



VARBERGS
KOMMUN

Utbyggnadsplan 2023

Prioritering av utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden angivna i kommunens översiktliga fysiska planer

2023-06-20

Utbyggnadsplan 2023

Utbyggnadsplan 2023 har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i dialog med berörda förvaltningar och bolag. Underlag och information har inhämtats specifikt från Hamn- och gatuförvaltningen, Näringslivs- och destinationskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Varberg Energi AB (VEAB) och Vatten och Miljö i Väst AB (Vivab).

Diarienummer: KS 2023/0286

Godkänd av: Kommunstyrelsen den 27 juni 2023 §

Utbyggnadsplan 2023

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	4			
2	Syfte, bakgrund och process	5			
2.1	Syfte.....	5			
2.2	Bakgrund och innehåll	5			
	2.2.1 Utveckling av utbyggnadsplanen	6			
	2.2.2 Principer och styrande faktorer för utbyggnad	6			
2.3	Process.....	7			
3	Utgångspunkter och förutsättningar	7			
3.1	Omvärldsläge	7			
3.2	Varbergs utveckling.....	8			
3.3	Behov av bostäder och mark för verksamheter.....	8			
	3.3.1 Bostäder	8			
	3.3.2 Mark för verksamheter.....	9			
3.4	Strategiska underlag.....	10			
	3.4.1 Kommunens fysiska planer och ortsutvecklingsstrategier	10			
	3.4.2 Exploateringsprognos för bostäder	11			
	3.4.3 Varbergs näringsliv	12			
3.5	Förutsättningar för utbyggnad.....	12			
	3.5.1 Trafik och allmän plats	12			
	3.5.2 Tekniska system	13			
	3.5.3 Framtida behov av ytor och lokaler för kommunal service.....	13			
4	Förslag till utbyggnad	14			
4.1	Tidsättning.....	14			
	4.1.1 Kommentarer till tidsättningen.....	14			
	4.1.2 Utbyggnadsplan	18			

1 Sammanfattning

Utbyggnadsplan 2023 är ett dokument som beskriver när utveckling av olika utbyggnadsområden är lämplig att ske beaktat de tekniska och fysiska förutsättningar som har betydelse för områdenas genomförande och kommunens målsättning om en hållbar samhällsutveckling.

Utbyggnadsplanen behandlar de områden som har prövats genom kommunens översiktliga fysiska planering, det vill säga genom kommunomfattande översiktsplan och fördjupningar samt planprogram och strategier. I de översiktliga planerna anges övergripande förutsättningar för att bygga ut olika områden men någon tidsättning av utbyggnaden görs inte i de enskilda planerna, det görs inte heller någon tidsättning plandokumenten emellan. Den fysiska planeringen omfattar således en mängd ”möjligheter”, en stor flexibilitet, men anger inte *när* genomförande bör ske.

Utbyggnadsplanen beskriver översiktligt förutsättningarna för utbyggnad och principer för vad som ska avgöra när ett område kan, och bör, utvecklas. På detta sätt möjliggörs en mer långsiktig planering för kommunen och de kommunala bolagen liksom bättre möjligheter att bedöma de investeringar som följer av utvecklingen. Genom längre framförhållning ges bättre förutsättningar att hantera ett högt exploateringsstryck och samtidigt undvika att alltför många områden planeras och utvecklas samtidigt. När ett stort antal större områden byggs ut samtidigt riskerar belastningen på kommunen bli alltför stor, både

resurs- och investeringsmässigt, samtidigt som utkomsten av mark för bostäder och verksamheter blir ojämn över tid. En omfattande och spridd utveckling innebär också större utmaningar att nå målsättningen om en hållbar samhällsutveckling. Med en tydligare beskrivning av utbyggnadsordningen, alltså genomförandet av de fysiska planerna, ökar också transparensen gentemot externa aktörer.

Utbyggnadsplanen beskriver grundläggande principer för när utveckling bör ske. Principerna innebär att utbyggnad sker på ett sådant sätt att befintlig utbyggd service, byggda strukturer och pågående planering utnyttjas på ett klokt sätt och att hänsyn tas till när i tid kommande investeringar kan genomföras, för att säkerställa att gjorda satsningar utnyttjas effektivt. Målet är att utbyggnaden ska anpassas efter detta, till exempel genom etappindelning av områden och genom att kommunen aktivt verkar för en samordnad planering och utbyggnad i områden där flera intressen/behov berörs och där det finns ett flertal olika markägare.

2 Syfte, bakgrund och process

2.1 Syfte

Syftet med Utbyggnadsplan 2023 är att ge en bild av i vilken ordning kommunen avser att utveckla de större områden som beskrivs i antagna respektive godkända övergripande fysiska planer.

Planen ska ge en övergripande bild av den fysiska utvecklingen och därigenom vara ett verktyg för att samordna samhällsbyggnadsprocessen. Planen ska vara ett verktyg för kommunens förvaltningar och bolag i deras långsiktiga planering och därigenom i arbetet med att nå de mål och inriktningar som beslutats av kommunfullmäktiges om ett hållbart Varberg. Detta ska uppnås genom att beskriva när i tiden olika områden är lämpliga att utveckla utifrån fysiska och tekniska förutsättningar samt förutsättningar att lösa kommunens lokalförsörjning.

Den tidsmässiga ordningen och beskrivningen av övergripande genomförandeaspekter ska ge förutsättningar för att bedöma hur utvecklingen på lång sikt påverkar kommunens investeringsbehov.

