



Översiktsplan för Varbergs kommun FÖRDJUPNING FÖR ROLFSTORP OCH SKÄLLINGE PLANFÖRSLAG

ANTAGANDEHANDLING 2020-10-20



VARBERGS
KOMMUN

Översiktsplan för Varbergs kommun, fördjupning för Rolfstorp och Skällinge

Samhällsutvecklingskontoret fick 2017 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Rolfstorp och Skällinge.

Projektledare: Katrin Sahlqvist, Samhällsutvecklingskontoret

Arbetsgrupp: Fördjupning av översiktsplan för Rolfstorp och Skällinge har utarbetats av en arbetsgrupp med representanter från Samhällsutvecklingskontoret och Stadsbyggnadskontoret

- Daniel Larsson, samhällsutvecklingskontoret
- Frida Eriksson, samhällsutvecklingskontoret
- Karl Samuelsson, stadsbyggnadskontoret
- Katrin Sahlqvist, samhällsutvecklingskontoret
- Pontus Karlsson, stadsbyggnadskontoret

Projektgrupp: Projektgruppen har bestått av representanter från samhällsutvecklingskontoret, stadsbyggnadskontoret, hamn- och gatuförvaltningen, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och vatten och miljö i väst AB

Referensgrupp: Utöver projektgruppen har det funnits en utökad grupp med representanter från kommunens samtliga förvaltningar och bolag.

Styrgrupp: Förvaltningschefer för samhällsbyggande förvaltningar och bolag.

Foton: Samtliga foton är tagna av Varbergs kommun, där inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Översiktsplan	6
Planprocessen	8
Planområdet	9
Bakgrund	10

PLANFÖRSLAG

Hållbarhet och tillväxt	12
Mål och strategier	14
Planförslagets struktur	18
Markanvändningskarta	21
Bebyggelse	28
Service	45
Grönstruktur	50
Hållbara transporter	56
Bevarande	59
Genomförande	61

KONSEKVENSBESKRIVNING OCH BEHANDLING AV RIKSINTRESSEN

Miljökonsekvensbeskrivning	66
Ekonomiska konsekvenser	68
Sociala konsekvenser	69
Miljömål	70
Miljö kvalitetsnormer	73
Behandling av riksintressen	73
Länsstyrelsens yttrande i utställningskedet	74

LÄSANVISNING

Fördjupningen av översiktsplanen är indelad i fyra avsnitt: inledning, planförslag, konsekvenser samt planeringsunderlag. De tre första avsnitten ingår i detta dokument medan planeringsunderlag finns i ett separat dokument. Anledningen till detta upplägg är för att tydligt lyfta dokumentets kärna som är planförslaget. För att ta del av förutsättningar och underlag som beskrivs här nedan hänvisas till dokumentet planeringsunderlag. Varje del har en specifik färgsättning för att läsaren på ett tydligt sätt ska kunna få en överblick av dokumentet.

INLEDNING

I detta avsnitt beskrivs vad en översiktsplan, en fördjupning av en översiktsplan samt vad en miljökonsekvensbeskrivning är. Här presenteras även bakgrund och syfte med den fördjupade översiktsplanen och en presentation av planområdet.

PLANFÖRSLAG

I detta avsnitt beskrivs målsättning och strategier för utveckling och bevarande samt vad som är viktigt att tänka på vid exploatering. I detta stycke återfinns även markanvändningskartan som illustrerar utveckling och bevarande inom planområdet.

KONSEKVENSER

I detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av planförslaget utifrån den miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram för Rolfstorp och Skällinge. Här redovisas också hur berörda riksintressen behandlas.

PLANERINGSUNDERLAG

Planeringsunderlag ligger som ett separat dokument till den fördjupade översiktsplanen. Underlaget består dels av förutsättningar och dels sammanfattning av kompletterande utredningar. Med kompletterande utredningar menas trafikutredning, miljökonsekvensbeskrivning och naturvärdesinventering.



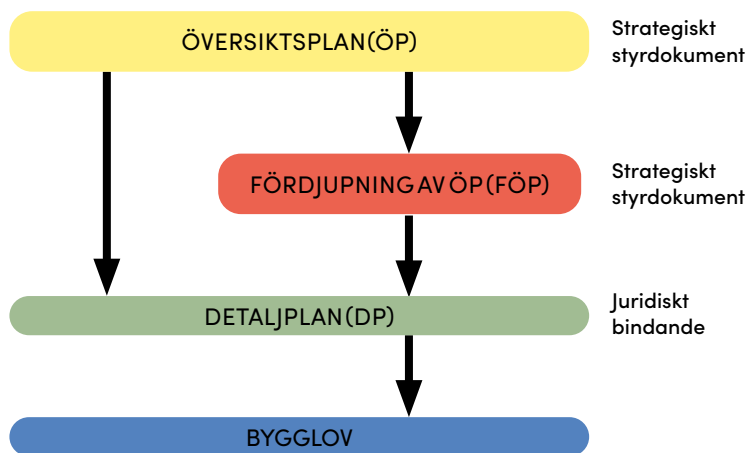
INLEDNING

Översiktsplan
Planprocessen
Planområdet
Bakgrund

ÖVERSIKTSPLAN

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen (PBL) ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen ska ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Vidare ska den redovisa hur riksintressena tillgodoses samt hur gällande miljö kvalitetsnormer beaktas.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, men vägledande för regionens och andra myndigheters fortsatta planering.



En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) syftar till att fördjupa kunskaper och ge vägledning om hur ett område bör utvecklas inom en del av kommunen. När en fördjupning tas fram efter det att den kommunomfattande översiktsplanen antagits innebär det att denna ändras för det område som fördjupningen omfattar. Krav på innehåll och tillvägagångssätt finns i PBL:s bestämmelser om översiktsplan.

Den fördjupade översiktsplanen ska slutligen antas av kommunfullmäktige. Planprocessen, i form av samråd och utställning, ger medborgarna, myndigheter, allmänheten och intresseorganisationer med flera möjlighet till dialog kring kommunens framtida utveckling.

Hur ska planen användas?

Översiktsplaner är kommunens långsiktiga verktyg för att visa hur kommunen i stora drag vill att mark och vatten ska användas och hur kommunen vill att bland annat bebyggelsen ska utvecklas.

En fördjupning av översiktsplanen handlar om frågor som var det kan byggas, vilka åtgärder som behövs på trafknätet, var och hur kommunen ska skydda och utveckla intressanta områden och hur utvecklingen på

lång sikt ska ske. En fördjupning av översiktsplan ska fungera både som vision men också som beslutsunderlag för kommunen och andra myndigheter i frågor som rör planering, bygglov och resurshushållning.

Översiktsplanen utgör till exempel underlag för arbetet med detaljplaner men den är också vägledande när beslut som rör mark- och vattenanvändning och byggande ska fattas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen. I vissa avseenden använder kommunen också den fördjupade översiktsplanen som ett underlag i sin verksamhetsplanering.

Den fördjupade översiktsplanen ska kunna användas som underlag för beslut om:

- Arbete med detaljplaner.
- Bygglövsprövning i områden utanför detaljplan inom planområdet.
- Beslut om markanvändning som kräver överblick och/eller samordning över detaljplanenivå, till exempel gator, gång- och cykelvägar och parkeringar.
- Beslut om markanvändning som inte kräver detaljplan eller bygglov inom planområdet.
- Beslut som rör mark- och vattenanvändning och byggande som ska fattas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen.

Översiktsplanen utgör till exempel underlag för arbetet med detaljplaner men den är också vägledande när beslut som rör mark- och vattenanvändning och byggande ska fattas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen. I vissa avseenden använder kommunen också den fördjupade översiktsplanen som ett underlag i sin verksamhetsplanering.

Fördjupning av översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge

Denna fördjupning av översiktsplanen ersätter den kommunfattande översiktsplanen från 2010, inom detta geografiska område.

Översiktsplanen behandlar frågor som tar lång tid att genomföra och som innebär varaktiga förändringar i mark- och vattenanvändningen. Den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge har ett huvudsakligt tidsperspektiv fram till 2040.

PLANPROCESSEN

Uppstart

I uppstartsskedet samlas faktaunderlag in som ligger till grund för planförslaget. För att fånga in allmänhetens tankar och synpunkter om det område som de bor och verkar har workshopar genomförts. Workshoparna riktade sig framförallt till de boende i Rolfstorp och Skällinge samt till företagare i trakten.

Samråd

När kommunen upprättar ett förslag till fördjupad översiktsplan ska den samrådas med länsstyrelsen, berörda kommuner och regionala organ som har ansvar för regionalt tillväxtarbete och planering av transportinfrastruktur. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge dem som kan bli berörda insyn i arbetet och möjlighet att påverka planens utformning. Den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge har varit på samråd dec 2018-mars 2019.

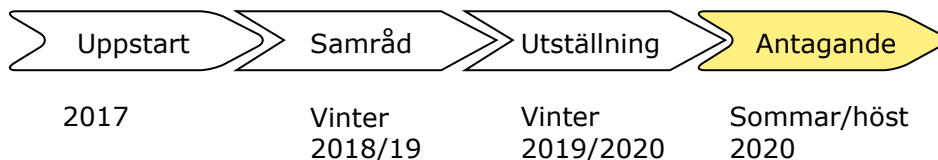
Resultatet av samrådet redovisas i en samrådsredogörelse. Syftet med en samrådsredogörelse är att beskriva hur samrådet har gått till och visa på vilka förändringar som föranletts av samrådet.

Utställning

Efter de ändringar och kompletteringar som gjorts med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet togs utställningshandlingar fram. Handlingar var på utställning december 2019 till mars 2020.

Antagande

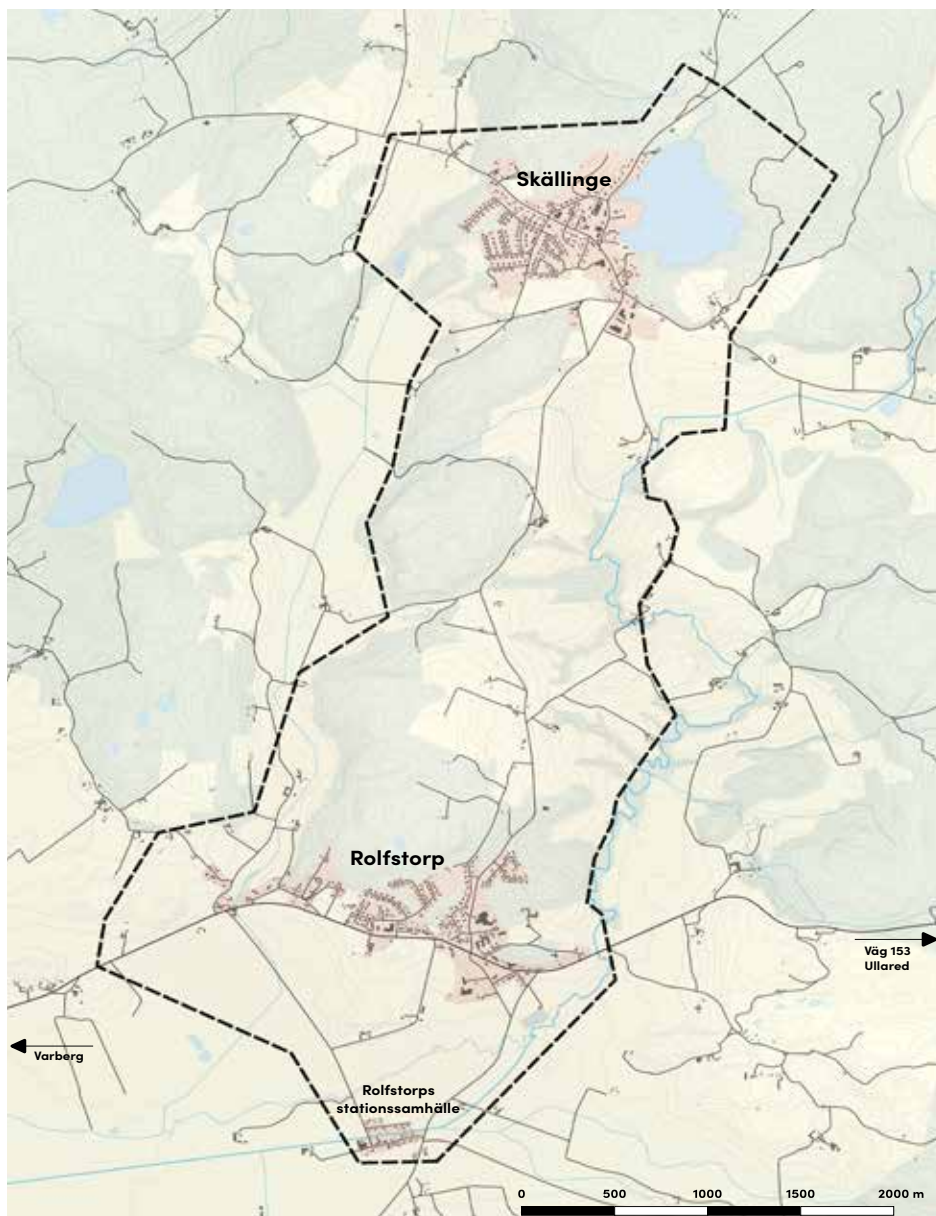
Efter utställningen ska kommunen sammanställa inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande och i denna redogöra vilka eventuella ändringar i planen som synpunkterna lett till. Den fördjupade översiktsplanen ska sedan antas av kommunfullmäktige.



PLANOMRÅDET

Området innefattar de båda serviceorterna Rolfstorp och Skällinge med omland, inklusive Rolfstorps stationsområde, samt väg 815 som sträcker sig mellan orterna.

Denna fördjupade översiktsplan syftar till att beskriva hur orterna i sig kan utvecklas och hur de kan stärkas tillsammans. Därför utgörs planområdet av båda orterna och stråket som binder dem samman.



Planområdet för den fördjupade översiktsplanen.



Aktualitetsprövning av översiktsplanen ska genomföras minst en gång under varje mandatperiod. Kommunfullmäktige tar då ställning till om planen är aktuell eller om den behöver göras om, helt eller delvis.

BAKGRUND

De fördjupade översiktsplanerna har till syfte att skapa goda förutsättningar för utveckling på landsbygden. Senast en fördjupad översiktsplan togs fram för Rolfstorp och Skällinge var 1990.

Rolfstorp och Skällinge fyller tillsammans ett viktigt syfte bland annat utifrån den funktion de har som serviceort och det ligger i kommunens intresse att de stärks för att även långsiktigt kunna serva sitt omland. Med kommunens stora behov av fler bostäder är det viktigt att studera vilken potential som finns för detta i kommunens serviceorter.

Avgränsningen för den nya planen skiljer sig från de tidigare fördjupningarna för orterna (kallade FÖP 90) då de omfattade varje ort för sig och denna fördjupning innefattar båda orterna inklusive stråket emellan. Anledningen till att båda orterna innefattas i en och samma fördjupning är att de båda utgör en gemensam serviceort.

En grundprincip är att utveckling inom en ort inte ska ske på bekostnad av en annan orsts utveckling utan det handlar snarare om hur de kan stärka och komplettera varandra på ett hållbart sätt.



PLANFÖRSLAG

Hållbarhet och tillväxt
Mål och strategier
Markanvändningskarta
Planförslagets struktur
Bebyggelse
Service
Friluftsliv och rekreation
Hållbara transporter
Bevarande
Genomförande

HÅLLBARHET OCH TILLVÄXT

Den fördjupade översiktsplanen har som mål att skapa en samhällsutveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov och att skapa en attraktiv miljö som är ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar.



Illustration gjord av Sverige Ekokommuner (Sekom). Illustrationen visar de tre hållbarhetsperspektiven och dess kopplingar till mål inom Agenda 2030.

Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att långsiktigt bevara vattnens, jordens och ekosystemens produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa. Det kan handla om att stärka folkhälsan samt skapa möjlighet för lek- och rörelse. Det är även viktigt att arbeta för livskraftiga ekosystem för bättre välbefinnande, renare luft och vatten med mera.

Ett sätt att arbeta för minskad klimatpåverkan och utsläpp är att planera för samhällen som erbjuder fler och lättillgängliga möjligheter att transportera sig med hjälp av mer hållbara transportslag. Minskad biltrafik har även positiva effekter för människors hälsa och stadens attraktivitet tack vare mindre buller och avgaser.

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt, rättvist och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Ett socialt hållbart samhällsbyggande innebär utgå från människors behov och välbefinnande. Planeringen ska spegla behoven för flera olika grupper av människor och ta hänsyn till människors trygghet, hälsa och möjlighet att påverka sin vardag samt att kunna känna samhörighet.

I ett välmående samhälle finns stödjande miljöer där människor kan trivas och tillgodogöra sig kunskap, kompetens, utveckling och hälsa. Alla invånare ges förutsättningar att vara delaktiga, ha inflytande och känna sig trygga. Samhället erbjuder exempelvis miljöer för rekreation, upplevelser, möjlighet till bostäder för olika livsfaser, sysselsättning, mötesplatser och andra förutsättningar för kommunikation med varandra och omvärlden.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att hushålla med mänskliga och materiella resurser på lång sikt. För att uppnå ekonomisk hållbarhet handlar det om att hushålla med mänskliga och materiella resurser ur ett långsiktigt perspektiv. Det är viktigt att prioritera att ställa om till ett samhälle med mer ansvarsfull resurshantering. I planering och genomförande av utbyggnadsprojekt ska hållbarhetsaspekter beaktas och goda miljömässiga lösningar sökas.

Ekonomisk hållbarhet kan innebära att utnyttja gjorda investeringar i exempelvis infrastruktur vid utbyggnad av samhälle och att samnyttja befintliga och tillkommande lokaler. Ytterligare ett sätt att spara naturens resurser är genom så kallad kollaborativ konsumtion. Det innebär att en resurs delas av många, till exempel genom kollektivt ägande, uthyrning eller återbruk. Delat ägande genom bil- och cykelpooler eller verktygsbibliotek i nybyggda bostäder kan vara sätt att delta i kollektivt ägande.

I samhällsplaneringen åtskiljs begreppen trygghet och säkerhet. Med trygghet menas i denna rapport en känsla eller upplevelse som påverkar många människor, exempelvis i en offentlig miljö. Säkerheten bedöms utefter konkreta fakta eller fysiska åtgärder.

