



Översiktsplan för Varbergs kommun
FÖRDJUPNING FÖR KUNGSÄTER
PLANFÖRSLAG

ANTAGANDEHANDLING 2020-05-19



**VARBERGS
KOMMUN**

Översiktsplan för Varbergs kommun, fördjupning för Kungsäter

Samhällsutvecklingskontoret fick 2017 i uppdrag av Kommunstyrelsen att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Kungsäter.

Projektleddare: Katrin Sahlqvist, Samhällsutvecklingskontoret

Arbetsgrupp: Fördjupning av översiktsplan för Kungsäter har utarbetats av en arbetsgrupp med representanter från samhällsutvecklingskontoret och stadsbyggnadskontoret.

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

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

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

Styrgrupp: Förvaltningschefer för samhällsbyggande förvaltningar och bolag.

Foton: Fotografiet på framsidan (kyrkan) är taget av Hidvi Group och fotot på sidan 44 är taget av PMB Media & Design. Övriga foton är tagna av Varbergs kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Översiktsplan	6
Planprocessen	8
Planområdet	9
Bakgrund	10

PLANFÖRSLAG

Hållbarhet och tillväxt	12
Mål och strategier	14
Planförslagets struktur	18
Markanvändningskarta	19
Bebyggelse	23
Service	34
Grönstruktur	37
Hållbara transporter	41
Bevarande	43
Genomförande	45

KONSEKVENSBESKRIVNING OCH BEHANDLING AV RIKSINTRESSEN

Planförslagets konsekvenser	50
Miljökonsekvensbeskrivning	50
Ekonomiska konsekvenser	54
Sociala konsekvenser	55
Miljömål	57
Miljökvalitetsnormer	60
Behandling av riksintressen	61

Länsstyrelsens yttrande i utställningsskedet	62
--	----

LÄSANVISNING

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

INLEDNING

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

PLANFÖRSLAG

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

KONSEKVENSER

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

PLANERINGSUNDERLAG

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



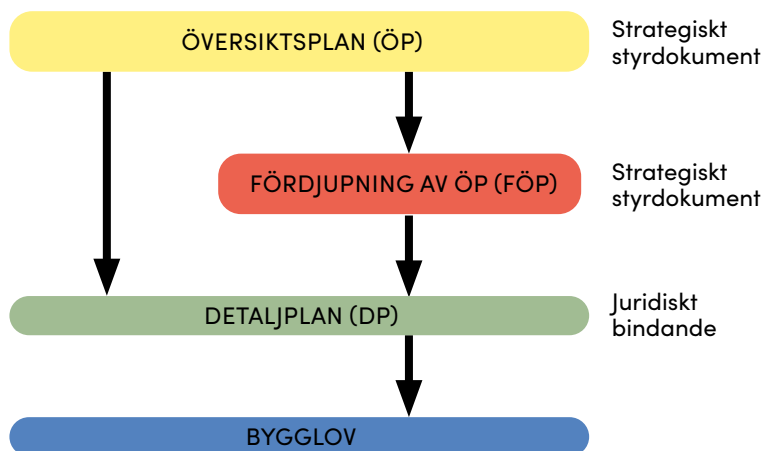
INLEDNING

Översiktsplan
Planprocessen
Planområdet
Bakgrund

ÖVERSIKTSPLAN

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

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



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

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

Hur ska planen användas?

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

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

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

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

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

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

Kommunens inställning till olika allmänna och statliga intressen och hur kommunen väger dessa intressen mot varandra ska också framgå av den fördjupade översiktsplanen. Planen är ett instrument för dialogen med staten om riksintressen. Översiktsplanen är en överenskommelse i frågor som rör dessa.

Fördjupning av översiktsplanen för Kungsäter

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

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

PLANPROCESSEN

Uppstart

I uppstartsskedet samlas faktaunderlag in som ligger till grund för framtagandet av planförslaget. För att fånga in allmänhetens tankar och synpunkter om det område bor och verkar i genomfördes workshopar. Dessa riktade sig framförallt till de boende i planområdet samt till företagare i trakten.