2.2 Bakgrund och innehåll

Samhällsutvecklingskontoret har i uppdrag att årligen ta fram en utbyggnadsplan. Det första uppdraget gavs i samband med framtagande av en bebyggelsestrategi, och har därefter utvecklats och haft lite olika form och innehåll.

Kortfattat kan utbyggnadsplanen beskrivas som en övergripande genomförandebeskrivning av de strategiska fysiska planerna. Översiktsplanen svarar på frågan **var** det kan byggas och tillsammans med bebyggelsestrategin och bostadsförsörjningsstrategin **hur** (hur tätt och högt, vilka upplåtelseformer, etc.). Utbyggnadsplanen ska komplettera dessa dokument genom att svara på **när** det är lämpligt att utbyggnaden sker.

Befolkningstillväxten, liksom utvecklingen av näringslivet, i Varberg har varit positiv under flera decennier och beräknas vara så även framöver. Detta är en förutsättning som ger kommunen stora möjligheter samtidigt som en stark tillväxt över lång tid också innebär utmaningar för organisationen. Det ställer stora krav på att hinna med i den höga exploateringsstakten utan att den totala investeringsvolymen för kommunen eller dess bolag blir alltför hög. För att kommunens attraktivitet ska bestå i en fortsatt tillväxt är det därför viktigt att kommunen har framförhållning i planeringen och genomförandet av nya bostäder, mark för verksamheter, kommunal service och infrastruktur så att rätt funktioner kan etableras på rätt plats när behov/efterfrågan uppstår. Målsättningen ska vara en väl fungerande kommun där tillgång till så-

väl service, skola och arbete som fritid och rekreation skapar attraktiva livsmiljöer.

2.2.1 Utveckling av utbyggnadsplanen

Utbyggnadsplanen omfattar hela kommunen och beskriver på en övergripande nivå inom olika geografiska delområden ett antal större utbyggnadsområden. Planen omfattar i 2023-års version både områden som är utpekade för bostäder och verksamheter.

Utbyggnadsplanen har i tidigare versioner omfattat frågor av betydelse för kommunens bostadsförsörjning. Dessa frågor har lyfts in i en bostadsförsörjningsstrategi, antagen av kommunfullmäktige den 14 september 2021, och utbyggnadsplanen har därför kunnat avgränsas ytterligare. De ställningstaganden som bostadsförsörjningsstrategin för vidare till utbyggnadsplanen är att en vägning av de områden som föreslås för utbyggnad ska göras utifrån det innehåll de kan få. Utbyggnadsplanens tidsättning ska säkerställa att kommunens bostadsförsörjningsuppdrag kan uppfyllas. Det innebär till exempel att kommande markanvisningar inom utbyggnadsplanens områden ska bidra till en mer varierad bebyggelsestruktur och säkerställa en tillgång till bostadsmarknaden för socialt utsatta grupper.

Arbetet med en ny version av Utbyggnadsplanen har sedan hösten 2020 skett parallellt med en översyn av lokalförsörjningsuppdraget. Arbetet innebär ett första steg mot att tydliggöra sambanden mellan utbyggnadstakten i kommunen och det behov av investeringar som den genererar.

2.2.2 Principer och styrande faktorer för utbyggnad

Varbergs obrutna positiva befolkningstillväxt under drygt 60 år ger en trygghet och ett ekonomiskt underlag för det kommunala grunduppdraget. Samtidigt är det viktigt att säkerställa att utvecklingen sker på ett sådant sätt att kommunal service och infrastrukturutbyggnad hänger med. Om utbyggnadstakten är hög över en längre tid, är det inte möjligt att hinna med att göra de nödvändiga investeringarna. Det kan exempelvis innebära ett underskott på förskoleplatser i utbyggnadsområden, att funktioner för kommunikationer eller rekreation inte finns på plats i tid eller att den tekniska infrastrukturen begränsar utbyggnaden.

För att kommunen ska få en bra balans i bostadsbyggandet och vara mindre känslig för marknadens svängningar är det viktigt att det finnas en planberedskap som medger byggrätter för en större volym än det bedömda behovet. Utöver detta är det viktigt att det finns en fördelning mellan stora utbyggnadsområden och mindre exploateringar och möjligheter att bygga både i Varbergs tätort, i serviceorter och i anslutning till våra mindre orter. Detta borgar för en flexibilitet över tid och därmed goda förutsättningar för utveckling av hela kommunen.

Utgångspunkter för prioritering och avvägning i Utbyggnadsplanen är därför att;

- utnyttja befintlig utbyggd service, byggda strukturer och pågående planering på ett klokt sätt, det innebär att de områden där planering och utbyggnad påbörjats har prioritet.

- ta hänsyn till när i tid kommande investeringar kan genomföras. Gjorda satsningar ska utnyttjas effektivt. Utbyggnaden ska också anpassas efter detta, till exempel genom etappindelning.
- Målsättningen ska vara att över tid ha minst ett pågående större område för blandad bebyggelse och ett område för verksamheter under utbyggnad.
- Inriktningen i det löpande arbetet inom samhällsbyggandet ska vara att dessa projekt har hög prioritet. Det innebär att de har företräde framför nystart av projekt eller tidplan i annat projekt.

Utifrån ovanstående principer och insamlade förutsättningar, underlag och information, har en samlad bedömning gjorts och en övergripande tidsättning av utbyggnaden gjorts.

2.3 Process

Utbyggnadsplanen uppdateras och beslutas av kommunstyrelsen för att kunna vara ett planeringsunderlag för kommunens förvaltningar och bolag. Utbyggnadsplanen uppdateras årligen och samordnas med budgetarbetet. En större omarbetning av förslaget görs när behov finns, exempelvis vid antagande av ny Översiktsplan, vid större konjunkturförändringar och liknande.

