



MARKANVISNINGSP FÖR BOSTÄDER

2023 - 2027

ANTAGEN AV KOMMUNSTYRELSEN 2023-10-24



VARBERGS
KOMMUN

Markanvisningsplanen tas fram av samhällsutvecklingskontoret på uppdrag av kommunstyrelsen. Planen är ett underlag i arbetet med kommande markanvisningar i Varbergs kommun.

Samtliga kartmaterial och fotografier är, där annat ej anges, framtagna av Varbergs kommun.

Framsida: De övre bilderna visar genomförd markanvisning inom kv Falkenbäck som är under uppförande, den nedre bilden visar genomförd markanvisning i Tvååker, Stenenområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4
Sammanfattning	
Syfte	4
Bakgrund	4
2. MARKANVISNINGSPLAN	6
Förutsättningar	6
Tidplan	7
Urval	7
Områden och tider	8
Områden geografiskt placerade	10
Beskrivning av områden	12
3. BAKGRUND	17
Vision 2025 - Västkustens kreativa mittpunkt	17
Strategiska dokument	18
4. PRINCIPER	22
Underlag och kriterier för kommunens arbete med markanvisningar	22
Lagstadgade förutsättningar	22
Definition av markanvisning	22
Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse	23
Utformning av markanvisningstävlingar och val av aktör	23
5. FORTSATT ARBETE	24

1. INLEDNING

Sammanfattning

Syfte

Syftet med markanvisningsplanen är att ge ett gott underlag för en kontinuerlig bostadsbyggnation med olika upplåtelseformer på den mark som är i kommunal ägo. Denna version av markanvisningsplanen har en tidshorisont på cirka fem år och omfattar perioden 2023-2027.

I markanvisningsplanen identifieras ett antal fastigheter i kommunal ägo vilka bedömts vara intressanta att studera vidare för exploatering med i första hand bostäder. Avsikten är att markanvisningsplanen ska skapa transparens och förutsägbarhet för exploitörer och byggherrar med intresse av att delta i Varbergs kommuns utveckling och bidra till en bostadsförsörjning som svarar mot kommunens målsättningar avseende såväl upplåtelseformer, boendekvalitéer, miljöhänsyn och hyresnivåer.

Bakgrund

En stark tillväxt ställer höga krav på kommunens övergripande samhällsplanering, med behov av tydliga strategier och planer så att en långsiktigt hållbar utveckling uppnås. Varbergs kommun ska skapa förutsättningar för ett hållbart och ansvarsfullt agerande genom att ”göra det lätt att göra rätt”. Med utgångspunkt i kommunens strategiska styrdokument tas därför denna plan fram som ett stöd i markanvisningsprocessen och det interna arbetet med kommunens eget markinnehav.

Utgångspunkt

Markanvisningsplanen tar avstamp i den övergripande vision som finns för kommunens utveckling som helhet, som beslutades av kommunfullmäktige i november 2011.

Varberg har unika möjligheter med sitt läge nära hav, natur och goda kommunikationer. För att utnyttja den fulla potentialen som läget ger är visionen att Varberg ska utvecklas till ”västkustens kreativa mittpunkt”. För att lyckas med detta krävs nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Genom att tillämpa dessa ledord i vårt sätt att arbeta är målsättningen att skapa förutsättningar för tillväxt och goda livsmiljöer i hela kommunen.

Verksamhetsidé

- Vi ska förenkla människors vardag och inspirera dem att uppnå sina drömmar.

Förhållningssätt hållbarhet och delaktighet

- Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt.
- Vi har ett öppet klimat och ett inkluderande förhållningssätt som kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke. Tänk, tyck, fråga! Delaktighet är en av visionskonceptets viktigaste beståndsdelar.

Kommunfullmäktiges målområden

I maj 2023 beslutade kommunfullmäktige om mål och inriktning för perioden 2024-2027. Den politiska viljeinriktningen för 2020-2023 är att alla nämnder och bolag ska arbeta för ett hållbart Varberg – socialt, ekonomiskt och ekologiskt. De fyra strategiska målområden som enligt beslut av kommunfullmäktige är särskilt viktiga för kommunkoncernens utveckling är:

Ett samhälle för alla
Hela kommunen lever och utvecklas
Livskraftigt näringsliv
Organisation som utmärks av utveckling och förnyelse

Markanvisningsplanen går att koppla framförallt till de båda första målområdena, Ett samhälle för alla och Hela kommunen lever och utvecklas.

Strategiska dokument som styr bebyggelseutvecklingen

I kommunens översiktsplan (ÖP) anges att bebyggelseutvecklingen i första hand ska ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråk, samt att en tät bebyggelse med ett effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser eftersträvas. I fördjupningen av översiktsplanen för stadsområdet (FÖP staden) anges som övergripande utvecklingsinriktning att en mer sammanhållen och tätare bebyggelse ska bidra till kortare avstånd och ett minskat transportbehov. Vidare anges att ny bebyggelse ska tillkomma genom komplettering inom eller intill redan befintlig bebyggelse så att gjorda investeringar och befintliga strukturer kan nyttjas effektivt och att ianspråktagande av omkringliggande värdefull jordbruksmark kan undvikas.

Arbete med ny kommuntäckande översiktsplan pågår, och samråd är planerat under vintern 2023/2024. En ny fördjupad översiktsplan för stadsområdet ska också tas fram, men detta kommer att göras då kommunens översiktsplan börjar närma sig färdigställande.

Förtättningsstrategin behandlar stadsområdet och anger två huvudsakliga inriktningar, dels att förtätning bör ske genom stora sammanhängande utbyggnadsområden och dels att förtätning bör ske inom befintlig bebyggelse. För de stora sammanhängande utbyggnadsområdena som finns utpekade i de översiktliga planerna redovisas tre strategier; utveckla Västerport till blandstad, omvandla vägar till stadslivsstråk samt förtäta nära lokala torg. De områden som pekas ut är Västerport, Trädlyckevägen respektive Österängsvägen och Håstens torg respektive Breareds torg. För den befintliga bebyggelse ges riktlinjer för tre zoner: *Varbergs stadskärna*, *Central omvandling* och *Förtätning inom 3 km*. En del i riktlinjerna för de yttre zonerna är att byggnadsnämnden har getts i uppdrag att ta fram förtättnings- och bevarandeplaner. Detta har bland annat lett till att ett stadsbyggnadsprogram tagits fram för de delar av stadsområdet som är utanför den historiska stadskärnan.

Som vägledning för att bedöma det allmänna intresset av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har kommunen tagit fram en bostadsförsörjningsstrategi (kommunfullmäktige, 2021-09-14). Bostadsförsörjningsstrategins övergripande mål är att det ska finnas goda förutsättningar att bo och leva i hela kommunen. Som en del i detta ingår att kommunen aktivt ska jobba med markanvisningar.

Utbyggnadsplanen, som omfattar bostäder och verksamhetsmark, godkändes av kommunstyrelsen i juni 2023. I denna tidsätts genomförandet av de större utbyggnadsområden som finns i kommunen, med koppling till investeringsbehov och lämplig samhällsutveckling. Ett flertal av de områden som finns med i markanvisningsplanen berörs av tidsättningen i Utbyggnadsplanen, och har anpassats efter denna.