Samråd

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

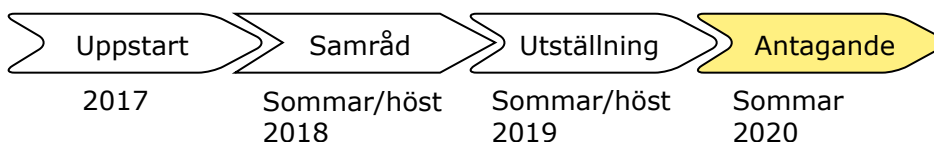
Resultatet av samrådet redovisas i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ingår som en bilaga till utställningshandlingen. Syftet med en samrådsredogörelse är att beskriva hur samrådet har gått till och visa vilka förändringar som föranletts av samrådet.

Utställning

Efter de ändringar och kompletteringar som gjorts med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet togs utställningshandlingar fram. Utställningshandlingar var på utställning juni - september 2019.

Antagande

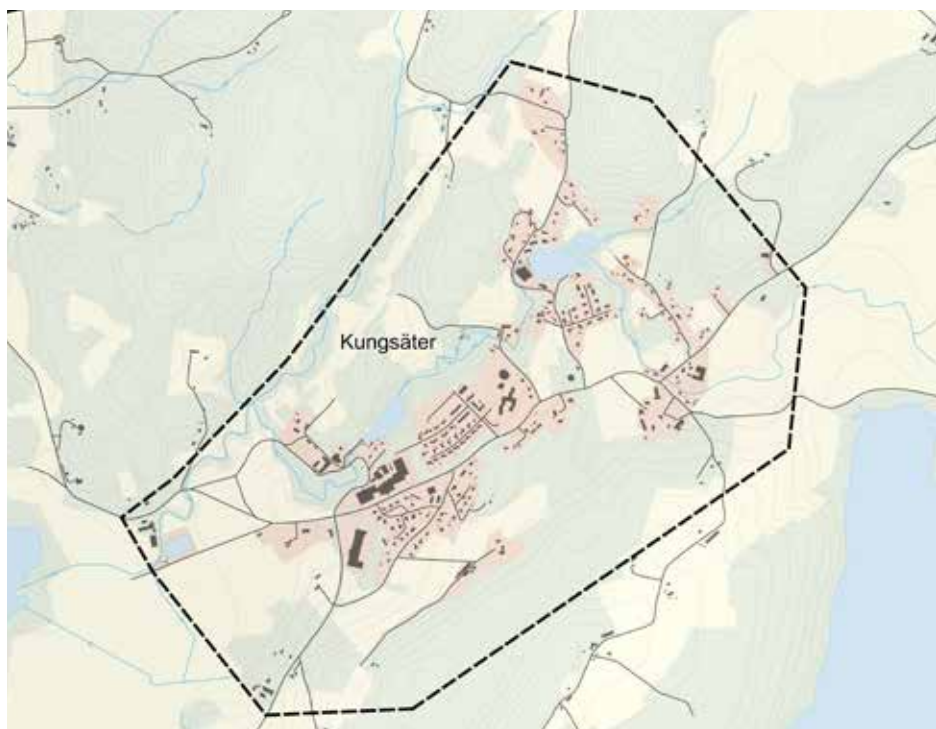
Efter utställningen ska kommunen sammanställa inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande och i denna redogöra vilka eventuella ändringar i planen som synpunkterna lett till. Den fördjupade översiktsplanen ska sedan antas av kommunfullmäktige.



PLANOMRÅDET

Planområdet är anpassat efter naturliga avgränsningar i landskapet och fastighetsgränser. En naturlig avgränsning kan exempelvis bestå av en å, ett berg eller en sjö. Planområdet är även anpassat efter tätortsavgränsning och var den samlade bebyggelsen finns.

Den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter angränsar inte till någon intilliggande fördjupad översiktsplan utan det är den kommuntäckande översiktsplanen som tar vid utanför planområdets gränser.



Planområdet för den fördjupade översiktsplanen. Utanför planområdet gäller den kommuntäckande översiktsplanen.

BAKGRUND

De fördjupade översiktsplanerna har till syfte att skapa goda förutsättningar för utveckling på landsbygden. Senast en fördjupad översiktsplan togs fram för Kungsäter var 1990. I samband med aktualitetsprövningen av kommunens översiktsplan togs beslut om att släcka ner den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter då den bedömdes vara inaktuell.

