




FÖRTÄTNINGSSTRATEGI FÖR VARBERGS TÄTORT

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2017-12-19



VARBERGS
KOMMUN



Förtättningsstrategin för Varbergs tätort har tagits fram på uppdrag av Kommunstyrelsen och ska utgöra planeringsunderlag för kommande förtätning av Varbergs tätort. Förtättningsstrategin har tagits fram av Samhällsutvecklingskontoret och konsultföretaget Spacescape, i samarbete med Stadsbyggnadskontoret och Hamn- och gatuförvaltningen. Förtättningsstrategin antogs av Kommunfullmäktige 2017-12-19.

Den förtättningsanalys och kartläggning som genomförts har tagits fram av konsultföretaget Spacescape, med underlag från Varbergs kommun.

Innehållsförteckning

Inledning.....	4
Kartläggning av drivkrafter och begränsningar för förtätning	13
Del 1	
Förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden	25
Del 2	
Förtätning inom befintlig bebyggelse.....	39
Konsekvenser.....	48
Fortsatt arbete.....	54
Bilaga - Trafikutredning	

Inledning

Varför behövs en förtätningsstrategi?

I det här avsnittet beskrivs bakgrunden till varför kommunen valt att ta fram en förtätningsstrategi, det vill säga i stora drag vad strategin ska ge svar på, samt vilket geografiskt område den omfattar.

Bakgrund

Varbergs kommun befinner sig i stark tillväxt och prognoser visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling. Efterfrågan på bostäder är hög, framför allt i stadsområdet och i de kustnära tätorterna, och kommunen har som mål att inom de närmsta åren bygga ca 500 bostäder per år för att möta den ökande befolkningen. Därefter behöver utbyggnadstakten öka ytterligare fram till 2030.

Den starka tillväxten ställer höga krav på kommunens övergripande samhällsplanering, med behov av tydliga strategier och planer så att en långsiktigt hållbar utveckling uppnås. I kommunens översiktsplan och tillhörande bebyggelsestrategi anges förtätning som huvudinriktning för den framtida bebyggelseutvecklingen. Översiktsplanen berör dock inte närmare var eller hur förtätning ska ske, varför det finns behov av en förtätningsstrategi.

Förtätningsstrategin behöver klargöra vad som avses när kommunen pratar om förtätning samt hur förtätning förhåller sig till övrig utbyggnad. Det behöver också tydliggöras vilka fördelar och utmaningar som finns med förtätning samt vilka konsekvenserna blir av att inte förtäta.

Med hjälp av förtätningsstrategin tydliggörs översiktsplanens intentioner avseende förtätning samtidigt som ett helhetsgrepp tas för frågan. Förtätningsstrategin blir därmed en del i genomförandet av översiktsplanen och kommer utgöra ett viktigt underlag, dels internt för kommunens förvaltningar i det fortsatta arbetet med stadens utveckling, men även externt i dialogen med allmänheten, fastighetsägare och byggherrar m.fl.

Syfte

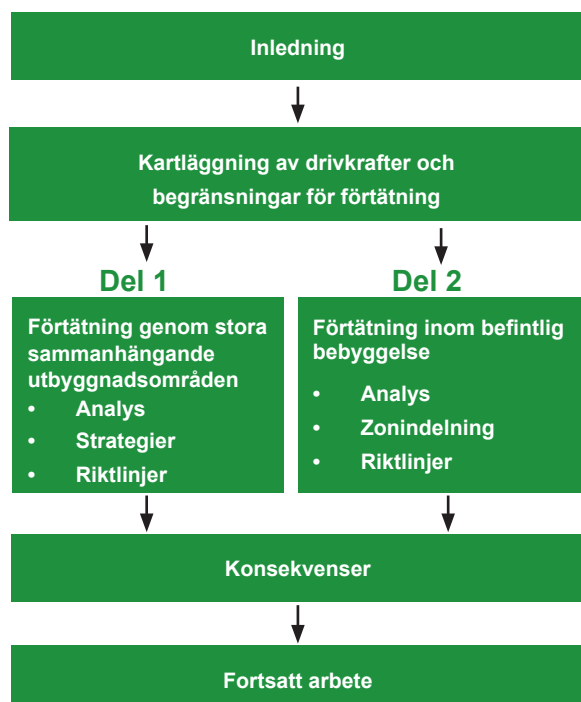
Syftet med förtätningsstrategin är att:

- 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.

Geografisk avgränsning

Förtätningsstrategin har avgränsats till att omfatta Varbergs tätort, det vill säga det som benämns som "staden" i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet.

Disposition



Inriktning för samhällplaneringen

I syfte att konkretisera översiktsplanens intentioner tas strategier fram för olika sakområden. Tillsammans ger översiktsplanen och strategierna vägledning för stadens utbyggnad så att en långsiktigt hållbar utveckling främjas. Förtätning är en utpekad ambition i översiktsplanen och det är därför angeläget att ta fram en strategisk inriktning för hur detta ska genomföras.

Gemensamt för kommunens strategiska dokument är att samhällsplaneringen ska inriktas mot att vara långsiktigt hållbar ur ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Varbergs kommun ska skapa förutsättningar för ett hållbart och ansvarsfullt agerande genom att ”göra det lätt att göra rätt”.

Nedan görs en sammanfattning av de strategier som berör ämnet förtätning och som detta dokument måste förhålla sig till.

Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (antagen av KF 2010)

Som övergripande utvecklingsinriktning anges att en mer sammanhållen och tätare bebyggelse ska bidra till kortare avstånd och ett minskat transportbehov. Vid utveckling av stadsområdet ska Varbergs identitet förvaltas väl och de olika områdenas förutsättningar beaktas.

I den fördjupade översiktsplanen står 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.

De korta resorna ska i ökad utsträckning ersättas med andra transportmedel än bil. Samhällsutvecklingen ska bidra till att främja hållbara transporter, dvs. göra det enkelt och attraktivt att cykla, gå och använda kollektivtrafik.

Fler ska ges möjlighet att ta del av Varbergs tätort och dess utbud av kultur och service. En tätare stad skapar bättre förutsättningar för en blandad och varierad bebyggelse, ett ökat underlag för service samt kan i stort bidra till en tryggare och mer tillgänglig stadsmiljö.

Bebyggelsestrategi (antagen av KF 2013)

Bebyggelsestrategin bygger vidare på översiktsplanens tankar om en tät och sammanhållen bebyggelse. Förtätning inom stadsområdet lyfts fram som huvudinriktning för stadens utbyggnad, vilket förtydligas genom att utbyggnad av tätorten ska ske inifrån och ut och i stor utsträckning intill befintlig bebyggelse vilket inte kräver nya stora infrastrukturinsatser.

Så långt som möjligt prioriteras bostadsprojekt där gjorda investeringar och befintlig kapacitet i förskola, grundskola, annan service och teknisk infrastruktur kan utnyttjas. Flerbostadshusprojekt och andra större projekt ska prioriteras.

I bebyggelsestrategin står även att vid planläggning ska kommunen tillskapa förutsättningar för en god markhushållning med yteffektiv användning och hög exploateringsgrad för att så långt som möjligt undvika att ytterligare jordbruksmark tas i anspråk.

Trafikstrategi (antagen av KF 2015)

I kommunen finns både behov av och önskan om att skapa nya bostäder och verksamheter vilket ställer stora krav på det övergripande trafiksystemet. Det är viktigt att bebyggelseutvecklingen och transportsystemet går hand i hand. En övergripande målsättning är därför att skapa ett hållbart transportsystem.

För att uppnå ett hållbart resande krävs att förbättringar görs i gång-, cykel, och kollektivtrafiksystemen så att bilberoendet kan minska. I trafikstrategin presenteras ett antal strategier för att uppnå den övergripande målsättningen. Strategierna syftar till att det ska vara enkelt och attraktivt att resa hållbart. Samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven, vilket exempelvis görs genom att det vid nyexploateringar av bostadsområden ska finnas god tillgång gång- och cykelvägar och attraktiv kollektivtrafik. Varbergs innerstad ska vara anpassad till människorna, inte bilen.

Grönstrategi (antagen av KF 2013)

Varbergs kommuns grönstrategi visar hur vi kan förtäta med gröna värden och hur vi kan växa utan växtvärk. Strategin syftar till att säkerställa, utveckla och planera gröna kvaliteter för dagens och framtidens invånare och besökare, samt öka den biologiska mångfalden. När staden växer är det viktigt att säkra tillgången på grönytor genom att skapa nya gröna punkter, platser och områden.

I grönstrategin beskrivs att stadsområdets viktiga rekreationsområden ska tas tillvara. Tillgången på lättillgängliga, kvalitativa grönområden för rekreation får inte äventyras vid förtätning. Vid förtätning behöver bebyggelseexploateringen vara med och bidra till att den befintliga grönstrukturen har kapacitet för den ökade

användningen. Innehållet i befintliga parker och naturområden behöver därför utvecklas och förtätas med upplevelser, aktiviteter och biotopiska värden.

I grönstrategin presenteras fem målbilder med tillhörande riktlinjer för vad som är viktigt att arbeta vidare med. Bland annat anges att behovet av vardagsnära natur vid bostäder och skolor ska tillgodoses, att kustområdet ska vara tillgängligt för allmänheten samt att det behöver finnas rofyllda miljöer med utrymme för vila. För Varbergs tätort finns ett flertal grönbå huvudstråk som är utpekade att utveckla och bevara.

Vad innebär förtätning?

Förtätning är ett vanligt förekommande begrepp inom den allmänna diskussionen om en hållbar samhällsutveckling. Men vad menas egentligen med förtätning? Vilka fördelar och vilka utmaningar bär den med sig?

Förtätning är ett begrepp inom stadsplanering, som syftar till att genom nybyggnation öka exploateringsgraden inom befintlig bebyggelse och på så vis skapa en tätare stad. Förtätning handlar inte bara om att bygga bostäder utan också om att skapa en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden. Att staden förtätas är ett fenomen som uppstår naturligt då priset på centralt belägen mark ökar, vilket motiverar att omvandla mark med låg exploateringsgrad till mer intensiv markanvändning. Genom förtätning kan fler bostäder byggas samtidigt som värdefull mark så som jordbruksmark kan skyddas.

Förtätning kan ske på många olika sätt t.ex. genom tillbyggnader, påbyggnader eller rivning och nybyggande med högre exploatering eller genom omvandling av äldre industri- och hamnområden till tät stadsbebyggelse.

Förtätning i befintlig bebyggelse innebär en möjlighet att tillföra funktioner och typer av bebyggelse som saknas i ett område, t.ex. arbetsplatser i bostadsområden eller bostäder i kontors- och serviceområden. Förtätning kan vara ett medel att återskapa en blandad stad med ökade möjligheter till lokalt stadsliv.

Att förtäta innebär att fler människor bor och arbetar på samma yta, vilket ökar underlaget för service och kollektivtrafik och minskar bilberoendet. Det medför också att befintlig infrastruktur i form av vägar, ledningsnät, service mm kan utnyttjas på ett effektivare och mer hållbart sätt.

Ett större antal boende i staden bidrar till en mer levande och trygg stad. Områden kan sammanlänkas och tryggare passager och

stadsmiljöer skapas genom förtätning så att fler väljer att röra sig till fots eller med cykel. Förtätning kan också vara ett sätt att minska barriärer i form av trafikleder m.m.

Att tänka på vid förtätning

För att få en attraktiv stadsmiljö, som är både hållbar och hälsosam, är det viktigt att staden är både tät och grön. Med fler människor på samma yta behövs både nya grönytor och utveckling av de befintliga.

En viktig aspekt att tänka på är att förtäta med funktioner som saknas och med boendeformer som är underrepresenterade. Genom att komplettera staden på detta vis ökar integrationen och service- och nöjesutbud kan spridas till fler stadsdelar. Genom att medvetet placera funktioner och byggnader för människor med olika livsstilar på strategiska platser i närheten av varandra, kan nya och gränsöverskridande möten uppstå.



Vid en förtätning av staden måste hänsyn tas till att förskolor och skolor ska beredas plats i så stor omfattning som krävs. Behov av mark till fritidsaktiviteter i form av bollplaner, sporthallar, lekplatser, reserv för framtida offentliga och nu okända behov behöver beaktas.

Utmaningar med förtätning

En tät stad kan även innebära vissa problem, liksom en gles stad har vissa fördelar. Det kan lätt uppstå motsättningar mellan olika intressen, därför är viktigt att se till helhetsbilden och vilken samhällsnytta föreslagen förtätning kan bidra med i stort.

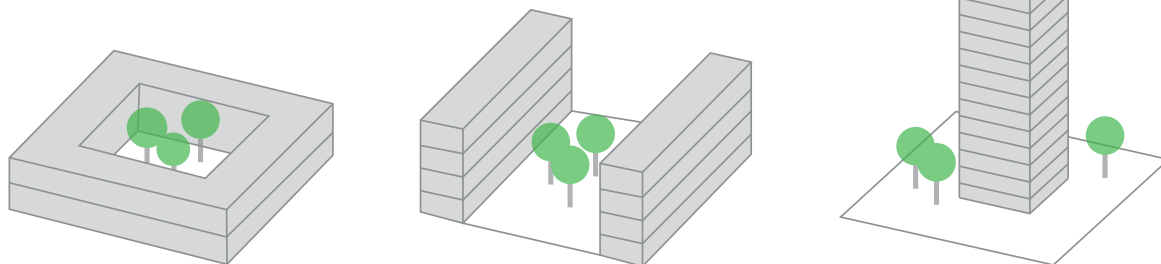
Att förtäta innebär mer komplexa planerings- och genomförandeprocesser än när exploatering sker på jungfrulig mark. Detta beror på att det

finns fler som blir direkt berörda, exempelvis boende i området vars vardagsmiljö kan komma att påverkas. Att förtäta kan också innebära att genomförandet blir mer komplicerat då byggnationen ska ske samtidigt som stadsmiljön runtomkring ska fungera.

Täthet

Platsens läge i staden skapar förutsättningarna för hur bebyggelsen kan utformas och gestaltas, dvs. vilka kompletteringar och tillägg som kan vara aktuella.

En tät stad behöver inte nödvändigtvis vara en hög stad. På illustrationen nedan ges tre exempel på hur samma täthet kan ges olika uttryck. En sluten kvartersstruktur med lägre bebyggelse kan ha samma täthet som ett relativt högt punkthus.



Illustrationen visar hur samma täthet kan utformas olika.

Olika typer av förtätning

Förtätning kan ske på många olika sätt. Nedan ges exempel på olika typer av förtätning som kan bli aktuella i Varberg.

Förtätning på fastighetsnivå

Förtätning på fastighetsnivå kan ske genom att en ny byggnad tillkommer mellan två befintliga byggnader, s.k. infill, eller att befintliga byggnader byggs på med ytterligare våningar. Den här typen av förtätning påverkar inte strukturen i kvarteret utan endast den enskilda byggnaden.



Infill



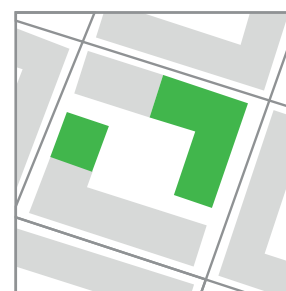
Påbyggnad

Förtätning på kvartersnivå

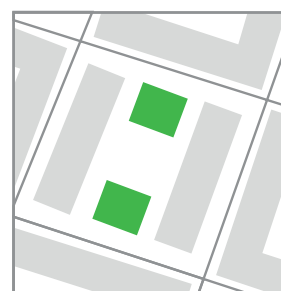
Förtätning på kvartersnivå kan ge genom omvandling, där bebyggelse rivs och ersätts med ny bebyggelse med högre täthet, eller att parkeringsplatser bebyggs. Inom kvarter kan det dessutom ske mindre kompletteringar för att skapa en tydligare kvartersstruktur. Genom att förtäta på kvartersnivå kan strukturen och karaktären förändras för hela kvarteret och stadsmässighet skapas.



Omvandling - riva bygga nytt



Skapa tydligare kvartersstruktur



Förtätning inom stadsdelar

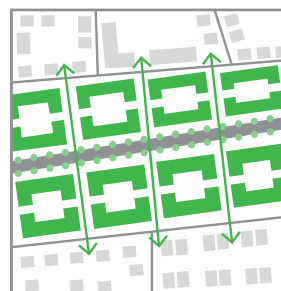
Förtätning inom stadsdelar kan dels innebära mindre kompletteringar inom befintlig bebyggelse och dels större förtättningsprojekt på oexploaterade ytor.



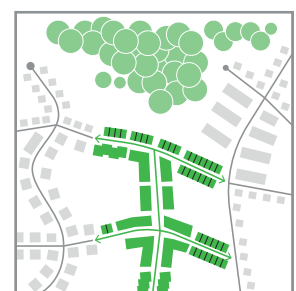
Förtätning inom stadsdelar

Förtätning mellan stadsdelar

Förtätning mellan stadsdelar kan innebära att bebygga glapp i bebyggelsen så att barriärer övervinns och en sammanhängande bebyggelse skapas. Det kan exempelvis ske genom att bygga längs stråk eller på mellanrum i staden.