MÅL OCH STRATEGIER

Den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge har tagit fasta på kommunens vision om att bli Västkustens kreativa mittpunkt och har ett övergripande mål som presenteras nedan. Målet är indelat i tre delar som presenteras på följande sidor. Övergripande handlar det om att den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge ska bidra till att ge goda möjligheter för fler att bo och verka i olika delar av orterna.

MÅL

Den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling genom att:

- möjliggöra en god livsmiljö
- möjliggöra en god företagsmiljö
- värna, tillgängliggöra och utveckla natur- och rekreationsområden

God livsmiljö

Vad som kännetecknar en god livsmiljö är i många avseenden individuellt. Kvinnor och män, flickor och pojkar kan ha olika uppfattningar om sin livsmiljö och därmed olika behov. En av grunderna för att tillgodose en god livsmiljö för alla är närhetsprincipen. Närhetsprincipen innebär att det ska finnas förutsättningar för en enkel vardag, med bra tillgång till kollektivtrafik och offentlig och kommersiell service. En god livsmiljö handlar också om en boendemiljö fri från föroreningar och störningar, och med enkel tillgång till natur- och kulturmiljöer samt områden för rekreation och friluftsliv.

En god livsmiljö ska främja möten mellan människor av olika ålder och socioekonomiskt sammanhang. Den ska vara inkluderande, trygg samt skapa förutsättningar för att invånarna ska trivas och vilja bo kvar. Genom att fler bostäder och arbetstillfällen tillkommer på orten finns utökade möjligheter för flytt till och inom orten.

I Rolfstorp och Skällinge finns förutsättningar för en enkel vardag med offentlig och kommersiell service i närområdet, till viss del belägen inom gång- och cykelavstånd för boende och verksamma. Rolfstorp och Skällinge omges av stora natur- och jordbruksområden och tillgången till rekreation och friluftsliv är god.

Det är viktigt att den långsiktiga utvecklingen i orterna grundas i hur de kan stärka och komplettera varandra för att bibehålla en god livsmiljö.

Det är även viktigt att Rolfstorp och Skällinge som serviceort kan serva sitt omland med ett kommunalt och kommersiellt utbud.

Strategier för att uppnå en god livsmiljö:

- Skapa förutsättningar för utveckling av lokala centrum.
- Erbjudna en blandning av bebyggelse typer inom båda orterna.
- Främja att fler funktioner tillkommer i orterna.
- Planera för att orterna stärks som en gemensam serviceort.
- Planera för social hållbarhet och jämställdhet.
- Planera för en boendemiljö fri från föroreningar och störningar.
- Planera för god tillgänglighet till kommunikationer och omkringliggande natur- och kulturmiljöer.
- Planera för en klimatanpassad bebyggelse.
- Kommunen ska arbeta för att kunna erbjuda kommunala tomter för bostäder

God företagsmiljö

I Rolfstorp och Skällinge ligger idag företag av olika storlekar och med olika inriktningar. Parallellt med att säkerställa de höga naturvärdena och ge förutsättningar för fortsatt bebyggelseutveckling är det av stor vikt att långsiktigt möjliggöra för utveckling av fler arbetsplatser.

Det är grundläggande att det finns förutsättningar för utveckling av olika typer av verksamheter. Genom tillkomst av ett varierat utbud av verksamheter skapas fler möjligheter för ökad inpendling samt att kunna bo och verka inom serviceorten. Utbyggnaden av bredband skapar även goda möjligheter att bland annat utföra arbete hemifrån.

Förutsättningar för pendling samt att kunna uppnå effektiva transporter är en viktig lokaliseringfaktor för verksamhetsetableringar. Rolfstorps läge utmed väg 153 har goda förutsättningar för just detta. Närheten till de större regionala stråken, såsom väg 153 och E6:an, skapar dessutom tillgänglighet till en större arbetsmarknadsregion. Skällinge ligger inte utmed något av de större stråken, men har istället förutsättningar för utveckling av verksamheter av mindre skala som inte är i lika stort behov av större transporter.

Goda pendlingsmöjligheter ökar orternas attraktivitet som bostads- och arbetsort. Det är viktigt att planförslaget möter upp de olika behov som finns oavsett kön och förutsättningar.

Den fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge ska främja hållbara transporter för gods- och pendlingstrafik och därför är det

viktigt att utgå från de större vägarna när det gäller lokalisering av kommande verksamheter. Förbättrade pendlingsmöjligheter kan även ge en positiv verksamhetsutveckling i området. Genom att bättre koppla samman Rolfstorp och Skällinge förbättras förutsättningarna för hållbar arbetspendling, såväl mellan orterna som till andra delar av kommunen och regionen.

Strategier för att uppnå en god företagsmiljö

- Kommunen ska sträva efter att tillhandahålla byggklar kommunal mark för verksamheter i sådan takt och omfattning att efterfrågan kan tillgodoses.
- Kommunen ska ha god framförhållning i strategiska markförvärv för att möjliggöra etablering av nya verksamheter.
- Planeringen ska möjliggöra byggnation av lokaler i varierande storlek för att orterna gemensamt ska stärkas som serviceorter och dels för att bättre kunna serva sitt omland.
- Möjliggöra för nya turism- och rekreationsetableringar inom utpekat LIS-område.
- I planering och genomförande av projekt ska hållbarhetsaspekter beaktas och goda miljömässiga lösningar sökas.
- Planeringen ska stödja och främja ökade möjligheter till digitalisering och kommunikation.

Värna, tillgängliggöra och utveckla natur- och rekreationsområden

Planområdet präglas som helhet av dess koppling till naturen. Vid planering och exploatering har kommunen ett ansvar för att även i framtiden ge boende och besökare möjlighet att uppleva en natur med höga naturvärden. Det kan handla om att sträva mot att naturen tillgänglig för alla, att planera naturen som en tillgång i bebyggd miljö, att förtäta med upplevelser, aktiviteter, biologiska värden samt att ersätta natur och rekreationsvärden som går förlorade vid byggnation.

Vid planeringen av natur- och rekreationsområden är det positivt med en sammanhållen grönstruktur, både inom orten och till kringliggande natur. Det gynnar både den biologiska mångfalden och skapar förutsättningar för människor och djur att röra sig mellan grönområdena. Platser och områden bör bindas samman med stråk vilket skapar sammanhang, ökar tillgängligheten, bidrar till att stärka folkhälsan, öka möjlighet till ett aktivt liv för olika åldersgrupper samt underlättar orienterbarhet och uppmuntrar till att använda utemiljön.

Strategier för att värna och tillgängliggöra natur- och rekreationsområden

- Planera med natur som en tillgång i bebyggd miljö.
- Komplettera befintliga grönområden med upplevelser och aktiviteter och med biologiska värden.
- Varje bebyggelseexploatering ska föregås av en inventering av natur- och rekreationsvärden för att kunna ta vara på befintliga kvalitéer när nya utemiljöer skapas.
- Skydda grönområden med höga natur- och rekreationsvärden.
- Natur- och rekreationsvärden ska värnas vid exploatering. Om detta är inte möjligt ska värdena ersättas, i första hand på platsen och i andra hand någon annanstans.
- Planera för nya kompletterande grönområden där det finns behov.
- Planera för en sammanhållen och tillgänglig grönstruktur.

PLANFÖRSLAGETS STRUKTUR

Planförslaget syftar till att skapa goda förutsättningar för orterna i sig att utvecklas och även möjliggöra för dem att utvecklas gemensamt. Skällinge föreslås kunna stärkas rekreativt medan Rolfstorp med sitt strategiska läge längs väg 153 har särskilt goda förutsättningar för pendling och verksamhetsetableringar. Dessa värden är något som kan profilera orterna och göra att de kompletteras varandra på ett bra sätt.

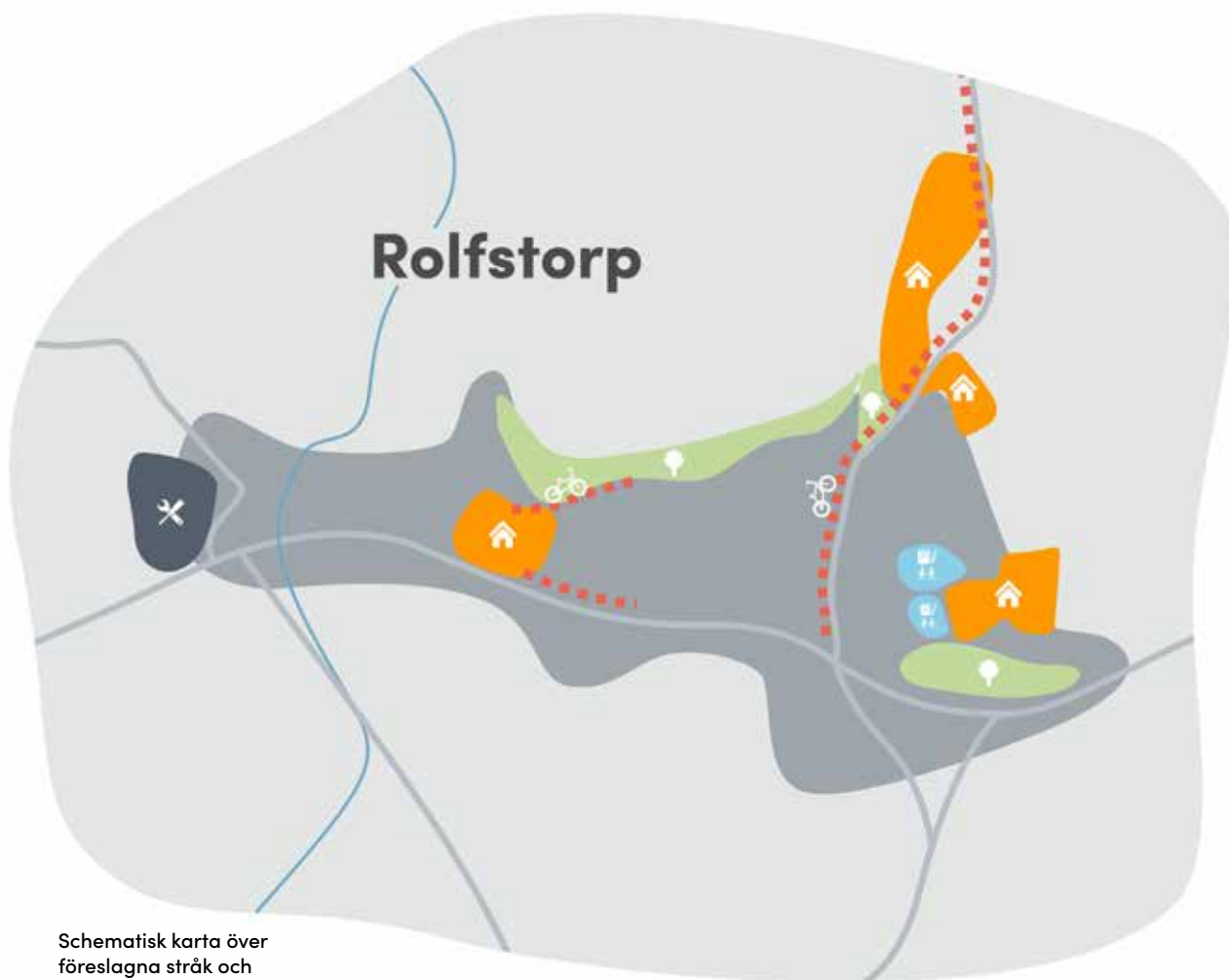
För att, i högre grad, kunna bo i orterna i livets olika skeden behövs bostäder i varierad form. Planförslaget olika utbyggnadsområden kan bidra till en sådan utveckling. Planförslaget möjliggör för en tillkomst av cirka 215-270 nya bostäder i Rolfstorp och Skällinge (varav 80-120 i Rolfstorp och 135-150 i Skällinge) i nya föreslagna utbyggnadsområden. Det finns även möjlighet till förtätning inom befintlig bebyggelse. Inriktningen är att bostadsbeståndet på orterna ska kompletteras med blandad bebyggelse i form av parhus, radhus, flerbostadshus samt villor.

Utöver bostäder föreslås grönområden samt att möjlighet ges att utveckla och skapa nya grönstråk, lekplatser och andra gemensamhetsytor för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten i området. Sex stycken grönområden alternativt stråk föreslås totalt sett.

Verksamheter är viktigt för att säkerställa de långsiktiga utvecklingsförutsättningarna för arbetsplatser, ur både ett sysselsättnings- och ett näringslivsperspektiv. Planförslaget omfattar en total yta om cirka 6,8 hektar ny verksamhetsmark (varav cirka 4 hektar i Rolfstorp och 2,8 hektar i Skällinge). I Skällinge föreslås ett utredningsområde om 11 hektar för bostäder och/eller verksamheter för framtida utvecklingsmöjligheter inom orten. Motsvarande föreslås även i Rolfstorp på en yta om cirka 4 hektar.

Planförslaget möjliggör även för två LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Ett av dem föreslås ha en inriktning mot bostäder och det andra mot turism och rekreation.

Orterna föreslås inte växa samman på grund av avståndet mellan dem och det föreslås dock ett gång- och cykelstråk mellan orterna för att knyta de samman. I övrigt ska orterna hållas samman och större ytmässiga utbyggnader i perifera lägen undvikas. Genom att förespråka en koncentration av tillkommande bebyggelse till orternas centrala delar skapas underlag för kollektivtrafik, närhet till skolor och förskolor samt närservice. Detta ger förutsättningar för en smidig vardag. Koncentration av bebyggelse medverkar också till att ianspråktagandet av jordbruksmark och annan värdefull mark begränsas.



Schematisk karta över föreslagna stråk och utbyggnadsområden i Rolfstorp

* Möjlig bostadsbyggnation exklusive förtätning





Schematisk karta över föreslagna stråk och utbyggnadsområden i Skällinge

* Möjlig bostadsbyggnation exklusive förtätning

 125-135
Bostäder*

 2 nya
LIS-områden























2 nya
Rekreati-
ons-
områden
1 nytt stråk 

 2 nya
Gång- och
cykelstråk

2,8 hektar 
Verksamhets-
mark

MARKANVÄNDNINGSKARTA

Markanvändningskartan anger huvuddragen i pågående mark- och vattenanvändning samt förslag till förändringar. Här beskrivs hur ny bebyggelse får tillkomma samt hur bevarandevärda områden ska beaktas. Redovisningen på mark- och vattenanvändningskartan är schematisk och medger inga exakta tolkningar av gränser.

Pågående markanvändning	Förändrad markanvändning
 Lokalt centrum	 Utveckling av lokalt centrum
 Blandad bebyggelse	 Föreslagen blandad bebyggelse
 Verksamhetsområden	 Föreslaget verksamhetsområde
 Vård och skola	 Föreslagen vård och skola
 Natur- och rekreationsområde	 Föreslaget natur- och rekreationsområde
 Idrottsanläggning	 Föreslaget utredningsområde
 Natur	 Föreslaget LIS-område
 Jordbruksmark	 Hållplats med utökad resenärsservice
 Vägar	 Vägreservat
 Befintligt gång- och cykelstråk	 Föreslaget gång- och cykelstråk
 Motionsspår	 Föreslaget rekreationsstråk

Pågående markanvändning

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

Lokalt centrum

Omfattar ytor i ortens centrala delar och består bland annat av befintliga centrumfunktioner.

Blandad bebyggelse

Omfattar större delen av tätorternas bebyggda delar. Innehåller förutom olika typer av bostäder även handel och andra centrumfunktioner samt parkeringar och mindre störande verksamheter. Inom området ryms även mindre grönytor som kan ha viss betydelse för tillgången till vardagsnära natur. Möjlighet kan finnas att förtäta och komplettera med ny blandad bebyggelse.

Verksamhetsområden

Områden som innehåller verksamheter som även kan vara störande och/eller skrymmande. Möjlighet kan finnas att förtäta och komplettera med nya verksamheter.

Vård och skola

Omfattar ytor för förskola och skola med tillhörande funktioner, vårdcentral samt vårdinrättningar.

Idrottsanläggning

Innehåller idrottsanläggning för utomhusvistelse, så som fotbollsplaner, ridanläggningar med mera.

Natur- och rekreationsområde

Områden i anslutning till bostadsområden och som har höga natur- och/eller rekreationsvärden. Här ingår exempelvis lekplatser, parker, tätortsnära rekreationsområden samt kyrkogårdar.

Natur

Innehåller allmänna grönytor. Ytorna kan utgöra ett värde som en del i tätortens grönstruktur vilket bör beaktas vid förtätning och utbyggnad av nya områden.

Jordbruksmark

Mark som används för jordbruk och bete.

Förändrad markanvändning

Förändrad markanvändning anger hur orten föreslås att utvecklas i form av ny bebyggelse, grönstruktur och infrastruktur. Den exakta avgränsningen av mark- och vattenområdena kommer studeras närmare i efterföljande planläggning. All ny utbyggnad inom föreslagna utbyggnadsområden ska föregås av detaljplanering.

Utveckling av lokalt centrum [C1-C2]

Innehållande ortens centrum. Inom detta område föreslås merparten av ortens handel och andra centrumfunktioner koncentreras. För Rolfstorp och Skällinge kan detta innebära annat än bebyggelse som exempelvis mötesplatser i syfte att stärka de lokala centrumen.

Föreslagen blandad bebyggelse [B1-B8]

Utbyggnadsområde för blandad bebyggelse, främst bostäder med tillhörande servicefunktioner som exempelvis närlekplatser.

Föreslaget verksamhetsområde [V1-V2]

Utbyggnadsområde för verksamheter som även kan vara störande och/eller skrymmande.

Föreslagen vård och skola [S1-S2]

Utbyggnadsområde för förskola och skola med tillhörande funktioner, vårdcentral samt vårdinrättningar.

Föreslaget natur- och rekreationsområde [R1,R2,R3,R5]

Områden för utveckling av bland annat lekplatser, idrottsanläggningar, parker, tätortsnära rekreationsområden samt kyrkogårdar.



Föreslaget utredningsområde [U1-U2]

Område som kan bli aktuellt för bebyggelse på längre sikt om behov uppstår.



Föreslaget LIS-område [L1-L2]

Områden som bedöms lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). LIS-områdena ska bidra till positiva sysselsättningseffekter och tillgången till strandområden ska långsiktigt kunna tillgodoses.



Föreslaget gång- och cykelstråk

Utpekade stråk för gång- och cykelväg.