Kungsäter är en ort som traditionellt sett haft en relativt stark företagskultur med en mängd verksamheter av olika slag och storlek. Orten fyller en viktig funktion utifrån dess funktion som serviceort och det ligger i kommunens intresse att den stärks för att även långsiktigt kunna serva sitt omland. Planen behövs som underlag för ortens utveckling av bostäder, verksamheter och platser för natur och rekreation.



PLANFÖRSLAG

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

HÅLLBARHET OCH TILLVÄXT

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



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

Ekologisk hållbarhet

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

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

Social hållbarhet

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

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

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

Ekonomisk hållbarhet

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

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

MÅL OCH STRATEGIER

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

MÅL

Den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter ska sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling genom att:

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

God livsmiljö

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

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

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

Det är viktigt att den långsiktiga utvecklingen i orten grundas i hur den kan stärkas och kompletteras för att ge en god livsmiljö. Det är även viktigt att Kungsäter som serviceort kan serva sitt omland med ett kommunalt och kommersiellt utbud.

Strategier för att uppnå en god livsmiljö:

- Skapa förutsättningar för utveckling av det lokala centrumet.
- Erbjuder en blandning av bebyggelse typer i ortens centralare delar.
- Främja att fler funktioner tillkommer inom orten.
- Planera för social hållbarhet och jämställdhet.
- Planera för en boendemiljö fri från föroreningar och störningar.
- Planera för god tillgänglighet till kommunikationer och omkringliggande natur- och kulturmiljöer.
- Planera för en klimatanpassad bebyggelse.
- Kommunen ska arbeta för att kunna erbjuda kommunala tomter

God företagsmiljö

Det är mycket positivt på att kommunen erbjuder en variation av arbetstillfällen för att tilltala en större bredd. Att arbetsplatserna har en geografisk spridning, det vill säga inte enbart koncentreras till ett avgränsat geografiska område, ligger även i linje med kommunens mål om att hela kommunen ska växa. Ett större befolkningsunderlag i kommunens serviceorter samt att nya arbetstillfällen ska ges inom orterna är en grundförutsättning för att kommunen ska kunna växa.

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

Det är grundläggande att det finns förutsättningar för utveckling av olika typer av verksamheter. Genom tillkomst av ett varierat utbud av verksamheter skapas fler möjligheter för ökad inpendling samt att kunna bo och verka inom serviceorten. Planering som stödjer och främjar möjligheter till digitalisering och kommunikation skapar goda möjligheter för näringslivsutveckling och att bland annat utföra arbete hemifrån.

Förutsättningar för pendling samt att kunna uppnå effektiva transporter är en viktig lokaliseringsfaktor för verksamhetsetableringar. Kungsäter ligger nära ett av kommunens större strategiska stråk, väg 41, som sträcker sig mellan Varberg och Borås.

Strategier för att uppnå en god företagsmiljö

- Kommunen ska sträva efter att tillhandahålla byggklar kommunal mark för verksamheter i sådan takt och omfattning att efterfrågan kan tillgodoses.
- Kommunen ska ha god framförhållning i strategiska markförvärv för att möjliggöra etablering av nya verksamheter.
- 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.
- Planeringen ska stödja och främja ökade möjligheter till digitalisering och kommunikation.
- Planeringen ska möjliggöra byggnation av lokaler i varierande storlek.

