man bör satsa på service i anslutning till den befintliga. Ta bort byggnationen av beteshagarna för utbyggnad i Värö. Utbyggnaden i Väröbacka/Limabacka är inte förenligt med Naturresurslagen (område av Riksintresse). En vision behövs för utveckling även efter 2030 och tidplaner för markförvärv bör upprättas.

Begreppet station bör ändras till kollektivtrafikterminal med hållplats för regiontåg.

Lösningar saknas för trafiken till/från Värö och rekommenderade vägar för farligt gods till Ringhals och Värö.

Kommunens bemötande

Det framtagna förslaget för Väröbacka/Limabacka syftar till att bygga ihop befintliga tätorter genom en helhetsbedömning enligt den s.k. stationsnärhetsprincipen, som innebär att station/bostäder/verksamheter/service studeras gemensamt. Angående val av stationsläge utifrån övergripande studie, se beskrivning i den tidigare framtagna samrådsredogörelsen till den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet (daterad 2016-06-30). Syftet är att stärka den redan befintliga serviceorten ytterligare men inte på bekostnad av utvecklingen i övriga serviceorter/tätorter i närområdet.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de flesta inkomna synpunkter är positiva till detta. I den fördjupade översiktsplanen betonas vikten av att utvecklingen sker i möjligaste mån med befintliga strukturer i form av exempelvis bostäder, verksamheter och vägnät. Beslutet om att gå vidare med valt stationsläge har förankrats internt bland kommunens förvaltningar och baseras på inkomna synpunkter under samrådet. I den fördjupade översiktsplanen presenteras vilka för- och nackdelar som kan ses med respektive förslag. Dock kommer detta område att studeras mer detaljerat i kommande arbeten. Det som gjorts hittills är på en sådan övergripande nivå som bedömts rimlig för en fördjupad översiktsplan.

Förslaget är inte anpassat efter markinnehav utan är bedömt utifrån platsens förutsättningar, som till exempel geoteknik, översvämningsrisker m.m. Det framtagna förslaget är inte juridiskt bindande, utan en vägledande viljeinriktning från kommunens sida.

Kommunen har valt begreppet station utifrån inkomna synpunkter under samrådet.

Angående väglösningar och rekommenderade vägar för farligt gods behandlas detta i trafiknätsanalysen.

Naturreislagen upphävdes år 1999 och ersattes av bestämmelser i Miljöbalken. Hänsyn har tagits till miljöbalken vid framtagandet av planförslaget.

Fördjupningen av översiktsplanen har en tidshorisont fram till 2030 och medför varaktiga förändringar i mark- och vattenanvändningen. Utförda befolkningsprognoser avser horisontåret 2030. Detta gäller också trafikprognoserna för olika framtids-scenarier, med undantag för scenariot med utbyggd tågstation i Väröbacka och därtill kopplad, kraftig bebyggelsestillväxt som avser 2040.



2.4 Tångaberg

Övriga inkomna synpunkter beträffande utvecklingsområdet för Tångaberg handlar om att utbyggnadsplanerna bidrar till att ändra samhällets karaktär (tar bort lantlighet, stillhet, naturupplevelser), att kommunen inte borde bygga ut enligt förslaget.

Frågor ställdes kring hur många bostäder som skulle kunna byggas öster om väg/järnväg och vem som äger marken.

Vidare fanns frågeställningar i yttranden om hur ser de konkreta planerna ut på att ta hänsyn till områdets kultur-och naturmässiga värden och hur flervåningshus kan passa in i kulturbyggen/kustsamhällena?

Frågor ställdes även beträffande kommunens konkreta planer på att ta hänsyn till blå och gröna värden, vad föreslagen service innebär och hur ska denna vara konkurrenskraftig till den i Varberg.

Önskemål har även förts fram om ett större utbyggnadsområde i dess östra delar norr om väg/järnväg.

Kommunens bemötande

Att Tångaberg är ett attraktivt område för bland annat boende är något som återspeglas i flera av de inkomna yttrandena. Tångabergs gynnsamma kustnära läge längs större kollektivtrafikstråk skapar goda förutsättningar för en tillkomst av ytterligare bostäder i området. Under 1970-talet byggdes stora delar av det som idag är Tångaberg tätort. Planförslaget bygger på en tillkomst av en kompletterande varierad bebyggelse som möjliggör för flyttkedjor t ex inom området i takt med att behoven förändras samt för nya invånare att bosätta sig i samhället.

Utgångspunkten är att nybyggnationen ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen vad gäller storlek på tomterna, vägdragningar och utseende på husen. Vi kommer att sätta upp riktlinjer i de kommande detaljplanerna för utformning av den nya bebyggelsen så att den stämmer överens med den befintliga. I utställningshandlingen gavs exempelbilder på framtida bebyggelse i Tångaberg; däribland rad-och parhus i två våningar.

Kommunen ser ingen motsättning i att utveckla området med fler bostäder och samtidigt värna om de gröna och blå värdena. Fler boende i närområdet ger fler möjligheter att på ett enkelt sätt ta del av natur-och kulturmiljön och ett ökat befolkningsunderlag motiverar även för infrastruktursatsningar som i sin tur ytterligare tillgängliggör de attraktiva värden som finns.