Föreslaget rekreativstråk [R4]

Utveckling av stråk för rekreation. Redovisat stråk utgör en ungefärlig sträckning som behöver studeras närmre inför ett genomförande.



Vägreservat

Vägreservat för delvis ny dragnings av väg 153 söder om Rolfstorp. Ingen bebyggelse får tillkomma som förhindrar ny dragnings av väg 153.



Hållplats med utökad resenärsservice

Prioriterad hållplats inom tätort utmed regionalt kollektivtrafikstråk, där åtgärder föreslås för förbättrad standard och ökad attraktivitet.

Randzon

Natur- och jordbruksmark inom planområdet, som inte pekats ut för förändrad markanvändning, omfattas av ortens randzon. Syftet med randzonen i direkt anslutning till tätorten är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling.

För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden, jordbruksmark med mera) i direkt anslutning till tätorten ska ny bebyggelse inom randzonen prövas restriktivt. Detta ska dock inte hindra pågående jord- och skogsbruk.

I övriga delar av randzonen, som längs väg 815, tillåts enstaka bebyggelse, där så prövas lämpligt, i syfte att bibehålla en levande landsbygd. Större exploatering ska ske inom utpekade utbyggnadsområden i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Områden med höga natur- och kulturvärden bör värnas och ny bebyggelse bör prövas restriktivt.

I Rolfstorp ligger den största delen av samhället norr om väg 153. Söder om vägen breder det öppna jordbrukslandskapet ut sig med vida utblickar över landskapet. Delar av området ligger inom den yttre skyddszonen för Grimetons världsarv. Inom detta område är det särskilt viktigt att ta hänsyn till landskapsbilden och bevarandet av stora sammanhängande jordbruksmarker. Inom den yttre skyddszonen får inte höga och vidsträckta byggnadsverk som visuellt kan störa den monumentala bilden tillkomma. Här sträcker sig även vägreservatet för en eventuell framtida förbifart för väg 153.

Stor hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden i det kuperade odlingslandskapet. Exempelvis finns det öster om stråket mellan Rolfstorp och Skällinge större sammanhängande natur- och kulturmiljöområden som är viktiga att värna. Här är det särskilt betydelsefullt att undvika åtgärder som kan påverka områdets höga värden och den öppna landskapsbilden negativt. Inom områden med höga natur- och kulturvärden ska ny bebyggelse prövas mycket restriktivt.

Generella riktlinjer gäller allmänt inom kommunen vid prövning av bebyggelse genom bygglov och som underlag då detaljplaner ska upprättas. För dessa riktlinjer hänvisas till Varbergs kommuns översiktsplan.

Mark- och vattenanvändning

Översiktsplan Varbergs kommun
Fördjupning för Rolfstorp och
Skällinge, karta 1
Antagandehandling 2020-10-20

Skala 1:17 000 (A3)

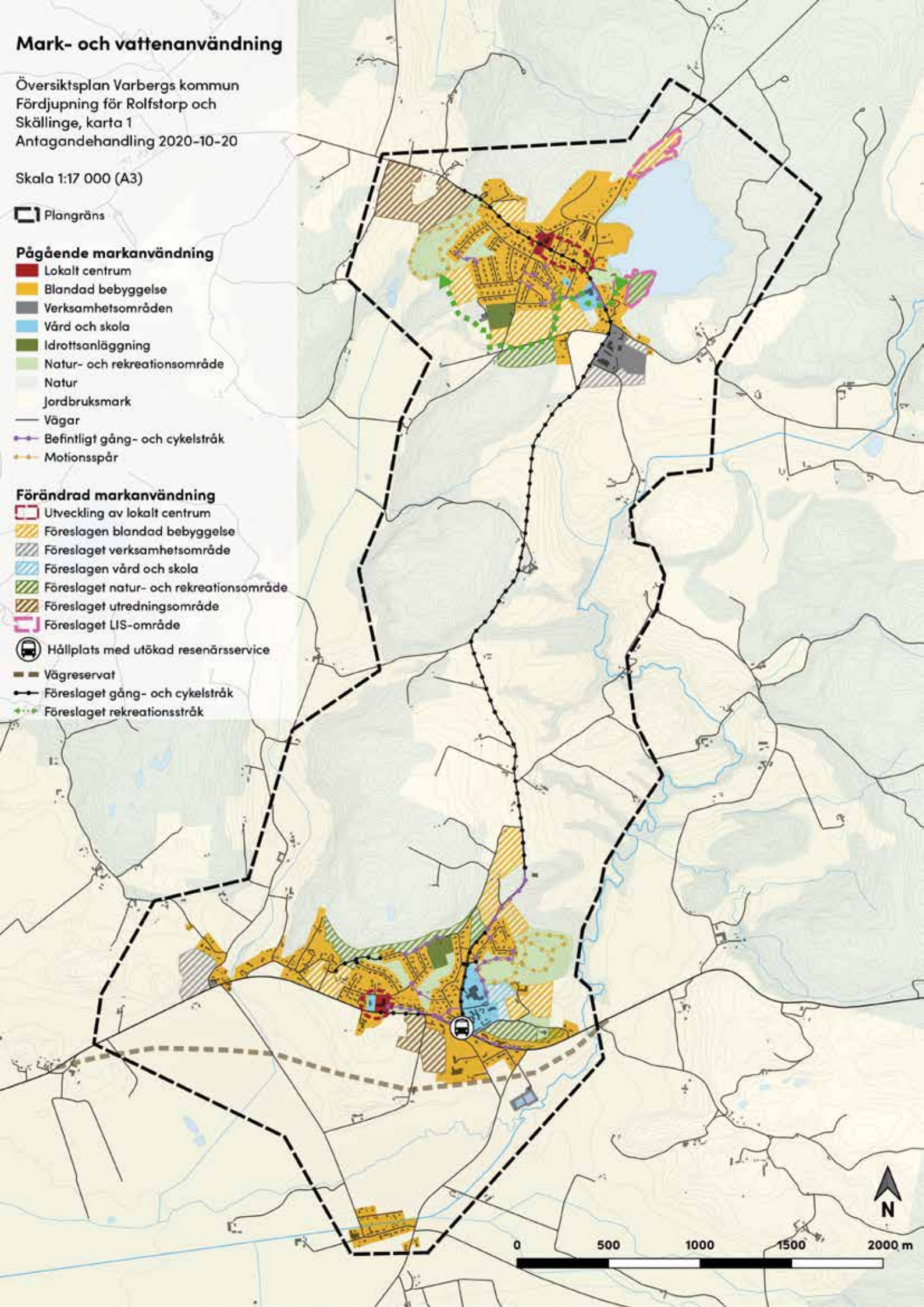
Plangräns

Pågående markanvändning

- Lokalt centrum
- Blandad bebyggelse
- Verksamhetsområden
- Vård och skola
- Idrottsanläggning
- Natur- och rekreationsområde
- Natur
- Jordbruksmark
- Vägar
- Befintligt gång- och cykelstråk
- Motionsspår

Förändrad markanvändning

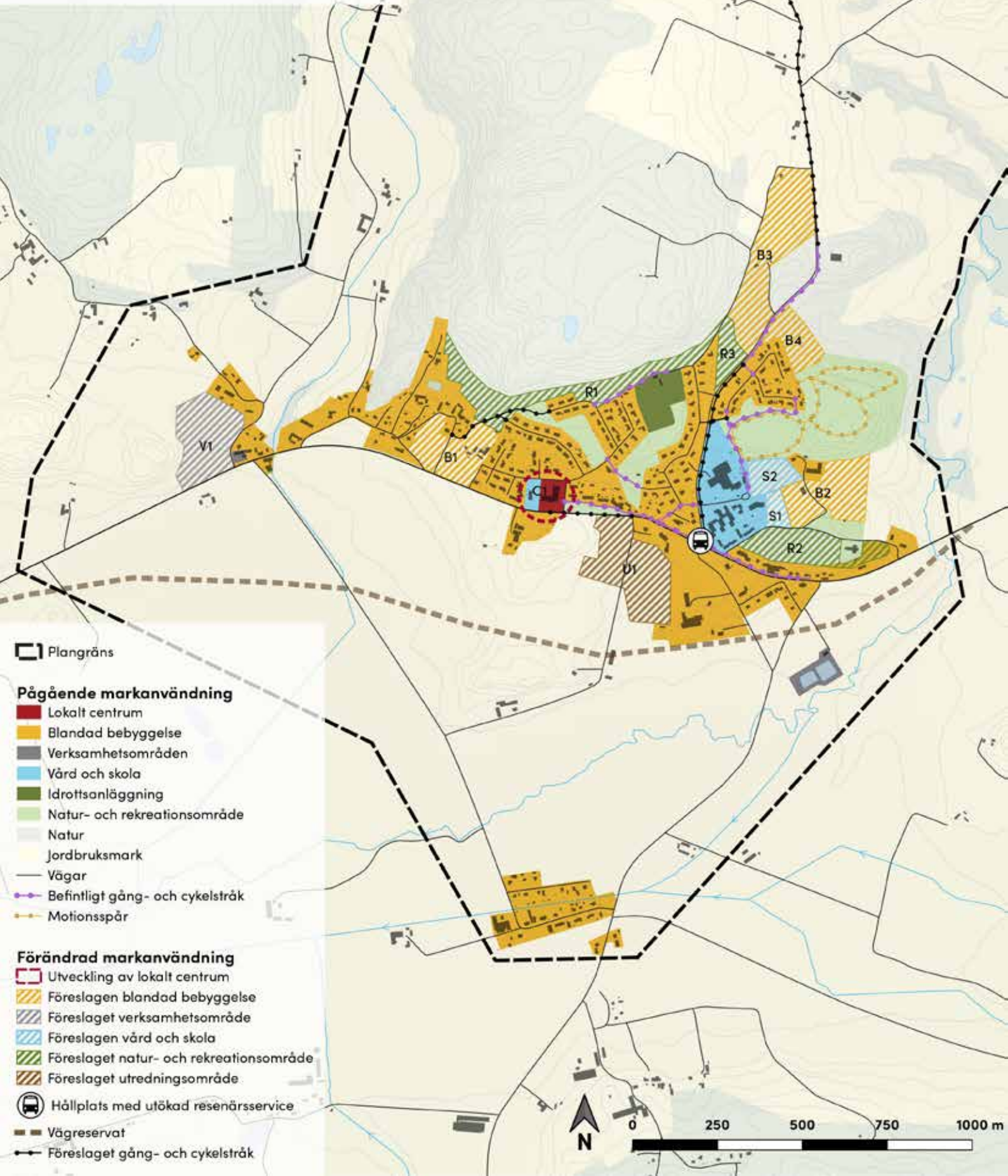
- Utveckling av lokalt centrum
- Föreslagen blandad bebyggelse
- Föreslaget verksamhetsområde
- Föreslagen vård och skola
- Föreslaget natur- och rekreationsområde
- Föreslaget utredningsområde
- Föreslaget LIS-område
- Hållplats med utökad resenärsservice
- Vägreservat
- Föreslaget gång- och cykelstråk
- Föreslaget rekreationsstråk



Mark- och vattenanvändning

Översiktsplan Varbergs kommun
Fördjupning för Rolfstorp och Skällinge,
karta 2
Antagandehandling 2020-10-20

Skala 1:10 000 (A3)



Plangräns

Pågående markanvändning

- Lokalt centrum
- Blandad bebyggelse
- Verksamhetsområden
- Vård och skola
- Idrottsanläggning
- Natur- och rekreationsområde
- Natur
- Jordbruksmark
- Vägar
- Befintligt gång- och cykelstråk
- Motionsspår

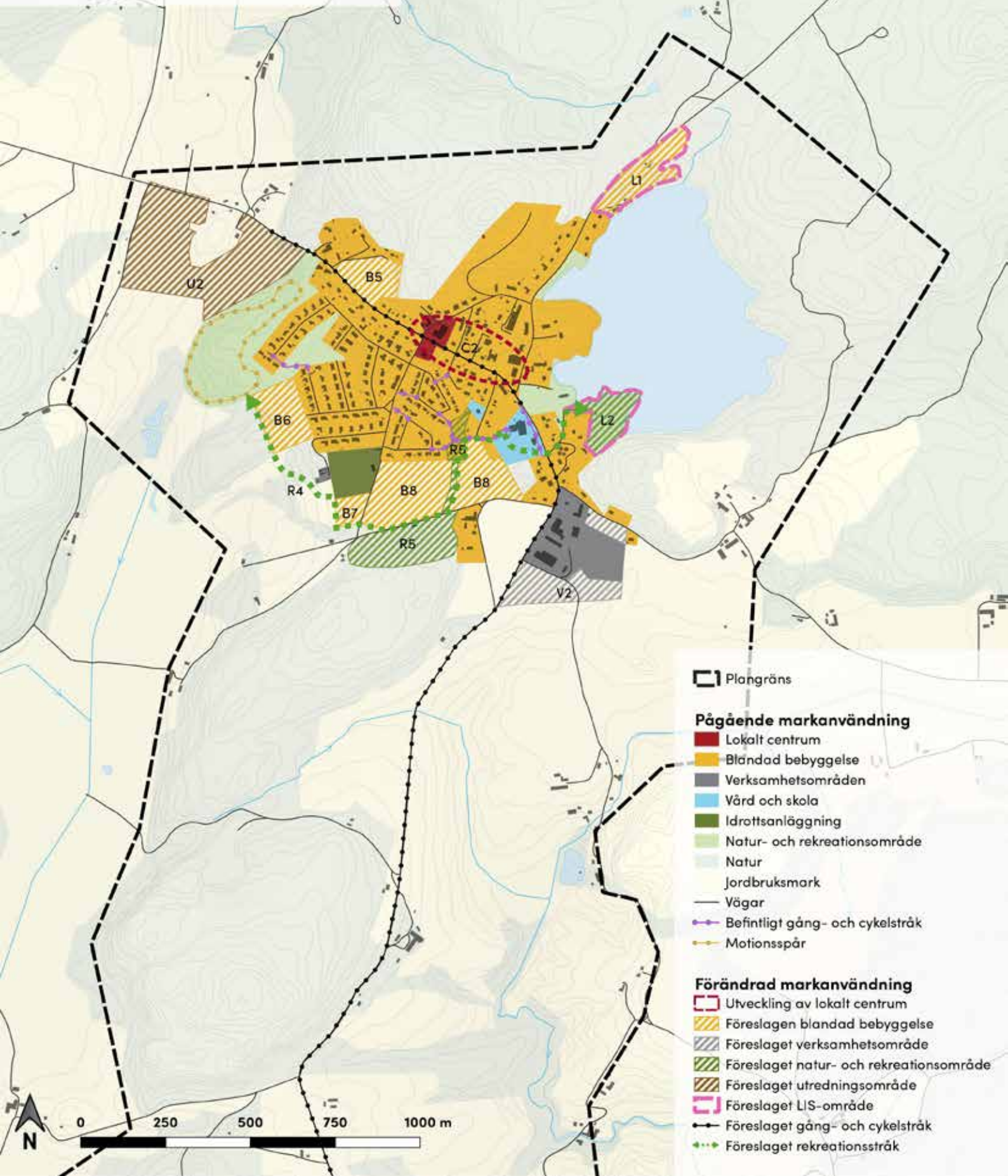
Förändrad markanvändning

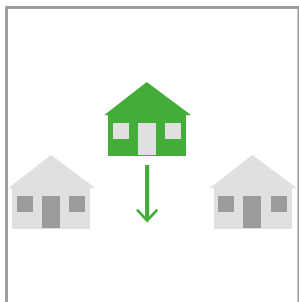
- Utveckling av lokalt centrum
- Föreslagen blandad bebyggelse
- Föreslaget verksamhetsområde
- Föreslagen vård och skola
- Föreslaget natur- och rekreationsområde
- Föreslaget utredningsområde
- Hållplats med utökad resenärsservice
- Vägreservat
- Föreslaget gång- och cykelstråk

Mark- och vattenanvändning

Översiktsplan Varbergs kommun
Fördjupning för Rolfstorp och Skällinge,
karta 3
Antagandehandling 2020-10-20

Skala 1:10 000 (A3)





Exempel på förtätning, där ny villa tillkommer på lucktomt i en befintlig struktur

BEBYGGELSE

Förtätning

Förtätning innebär att öka exploateringsgraden i den byggda miljön. Det kan ske på många olika sätt till exempel genom tillbyggnad, påbyggnad eller att lågexploaterade områden ersätts med ny bebyggelse med högre exploateringsgrad. Utöver ökad exploateringsgrad kan man förtäta med funktioner. Till exempel kan tillskapande av en park också vara en typ av förtätning.

I första hand bör redan hårdgjord mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Områden med kvalitativa kultur-, rekreations- och naturvärden bör bevaras och förtätning inom dessa områden kräver extra hänsyn till befintliga kvaliteter och värden. Förtätning ska i första hand prioriteras före exploatering på jungfrulig mark.

Planförslaget för Rolfstorp och Skällinge medger, utöver föreslagna utbyggnadsområden för bostäder, även förtätning inom befintlig blandad bebyggelse. Det kan till exempel handla om förtätning av lucktomter, avstyckning av tomter, eller att förtäta med gröna inslag.

Det är viktigt att en förtätning av Rolfstorp och Skällinge anpassas efter dess storlek och den befintliga bebyggelsen så att ortens skala och karaktär kan behållas.

Föreslagen blandad bebyggelse

Planförslaget möjliggör för både rad- och parhus, flerbostadshus och villor. För att stärka orterna ur ett bostadsperspektiv handlar det främst om att möjliggöra för en framtida tillkomst av bostäder i attraktiva lägen som ger vackra vyer och närhet till service.

För att bibehålla de korta avstånden inom orterna och värna omkringliggande natur- och kulturmiljöer har föreslagna utbyggnadsområden placerats i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Jordbrukets intresse ska skyddas genom att nya bostäder placeras med hänsyn till befintlig djurhållning eller annan jordbruksverksamhet.

Vid planering av framtida bostadsområden bör behovet av ytterligare återvinningsstationer ses över. För att underlätta fastighetsnära hämtning av avfall i nybyggda områden bör återvändsgator undvikas, istället kan gator läggas i slingor.