Förtäta längs stråk



Förtätning mellan stadsdelar



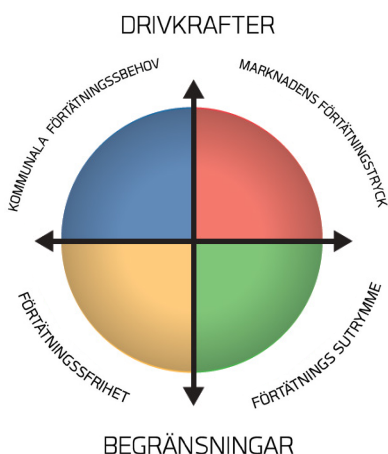
Kartläggning av drivkrafter och begränsningar för förtätning

Modell för kartläggning

Som underlag för att analysera förtätningspotentialen samt formulera strategier görs en kartläggning av drivkrafter och begränsningar för förtätning inom Varbergs tätort. För detta används en väl utarbetad modell med utgångspunkt i stadsbyggnadsforskning och tidigare erfarenheter om vilka drivkrafter och begränsningar som finns för städers utveckling.

Modellen som används för att kartlägga Varbergs förutsättningar för förtätning baseras på såväl bred stadsbyggnadsforskning och erfarenhet, som aktuell lagstiftning och lokala behov. Kartläggningen har genomförts av företaget Spacescape, med underlag från Varbergs kommun.

För att kunna fånga upp förutsättningar från flera olika perspektiv är kartläggningen uppdelad i fyra olika delar. Dels kartlägs Varbergs drivkrafter för förtätning, vilka omfattas av det kommunala förtättningsbehovet och det marknadsmässiga förtätningstrycket, och dels kartlägs Varbergs begränsningar för förtätning, såsom förtättningsfriheten och förtättningsutrymmet.



Kartläggningen kan sedan användas för att analysera en stads rumsliga förutsättningar för förtätning och därmed utgöra ett värdefullt underlag för utformande av strategier för förtätning.

I detta kapitel sammanfattas kartläggningen av drivkrafter och begränsningar. Alla illustrationer och kartor i samband med kartläggningen har tagits fram av Spacescape.

Drivkrafter

Det kommunala förtättningsbehovet utgår ifrån målsättningar som uttrycks i kommunens strategiska dokument, som bl.a. översiktsplanen och bebyggelsestrategin.

Marknadens förtätningstryck utgår ifrån marknadens efterfrågan och betalningsvilja på bostadsmarknaden. Till grund för dessa antaganden ligger stadsbyggnadsforskning baserad på studier för andra svenska städer om vilka lägeskvaliteter som visat sig ha signifikant betydelse för bostadspriserna.

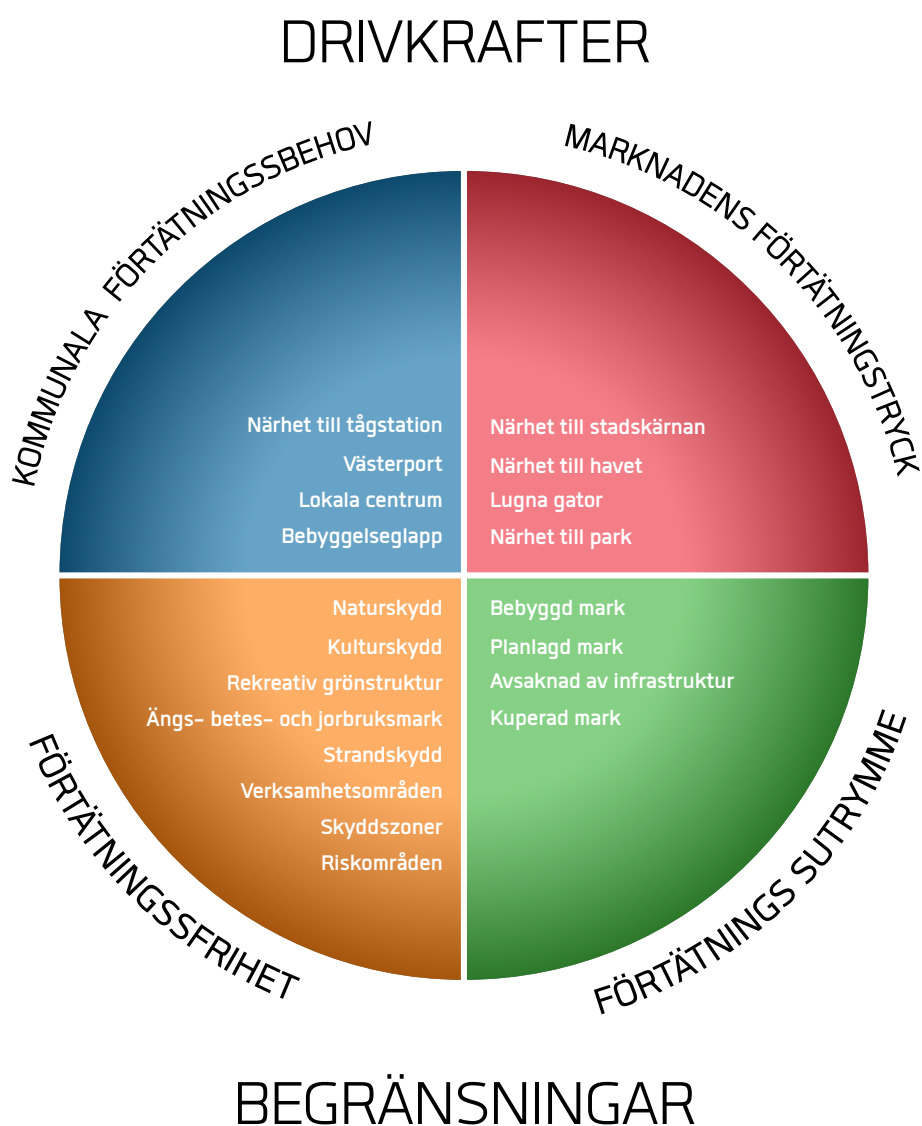
Begränsningar

Förtättningsfriheten utgår ifrån aspekter som begränsar möjligheten att bebygga ett område, som t.ex. skyddad mark av olika slag.

Förtättningsutrymmet avser byggbarheten och begränsas av stadens fysiska form och tillgång till infrastruktur. Områden med avsaknad av infrastruktur utgör begränsningar för förtätning ur ett effektivt resursutnyttjandeperspektiv. Redan bebyggd mark samt starkt kuperad mark (lutning mer än 20 %) bedöms utgöra begränsningar för förtätning.

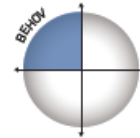
Drivkrafter och begränsningar

Nedan sammanfattas de drivkrafter och begränsningar som har identifierats för Varbergs tätort.



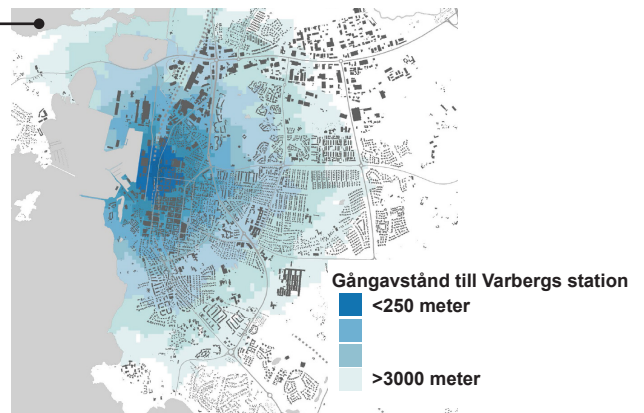
Drivkrafter för förtätning

- Det kommunala förtättningsbehovet



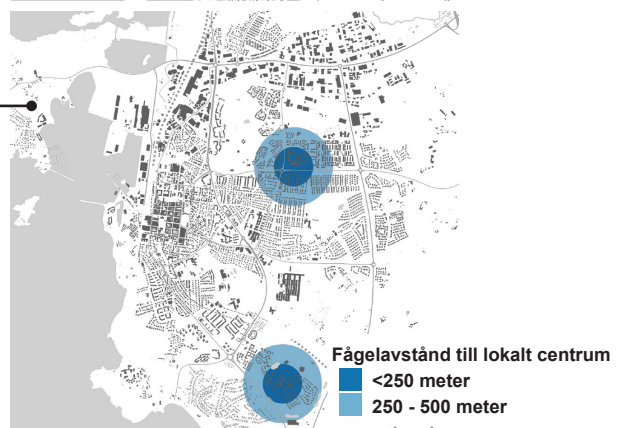
Närhet till tågstation

Ett viktigt mål för att nå hållbar stadsutveckling är att minska bilberoendet. En mer sammanhållen och tät bebyggelse nära tågstationen skapar kortare avstånd samt ökar resandet med gång- och cykel framför andra färdmedel. Kortare avstånd från bebyggelse till tågstationen gör samtidigt spårtrafik till ett mer attraktivt val för längre sträckor i konkurrensen med bilen. Den planerade tågstationen ligger centralt och kan nås inom 3 km gångavstånd från stora delar av tätorten.



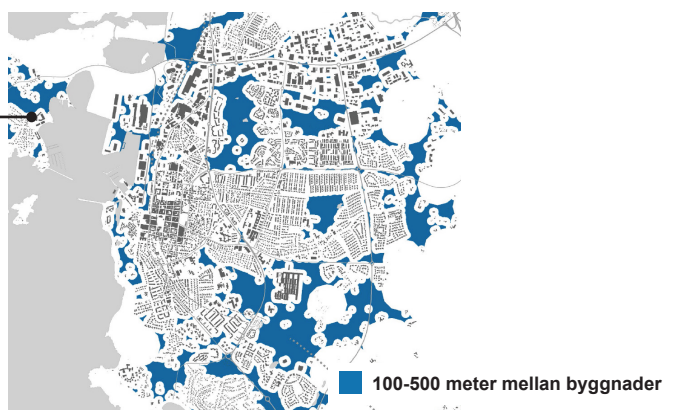
Lokala centrum

Breared centrum och Håstens torg är i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet utpekade som lokala centrum med blandad bebyggelse samt offentlig och kommersiell service. Förtätning och utveckling i anslutning till dessa platser skulle kunna bidra till ökat underlag för olika typer av service.



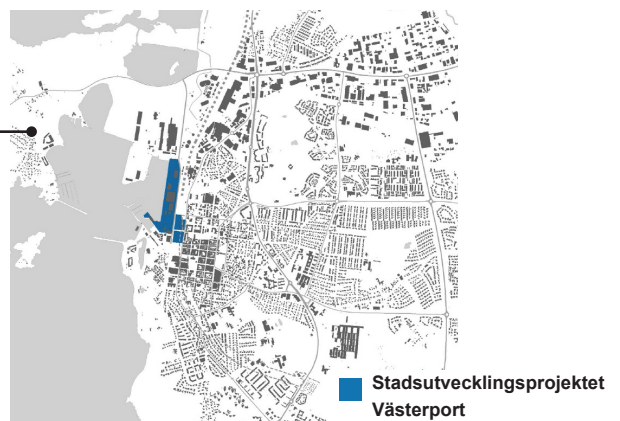
Glapp i bebyggelsen

Enligt bebyggelsestrategin bör ny förtätning i stor utsträckning ske intill befintlig bebyggelse som inte kräver nya stora infrastrukturinsatser och där gjorda investeringar och befintlig kapacitet i förskola, grundskola, annan service och teknisk infrastruktur kan utnyttjas. Obebyggda ytor utgör därmed glapp i stadsbebyggelsen. För att överbrygga barriärer och öka närheten mellan stadsdelar bör befintliga bebyggelseområden länkas samman med ny bebyggelse. Kartan redovisar befintligt bebyggelseglapp på 100-500 meter.



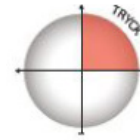
Stadsutvecklingsprojektet Västerport

I samband med att hamnen flyttar och Väst kustbanan förläggs i tunnel under staden möjliggörs för en ny stadsdel att växa fram. Området har en central lokalisering i Varberg och kan bidra till en utvidgning av stadskärnan, samtidigt som naturliga kopplingar kan skapas mellan staden och vattnet.



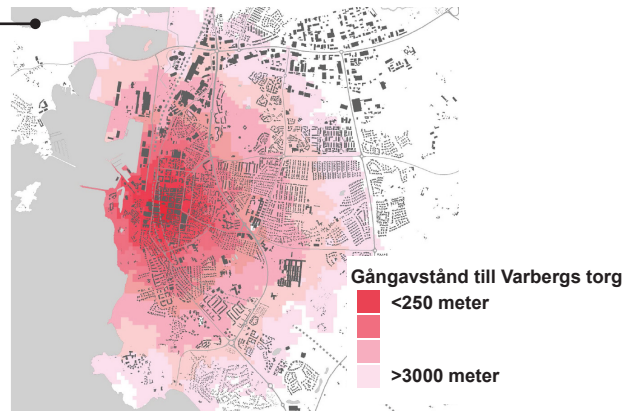
Drivkrafter för förtätning

- Marknadens förtätningstryck



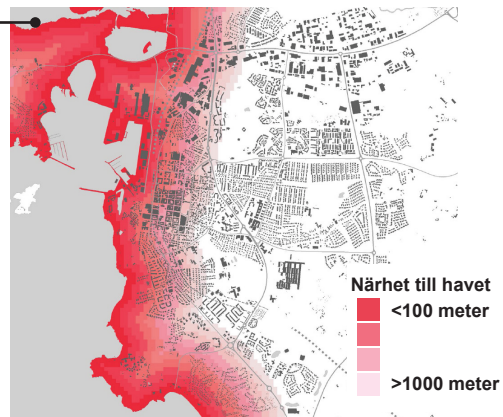
Närhet till stadskärna

Närheten till Varbergs torg och till stadskärnan antas vara det som efterfrågas mest av de som söker bostad i Varberg och utgör därför den viktigaste stadskvaliteten i analysen. Stadskärnan erbjuder närhet till stadsliv, restauranger, caféer, handel och andra små och stora mötesplatser. Här är det också gångavstånd till tågstationen och annan regional och lokal kollektivtrafik, vilket bidrar till lågt bilberoende.



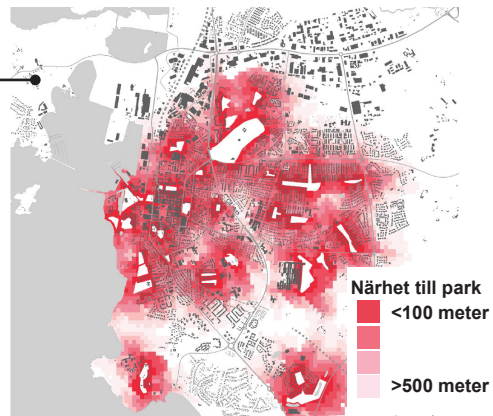
Närhet till havet

I Varberg antas närheten till havet betyda mycket för betalningsviljan. Att ha gångavstånd till kaj, strandpromenad och badmöjligheter ger Varberg kvaliteter som värderas högt på bostadsmarknaden.



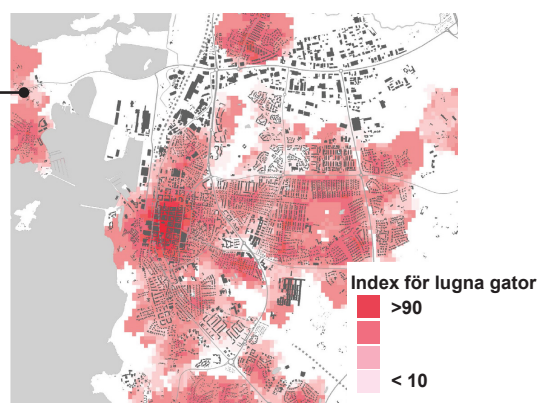
Närhet till park

Att bo nära ett trevligt välordnat grönområde med lekplatser och promenadmöjligheter värderas högt av bostadsköpare. Enligt studien av betalningsvilja för bostadsrätter i Halmstad vill man helst bo inom 150 meter från närmaste parkområde, det vill säga inom 1-2 minuters gångavstånd, för att det ska kännas attraktivt. Kartläggningen omfattar parker avsedda för vistelse samt iordningställda grönområden med klippt gräs som är större än 2500 kvm.



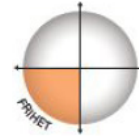
Lugna gator

Bostäder som ligger i kvarter där biltrafiken begränsats och där hastighetsbegränsningen är 30 km/h och lägre värderas högt. Det är således en kvalitet att i ett område som inte störs av biltrafiken. Samtidigt efterfrågas en stor mängd gator i närmiljön för upplevd tillgänglighet i gatunätet, men med låg hastighet. För att fånga denna kvalitet har ett sammanvägt index utformats, dels av längden 30-väg inom 300 m och dels av andelen 30-väg av den totala väglängden inom 300 m. Underlaget har hämtats från föreslagna hastighetsbegränsningar enligt Rätt fart i staden.