Ansvar för att ta fram dokumentet ligger hos samhällsutvecklingskontoret, men en viktig förutsättning är att det förankras och sam-

ordnas med de samhällsbyggande förvaltningarna och bolagen i kommunen.

3 Utgångspunkter och förutsättningar

På följande sidor beskrivs de utgångspunkter, relevanta underlag och tekniska och fysiska förutsättningar som utbyggnadsplanen utgår ifrån.

3.1 Omvärldsläge

Sveriges kommuner och Regioner (SKR) ger löpande ut prognoser för Sveriges ekonomi. SKR skriver i ekonomirapporten för december 2022 att svensk konjunktur ännu är relativt stark. Näringslivets produktion och investeringar ökade under 2022. Hög inflation och stigande räntor medförde emellertid att tillväxttakten i svensk ekonomi avtog under året. Under 2023 förväntas investeringarna minska, detta gäller särskilt bostadsinvesteringarna som redan nu har börjat sjunka. Samtidigt lyfter man att den höga inflationen, liksom den snabba ränteuppgången, ger stora negativa effekter för den globala konjunkturen 2023. Den ekonomiska tillväxten bedöms fortsätta mattas av, såväl globalt som i Sverige.

3.2 Varbergs utveckling

Befolkningstillväxten i Varberg har varit positiv under sex decennier och ökar i stadig takt. Under 2022 ökade befolkningen med 1 142 personer (ca 1,7 %) och under samma period startades ca 670 nya företag. Under åren 2010–2020 har det påbörjats ca 4 200 bostäder (snitt ca 380 bostäder/år).

Varbergs inneboende attraktivitet som boendekommun och kommunens stabila näringsliv tillsammans med stora utvecklingsprojekt såsom Varbergstunneln, Västerport, Farehamnens nya del och den kommande utvecklingen av Väröbacka med en ny station gör att kommunen under de kommande åren fortsatt bedöms ha en god tillväxt.

Genom de planer som finns antagna, och pågående arbeten med översiktsplaner, finns goda förutsättningar för en bebyggelseutveckling som, både genom förtätning i staden och tätorterna och genom utbyggnad av nya områden, kan bidra till en hållbar utveckling genom att dra fördel av befintlig samhällsservice och infrastruktur. En förutsättning för att klara en hög tillväxt och fortsätta vara en attraktiv kommun är dock att de kvaliteter som lockar invånare och företag inte äventyras och att kommunen kan erbjuda service och arbetsplatser på ett sätt som gör att både stad och landsbygd kan utvecklas.

3.3 Behov av bostäder och mark för verksamheter

I en växande kommun behöver det finnas en planmässig beredskap för att över tid kunna utveckla områden som möjliggör både bostäder och verksamheter. Nedan följer en kort beskrivning av förutsättningarna för bostadsbyggnation och utveckling av mark för verksamheter i kommunen.

3.3.1 Bostäder

För att bedöma det långsiktiga bostadsbehovet lät kommunen 2019 ta fram en bostadsmarknadsanalys. I bostadsmarknadsanalysen bedömdes att Varberg hade ett behov av ca 400 bostäder årligen under en längre period. I Boverkets prognoser för behovet av bostäder framöver, *Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029* (Boverket, december 2020), konstateras även där ett behov i Varbergs kommun om drygt 400 bostäder årligen. Eftersom Varberg ingår i Göteborgs arbetsmarknadsregion, och behovet inom den regionen beräknas ligga något högre, bedöms det kunna bidra till att i viss mån även påverka bostadsbehovet i Varberg.

Genom arbete med detaljplaner skapas möjligheter att bygga ut bostäder men genomförandet av planer präglas ibland av förskjutning. Det kan bero på att marknadens behov/efterfrågan varierar eller inressenters vilja och möjlighet att genomföra projekt växlar över tid, vilket påverkar mängden bostäder som kommer ut på bostadsmarknaden. För att ge en årlig utbyggnad av ca 400 bostäder måste kommunens planering därför innehålla en större volym än det faktiska

behovet. Kommunens bedömning är att det i planeringen bör finnas utrymme för omkring 500–600 bostäder årligen.

Kommunens samlade samhällsplanering innehåller ett stort antal pågående och planerade projekt. En majoritet av dessa är mindre och mellanstora privata exploateringsprojekt. Dessa projekt genererar sällan enskilt ett behov av större investeringar eller utbyggnad av samhällsservice, men som en samlad mängd skapar de över tid ett behov.

De projekt som tidsätts och redovisas i utbyggnadsplanen utgör knappt 30 % av det totala antalet projekt som kommunen arbetar med. Men om man tittar på det antal bostäder som genereras, utgör projekten i utbyggnadsplanen, från 2025 och framåt, drygt hälften av det prognosticerade utfallet av bostäder i kommunen.