Rolfstorp

B1 Blandad bebyggelse i väster

Storlek:	Cirka 3,2 hektar mark
Innehåll:	Villabebyggelse, större tomter
Antal:	Cirka 15 bostäder

Bakgrund:

De centrala delarna av Rolfstorp består dels av samlad bebyggelse men även av ett antal öppna och obebyggda ytor. B1 utgörs av en sådan öppen yta, som ligger utmed väg 153 och strax väster om befintligt centrum. Området omfattas främst av jordbruksmark och omges huvudsakligen av gårdar, större villatomter och skogsområden. Områdets norra delar sluttar mot norr.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en exploatering av i huvudsak villor. Viss möjlighet till förtätning finns även i områdets norra delar där det idag finns viss bebyggelse. B1 ligger nära de centralare delarna av orten samt nära kollektivtrafikstråk vilket skapar goda förutsättningar för en enkel vardag och en god livsmiljö. Härifrån ges vackra utblickar, dels mot skogen i norr och dels mot det öppna jordbrukslandskapet i söder.

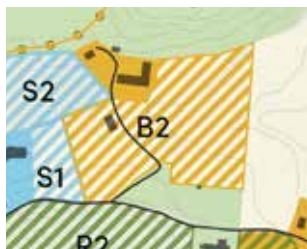
Vid en exploatering av området är det viktigt att hänsyn tas till den omkringliggande, glesa bebyggelsen och att områdets exploateringsgrad därmed blir relativt låg. Viktigt är även att hänsyn tas till befintlig gårdsverksamhet som är belägen inom området. I samband med exploatering av området bör samtidigt en gång- och cykelväg planeras som, tillsammans med omkringliggande gator väster och öster om området, bildar en sammanhängande struktur.

Att tänka på:

- Planläggning av området ska omfatta området som helhet.
- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Vid fortsatt planläggning bör nya gatuanslutningar studeras i syfte att koppla samman gatunätet i Rolfstorp som helhet. Detta gäller även gång- och cykelvägar.
- Avstånd till djurhållning i närområdet.
- Beakta bullernivåer och trafiksäkerhet med anledning av väg 153.
- Planera för en gång- och cykelväg genom området i väst- östlig riktning.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via en avfart från väg 153



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via en avfart från Kyrkvägen



Exempel på framtida bebyggelse

B2 Blandad bebyggelse vid Kyrkvägen

Storlek:	Cirka 3,5 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bebyggelse (villor, radhus, flerbostadshus)
Antal:	Cirka 35-55 bostäder

Bakgrund:

Öster om Rolfstorps skola och norr om Rolfstorps kyrka ligger ett område som består av jordbruksmark och skogsmark. Norr om B2 ligger ett större skogsområde. Områdets läge bredvid kyrkan gör att det är beläget i en viktig kulturmiljö. Väster om området ligger samhället inklusive skola och förskola och blandad bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns idag djurhållning.

Planförslag:

Exploateringsgraden föreslås vara förhållandevis hög i jämförelse med befintlig och övrig föreslagen byggnation. Områdets läge nära skola, bussförbindelser, centrum samt skogsområde möjliggör för en smidig vardag för personer i olika åldrar i livets olika skeden. Det vackra omkringliggande inslagen av skogsnära stråk, gärdesgårdar och den närliggande kyrkan bidrar ytterligare till en trivsamt och god livsmiljö.

Vid en exploatering är det viktigt att hänsyn tas till befintlig djurhållning, kyrklandskapet och dess kulturmiljövärden. Det är viktigt att ett helhetsgrepp tas för området kring utformning och innehåll.

Att tänka på:

- Vid planläggning av området bör även natur- och rekreationsområdet norr om området innefattas för att bland annat planlägga för befintligt motionsspår.
- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering. Den föreslagna vägen för angöring till området (se markering i karta) har begränsningar i dess nuvarande utformning och kapacitet.
- Hänsyn behövs tas till befintlig djurhållning.
- Hänsyn bör tas till bland annat sumpskog, ornitologiska värden samt skyddsvärda träd.
- Kyrklandskapet och dess kulturmiljövärden ska beaktas vid detaljplanering. Stor sannolikhet för förekomst av fornlämningar inom området.
- Bullernivåer från väg 153.
- Risk för lågpunkter i områdets östra ytterkanter. Eventuellt finns behov av stabilitetsutredning.

B3 Blandad bebyggelse i norr, vid Möllers väg

Storlek:	Cirka 6 hektar mark
Innehåll:	Villabebyggelse
Antal:	Cirka 20-30 bostäder

Bakgrund:

I Rolfstorps norra delar, väster om väg 815 och vid Möllers väg, finns ett område som föreslås för bostadsbyggnation. Området ligger i de mer kuperade delarna av orten och omfattas av skog samt jordbruksmark. Inom området finns idag enstaka, spridd bostadsbebyggelse. Den kulturmiljömässigt värdefulla Skärtealdalen är en vacker omkringliggande miljö.

Planförslag:

En utbyggnad inom den här delen av orten kan ses som en förlängning av den befintliga bostadsbebyggelsen i riktning mot Skällinge. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av cirka 20-30 bostäder, mycket beroende på platsens förutsättningar. Sutterängvillor kan vara lämpligt utifrån den kuperade terrängen. Här föreslås förhållandevis generösa tomter med god tillgänglighet till centrum, större stråk och nära skolan. Det kuperade läget kan möjliggöra för vackra utblickar över jordbrukslandskapet.

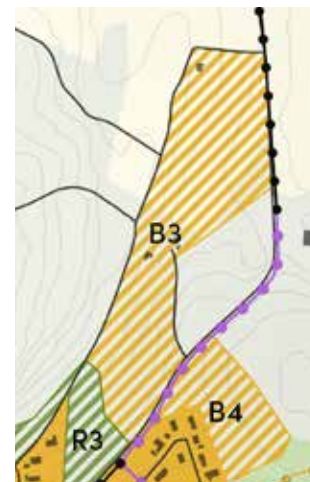
Ett rekreationsområde (R3) föreslås ligga i direkt anslutning till området. Rekreationsområdet i anslutning till B3 skapar goda förutsättningar för en god livsmiljö. Ett grönt stråk föreslås gå från område R3 genom område B3 för att knyta ihop grönområdena väster om Skällingevägen med grönområdena öster om vägen.

De topografiska förhållandena innebär utmaningar exploateringsmässigt. Det är viktigt att området utvecklas varsamt för att inte närområdet ska påverkas på ett negativt sätt.

Då området angränsar till väg 815 kan det, ur ett buller och säkerhetsperspektiv, vara lämpligt att en eventuellt tillkommande bebyggelse placeras med ett visst avstånd från vägen.

Att tänka på:

- Angöring till området behöver studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Beakta de topografiska förhållandena i planeringen.
- Området berörs delvis av kulturmiljöprogrammet, Skärtealdalen.
- Beakta bullerstörningar från väg 815.
- Risk för lågpunkter i områdets östra delar.
- Planera för ett grönt stråk genom området.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via avfarter från Skällingevägen i norr och sydöst



B4 Blandad bebyggelse öster om Minas väg

Storlek:	Cirka 1,7 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bostadsbebyggelse
Antal:	Cirka 10-20 bostäder



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Skällingevägen

Bakgrund:

I de östra delarna av Rolfstorp, öster om befintligt bostadsområde, ligger ett område med skog och vackra omgivande ängar som föreslås lämpligt för bostäder. Området ligger utmed väg 815 som går mellan Rolfstorp och Skällinge, samt nära Folkets hus, Rolfstorps skola och har gång- och cykelavstånd till ortens centrala delar. Strax söder om området ligger en motions slinga. Området är till viss del kuperat.

Planförslag:

Planförslaget innebär en utbyggnad av totalt 10-20 bostäder i blandad form. Det närliggande bostadsområdet består av ett tjugotal fristående villor och tanken är att den tillkommande bebyggelsen väl ska passa ihop med den befintliga. Avsikten är att exploateringsgraden bör vara relativt hög, i motsvarighet med område B2.

Området bedöms ha ett strategiskt läge då det ligger i nära anslutning till kommunal och kommersiell service och därmed skapa goda förutsättningar för en enkel vardag.

De vackra kuperade omgivningarna och den närliggande utbyggda infrastrukturen skapar goda förutsättningar för en trivsam och praktisk boendemiljö.

Ett grönt stråk föreslås gå genom område B3 och B4 för att knyta ihop grönområdena väster om Skällingevägen med grönområdena öster om vägen.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Beakta bullernivåer och trafiksäkerhet med anledning av väg 815.
- Planera för ett grönt stråk genom området.



Exempel på framtida bebyggelse

Skällinge

B5 Blandad bebyggelse norr om Köpmansvägen

Storlek:	Cirka 2 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bostadsbebyggelse med radhus, parhus, flerbostadshus
Antal:	Cirka 40 bostäder

Bakgrund:

I de norra delarna av Skällinge ligger ett område, till viss del omgivet av bebyggelse samt skog i norr, som används som jordbruksmark. Det ligger längs Köpmansvägen, vilken är huvudgatan genom orten.

Planförslag:

Området har ett strategiskt läge utmed ortens huvudgata samt med närhet till såväl kommunal som kommersiell service. Den omgivande skogen, närliggande motionsslingor och badplats är några exempel på förutsättningar för närrecreation och en god livsmiljö. B5 beräknas kunna innehålla cirka 40 bostäder beroende på bebyggelsens karaktär.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Beakta bullernivåer och trygghetsaspekter utifrån närbelägen genomfartsväg vid kommande planering.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart resande till och från området till exempel genom goda gång- och cykelförbindelser.
- Ta hänsyn till kraftledningen i områdets östra ytterkant som kräver visst skyddsavstånd vid bebyggelse i dess närhet.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via avfarten från Köpmansvägen



Exempel på framtida bebyggelse



B6 Blandad bebyggelse vid Jupitervägen

Storlek:	Cirka 2,5 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bostadsbebyggelse
Antal:	Cirka 15 bostäder



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Vädursvägen

Bakgrund:

I de sydvästra delarna av orten, nära idrottsplatsen, finns ett område som främst används som jordbruksmark. Det ligger i anslutning till befintlig bebyggelse som främst utgörs av villor byggda under 1960- och 1970-talet.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av cirka 15 nya bostäder av varierad karaktär. Avsikten är att en tillkomst av bostäder i olika former ska komplettera Skällinges nuvarande bestånd och möjliggöra för fler att kunna bo på orten i olika skeden av livet.

Då B6 ligger nära bland annat idrottsplatser, motionsstråk, skogsområden samt kommunal och kommersiell service finns goda förutsättningar att enkelt kunna ta sig till ett flertal målpunkter på ett hållbart sätt. Då det omgivande landskapet delvis är kuperat möjliggör det för vackra utblickar från tillkommande bebyggelse.

Området ligger inom det befintliga vattenskyddsområdet.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Vid fortsatt planering ska det säkerställas att en grön koppling skapas mellan befintligt rekreationsområde och motions slingan i norr med idrottsplatsen i söder.
- Skällinge vattenskyddsområde ska beaktas.



Exempel på framtida bebyggelse

B7 Blandad bebyggelse söder om idrottsplatsen

Storlek: Cirka 0,7 hektar mark

Innehåll: Villabebyggelse

Antal: Cirka 5 bostäder

Bakgrund:

Söder om idrottsplatsen finns ett mindre jordbruksmarksområde. Det omges av skogs- och jordbruksmark och ligger nära idrottsplatsen samt befintlig bebyggelse. I närheten finns ett reningsverk.

Planförslag:

Det omgivande kuperade landskapet möjliggör för vackra utblickar. Läget nära befintlig kommunal och kommersiell service gör det möjligt att nå olika målpunkter på ett hållbart sätt, exempelvis skola, förskola och den lokala affären. Nära området ligger skog och motionsslinga samt idrottsplats vilket skapar goda förutsättningar för en aktiv vardag.

Planförslaget möjliggör för villor med mellanstor tomtstorlek.

Området ligger inom det befintliga vattenskyddsområdet.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Skällinge vattenskyddsområde ska beaktas.
- Hänsyn ska tas till det befintliga reningsverket.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Heimdalsvägen i syd och Idrottsvägen i norr



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Heimdalsvägen i syd och Idrottsvägen i väst



Exempel på framtida bebyggelse

B8 Blandad bebyggelse vid Idrottsvägen

Storlek:	Cirka 7 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bostadsbebyggelse
Antal:	Cirka 65-75 bostäder

Bakgrund:

Öster om idrottsplatsen i samhällets södra delar finns ett område som idag utgörs av jordbruksmark. Av de områden som pekas ut som lämpliga för bostadsbebyggelse i Skällinge är detta det ytmässigt största. Förutom idrottsplatsen omges området av viss bostadsbebyggelse och skogar. Området är flackt och kan enkelt tillgängliggöras genom kringliggande vägsystem. Marken har ett attraktivt läge nära centrum, skola, idrottsverksamhet.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för 65-75 nya bostäder i form av blandad tät villabebyggelse. Läget nära skola, idrottsplats och kommunal samt kommersiell service skapar goda förutsättningar för en enkel vardag och ger möjlighet att lätt kunna nå olika målpunkter genom hållbara transporter.

Då området är ett av de större som föreslås i planförslaget är det viktigt att ett helhetsgrepp tas i samband med utbyggnad och samtidigt möjliggör för en etapputbyggnad.

Genom området föreslås ett en grön koppling för att binda samman rekreationsområdena såväl norr som söder om området, se R4 nedan. Det är viktigt att utformningen av området anpassas efter att skapa utrymme för ett sådant stråk och att det upplevs som en naturlig del av utbyggnadsområdet. Vid behov skulle områdets östligaste delar kunna vara lämpliga för viss utbyggnad av skolans verksamhet.

Området ligger inom det befintliga vattenskyddsområdet.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Ta hänsyn till kraftledningen i områdets östra ytterkant som kräver visst skyddsavstånd vid bebyggelse i dess närhet.
- Skapa utrymme för ett tillkommande rekreationsstråk.
- Ta hänsyn till det befintliga reningsverket.
- Lågpunkter finns i områdets östra delar vilka är viktiga att beakta.
- Skällinge vattenskyddsområde ska beaktas.
- Beakta eventuella utbyggnadsbehov av den intilliggande skolan.

Verksamheter

Nya verksamheter bör lokaliseras så att befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Det är även viktigt att etablering av ny verksamhet inte är störande för närmiljön; till exempel genom buller och utsläpp. Vid nya etableringar ses det som särskilt positivt om verksamheter tillkommer som inte redan finns på orten eller att det nytillkomna kan komplettera det befintliga utbudet på ett bra sätt. Detta ökar i sin tur ortens attraktivitet och kan vara en bidragande faktor till ökad inflyttning.

Viktigt är att tillkommande verksamheter inte påverkar närområdet på ett negativt sätt. Olika typer av verksamheter är därmed lämpliga i olika lägen. I anslutning till exempelvis bostadsområden föreslås mindre störande verksamheter.



Flygbild på Skällinges verksamhetsområde



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via väg 812

V1 Verksamhetsområde i västra Rolfstorp

Storlek: Cirka 4 hektar mark

Innehåll: Verksamhetsområde

Bakgrund

Längs väg 153 ligger ett område som idag främst utgörs av jordbruksmark. I närheten ligger även den kulturmiljömässigt intressanta Sämvägen vilken sträcker sig från Havstorp mot Valinge.

Planförslag

Området har bedömts lämpligt att omvandla till verksamhetsområdet dels utifrån dess strategiska läge längs ett större stråk och dels utifrån att det ligger ett visst avstånd från orten och därmed den tätare bebyggelsen.

Då området omfattas av det i kulturmiljöprogrammet utpekade området Sämvägen är det viktigt att beakta dess värden vid en utveckling av området. Rekommendationerna för området är att ny bebyggelse bör prövas individuellt samt att placeringen av byggnader bör anpassas efter bebyggelsemönster och landskapsbild.

Området saknar idag god vatten och avloppsanslutning. Det kommer att vara en förutsättning att området kan försörjas med vatten och avlopp för att etableringar ska kunna ske. Tekniska svårigheter finns att nå området och investeringar i infrastruktur kommer att behöva göras för att området ska kunna utvecklas. En ny överföringsledning planeras i nära anslutning till området, vilket kan vara viktigt att ta hänsyn till vid utformning av området.

Hållbara resalternativ till området finns i form av kollektivtrafik då en busshållplats är belägen precis söder om området. Området kommer att kunna nås för gång- och cykeltrafik genom att nyttja befintliga gator norr om väg 153 samt om gång- och cykelväg byggs ut genom det föreslagna området B1 som därigenom möjliggör för en sammanhängande gatustruktur i väst-östlig riktning.

Att tänka på

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Helhetsgrepp kan tas för utveckling av området så att det bidrar till en inbjudande entré till orten i dess västra delar.
- Angränsar till förorenad mark/deponier.
- God VA-anslutning ska tillskapas för att möjliggöra för etableringar
- Innefattas delvis i det kulturmiljömässigt värdefulla området "Sämvägen".
- Hänsyn ska tas till befintliga gårdar och verksamheter.

V2 Verksamhetsområde i sydöstra Skällinge

Storlek: Cirka 2,8 hektar mark
Innehåll: Verksamhetsområde, utökning av det befintliga

Bakgrund:

V2 ligger nära väg 815 som sträcker sig mellan Rolfstorp och Skällinge samt i anslutning till befintliga verksamheter belägna öster om väg 815. Det aktuella området ligger på jordbruksmark.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för etablerande av verksamheter i anslutning till vissa befintliga verksamheter öster om väg 815. Områdets placering är strategiskt bra utifrån dess läge i nära anslutning till befintlig infrastruktur. För att säkerställa en hållbar utveckling av såväl befintliga som planerade verksamheter ska naturvärden och skyddsavstånd till vägar och bebyggelse beaktas vid exploatering. De tillkommande verksamheterna bör inte påverka naturvärden, jordbruk eller bostäder utanför utbyggnadsområdet på ett negativt sätt. Området omfattas av kulturmiljöprogrammets utpekade område Skärtedalen. Därför bör extra hänsyn tas till omgivningen och rekommendationerna i kulturmiljöprogrammet bör följas så långt detta är möjligt. Arkeologisk förundersökning kan behöva göras vid exploatering av området då det konstaterats att sådana värden finns på platsen idag.