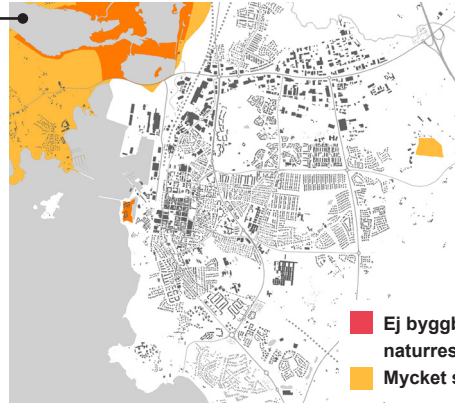
Begränsningar för förtätning

- Förtättningsfrihet



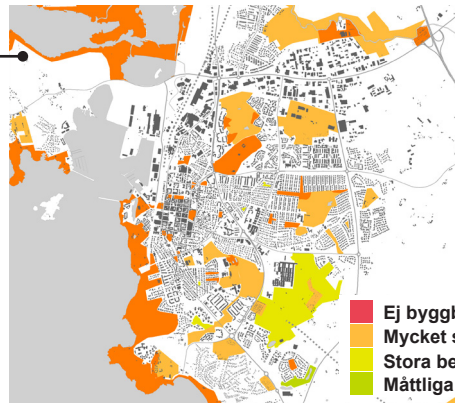
Naturskydd

Det finns höga naturvärden i och omkring Varberg. Getteröns fågelreservat är skyddat som Natura 2000-område, naturreservat och djur- och växtskyddsområde. Hela Getterön samt Prästgården i Träslöv är utpekade som riksintresse för naturvård.



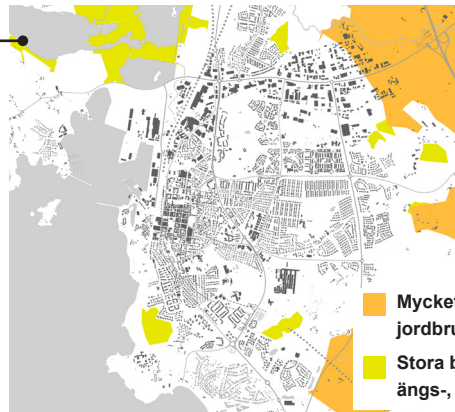
Rekreativ grönstruktur

Rekreativ grönstruktur omfattar de parker och grönområden som är värdefulla ur ett socialt och rekreativt perspektiv. Lekparker, parker, kyrkogårdar samt områden som är utpekade som särskilt värdefulla natur- och rekreationsområden kartläggs som ej byggbara. Övriga karterade områden innefattar bl.a. idrottsanläggningar, koloniområden, campingplatser och övriga natur- och rekreationsområden.



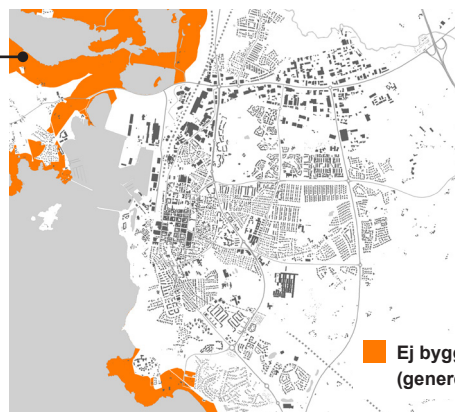
Värdefull ängs-, betes- och jordbruksmark

I Sverige graderas jordbruksmark i 10 klasser beroende på dess produktionsförmåga. I Halland klassas alla jordar med klass 6 och över som särskilt värdefulla. Stora områden i Varbergs omland utgör jordbruksmark klass 6 och kartläggs därför som en mycket stor begränsning för ny bebyggelse. Ängs- och betesmark som av Länsstyrelsen har klassats som värdefull finns i viss utsträckning. I realiteten utgör det ingen begränsning för förtätning inom Varberg då områdena till största del ligger utanför tätorten.



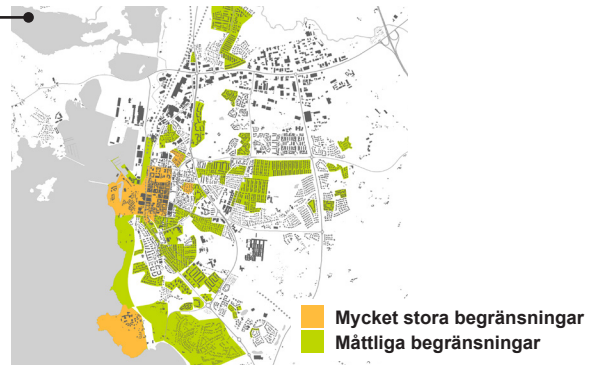
Strandskydd

Det generella strandskyddet vid kust, sjöar och vattendrag omfattar mark- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. På känsliga platser har strandskyddet utökats till 200 eller 300 meter, medan det i en del redan planlagda områden är borttaget. I kartan redovisas det generella och utökade strandskyddet för kust, vilket bedöms som ej byggbart.



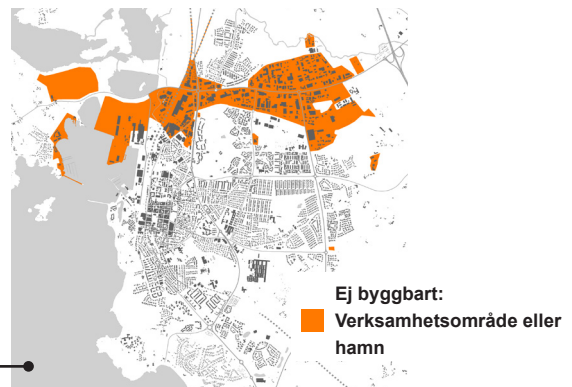
Kulturskydd

I Varberg finns många utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Innerstaden är av riksintresse för kulturminnesvård, där miljön ska skyddas från exploatering och förändring. Staden har även bevarandeplaner för kvarter med särskilt värdefull bebyggelsemiljö där det finns strikta bestämmelser för vad som får göras. Områden som finns beskrivna i "Stadens karaktärer" är enligt Byggnadsnämnden kulturhistoriskt värdefulla miljöer från olika tidsperioder. Ytterligare kulturskydd som bl.a. byggnadsminnen och byggnader utpekade i Länsstyrelsens bebyggelseinventering redovisas inte i kartan. Eftersom all befintlig bebyggelse innefattas av "bebyggd mark" (i avsnittet förtätningsutrymme) fångas dessa upp senare i karteringen och behöver inte redovisas här.



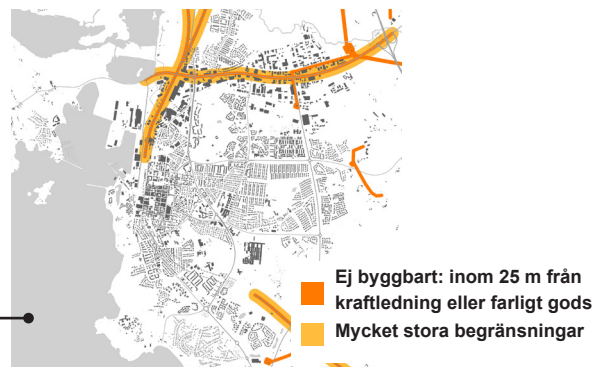
Verksamhetsområden

Verksamhetsområden kan innehålla störande eller skrymmande verksamheter som inte är lämpligt att blanda med bostäder. Kartläggningen omfattar verksamhets- och hamnområden som finns utpekade i översiktsplanen. Områden som omfattas av stadsutvecklingsprojektet kring Västerport undantas.



Skyddszoner

Järnvägen och primära transportleder för farligt gods medför skyddsavstånd och begränsningar för ny bebyggelse. Förutom längs den framtida dragningen av järnvägen så transporteras farligt gods till och från hamnen längs Värnamovägen. Även kraftledningar medför ett skyddsområde.



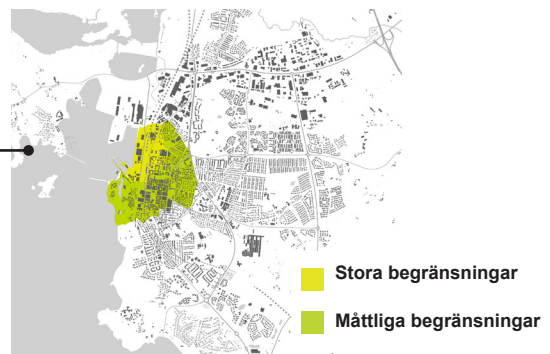
Riskområde översvämning

Varbergs hamn och Getterön klassas som riskområden för översvämning. Dessa riskområden medför vissa extra kostnader vid stadsutveckling, vilket kan ses som en begränsning för ny bebyggelse.



Riskområde förorenad mark

Stora delar av stadskärnan klassas som riskområde för förorenad mark. Risk för förorenad mark kan medföra kostnader för sanering och utgör därför en viss begränsning för nya bebyggelse.



Begränsningar för förtätning

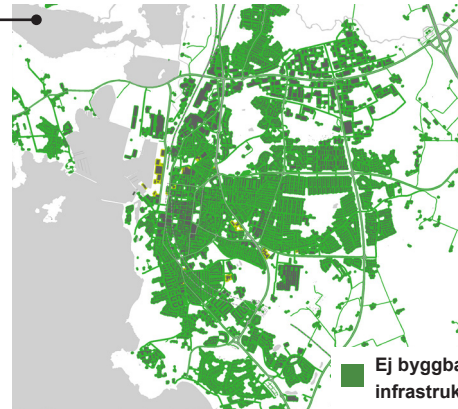
- Förtätningstrymme



Redan bebyggd mark

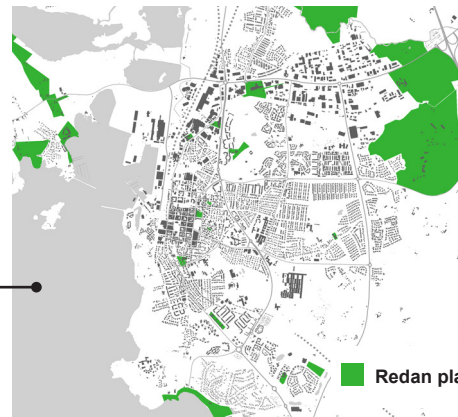
Redan bebyggd mark utgör en begränsning för ny bebyggelse då den redan är ianspråktagen och därmed har ett högt ekonomiskt värde.

I kartläggningen undantas befintlig bebyggelse som ligger inom stadsutvecklingsområdet Västerport samt inom vissa utpekade fastigheter med verksamheter i centrala lägen som skulle kunna motiveras att omvandlas och ersättas med flerbostadsbebyggelse. Inom dessa områden kommer en omvandling troligtvis att ske och kostnaden för att riva befintlig bebyggelse bedöms endast utgöra en måttlig begränsning. Undantaget är den gamla stationsbyggnaden som trots att den ligger inom Västerport inte bör rivas, då den är utpekad som värdefull.



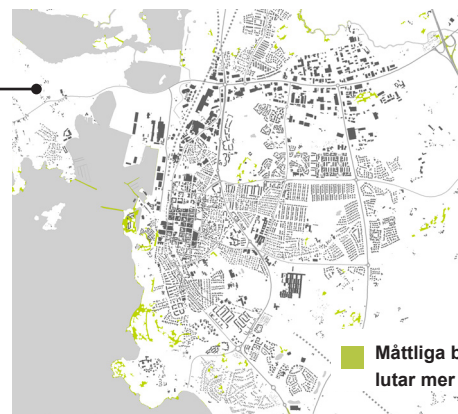
Redan planlagd mark

Detaljplaner som är under planering eller som nyligen har vunnit laga kraft ses som reserverad för bebyggelse och kartläggs därför som en begränsning.



Kuperad mark

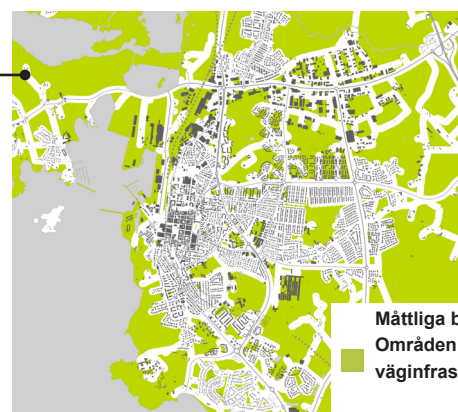
Kuperad mark utgör en begränsning för ny bebyggelse eftersom den är svårare och dyrare att exploatera. Markområdet inom Varbergs tätort är relativt plant och det är framförallt längs kusten som de kuperade områdena finns.



Avsaknad av infrastruktur

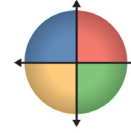
Avsaknad av gator i närheten av ny bebyggelse innebär ökade kostnader för infrastruktur i samband med exploatering. Att bygga ytor med god tillgång på infrastruktur innebär både mindre kostnader och effektivare resursutnyttjning.

I kartan redovisas områden som ligger längre än 50 meter från befintlig väginfrastruktur.



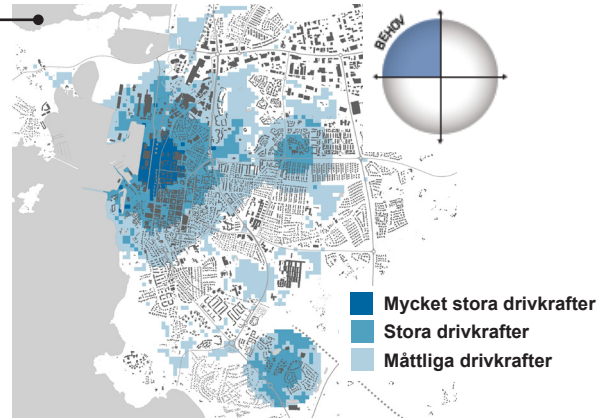
Summering

- Del för del



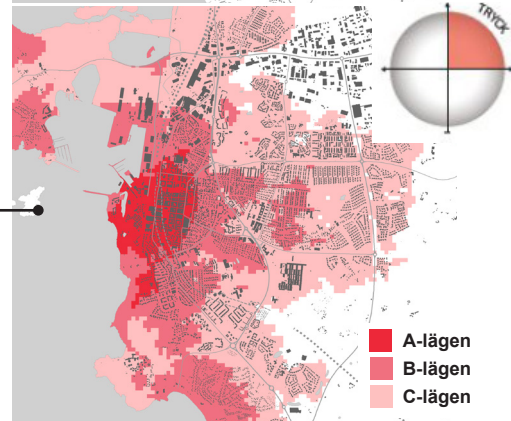
Det kommunala förtätningsbehovet

Förtätningsbehov avspeglar den exploatering som finns utpekad i kommunens strategiska dokument och som är nödvändig för att uppnå en hållbar stadsutveckling. Ett hållbart resande och minskade avstånd utgör incitament att förtäta i lägen nära Varbergs station, samtidigt som en mer sammanhållen bebyggelse och effektivare markanvändning kan uppnås genom att bebygga glappi stadens bebyggelse. Stadsutvecklingsområdet Västerport utgör en stor förtätningsresurs och de utpekade lokala centrumen Breared centrum och Håstens torg är i behov av lokalt underlag för en bärkraftig kommersiell och offentlig service.



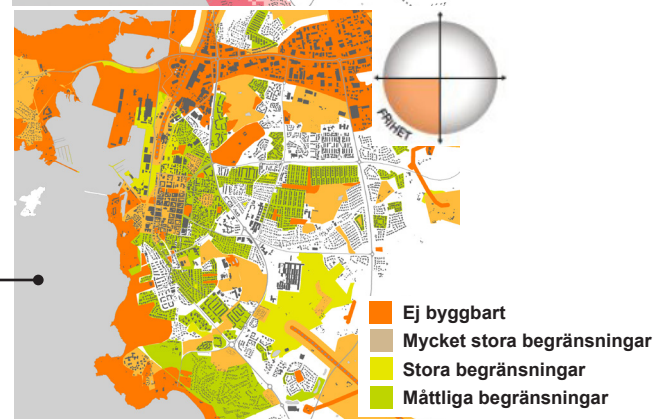
Det marknadsmässiga förtätningstrycket

Tidigare studier som Spacescape genomfört angående betalningsvilja för bostadsrätter i Halmstad ligger till grund för analysen förtätningstrycket. Studien baseras på faktiska överlåtelse och de lägeskvaliteter som visade sig ha signifikant betydelse på betalningsviljan för bostadsrätter var närhet till stadskärnan, närhet till havet, tillgång till lugnt trafikerade gaturum samt närhet till park. Kvaliteterna har sedan slagits ihop med viktning för vilken betydelse de visade sig ha för betalningsviljan.