Vidare beskrivning av relevanta strategiska dokument finns i kapitel 3. Bakgrund.

2. MARKANVISNINGSPLAN

Förutsättningar

I markanvisningsplanen redovisas ett antal fastigheter, eller delar av fastigheter, som är i kommunal ägo som har identifierats som intressanta att utreda vidare för bostadsbyggnation.

Det faktum att ett område finns med i denna plan innebär inte med säkerhet att det kommer att markanvisas. Områdena i denna plan har efter en första översiktlig bedömning och avstämning mot de kommunala strategiska dokumenten förutsättningar för att exploateras. Dessa förutsättningar behöver dock studeras mer ingående, i förstudier och i de flesta fall planprocesser, för att klargöra förutsättningar och utfall vilkert kan resultera i att kommunen väljer att inte gå vidare med ett område.

Den kommunala processen för ett markanvisningsobjekt följer en rutin där ett område som bedömts som lämpligt att utreda för exploatering bereds i flera steg. De områden som redovisas i markanvisningsplanen är först översiktligt avstämda genom en kommunintern beredning. Efter denna beredning fattas beslut om att inleda en förstudie. I en förstudie bedöms platsens lämplighet för ny bostadsbyggnation utifrån flera frågeställningar. Fokus läggs på att analysera behovet av bostäder med olika upplåtelseformer, men även behovet av lokaler, projektets utbredning, ekonomi samt eventuella motstående intressen utreds. I förstudien redovisas dessa tillsammans med exempelvis naturvärdesinventering, stadsbildsanalys, schematisk bedömning av behov av skyddsavstånd, trafikbelastning och eventuella följdinvesteringar. Om resultatet av förstudien är positivt går kommunen vidare med att själv ansöka om planbesked för området. Det innebär att projektet därefter går in i den ordinarie detaljplaneverksamheten. Utifrån den bedömning som gjorts i förstudien avseende när det är lämpligt att markanvisa objektet genomförs sedan markanvisningen.

Utgångspunkten för tilldelningen av mark till exploatör styrs av de av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av mark.

I figuren nedan visas översiktligt den process som genomförs innan ett område kan exploateras.



Tidplan

Markanvisningsplanen anger områden, hela eller delar av fastigheter, som beräknas kunna anvisas under perioden 2023-2027. Förstudier, och i flera fall övergripande programarbeten, behöver dock utföras för att det ska vara möjligt att genomföra markanvisningarna i den takt som föreslås. För att markanvisningsplanen ska behålla sin aktualitet uppdateras den kontinuerligt. Vid sådan uppdatering kan nya fastigheter tillkomma eller tidigare föreslagna fastigheter förskjutas i tid eller utgå. I samband med uppdateringarna finns också möjlighet att utveckla planen för att än bättre svara mot, och hantera, de behov kommunen ser vid det specifika tillfället. Dett kan exempelvis vara omvärldens föränderliga krav på olika typer av bostäder och lokaler, specifika kommunala behov eller nya lagkrav. Avsikten är att en sådan översyn och uppdatering ska göras årligen.

Markanvisningsplanen föreslår förutom tid för markanvisning även schematiskt när detaljplanering beräknas ske i förhållande till markanvisningen. Detta studeras dock vidare i förstudien, där förslag på fortsatt handläggning ska ges. I planen anges också översiktligt bedömda tidsspann för när byggnation, samt förberedande arbeten inför den, skulle kunna ske.

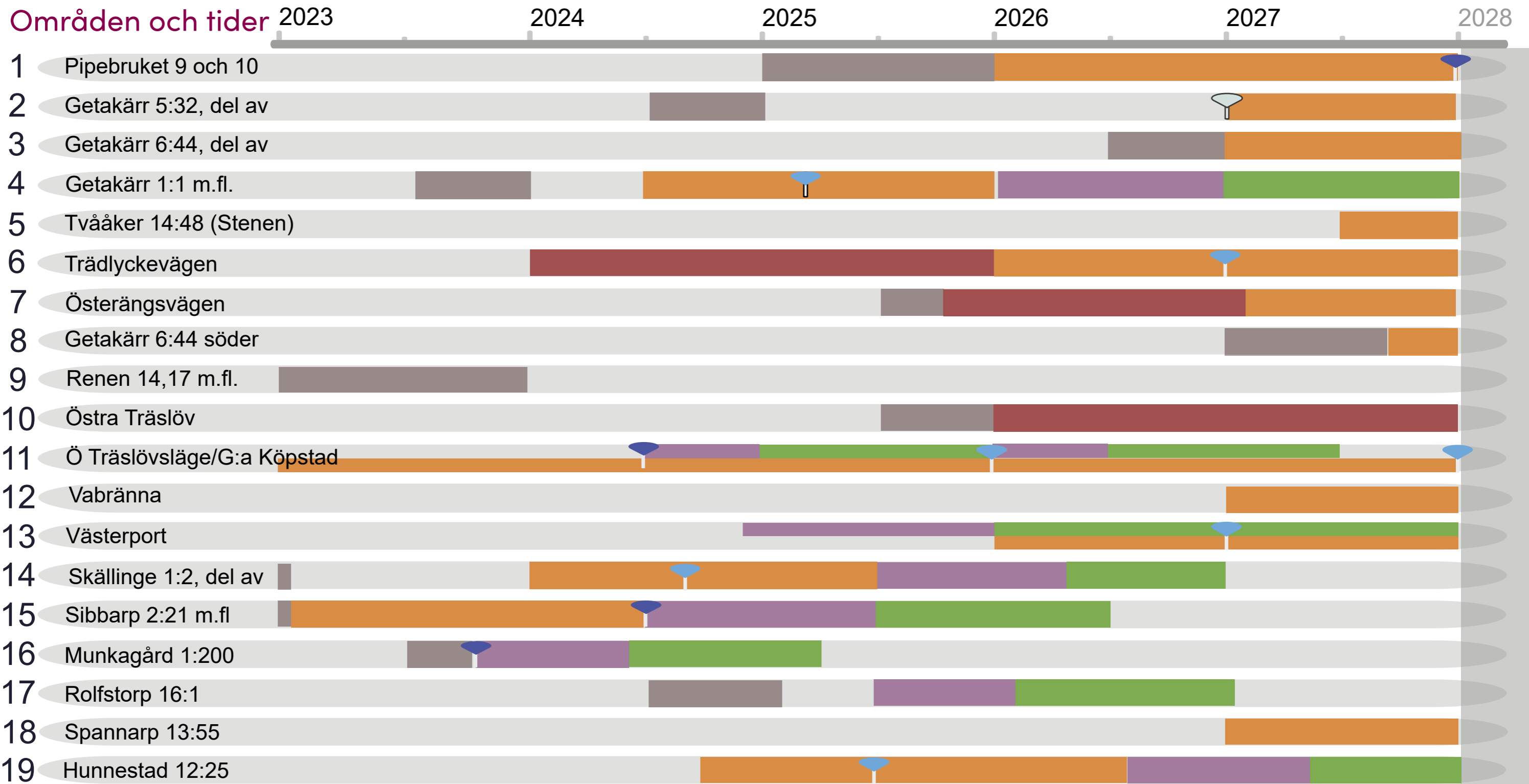
Urval

De flesta områdena i markanvisningsplanen är sedan tidigare identifierade för markanvisning. Platserna har valts utifrån starka lägeskvaliteter och drivkrafter för exploatering som exempelvis närheten till stadskärnan, till havet och till parkområden eller att de är utpekade i fysiska planer eller ortsutvecklingsstrategier.