3.3.2 Mark för verksamheter

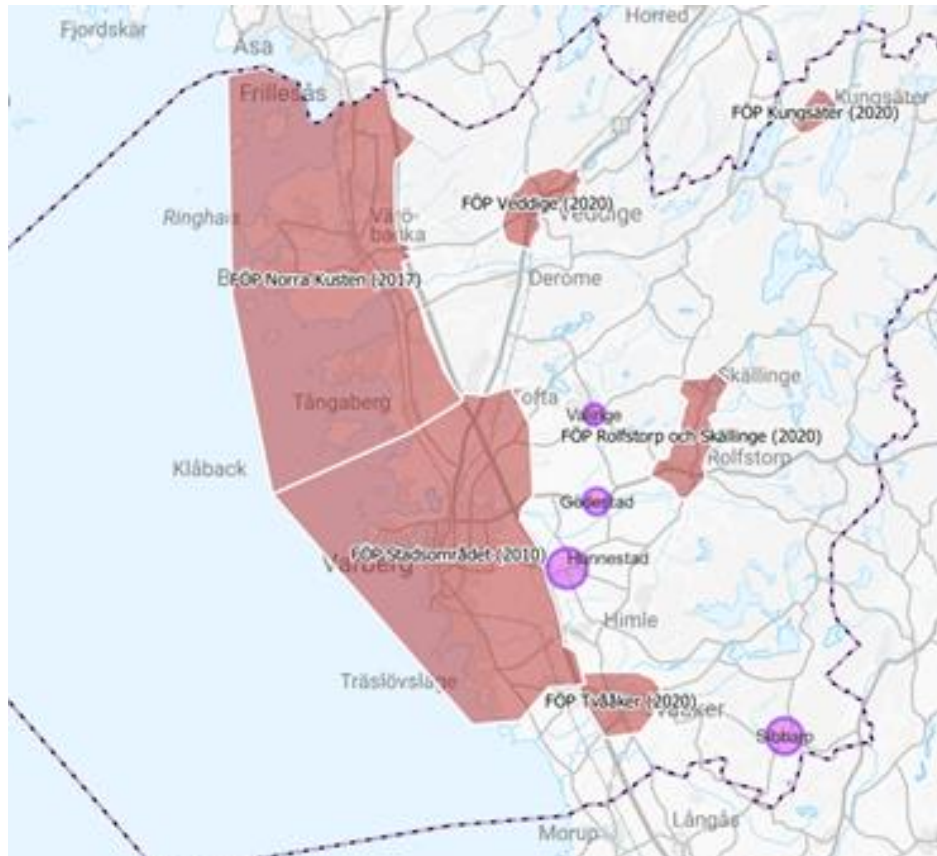
Kommunens näringsliv består av ca 6 800 företag inom ett stort antal branscher. Besöksnäring, bygg, detaljhandel, energi och de gröna näringarna, är några av de största branscherna. Företagen i kommunen genererar sammanlagt ca 21 000 arbetstillfällen vilket tillsammans med attraktiviteten som boendekommun skapar styrka och dynamik.

För behoven av verksamhetsmark finns ingen analys eller underlag motsvarande det som finns för bostäder. En bedömning av behovet av mark för verksamheter kan dock göras utifrån efterfrågan. På ett övergripande plan kan konstateras att Varbergs kommun har ett uppdämt behov av verksamhetsmark. Det finns idag få alternativ för att till-

godose näringslivets behov och det yttrar sig bland annat genom att det kan vara svårt att erbjuda relevanta alternativ till näringslivet vid ny-etablering och utveckling av befintliga verksamheter.

Näringslivet i Varbergs kommun är till största del koncentrerat till stadsområdet och där är också efterfrågan på nya lokaler, och därmed mark, som störst. De attraktivaste lägena för nya verksamhetsområden finns i goda kommunikationslägen med närhet till E6:an. Kommunen ser att även verksamhetsmarken är en resurs som blir allt viktigare att beakta ur ett hållbarhetsperspektiv. När hållbarhetskraven ökar så ökar även intresset för samlokalisering och bildande av kluster vilket framöver kan möjliggöra delande av resurser (exempelvis ytor och personal) och en mer cirkulär ekonomi.

En stor del av de bostäder som byggts under åren 2010–2022 har tillkommit genom förtätning i enlighet med inriktningen i gällande översiktsplan. En motsvarande förtätning har inte skett inom verksamhetsområden, men där finns en potential. Inte minst handlar de om att se över äldre detaljplaner avseende byggnadsgrad och byggnadshöjd. Likaså att fortsatt jobba med att främja yteffektivitet vid försäljning av kommunal mark och likt den process som idag tillämpas inom Holmagärde tilldela marken till det företag som kan visa på ett större antal tillskapade arbetstillfällen. Den service som utvecklats av näringslivs- och destinationskontoret där man med verktyg och plattformar underlättar byte av lokaler och samordning mellan företag möjliggör också en bättre optimering av lokalytor.



Figur 1. Bilden visar gällande översiktsplaner (rödbruna ytor) och framtagna ortsutvecklingsstrategier (lila markering).

3.4 Strategiska underlag

3.4.1 Kommunens fysiska planer och ortsutvecklingsstrategier

Utbyggnadsplanen utgår från den markanvändning som föreslås i den kommunomfattande översiktsplanen, *Översiktsplan för Varbergs kommun* (2010-06-15) samt fördjupningarna av densamma som omfattar Stadsområdet, Norra kusten, Kungsäter, Tvååker, Veddige och Rolfstorp-Skällinge (se fig. 1). När denna utbyggnadsplan tas fram pågår arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan. Denna version av utbyggnadsplanen har samordnats med de planeringsinriktningar som finns för ny översiktsplan, men är fortsatt baserade på den gällande översiktsplanen från 2010.

Den övergripande utvecklingsinriktning som anges i gällande översiktsplan, att fler människor i kommunen ska kunna bo med närhet till arbete, service, handel, kollektivtrafik och kultur liksom att cykel och kollektivtrafik ska bli attraktiva val för vardagens resor, skall vara styrande för ställningstaganden i Utbyggnadsplanen. Översiktsplanens inriktning är att bygga vidare på befintlig struktur i kommunen med en stark stad, livskraftiga serviceorter och en levande landsbygd. Detta ska medverka till ett hållbart resande och ökade möjligheter att erbjuda boende såväl i staden som på landet med närhet till service.

