



**Varbergs  
kommun**

# Inriktning för Stadsutvecklingsprojektet

<b>Dokumenttyp:</b> Inriktning	<b>Dokumentnamn:</b> Inriktnings för stadsutvecklingsprojektet	<b>Diarienummer:</b> Ks 2015/0573
<b>Beslutad av:</b> Kommunfullmäktige	<b>Beslutsdatum:</b> 2016-03-15, § 39	<b>Giltig till och med:</b> Tills vidare
<b>Gäller för:</b> Varbergs kommun	<b>Dokumentansvarig avdelning:</b> Stadsutvecklingsprojektet	<b>Senast reviderad:</b>

Stadsutvecklingsprojektet är ett samlingsnamn för Varbergstunneln, Farehamnen och Västerport, tre stora stadsomvandlingsprojekt i Varbergs tätort.

**Varbergstunneln:** Järnvägen leds i tunnel under Varberg som en del av Västkustbanans utbyggnad till dubbelspår. Ett nytt stationsområde byggs en bit norr om nuvarande station.

**Farehamnen:** Hamnverksamheten i Industrihamnen flyttar en bit åt nordväst. Farehamnen byggs ut för att samla all handelshamnsverksamhet i Varbergs hamn.

**Västerport:** Där industrihamn och bangård ligger idag, kommer en ny stadsdel att växa fram.

## 1. Förutsättningar

### a. Varför behövs ett inriktningsbeslut?

Under 2014 genomfördes en medborgardialog om den kommande stadsutvecklingen i Varbergs västra delar där industrihamn, bangård och järnvägsspår finns idag. Gensvaret i dialogen var stort och gav en bild av hur invånare, besökare, förtroendevalda och anställda i Varbergs kommun och dess bolag ser på utvecklingen och vilka förväntningar de har. För att tydliggöra vad kommunen vill lyfta från medborgardialogen och hur vi ska jobba vidare med stadsutvecklingen i området, behövs en inriktning. Inriktningsbeslutet blir en vägvisare och ett styrande ramverk för den kommande stadsutvecklingen och för samspelet mellan hamn och stad.

### b. Redan beslutade styrdokument

All planering av stads- och hamnutvecklingen i området ska vägledas av redan antagna mål- och styrdokument.

Styrdokument av särskild vikt är framförallt:

- Fördjupad översiktsplan för stadsområdet  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2010*)
- Vision Varberg 2025  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2011*)
- Framtida inriktning för Varbergs hamn och stadens utveckling  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2012*)
- Simma, lek och svärma – grönstrategi för aktiviteter, upplevelser och biologisk mångfald i Varbergs kommuns utemiljö  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2013*)
- Varberg visar vägen – inriktningar för hållbarhetsarbetet i Varberg 2015-2025  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2014*)
- Varbergs kommuns varumärkesplattform  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2015*)

- Fullmäktiges prioriterade målområden och inriktningar  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2015*)
- Trafikstrategi för Varberg 2030  
(*Antogs av kommunfullmäktige 2015*)
- Varbergstunneln - beslut om karaktärsord, PM för planeringsförutsättningar och överdäckning  
(*Antogs av kommunstyrelsen 2015*)
- Kvalitetsprogram för Varbergs nya stationsområde  
(*Ingår i Varbergstunnelns detaljplanehandlingar och beslutas våren 2016*)

### **c. Behov av helhetssyn på tidplaner och ekonomi**

De projekt som ingår i Stadsutvecklingsprojektet måste synkroniseras och balanseras för att uppnå en hållbar helhet. För att klara det måste tids- och genomförandeplaner samt ekonomin samordnas. Hamnflytten är en förutsättning för stadsutvecklingen i Västerport, som i sin tur är viktig för stadens framtida utveckling och tillväxt. Därför kan finansieringen av den nya hamnen ske med en fördelning mellan exploateringsintäkter från Västerport, Hallands Hamnar och kommunala investeringar. Beslut om detta fattas av kommunfullmäktige.