Särskilt starka drivkrafter för utveckling finns i den västra delen av centrala staden och omkring de lokala centrumen Håsten och Breared där ytterligare exploatering kan bidra till att stärka det lokala serviceunderlaget i enlighet med förtättningsstrategin. Genom att utveckla glapp i stadens struktur kan en mer sammanhållen bebyggelse skapas och en effektivare markanvändning uppnås. På detta sätt kan också ett bättre utnyttjande uppnås av befintlig offentlig service, infrastruktur och tekniska system uppnås.

Redovisade områden har studerats utifrån de strategiska dokument som finns framtagna, översiktsplan och fördjupningar av densamma, ortsutvecklingsstrategier, bebyggelsestrategi och förtättningsstrategi samt grönstrategi- och trafikstrategi. Utbyggnadsplanens tidsättning och etappindelning styr tidsättningen av flera av de områden som redovisas i markanvisningsplanen. En översiktlig bedömning har gjorts även för övriga utpekade områden gentemot genomförda investeringar (befintlig infrastruktur, vatten- och avloppsnät, elnät och skol- och förskoleutbyggnad). Den sammanvägda bilden har därefter legat till grund för urvalet av områden.

Vidare beskrivning av kriterier och krav vid markanvisning finns i kapitel 4. Principer.

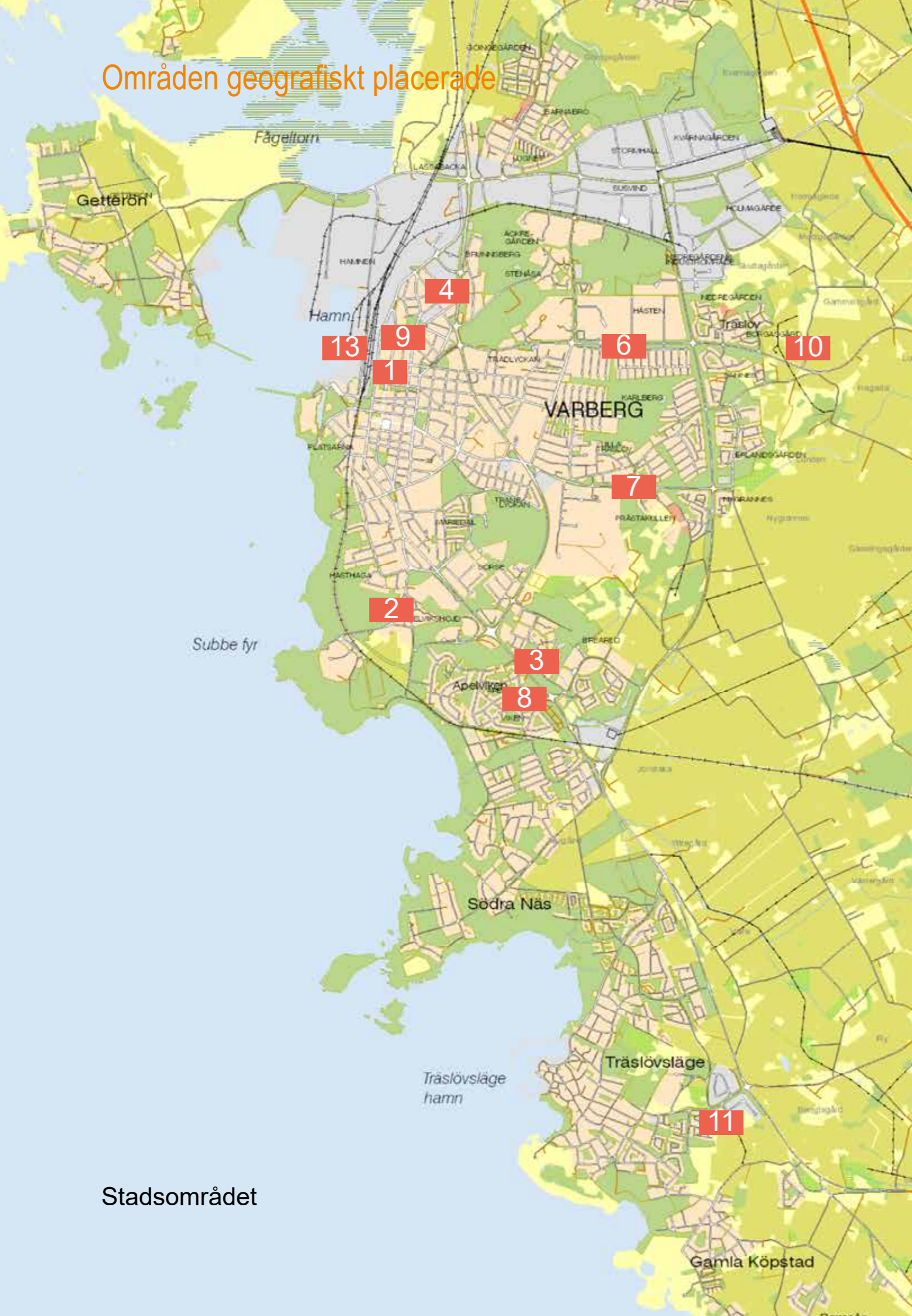


Skuggat område ligger utanför denna planhorisont

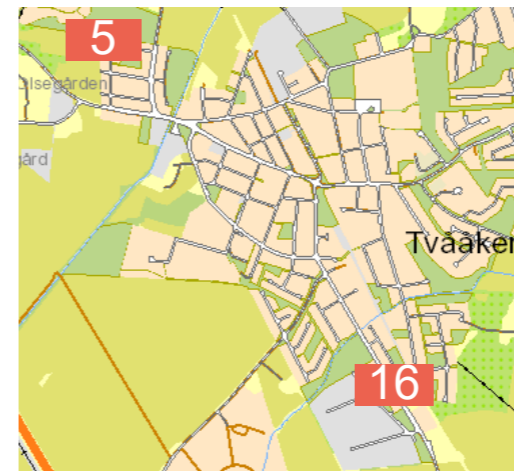
- =markanvisning med färdig dp
- =markanvisning efter samråd
- =markanvisning innan dp

- Förstudie/underlag
- Program/stadsutvecklingsprogram
- Detaljplaneprocess (planbesked - antagen detaljplan)
- Förberedelser byggnation (projektering, bygglov etc.)
- Bedömd tid för byggnation