Inriktningarna för framtagandet av ny Översiktsplan är sammanfattad i följande punkter:

- Skapa goda livsmiljöer – på landsbygden och i staden
- Växa i takt
- Skapa ett fossilfritt och cirkulärt Varberg
- Beredd på ett förändrat klimat
- Utveckla och ta tillvara det som är bra med Varberg

Inriktningarna har legat till grund för ställningstaganden i arbetet med Utbyggnadsplanen. Inriktningen *växa i takt* avspeglas direkt i de prioriteringar och förslag till justeringar i tid och etappindelningar som görs i förhållande till tidigare versioner av Utbyggnadsplanen. Men även de övriga inriktningarna avspeglas i resonemangen kring vilka områden som lämpar sig för tidigare eller senare utbyggnad.

Ett bredare och jämnare utbud av bostäder och att sörja för att det finns tillgänglig verksamhetsmark för näringslivets utveckling utgör grunden för att kunna tillgodose goda livsmiljöer och hållbara lösningar, och genom en klok disponering av utbyggnadsordningen finns också större möjligheter att utveckla och ta tillvara på det som är bra idag.

Utöver de fysiska planer som finns framtagna inom ramen för plan- och bygglagen beaktar utbyggnadsplanen även de ortsutvecklingsstrategier som är framtagna för Hunnestad, Gödestad, Sibbarp och Valinge.

3.4.2 Exploateringsprognos för bostäder

Kommunen tar årligen fram en exploateringsprognos som redovisar en bedömning av hur många bostäder pågående planerings- och exploateringsprojekt beräknas generera. Prognosen har utvecklats under många år och har en relativt stor säkerhet när det gäller de kommande fem åren, det vill säga budgetperioden 2023–2027. För perioden 2028–2037 är exploateringsprognosen en kvalificerad bedömning som omfattar en samlad bild av både kända projekt och en förväntad volym av ansökningar om planbesked.

I 2023 års exploateringsprognos beräknas ett totalt utfall i hela kommunen om i snitt ca 500 bostäder per år (planeringsvolym) under perioden 2023–2027. Exploateringsprognosen omfattar samtliga projekt som återfinns i kommunala planeringsprocesser. Den största delen av dessa återfinns i stadsområdet. Den beräknade fördelningen av upplåtelseformer för dessa bostäder är enligt följande;

- Hyresrätter; ca 28 %
- Bostadsrätter; ca 55 %
- Äganderätter; ca 17 %

På längre sikt, under perioden 2028-2037, beräknas en genomsnittlig planeringsvolym av bostäder om ca 600 bostäder per år. Fördelningen mellan upplåtelseformer är under dessa år uppskattad till 29 % hyresrätter, 46 % bostadsrätter och 25 % äganderätter (småhus).

3.4.3 Varbergs näringsliv

Varberg bedöms framöver, utöver de fysiska förutsättningarna för verksamheter, behöva fokusera alltmer på att kunna erbjuda en bra helhet för företag så att de kan attrahera arbetskraft. I ett sådant ”helhetserbjudande” ingår tillgång till bostäder och goda livsmiljöer, bra skolor, goda möjligheter till rekreation och hållbara kommunikationslösningar. Goda förutsättningar för kommunens näringsliv hänger tätt samman med utvecklingen av bostäder, kommunal service, rekreation och infrastruktur. Det är därför viktigt att utvecklingen ses i ett helhetsperspektiv.

Följande verksamhetsområden är planlagda eller under planering/utveckling och möjliggör/kommer möjliggöra etablering av företag:

- Holmagärde (planlagd)
- Lahall (Värö-Backa 8:2) (planlagd)
- Himle (under planering)
- Del av Varberg Nord (under planering)

I Tvååker, Bua, Kungsäter, Skällinge, Värö och Veddige finns detaljplanlagd mark för verksamheter samt mark utpekad i fördjupade översiktsplaner. I Rolfstorp finns mark för verksamheter utpekad i fördjupad översiktsplan.

På sikt finns möjlighet att utveckla följande områden:

- Värömotet – utpekad verksamhetsområde i översiktsplan

- Norra Västerport – utpekad verksamhetsområde i detaljplane-program

3.5 Förutsättningar för utbyggnad

Sammanfattning av information och underlag för utbyggnad.

3.5.1 Trafik och allmän plats

Trafik

De stora utbyggnadsområdena för blandad bebyggelse har analyserats utifrån Region Skånes framtagna metod ”Planera klimatsmart!” (2014) som behandlar sambandet mellan den fysiska planeringen och möjligheterna att erbjuda hållbart resande och en minskad klimatpåverkan. Metoden visar på ett tydligt sätt platsens förutsättningar för hållbart resande och är en bra utgångspunkt i analysen vad som krävs för att få fler att resa hållbart. Parametrar som vägts in i analysen är lokalisering, struktur och hållbart resande.

Detta underlag ifrån trafikavdelningen sedan har legat till grund för tidssättning och bedömning av investeringsbehov avseende infrastruktur.

Offentliga rum

Vid all stadsutveckling jobbar kommunen för att se till att invånarna har tillgång till en viss definierad kvantitet och kvalitet vad gäller de offentliga rummen. Utgångspunkten är det av kommunfullmäktige be-

slutade målet om goda och attraktiva livsmiljöer. När det gäller den framtida utvecklingen av de stora utbyggnadsområdena för blandad bebyggelse och verksamheter har förutsättningarna för att tillgodose dessa kvantiteter och kvaliteter analyserats och behoven av åtgärder kartlagts.