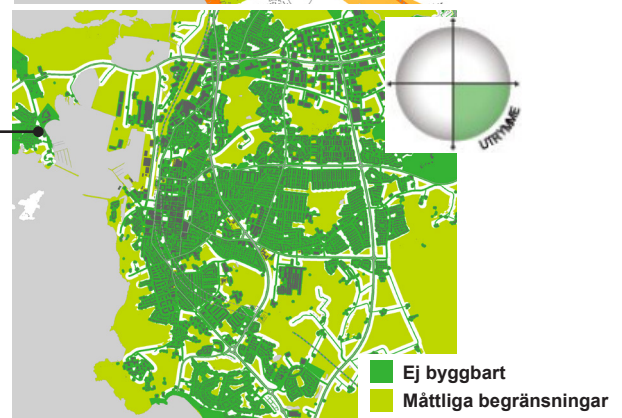
Förtätningsfrihet

Lagar, regleringar och planer är faktorer som påverkar förtätningsfriheten, som till exempel naturreservat, riksintressen, skyddsområden för kraftledningar och farligt gods, verksamhetsområden samt rekreativa grönområden.



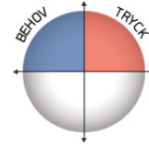
Förtätningsutrymme

Avsaknad av infrastruktur, förekomst av kuperad mark samt redan bebyggd och planlagd mark utgör begränsningar. Ur denna synpunkt är lättast att exploatera mark som redan ligger i anslutning till befintlig infrastruktur men inte upptas av redan bebyggd eller planlagd mark.



Summering

- Drivkrafter

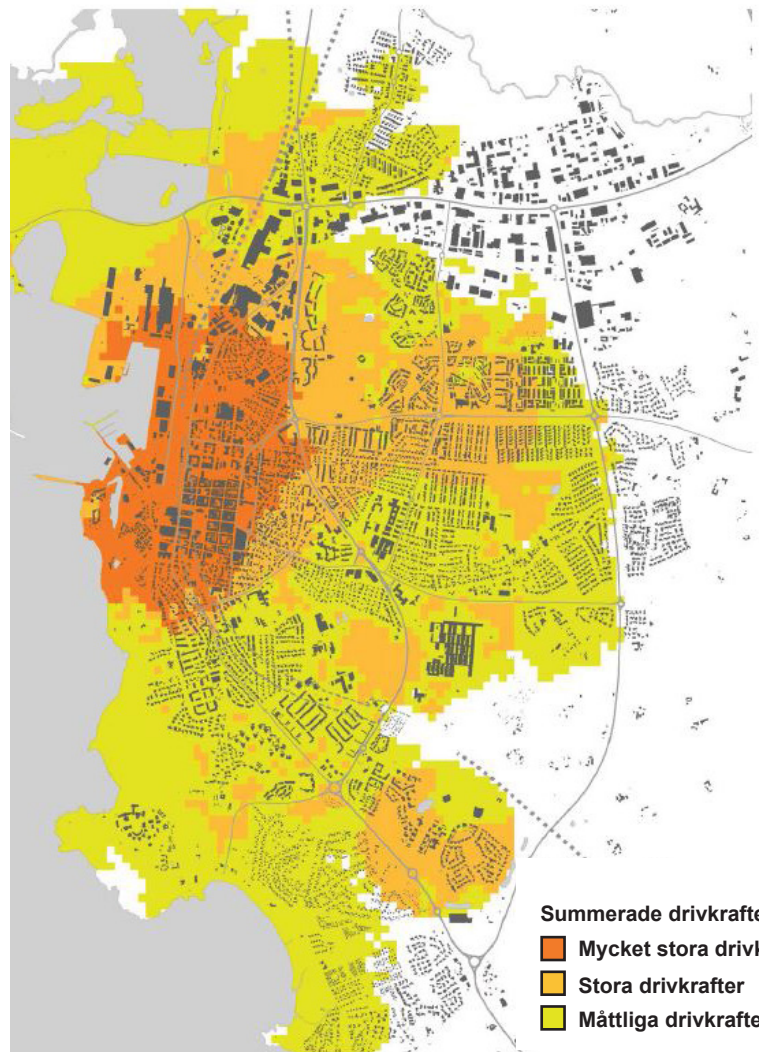
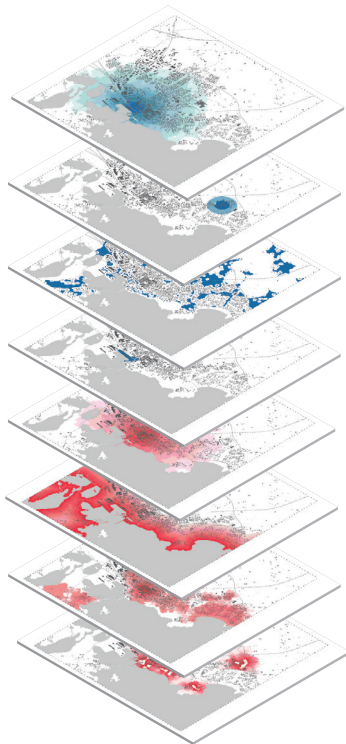


En summering av drivkrafterna i Varberg innebär en sammanvägning av kommunens inriktning om en hållbar förtätning och marknadens efterfrågan av bostäder. Där det finns både en politisk drivkraft och en efterfrågan från marknaden uppstår mycket stora drivkrafter.

De kommunala och marknadsmässiga drivkrafterna omfattar i stort sett samma områden, vilket förstärker det sammanvägda resultatet. Drivkraftskartan visar framför allt

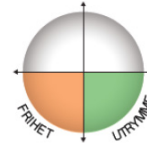
på mycket stora drivkrafter i och omkring stadskärnan. Stora drivkrafter finns också i de närmast omkringliggande områdena samt kring de lokala centrumen Håsten och Breared.

Den sammanvägda drivkraftskartan kan användas som underlag vid analyser och strategier för förtätning, dels genom förtätning inom befintlig bebyggelse och dels i form av förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden.



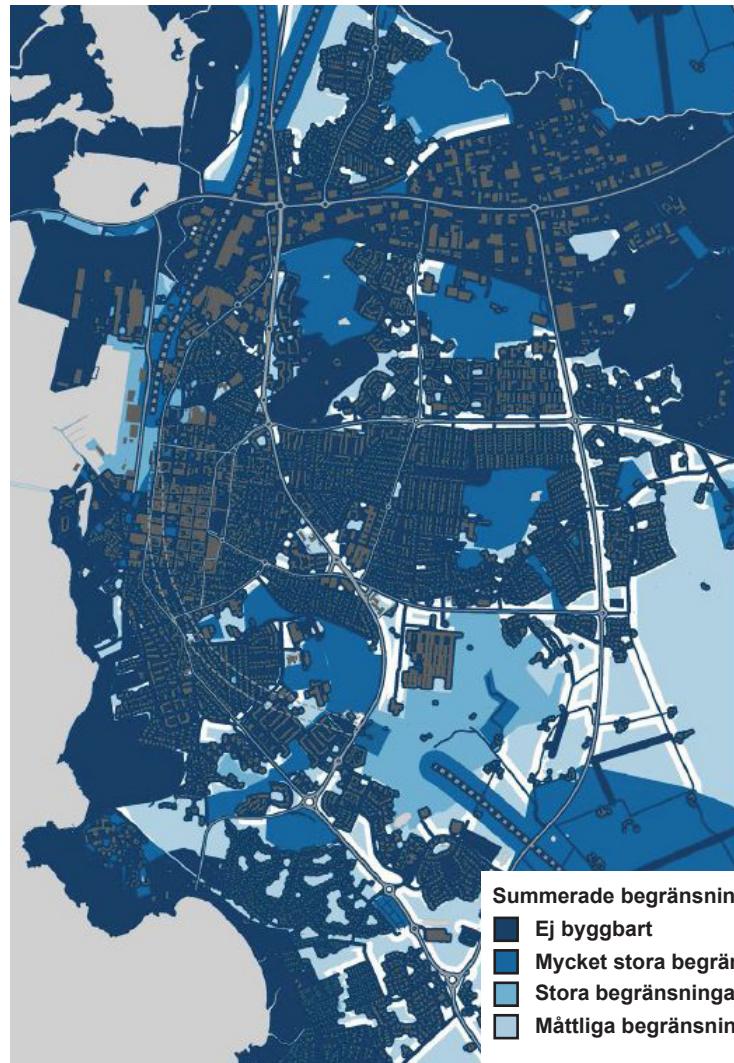
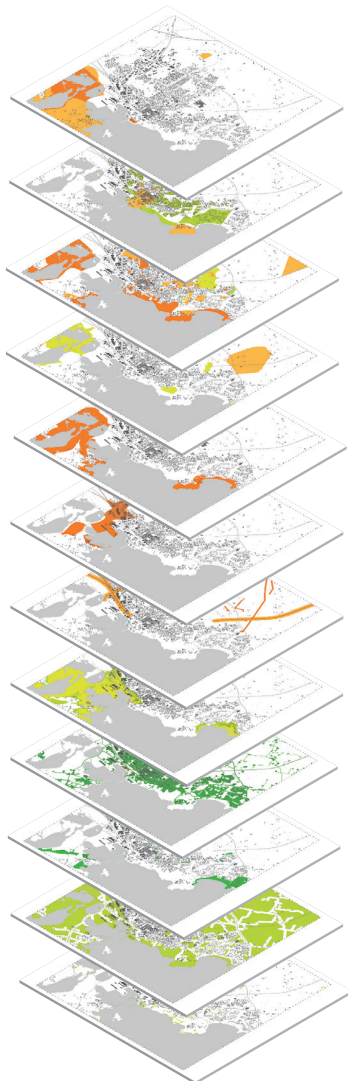
Summering

- Begränsningar



Vid summering av begränsningar kan det gesken av att förtätningspotentialen inom tätorten är kraftigt begränsad. Eftersom kartläggningen omfattar områden med redan befintlig bebyggelse kan begränsningskartan endast användas som underlag vid analyser och strategier för förtätning genom utveckling av nya områden/platser i staden. På ytor där drivkrafterna för förtätning överväger begränsningarna uppstår intressanta lägen att utveckla.

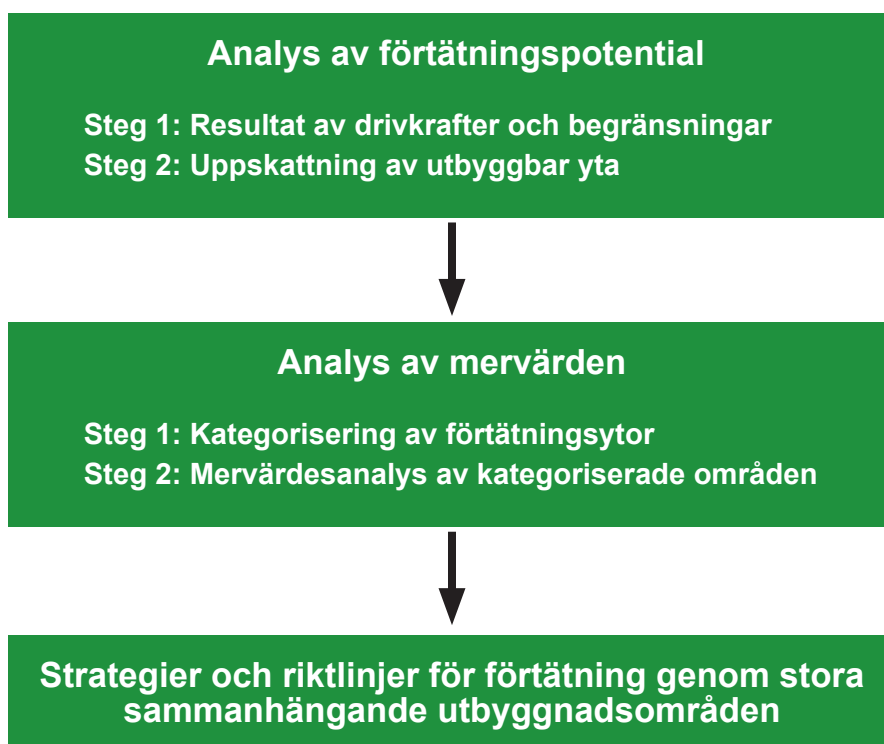
De sammanvägda kartläggningen visar att begränsningar för nya bebyggelseområden framför allt finns i stadens centrala och norra delar, samt vid kusten. Värt att notera är dock att ytor med måttliga eller inga begränsningar tillsammans innefattar en ansenlig mängd byggbar mark, inte minst i stadsutvecklingsområdet Västerport där det finns en stor och centralt belägen förtätningssyta. Det finns också ytor där drivkrafterna för förtätning till viss del överväger utpekade begränsningar.





Del 1

Förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden



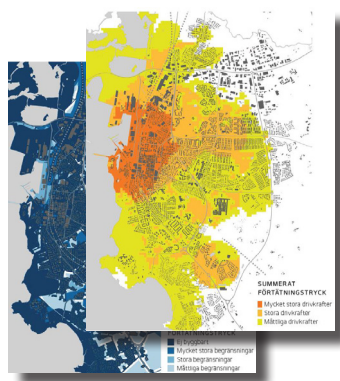
Analys

- Förtätningspotential

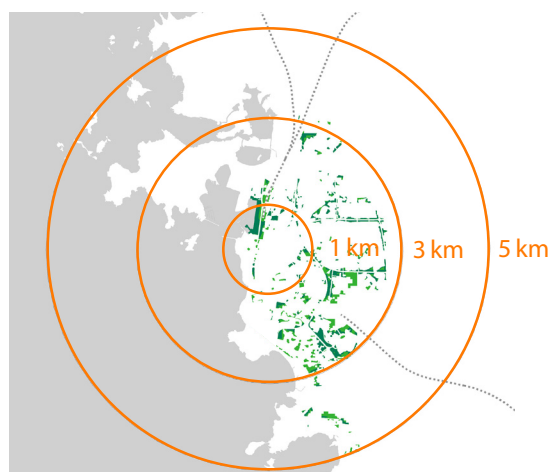
Förtättningsanalysen syftar till att ge kunskap om vilka rumsliga förutsättningar som finns för att förtäta i Varbergs tätort genom komplettering på nya obebyggda ytor. Analysen utgår från modellen i föregående kapitel.

Steg 1: Resultat av drivkrafter och begränsningar

Kartorna med drivkrafter och begränsningar slås samman för att studera vilka ytor som blir intressanta för förtätning. Här spelar viktningen av drivkrafter och begränsningar en viktig roll, för trots att stadsområdet ser ut att omfattas av stora begränsningar för förtätning så kan drivkrafterna för utvecklingen vara så pass starka att de ändå motiverar en utveckling och förtätning.



Resultatet av ytor där drivkrafterna för förtätning överväger begränsningarna och där det således uppstår intressanta lägen för förtätning redovisas på kartan till höger. Det finns en stor förtätningspotential inom 3 km från Varbergs stadskärna.



En övergripande uppskattning av byggbara förtätningssytor uppgår till ca 165 hektar.

Steg 2: Uppskattning av utbyggbar yta

För uppskattning av förtätningspotential i form av utbyggbar yta överlagras ytor för drivkrafter och begränsningar. Respektive drivkraft och begränsning viktas utifrån en bedömning av hur starka eller svaga de är i förhållande till varandra. Därefter dras yta av för gatu- och parkmark, ca 20 % för gatumark i stora kvarter och 20% för ny park i områden med parkbrist (mindre än 10 kvm per person inom 500 m). Det som återstår utgör möjliga förtätningssytor.

Analys

- Mervärden

Med hjälp av en mervärdesanalys ges möjlighet att särskilja olika förtätningsprojekt från varandra beroende på vilken betydelse projektet bedöms få för sin omgivning eller för staden som helhet. Mervärdesanalysen blir därmed ett underlag vid bedömningar av vilka förtätningsprojekt som bör prioriteras i staden. Tillsammans med förtätningsanalysen ligger den slutligen till grund för formandet av förtätningsstrategier för förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden.

Vad innebär mervärdesskapande förtätning?

Förtätning handlar inte bara om att bygga bostäder utan också om att skapa en god bebyggd miljö för de som bor, verkar och vistas i staden. Förtättningsprojekt ska bidra till att skapa ett mervärde, samtidigt som befintliga värden och kvaliteter tas tillvara. Med mervärdesskapande förtätning avses alltså den typ av förtättningsprojekt som inte bara bidrar till ökade kvaliteter för den enskilda platsen, utan som även tillför mervärden för omkringliggande områden eller i bästa fall för staden som helhet.