Områden geografiskt placerade



Stadsområdet



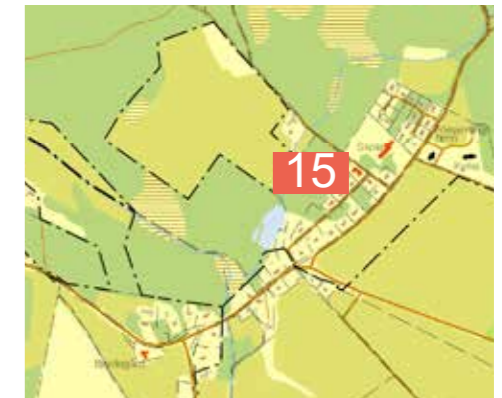
Tvååker



Veddige



Skällinge



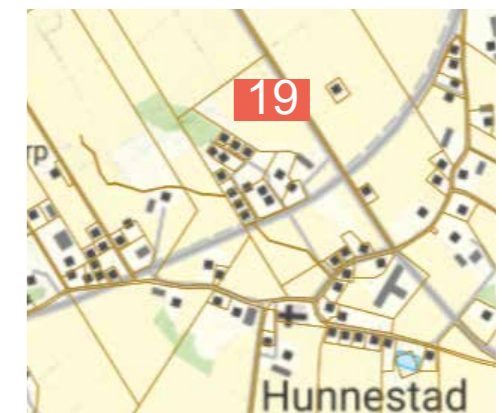
Sibbarp



Rolfstorp



Himle

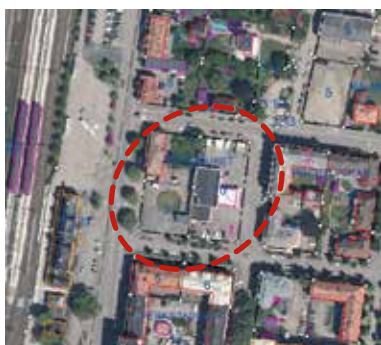


Hunnestad

*OBS!
Numreringen utgör inte en
prioriteringsordning utan är enbart till
för att identifiera de olika platserna.
Notera att vissa av kartorna innehåller ett
flertal nummer som inte är i följd.*

Beskrivning av områden

OBS! De streckade linjerna är endast schematiska och utgör inte exakta områdesavgränsningar.



1. Pipebruket 9 och 10 (Eskilsgatan)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger centrumändamål, gällande detaljplan anger industri med precisering bensinstation. Området behöver användas som tillfällig busstation under bygget av Varbergstunneln. Yta ca. 3500m²

Frågeställningar: Behov av ytterligare sanering för annan markanvändning finns. Lämplig användning och gestaltning i området, dagvattenlösningar, trafik och angöring behöver utredas.

Förväntat utfall: Behöver utredas, troligen en blandning av lokaler för centrumändamål, kontor och bostäder.

Markanvisning planeras ske efter antagen detaljplan prel 2028.



2. Getakärr 5:32, del av (Släntstigen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger i den östra delen blandad bebyggelse och i den västra delen värdefullt natur/rekreatjonsområde. Området består idag av naturmiljö som genomkorsas av kör- och gångtytor. Yta ca. 4 000 m²

Frågeställningar: Avgränsning av området beaktat närliggande naturområde och topografiska förhållanden. Även skala och typ av av bebyggelse behöver studeras.

Förväntat utfall: Behöver utredas, ska bidra till att bredda utbudet av bostadstyper i området, dvs. tillföra lägenheter.

Markanvisning planeras ske 2027.



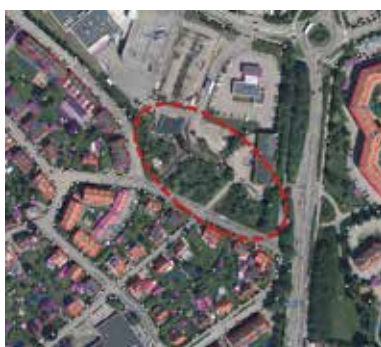
3. Getakärr 6:44, del av (Brearedsvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger natur/blandad bebyggelse, gällande detaljplan anger natur. Området består av naturmark bevuxen med träd och buskar.

Frågeställningar: Hur eventuella natur- och rekreationsvärden påverkas behöver belysas liksom behov av kompensationsåtgärder. Bullerfrågan och hänsyn till Västkustvägen behöver beaktas. Vilken exploateringsgrad som kan vara lämplig samt eventuella behov av lokaler. Utbredningsområde för ny detaljplan behöver studeras.

Förväntat utfall: Behöver utredas.

Markanvisning planeras ske efter antagen detaljplan, efter 2028.



4. Getakärr 1:1 m.fl. (Brunnsbergsvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger blandad bebyggelse, gällande detaljplan anger natur. Förstudie har tagits fram. Området utgörs av naturmark med en befintlig transformatorstation.

Frågeställningar: Omfattning av byggnation, utveckling av grönområde/stråk, buller ifrån Västkustvägen och närhet till verksamheter i norr behöver utredas. Behov av ytor för kommunal service utreds under 2023/2024.

Förväntat utfall: Behöver utredas, viktigt att den gröna karaktären bevaras.

Markanvisning planeras ske under 2025.



5. Tvååker 14:48, område A och D (Fastarpsvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Tvååker anger blandad bebyggelse (område B5 resp. B4). Planprogram finns framtaget för området, områdena A och D överensstämmer med områdena i FÖP:en. Området utgörs av naturmark och ligger i anslutning till pågående utbyggnadsområde.

Frågeställningar: Exploateringsgrad, närhet till Fastarpsvägen, utbyggnadstakt etc. behöver utredas.

Förväntat utfall: Preciseras under planarbetet. Programmet anger ett utfall om ett 60-tal bostäder men en något högre exploateringsgrad är sannolik.

Markanvisning planeras ske efter 2028. Område A (B5) anvisas först.



6. Trädlyckevägen

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger för de ingående områdena blandad bebyggelse samt lokalt centrum (Håstens centrum). Områdena längs vägen är planlagda i ett flertal olika detaljplaner och utgörs till största delen av mellanrum med grön karaktär, gång- och cykelbanor och vägområde. Total yta ca. 10 ha.

Frågeställningar: Området ska utredas för omvandling till ett s.k. stadslivsstråk. Omvandlingen kommer kräva fortsatt planering, t.ex. i form av program, för att klargöra hur området kan bebyggas genom att förtäta i befintliga strukturer, hur gaturummet kan omvandlas och hur grönstrukturen kan utvecklas etc. Utvecklingsarbetet inleds under 2021 genom att området ingår i arkitekttävlingen European16.

I enlighet med nyligen antagen Utbyggnadsplan studeras i första hand området runt Håstens torg för förtätning och markanvisning.

Förväntat utfall: Ännu inte klarlagt med bedöms vara i det större intervallet och innehålla blandad stadsbebyggelse med både bostäder och service mm.

Markanvisning planeras ske 2027.



7. Österängsvägen

Nuläge och förutsättningar: FÖP stadsområdet anger för de ingående områdena blandad bebyggelse, natur, natur- och rekreationsområde samt vård- och skola. Området som helhet är planlagt i ett flertal olika detaljplaner utgörs till största delen av mellanrum med grön karaktär, gång- och cykelbanor och vägområde. Total yta ca. 12 ha.

Frågeställningar: Området ska utredas för omvandling till s.k. stadslivsstråk. Omvandlingen kommer kräva fortsatt planering, t.ex. i form av program, strukturstudie eller liknande, för att klargöra hur området kan bebyggas genom att förtäta i befintliga strukturer, hur gaturummet kan omvandlas och hur grönstrukturen kan utvecklas etc.

Förväntat utfall: Ännu inte klarlagt med bedöms vara i det lägre intervallet och innehålla blandad stadsbebyggelse med bland annat bostäder och service.

Markanvisning planeras ske efter planperioden.