Analysen har gjorts utifrån Kommunfullmäktiges mål om att *Hela kommunen lever och utvecklas*, kommunens Grönstrategi och Hamn- och gatunämndens mål om att utveckla hållbara offentliga gröna och blå miljöer.

De olika utbyggnadsområdenas förutsättningar har bedömts utifrån de framtida invånarnas tillgång till tre olika funktioner; rekreationsområde, stadsdels-/tätortspark och stadsdels-/tätortslekplats.

Vid en samlad bedömning konstateras att inget av utbyggnadsområdena har mycket goda förutsättningar i nuläget, vilket innebär behov av investeringar inför och vid utbyggnad i ett flertal etapper. Träslövsläge och Gamla Köpstad har ett något bättre utgångsläge tack vare tillgången till rekreationsområden medan alla faktorer behöver lösas/skapas vid en utveckling av Breared/Jonstaka.

3.5.2 Tekniska system

Vatten och spillvatten

Inom Vivabs ansvarsområde finns framåt omfattande pågående och planerade investeringar. Getteröverkets kapacitet är idag begränsad och det behöver på sikt byggas ut för att möta den förväntade nybygg-

nationen i stadsområdet i stort och det genomförs nu en kapacitetsutredning. Nytt vattentorn är under uppförande för att långsiktigt säkerställa distributionen av vatten. Västra kuststammen är under utbyggnad och kapacitetsökningar utredes respektive genomförs i Tvååker och Veddige.

Energi och kommunikationer

För de större utbyggnadsområdena pågår planering för utbyggnad och kapacitet för el. Fjärrvärme och opto(fiberanslutning) beräknas finnas för anslutning av ytterligare bebyggelse. Inom de större utbyggnadsområdena finns ett flertal olika nätägare och aktörer.

3.5.3 Framtida behov av ytor och lokaler för kommunal service

Ett arbete för att öka samordningen mellan behovsplaneringen av kommunala serviceytor med kommunens utbyggnadsplan har pågått sedan 2020. Förutsättningarna för lokalförsörjning utgår ifrån vilka förutsättningar som finns idag inom befintligt bestånd samt vilka behov av nyinvesteringar som finns utifrån befolkningsprognoser och pågående exploateringar. Ett viktigt underlag i detta arbete är nämndernas lokalrevisioner.

4 Förslag till utbyggnad



Figur 2. Samtliga områden i utbyggnadsplanen 2023

Utbyggnadsområdenas geografiska placering återges i figur 2.

4.1 Tidsättning

Tidsättningen visar genom de fyllda färgfälten när utbyggnad kan ske. Planeringsfaserna finns redovisade i egen färg, och faserna för utbyggnad av blandad bebyggelse respektive verksamheter tar vid därefter. De grå fälten redovisar behov av utbyggnad av infrastruktur och teknisk försörjning. De orange fälten visar identifierade behov av lokalförsörjning.

4.1.1 Kommentarer till tidsättningen

Stadsområdet

Den stora vägningen, och förskjutning i tid i förhållande till tidigare utbyggnadsplaner, har gjorts inom de projekt som finns i stadsområdet.

För utvecklingen av stadsområdet krävs, och kommer att krävas, relativt omfattande satsningar framöver i såväl lokalförsörjning som teknisk infrastruktur. Behoven av förskole- och grundskoleplatser liksom en ny gymnasieskola och arbeten med att höja kapaciteten för Getteröverket och nytt vattentorn är några av de större projekt som pågår eller planeras.

Västerport

För Västerports del har den föreslagna tidplanen anpassats till ett utfall av den pågående prövningen som är så positivt som möjligt för kommunens del, dvs. att detaljplanen vinner laga kraft i nuvarande utformning. Här bygger bedömningen av genomförandetider för övriga etapper på att ett genomförande av den första detaljplanen inleds, då detta sätter ramarna för kommande etapper. Det område som ägs av

Jernhusen i anslutning till nuvarande stationen kommer att koppla an både till Västerport etapp 1 och till stationsområdet och den omgestaltning av omkringliggande gator som planeras.

Tidplanerna för Västerports genomförande är en viktig parameter för kommande uppdateringar av utbyggnadsplanen. Vid ytterligare förseningar i projektet kommer det vara aktuellt att se över tidsättning och start för övriga större utbyggnadsområden i stadsområdet.

Södra Trönninge

För Södra Trönninge har utbyggnaden av Östergatan, med både en framtida bro över Himleån och en underfart under Viskadalsbanan avgörande betydelse för utvecklingen av ny bebyggelse. Ytterligare bostäder, utöver de som finns i pågående detaljplanering, kan enligt tidigare yttrande och förtydligande ifrån Trafikverket inte byggas innan en planskild korsning av Viskadalsbanan finns på plats.

Förseningar i Västlänken påverkar även Viskadalsbanan som fungerar som omledningsbana för Väst kustbanan under bygget av Västlänken. Detta kan påverka möjligheterna att göra åtgärder på Viskadalsbanan som en planfri korsning i Trönninge. Planering och förberedande arbeten kan göras, men den aktuella bedömningen är att en byggnation kan påbörjas som tidigast 2031.

Östra Träslöv och Trädlyckevägen

Vid utbyggnaden av Östra Träslöv kommer möjlighet att lösa lokal försörjningen att vara en särskilt viktig fråga. Här finns också ett utredningsområde för framtida utfart till E6 i gällande fördjupad översikts-

plan. Förutsättningarna för utbyggnad bedöms dock i övrigt goda. Planering har tidigare varit tänkt att inledas under planperioden, men föreslås med stöd i de tidigare redovisade principiella ställningstagandena att skjutas fram i tiden. Det handlar framförallt om att slutföra påbörjad planering och anpassa utbyggnaden till behov av investeringar.