Kommunen arbetar för kompensationsåtgärder för att i möjligaste mån tillgodose värden som påverkats negativt av en exploatering. Detta har exempelvis gjorts i samband med exploatering av del av Brunnsbergsskogen i Varbergs tätort.

Föreslaget serviceområde i tätortens norra del bidrar till att göra vardagen enklare för boende i verksamma i närområdet. Den fördjupade översiktsplanen behandlar framtida markanvändning och framtaget förslag baseras inte på nuvarande markinnehav utan på hur kommunen ser på hur marken lämpligen skulle kunna utvecklas, värnas och bevaras långsiktigt. Tanken med serviceområdet är att det ska ses som ett komplement till den service som finns i t ex Varberg.

Kommunen ser även möjlighet att bygga ut samhället öster om väg 845 (gamla E6:an) och järnvägen med ca 100 bostäder. En av anledningarna till detta är att synpunkter inkommit om att kommunen huvudsakligen föreslagit byggnation i områdets västra delar.

Den föreslagna utbyggnaden ligger både på privatägd-och kommunal mark. Kommunen har tagit ställning till inkomna förslag på utbyggnadsområden och valt att ta med de områdena som vi bedömer ha förutsättningar, exempelvis tekniska, för att kunna genomföras. Att utöka området i dess östra delar bedömer kommunen medföra komplikationer i form av buller från väg/järnväg samt att de topografiska förhållandena påverkar tillgängligheten för t ex räddningstjänst, boende m. fl.



2.5 Värömotet vid E6:an

Synpunkter har inkommit om föreslagit verksamhetsområde vid Värömotet utifrån att hänsyn behöver tas till de naturvärden och bebyggelse som finns i närområdet

Kommunens bemötande

I miljökonsekvens beskrivningen kan läsas att i anslutning till föreslagna utvecklings- och verksamhetsområden kan kulturlandskap, fornlämningar, kulturmiljöer påverkas negativt av utbyggnader. Även från kulturmiljösynpunkt är det viktigt att ta hänsyn till de lokala förhållandena vid eventuellt kommande detaljplanering. Varbergs kommun anser detta är en viktiga aspekter att beakta i eventuellt kommande planering. Under mål och strategier i den fördjupade översiktsplanen kan mer läsas om god livs-och företagsmiljö.

3.0 Övrigt

Varför föreslå så mycket bostäder på privatägd mark när folk inte vill sälja?

Kommunens bemötande

Behovet av bostäder i Varbergs kommun är stort och kommunen är mån om att föreslå nybyggnation i attraktiva lägen utifrån var de större stråken och där infrastrukturen är helt eller delvis utbyggd. Dessa ställningstagande återfinns i den kommunövergripande översiktsplanen samt i kommunens bebyggelseprinciper. En del av den mark kommunen föreslår för exploatering äger kommunen själva medan en del är privatägd, vilket kan ge möjlighet för markägare att utveckla sina fastigheter.

Det handlar om att det skapar förutsättningar för till exempel ett hållbart resande, genom närhet till service/verksamheter förenklas vardagen för många och gynnar den sociala hållbarheten. Mer bebyggelse ger ett bättre underlag till kommunal och kommersiell service.

En av huvudinriktningar för utveckling av tätorter och serviceorter inom området är att utvecklingen i en tätort/serviceort inte ska ske på bekostnad av en annans utveckling. För exempelvis Väröbacka Limabacka handlar det om att bygga ihop befintliga samhällen på ett hållbart och strategiskt sätt, men att vidareutvecklingen sker varsamt i samklang med befintliga strukturer. Boende och andra intressenter ska ges möjlighet att påverka sin närmiljö i olika skeden i planeringsprocessen.

Hur har den fördjupade översiktsplanen reviderats sedan samrådet?

Kommunens bemötande

Denna information finns i samrådsredogörelsen

Hur har kommunen undersökt möjligheterna att bygga i inlandet och var kan man se resultatet?

Kommunens bemötande

Sedan samrådsskedet har kommunen utrett möjligheterna ytterligare för exploatering även öster om väg/järnväg inom det s.k. FÖP-området utifrån de synpunkter som kommit in.

Till utställningsförslaget har utvecklingsområdet för Tångaberg utökats i dess östra delar samt att stora delar av utvecklingsområdet för Väröbacka/Limabacka möjliggör för byggnation i FÖP-områdets östra delar. Denna fördjupade översiktsplans geografiska avgränsning sträcker sig fram till E6:an. Öster om detta område har inga studier gjorts inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Varbergs kommun kommer att ta fram en fördjupad översiktsplan för de östra delarna av kommunen/landsbygden under 2017-2018 där bland annat markanvändning för bostadsbyggande hanteras.

Hur lever kommunen upp till tillsynsansvaret (radon)

Kommunens bemötande

Behandlas i kommunens översiktsplan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillsynsansvariga.



**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