8. Getakärr 6:44 Söder (Brearedsvägen/Västkustvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger natur/jordbruksmark samt för en mindre del fritidshusbebyggelse. Området är detaljplanlagt (2000 resp. 2005) och omfattar naturmark med en mindre grupp (fem) fritidshus. Yta ca. 17000 m².

Frågeställningar: Skyddsavstånd till Västkustvägen, karaktär kopplat till intilliggande fritidshusområde.

Förväntat utfall: >80 bostäder, företrädesvis i lägre och tätare byggnation. Markanvisning planeras ske efter planperioden.



9. Renen 14, 17 m.fl. (Östra Långgatan)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger föreslagen centrumbebyggelse, blandad bebyggelse. Detaljplaner (1986 resp. 1966) anger allmänt ändamål och centrumändamål anger industriändamål. Delvis förorenad mark och fornlämningar. Området behöver användas för olika funktioner under bygget av Varbergstunneln. Yta ca. 16000m². Utredning av området pågår.

Frågeställningar: Fornlämningsområden, Skyddsavstånd till Birger Svenssons väg (buller), grönstråk och koppling till kommande stationsområde. Hantering och sanering av föroreningar. Behov av kommunal service.

Förväntat utfall: Bostäder, kommunal service, kontor och parkeringsändamål bör utredas. Tidssättning för eventuell markanvisning görs vid nästa uppdatering av markanvisningsplan.

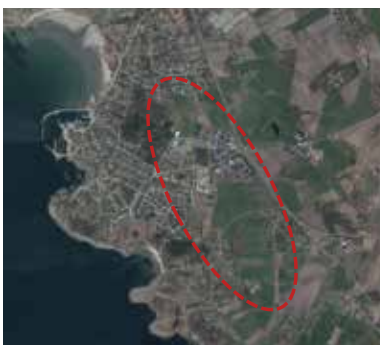


10. Östra Träslöv (Trädlyckevägen/Träslösvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger föreslagen blandad bebyggelse, planprogram ska tas fram för området. Till stora delar utgörs området av natur- och jordbruksmark. Yta ca. 150 ha. Arbetet med planprogram väntas inledas under 2026.

Frågeställningar: Koppling och stadens struktur och utvecklingen av Trädlyckevägen. Dagvatten och VA liksom trafikföring, koppling till framtida utpekad påfart E6 och etappindelning behöver utredas.

Förväntat utfall: En större utbyggnad, i flera etapper, totalt mellan 1500 -2000 bostäder, service och andra funktioner. Markanvisningar planeras ske i flera steg, men påbörjan efter planperioden.

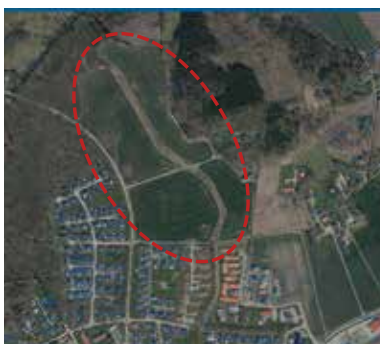


11. Östra Träslövs läge/G:a Köpstad (Västkustv./Tångv.)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger föreslagen bebyggelse. Godkänt planprogram finns för området. Omfattar ca. 100 ha obebyggd mark som till största delen utgörs av jordbruksmark. Total yta för programområdet ca. 165 ha.

Frågeställningar: Strukturen behöver skapas (gc, väg), dagvatten och VA behöver utredas, etappindelning och exploateringsgrad. Behov av innehåll utöver bostäder behöver också studeras.

Förväntat utfall: Totalt ca. 2 000 bostäder inom programområdet. Markanvisningar planeras ske i flera steg, den första invid Tångvägen med antagande detaljplan, 2 kvartalet 2024. Etapp 2 förväntas markanvisas under 2026.



12. Vabränna (Kullavägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Veddige anger området för etappvis utbyggnad av bostäder. Åkermarksområde med svag kupering ner mot Vabrännabäcken. Yta ca. 15 ha. Detaljplanläggning avses inledas under 2027.

Frågeställningar: Strukturen för området behöver utredas beaktat grönstråk och dagvatten, vägenslutning (gång- och cykel och bil).

Förväntat utfall: Uppskattningsvis ca. 150 bostäder. Markanvisning planeras ske utanför planperioden.



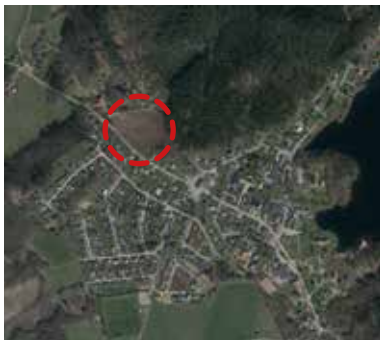
13. Västerport (Östra Hamnvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Stadsområdet anger föreslagen centrumbebyggelse samt industrimark. Planprogram godkänt och detaljplanearbete pågår för etapp 1 (södra delen). Markanvisning genomförd för etapp 1. Området består i första hand av utfylld mark som nyttjas för hamn- och industriändamål. Total yta ca. 45 ha.

Frågeställningar: Täthet, fördelning av byggnation och funktioner liksom, gräns mot pågående industriverksamhet, översvänningsrisker, dagvatten och buller.

Förväntat utfall: Fullt utbyggt; ca. 2 500 bostäder.

Markanvisning planeras ske i ett flera etapper, etapp 1 är genomförd och avvaktar besked om detaljplanen ifrån Mark- och miljööverdomstol. Etapp 2 beräknas 2027.



14. Skällinge 1:2, del av (Köpmansvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Rolfstorp-Skällinge anger föreslagen blandad bebyggelse. Området omfattas inte av detaljplan.

Befintlig markanvändning åkermark som genomkorsas av luftledning i den östra delen. Yta ca. 1,8 ha.

Frågeställningar: Lämplig exploateringsform, anpassning till landskapsbild. Trafikföring, VA- och dagvattenutredning behöver genomföras liksom hur luftledning ska hanteras.

Förväntat utfall: <40 bostäder, företrädesvis småskaligt.

Markanvisning planeras ske 2024.



15. Sibbarp 2:29 m.fl.(Klockarevägen)

Nuläge och förutsättningar: Detaljplanelagt område för bostadsändamål. Gällande detaljplan anger friliggande hus i 1,5 vån. Detaljplaneändring pågår för att möjliggöra flerbostadshus i två våningar. Utpekad som lämpligt område för byggnation i ortsutvecklingsstrategi. Ligger i anslutning till förskola och skola.

Frågeställningar: Lämplig exploateringsgrad i förhållande till angränsande bebyggelse.

Förväntat utfall: <10 bostäder, småskaligt.

Markanvisning planeras ske 2024.



16. Munkagård 1:200 (Långåsvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Tvååker anger balandad bebyggelse. Detaljplan (1991) medger utbyggnad av parhus i 1,5 vån med en minsta tomtstorlek på 375m². Idag finns en numera avvecklade vattenverksbyggnad på fastigheten. Yta ca. 2500m².

Frågeställningar: Rivning av befintlig byggnad behöver genomföras. Markanvisning, med enklare tävlingsförfarande, kan göras utifrån gällande detaljplan men möjlighet och behov av att disponera en större andel av fastigheten än vad gällande plan medger behöver utredas.