I bostadsförsörjningsstrategin anges ett antal principer för hur kommunen ska kunna säkerställa tillgången till bostäder i hela kommunen. Det handlar framförallt om att inom den mark som kommunen äger och markanvisar säkerställa att en variation av bostadsformer och storlekar produceras och kompletterar utbudet inom kommunens olika delar. Inom Östra Träslöv finns underlag och möjlighet att tillskapa bostäder med karaktär av radhus, parhus och villor och med en inriktning att också säkerställa ett förhållandevis prisvärt boende. Det utbudet bedöms inte äventyras genom att tidssättningen förskjuts framåt i tiden, då det finns utrymme för ett liknande innehåll inom andra pågående projekt, i första hand i Östra Träslövs läge och Väröbacka. Med den volym som finns i redan pågående och påbörjade projekt förslås att ett planprogramarbete i Östra Träslöv påbörjas 2026, men att utbyggnaden avvaktar i tid för att möjliggöra en hållbar helhet framförallt kopplat till lokalförsörjning.

Innan detta område påbörjas föreslås en utbyggnad i anslutning till Trädlyckevägen, som sedan tidigare finns utpekad ut i förtätningsstrategin. En omvandling av Trädlyckevägen till ett stadslivsstråk ger goda förutsättningar för en kommande stadsutveckling i Östra Träslöv. Som underlag för ett planprogramarbete finns förslag och idéer ifrån

den Europantävling som genomfördes 2021. I arbetet med planprogram behöver kommunen ta fram ett mer realiserbart förslag genom att ta ett helhetsgrepp och landa i en möjlig, lämplig och genomförbar exploatering av området. En första etapp föreslås vara utbyggnad i anslutning till Håstens torg.

Breared Jonstaka

Även för Breared Jonstaka kommer möjlighet att lösa lokalförsörjningen att vara en särskilt viktig fråga, dessutom kommer tillgången till fritids- och rekreationsmöjligheter att kräva satsningar. Detta område påverkas också av fysiska förutsättningar, befintliga järnvägsspår och ledningar, som behöver hanteras innan en utbyggnad. Området är ännu inte påbörjat. Utifrån de kriterier som utbyggnadsplanen vilar på, att se till att få hållbara investeringar, etapper och ett tydligare genomförande där utbyggnad redan påbörjats, föreslås planeringen inledas så att utbyggnad kan påbörjas 2031. Den första etappen som föreslås genomföras är för de ännu ej utbyggda delarna av Breared.

Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge

Utbyggnaden av Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge har påbörjats genom planeringen av den första etappen. Den pågående utbyggnaden av Västra kuststammen är av avgörande betydelse, innan den finns på plats kan inte en större utbyggnad av bebyggelse inledas. Ledningen beräknas vara i drift under 2024. När denna väl är på plats är det viktigt att utbyggnadstakten ligger ganska jämn, för att nyttja ledningarnas kapacitet. Inom de första etapperna i området finns också större områden som kan markanvisas, vilket gör att genomförandet, till skillnad från de flesta andra områden, inte innebär att de större kost-

naderna kommer innan kommunen får intäkter. De större investeringarna kommer i anslutning till etapp 3, då också behovet av utbyggnad av skola infaller. Inom den etappen finns också behovet av ett större sammanhängande dagvattenstråk och en ny väganslutning till gamla E6:an.

Himle

Utveckling av ny bebyggelse i Himle är, liksom Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge, beroende av utbyggnaden av Västra kuststammen. Innan ledningen är nedlagd kan inte utbyggnaden av bebyggelse inledas. Ledningen beräknas i dagsläget vara utbyggd under 2025. I Himle finns också omfattande behov av investeringar i infrastruktur vilket gör att projektet kommer att ha behov av omfattande investeringar redan i tidiga skeden. En ombyggnad av motet och av Lantmannavägen behöver lösas för att såväl verksamheter som bostäder ska kunna byggas ut. Tidsättningen för genomförandet är osäker och kommer att kunna preciseras när planprogramarbetet slutförs. Nuvarande tidplan är att samråd av planprogrammet ska genomföras från juni 2023.

Holmagärde

Utbyggnaden av området pågår och markförsäljningar genomförs löpande. De kommunala infrastrukturdelarna liksom dagvattenhantering och gestaltning av grönområdet är utbyggda.

Varberg Nord

Positivt planbesked finns och detaljplanearbete ska inledas. I området finns inga behov av övergripande investeringar, de kostnader som upp-

kommer rymmas inom exploateringen. Området kommer att kunna utgöra ett tillskott till befintlig verksamhetsmark i kommunen och blir ett bra komplement till Holmagärde.

Norra kusten - Bua och Väröbacka

Utbyggnaden inom Norra Kusten i Bua och Väröbacka är utifrån tekniska förutsättningar möjlig redan nu men begränsas i omfattning av behovet av lokalförsörjning. Arbete pågår med översiktlig planering i form av fördjupad översiktsplan och planprogram. En mer omfattande bebyggelseutveckling i Väröbacka bör ske först när den nya stationen är etablerad.

Förseningarna i Västlänken påverkar Varberg på flera sätt. Förseningen kan bidra till att försena satsningar på ny tågtrafik mellan Varberg, den nya stationen i Värö och Göteborgsområdet. Förseningen i Västlänken kan även bidra till att försena bygget av stationen i Värö då resurser som ska användas i bygget behövs för att färdigställa Västlänken. Det samma gäller åtgärder på Västkustbanan vid Lekarekulle. Åtgärderna vid Lekarekulle har pekats ut som en förutsättning för stabil och robust tågtrafik från Varberg via Värö till Göteborgsområdet.