## **2. Helhet**

Varberg ligger i en växande region där människor vill leva, arbeta och bo. Tillväxten ger oss konkurrenskraft och ökad kontakt med omvärlden, något som gynnar hela kommunen. Varberg har också en vision om att bli Västkustens kreativa mittpunkt. I vår stadsutveckling finns därför nya möjligheter för oss att växa hållbart och ta vara på kommunens läge vid havet och naturen.

När Västkustbanan läggs i tunnel under staden och Industrihamnen flyttar, så kan staden växa mot havet. Tre stora projekt – Varbergstunneln, Farehamnen och Västerport – möjliggör varandra och hålls ihop i ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt.

Det nya området i staden ska växa fram med Varbergs vision och dess förhållningssätt som ledstjärna. Stadsdel och stationsområde ska med innehåll och utformning komplettera stadskärnan och bidra till att göra hela Varberg mer attraktivt och till att kommunen behåller en långsiktig tillväxt. Också utformningen av den nya hamnen ska ske i samklang med intilliggande stad. Stadsutvecklingen i området som helhet ska sträva efter att ligga i framkant för socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling. För att lyckas med detta krävs delaktighet från medborgare i olika delar av processen samt nytänkande och mod tillsammans med en tydlig viljeinriktning.

### **a. Ekonomi**

Stadsutvecklingsprojektets ekonomi styrs av kommunens investeringsbudget, exploateringsbudget och driftbudget. Utifrån var projektet befinner sig tidsmässigt, påverkas ekonomin i projektet på olika sätt. I inledningsskedet kommer driftbudgeten att påverkas mer och senare kommer investerings- och exploateringsbudgeten att bli större. Ekonomin kan delas upp i de tre delprojekten Varbergstunneln,

Farehamnen och Västerport. Dessa delprojekt kommer att genomföras i olika faser.

Det är av största vikt för den ekonomiska planeringen att man ser alla faser under hela Stadsutvecklingsprojektets genomförandetid och tar fram en helhet för ekonomin på både kort och lång sikt.

#### **b. Avgränsningar**

Fokus i detta inriktningsdokument ligger på Stadsutvecklingsprojektets område som helhet, stadsdelen Västerport samt samspelet mellan Västerport och Farehamnen, det nya stationsområdet och den nuvarande stadskärnan.

För hamnen kommer fördjupade inriktningar tas fram som kompletterar detta dokument. Utvecklingen av stationsområdet ska vägledas med hjälp av ett kvalitetsprogram.

#### **c. Arbetssätt**

Varbergs vision om att utvecklas till Västkustens kreativa mittpunkt ska fungera som en ledstjärna även för projektet. Mod och nytänkande ska synas i både arbetssätt och resultat.

Hållbarhet och delaktighet är två viktiga förhållningssätt i både Vision 2025 och i Stadsutvecklingsprojektet. Därför ska projektet skapa förutsättningar för aktuell och begriplig information, bra kommunikation och dialog under hela planeringsarbetet och genomförandet. I planeringen av Västerport ska olika former av dialog med medborgarna genomföras. Förutsättningar ska skapas för samsyn, kvalitet och långsiktig hållbarhet.

Hållbarheten innebär också att Stadsutvecklingsprojektet ska arbeta för långsiktighet i resursanvändande, att utveckla sin kunskap om hållbar livsmiljö, att bedriva ett aktivt kvalitetsarbete och att sätta människan i centrum. Projektet ska värna om att skapa en fysisk miljö med både god arkitektur och god gestaltning. Projektet ska ligga i framkant när det gäller allt ifrån hållbara byggmetoder till energiförsörjning och tekniska lösningar. Planeringsarbetet ska innehålla ett kvalitets- och hållbarhetsprogram. Det ska också finnas en medveten och väl genomtänkt planering av den långa byggtiden. Den är en del av processen och hanteringen blir viktig för hur projektet kommer att uppfattas.