Det kan t.ex. handla om att förtäta för att bygga samman områden och på så vis bygga bort barriärer eller glapp i bebyggelsen. På så vis skapas en mer sammanhållen bebyggelse vilket kan bidra till ökad integration mellan olika stadsdelar samt till ett sammanhängande och mer attraktivt gång- och cykelnät. Sådana förtättningsprojekt kan dessutom bidra till ett större underlag för service på den specifika platsen och exempelvis skulle nya parker kunna anläggas, vilka kan ge ökade kvaliteter, såväl för den nya som för den befintliga bebyggelsen. Eventuell parkmiljö och nya serviceetableringar kan dessutom bli målpunkter för omkringliggande områden längre bort.

Att genom förtätning omvandla industriområden och utveckla nya stadsdelar kan, beroende på var de ligger samt hur det genomförs, skapa mervärden för staden som helhet. Omvandling i angränsning till stadskärnan, havet och i närheten av tågstationen innebär att fler ges tillgång till stadskärnans serviceutbud samtidigt som serviceunderlaget stärks. Det i sin tur kan skapa förutsättningar för nya typer av etableringar samt utveckling av platser som blir attraktiva och tillgängliga för alla som bor och verkar i staden. Boenden i närheten till omvandlingsområdet kan få en vackrare utsikt och rent generellt en mer kvalitativ närmiljö.

Förtätning som bidrar till att omvandla en storskalig eller trafikutsatt miljö till attraktiv stadsmiljö bidrar inte enbart till ett tillskott av nya bostäder, utan till ökade stadskvaliteter på den specifika platsen. Sett till staden som helhet kan det få positiva konsekvenser för den övergripande upplevelsen av en tät och sammanhängande bebyggelse.

Steg 1: Kategorisering av förtätningsytor

Samtliga identifierade förtätningsytor har kategoriserats genom att de har delats in i olika områden med liknande förutsättningar. Vid indelningen har hänsyn tagits till ytans storlek och läge i staden. Följande kategoriseringar har gjorts:

Västerport – Ytor som ligger inom och i direkt anslutning till stadsutvecklingsområdet Västerport.

Områden längs stråk – De förhållandevis stora utvecklingsbara ytor som kunnat identifieras i anslutning till vägarna Västkustvägen, Trädlyckevägen och Österängsvägen.

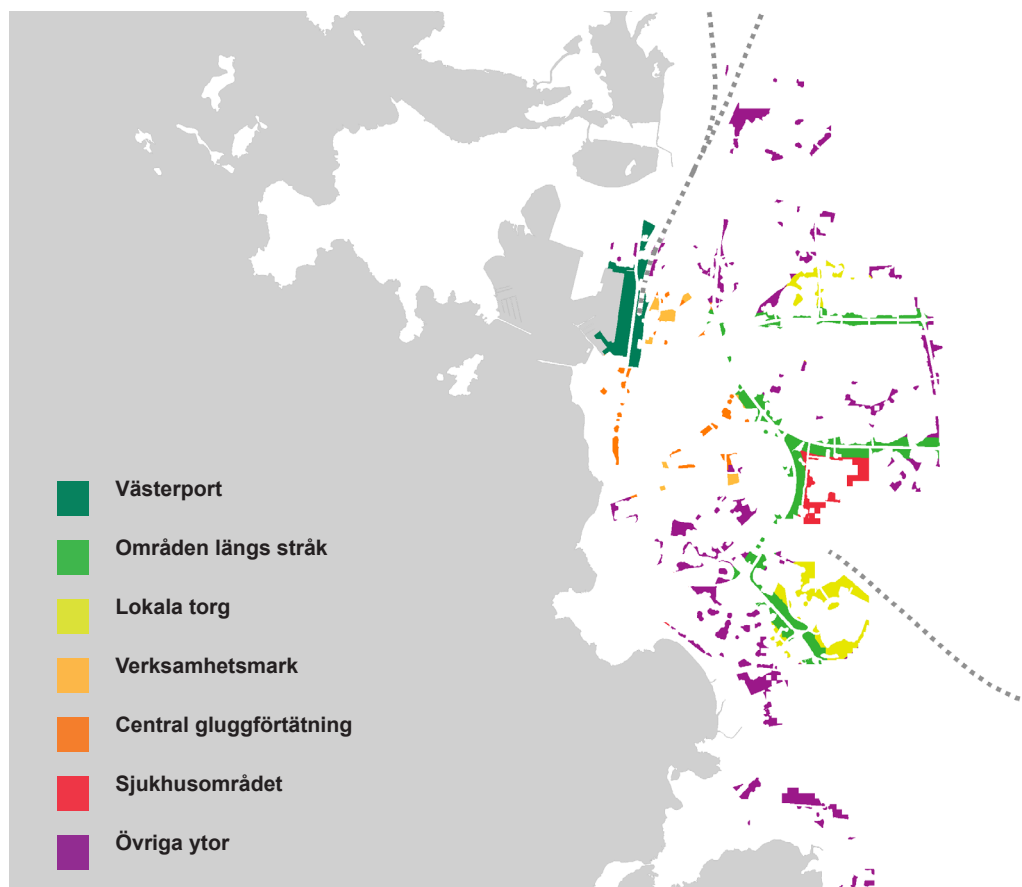
Lokala torg – Ytor inom 500 meter från Håsten torg och Breared centrum.

Verksamhetsmark – Centralt belägna verksamhetsfastigheter som pekats ut som utvecklingsbara.

Central gluggförtätning – Identifierade ”övriga förtätningsytor” inom 1 km från stadens centrum.

Sjukhusområdet – Identifierade större områden som innefattar stora sammanhängande ytor kring Sjukhusområdet.

Övriga ytor - Alla resterande ytor.



Steg 2: Mervärdesanalys av kategoriserade områden

Mervärdesanalysen omfattar samtliga kategoriserade förtätningsytor. En bedömning har gjorts för hur stor potential respektive kategori har att bidra till mervärdet för Varbergs tätort. I analysen studeras dels mervärdespotential och dels genomförbarhet. Mervärdespotentialen är viktig utifrån kommunens mål för stadskvaliteter och hållbara transporter, medan genomförbarheten är viktigt utifrån kommunens mål om utbyggnadstakt.

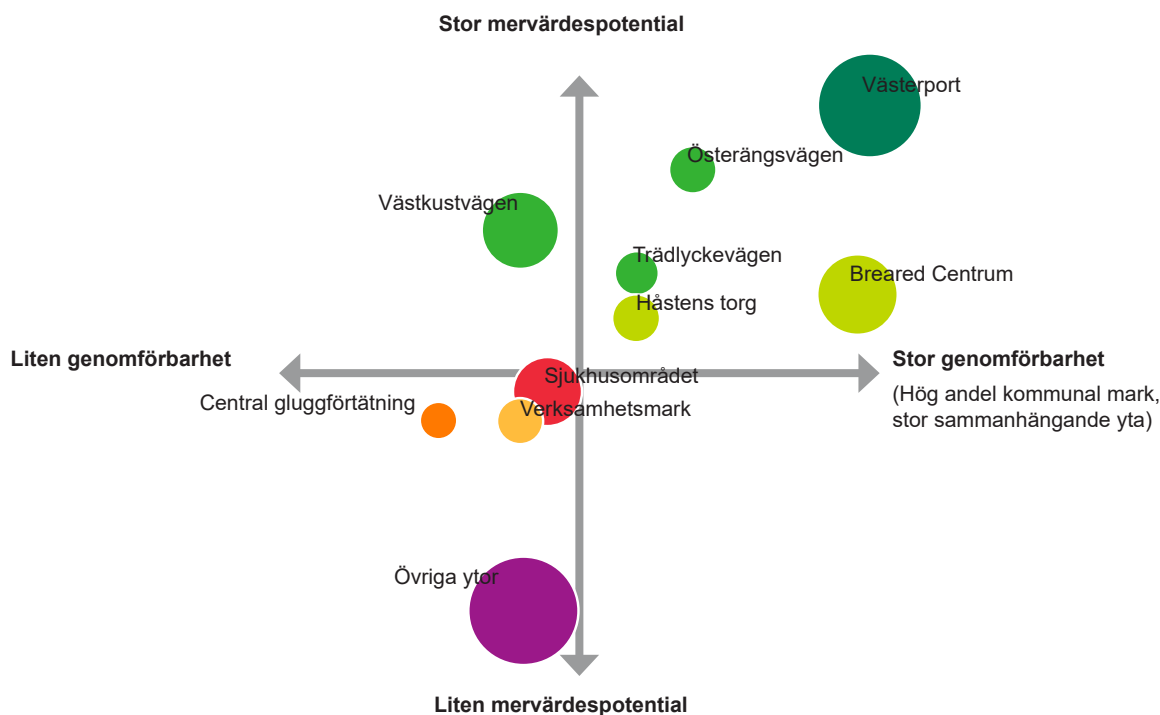
Vid bedömning av mervärdespotential studeras hur väl respektive kategori skulle kunna uppfylla följande kriterier:

- Levande stadskärna
- Levande lokala torg
- Tät sammanhållen bebyggelse
- Attraktivare stadsmiljö
- Attraktivare gång- och cykelnät

Vid bedömning av genomförbarhet studeras följande aspekter:

- Hur stor andel av området som ligger på kommunal mark
- Storleken på områdets sammanhängande yta

(Storleken på respektive kategori i diagrammet nedan visar områdets utbyggnadspotential i antal bostäder, dvs. ju större cirkel desto fler bostäder bedöms förtätningprojektet kunna inrymma).



Analys

- Slutsatser

De förtättningsområden som bedöms kunna bidra till störst mervärden för Varbergs tätort är:

- Området Västerport sticker ut på så vis att det bedöms kunna bidra till mycket stora mervärden för staden, samtidigt som det ger ett stort tillskott på nya bostäder och har hög genomförbarhet p.g.a. stor sammanhängande kommunalägd mark.
- Områden längs stråk, framför allt Österängsvägen och Trädlyckevägen.
- De lokala torg Breared centrum och Håstens torg.

Dessa förtättningsprojekt bör därför prioriteras och strategier för respektive område tas fram.

Strategier

Efter analyserna, där hänsyn har tagits till en mängd olika faktorer, föreslås tre prioriterade strategier för områden som uppskattas kunna bidra till ett stort bostadstillskott i centrala lägen, samtidigt som de bedöms medföra stora mervärden för staden som helhet. Områdena omfattas dessutom av förhållandevis stora och sammanhängande ytor samt en hög andel kommunal mark, vilket underlättar det fortsatta genomförandet.

Nedan görs kortfattade beskrivningar av respektive strategi. Dessa beskrivs mer utförligt på kommande sidor.

Utveckla Västerport till blandstadsdel

Att utveckla Västerport till blandstadsdel innebär stora möjligheter att skapa en attraktiv stadsmiljö samt att genom förtätning bidra till en mer levande stadskärna. Området innehåller stor sammanhållen kommunalt ägd mark och har därför hög genomförbarhet.

Omvandla vägar till stadslivsstråk

Att omvandla Trädlyckevägen och Österängsvägen till stadslivsstråk innebär möjligheter att skapa en mer stadsmässig gatumiljö och öka attraktiviteten i gång- och cykelnätet. Längs de utpekade stråken äger kommunen mycket mark.

Förtäta nära lokala torg

Kring Breareds centrum och Håstens torg finns flera lämpliga förtättningsområden, med hög potential att skapa mer levande torgytor och ett bättre utbud av närservice. Kring torgen äger kommunen mycket mark, framför allt vid Breareds centrum.



Strategi

- Utveckla Västerport till blandstadsdel

När hamnen flyttar och Västkustbanan förläggs i tunnel under staden möjliggörs för staden att växa mot vattnet. En omvandling av hamnområdet till blandstadsdel förväntas ge stora mervärden för staden som helhet och bedöms ha god genomförbarhet.



En utveckling av Västerport från industrihamn till blandstadsdel är stadens enskilt största förtätningsprojekt. Området uppskattas kunna inrymma ca 2000-2500 nya bostäder samt en stor mängd arbetsplatser, handel och service.

Västerport är det förtätningsprojekt som i störst utsträckning skapar förutsättningar för ett hållbart resande. Att tillskapa bostäder och arbetsplatser i direkt anslutning till tåg- och busstationen samt Varbergs stadskärna, innebär mycket goda förutsättningar för ett ökat kollektivt resande och minskat bilbehov. Närheten till stadskärnan och till befintligt gc-nät skapar dessutom goda förutsättningar för ett ökat gång och cyklande.

En utveckling av Västerport bidrar till ett mycket stort tillskott av boende och arbetande i direkt anslutning till stadskärnan, vilket ger förutsättningar för en mer levande stadskärna

såväl dagtid som kvällstid. Underlag för kommunal och kommersiell service ökar och fler ges tillfälle att ta del av stadskärnan och dess serviceutbud.

En utveckling av Västerport från industrihamn till blandstadsdel innebär också att tillgängligheten till havet och strandpromenaden ökar, vilket skapar stora mervärden för allmänheten, och bidrar till en attraktiv stadsmiljö.

Marken i Västerport ägs idag till stor del av kommunen och den stora sammanhängande ytan innebär goda möjligheter för en effektiv planprocess. Planeringen för Västerport har påbörjats.

Riktlinjer för förtätning

Följande riktlinjer ges för att kunna uppnå önskade mervärden:

- Blandad bebyggelse och blandade funktioner eftersträvas i kvarter och byggnader.
- Stadsdelen ska innehålla en blandning av olika storlekar och upplåtelseformer för bostäder.
- Verksamheter i bottenvåningar bidrar till en levande stadsdel.
- 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.

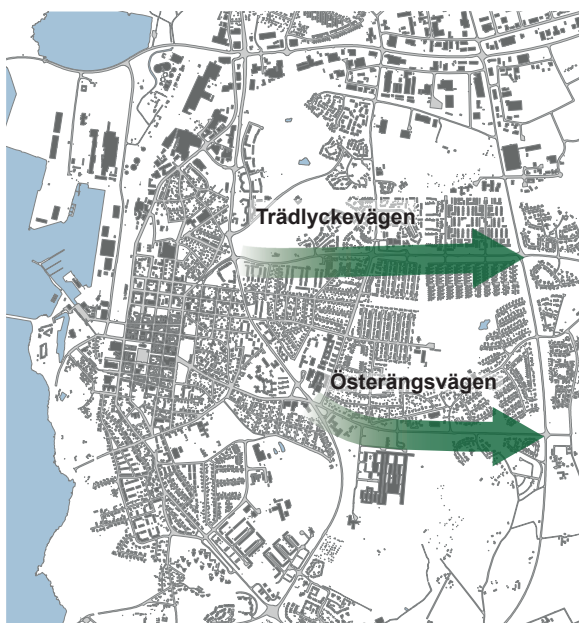


Illustration från samrådshandlingen för planprogrammet för Västerport. Källa: Made-Up

Strategi

- Omvandla vägar till stadslivsstråk

Att förtäta utmed stråk och omvandla storskaliga trafikområden till mer stadsmässiga miljöer kan ge stora mervärden för staden. Omvandlingen bedöms kunna generera en större mängd bostäder och kvalitativa stadsmiljöer samt främja ett hållbart resande.



Förtättningsanalysen visar att det finns stor potential att förtäta längs större trafikstråk i Varbergs tätort. En sådan förtätning skulle kunna ge stora positiva effekter, bl.a. för ett hållbart resande, en trygg och levande stadsmiljö och för ett mer effektivt nyttjande av resurser. Gemensamt för storskaliga trafikområden är att de med sina impedimentsytor och skyddszoner tar mycket mark i anspråk samt utgör barriärer i stadsmiljön. De är dessutom bildominerade och ogästvänliga för gående och cyklister. Att förtäta intill trafikområdena kan bidra till att minska barriäreffekten och skapa en mer sammanhållen bebyggelse samt en mer attraktiv stadsmiljö för staden som helhet.

En förutsättning för att skapa stadslivsstråk är att gatornas karaktär förändras samt att hastigheten sänks. Genom sänkta hastigheter kan bebyggelse tillåtas närmare gatan och mer

plats ges för gående och cyklister, samtidigt som barriäreffekten minskas.

För att skapa en stadsmässig miljö föreslås bebyggelsens fasader vara vända mot gatan, dvs. med entréer och fönster från offentliga lokaler ut mot gatan. Genom offentliga bottenvåningar skapas förutsättningar för etableringar av olika typer av verksamheter, vilket kan bidra till liv och rörelse i gaturummet samt ökad trygghet i stadsmiljön. Träd- och övriga växtplanteringar kan bidra till ett grönt och stadsmässigt intryck samt en god luftmiljö.

De stråk som har studerats att omvandlas är Västkustvägen, Österängsvägen och Trädlyckevägen. För att se vad en sådan förtätning får för konsekvenser för den övergripande trafiken har en trafikutredning genomförts, (se bilaga). Trafikutredningen har särskilt belyst konsekvenserna av en hastighetssänkning längs stråken eftersom detta setts som en viktig förutsättning för att uppnå en mervärdesskapande förtätning. Utredningen visar att möjligheterna för förtätning längs Västkustvägen är begränsade. En sänkning längs stråket inte är lämplig eftersom det fyller en viktig funktion för genomfartstrafik i staden. Vägar som i första hand pekas ut som lämpliga för omvandling till stadslivsstråk är därför Trädlyckevägen och Österängsvägen.