Utbyggnad av stationen är beroende av en gemensam tidplan och finansiering med Trafikverket. I nuläget bedöms en ny station finnas på plats under 2029–2030.

Lahall

Området är till största delen planlagt och detaljplanearbete pågår för Väröbacka 8:4.

Värömotet

Området finns delvis utpekade i gällande översiktsplan. Inom ramen för framtagande av ny kommunövergripande översiktsplan kommer en ytterligare utbredning att studeras. Det är baserat på den ansökan om planbesked som kommunstyrelsen gjorde under 2022. Osäkerhet råder därför i dagsläget om fortsatt tidsättning.

Veddige

Utbyggnad av Veddige är beroende av att kapacitet att omhänderta spillvatten utökas. Åtgärder är planerade och beräknas ske i steg och utvecklingen av ny bebyggelse har föreslagits så att den anpassas till detta. Två detaljplaner pågår, Ramstorp och Vabränna 9:2.

Kungsäter

I Kungsäter finns områden för bostads- och verksamhetsutveckling utpekade i fördjupad översiktsplan från 2020. I dagsläget finns inga pågående detaljplanearbeten, men dessa är möjliga att påbörja ur ett utbyggnadsplaneperspektiv.

Rolfstorp-Skällinge

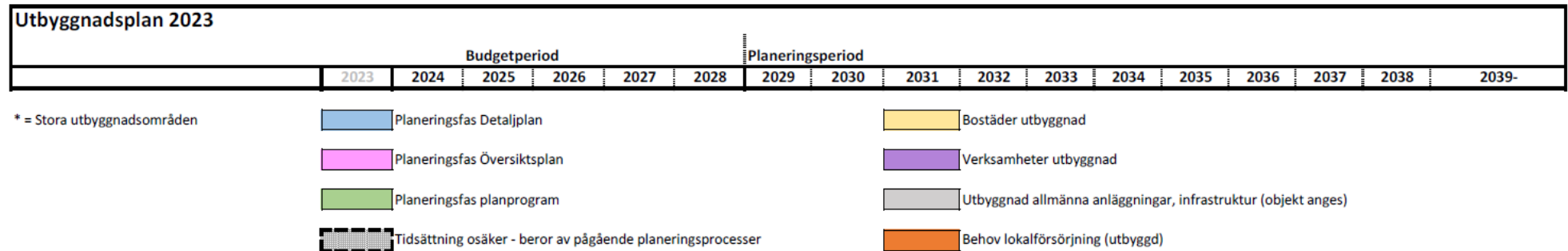
I Rolfstorp – Skällinge finns områden för bostads- och verksamhetsutveckling utpekade i fördjupad översiktsplan från 2020. För det kommunala markområdet Skällinge 1:2 har planarbete inletts och kommer att markanvisas. Även övriga områden i översiktsplan är möjliga att påbörja ur ett utbyggnadsplaneperspektiv.

Utbyggnadsplan 2023

Södra kusten och Tvååker

I Tvååker har en omfattande utbyggnad gjorts de senaste 15 åren. Det har inneburit en kraftigt ökad belastning på den kommunala försörjningen, då främst förskola och skola. Som nämnts ovan finns också ett behov av att utöka kapaciteten för dricksvatten i reningsverket. Förslaget är därför att avvakta med att bygga ut Stenen A och D tills det åter finns kapacitet inom lokalförsörjningen och till dess att reningsverket har åtgärdats.

4.1.2 Utbyggnadsplan



Figur 3. Förklaring till färgmarkeringarna i utbyggnadsplanen.

Utbyggnadsplan 2023

	Budgetperiod							Planeringsperiod									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039-
Breared/Jonstaka*					Planprogram		Etapp 1 (Breared)		Etapp 1 (Breared)				Etapp 2 (del 1 Jonstaka)		Etapp 2 (del 1 Jonstaka)		
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalförsörjning	Varbergstunneln			Borttagande av spår								Nedläggning luftledning					
Gamla Köpstad/Östra Träslövsläge*	Etapp 1	Etapp 1															
Infrastruktur, allm. plats Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalförsörjning		Etapp 2	Etapp 2	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 4	Etapp 4	Etapp 4							
						Cpl och ny infart											
Himle																	
Himle verksamhetsområde*; verksamheter bostäder	Planprogram																
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalförsörjning		Detaljplan 1			Detaljplan 2												
					Västra kuststammen etapp 2												
Holmagärde																	
Varberg nord																	
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur	Detaljplan				Utbyggnad												
Norra kusten																	
Väröbacka*	FÖP		Etapp 1														
Infrastruktur, allm. plats Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalförsörjning Lokalförsörjning						Etapp 2			Etapp 3								
							Utbyggnad station Vägar										
Bua	Planprogram		Etapp 1						Etapp 2				Etapp 3				
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalförsörjning																	

Utbyggnadsplan 2023																	
	Budgetperiod							Planeringsperiod									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039-
Lahall	[Purple bar]																
Värömotet	[Purple bar]																
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur	ÖP																
Veddige																	
Ramstorp Centrum Vabränna Vhvs mark																	
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalbehov																	
Kungsäter																	
Infrastruktur, allm. plats Teknisk infrastruktur Lokalbehov																	
Rolfstorp/Skällinge																	
Infrastruktur, allm plats Teknisk infrastruktur Lokalbehov																	
Södra kusten - Tvååker																	
Södra kusten Teknisk infrastruktur																	
Tvååker Stenen A och D Infrastruktur, allm plats Teknisk infrastruktur Lokalbehov																	