Förväntat utfall: <10 lägenheter i parhus.

Markanvisning planeras ske 2023.



17. Rolfstorp 16:1 (Kyrkvägen)

Nuläge och förutsättningar: FÖP Rolfstorp-Skällinge anger föreslagen bladad bebyggelse. I anslutning till kommunalt planbesked för utveckling av bostäder och skola. Planarbetet väntas inledas under 2024. Befintlig ekonomibygnad inom kommunal fastighet med pågående jordbruksarrende. Ekonomibygnad med stengrund om ca. 800m² byggnadsarea.

Frågeställningar: Utreda möjlighet till omvandling av befintlig byggnad till lägenheter, närhet till pågående djurhållning och godtagbar infartslösning. Bör om möjligt prövas genom bygglov. Anvisas genom enklare tävlingsförfarande.

Förväntat utfall: <10 lägenheter.
Markanvisning planeras ske 2025.



18. Spannarp 13:55 (Lantmannavägen)

Nuläge och förutsättningar: ÖP Varberg kommun anger i riktlinjer möjlighet till komplettering av mindre samhällen. Området omfattas inte av detaljplan. Utgörs av jordbruksmark som angränsar till småhusområde samt fastighet med västhus. Yta ca. 14 000 m².

Frågeställningar: Lämplig för blandad bebyggelse, disposition och utformning måste ske med hänsyn till buller från intilliggande väg. Angränsande yta i väster, inom vilken det finns ett tidsbegränsat lov för boende, bör utredas för mindre flerbostadshus.

Förväntat utfall: Behöver utredas.
Markanvisning planeras ske tidigast 2027.



19. Hunnestad 12:25 (väg 766/väg 769)

Nuläge och förutsättningar: Kommuntäckande översiktsplan anger i generella riktlinjer att mindre kompletteringar kan ske i övriga samhällen för att bibehålla en levande landsbygd. Hänsyn ska tas till landskapsbildning och ny bebyggelse ska förläggas i anslutning till befintlig. Hunnestad ligger också inom område där skyddsbestämmelser för Världsarvet Grimeton ska tas fram. En ortsutvecklingsstrategi finns framtagen för Hunnestad och där anges området som lämpligt för utveckling av bostäder och förskola. Området omfattas inte av detaljplan, detaljplanearbete väntas påbörjas under 2024. Ytan är ca. 50 000 m² och utgörs av jordbruksmark och en äldre gårdsmiljö. Marken är idag utarrenderad.

Frågeställningar: Lämplig för blandad bebyggelse, ev. med inslag av service i form av förskola. Området bör anpassas till landskapet och ev. riktlinjer för världsarvet Grimeton och kopplingar till befintliga områden med gång, cykel och grönstråk ska särskilt studeras. Infart till området är troligtvis mest lämplig att anordna ifrån öster.

Förväntat utfall: Uppskattat till ett 30-tal bostäder i blandade former. Planarbetet får vidare definiera lämplig utformning och uppdelning mellan servicebehov och bostadsändamål. Markanvisning planeras ske under 2025.

3. BAKGRUND

Varbergs kommun har under en längre tid befunnit sig i stark tillväxt. Konjunkturläget är idag mer osäkert framåt, men prognoser pekar mot en fortsatt positiv befolkningsutveckling. Efterfrågan på nya bostäder har under en lång tid varit som störst i stadsområdet och i de kustnära tätorterna. Bedömningen är att det även är så fortsatt framåt, möjligen är bilden något mer varierad. Den starka tillväxten har ställt höga krav på kommunens övergripande samhällsplanering, med behov av tydliga strategier och planer så att en långsiktigt hållbar utveckling uppnås. Nedan följer en kort beskrivning av de styrande dokument (visionen och de strategiska planeringsdokumenten) som ligger till grund för arbetet med en markanvisningsplan.

Varberg – Väst kustens kreativa mittpunkt

Under 2011 arbetade politiker tillsammans med medborgare, förvaltningar och kommunägda bolag fram en ny gemensam vision och färdriktning för kommunen. Den slår fast att kommunen fram till ska utvecklas mot att bli *Varberg - Väst kustens kreativa mittpunkt*. Vägen dit kräver en gemensam insikt om att inte bara göra det som är nödvändigt utan där det är möjligt även pröva nya vägar för att i varje steg göra framtiden lite bättre.

Varberg har unika möjligheter med sitt läge invid havet och naturen. För att utnyttja den fulla potentialen ska Varberg utvecklas enligt parollen att bli ”Väst kustens kreativa mittpunkt”. För att lyckas krävs nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen skapar förutsättningar för tillväxt och goda livsmiljöer i hela kommunen.

Verksamhetsidé

Vi ska förenkla människors vardag och inspirera dem att uppnå sina drömmar.

Förhållningsätt

Delaktighet

Vi har ett öppet klimat och ett inkluderande förhållningsätt som kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke.

Hållbarhet

Vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt.



Strategiska dokument

Översiktsplan för Varbergs kommun (2010)

I den kommunomfattande översiktsplanen anges som övergripande utvecklingsinriktning att fler människor i kommunen ska kunna bo med närhet till arbete, service, handel, kollektivtrafik och kultur. Vidare anges att cykel och kollektivtrafik ska bli attraktiva val för vardagens resor. Den huvudsakliga utbyggnaden ska därför ske i staden, serviceorterna eller i samhällen längs de regionala kollektivtrafikstråken. Arbete med en ny översiktsplan pågår, och samråd väntas vintern 2023/2024.



Fördjupning för stadsområdet (2010)

Som övergripande utvecklingsinriktning anges i fördjupningen av översiktsplanen för staden att en mer sammanhållen och tätare bebyggelse ska bidra till kortare avstånd och ett minskat transportbehov. Vidare anges att ny bebyggelse ska tillkomma genom komplettering inom eller intill redan befintlig bebyggelse så att gjorda investeringar och befintliga strukturer kan nyttjas effektivt och att ianspråktagande av omkringliggande värdefull jordbruksmark kan undvikas.



Fördjupning för Norra kusten (2017)

I planen anges strategier som innebär att byggnation ska ske koncentrerat till serviceorterna, bl a Bua och Väröbacka/Limaback, och att förutsättningar ska skapas för att utveckla tätorterna Väröbacka/Limabacka till ett stationssamhälle. Vidare anges att befintliga och framtida verksamheter ska ges förutsättningar att utvecklas och nyttja hållbara transporter. Efter antagandet av fördjupningen 2017 har avtal tecknats med Trafikverket och kommunen om att etablera en ny station för persontåg i Väröbacka/Limabacka. Med anledning av detta har arbete inletts med att ta fram en aktualiserad, mer detaljerad fördjupning för Väröbacka/Limabacka.



Fördjupning för Tvååker (2020)

Tvååker, som är kommunens största serviceort, har vuxit mycket under 2000-talet. I den fördjupade översiktsplanen från 2020 finns möjligt för orten att utvecklas ytterligare och flera nya områden för bostäder pekats ut. Områdena möjliggör att en variation av bostäder tillskapas. Planen omfattar också förslag om att utveckla och knyta samman natur- och rekreationsområden för att bidra till en ekologisk och social hållbarhet.