Värna och tillgängliggöra natur- och rekreationsområden

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

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

Strategier för att värna och tillgängliggöra natur- och rekreationsområden

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

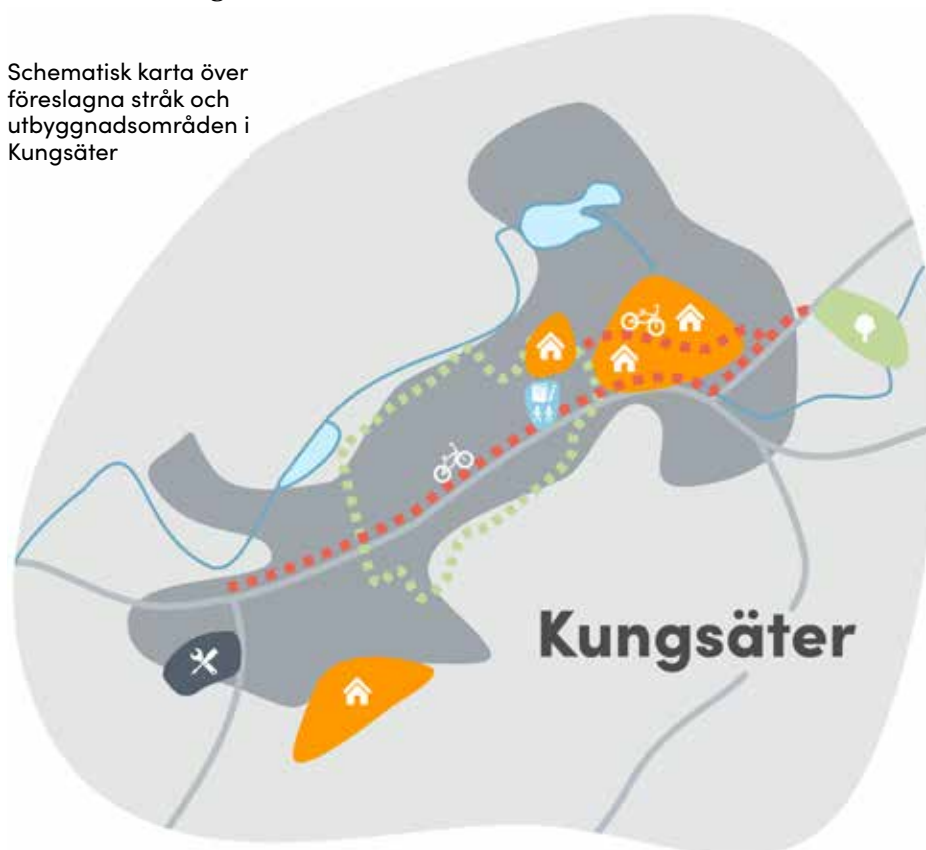
PLANFÖRSLAGETS STRUKTUR

Planförslaget möjliggör för en tillkomst av cirka 75-95 nya bostäder i Kungsäter, fördelat på fyra bostadsområden. För uppskattning av lämplig utveckling för orten har hänsyn dels tagits till ortens utveckling historiskt sett och dels till kommunens övergripande behov av nya bostäder. Utöver bostäder föreslås ett natur-och rekreationsområde samt att möjlighet ges att utveckla ett nytt grön-och rekreationsstråk, friluftsområden, lekplatser och andra gemensamhetsytor för att stärka den ekologiska och sociala hållbarheten i området.

Verksamheter är viktiga för att säkerställa de långsiktiga utvecklingsmöjligheterna för arbetsplatser, ur både ett sysselsättnings- som ett näringslivsperspektiv. Planen möjliggör för ett nytt verksamhetsområde om cirka 1,7 hektar. Utöver detta föreslås även två utredningsområden för bostäder och/eller verksamheter. Övriga områden för bostäder och verksamheter bör byggas ut i första hand innan utredningsområdena exploateras. Utredningsområdena omfattar totalt en yta om 5,4 hektar mark.

Genom att förespråka en koncentration av tillkommande bebyggelse till ortens centrala delar skapas underlag för utökad kollektivtrafik och service. Detta ger förutsättningar för en smidig vardag. En koncentration av den tillkommande bebyggelsen medverkar också till att ianspråktagandet av jordbruksmark och annan värdefull mark begränsas. För att möjliggöra att i högre grad kunna bo på orten i livets olika skeden behövs bostäder i varierad form. Planförslagets olika utbyggnadsområden kan bidra till en sådan utveckling.

Schematisk karta över föreslagna stråk och utbyggnadsområden i Kungsäter



* Möjlig bostadsbyggnation
exklusive förtätning

MARK- OCH VATTENANVÄNDNINGSKARTA

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



Pågående markanvändning

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



Lokalt centrum

Omfattar ytor i ortens centrala delar och utgörs av befintlig affär med tillhörande parkeringsplatser.



Blandad bebyggelse

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



Verksamhetsområden

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



Vård och skola

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

Idrottsanläggning

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

Natur- och rekreationsområde

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

Natur

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

Jordbruksmark

Mark som används för jordbruk och bete.