Trädlyckevägen och Österängsvägen är redan idag utpekade som arbetspendlingsstråk för cykel samt viktiga stråk för kollektivtrafiken. Samtidigt som förtättningsstrategin bedöms kunna bidra till att stärka ett hållbart resande med dessa trafikslag är det viktigt att vägarnas funktion som kollektivtrafik- och cykelstråk kan säkerställas

och utvecklas. Förtätning och omvandling av stadsmiljön längs stråken bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken med möjlighet till utökad turtäthet, samtidigt som det bidrar till en mer attraktiv miljö att vistas i.

Viss ökning av restid med fordonstrafik kan uppstå. Detta får sättas i relation till potentiella mervärden och kommunens viljeriktning om att skapa en tät och sammanhållen bebyggelse samt främja hållbara transporter. Föreslagen förtätning bedöms dock inte nämnvärt påverka framkomligheten i staden i sin helhet.

En stor del av de identifierade förtätningstorna kring stråken ligger på kommunalt ägd mark. De består också delvis av stora sammanhängande ytor vilket kan underlätta planeringsprocessen.

Förtätning kring stråken förutsätter en ombyggnad av berörda vägsektioner till en miljö med smalare körfält och ökat fokus på gång- och

cykeltrafikanter samt estetik. Ett helhetsgrepp behöver därför tas för varje större vägområde innan byggnation av bostäder sker.

Riktlinjer för förtätning

Följande riktlinjer ges för att kunna uppnå önskade mervärden:

- Hastigheten anpassas efter gatans funktion och korsningar skapas som är säkra för gång- och cykeltrafik.
- Bebyggelsen ska ha en tydlig framsida mot gatan. Detta kan exempelvis uppnås genom placering av entréer.
- 10 % av ytan på bottenvåningarna utmed gatan ska bestå av lokaler för verksamheter eller kontor.
- Korta avstånd mellan korsningar, där det finns bebyggelse intill gatan.



Omvandling av gata i Malmö. Bilden till vänster visar hur området ser ut i dag. Bilden till höger är ett fotomontage av omvandlingen av samma väg. Källa: Spacescape

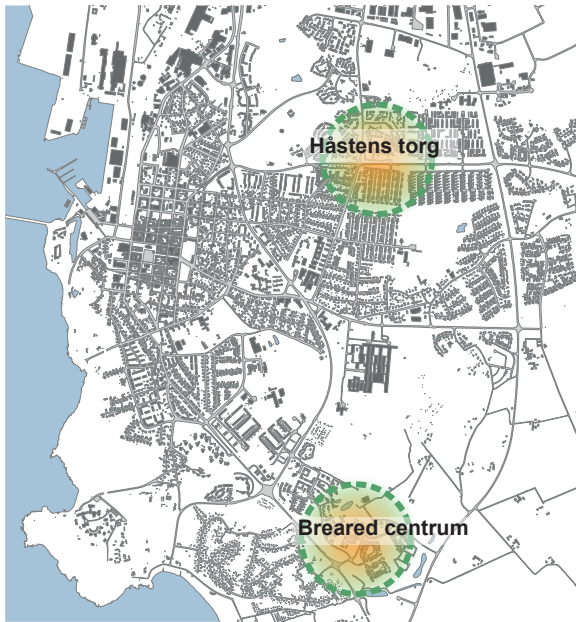


Omvandling av gata i södra Rosendal. Källa: Utopia Arkitekter. <http://www.utopia.se/se/projekt/sodra-rosendal>

Strategi

- Förtäta nära lokala torg

En förtätning nära de lokala torgen är önskvärd för att stärka det lokala serviceunderlaget. Mer närservice ökar attraktiviteten och minskar beroendet av bilen till vardags. Förtätningen kan dessutom stärka torgens funktion som mötesplats.



I den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet finns idag två utpekade lokala torg, vilka är Breared och Håsten. I takt med att Varberg växer och utvecklas kan det uppstå behov av nya servicepunkter, för vilka denna strategi kan komma att tillämpas.

En stor del av de identifierade förtätningssytorna kring torgen ligger på kommunalt ägd mark, vilket kan underlätta den fortsatta planeringsprocessen.

Strategin att förtäta nära lokala torg baseras på förtätninganalysen där endast komplettering på nya ytor identifieras. Det kan vara intressant att, framför allt vid Håstens torg, även studera hur en viss omvandling samt mindre kompletteringar inom befintliga kvartersstrukturer kan genomföras. För detta krävs fördjupade studier.

Vid Breareds centrum och Håstens torg finns idag redan befintliga förutsättningar och strukturer för lokal service. Att förtäta vid dessa platser skulle stärka serviceunderlaget och skapa förutsättningar för utveckling av förbättrade och mer attraktiva stadsmiljöer. Förtätningen kan bidra till nya serviceetableringar, förbättrad kollektivtrafik samt nya och utvecklade mötesplatser. Ett utbud av service vid Breared och Håsten kan dessutom avlasta och komplettera stadskärnan.

Lokala torg är viktiga, både för närservicen bland de boende, men även som mötesplatser i närområdet. Närheten till lokal service, som exempelvis vårdcentral skapar mervärden hos invånarna och ökar den sociala hållbarheten i staden. Det minskar dessutom behovet av bilresor.

Riktlinjer för förtätning

Följande riktlinjer ges för att kunna uppnå önskade mervärden:

- Exploateringsgraden kring de lokala torgen ska vara hög.
- Om möjligt ska nya gatukopplingar tillkomma inom förtätningssytorna, särskilt i närheten av stråk som ökar närheten mellan stadsrummen och till det lokala torget.
- I samband med förtätning bör befintliga offentliga platser och vistelsekvaliteter utvecklas. I synnerhet gäller detta Breared då kommunen här är en stor markägare.



Bilder från förtätning kring Håstens torg.

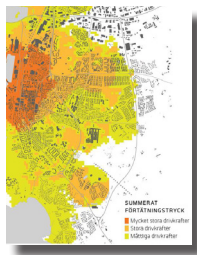


Illustration av förtätningsförslag kring Breareds centrum.



Del 2

Förtätning inom befintlig bebyggelse



Sammanställning och analys av förtätningstrycket

- Laga kraftvunna detaljplaner 2013- juni 2017
- Planbesked
- Pågående planläggning

Zonindelning och riktlinjer

- Zon 1
- Zon 2
- Zon 3

Förtätning inom befintlig bebyggelse

Förtätning i redan bebyggda områden, sker till stor del på privata initiativ när exploatörer eller fastighetsägare ansöker om planbesked. Det är därmed av stor vikt att kommunen tar fram ett förhållningssätt och riktlinjer som visar kommunens ambition och vilka värden som är viktiga vid förtätning av staden. Genom att ta fram riktlinjer för den förtätning som redan pågår finns goda förutsättningar för att skapa en mer sammanhållen bebyggelse. Genom att både uttrycka vad kommunen ställer sig positiv till och vill utveckla samt vilka värden som är viktiga att bevara kan en attraktiv och levande stadsmiljö uppnås.

Genom förnyelse och kompletteringar kan stadsområdet stärkas. Det kan resultera i mer blandad, tätare bebyggelse med närhet till tågstation, service, arbetsplatser och rekreation. Att bygga nytt genom att komplettera inom befintliga stadsdelar innebär att fler får möjlighet att bo och arbeta där. Det innebär också en möjlighet att tillföra funktioner och typer av bebyggelse som saknas i ett område.

Förutsättningarna för förtätning varierar i olika delar av stadsområdet. I innerstaden finns potential att omvandla tidigare industrimark som tex hamnen, samt ett mer effektivt utnyttjande av marken inom vissa områden. Utanför stadskärnan finns möjligheter att bygga på outnyttjade byggrätter i gällande planer, på lågutnyttjade grönytor samt att omvandla befintlig bebyggelse.

De goda förutsättningarna för en mer sammanhållen bebyggelse som finns i stadsområdet kan bidra till kortare gångavstånd mellan exempelvis bostaden och arbetsplatsen eller mellan bostaden och livsmedelsbutiken. En tätare stad med fler invånare innebär att underlaget för kollektivtrafik och service ökar. I Varberg innebär de korta avstånden även närhet till havet och till rekreationsområden. Stadsområdet ska därför planeras för att underlätta för att de korta resorna sker med andra transportmedel än bil.



Sammanställning och analys

- Förtätningstrycket i Varberg 2013 - 2017

För att ta reda på i vilket grad förtätning inom befintlig bebyggelse skett i Varberg har en sammanställning gjorts över lagakraftvunna detaljplaner 2013 - juni 2017, positiva och negativa planbesked 2015 - juni 2017 samt pågående detaljplaneläggning, genomförts.

I den sammanställning som gjort har detaljplaner som inneburit någon form av bostadsbyggnation tagits med.

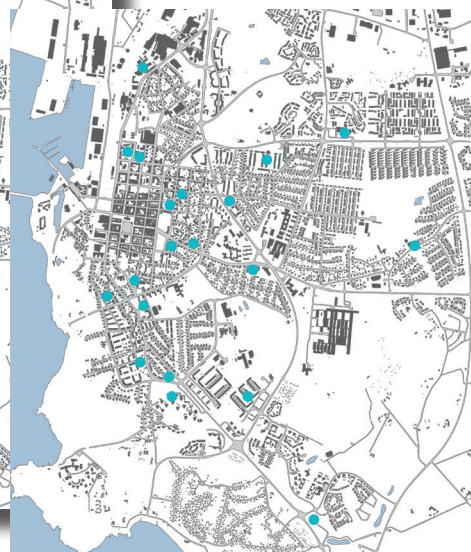
- 25 detaljplaner inom 3 km från stadskärnan, har vunnit lagakraft mellan 2013 fram till juni 2017.
- Sammantaget pågår 20 planärenden (både positiva planbesked och pågående detaljplaneläggning)
- 4 negativa planbesked har getts.



Lagakraftvunna detaljplaner



Negativa planbesked



Pågående planarbete och positiva planbesked

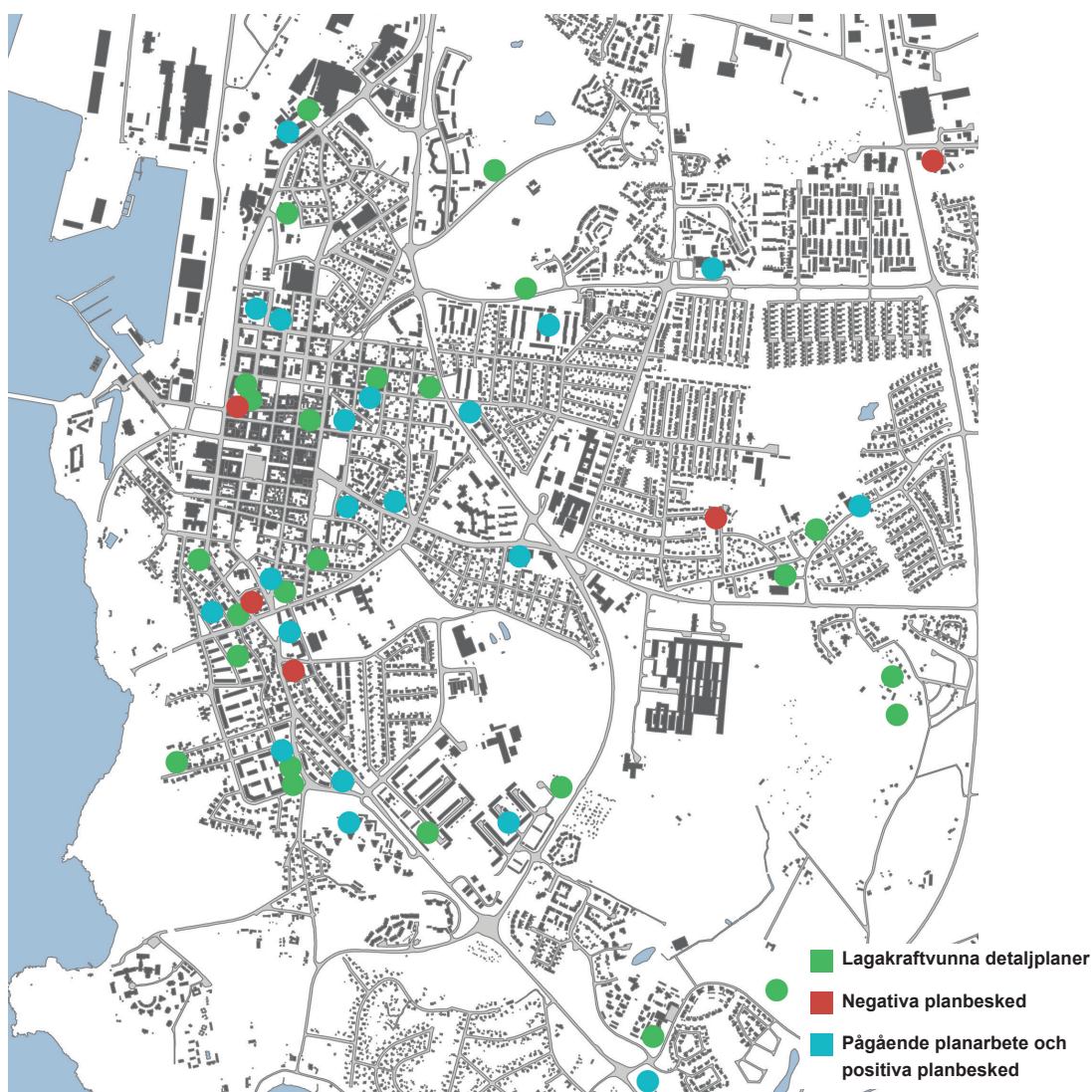
Sammanställning av planärenden

Av alla pågående och genomförda förtätningsprojekt så förekommer fyra planärenden inom Varbergs stadskärna. Dessa planer har alla inneburit mindre kompletterande projekt eller projekt där en byggnad har ersatts av en ny med högre exploateringsgrad.

Majoriteten av alla planärendena ligger utanför stadskärnan men i dess direkta närhet, i en zon runt omkring. I detta område handlar planärendena främst om att öka exploateringsgraden inom befintlig bebyggelse genom att ersätta villor med flerbostadshus. I denna zon förekommer 25

planärenden. Flertalet av projekten i denna zon omfattar fler än en fastighet.

På lite längre avstånd från stadskärnan, men inom 3 km från den förekommer 19 planärenden. Flera av dessa är projekt som är av storskalig karaktär, tillskapar ett större antal bostäder och som omfattar mer än en fastighet. Flera av projekten i bland annat Sörse, Breared och i anslutning till Trädlyckevägen är projekt på mark som tidigare inte har varit exploaterad och/eller använts för parkeringsändamål. Ett fåtal planärenden har legat inom befintlig villabebyggelse.



Sammanställning av planärenden

Zonindelning

Såväl kartläggningen av drivkrafter och begränsningar som sammanställningen av planärenden visar på ett högt förtätningstryck inom olika delar av stadsområdet. Kommunen är därför i stort behov av riktlinjer för vilken typ av förtätning som bör tillåtas i olika delar av stadsområdet.

En indelning har därför gjorts i följande tre zoner:

- Zon 1 - Varbergs stadskärna
- Zon 2 - Central omvandling
- Zon 3 - Förtätning inom 3 km

På nästkommande sidor beskrivs de tre zonerna och riktlinjer för dessa.



Zon 1

- Varbergs Stadskärna



Varbergs stadskärna, inklusive Esplanadområdet, är av riksintresse för kulturmiljövård vilket ställer särskilda krav på hänsyn. Inga förändringar som väsentligt ändrar dess karaktär får göras. Stadskärnans väl avgränsade rutnätsplan från 1600-talet är bevarad. Inom riksintresseområdet ingår även Platsarna, fästningen, stenbrottet, societetsrestaurangen med park, kallbadhuset, hamnmagasinet och tullhuset, som utgör värdefulla delar i den kulturhistoriska miljön. För stadskärnan finns underlag framtaget för hur området ska kunna utvecklas utan att förvanskas.

Inom stadskärnan finns även ett antal värdefulla natur- och rekreationsområden som är viktiga att bevara.

Förtätningspotential

Stora delar av området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Fokus inom området ligger på bevarande av befintliga miljöer och här finns därför låg potential för förtätning, annat än enstaka komplettering.

Riktlinjer för förtätning

- Stadskärnan ska utvecklas varsamt med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, kontor, handel och service.
- Ny bebyggelse eller ombyggnader ska anpassas till rutnätsstadens skala och karaktär.
- Förtätning inom detta område innebär mindre, kompletterande projekt.
- Lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och prövas i varje enskilt fall.
- Inom området finns höga kulturhistoriska värden. Vid komplettering och förnyelse ska hänsyn tas utifrån framtaget underlag i Stadens karaktärer (godkänd av BN 2012) och Varbergs stadskärna (godkänd av BN 2012).
- För att bevara och stärka en levande stadskärna bör möjligheterna för butiker och lokaler i bottenvåningarna prövas vid planläggning.
- Torg och parker ska bevaras och stärkas, då de utgör viktiga funktioner i staden.