Fördjupning för Veddige (2020)

Veddige, som är en av kommunens största serviceorter, gynnas av närheten till större stråk som väg 41 och Viskadalsbanan vilka ger goda förutsättningar för boende och verksamhetsetableringar. Planen pekar ut såväl nya bostadsområden som områden med förtätningspotential, nya grönområden och stråk och mark för verksamheter vilket skapar förutsättningar för Veddige att utvecklas och stärkas som serviceort.



Fördjupning för Rolfstorp-Skällinge (2020)

Planförslaget syftar till att skapa goda förutsättningar för att, i högre grad, kunna bo i orterna i livets olika skeden och för det behövs bostäder i varierad form. Skällinge föreslås primärt stärkas rekreativt medan Rolfstorp med sitt strategiska läge längs väg 153 har särskilt goda förutsättningar för pendling och verksamhetsetableringar.



Ortsutvecklingsstrategier

Ortsutvecklingsstrategier är ett verktyg som kommunen jobbar med för att tillvarata lokala initiativ som bidrar till en positiv utveckling på orten. I strategierna har möjliga utbyggnadsområden pekats ut. I följdutredningar studeras hur exploatering av de områden som ägs av kommunen skulle kunna genomföras.

Hunnestad (2018)

I Hunnestad finns ett kommunägt område utpekat som lämpligt för utveckling av blandad bostadsbebyggelse och förskola.

Gödestad (2019)

I Gödestad finns ett mindre kommunägt område i den västra delen utpekat som lämpligt för bostadsbebyggelse.

Sibbarp (2021)

I Sibbarp finns ett delvis kommunägt område utpekat som lämpligt för bostadsbebyggelse. Området är medtaget i markanvisningsplanen.

Valinge (2022)

I Valinge finns ett kommunägt område i den västra delen utpekat som lämpligt för bostadsbebyggelse.



Förtätningsstrategi

Förtätningsstrategin kartlägger förutsättningar och redovisar principer för hur vi kan förtäta inom Varbergs stadsområde och anger en strategisk inriktning på hur förtätning som leder till en långsiktigt hållbar stadsutveckling uppnås.

Syftet med förtätningsstrategin är att:

- Kartlägga förutsättningarna för förtätning inom Varbergs tätort.
- Ange en strategisk inriktning för hur Varberg ska förtätas så att en långsiktigt hållbar stadsutveckling uppnås.
- Utgöra underlag vid prioritering och genomförande av den fortsatta planeringen av staden.

Strategin anger två huvudsakliga inriktningar:

1. Förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden
2. Förtätning inom befintlig bebyggelse

För de stora sammanhängande utbyggnadsområdena redovisas tre strategier; Utveckla Västerport till blandstadsdel, Omvandla vägar till stadslivsstråk och Förtäta nära lokala torg. De områden som pekas ut är Västerport, Trädlyckevägen respektive Österängsvägen och Håstens torg respektive Breareds torg.

För den befintliga bebyggelse ges riktlinjer för tre zoner: *Varbergs stadskärna*, *Central omvandling* och *Förtätning inom 3 km*. En del i riktlinjerna för de yttre zonerna är att byggnadsnämnden har getts i uppdrag att ta fram förtättnings- och bevarandeplaner. Detta har bland annat lett till att ett stadsbyggnadsprogram (se nedan) tagits fram för de delar av stadsområdet som är utanför den historiska stadskärnan.

Bostadsförsörjningsstrategi

Som vägledning för att bedöma det allmänna intresset av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har kommunen tagit fram en bostadsförsörjningsstrategi (kommunfullmäktige, 2021-09-14).

Kommunen ska enligt lag planera för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder och i strategin beskrivs hur kommunen ska jobba för att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder. Till strategin finns en handlingsplan i vilken kommunens insatser och verktyg för att uppnå intentionerna i strategin redovisas. Bostadsförsörjningsstrategins övergripande mål är att det ska finnas goda förutsättningar att bo och leva i hela kommunen. Utifrån denna målsättning har tre strategier formulerats; *skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen*, *bidra till ett hållbart samhälle för alla* och *samverka, engagera och förenkla för samhällets aktörer*. I den sistnämnda ingår att kommunen aktivt ska jobba med markanvisningar.



Stadsbyggnadsprogram

För att åstadkomma en god stadsutveckling och skapa en tydlighet och förutsägbarhet innehåller stadsbyggnadsprogrammet en beskrivning av vilka värden som är viktiga att bevara eller utveckla i olika delar av staden, och riktlinjer för vilken typ av förändringar som är lämplig i varje del.

Stadsbyggnadsprogrammet ska möjliggöra att staden byggs på ett hållbart och sammanhållet sätt, att staden förändras med särskild omsorg om Varbergs identitet och att stadsrummet är attraktivt för många att vistas i. Stadsbyggnadsprogrammet syftar också till att skapa en ökad förutsägbarhet i stadsplaneringen genom att vara en tidig sammanvägning av olika intressen och genom att ge en tydligare inriktning för olika områden utifrån platsernas förutsättningar.



Handelsstrategi

Handelsstrategin svarar på hur kommunen ska arbeta för att utvecklas till en stark och attraktiv regional handelsplats och hur handeln ska bidra till att skapa en hållbar tillväxt genom utveckling. Varbergs centrala delar ska vara ett levande centrum, ha hög tillgänglighet för gående och cyklisterna och fungera som lokalt nav för kollektivtrafik.



Varberg visar vägen - inriktningar för hållbarhetsarbetet 2015-2025

Varbergs kommun har valt fyra inriktningar som de allra viktigaste att fokusera på i arbetet mot en hållbar kommun. Inriktningen *Varberg visar vägen* är överordnad de andra tre. Den anger kommunens ambitionsnivå och hur hållbarhetsaspekten i Varbergs gemensamma vision ska omsättas till handling.

- Varberg visar vägen
- Livskraftiga ekosystem
- Välmående samhälle
- Hållbar resursanvändning



Grönstruktur och trafik

Varbergs kommuns grönstrategi visar hur kommunen kan förtäta och samtidigt tillvarata gröna värden. Strategin syftar till att säkerställa, utveckla och planera gröna kvaliteter för dagens och framtidens invånare och besökare, samt öka den biologiska mångfalden.

Trafikstrategi 2030 ska bidra till att uppnå ett effektivt, säkert och hållbart transportsystem. För att uppnå ett hållbart resande krävs att förbättringar görs i gång-, cykel- och kollektivtrafiksystemen så att bilberoendet kan minska. Strategierna syftar till att det ska vara enkelt och attraktivt att resa hållbart.



4. PRINCIPER

Underlag och kriterier för kommunens arbete med markanvisningar

De strategiska dokument som redovisats i föregående kapitel bildar utgångspunkt för arbetet med markanvisningar. Avstamp tas i visionen och kommunens övergripande mål och med dessa ska kommunen, som markägare, verka för utveckling av sunda bostäder och hållbara och attraktiva livsmiljöer. Översiktsplanen, och fördjupningarna av denna, anger inriktningen för de fysiska strukturerna medan de övriga strategidokumenterna ska utgöra stöd inom de specifika sakområdena.

Utifrån de övergripande förutsättningarna definieras ambitionerna med varje enskilt objekt och hur det ska utvecklas. Nedan följer en beskrivning av övriga förutsättningar för markanvisningar som kommunen jobbar enligt.