Förändrad markanvändning

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

Utveckling av lokalt centrum [C1]

Innehållande ortens centrum. Inom detta område föreslås att merparten av ortens handel och andra centrumfunktioner koncentreras. För Kungsäter kan detta innebära annat än bebyggelse, som exempelvis mötesplatser i syfte att stärka det lokala centrumet.

Föreslagen blandad bebyggelse [B1-B4]

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

Föreslaget verksamhetsområde [V1]

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

Föreslagen vård och skola [S1]

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

Föreslaget natur- och rekreationsområde [R2]

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



Föreslaget utredningsområde [U1-U2]

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



Föreslaget LIS-område [L1-L2]

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



Föreslaget gång- och cykelstråk

Utpekat stråk för gång- och cykelväg.



Föreslaget grön- och rekreationsstråk [R1]

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

Randzon

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

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

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

Områden med höga natur- och kulturvärden bör värnas och ny bebyggelse bör prövas restriktivt. De sydvästra delarna av Kungsäter omfattas av riksintresse för naturvård (Fävren – Valasjön), med särskilt höga bevarandevärden. Här ska därför stor restriktivitet tillämpas vid prövning av ny bebyggelse.

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

Mark- och vattenanvändning

Översiktsplan Varbergs kommun
Fördjupning för Kungsäter
Antagandehandling 2020-05-19

Skala 1:12 000 (A4)