Zon 2

- Central omvandling



Området ligger i anslutning till stadskärnan med blandad bebyggelse i varierande ålder och karaktär. Östermalm, Södra Villastaden och Oskarsdal är värdefulla stadsdelar som utgör tydliga exempel på de villastäder som växte fram kring stadskärnan under slutet av 1800 - och början av 1900-talet.

Strax norr om stadskärnan ligger Esplanadområdet. Till skillnad från den äldre stadskärnan, karaktäriseras Esplanadområdet av ett mer öppet bebyggelsemönster med fristående byggnadskroppar och öppna kvarter. Under 1900- och 2000-talet har området successivt kompletterats med nya byggnader. Bebyggelsen har därför i flera avseenden förändrats och området ger idag en splittrad karaktär. I norra delen av området ligger även områdena Norrdal, Norrmalm och Oskarsdal som har höga kulturhistoriska värden.

Strax söder om stadskärnan finns tydliga årsringar från stadens utveckling med många karaktärstypiska byggnader. Inom området finns både tidstypiska objekt, bevarandevärda miljöer

och samtidigt starka drivkrafter för förtätning.

Längst i söder mellan Bandholtzgatan och Södra vägen/Almers väg finns ett område som till övervägande del består av större flerbostadshus i större kvartersstruktur. Området har stora kvaliteter då det ligger både nära centrum och nära havet. Karaktären i området stödjer en högre exploatering och en förtätning av flerbostadshus.

Öster om Södra vägen/Almers väg har bebyggelsen en enhetlig och tidstypisk karaktär vilket försvårar förtätning.

Förtätningspotential

I området närmst Varbergs stadskärna är förtätningstrycket stort och det finns stor potential för förtätning och omvandling till en mer stadsmässig bebyggelse med kvartersstruktur. Inom detta område behöver staden utvecklas från generellt sett gles och låg bebyggelse på ca 2 våningar, till mer stadsmässig kvartersstruktur om ca 4 våningar.

Strax norr om stadskärnan ligger Esplanadområdet som har hög förtätningspotential. Även norr om Esplanadområdet kring Birger-Svenssons väg är förtätningspotentialen hög. Utvecklingen av området drivs av det stationsnära läget och kopplingarna till stadskärnan och Västerport. Det finns därför en stor potential för mervärdesskapande stadsutveckling i området. Inom kvarteren mellan Bandholtzgatan och



Södra vägen/Almers väg finns stora möjligheter att förtäta som i sin tur kan bidra till stora mervärden i närområdet.

Villabebyggelsen utmed Hästhagaberget är exponerat mot kusten och gränsar till strandpromenaden, vilket gör bebyggelsen känslig för kompletteringar. Stråket längs Rosenfredsgatan är utpekad i "Stadens Karaktärer" och bedöms inte ha samma potential för förtätning. Även öster om Södra vägen/Almers väg är förtätningspotentialen lägre då bebyggelsen är har en enhetlig karaktär.

Riktlinjer för förtätning

- Den blandade bebyggelsen ska utvecklas successivt genom omvandling, påbyggnad, och byggnation på ytor som idag inte nyttjas fullt effektivt.
- Tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den aktuella platsens specifika förutsättningar.
- Kommunen är positiv till en omvandling till kvartersstruktur med stadsmässig karaktär.
- Lämplig exploateringsgrad beror på den omgivande miljön och prövas i varje enskilt fall. Kommunen är i denna zon positiv till en omvandling som innebär en genomsnittlig förändring från 2-vånings- till 4-våningsbebyggelse för stadsområdet som helhet.
- För att projekt ska kunna motiveras ur ett kommunalekonomiskt och mervärdesskapande perspektiv ska detaljplaner omfatta ett större område, minst på kvartersnivå, för att nyttja resurser på bästa sätt. Detaljplanering för enstaka fastighet ska undvikas.
- Varje förtätningprojekt ska ha en högre exploateringsgrad än tidigare.



- Inom området finns kulturhistoriska värden. Vid komplettering och förnyelse ska hänsyn tas utifrån framtaget underlag i Stadens karaktärer (godkänd av BN 2012) och Varbergs stadskärna (godkänd av BN 2012).
- Kommunen är positiv till förtätning och omvandling som skapar möjligheter för butiker och lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till liv och rörelse i gaturummet.
- I takt med att staden växer kan utvidgning av serviceutbudet ske i direkt anslutning till stadskärnan samt på strategiska platser och stråk, som exempelvis längs Birger Svenssons väg och längs Rosenfredsgatan.
- Kommunen är positiv till förtätningprojekt på ineffektivt nyttjade ytor, såsom markparkering.
- Torg och parker ska bevaras och stärkas, då de utgör viktiga funktioner i staden.
- Förtätning som har negativ påverkan på befintliga kvalitativa grönytor ska kompenseras.
- Vid förtätning ska gröna kopplingar och platser värnas i enlighet med kommunens Grönstrategi och FÖP Stadsområdet.

Zon 3

- Förtätning inom 3 km



Inom tre kilometer från Varbergs stadskärna ligger en mängd olika bostadsområden med olika karaktär, skala och täthet. Flerbostadshus och radhus finns främst i områdena Brunnsberg, Håsten, Breared, Trädlyckan, Sörse och Apelvikshöjd. Till de större områdena med friliggande villor hör Karlberg och Lilla Träslöv.

Förtätningspotential

Inom tre km från stadskärnan finns möjligheter att förtäta inom befintlig bebyggelse. En viss förtätningspotential finns kring området Trädlyckan, där bebyggelsen ligger på närmare avstånd till centrum och där den befintliga bebyggelsen är av större skala. Områdets förutsättningar möjliggör dock ingen storskalig förtätning. Potential för förtätning finns även i de storskaliga bostadsområdena Sörse och Apelvikshöjd.

Riktlinjer för förtätning

- Den blandade bebyggelsen ska utvecklas successivt genom komplettering inom

befintliga strukturer och på nya ytor.

- Vid komplettering inom befintliga strukturer, såsom småskalig villabebyggelse, ska hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse avseende karaktär och skala.
- Vid komplettering på nya ytor kan projekt av mer storskalig karaktär prövas. Med storskaliga projekt avses både höga hus och större områden. Hänsyn tas till platsens förutsättningar och särskilt den omkringliggande bebyggelsen.
- Kring Österängsvägen och Trädlyckevägen ska en stadsmässig gatumiljö eftersträvas med hög exploateringsgrad. Se strategi Omvandla vägar till stadslivsstråk.
- Kring de lokala torgen ska förtätning ske främst med flerbostadshus, vilka skapar förutsättningar för service. Se strategi för Förtätning kring lokala torg.
- Inom området finns kulturhistoriska värden. Vid komplettering ska hänsyn tas utifrån framtaget underlag i Stadens karaktärer (godkänd av BN 2012).
- Förtätning som bedöms få negativ påverkan för framkomligheten på prioriterade genomfartsvägar (Västkustvägen och Österleden) ska undvikas.
- Förtätning i anslutning till befintlig kollektivtrafik och som främjar ett hållbart resande uppmuntras.
- Vid förtätning ska hänsyn tas till befintliga kvalitativa grönytor och rekreationsområden.
- Förtätning som har negativ påverkan på befintliga kvalitativa grönytor och rekreationsområden ska kompenseras.
- Vid förtätning ska gröna kopplingar och platser värnas i enlighet med kommunens Grönstrategi och FÖP Stadsområdet.

Konsekvenser

Konsekvenser av föreslagen förtätning

I det här avsnittet redogörs för de konsekvenser föreslagen förtätning kan tänkas innebära. Här presenteras också ett nollalternativ som beskriver konsekvenserna av att inte förtäta Varberg, eller om strategier för förtätning saknas.

Nollalternativ

Varberg kommer att fortsätta att växa, dels genom nya utbyggnadsområden utanför staden och dels genom förtätning. Dock finns det stor risk att denna typ av förtätning sker ad hoc och att många och viktiga kvaliteter och bevarandevärda miljöer går förlorade.

Att inte förtäta inom tre kilometer innebär att risken är större för spridd bebyggelse. Detta i sin tur leder till en dålig hushållning av resurser, då mer mark tas i anspråk samt att natur- och jordbruksmark exploateras. Att bygga på längre avstånd från stadskärnan skapar dessutom sämre förutsättningar för gång-, cykel och kollektivtrafik.

Utan strategi finns risk för att många mindre projekt som inte märkbart bidrar till att uppnå kommunens mål om tillväxt och bostadsbyggnation.

Förtätning enligt förtätningstrategin

Mer blandad stad

Genom förtätningstrategin ges möjlighet att tillföra nya funktioner och typer av bebyggelse som saknas i ett område, t.ex. arbetsplatser i bostadsområden eller bostäder i kontors- och serviceområden. Det ges också möjlighet att tillföra nya boendeformer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer i ett område, vilket bidrar till ett mer varierat bostadsutbud och därmed en mer socialt hållbar bostadsmarknad. Exempelvis kan flerbostadshus, i form av stadsvillor och stadsradhus, tillföras i villadominerade områden.

Fler boende i staden bidrar till en mer levande och trygg miljö. Den bostadsnära miljön kan förbättras genom att nya mötesplatser tillskapas samt att närmiljön blir tryggare och får en starkare identitet.

Dock finns risk att gentrifiering uppstår när förtätning sker i för stor utsträckning och i för snabb takt, då billigare bostäder i sämre skick ersätts.

Mer sammankopplad stad

Förtätning kan användas för att bygga bort s.k. glapp i bebyggelsen och därmed skapas en mer sammanhängande bebyggelse. Att bygga bort ineffektivt nyttjade mellanrum skapar en kontinuitet i bebyggelsen, områden länkas samman och tryggare passager och stadsmiljöer skapas. Det leder till minskade barriärer i stadsmiljön, ökad social integration mellan olika stadsdelar samt förbättrade förutsättningarna för ett attraktivt gång- och cykelnät.

Genom att förtäta längs torg och stråk kan Varberg få en mer sammanhängande bebyggelse.

Förändrad stadsbild

När områden omvandlas och bebyggelsestrukturer kompletteras sker en förändring av stadsbilden. Denna förtätningstrategi förespråkar ett förhållandevis restriktivt förhållningssätt till förtätning inom den innersta stadskärnan. Dock finns större möjligheter till omvandling i den närmsta zonen kring stadskärnan. Utvidgning av stadskärnan enligt denna förtätningstrategi leder till att den stadsmässiga karaktären sträcker sig längre ut. Den blandade innerstadskaraktären utvidgas till att omfatta fler områden. Utbyggnad av Västerport till tät stadsbebyggelse kan få stor betydelse för stadssiluetten samt för upplevelsen av staden.

Med hänsyn till kulturmiljön

Förändringar av stadsbilden kan vara en känslig fråga, framför allt för de som bott och verkat i staden under en längre tid. Det kan dessutom få negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det är viktigt att ha respekt för den äldre bebyggelsen, såväl enstaka byggnader som för större sammanhängande miljöer, och vara medveten om att de berättar om en tid och historia av speciella byggnadsvärden, levnadsförhållanden eller planeringsideal. Här är det viktigt att kommunen har bra planeringsunderlag som stöd för beslut om förändringar i stadsmiljön. Kommunen måste också kunna beskriva konsekvenserna av den specifika förändringen samt varför förändringen är motiverad utifrån ett allmänt intresse. Denna förtättningsstrategi innebär att ett helhetsgrepp tas och att negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö kan minimeras.

Förändrade boendekvaliteter

Utbyggnad enligt förtättningsstrategin kan leda till både positiva och negativa boendekvaliteter. Det är viktigt att vid förtättningsprojekt vara medveten om vilka kvaliteter och brister som påverkas samt att förtätningens positiva effekter kan uppväga eventuella nackdelar. I vissa fall kan det vara nödvändigt att erbjuda olika typer av kompensationsåtgärder.

Förtätning kan på ett negativt sätt påverka de boendes utsikt, sol- och skuggförhållanden samt insyn. Risk finns också att ytor som betraktats som outnyttjade, men som egentligen används för spontana aktiviteter i närområdet, exploateras och därmed går förlorade.

Påverkan på boendekvaliteter behöver utredas vidare i det fortsatta planeringsarbetet.

Ökat underlag för service

Med förtättningsstrategin ges möjlighet för fler människor att bor och arbeta på samma yta, vilket både ökar underlaget för befintlig service och kollektivtrafik, men även skapar förutsättningar

för etablering och utveckling av nya servicepunkter, skolor och fritidsanläggningar m.m.

Ökat underlag i ett område kan i vissa fall vara avgörande för en viss typ av verksamhet att överleva på platsen eller för en busslinje att överhuvudtaget fortsätta trafikeras. Men det kan också leda till en utökning av service på platsen samt att fler funktioner klustras och en ny servicepunkt utvecklas. En specifik busslinje behålls inte bara, utan skulle även kunna erbjudas högre turtäthet.

Hushållning med mark och infrastruktur

Genom förtättningsstrategin ges möjlighet för nya bostäder och verksamheter att byggas utan att värdefull jordbruksmark tas i anspråk.

Det innebär också ett betydligt mer effektivt nyttjande av befintliga resurser, som bl.a. infrastruktur såsom vägar, ledningsnät och annan service. Dock är det viktigt att tänka på att befintlig infrastruktur kan överbelastas och inte hinner bytas ut i takt med förtätningen.

Kapacitetsproblem

Förtätning innebär fler människor på samma yta och som nyttjar samma ytor och funktioner. Det innebär bl.a. ett ökat slitage på befintliga grönytor, gång- och cykelvägar och andra offentliga miljöer, samt ett ökat tryck på förskolor, skolor, olika typer av vårdinrättningar samt fritidsanläggningar, men också att kapaciteten på befintligt VA- och elnät kan vara otillräcklig. Behov av mark för en utökad och framtida kommunal service behöver beaktas.

Utbyggnad enligt förtättningsstrategin medför en ökad andel hårdgjorda ytor i staden. Det är därför viktigt att kommunen har en plan för hur omhändertagandet av den ökade mängden dagvatten ska kunna hanteras.

Säkra gröna värden

För att få en attraktiv stadsmiljö, som är både hållbar och hälsosam, är det viktigt att staden är både tät *och* grön. Grönytorna har viktiga funktioner i staden, såväl för motion och lek som för odling, kretslopp och klimat. Med fler människor på samma yta behövs både nya grönytor, men också utveckling av de befintliga. Grönytorna i den förtätade staden behöver vara mer kvalitativa och användbara samt tåla ett större slitage. Det kan också vara intressant att hitta lösningar för samnyttjande av bl.a. skolgårdar eller förskolor och parker.

Gröna tillskott i stadsmiljön kan dessutom ske på fler sätt än genom parker och trädplanteringar. Väggar och tak blir viktiga komplement till de klassiska gröna markytorna i den förtätade staden. Genom kreativa lösningar för gröna tak och vertikal grönska kan bl.a. hantering av dagvatten, förbättrat mikroklimat och ökad estetik i stadsrummet erbjudas.

I den förtättningsanalys som genomförts har hänsyn tagits till befintliga grönområden genom att de pekats ut som begränsningar för förtätning. Grönytorna har kategoriserats i *mycket värdefulla grönytor*, *värdefulla grönytor* och *måttligt värdefulla grönytor*. Endast en mycket liten del av de måttligt värdefulla grönytorna behöver tas i anspråk utifrån föreslagen strategi. Denna förtättningsstrategi innebär att fler Varbergsbor får en grönyta inom nära räckhåll. Utifrån Varbergs grönstrategi bör alla ha minst 300 meter till ett grönområde och 500 meter till ett grönområde med ett flertal upplevelsevärden. Tillgången till grönytor både generellt och till särskilt värdefulla grönområden säkerställs utifrån föreslagen förtättningsstrategi.

I riktlinjerna i denna förtättningsstrategi uttrycks en stark restriktivitet till att parker och kvalitativa rekreations- och grönområden i anspråk. I de fall då förtätning får negativ påverkan på dessa områden förespråkas kompensationsåtgärder.

Hållbara resor

Som genomgående mål för kommunens övergripande utveckling anges att samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven och främja ett hållbart resande.

Genom förtättningsstrategin möjliggörs för fler att bo på kortare avstånd från centrum, tågstationen, de lokala torgen samt längs redan befintliga kollektivtrafik- och cykelpendlingsstråk. Det påverkar i allra högsta grad det vardagliga resandet. Ärenden som tidigare hade krävt längre förflyttningar kan göras på närmare håll inom avstånd som är attraktiva ur ett gång- och cykelperspektiv. En tätare och mer stadsmässig bebyggelse är dessutom tryggare och mer trafiksäker för gång- och cykeltrafikanter. En tätare stad ger också större underlag för kollektivtrafiken samt en högre turtäthet.