Lagstadgade förutsättningar

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) utifrån denna lag har Varbergs kommun tagit fram riktlinjer. Dessa uppdateras löpande och den senast antagna versionen finns på kommunens hemsida.

Definition av markanvisning

I lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar görs följande definition av vad som avses med begreppet markanvisning:

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”

I lagen slås även fast att en kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för denna verksamhet. Riktlinjerna ska beskriva ”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”.

Lagen anger inte hur arbetet med markanvisning ska gå till, och landets kommuner har möjlighet att själva utforma sina processer så länge dessa beskrivs i fastslagna riktlinjer. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

Direkt markupplåtelse eller marköverlåtelse

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar omfattar inte direkt upplåtelse av mark som kommunen gör via arrende eller tomträttsavtal. Inte heller försäljning av mark som direkt marköverlåtelse omfattas av denna lag. En markupplåtelse eller marköverlåtelse som sker direkt föregås inte av att byggherren har "ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse". Därför är dessa undantagna kraven. Det gäller exempelvis när Varbergs kommun via tomtkön säljer en tomt för villabebyggelse. Då innehåller inte försäljningsprocessen en period där köparen och kommunen förhandlar om byggnadens utformning utan tomten säljs genom en direkt marköverlåtelse.

När kan en direktanvisning ske?

I kommunens beslutade riktlinjer anges att direktanvisning får förekomma då exploatören förbinder sig att endast uppföra hyresrätter, alternativt en boendeform som kan anses speciellt efterfrågad eller unik till sitt koncept. I övrigt skall förfrågningar om direktanvisning nekas med hänvisning till att området kommer att förmedlas genom öppen markanvisning, alternativt att föreslaget koncept inte är aktuellt för området. Direktanvisning av områden ska i huvudsak ske enligt markanvisningsplanens föreslagna tidsättning, annan tidsättning kan dock övervägas om behov eller förutsättningar för genomförande av andra projekt förändras.

Värdering och markprissättning

Markanvisningen genomförs genom anbudsförfarande eller med ett fast pris som motsvarar det uppskattade marknadsvärdet. I det fall då priset sätts av kommunen görs denna värderingen med hjälp av extern expertis. Tävligen bedöms då utifrån kvalitativa parametrar.

Utformning av markanvisningstävlingar och val av aktör

Som anges i ska standardförfarandet för förmedling av kommunal mark vara öppen markanvisning, genom anbudsförfarande eller tävling. Det står kommunen fritt att utforma en sådan markanvisning och ange kriterier och ställa krav på innehåll och utformning på redovisningar och projekt.

Principer för krav på projekt

Det specifika projektet och läget kan skilja sig kraftigt åt mellan de kommunala markområden som ska överlätas genom markanvisning. Det är därför inte möjligt att utforma generella principer för de krav som kommunen kommer att ställa i anbuds- och tävlingsförfaranden. Som en generell ledstjärna står dock alltid att kommunen ska verka för en utveckling av en hållbar och attraktiv livsmiljö. Det innebär att kommunen i sin bedömning ska fokusera på den resulterande livsmiljön, där stadsbyggnads- och gestaltningskvalitéer ska vara grunden för bedömningen av exempelvis lämplig exploateringsgrad. Utöver detta kan anbudsförfarandet skilja sig åt mellan områden, exempelvis kan man särskilt premiera mobilitetsfrågor och fokus på utformning för hållbara transporter i något område, i ett annat kan fokus ligga på social hållbarhet, diversitet och gemenskap och i ett tredje kan betoningen ligga på områdets roll i en övergripande grönstruktur med fokus på ekosystemtjänster eller klimatsäkring.

Dubbel markanvisning

I samband med beredning av alla kommersiellt mer attraktiva områden utreder kommunen om det är önskvärt och lämpligt med ett förfarande med dubbel markanvisning. Dubbel markanvisning innebär att en aktör tilldelas en viss tomt under förutsättning att byggherren åtar sig att även bygga på en kommersiellt mindre attraktiv tomt. Utvecklingen av det kommersiellt mindre attraktiva läget ska vara lämpligt och önskvärt vid avstämning mot kommunens strategiska dokument.

Principer för val av aktör

Som generellt ställningstagande, i enlighet med kommunens vision, ska markanvisningarna utformas så att de goda lokala och unika förutsättningar som finns i Varberg tillvaratas. Det innebär att kommunen ska verka för att de områden som markanvisas får en stor diversitet av exploatörer och storlekar, så att goda möjligheter finns för mindre lokala aktörer, byggherrar, byggemenskaper med flera att konkurrera med mer storskaliga entreprenörer.

Vid val av aktör/byggherre ska dennes tidigare genomförda projekt beaktas. I detta ingår exempelvis förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig.

Riktlinjer för markanvisningsförfarande och avtal

Kommunens arbete med markanvisningar, både själva markanvisningsförfarandet och de avtal som erfordras för genomförande, bedrivs enligt kommunala riktlinjer antagna av kommunfullmäktige. I riktlinjerna redovisas förutom processen även områden som avses byggas ut etappvis och hur exploateringsersättning debiteras vid utbyggnad av dessa områden. I riktlinjerna anges även områden som är föremål för medfinansiering av statliga eller regionala infrastrukturinvesteringar. Riktlinjerna uppdateras vid behov och genomförande av markanvisningar sker enligt den senast antagna versionen.

I riktlinjerna anges att kommunen ska ha en aktuell markanvisningsplan, tillgänglig via kommunens hemsida. De som är intresserade av anvisningar ska kunna anmäla det till kommunen och de ska då löpande få information om aktuella anvisningar. För detta finns en särskilt framtagen e-tjänst.

Ett markanvisningsavtal ska föregås av antingen ett anbuds förfarande, en tävling, eller en direktanvisning. Direktanvisning får förekomma då exploatören förbinder sig att uteslutande uppföra hyresrätter, alternativt en boendeform som kan anses speciellt efterfrågad eller unik till sitt koncept.

När en markanvisning tilldelats ska detta regleras genom avtal. Markanvisningsavtalet innehåller de villkor som ställs för överlåtelse av mark och de krav kommunen ställer vid exploatering. Vanligen omfattar villkoren prissättning, tillträde, giltighet, parternas åtaganden och eventuella ekonomiska sanktioner. Avtalet kan även innehålla villkor om prissättning/hyressättning mot marknaden, storlek på bostäder och fördelning mellan upplåtelseformer. Exploatör som tecknar markanvisningsavtal med kommunen förbinder sig att erbjuda minst halva antalet framställda tomter/bostäder till sökande som anvisas av kommunen.

5. FORTSATT ARBETE

Markanvisningsplanen är ett levande dokument som aktualiseras årligen. Avsikten är att dokumentet väl ska spegla kommunens inriktning i översiktlig planering och andra strategiska underlag. Om större justeringar genomförs i dessa strategiska dokument ska det även speglas i detta dokument.



**VARBERGS
KOMMUN**

POSTADRESS: Varbergs kommun, 432 80 Varberg BESÖKSADRESS: Norra Vallgatan 14
TELEFON VÄXEL: 0340-880 00 E-POST: ks@kommunen.varberg.se WEBBPLATS: www.varberg.se