Teckenförklaring

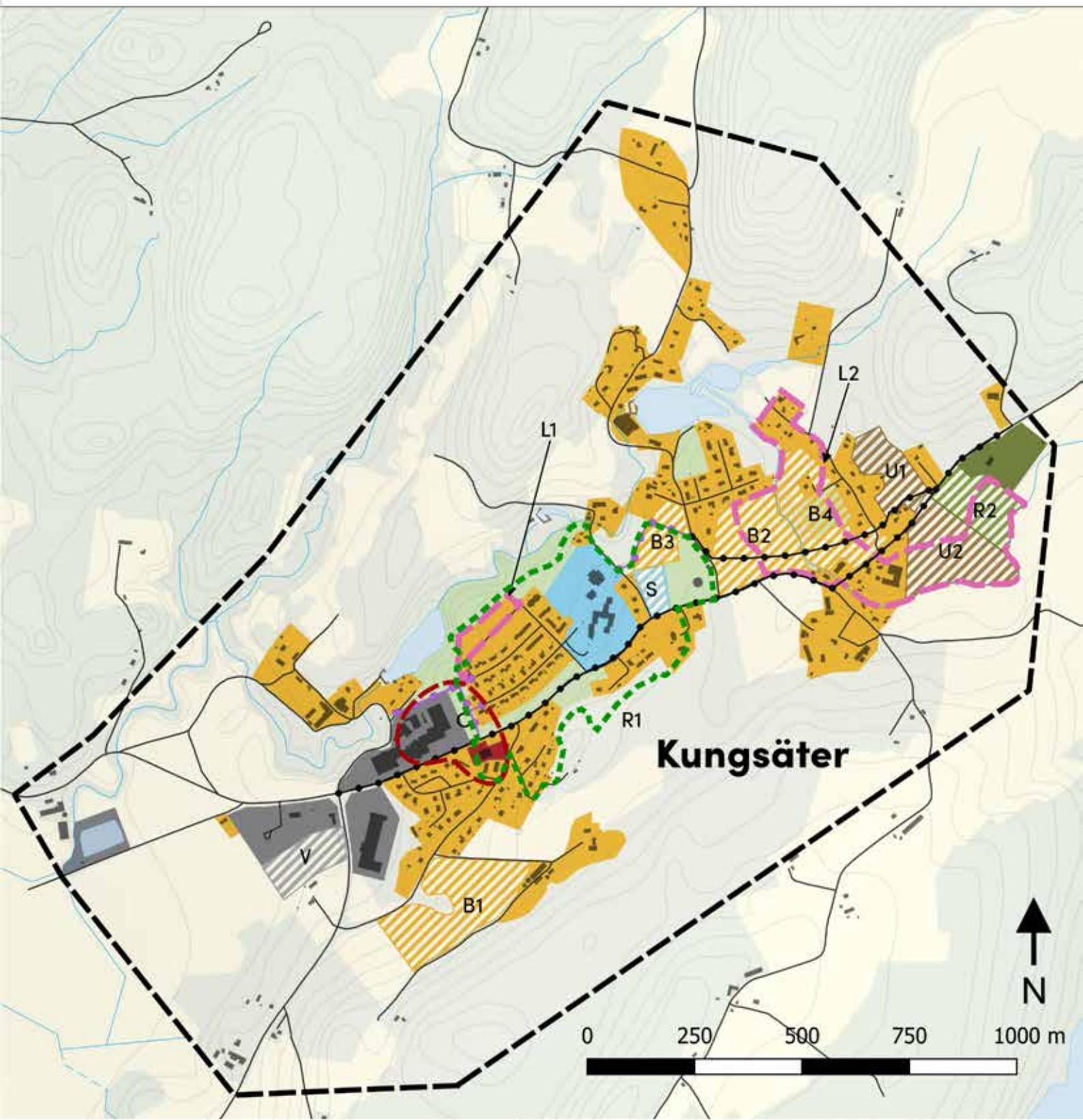
Plangräns

Pågående markanvändning

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

Förändrad markanvändning

- Utveckling av lokalt centrum
- Föreslagen blandad bebyggelse
- Föreslaget verksamhetsområde
- Föreslagen vård och skola
- Föreslaget natur- och rekreationsområde
- Utredningsområde
- Föreslaget LIS-område
- Föreslaget gång- och cykelstråk
- Föreslaget rekreation- och grönsåk



BEBYGGELSE

Förtätning

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

I första hand bör redan hårdgjord mark tas i anspråk för ny bebyggelse. Områden med kvalitativa kultur-, rekreations- och naturvärden bör bevaras och förtätning inom dessa områden kräver extra hänsyn till befintliga kvaliteter och värden. Att skapa nya grönytor kan också ses som en typ av förtätning. Förtätning ska i första hand prioriteras före exploatering på jungfrulig mark.

Planförslaget för Kungsäter medger, utöver föreslagna utbyggnadsområden för bostäder, även förtätning inom befintlig blandad bebyggelse, där så bedöms lämpligt. Det kan till exempel handla om att komplettera med ny bebyggelse på så kallade "luckor" i bebyggelsen utmed en väg eller liknande. Utmed Kungsätersån i de östra delarna av orten föreslås ett LIS-område för att möjliggöra förtätning och utbyggnad av orten i en sammanhållen och tät struktur.

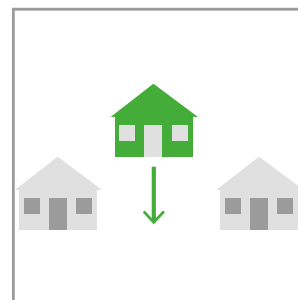
Det är viktigt att en förtätning av Kungsäter anpassas efter dess storlek och den befintliga bebyggelsen så att ortens skala och karaktär kan behållas.

Föreslagen blandad bebyggelse

Kungsäters bostadsbebyggelse består främst av småhus med äganderätt. Avsikten är att utbudet ska kunna breddas med framförallt rad- och parhus. För att stärka Kungsäter ur ett bostadsperspektiv handlar det främst om att möjliggöra för en framtida tillkomst av bostäder i attraktiva lägen som ger vackra vyer och närhet till service.

I planförslaget föreslås fyra utbyggnadsområden i varierande storlek för bostäder. Totalt rymmer utbyggnadsområdena cirka 75-95 bostäder och omfattar cirka 13,1 hektar mark. För att bibehålla de korta avstånden inom Kungsäter och för att värna omkringliggande natur- och kulturmiljöer har föreslagna utbyggnadsområden placerats i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. För att skydda jordbrukets intresse ska nya bostäder placeras med hänsyn till befintlig djurhållning eller annan jordbruksverksamhet.

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



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



Förtätning på kvartersnivå; genom att parkeringsplatser eller outnyttjade ytor bebyggs kan en högre täthet skapas inom ett kvarter.



Förtätning inom stadsdel; mindre kompletteringar inom befintlig bebyggelse och dels större förtätningsprojekt på oexploaterade ytor.



Utbyggnadsområde B1.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Paskbergsvägen.