Komplext genomförande

Att förtäta innebär mer komplexa planerings- och genomförandeprocesser än när exploatering sker på jungfrulig mark. Här finns ofta många konkurrerande intressen och fler som blir direkt berörda, exempelvis de boende och verksamma i området vars vardagsmiljö kan komma att påverkas. Risker för överklaganden är därför väldigt stora.

Att förtäta kan också innebära att genomförandet blir mer komplicerat då byggnationen ska ske samtidigt som stadsmiljön runtomkring ska fungera. Projekten kan bli dyra att genomföra p.g.a. kostsamma marksaneringar, höga byggkostnader och dyra parkeringslösningar i form av underjordiska garage.

Trots att genomförandet är komplext så bedöms föreslagen förtättningsstrategi i stort bidra till en mer hållbar stadsutveckling, där de positiva effekterna överväger de negativa.

Vilka konsekvenser får föreslagen förtätning för trafiken i staden?

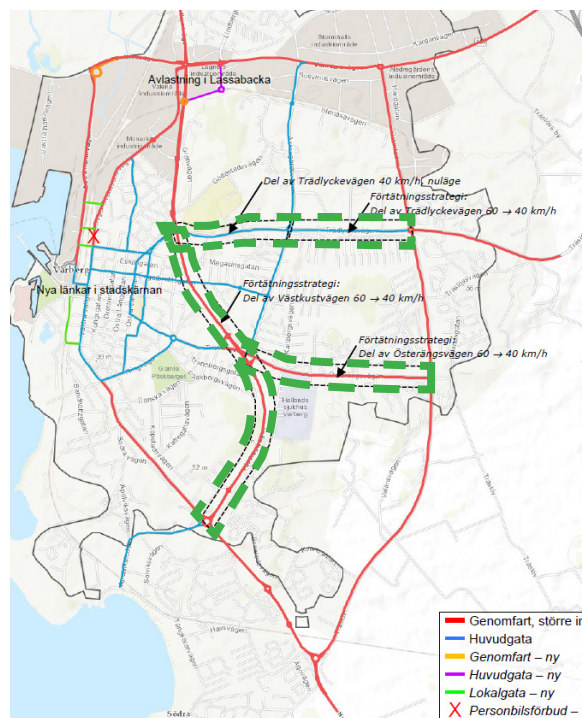
En omvandling av de föreslagna stråken innebär att fler människor kan bo inom gång- och cykelavstånd till stadens centrala delar. Tillkommande bostäder enligt denna förtätningsstrategi förutsätts vara i form av flerbostadshus. Detta ger en lägre trafikallsträng jämfört med småhus och förutsätter även att det finns tillgång till kollektivtrafik och goda förbindelser för gång- och cykeltrafik.

För att kunna förtäta kring stråken och att uppnå en attraktiv boendemiljö, enligt föreslagen strategi förutsätts en sänkning av hastigheten och en ombyggnad av de berörda vägsektionerna till en miljö med smalare körfält och ökat fokus på gång- och cykeltrafikanter.

Trafikutredning

För att studera de förväntade effekterna i trafiksystemet av att genomföra denna förtätningsstrategi har en trafikutredning tagits fram, se bilaga. Syftet med trafikutredningen har varit att belysa vad alternativa lokaliseringar för förtätad bebyggelse kan innebära när det gäller trafikmängder år 2030, som är det årtal prognoserna siktar på. Trafikutredningen har genomförts genom att addera trafikallsträng av de tillkommande bostäderna på utvalda punkter enligt strategierna, samt förändring av hastighetsgränser från 60km/h till 40km/h längs de tre stråken som förtätningsanalysen visar har hög förtätningspotential. Dessa är Västkustvägen, Trädlyckevägen och Österängsvägen.

De tre vägområdena Västkustvägen, Trädlyckevägen och Österängsvägen, som pekas ut i strategin, har olika förutsättningar för att omvandlas. Framkomligheten på Västkustvägen är högt prioriterad för att avlasta de centrala delarna av Varbergs tätort och det är inte ett önskvärt scenario att den trafik som idag går på Västkustvägen fördelas på andra mindre vägar, vilket trafikutredningen visar att blir resultatet



Kartan visar de vägsektioner som trafikutredningen studerat.

vid en sänkning av hastigheten. En sänkning av hastigheten från 60km/h till 40km/h på Västkustvägen är därför inte möjlig att genomföra då det får effekter på trafikflödena i staden i sin helhet.

Som en konsekvens av att hastigheten längs Västkustvägen förblir oförändrad är att förtätningens möjligheter längs med denna väg utifrån nuvarande förhållanden inte finns. Detta innebär en minskning av ca 1000 bostäder mot vad som förtätningsanalysen ursprungligen visade. Att däremot förtäta och sänka hastigheterna på Österängsvägen och Trädlyckevägen från 60km/h till 40km/h får endast en marginell påverkan på trafikflödena och det finns därmed potential att skapa ett gaturum med stadsmässiga kvaliteter och bostäder med goda boendeförhållanden. Enligt trafikutredningen är en sänkning av hastigheten på dessa vägar möjlig att genomföra utan att det medför problem för framkomligheten.

Trafikutredningen visar att det inte spelar någon avgörande roll var bostäderna läggs i staden för de totala trafikmängderna i trafiksystemet. Den största potentialen ligger istället i att hamna så nära den målstyrda trafikstringsnivån som möjligt, vilket kan göras med hjälp av åtgärder inom gång-, cykel- och kollektivtrafik. Samtidigt, ju mer centralt läge inom tätorten, desto bättre förutsättningar för kollektivtrafik och ett mer stationsnära läge för fotgängare och cyklister. Att förtäta inom 3 km från stadskärnan kan därmed bidra till att uppnå kommunens uppsatta mål för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Trafikbuller

Fler bostäder innebär vanligtvis ökad trafik och mer buller och luftföroreningar. Det är därför viktigt att hållbara transportsätt kan utgöra attraktiva alternativ till bilen, vilket det faktiskt skapas förutsättningar för med hjälp av förtätning.

Buller vid trafikleder kan i sig utgöra ett hinder för förtätning eftersom rekommenderade riktlinjer blir svåra att tillämpa vid nybyggnation av framför allt bostäder. Sänkta hastigheter minskar bullernivåerna och ny bebyggelse kan dessutom vara ett sätt att skärma av buller och skapa skyddade och trivsamma miljöer.

I den fortsatta utvecklingen av staden kan det vara intressant att titta på nya innovativa lösningar i form av exempelvis tyst asfalt, för att åstadkomma bättre ljudmiljöer och på så vis skapa ett tätare stadsområde.

Fortsatt arbete

Från strategi till genomförande

Förtättningsstrategin visar på övergripande förhållningssätt för hur kommunen ska förhålla sig till olika typer av förtätning. Strategin ger övergripande vägledning, men svarar inte i detalj på hur förtätning av staden ska ske. Ett fortsatt arbete och fördjupade studier är i flera fall nödvändiga för att skaffa ytterligare kunskap och underlag inför beslut. I detta avsnitt förtydligas hur förtättningsstrategin kan användas i det dagliga arbetet avseende frågor om förtätning i Varbergs tätort.

Vid förtätning är det viktigt att ha förståelse för att enskilda sektorsintressen inte kan tillgodoses fullt ut, utan måste vägas mot helhetsbilden och samhällsnyttan i stort. Vad får just det enskilda förtättningsprojektet för konsekvenser för samhällsutvecklingen i stort när det byggs på den specifika förtättningsplatsen mot att det hade byggts någon helt annanstans?

Med hjälp av en förtättningsstrategi ges underlag för prioriteringar av förtättningsprojekt så att de görs där förtättningspotentialen är som störst och där de bedöms göra som mest nytta för staden som helhet.

Denna förtättningsstrategi visar var Varbergs förtättningspotential finns, dvs. var förtätningen gör mest nytta, är mest marknadsmässigt intressant, och samtidigt har god genomförbarhet. Förtättningsstrategin ger också vägledning till hur kommunen ställer sig till inkomna planförfrågningar. Förtättningsstrategin visar på större möjligheter till förtätning än vad som sagts i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet.

Hur förhåller sig förtättningsstrategin till kommunens utbyggnadsplan?

Utbyggnadsplanen beskriver var och när kommunen bör satsa på större utbyggnadsområden för att nå uppsatta mål om bostadsbyggnation. Utbyggnadsplanen ska revideras årligen för att se över vilka nya utbyggnadsområden som tillkommit och om några av de planerade ska omprioriteras. Det är i denna revidering som utbyggnaden som föreslagits i detta dokument, blir en del av utbyggnadsplanen.

Utöver Västerport, som redan finns med i utbyggnadsplanen, kommer både strategin för omvandlingen av vägar till stadslivsstråk och förtätning kring lokala torg var för sig innebära ett stort bostadstillskott, vilket innebär att de kan lyftas in i utbyggnadsplanen.

För kommunen är det viktigt att kunna tillhandahålla ett varierat utbud på marknaden med byggbar mark. Detta innebär att det ska finnas möjlighet till byggnation på flera platser samtidigt, antingen genom ny utbyggnad eller kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur.

Förtättningsstrategin visar på ett flera nya ytor för bostadsbyggnation som inte finns med i den fördjupade översiktsplanen. Detta ger kommunen fler valmöjligheter till var och hur bostadsbyggnation kan ske, vilket i sin tur gör kommunen mer robust i att hantera målet om en ökad bostadsbyggnation.

Den potentiella bostadsbyggnationen som framkommer i zonerna i del 2 utgör inte ett sådant sammanhängande bostadstillskott att det kan lyftas in i utbyggnadsplanen.

Hur arbetar kommunen vidare med *Del 1 - förtätning genom stora sammanhängande utbyggnadsområden?*

De framtagna strategierna har prioriterats utifrån det mervärde de bidrar med, vilket bostadstillskott de ger, samt hur genomförbara de är. Att arbeta med strategierna kräver dock olika angreppssätt då de har olika förutsättningar och kräver olika typer av resurser.

Utveckla Västerport till blandstadsdel

Den första strategin – *att utveckla Västerport till blandstadsdel* – arbetar kommunen redan med inom det stadsutvecklingsprojekt som pågår för Västerport, Varbergstunneln och Farehamnen.

I projektet Västerport pågår arbete med att ta fram ett planprogram för den nya stadsdelen som ska innehålla en blandning av bostäder, verksamheter, kontor m.m. Efter att projektet pekades ut i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet har områdets geografiska avgränsning utökats. Att utveckla Västerport till blandstadsdel har i denna förtätningsstrategi hög prioritet med anledning av att det inte i sin fulla omfattning funnits med i tidigare planering samt på grund av det stora mervärde och effektiva genomförande som projektet innebär, då kommunen äger en stor andel av marken i området.

Eftersom projektet är pågående och området ännu ej är bebyggt visar förtätningsstrategin att det finns en stor förtätningspotential.

Då stadsutvecklingsprojektet redan pågår behövs inga ytterligare resurser tillsättas för att arbeta med denna strategi.

Det bostadstillskott som Västerport bidrar med finns sedan tidigare med i kommunens utbyggnadsplan för bostäder (2015).

Omvandla vägar till stadslivsstråk

Den andra strategin – *att omvandla vägar till stadslivsstråk* – har hög prioritet utifrån den höga mervärdespotentialen och det stora bostadstillskottet som strategin tillskapar. Genomförandet av strategin har dock andra förutsättningar än ovannämnd strategi för Västerport. Att bygga bostäder längs trafikerade gator innebär mer komplicerade processer då det finns många aspekter att ta hänsyn till i genomförandet.

Idag är framkomligheten med bil hög till stadens centrala delar. Ett första steg i att kunna omvandla de utpekade stråken är att, i enlighet med trafikstrategin och enligt vad den trafikutredning som gjorts visar, satsa på framkomligheten för gång- och cykel- samt med kollektivtrafik.

Förtätning kring stråken förutsätter en ombyggnad av de berörda vägsektionerna till en miljö med smalare körfält och ökat fokus på gång- och cykeltrafikanter samt gestaltning och estetik. Detta kan ske genom att exempelvis minska refugytor och körfältsbredd, göra plats för gång och cykel och kollektivtrafik, och skapa en ljussättning som ger mer stadsmässiga kvaliteter.

För att kunna planera för och bygga ut längs med stråken krävs att ett helhetsgrepp tas för respektive stråk. Kommunen bör arbeta vidare med ytterligare planeringsunderlag för att skapa en helhetsbild av vilka åtgärder som behöver genomföras på hela sträckorna. Genom att utreda stråken ur ett helhetsperspektiv kan de finansiella delarna för genomförandet av strategin hanteras tidigt i processen. Ytterligare frågor som måste utredas vidare är exempelvis hur en trygg och säker stadsmiljö säkerställs, hur områdena kan utformas för att uppfylla de krav som finns för buller, ljusförhållanden m.m. Kommunen bör även se över vilka möjligheter som finns att förtäta med gröna värden.

Det är också lämpligt att dela upp omvandlingen av stråken i olika etapper utifrån var förtätningstrycket är som störst.

För vidare planering av stråken krävs:

- Att helhetsgrepp tas för den fortsatta planeringen av Österängsvägen och Trädlyckevägen, där ovan nämnda aspekter särskilt beaktas
- Att kommunen arbetar aktivt med markanvisningar

Förtäta nära lokala torg

Den tredje strategin – *att förtäta nära lokala torg* – innebär möjligheter att skapa mer levande lokala torg. Att stärka underlaget kring de lokala torgen kan få avlastande effekter på stadskärnan, då förtätning leder till ökat underlag för service. Förtätning nära de lokala torgen är genomförandemässigt lättare eftersom infrastrukturen redan finns i dessa områden.

De bägge utpekade torgen har olika förutsättningar och struktur. För att arbeta vidare med denna strategi bör planprogram tas fram som utreder hur de lokala torgens kvaliteter kan tas tillvara. Då kommunen äger mycket mark kring de lokala torgen kan kommunen arbeta proaktivt med markanvisningar utifrån denna strategi.

För vidare planering av torgen krävs:

- att helhetsgrepp tas för planeringen av respektive torg
- att kommunen arbetar aktivt med markanvisningar

Hur arbetar kommunen vidare med *Del 2 - förtätning inom befintlig bebyggelse?*

Förtätning inom befintlig bebyggelse medför ingen stor utbyggnadspotential då det potentiella bostadstillskottet är förhållandevis lågt och andelen kommunägd mark är liten. Men det är inom detta område som kommunen får flest förfrågningar från privata exploatörer och vägledning kring beslut i plan- och byggförfrågningar därför är nödvändig.

Genom zonindelningen visas ett förhållningssätt för var kommunen ställer sig positivt till förtätning. Av de tre utpekade zonerna, är det inom zon 2 och delar av zon 3 som förtätningspotentialen är som störst. Inom dessa områden bör kommunen arbeta vidare

med att ta fram underlag för hur områdena kan utvecklas och om det finns delar som kräver ett mer restriktivt förhållningssätt. I det vidare arbetet ska hänsyn tas till befintligt underlag för bevarade värda miljöer och byggnader.

För vidare planering krävs:

- att utvecklings- och bevarandeplaner tas fram för delar av zon 2 och 3.


Förtättningsstrategin som planeringsverktyg

Förtättningsstrategin visar ett nytt sätt för Varberg att växa. Strategin är en utgångspunkt för vidare diskussioner om stadsutveckling och vilken typ av stad vi vill bygga. Strategin pekar ut vilka områden som kommunen behöver veta mer om för att kunna ta ställning, dvs var vi behöver ta fram ytterligare planeringsunderlag. Förtättningsstrategin ska kunna användas som underlag och stöd i dialogen med privata fastighetsägare som vill exploatera inom 3 km från stadens mitt. Denna förtättningsstrategi utgör underlag för bl.a. hantering av planbesked.

Det finns ett stort tryck från privata exploatörer och fastighetsägare att bygga bostäder i centrala delarna av Varbergs tätort. Tidigare har kommunen agerat reaktivt och saknat underlag och stöd vid olika typer av förfrågningar och ärenden vilket inneburit att kommunen har hanterat varje ärende var för sig. Det har också saknats underlag som ger stöd i vilka delar av stadens centrum som är önskvärda att förtäta. Med denna förtättningsstrategi som vägledning kan kommunen på ett bättre sätt ta ställning till och motivera var vi är positiva till förtätning och i vilka lägen vi inte är det.



**VARBERGS
KOMMUN**

POSTADRESS: Varbergs kommun, 432 80 Varberg BESÖKSADRESS: Engelbrektsgatan 15,  Östra Vallgatan 12
TELEFON VÄXEL: 0340-880 00 E-POST: ks@kommunen.varberg.se WEBBPLATS: www.varberg.se