Då området till viss del utgör en entré till orten i dess södra delar är det viktigt att det utformas på ett välkomnande sätt.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Helhetsgrepp kan tas för utveckling av området så att det bidrar till en inbjudande entré till orten i dess södra delar.
- Berörs av det kulturmiljömässigt värdefulla området Skärtedalen
- Hänsyn ska tas till befintliga gårdar och verksamheter.
- Vid exploatering ska naturvärden beaktas, området ligger delvis inom naturvårdsprogrammet.
- Ta hänsyn till fornminnen inom området vid en kommande planering.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Asplundavägen i syd och via vägen mellan Skällinge och Attarp i norr



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via en avfart från väg 153

U1. Utredningsområde

Storlek:	Cirka 4 hektar mark
Innehåll:	Bostäder och/eller verksamheter

Bakgrund:

I Rolfstorps södra delar finns ett område som idag utgörs av jordbruksmark. Området ligger längs väg 153 som är ett av kommunens prioriterade stråk och i anslutning till befintlig bebyggelse. Området angränsat i dess södra delar mot Grimetons världsarvs yttre zon.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör exploatering av bostäder och/eller verksamheter i ortens södra delar. Området har ett strategiskt läge längs ett större stråk. Det är viktigt att eventuellt tillkommande verksamheter inte har någon negativ inverkan på kringliggande miljö eller inte leder till kraftig ökning av tunga transporter genom samhället utifrån områdets läge i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Icke störande verksamheter förespråkas.

Planförslaget medverkar till att fler arbetstillfällen kan tillskapas nära befintlig och eventuellt tillkommande bostadsbebyggelse. Den föreslagna gång- och cykelvägen längs väg 153 skapar möjligheter att kunna ta sig till och från utredningsområdet och mot exempelvis den föreslagna hållplatsen med utökad resenärsservice.

Det saknas i dagsläget goda kopplingar över väg 153 mellan den befintliga bebyggelsen i norr och ortens södra delar söder om vägen. Det är viktigt att sådana kopplingar tillkommer för att skapa en säker trafikmiljö för de boende och verksamma.

Utredningsområdet behöver i senare skeden detaljstuderas för att en lämplig avvägning kring dess framtida innehåll ska kunna göras.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Tillskapande av säkra kopplingar över/under väg 153 mellan den befintliga bebyggelsen i norr och det föreslagna utredningsområdet i syd.
- Eventuellt tillkommande verksamheter ska vara icke störande.
- Grimetons världsarv, yttre zon, söder om Rolfstorp. Den tillkommande bebyggelsen inom utredningsområdet bör vara låg för att möjliggöra utblickar mot världsarvsområdet.

U2. Utredningsområde

Storlek: Cirka 11 hektar mark
Innehåll: Bostäder och/eller verksamheter



Bakgrund:

I Skällinges västra delar finns ett område som idag utgörs av jordbruksmark. Området ligger längs väg 816/Köpmansvägen vilken sträcker sig genom samhället.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör exploatering av bostäder och/eller verksamheter i ortens västra delar. Området har delvis ett strategiskt läge längs ett större stråk. Då det blir det första invånare och besökare möter västerifrån är det viktigt att området utgör en trivsamt entré till orten. Det är viktigt att eventuellt tillkommande verksamheter inte har någon negativ inverkan på kringliggande miljö eller inte leder till kraftig ökning av tunga transporter genom samhället.

Utredningsområdet bör ses som ett reservområde som, på lång sikt, skulle kunna utvecklas med nya funktioner om behov uppstår. Övriga föreslagna områden för bostäder och verksamheter bör i första hand prioriteras.

Utredningsområdet behöver i senare skeden detaljstuderas för att en lämplig avvägning kring dess framtida innehåll ska kunna göras. Då området ligger i ortens utkant och att det ligger ett grönområde mellan detta och den befintliga bebyggelsen är det viktigt att se till hur detta kan kopplas ihop med den befintliga strukturen på ett bra sätt.

Att tänka på:

- Helhetsgrepp tas för området så att det bidrar till att bilda en attraktiv entré i ortens västra delar.
- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Eventuellt tillkommande verksamheter ska inte ha negativ inverkan på närmiljön i form av utsläpp, buller med mera.
- Hänsyn ska tas till befintliga gårdar.
- Delvis geotekniskt sett komplicerat.
- Risk för lågpunkter i områdets sydöstra delar.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via en avfart från Köpmansvägen

Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Bakgrund:

Kommunerna kan i sina översiktsplaner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet.

Syftet med LIS-områden är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden, där en utveckling av dessa områden skulle kunna ge positiva synergieffekter. Utpekandet ska ske på ett sådant sätt att det långsiktiga skyddet för stränderna upprätthålls. Det ska fortfarande finnas god tillgång till strandområden för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.

Bostadsbyggandet, befolkningsökningen och den ekonomiska tillväxten är inte jämnt fördelad över Varbergs kommun. Utvecklingen i Skällinge har under en längre tid varit svag, vilket riskerar att påverka ortens attraktivitet och möjligheterna för ett fortsatt utbud av kommunal och kommersiell service. Av den anledningen är det intressant att studera hur kommunen på olika sätt kan stimulera och stötta en landsbygdsutveckling.

Att främja en bostadsbyggnation eller utveckling av näringsverksamhet i attraktiva strandlägen kan vara en del i ett sådant arbete, varför LIS-områden bedöms vara lämpligt Skällinge. I Skällinge föreslås ett LIS-områden som möjliggör för strandnära bostadsbebyggelse och ett för utveckling av fritids- och rekreationsområden i vackra och attraktiva lägen. Med fler invånare på orten stärks underlaget för service, så att befintlig service kan upprätthållas och ny kan tillkomma. Genom satsningar inom fritid och turism kan fler arbetstillfällen tillskapas, vilket även det kan stärka orten.

Närheten till Skällingesjön gör orten, ur ett kommunperspektiv, unik och skapar goda möjligheter för utveckling i strandnära läge. Föreslagna LIS-områden möjliggör för tillkomst av bostäder samt för framtida satsningar inom rekreation och turism. Nedan presenteras respektive föreslaget LIS-område.

L1. Bostäder

Storlek:	Cirka 2,6 hektar mark
Innehåll:	Område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, med inriktning mot bostäder, 10-15 villor
Antal:	Cirka 10-15 bostäder



Bakgrund:

Strax norr om Skällinge, mellan Nösslingevägen och väster om Skällingesjön, ligger ett område som idag huvudsakligen utgörs av jordbruksmark samt viss naturmark/skogsmark. Området angränsar till enstaka bostadsbebyggelse i syd.

Planförslag:

Planförslaget innebär huvudsakligen ett möjliggörande att tillskapa fler bostäder i ett attraktivt sjönära läge. Det geografiska läget i nära anslutning till sjön kan möjliggöra för vackra utblickar. Planförslaget inriktas främst mot villabebyggelse.

Samhället ges möjlighet att fortsätta växa i anslutning till sjön och befintlig byggnation kan kompletteras och få en mer sammanhållen struktur. Attraktiva tomter erbjuds samtidigt som tillgängligheten till sjön kan öka. Detta kan exempelvis ske genom att ett rekreationsstråk anläggs. Passage ska säkerställas i enlighet med strandskyddets syfte. Det är viktigt att ett sådant stråk görs lättillgängligt för såväl boende som besökare på orten.

Med fler bostäder inom orten skapas bättre förutsättningar för utveckling i närområdet och ger ett ökat serviceunderlag. Att kunna erbjuda tomter i unika lägen är viktigt för kommunens totala attraktivitet. Detta LIS-område ger en sådan möjlighet och bör därmed väl kunna stämma överens med de intentioner som finns för LIS.

Området ligger inom det befintliga vattenskyddsområdet.

Att tänka på:

- Möjliggöra för god anslutning mot väg 815. Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Buller från intilliggande väg.
- Skällinge vattenskyddsområde ska beaktas.



L2. Rekreation och friluftsliv

Storlek:	Cirka 2 hektar mark
Innehåll:	Område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, med inriktning på rekreation och friluftsliv

Bakgrund:

Område sydöst om samhället, öster om badplatsen fram till sankare markområden vid Långemad. I samhället finns ett strandbad med närrekreationsområde som utgör en viktig del för samhället och friluftslivet. Vid badplatsen finns en enklare serviceanläggning. Naturen är lämplig för friluftsliv. En utveckling av närliggande rekreation förbättrar och ökar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Planförslag:

I första hand handlar det om att ge möjlighet att utveckla rekreations- och fritidsanläggningar i Skällinge. Det kan till exempel handla om båtuthyrning eller fiskeverksamhet. LIS- området föreslås även sträcka sig en bit ut i vattnet för att möjliggöra för utveckling av bryggor eller liknande. Detta ger en större tillgång till sjön vilket ökar ortens attraktivitet.

Med en möjlig utveckling av fritidsanläggningar kan ytterligare arbetstillfällen skapas på orten. Då utbudet av fritidsaktiviteter för boende i olika åldrar i närområdet är begränsat är det särskilt välkommet att detta breddas ytterligare. Genom att fler turist- och rekreationsmöjligheter tillskapas ökar även områdets attraktivitet i sin helhet.

Det är viktigt att nya etableringar inte kan upplevas som störande och att noggranna avvägningar görs vid nyetableringar där hänsyn tas till befintligt växt- och djurliv. Vid tillkomst av nya verksamheter är det även viktigt att dessa görs lättillgängliga för att de ska kunna utnyttjas på bästa sätt.

Att tänka på:

- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Området ska enkelt kunna nås av besökare och vara tillgänglighetsanpassat.
- Hänsyn ska tas till befintligt djur- och växtliv vid nyetableringar.
- Skyddsvärda träd på platsen ska beaktas.
- Skällinge vattenskyddsområde ska beaktas.

SERVICE

Ambitionen i översiktsplanen är att befintliga serviceorter ska utvecklas med god service. Service är viktigt för ett områdes utveckling och attraktivitet.

För att hantera en positiv befolkningsutveckling behöver utbudet av service kunna utvecklas i samma takt som befolkningstillväxten. Totalt möjliggörs 215-270 bostäder i planförslaget för de båda orterna vilket innebär bland annat ett ökat behov av skol- och förskoleplatser och olika boendeformer för äldre. Vid exploatering bör det tidigt utredas och planeras för kommande behov av skolor, förskolor och annan kommunal service.

Det finns möjlighet att bygga ut Rolfstorps skola i takt med att exploateringar sker, se S2 nedan. Det finns även möjlighet för Skällinge skola att växa inom gällande detaljplan och/eller anslutande områden väster eller söder om skolan samt att det kan vara lämpligt inom de östra delarna av område B8.

I Rolfstorp, vid korsningen väg 153/Skällingevägen föreslås en busshållplats med utökad resenärsservice. Platsen utgör en bytespunkt mellan olika transportslag till exempel mellan cykel och buss.



Lokala centrum

Planförslaget för Rolfstorp och Skällinge möjliggör för en utökad kommersiell service, och förslaget innebär att denna huvudsakligen koncentreras till områdena som kallas utveckling av lokalt centrum.



C1. Utveckling av lokalt centrum i Rolfstorp

Storlek:	Cirka 1,5 hektar mark
Innehåll:	Område med plats för centrumfunktioner

Bakgrund:

Rolfstorp har redan idag ett tydligt mindre centrumområde där mataffär, pizzeria och vårdcentral är samlat. Här finns även en återvinningscentral och i anslutning till området ligger Ekparken. Centrumområdet ligger längs väg 153 i de södra delarna av orten.

Planförslag:

I närområdet kring Rolfstorps befintliga centrum finns ytor möjliga att utveckla med viss handel och kommersiell service genom förtätning. Det skulle till exempel kunna handla om viss omvandling av parkeringsplatser eller ianspråktagande av grönytor kring vårdcentralen.

Det är viktigt att tillkommande verksamheter är lämpliga att placera nära befintlig bebyggelse och inte bidrar till ökat buller, utsläpp eller annan negativ inverkan på den omgivande miljön. Det är även viktigt att, vid en utveckling av området, beakta tillgänglighets- och säkerhetsaspekter så att platsen upplevs trygg och lätt att ta sig till.

Att tänka på:

- Vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att social hållbarhet (trygghet, säkerhet med mera) är en utgångspunkt.
- Inslag som saknas på orten idag kan med fördel lokaliseras hit om det anses lämpligt ur en helhetsbedömning.

C2. Utveckling av lokalt centrum i Skällinge

Storlek: Cirka 4 hektar mark
Innehåll: Område med plats för centrumfunktioner



Bakgrund:

Skällinge har ett centrumområde där mataffär, pizzeria och bygdegård är samlat. Centrumområdet är beläget centralt i orten vid korsningen mellan Lyngåsvägen och Köpmansvägen. I nära anslutning till centrumområdet ligger bostadsbebyggelse. Det finns även en busshållplats längs Köpmansgatan som är belägen nära matvaruaffären. Genom området går en kraftledning.

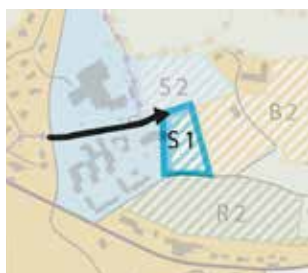
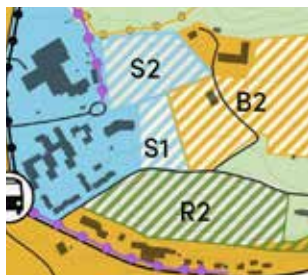
Planförslag:

De centrala delarna av Skällinges bedöms vara lämpliga för utveckling av kommersiell service i mindre skala. Det kan handla om förtätning i det område som idag utgör centrum eller nyetableringar längs med Köpmansvägen. Det kan till exempel handla om verksamhetsetableringar i bottenplan på befintlig bebyggelse. Nya verksamheter som inte finns representerat på orten idag skulle med fördel kunna placeras här, om det bedöms lämpligt. Även utanför föreslaget centrumområdet kan det vara lämpligt med tillkomst av ny verksamhet, men det är viktigt att det inte är något som kan tänkas påverka närområdet på ett negativt sätt.

Det är viktigt att tillkommande verksamheter är lämpliga att placera nära befintlig bebyggelse och inte bidrar till ökat buller, utsläpp eller annan negativ inverkan på den omgivande miljön. Det är även viktigt att beakta tillgänglighets- och säkerhetsaspekter så att området upplevs tryggt för personer av olika kön, ålder och med skilda förutsättningar samt lätt att ta sig till.

Att tänka på:

- Beakta säkerhetsavstånd kring kraftledningen.
- Tillkommande småskaliga verksamheter/service ska anpassas efter befintlig bebyggelse och får inte medföra negativ påverkan på närmiljön.
- Vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att social hållbarhet är en utgångspunkt.
- Inslag som saknas på orten idag kan med fördel lokaliseras hit om det anses lämpligt ur en helhetsbedömning.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Per Lars väg

Skola/förskola

S1 Ny förskola, öster om Rolfstorps skola

Storlek:	Cirka 0,6 hektar mark
Innehåll:	Område med plats för förskola

Bakgrund:

I Rolfstorp och Skällinge finns tre förskolor. Varje ort har en skola, se mer i delen Planeringsunderlag. Även i Skällinge ligger förskolor och skolan nära varandra i de centralare delarna av orten.

Planförslag:

I takt med att Rolfstorp och Skällinge byggs ut enligt planförslaget kommer behov att finnas av en ny förskola. En ny förskola bedöms täcka det långsiktiga behovet av förskoleplatser för båda orterna.

Förslaget medger tillkomst av en ny förskola i nära anslutning till Rolfstorps skola och i anslutning till skogsområde. Detta ger i sin tur en trevlig närmiljö för barnen och läget kan bidra till att vissa funktioner för skola/förskola kan samnyttjas. Det skogsnära läget kan även ge svalka genom skugga.

Avsikten är att lokalerna även ska kunna nyttjas för andra ändamål utanför skoltid. Med fler aktiviteter inom orten skapas förutsättningar för stärkt social hållbarhet, samtidigt som det minskar behovet för resor. Områdets läge nära skola och förskolor, fritidsverksamheter med mera skapar goda förutsättningar för en enkel vardag.

Att tänka på:

- Vid en tillkomst av en ny förskola förespråkas flexibla lokaler för att skapa möjlighet att dessa ska kunna nyttjas även för andra ändamål.
- Planera för att den nya förskolans utemiljö ska skyddas av skogen. Detta för att bland annat ge svalka och skydda mot ultraviolett strålning.

S2 Utveckling av skolans verksamheter i anslutning till befintlig skola i Rolfstorp

Storlek: Cirka 1,3 hektar mark

Innehåll: Verksamheter kopplade till skola, kultur och fritid



Bakgrund:

Området öster om Rolfstorps skola består av en grusplan som idag nyttjas för idrott och parkering. Området har inte planlagts, men har i tidigare fördjupad översiktsplan pekats ut för utveckling av fotbollsplan. Detta behov kvarstår. På längre sikt kan det även finnas behov för utveckling av skolans lokaler. Området kan lämpligt för utveckling av verksamheter med kopplingar till skolan.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för utveckling av skol-, idrotts- eller fritidsverksamhet. Området kan med fördel planeras för att kunna inrymma aktivitetsmöjligheter för personer i olika åldrar och med olika förutsättningar. Det kan till exempel handla om anläggning av en konstgräsplan, men också om utveckling av skolans lokaler. Det är viktigt att satsningar görs på god belysning och andra åtgärder som gör att ytan kan nyttjas vid olika årstider, olika tider på dygnet samt att det skapar ökad trygghet. Det skogsnära läget kan även ge svalka genom skugga. Området bedöms inte vara inte beläget i närhet av elektromagnetisk strålning.

Att tänka på:

- Planera för att den nya utemiljön ska kunna ge svalka genom skugga. Detta för att bland annat skydda mot ultraviolett strålning.
- Att områden är lätt och tryggt att ta sig till.
- Planera för god belysning och andra åtgärder för ökad upplevd trygghet.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Per Lars väg

Fördjupning av grönstrategin

Den fördjupning av grönstrategin kommunen planerar att ta fram är tänkt att innehålla bland annat riktlinjer kring avstånd till grönytor, riktlinjer om hur ekosystemtjänster ska utvecklas samt förslag till grönstråk i kommunen. Fördjupningen ska fungera som ett underlag vid samhällsplanering; från översiktsplan till detaljplan.

GRÖNSTRUKTUR

Begreppet grönstruktur används för att beskriva ett områdes gröna värden och hur dessa länkas samman. Grönstrukturen har både ekologiska och sociala värden och är en viktig del i att skapa ett samhälle med goda livsmiljöer. Ett av samhällsplaneringens mål är därför att skapa en sammanhängande väv av gröna ytor och vattenområden, till nytta för både människor, djur och växter.