Planeringen av de tre projekten som ingår i Stadsutvecklingsprojektet ska ske med hänsyn till områdenas egna förutsättningar. Samtidigt måste planeringen utgå från en helhetssyn för att säkerställa möjliga samordningsvinster och att avvägningar kring eventuella särintressen görs utifrån det som är bäst för helheten.

Utbyggnaden i området ska ske etappvis, utifrån ett helhetsperspektiv på området. Särskilt viktigt blir det att Västerports delar hänger samman och bildar en helhet.

### 3. Inriktningar

#### a. Gemensamma för hela området

- **Hänsyn och avvägningar ska göras till både stadens, hamnens och den nya stadsdelens behov.**

Den nya stadsdelen med stationsområdet ska knytas samman med stadskärnan på ett medvetet sätt. Stadskärnan och Västerport ska ha sina egna karaktärer samtidigt som områdena lyfter, kompletterar och förstärker varandra.

Mötet mellan stad och hamn måste ske med särskild omsorg. Stadsdelen måste tillåtas bli välkomnade och attraktiv för människor att vistas i, samtidigt som hamnen ska få förutsättningar att bli effektiv och ändamålsenlig för de verksamheter som finns där.

- **Området ska knyta samman hav och stad.**

Stor vikt ska läggas på att skapa levande stråk och kopplingar som knyter samman stadsdelen med stadskärnan, havet, hamnen och Getterön. Strandpromenadens förlängning till Getterön, mellanrummen mellan husen och planerade stråk mellan hav och stad är exempel på delar som måste finnas med och där utformningen blir extra viktig.

- **Området ska präglas av variation och stärka Varbergs identitet.**

De fyra karaktärsorden levande, hav, grönskande och sten, som har koppling till Varbergs identitet och historia, ska vara vägledande i utformningen av hela området i syfte att stärka profileringen av stadsdel, stationsområde och hamn. Området ska bestå av varierad bebyggelse där delarna samtidigt skapar en helhet.

- **Miljön ska vara attraktiv och trygg.**

Miljön i hela området ska bli attraktiv, tillgänglig och trygg för alla som vistas där, oavsett om dessa bor, arbetar eller besöker området. Respektive del måste anpassas utifrån sina särskilda förutsättningar.

- **Området ska ligga i framkant för hållbar utveckling.**

Hållbarhetsaspekterna är viktiga i hela området, men tyngdpunkten på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet kan variera i de olika delarna.

- **Området ska anpassas till ett förändrat klimat.**

Byggnader och utemiljöer ska anpassas till platsens förutsättningar, inte minst det väderutsatta kustläget. Området

ska planeras med hänsyn till förändrad klimatpåverkan där högre havsvattennivå, fler och kraftigare stormar och en ökad nederbörd kan bli vanligare.

#### **b. Stations- och järnvägsområdet**

- **Stationsområdet ska vara ett naturligt nav i staden.**  
Området ska samla alla trafikslag och bidra till förutsättningar för ett tillgängligt och hållbart resande. Trafiken till, från och runt stationen ska prioriteras i följande ordning: gång, cykel, kollektivtrafik, bil.
- **Stationsområdet ska vara attraktivt, tillgängligt och funktionellt.**  
Utformningen ska utgå från människors behov: alla ska ha tillgång till en standard och funktion som gör att de trivs och på ett enkelt sätt kan uträtta sina ärenden. Området ska upplevas som en naturlig mötesplats och vara en naturlig länk mellan befintlig stadskärna och Västerport. Utformning och trafiklösningar ska samordnas med stadens samlade behov.
- **Flexibla ytor banar väg för nya lösningar.**  
Ytor som påverkas av järnvägsanläggningens utbyggnad ska anpassas så att framtida användning blir så flexibel som möjligt. Det kan handla om att befintliga järnvägsspår i anslutning till Engelska parken tas bort och att kommande utrymningstunnel mynnar ut i det som idag är järnvägspark.