Grönstrukturen är betydelsefull ur många olika aspekter och bidrar med en mängd nyttor för oss människor, så kallade ekosystemtjänster. Gröna och blå områden är livsmiljöer för djur och växter och bidrar till biologisk mångfald.

Grönområden bidrar till bättre hälsa för människor, genom att det finns områden för rekreation nära bostadsområden och arbetsplatser. Därutöver bidrar grönskan till natur- och kulturupplevelser och gör det möjligt att följa årstidernas växling och uppleva skönhet.

Friluftsliv och rekreation

Rekreationsområden kan spela en stor roll i att skapa möten mellan människor och verka för en känsla av gemenskap i till exempel ett grannskap. Grönska och natur stimulerar även till fysisk aktivitet för vuxna och barn. Det är viktigt att varje föreslaget nytt område för bostäder ligger i nära anslutning till vatten och promenadstråk. Förutom att det har en positiv effekt för hälsan så kan det också utgöra väderskydd för vissa platser samt bidra till att sänka temperaturen i tätbebyggda områden.

I Rolfstorp och Skällinge finns en stor variation av rekreativa värden, både inom den sammanhållna bebyggelsen men också med koppling till kringliggande skogsområden, betesmarker och åkerlandskap. I utkanten av samhällena finns en blandning av miljöer både vad gäller landskapets karaktär och dess olika kvaliteter. Dessa olika områden bör på sikt bindas samman med fler rekreativa stråk som dessutom kan fungera som spridningskorridorer för växt- och djurlivet.

För att bilda ett längre sammanhängande rekreationsstråk kan delar av stråken bindas samman genom att befintliga vägar inom den sammanhållna bebyggelsen delvis nyttjas. Det krävs fler rekreativa områden och stråk och i takt med att orterna växer. Dessa blir både ekologiskt och socialt betydelsefulla. Rätt utformade kan de vara betydelsefulla spridningskorridorer, ge ortens invånare rekreativa värden och även möjliggöra säkra färdvägar genom orterna. I den fördjupade översiktsplanen föreslås ett rekreationsstråk samt fyra rekreationsområden. Dessa bidrar till att binda samman och tillgängliggöra olika naturområden och kulturmiljöer i Rolfstorp respektive Skällinge samt bidrar med värdefulla spridningskorridorer för växt- och djurlivet inom den sammanhållna bebyggelsen.

Natur och ekologi

Naturvärdena i och kring Skällinge och Rolfstorp är framförallt knutna till skogsområdena, betesmarkerna och till miljön i och längs Himleån. Naturreservaten Gässlösa, Skärte, Hallagården och Himmelsberg ligger

nära planområdegränsen i öster och innehar höga värden för biologisk mångfald. Dessa områden utgörs av kullar med gammal ek- och bokskog som tidigare till stora delar varit betad. Även skogsområdena i västra delen av planområdet hyser höga värden. Tillsammans med reservaten skapar dessa goda förutsättningar för spridning av arter. Närheten till stora sammanhängande närnaturområden ger även möjlighet till ett rikt och omväxlande natur- och friluftsliv för boende i Skällinge och Rolfstorp.



Förslaget i den fördjupade översiktsplanen säkerställer bevarandet av naturområden i anslutning till Rolfstorp och Skällinge. Detta görs bland annat genom utpekandet av natur- och rekreationsstråk utmed skogs- och bergsbranten i norra delen Rolfstorps samhälle (R1 och R3) och ett natur- och rekreationsområde vid Rolfstorps kyrka (R2). I södra Skällinge föreslås ett natur- och rekreationsområde med en grön koppling till de naturområden som finns inne i Skällinge (R5).

Rekreatiionsstråk

R1 Natur- och rekreationsområde i norra Rolfstorp

Storlek:	Cirka 4,6 hektar mark
Innehåll:	Område för att möjliggöra för tätortsnära rekreation

Bakgrund:

De norra delarna av Rolfstorps samhälle angränsar till ett större skogs- och bergsparti. Härifrån ges möjlighet till vackra utblickar över samhället och det vida jordbrukslandskapet söderut. En utveckling av området skulle skapa förutsättningar för olika delar av Rolfstorps samhälle att bindas samman där vägstruktur idag saknas.

Planförslag:

Förslaget innebär att de norra delarna av Rolfstorps samhälle binds samman av ett natur- och rekreationsområde med vackra utblickar över landskapet. Utveckling av gångstråk utefter bergskanten bedöms kunna öka tillgängligheten till ortens olika delar, bland annat till befintlig idrottsplats. Förutom att öka tillgängligheten till olika målpunkter i samhället kan stråket även skapa ökade möjligheter för aktiviteter på orten såsom exempelvis tipspromenader. Informationstavlor längs sträckan som belyser lokala företeelser är också exempel på hur stråket får fler användningsområden.

Att tänka på:

- Hänsyn ska tas till platsspecifika värden.
- Stråket ska göras tillgänglighetsanpassat.
- Området ska vara lätt att nå till exempel genom tydlig skyltning.
- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.
- Området ska utformas med social hållbarhet som utgångspunkt och med fokus på trygghet och säkerhet.



R2 Natur- och rekreationsområde intill kyrkan i Rolfstorp

Storlek:	Cirka 3 hektar mark
Innehåll:	Område för att möjliggöra för tätortsnära rekreation

Bakgrund:

Området omkring kyrkan utgörs av ett skogsbeklätt bergsparti. Här finns goda förutsättningar för utveckling av attraktiva rekreationsmiljöer med utblickar över det vidsträckta jordbrukslandskapet. Utveckling av den tätortsnära naturen i dessa delar blir allt viktigare i takt med att orten växer med ny bostadsbebyggelse.

Planförslag:

Bergsområdet omkring kyrkan föreslås utvecklas till ett natur- och rekreationsområde med plats för exempelvis gångstigar och utsiktsplatser. Området ses som en viktig del i den tätortsnära naturen i samband med bostadsutvecklingen norr om kyrkan (område B2).

Att tänka på:

- Hänsyn ska tas till platsspecifika värden.
- Rekreationsområdet ska lätt kan nås av olika målgrupper.
- Området ska utformas med social hållbarhet som utgångspunkt och med fokus på trygghet och säkerhet.

R3 Natur och rekreationsområde vid Möllers väg

- Storlek:** Cirka 1 hektar mark
- Innehåll:** Område för att möjliggöra för tätortsnära rekreation



Bakgrund:

Norr om Möllers väg i norra Rolfstorp finns ett parti med lövskog, som utifrån platsens naturvärden och läge intill befintlig bebyggelse, lämpar sig som ett bostadsnära rekreationsområde.

Området används inte i någon hög grad idag för rekreation, men har goda förutsättningar att utvecklas till ett värdefullt natur- och rekreationsområde för boende och besökande.

Planförslag:

Den södra delen av skogspartiet bedöms ha betydande naturvärden, med bland annat ädellövträd, vuxna ekar och lummiga hasselbuskage.

Med rätt skötsel, till exempel slåtter och återskapande av ett glesare trädskikt där framför allt äldre ekar får mer ljus, kan man få en öppen lundmiljö där den rika floran knuten till ängs- och betesmarker gynnas. Skogsområdet kan då bli ett fint inslag i närmiljön.

Att tänka på:

- Skötsel av området ska anpassas till dess naturvärden.
- Hänsyn ska tas till områdets naturvärden vid exploatering i närheten.
- Området ska hålls tillgängligt för rekreation genom anslutningen till Möllers väg och skogsvägen, samt även fortsättningsvis är sammanlänkat med omkringliggande skogsmark.
- Området ska utformas med social hållbarhet som utgångspunkt och med fokus på trygghet och säkerhet.



R4 Rekreations- och grönstråk Skällinge

Storlek: Cirka 1600 meter
Innehåll: Stråk för rekreation

Bakgrund:

Det saknas idag tydliga kopplingar mellan befintligt motionsspår och badplatsen i Skällinge. Marken däremellan består idag av natur- och jordbruksmark samt av befintlig gatustruktur och stigar. Men i takt med att orten växer med ny bebyggelse västerut stärks behovet av en koppling i syfte att binda samman de olika rekreationsområdena.

Förslag:

Förslaget innebär att ett rekreativstråk kan tillkomma mellan det befintliga motionsspåret i väst och badplatsen i öst. Stråket går via jordbruksmarksområden, det föreslagna rekreativområdet R5 och befintliga gator och stigar i utkanten av samhället. Då stråket föreslås ligga i nära anslutning till nya områden för bostäder finns möjlighet att bygga ut stråket i samband med en exploatering av dessa områden.

Ett sådant stråk, som binder samman två viktiga rekreativplatser inom orten kan vara betydelsefullt ur såväl ekologiskt som socialt perspektiv. Att utveckla ett stråk på detta sätt handlar om att stråket utformas på ett tillgängligt sätt för att så många som möjligt ska kunna nyttja dem. Det skapar bra förutsättningar för en godare hälsa och välbefinnande. Då stråket sträcker sig mellan olika miljöer kan det ge intressanta upplevelser och stärka möjligheterna till närrekreation på orten.

Det är viktigt att stråkets utformas utifrån platsens förutsättningar och blir en integrerad del i bebyggelsestrukturen. Det är även viktigt att stråket utformas så att det blir tillgängligt för alla och upplevs tryggt och utformas på ett säkert sätt. Det är viktigt att stråket blir tillräckligt brett så att syftet med den gröna kopplingen uppnås.

Att tänka på:

- Planering av rekreativområdet ska göras samlat med planeringen av föreslagna områden för bostäder.
- Hänsyn ska tas till platsspecifika värden.
- Stråket ska göras tillgänglighetsanpassat.
- Stråket ska utformas med social hållbarhet som utgångspunkt och med fokus på trygghet och säkerhet.
- Angöring till området kommer att behöva studeras ytterligare vid detaljplanering.

R5. Natur- och rekreationsområde i södra Skällinge

Storlek:	Cirka 43,5 hektar mark
Innehåll:	Område för att möjliggöra för tätortsnära rekreation



Bakgrund:

Söder om Skällinge ligger ett större skogsområde. Vid utveckling av orten söderut, genom område B8, är det viktigt att skapa gröna kopplingar mellan den befintliga bebyggelsen och omkringliggande naturområden. Gröna kopplingar behövs för att tillgängliggöra den tätortsnära naturen och som spridningskorridor för djur och växter.

Förslag:

Planförslaget möjliggör för en utveckling av rekreationsområden i ortens södra delar som binder samman skogsområdet med den befintliga bebyggelsen. Rekreationsområdet föreslås sträcka sig såväl norr som söder om B8 samt med en genomgående grön koppling.

Det är viktigt att den gröna kopplingen genom B8 på ett bra sätt integreras i utbyggnadsområdet och att syftet att tillgängliggöra den tätortsnära naturen uppnås. Genomförandet av rekreationsområde R5 kan med fördel ske i samband med utvecklingen av rekreationsstråket R4.

Intilliggande skol- och förskoleområde möjliggör för integrering av naturen och dess värden i den pedagogiska verksamheten.

Att tänka på:

- Hänsyn ska tas till platsspecifika värden.
- Stråket ska utformas utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.
- Stråket ska utformas med social hållbarhet som utgångspunkt och med fokus på trygghet och säkerhet.



HÅLLBARA TRANSPORTER

Kollektivtrafik

En viktig utgångspunkt är att planeringen av nya bostäder och verksamheter utgår ifrån möjligheten att nyttja hållbara transporter. I takt med utbyggnad av bostäder och verksamheter ökar också underlaget och därmed möjligheterna att satsa på hållbart resande. Kommunens mål är att förbättra möjligheterna att resa kollektivt. För att motivera en utveckling av kollektivtrafiken, med exempelvis ökad turtäthet, behövs ett större resenärsunderlag inom planområdet. Ett större underlag skapas genom förtätning och utveckling av ny bebyggelse inom befintliga serviceorter samt längs utpekade kollektivtrafikstråk.

Väg 153 utgör ett av de större regionala kollektivtrafikstråken i Halland och passerar genom Rolfstorp samhälle. Här är turtätheten för bussar god, framför allt i stråket mellan Varberg och Ullared. Föreslagen ny bostadsbebyggelse i Rolfstorp innebär en utveckling av orten i en mer tät och sammanhållen struktur, vilket bedöms kunna stärka underlaget för kollektivtrafiken längs stråket. Även föreslagen mark för verksamheter samt kommunal och kommersiell service ligger i nära anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk.

Kollektivtrafiken för Skällinge är inte lika god, främst med anledning av att Skällinge inte ligger längs det större stråket. För att kunna upprätthålla och på sikt utveckla kollektivtrafiken för orten föreslås en utveckling av nya bostads- och verksamhetsområden i en tät och sammanhållen struktur. Det är också viktigt att bebyggelsen på orten knyts samman samt att gena och tydliga gång- och cykelkopplingar skapas till hållplatserna.

Hållplats med utökad resenärsservice

Region Halland har ett mål att det ska finnas en större bytespunkt med utökad resenärsservice per tätort i kollektivtrafikstråken år 2025. Genom att prioritera en av hållplatserna i en tätort skulle kollektivtrafiken kunna bli mer attraktiv och det hållbara resandet öka. Utökad resenärsservice kan exempelvis innebära åtgärder för cykel- och bilparkering, angränsande gång- och cykelvägar och goda väderskydd. För att platsen ska upplevas mer trygg har den fysiska utformningen en nyckelroll, där överblickbarhet och orienterbarhet är viktiga aspekter.

Rolfstorp är en tätort som ligger utmed ett regionalt kollektivtrafikstråk och i planförslaget föreslås därför en hållplats med utökad resenärsservice i anslutning till Rolfstorps centrala delar. Det innebär att satsningar och åtgärder bör koncentreras till denna hållplats. Anslutande gång- och cykelstråk finns främst norr om väg 153. Hållplatsen med utökad resenärsservice bör kunna nå säkert via gång- och cykel. Det finns också ett behov av säkra passager över väg 153.

Behov av nya gång- och cykelvägar

I såväl Rolfstorp som Skällinge saknas ett sammanhängande gång- och cykelnät. På villagator inom tätorterna sker idag blandtrafik, det vill säga gång-, cykel- och biltrafikanter samsas inom samma gaturum. Det är lämpligt med tanke på gatornas utformning och de förhållandevis låga trafikflödena. Längs de större genomfartsgatorna i orterna, där trafikflödena är större, finns däremot ett behov av separerade gång- och cykelvägar. I planförslaget föreslås därför nya gång- och cykelvägar längs större stråk där kopplingar idag saknas. Nya gång- och cykelvägar föreslås också för att binda samman olika delar av orten, där gatunät idag helt saknas.

Genom att investera i trygga gång- och cykelvägar ökar möjligheterna för invånarna att röra sig till fots eller med cykel. Att fler rör sig ute i samhället ökar tryggheten och möjligheterna för människor att mötas i vardagen. I de nordvästra delarna av Rolfstorp föreslås ett utökat gång- och cykelnät i syfte att binda samman ortens olika bebyggelseområden. Detta ökar tillgängligheten för boende i de västra delarna att på ett tryggt och säkert sätt röra sig och nå olika målpunkter i orten.

I Rolfstorp föreslås även en gång- och cykelväg söder om väg 153, mellan Rolfstorps centrum (affär, vårdcentral) och vidare österut mot korsningen med Skällingevägen. För att gång- och cykelnätet längs väg 153 ska bli tryggt och säkert krävs även anläggande av säkra passager över vägen.

Gång och cykelvägar i Rolfstorp och Skällinge

Storlek: Cirka 6 kilometer

Innehåll: Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg föreslås mellan Rolfstorp och Skällinge i syfte att binda samman serviceorten och främja ett hållbart resande däremellan. I de båda orterna finns olika målpunkter för barn och unga, som exempelvis skolor och idrottsplatser, vilket motiverar behovet av en sådan förbindelse. Övriga målpunkter i form av arbetsplatser, hållplatser för kollektivtrafiken eller platser för rekreation motiverar ytterligare föreslagen gång- och cykelväg.

Gång- och cykelvägen mellan orterna föreslås förlängas genom hela Skällinge för ökad tillgänglighet i orten.

Även inom Rolfstorp föreslås en ny gång- och cykelväg i dess centrala delar väster om Rolfstorps skola längs Skällingevägen.

I Rolfstorp föreslås ytterligare ett stråk mellan B1 och R1 i ortens norra delar. Stråket knyter ihop det befintliga gatunätet och möjliggör för att ta sig mellan olika målpunkter inom orten.

Möjlighet bör även finnas att ta sig mot det föreslagna verksamhetsområdet V1 på ett hållbart sätt. Vid utbyggnad av område B1 föreslås därför även en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning tillkomma som binder samman befintliga gator.

Gång- och cykelstråk föreslås i Skällinges norra delar, mot det föreslagna utredningsområdet U2.

Att tänka på:

- Nya gång- och cykelförbindelser ska planeras utifrån ett säkerhetsperspektiv och anpassas efter det omgivande landskapet exempelvis topografi och geotekniska förutsättningar.
- Viktigt att beakta och värna natur- och kulturvärden vid planering av nya stråk.
- Vid planering av gång- och cykelvägar är det viktigt att ta hänsyn växt- och djurlivet och säkerställa befintliga spridningskorridorer.

BEVARANDE

Varbergs kommuns serviceorter har alla ortsspecifika värden som är viktiga att värna och stärka. Det är av stor vikt att kommande utveckling sker varsamt och att hänsyn tas till vad som är unikt för den specifika platsen.

Vid planering av den framtida utvecklingen av Rolfstorp och Skällinge är det viktigt att ett helhetsgrepp tas och att noga avvägningar görs mellan bevarande av befintliga värden och en ny exploatering. Inom området finns höga natur- och kulturvärden, värdefull jordbruksmark samt stora värden för friluftslivet som bör bevaras och utvecklas i takt med en ökad exploatering.

Kulturmiljöer

I Kulturmiljöprogrammet för landsbygden i Varbergs kommun pekas platser ut vilka har ett särskilt kulturhistoriskt värde. I Rolfstorp och Skällinge omnämns särskilt Sämvägen och Skärtedalen.

I planförslaget har kulturhistoriska platser beaktats och varje föreslaget delområde har stämts av mot de platsspecifika värden som finns. Utredda delområden för bostäder och verksamheter har anpassats yt- och innehållsmässigt efter platsens förutsättningar, däribland kulturhistoriskt viktiga miljöer. Exempelvis sker en varsam utveckling i områden kring Sämvägen samt Skärtedalen.

Naturmiljöer

Inom tätorterna, och för dess kontakt med kringliggande naturområden, är det viktigt att grönstråken får bevaras och utvecklas så att människor, djur och växter kan sprida sig på ett naturligt sätt. Förändring och exploatering ska ske med hänsyn till naturen och rekreationsintresset. Mindre grönområden och värdefulla äng- och betesmarker bör bevaras för att skapa biologisk mångfald och möjlighet till vistelsekvaliteter.

Planförslaget syftar till att knyta ihop naturmiljöer som ligger i anslutning till orten genom stråk eller gröna kilar. Detta sker exempelvis i de södra delarna av Skällinge där skogsområde länkas samman med befintligt område för skola/förskola och stråket placeras genom ett föreslaget utbyggnadsområde för bostäder.

Genom att skapa god tillgänglighet till grönområden ges fler möjlighet att på ett enklare sätt ta del av närrekreation. I Rolfstorp lyfts grönområde fram vid ortens kyrka som viktigt att bevara och utveckla. Gröna öar utan länkar emellan bör undvikas. Detta ger en grön oas för boende och besökare nära befintlig och föreslagen bostadsbebyggelse.

Jordbruksmark

Cirka 30 procent av kommunens yta består av jordbruksmark. Jordbruksmark är av betydelse för en trygg livsmedelsförsörjning, både på en lokal och på en global nivå då den odlingsbara arealen i världen minskar. Behovet av jordbruksmark kommer sannolikt att öka i framtiden. Flera av kommunens tätorter omges av jordbruksmark. Viss jordbruksmark kan komma att behöva tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark. En grundprincip vid framtagandet av planförslaget har varit att, i möjligaste mån, bevara jordbruksmark och noggranna avvägningar har gjorts vid avgränsning för utbredning av utbyggnadsområdena. Jordbruksmark får bara bebyggas om det finns ett väsentligt samhällsintresse och det inte går att bygga någon annanstans. Mark som behöver tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnad av tätort är ett väsentligt samhällsintresse. För att minska de negativa effekterna vid ianspråktagandet av jordbruksmark exploateras endast mark i anslutning till Rolfstorp och Skällinge tätort. Det minskar fragmenteringen av jordbrukslandskapet, ökar möjligheterna att kunna bedriva ett effektivt lantbruk och har inte lika stor negativ påverkan på landskapsbilden.

GENOMFÖRANDE

Den fördjupade översiktsplanen visar kommunens ställningstagande för hur mark- och vattenområden ska användas i framtiden och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Inom området finns höga natur- och kulturvärden, värdefull jordbruksmark samt stora värden för friluftslivet som bör bevaras och utvecklas i takt med en ökad exploatering.

Kommunala bidrag finns bland annat för kultur- och fritidsändamål. All framtida utveckling av Rolfstorp och Skällinge ska ske i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Varbergs kommuns serviceorter har alla ortsspecifika värden som är viktiga att värna och stärka. Det är av stor vikt att kommande utveckling sker varsamt och att hänsyn tas till vad som är unikt för den specifika platsen.

Strategi för utbyggnad

Huvudinriktning för utbyggnad av kommunens serviceorter är förtätning och orterna föreslås växa inifrån och ut. Utbyggnad ska i första hand ske intill befintlig bebyggelse, och bostadsprojekt förespråkas där gjorda investeringar och befintlig kapacitet i förskola, grundskola, annan service och teknisk infrastruktur kan nyttjas. Viss tillkommande bebyggelse tillåts även inom randzonen, där så prövas lämpligt.

Utbyggnadstakt

För föreslagna utbyggnadsområden finns ingen rangordning eller etappindelning. För stora utbyggnadsområden, där det inte bedöms möjligt att bygga ut området i sin helhet, kan det vara lämpligt med en etappvis utbyggnad. Vid delutbyggnad av ett utpekade område är det viktigt att undvika att detta riskerar att negativt påverka möjligheterna till fortsatt utbyggnad av området. I dessa fall bör exploatering inledas i angränsning till befintlig bebyggelse eller infrastruktur. På så vis kan även värdefull jordbruksmark bevaras och påverkan på ett rationellt jordbruk undvikas.

En annan exploateringsgrad än vad som föreslås i den fördjupade översiktsplanen kan möjligtvis vara lämplig inom de utpekade utbyggnadsområdena. Detta utreds mer detaljerat i det framtida detaljplanarbetet. Det viktiga är att hänsyn tas till platsens specifika förutsättningar och att ny bebyggelse anpassas till sin omgivning.

Utbyggnad på kommunal mark

Kommunen kan, som markägare, påverka typ av bebyggelse, upplåtelseformer och utbyggnadstakt efter vilket behov som finns av nya exploateringar så som bostäder och verksamheter. God hushållning av

planområdets markområden krävs så att orten inte byggs ut i så snabb takt att andra samhällsfunktioner inte hinner med. På kommunägd mark som föreslås för bostadsbebyggelse kan kommunen arbeta med anbud och markanvisningstävlingar.

Utbyggnad på privat mark

På områden med privata markägare har kommunen mindre rådighet över utbyggnaden. Kommunen visar, genom den fördjupade översiktsplanen, att marken är lämplig för utveckling av ny bebyggelse, men markägaren behöver själv ta initiativ till om och när marken ska bebyggas. Markägaren lämnar in förfrågan om planläggning till kommunen som därefter gör en prövning.



Delar av rekreationsstråket bör planläggas i samband med bostadsområden B6, B7 och B8.

Utbyggnad av rekreationsområden

För att säkerställa en långsiktig god tillgång av miljöer för rekreation och friluftsliv i Rolfstorp och Skällinge krävs en utveckling av nya och befintliga grönområden och rekreationsstråk i orten. En sådan utveckling kan och bör huvudsakligen ske i samband med planläggning av nya utbyggnadsområden. Se exempel till vänster från Skällinge. Det kan även behövas upprustning av befintliga, planlagda parker och naturområden. Upprustningar kan ske genom kommunala investeringar men också genom medverkan av enskilda parter. Kommunen och även enskild huvudman med flera kan i detta sammanhang ta initiativ och ansvar för förbättringar och förnyelser.

Hur kan möjlighet till friluftsliv och rekreation öka i Rolfstorp och Skällinge?

Allmänt:

- Befintliga genvägar och förbindelser för gående bör tas tillvara och utvecklas.
- I samband med detaljplanläggning bör utblickar över öppet landskap särskilt studeras och bevaras.
- Utformning av park- och naturområden bör samordnas med exempelvis öppen dagvattenhantering och dagvatten bör ses som en kvalitet i nya bebyggelseområden.

Kommunens medverkan:

- I planläggning av ny bebyggelse säkerställa att nya grönområden och rekreationsstråk skapas.
- I planläggning av ny bebyggelse även ta med befintliga grönområden så att dessa kan få ökad kvalitet och tillgänglighet.
- I planläggning för ny bebyggelse tillse att befintliga områden förbinds med varandra och planera för en sammanhängande grönstruktur.
- Genom kommunala initiativ möjliggöra för fler angringsmöjligheter till viktiga rekreationsområden, upprusta och förnya befintliga naturområden och skapa nya rekreationsstråk.

- Genom ett bra underhåll öka möjligheterna till motion i befintliga naturområden där kommunen själv äger mark.
- Samverka med lokala aktörer för vård och utveckling av grönområden.

Utbyggnad av gång och cykelstråk

Utbyggnad av gång- och cykelstråk är kopplat till markägarförhållanden och huvudmannaskap. Trafikverket ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelstråk utmed det statliga vägnätet, medan kommunen ansvarar för utbyggnad utmed det kommunala vägnätet. En stor andel av gatorna inne i samhällena är enskilda och sköts av vägföreningar. Lågtrafikerade gator bör i första hand nyttjas för gång- och cykel och kompletteras med felande länkar för att tillsammans bilda sammanhängande gång- och cykelsystem.

Delar av cykelstråken kan med fördel tillskapas i samband med exploatering av bostadsområden. Den fördjupade översiktsplanen anger en viljeinriktning för utvecklingen av gång- och cykelnätet i Rolfstorp och Skällinge, vilket sedan ligger till grund för fortsatt prioritering och planering.

Kommunala utvecklingsbidrag

I Rolfstorp och Skällinge finns, en möjlighet att ta del av stöd från kommunen för att utveckla exempelvis kultur- och fritidsutbud på orten. Detta kan ske i form av exempelvis uppförande av konstnärlig gestaltning eller erbjudande om mobila lösningar för evenemang.

Huvudmannaskap

Kommunen har ett stort ansvar för att hålla ett utbud av offentlig service i kommunens serviceorter. När det gäller offentliga platser är det starkt kopplat till huvudmannaskapet. Inriktningen i denna fördjupning av översiktsplanen är därför att kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.



KONSEKVENSBESKRIVNING OCH BEHANDLING AV RIKSINTRESSE

Miljökonsekvensbeskrivning
Ekonomiska konsekvenser
Sociala konsekvenser
Miljömål
Miljökvalitetsnormer
Behandling av riksintressen

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

I detta avsnitt redovisas konsekvenserna på planförslaget utifrån den miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram för Rolfstorp och Skällinge.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen

En miljökonsekvensbeskrivning ska fokusera på de aspekter som är av vikt och där konsekvenserna kan antas bli betydande. Avgränsningen av innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen har utgått från miljöaspekterna på konsekvenserna för kulturmiljö (inklusive landskapsbild), naturmiljö, vattenmiljö, hälsa och rekreation, markresurser och hushållning, risk och säkerhet, samt trafiksäkerhet.

Kulturmiljö

Den samlade bedömningen är att planförslaget konsekvenser för kulturmiljö blir liten och negativ. I den fördjupade översiktsplanen finns det goda möjligheter att förlägga byggnader och verksamheter så att påverkan på fornlämningar blir små.

Naturmiljö

Sammantaget bedöms planförslaget medföra liten negativ konsekvens för naturmiljön för planområdet i sin helhet. Naturmiljön i planområdet bedöms inneha måttliga miljövärden och förändringarna som förslaget medför är små, förutsatt att hänsyn tas till naturvärdena vid Skällingesjön samt de objekt som omfattas av det generella biotopskyddet.

Vattenmiljö

Planens påverkan på vattenmiljöerna bedöms som försumbart negativ. Eftersom Skällingesjön kan påverka grundvattenförekomst och vattentäkt är det viktigt att kommunen i samband med fortsatt planarbete utreder hur en eventuell utveckling av LIS-området intill Skällingesjön kan genomföras utan att näringsämnen eller andra föroreningar tillförs.

Hälsa och rekreation

Sammantaget bedöms förslaget i den Fördjupade översiktsplanen för Rolfstorp och Skällinge medföra en liten positiv konsekvens för rekreation och hälsa. Framst genom de nya rekreativstråken och även den gång- och cykelväg som planeras i båda samhällen. Den fördjupade översiktsplanen ger möjlighet till utbyggnad av bland annat rekreativområden och nya gång- och cykelvägar i och mellan tätorterna. Även om mängden bostäder och verksamheter ökar och därmed kan ha en inverkan på luftkvalitet och buller, innebär planen även att möjligheter till rörelse och rekreation ökar inom samhället. I och med de ökade möjligheterna för rekreation

bedöms planförslaget ges en liten positiv konsekvens för värdena hälsa och rekreation, främst då fler kan få möjlighet att komma ut och röra på sig i attraktiva tätortsnära miljöer.

Markresurser och hushållning

Planförslaget medför att jordbruksmark samt en liten del skogsmark tas i anspråk. Minskning av jordbruksmark är icke-reversibel varför ianspråktagandet bedöms som negativt. Då placeringen av utvecklingsområdena är relevant och i direkt anslutning till tätorten tas hänsyn till kvarvarande områden med jordbruksverksamhet som kan bibehålla en god arrondering och brukningsverksamhet. Den fördjupad översiktsplanen fokuserar även på förtätningar inom samhället, vilket är gynnsamt för att behålla sammanhängande jordbruksmarker utanför orten. Sammantaget bedöms den totala påverkan på markresurser och hushållning som liten och negativ.

Risk och säkerhet

För aspekten risk och säkerhet bedöms den sammantagna effekten av planförslagen för Rolfstorp och Skällinge medföra en liten risk. Bedömningen grundar sig på att bebyggelse främst är planlagd på mark med generellt goda förutsättningar för bebyggelse. Men eftersom det inom planområdet finns aktsamhetsområden med sättningskänsliga jordar kan dessa markområden råka ut för skred i samband med skyfall och tillhörande översvämningar. Sannolikheten för översvämningar kan dock minskas i samband med detaljplanläggning genom bland annat hållbara dagvattenlösningar. Det är viktigt att geotekniska utredningar genomförs tidigt i fortsatt planering av bebyggelseområden. Påverkan från ökade trafikflöden till följd av ökad befolkning motverkas av förbättrade förutsättningar för gång- och cykelvägar på kommunal nivå.

Sammanfattning

Varbergs kommun har under de senaste 60 åren haft en positiv befolkningstillväxt och för att möta upp den ökande befolkningen planeras för bostäder i olika delar av kommunen. Planförslaget möjliggör för fler människor att flytta till kommunen genom att föreslå utvecklingsmöjligheter i en av kommunens serviceorter. Utbyggnaden av Rolfstorp och Skällinge sker utan någon större negativ påverkan på de miljömål som finns.

Den sammanvägda bedömningen är att den aktuella fördjupade översiktsplanen ger som helhet en försumbar negativ konsekvens. De enskilt studerade aspekterna ger i huvudsak liten negativ konsekvens, alternativt, om möjligheter till anpassning finns under detaljplaneskedet, kan de negativa konsekvenserna av genomförandet bli mycket små eller helt undgås. För aspekten rekreation och hälsa kommer möjligheterna förbättras, främst genom de nya rekreativstråken och även den gång- och cykelväg som planeras mellan samhällena, därför bedöms konsekvenserna som positiva.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomisk tillväxt

Verksamhets- och företagsetablering

I planförslaget föreslås två nya områden för verksamhetsetableringar. Ett i Rolfstorp och ett i Skällinge. Det finns även möjligheter att etablera icke störande verksamheter inom den befintliga bebyggelsen i orterna.

Föreslagna verksamhetsområden är lokaliserade i nära anslutning till befintliga verksamhetsområden och infrastruktur vilket medför minskade kostnader för exempelvis nya vägdragningar. Att nya verksamheter planeras nära varandra kan dessutom medföra klustereffekter och andra positiva konsekvenser. I Rolfstorp finns det, utifrån dagens infrastruktur, något bättre förutsättningar för verksamhetsetableringar inom utredningsområden än det föreslagna verksamhetsområdet där VA-anslutning saknas. Det finns dock möjlighet att på sikt utöka verksamhetsområde för VA västerut i takt med att orten växer och därigenom skapas bättre förutsättningar för verksamhetsutveckling i område V1.

Genom att möjliggöra för verksamhetsutveckling i Rolfstorp och Skällinge ökar andelen dagbefolkning, vilket kan bidra till att stärka det lokala serviceunderlaget tillsammans med boende på orterna.

Centrumutveckling

I centrum föreslås förtätning med verksamheter, mötesplatser och bostäder. Närheten till ett bredare utbud av offentlig och kommersiell service kan bidra till att det blir attraktivare att flytta till och bo kvar i Rolfstorp och Skällinge. Det kan i sin tur leda till högre lönsamhet och ett ökat kundunderlag för de privata och offentliga verksamhetsutövarna samt att det stärker den lokala ekonomin i orterna.

Regional balans

Serviceorterna i Varbergs kommun varierar i storlek. Veddige tillsammans med Tvååker utgör de två största, medan Rolfstorp och Skällinge är mindre i storlek. Oavsett storlek är kommunen mån om att orternas service ska kunna bibehållas och utvecklas.

Att möjliggöra för lika levnadsvillkor samt möjligheter för företagande och entreprenörskap i flera delar av kommunen bidrar till att skapa ekonomisk rättvisa samt en kommun och region i balans.

Förtätning längs med regionala kollektivtrafikstråk

Varbergs kommun ska skapa förutsättningar för att kommunens invånare ska kunna ha en hållbar livsstil - det ska vara lätt att göra rätt. I de frågor som kommunen själv inte har rådighet över krävs en samverkan med andra aktörer. Kollektivtrafik är ett exempel på en sådan fråga. Idag finns goda kollektivtrafikförbindelser mellan Rolfstorp och andra tätorter och städer

genom buss. Skällinge har däremot bristande kollektivtrafikförbindelser. Ett större befolkningsunderlag skapar förbättrade förutsättningar för en tätare kollektivtrafik mellan Rolfstorp och Skällinge, samt andra närliggande orter och målpunkter.

SOCIALA KONSEKVENSER

Trygga, säkra och hållbara transportmedel

I och med att orterna byggs ut kommer antalet biltrafik inom orterna att stegvis öka. I planförslaget finns åtgärder för att bygga ut trafiksäkra och trygga gång- och cykelvägar för att skapa förutsättningar för fler hållbara resor. Säkra gång- och cykelvägar skapar också förutsättningar för att barn och unga själva ska kunna röra sig i orterna. Utformningen av hållplatser, inte minst platsen med utökad resenärsservice, kommer att vara viktig ur ett säkerhets- och trygghetsperspektiv.

God boendemiljö

Varierat bostadsutbud

Det nuvarande bostadsbeståndet i Rolfstorp och Skällinge domineras av villor med äganderätt samt ett visst inslag av flerbostadshus, specialbostäder med mera. I planförslaget föreslås åtta nya utbyggnadsområden med varierande storlekar och bidrar till att skapa ett mer varierat bostadsutbud för både nya och befintliga invånare i Rolfstorp och Skällinge.

Genom planförslaget skapas förutsättningar för fler boendetyper och ett ökat befolkningsunderlag i Rolfstorp och Skällinge. Förutom de fördelar som tidigare nämnts ökar även underlaget för äldreboenden och andra specialbostäder som möjliggör för att invånare ska kunna bo kvar i livets olika skeden.