#### **c. Farehamnen**

- **Handelshamnsverksamheten i Varbergs hamn ska samlas i Farehamnen.**
- **Hamnens tillfartsvägar ska fungera optimalt för hamnens verksamheter.**  
Trafiklösningar och tillfartsvägar ska fungera för både bil-, lastbils- och järnvägstrafik. Lösningarna ska samordnas med stadens och järnvägens behov.

#### **d. Västerport**

De fokusområden och utmaningar som kom fram i 2014 års medborgardialog om stadsutvecklingen i västra centrum, ska vara vägledande i den fortsatta planeringen av Västerport (se rapporten "Tillsammans skapar vi världens bästa Varberg – en sammanfattning av medborgardialogen 2014").

Sammanfattning av fokusområdena:

- **Variation för integration.**  
Det ska finnas en väl balanserad blandning av innehållet i stadsdelen som fungerar året runt. Mötesplatser, bostadsformer, bebyggelse och grönska ska skapa förutsättningar för en levande, välkomnande och attraktiv stadsdel för alla.
- **Vardagslogistik som förenklar och förenar.**  
Stadsdelen ska utformas utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, det ska vara lätt för alla att ta sig fram mellan olika målpunkter. Den fysiska utformningen ska också inspirera till en hållbar livsstil hos människor som bor, arbetar och vistas där.
- **Blått och grönt visar vägen.**  
Det ska finnas en närhet till naturen och ett samspel mellan hav, grönska och stad. Genomtänkta gröna stråk och ytor samt siktlinjer mot havet är en viktig del i stadsutvecklingen.

Stadsutvecklingen ska också vägledas av följande:

- **En unik karaktär som samspelar med staden.**  
Stadsdelen ska vara modernt och hållbart utformad med en tydlig koppling till platsens och stadens arv och historia. Västerport ska spegla Varbergs befintliga stadskärna och förmedla en känsla av ljus, genomsiktighet och närhet till naturen. Kunskap och kreativitet, ska tillsammans med kultur ges utrymme i stadsdelen.
- **Levande miljö året runt med mötesplatser som berikar.**  
Stadsdelen ska vara upplevelserik med strategiskt placerade målpunkter och mötesplatser. Det offentliga rummets utformning, med till exempel grönytor, torgbildningar och platser för rekreation, ska ägnas särskild uppmärksamhet. Vattnet ska integreras i det offentliga rummet med möjlighet till vattenaktiviteter. Kultur- och aktivitetslokaler ska finnas för att ge liv åt stadsdelen även under vintern. Strandpromenadens förlängning genom området ska utformas som ett gång-, cykel- och upplevelsestråk.
- **Människor och mångfald i fokus.**  
Stadsdelens innehåll och utformning ska skapa förutsättningar för mångfald och ett rikt folkliv. Det ska finnas något som lockar alla.  
Människan ska få ta mycket plats i Västerport. Cykel- och gångtrafiken ska prioriteras. Medvetna satsningar ska göras för att uppmuntra cykel- och gångtrafiken och begränsa motortrafiken i området.

- **Verksamheter i markplan.**

De verksamheter som huserar i Västerport ska företrädesvis ha en inriktning som fungerar tillsammans med områdets geografiska placering och karaktär. En medveten satsning på verksamheter i markplan bidrar till en levande stadsdel med många människor i rörelse. Verksamheterna ska komplettera, istället för att konkurrera med, de verksamheter som finns i stadskärnan.

- **Variation i byggnader och boendeformer.**

För att få en bra variation och blandad bebyggelse i stadsdelen ska nytänkande och mod prägla marktilldelningen där blandad bebyggelse och blandade funktioner eftersträvas i kvarter och byggnader. Byggnadshöjder, -former och -material ska variera, och delarna ska samverka till en attraktiv helhet. Stadsdelen ska innehålla en blandning av olika storlekar och upplåtelseformer för bostäder.