MILJÖMÅL

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller en avstämning mot relevanta nationella miljömål, vilka här bedöms vara:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Sammantaget bedöms planförslaget få:

- måttlig negativ inverkan på miljömålet att uppnå begränsad klimatpåverkan
- liten negativ inverkan på miljömålet ”frisk luft”
- liten negativ inverkan på miljömålet ”giftfri miljö”, men med lämpliga insatser kan påverkan reduceras
- liten negativ påverkan på möjligheterna att nå miljömålet ”ingen övergödning” eftersom den planerade områdena för bostäder och verksamheter är förhållandevis små
- liten negativ påverkan på möjligheterna att nå miljömålet om ”levande sjöar och vattendrag”
- i liten utsträckning påverka miljömålet om grundvatten av god kvalitet. Särskild hänsyn bör dock tas vid den fortsatta planläggningen för att minska påverkan på vattenkvaliteten i Skällingesjön och Skällinge vattentäkt
- liten negativ inverkan på möjligheterna att uppnå miljömålet ”ett rikt odlingslandskap”
- liten positiv påverkan på möjligheterna att nå miljömålet om ”en god bebyggd miljö”

Agenda 2030

Agenda 2030 är en handlingsplan för hur alla världens länder ska arbeta för att skapa en fredlig, rättvis och jämlik värld fram till år 2030. Totalt finns 17 olika mål varav 6 av dem bedöms vara särskilt aktuella även om flera av de 17 målen indirekt berör planen. Nedan beskrivs dessa mål kortfattat samt att en sammanfattning görs hur planförslaget kan bidra till att målen uppfylls.

Mål 3 - säkerställa att alla kan leva ett hälsosamt liv och verka för alla människors välbefinnande i alla åldrar.

Den fördjupade översiktsplanen har som mål att uppnå en god livsmiljö för de boende genom att exempelvis erbjuda olika boendeformer för varierade livssituationer, skapa goda förutsättningar för tillgång till hållbara transporter och möjliggöra för ett gott kultur- och fritidsutbud. Detta skapar goda förutsättningar att länge kunna bo på orterna. Planen medger nya områden för bostäder i olika miljöer där den föreslagna bebyggelsen bör tillkomma med avstånd från större vägar för ökad trygghet och trivsel.

Mål 5 - uppnå jämställdhet, och alla kvinnors och flickors egenmakt.

Den fördjupade översiktsplanen strävar efter att möjliggöra för ett jämställt samhälle genom att erbjuda en större variation av bostäder, arbetstillfällen, kollektivtrafikmöjligheter med mera. Säkerhets- och trygghetsperspektivet har varit en central utgångspunkt i planeringsprocessen. Det är viktigt att kommande detaljplanering även utgår från dessa perspektiv.

Mål 9 - bygga upp en motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering och främja innovation.

Närhetsperspektivet har varit centralt vid planeringen, det vill säga att bostäder, verksamheter, rekreationsområden, service och kollektivtrafiken ska ligga i nära anslutning till varandra. En sammanhållen samhällsplanering av orterna skapar förutsättningar för en hållbar utveckling och minskar behoven av infrastrukturinvesteringar. Föreslagna områden för verksamhet skapar möjlighet för olika typer av verksamheter att tillkomma som, gemensamt med befintliga, kan ge positiva synergieffekter.

Mål 10 - minskad ojämlikhet innebär att verka för ett samhälle där ingen lämnas utanför i utvecklingen.

Vid arbetet med att ta fram planen har det varit viktigt att nå ut till grupper som vanligtvis är underrepresenterade för att ta del av vad dessa efterfrågar i samhällsplaneringen. För att arbeta för ett bredare deltagande har exempelvis barn och ungdomar i olika åldrar engagerats genom deltagande i olika aktiviteter och möten anpassats för att

möjliggöra för exempelvis barnfamiljer att kunna delta. De möten som genomförts har hållits på lättillgängliga och välkända platser för att lätt kunna nå oavsett förutsättningar.

Mål 11 - städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Den fördjupade översiktsplanen har som mål att uppnå en god livsmiljö för de boende genom att exempelvis erbjuda olika boendeformer för varierade livssituationer. Områdena för bostäder är planerade utifrån platsens egenskaper och förutsättningar. Olämpliga platser, exempelvis där risker för ras, skred, översvämning och så vidare undviks i förslaget för kommande exploatering. Att kunna resa hållbart mellan olika målpunkter inom orten har varit en grundprincip.

Mål 15 - skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.

Planen förespråkar i första hand förtätning av orten för att minska utbredning och på så sätt inte ta onödig mycket mark i anspråk för ny exploatering. Markanvändningen är noga avvägd för att värna värdefulla områden. Där så ändå sker förespråkar kommunen kompensationsåtgärder.

Planen möjliggör för nya grönytor, rekreationsstråk och spridningskorridorer för växter och djur. Detta kan medföra att möjligheterna till biologisk mångfald stärks.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdet ligger inom Himleåns huvudavrinningsområde. Närmast planområdet berörs tre ytvattenförekomster: Harabäcken, Skällingesjön och Himleån (förgrening Gamlaån-St Neden) och två grundvattenförekomster: Skällinge och Rolfstorp.

Harabäcken mynnar i Himleån strax uppströms Grimeton. Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Himleån (förgrening Gamlaån-St Neden) och Skällingesjön innebär att god ekologisk status ska uppnås till 2021, för Harabäcken gäller god ekologisk status till år 2027. Det finns undantag för god kemisk status. Rolfstorps och Skällinge grundvattenförekomster ska uppvisa god kvantitativ och god kemisk status. Nedströms vattenförekomsten Harabäcken och Himleån (förgrening Gamlaån-St Neden) ligger vattenförekomsterna Himleån (Spånggårdsbäcken-förgrening Gamlaån), Himleån (Mynningen-Spånggårdsbäcken) och WA13465539 (inre Farehammarsviken). Slutrecipient är Balgöarkipelagen. Samtliga dessa ska uppnå god ekologisk status till 2027, undantag finns för god kemisk status.

Harabäcken har måttlig ekologisk status på grund av näringsbelastning och fysisk påverkan. Himleån (förgrening Gamlaån-St Neden) har i den senaste förvaltningscykeln bedömts till god ekologisk status, detsamma gäller Skällingesjön. Grundvattenförekomsterna Skällinge och Rolfstorp har god kemisk och kvantitativ status. De nedströms liggande vattenförekomsterna i Himleån har samtliga måttlig ekologisk status, framförallt utifrån kvalitetsfaktorn näringsämnen. Slutrecipienten Balgöarkipelagen har god ekologisk status.

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark för bostäder och verksamheter. Detta leder till ökad dagvattenavrinning och kan även medföra ökad tillförsel av föroreningar från bland annat fordon. Genom omställning av jordbruksmark till bostäder och verksamheter förväntas tillförseln av näringsämnen minska. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att påverka förutsättningarna att bibehålla eller uppnå god ekologisk och kemisk status i berörda ytvattenförekomster. Inte heller för de båda grundvattenförekomsterna bedöms förutsättningarna för att bibehålla god status påverkas.

Planförslaget får inte påverka vattenförekomsternas status eller möjligheten att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer. I samband med planläggning av området avser kommunen därför att ta fram fördjupade utredningar som visar på åtgärder för att minska påverkan på de berörda vattenförekomsterna.

BEHANDLING AV RIKSINTRESSEN

Riksintressen måste redovisas i kommunens översiktsplan, där det närmare specificeras hur hänsyn till dem ska tas.

I och omkring Skällinge och Rolfstorp finns inga riksintressen att ta hänsyn till vid framtagandet av planförslaget.



GRANSKNINGSYTTRANDE 1 (6)

2019-03-10

401-8769-19

Varbergs kommun
Samhällsutvecklingskontoret,
rs@varberg.se

Förslag till fördjupad översiktsplan för Rolfstorp och Skällinge i Varbergs kommun

Granskningshandlingen "Översiktsplan för Varbergs kommun, fördjupning för Rolfstorp och Skällinge" har översänts till Länsstyrelsen för yttrande.

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 29 mars 2019, dnr 401-8701-18.

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Länsstyrelsen ska under utställningstiden avge ett granskningsyttrande över planförslaget. Av yttrandet ska det, enligt 3 kap. 16 § Plan- och bygglagen (PBL), framgå om

- förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB),
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte följs,
- redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket MB,
- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Enligt 3 kap. 20 § PBL ska kommunen redovisa länsstyrelsens granskningsyttrande tillsammans med översiktsplanen. Om länsstyrelsen inte har godtagit planen i en viss del, ska det anmärkas i planen.

Länsstyrelsens yttrande nedan disponeras så att avsnitt

- I. behandlar övergripande frågor
- II. behandlar de frågor som staten ska bevaka
- III. innehåller rådgivande synpunkter

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

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 2(6)

2019-03-10

401-8769-19

I. ÖVERGRIPANDE SYNPUNKTER

Handlingar och disposition.

Den fördjupade översiktsplanen stämmer väl med den kommunövergripande översiktsplanen som har som mål att stärka kommunens utpekade serviceorter. Rolfstorp tillsammans med Skällinge är en av dem. Den fördjupade översiktsplanen har en tydlig struktur och det är lätt att följa med i dispositionen.

Innehåll

Den fördjupade översiktsplanen redovisar grunddragen för mark- och vattenanvändningen genom en tydlig markanvändningskarta. Länsstyrelsen är positiv till förslaget att skapa goda förutsättningar för orterna i sig att utvecklas och även möjliggöra för dem att utvecklas gemensamt utifrån sina olika förutsättningar. Det är även positivt att orterna föreslås att i första hand förtätas och att större ytmässiga utbyggnader i perifera lägen ska undvikas.

Den fördjupade översiktsplanen har på ett tydligt sätt tagit upp de nationella och regionala mål som kan påverka Rolfstorp och Skällinge. Kommunen har även behandlat lokala mål såsom kommunens vision och mål som planförslaget kopplas till.

II. DE FRÅGOR STATEN SKA BEVAKA

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Ingen erinran utöver det som framförts i samrådet.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget ska inte påverka vattenförekomsternas statusklassificering eller möjligheten att uppnå målen för MKN Vatten. Kommunen behöver visa detta i kommande detaljplaner, vilket bör tydliggöras i fördjupningen av översiktsplanen.

Informationen om miljökvalitetsnormer behöver uppdateras i planeringsunderlaget. Samtliga recipienter ska beskrivas. Slutrecipienten havet saknas.

Strandskydd

I enlighet med Länsstyrelsens synpunkt i samrådet är mark- och vattenanvändningskartan kompletterad med föreslagen markanvändning inom respektive LIS-område.

Mellankommunala frågor

Ingen erinran utöver det som framförts i samrådet.

Hälsa, miljö- och riskfaktorer

Förorenad mark

Länsstyrelsens synpunkter från samrådsyttrandet kvarstår. I föregående yttrande anfördes bland annat att det bör finnas med en karta där det framgår vilken riskklass de olika potentiellt förorenade områdena har. Att redovisa riskklasserna på en karta innebär att det blir tydligt vilka potentiellt förorenade områden som finns i eller i nära anslutning till respektive exploateringsområde. En kunskap kring riskklassen och den planerade markanvändningen är nödvändig för att på så sätt veta vilka eventuella vidare utredningar och åtgärder som kan behövas. Länsstyrelsen tycker fortsatt att det är viktigt att det framgår att det finns två områden med potentiellt förorenad mark som har fått riskklass 2 då det finns bostadsbebyggelse i närheten. Det bör även fortsatt beaktas att det norr om område C2 finns ett EBH-objekt som inte har fått någon riskklass på grund av bristfällig information.

Buller från trafik och verksamheter

Länsstyrelsens synpunkt kvarstår om att en miljökonsekvensbeskrivning till FÖP bör innehålla en bullerutredning. Planområdet är främst exponerat för buller från väg 153 i Rolfstorp och väg 815 i Skällinge. Inom planområdet finns verksamhetsområden som kan orsaka verksamhetsbuller vid bostäder.

III. RÅDGIVANDE SYNUNKTER

Jord- och skogsbruk

En särskild lokaliseringsstudie med väl beskrivna ställningstaganden för att ta jordbruksmark i anspråk är nu framtagen. Den beskriver på ett tydligt sätt de bedömningar som gjorts för att se om annan mark kan tas i anspråk. Kravet enligt 3 kap. 4 § MB får därmed anses uppfyllt om att visa att behoven inte kan tillgodoses på annan mark.

Resonemanget kring bördighetsklasser kvarstår dock i miljökonsekvensbeskrivningen. Jordbruksverket bedömer, utifrån domar, att det inte finns ett behov att klassificera mark för att bedöma om den är brukningsvärd eller inte. Tolkningen är att även mark med låg klassning ska anses vara brukningsvärd och ur juridisk synvinkel faller därför behovet av skalan. Frågan får dock anses korrekt hanterad och beskriven i den fördjupade översiktsplanen och i den särskilda lokaliseringsstudien.

Naturreservat och naturvärden

I planeringsunderlaget står det att naturreservatet Hovgård håller på att bildas. Länsstyrelsen har redan beslutat om detta. Planeringsunderlaget bör uppdateras.

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 4(6)

2019-03-10

401-8769-19

Naturre reservatsbildning pågår vid Himmelsberget utanför Skällinge.

Under rubriken "Biotopskydd" i planeringsunderlaget redovisas inga biotopskydd.

Miljökvalitetsnormer

Det pågår just nu en uppdatering av MKN för vatten eftersom det gjorts nya statusklassningar under 2019. Därför kan informationen i planhandlingarna behöva uppdateras. Under MKN i VISS anges vilken version det är samt om den är beslutad.

Arkeologi

I Miljökonsekvensbeskrivning – Utställningshandling 2019-11-14 framförs på sidan 19 att planerat verksamhetsområde V2 i Skällinge medför förändrad markanvändning. I beskrivningen framförs att planförslaget har en liten negativ konsekvens för kulturmiljön.

I samrådsyttrande 2019-03-19 (Jfr. 401-8701-18) har Länsstyrelsen påtalat att fornlämning Raä Skällinge 22:1 av typ gravhög påverkas klart negativt av det föreslagna verksamhetsområdet V2 söder om Skällinge samhälle. Gravhögen är 11 meter i diameter och 1 meter hög. Gravmonumentet från bronsåldern har brukats och återbrukats under lång tid och innehåller med mycket stor sannolikhet ett flertal gravgömmor. I Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister finns följande uppgifter noterade: "Ett tiotal m SV och V och Ö om högen har enl Gbg inv legat ytterligare 2 högar och ett röse. En av högarna skall ha varit en lång hög 18x14 m och 0.3 m h. Fornlämningen togs bort före 1920 och långhögen 1929."

Med utgångspunkt från detta är det mycket sannolikt att ytterligare lämningar i form av gravar och boplats kan finnas bevarade under åkermarken kring Raä Skällinge 22:1. Sett ur fornlämningssynpunkt förordar länsstyrelsen med tydlighet att gravhögen med närområde bevaras. Om verksamhetsområde V2 ska byggas ut runt gravhögen krävs ett skyddsområde runt graven, som ska fastställas av Länsstyrelsen. För hela exploateringsområdet V2 kommer det också att krävas arkeologisk förundersökning enligt 2 kap 12-13 §§ kulturmiljölagen (KML). Resultatet av denna ska ligga till grund för Länsstyrelsens fortsatta handläggning av ärendet, och frågan om huruvida tillstånd eventuellt ska ges för borttagande av gravhögen ifråga. En eventuell arkeologisk undersökning där fornlämningen grävs ut, dokumenteras och tas bort enligt 2 kap 12-13 §§ KML blir mycket omfattande. Kostnaderna för såväl arkeologisk förundersökning som arkeologisk undersökning ska enligt 2 kap m14 § KML bekostas av exploitören.

Sett ur fornlämningssynpunkt finns inget ytterligare att erinra mot innehållet i aktuell fördjupad översiktsplan och miljökonsekvensbeskrivning Skällinge och Rolfstorp.

Kulturmiljö

Med fokus på innehållet i 3 kap. 16 § PBL finns inget att erinra gällande kulturmiljö ovan mark. Den fördjupade översiktsplanen berör ej riksintresseområde för kulturmiljövården.

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 5(6)

2019-03-10

401-8769-19

Övrigt

Länsstyrelsens yttrande innebär inget ställningstagande avseende de i den fördjupade översiktsplanen föreslagna verksamheterna och åtgärder för vilka krävs prövning enligt miljöbalkens bestämmelser. Det kan vara frågor som gäller biotopskydd, strandskydd, Natura 2000-områden, buller, påverkan på mark och vatten, med mera.

Länsstyrelsen har sänt ärendet på remiss internt samt till Försvarmakten, Fortifikationsverket, Jordbruksverket, Swedegas AB, Svenska kraftnät, Polismyndigheten, SGU, SGI, Skogsstyrelsen, Lantmäteriet, MSB, Post- och telestyrelsen, Strålsäkerhetsmyndigheten samt Trafikverket. Erhållna remissvar har legat till grund för yttrandet och bifogas.

I handläggningen av detta ärende har länsrådet Jörgen Peters varit beslutande och planarkitekt Peter Svelenius varit föredragande. Därutöver har länsarkitekt Cecilia Engström, risk-/brandingenjör Helen Stened, antikvarie Emma Östlund, antikvarie Bo Strömberg, samordnare brottsförebyggande arbete Stefan Borgman, lantbruksdirektör Kristin Ovik, miljövårdshandläggare Anna-Lena Olsson och naturvårdshandläggare Malin Johansson deltagit.

Jörgen Peters

Peter Svelenius

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilagor

Inkomna yttranden från:

Trafikverket

Strålsäkerhetsmyndigheten

Jordbruksverket

Sveriges geologiska undersökning (SGU)

Försvarmakten

Statens geotekniska institut (SGI)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Skogsstyrelsen

Swedegas

Lantmäteriet

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 6(6)

2019-03-10

401-8769-19

Kopia:

Försvarsmakten: exp-hkv@mil.se

Fortifikationsverket: fortv@fortifikationsverket.se

Jordbruksverket jordbruksverket@jordbruksverket.se

Swedegas AB: info@swedegas.se

SGU: sgu@sgu.se

SGI: sgi@swedgeo.se

Svenska Kraftnät: registrator@svk.se

Skogsstyrelsen: skogsstyrelsen@skogsstyrelsen.se

Lantmäteriet: registrator@lm.se

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap: registrator@msb.se

Post- och Telestyrelsen: pts@pts.se

Strålsäkerhetsmyndigheten: registrator@ssm.se

Polismyndigheten: registrator.kansli@polisen.se

Trafikverket: goteborg@trafikverket.se


Boverket (för kännedom): registraturen@boverket.se

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på
www.lansstyrelsen.se/dataskydd



**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