Exempel på framtida bebyggelse

B1. Blandad bebyggelse i söder, Paskbergsvägen

Storlek:	Cirka 4,6 hektar mark
Innehåll:	Villor, stora tomter ca 900-1000 kvm
Antal:	Cirka 30 st bostäder

Bakgrund:

I den sydvästra utkanten av Kungsäter utgör väg 804, Hultabergsvägen, den södra infarten till Kungsäter. Söder om Prästgårdsvägen, som sträcker sig genom samhället, finns en varierad bebyggelse i form av småhus och gårdar. Söder och väster om föreslaget utbyggnadsområdet finns skogspartier samt odlingsmark. Området består främst av jordbruksmark.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för utveckling av bostäder, förslagsvis i form av villor med större tomter. Då området ligger i en sluttning möjliggörs för vackra vyer mot bland annat sjön Fävren. Området som helhet är av lantlig karaktär. Området ligger dessutom i ortens utkant samt i kuperad terräng, varför det bedöms vara lämpligt med en låg exploateringsgrad.

Då B1 ligger inom den yttre skyddszonen i ett befintligt vattenskyddsområde bör detta beaktas i den fortsatta planeringen. Inom den yttre zonen kan bebyggelse tillåtas enligt vattenskyddsområdesföreskrifterna.

För att möjliggöra för ett hållbart resande inom orten med fokus på gång och cykel är det viktigt att området kopplas samman med omkringliggande stråk och vägnät på ett bra sätt.

Att tänka på:

- Vid exploatering är det viktigt att hänsyn tas till omkringliggande miljö och att byggnationen anpassas till landskapet
- Skapa goda kopplingar till befintlig bebyggelse för att möjliggöra ett hållbart resande
- Ta hänsyn till inslag av fornlämningar
- Hela området ligger inom vattenskyddsområde, yttre skyddszon
- Vid detaljplanering kan behov finnas av att geotekniska utredningar görs

B2. Blandad bebyggelse öster om Kungsäter kyrka, Botavägen

Storlek:	Cirka 3,5 hektar mark
Innehåll:	Blandad tät bebyggelse, främst radhus
Antal:	Cirka 20-30 st bostäder

Bakgrund:

Området ligger strax öster om Kungsäters kyrka, mellan befintlig bebyggelse och genomfartsvägen Prästgårdsvägen. Marken utgörs av jordbruksmark. Området berörs av kulturmiljöområdet Kungsäter-Torp.

Områdets östra delar omfattas av strandskydd utmed Kungsätersån, vilket kan medföra begränsningar för bebyggelsens utbredning österut.

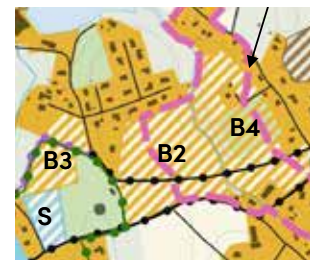
Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en utveckling av bostäder, bestående av blandad tät bebyggelse med radhus. Området ligger i nära anslutning till befintlig service och idrottsplats. Genom området föreslås en ny gång- och cykelväg dras som kopplar ihop utbyggnadsområdet med idrottsplatsen/rekreatiomsområdet R2. Det höga läget bidrar till vackra vyer. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bostadsbebyggelse norr om området, med hänsyn till skala och karaktär.

Vid utveckling av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden. Det innebär bland annat närheten till kyrkan, avseende placering och karaktär. Ny bebyggelse bör därför i första hand tillkomma i områdets norra delar. Noggranna avvägningar behöver göras i den fortsatta planeringen för att inte viktiga värden ska gå förlorade. Hänsyn bör tas till de naturvärden som identifierats inom område B2 den naturvärdesinventering som gjorts för Kungsätersån.

Att tänka på:

- Exploatering bör anpassas till befintlig bebyggelse
- Viktigt att i planering och vid exploatering ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Det kan finnas behov av att kulturhistorisk utredning görs i samband med detaljplanering av utbyggnadsområdet.
- Viktigt att hänsyn tas till strandskyddet i avgränsning av området i dess östra delar
- Viktigt med tillkomst av goda gång- och cykelförbindelser för att möjliggöra hållbart resande
- Hänsyn bör tas vid exploatering till de påtagliga naturvärden som finns i området, i form av åkerholme och ädellövskog
- Skapa förutsättningar för ett nytt rekreatiionsstråk i områdets västra delar
- Behov kan finnas av geotekniska utredningar vid en detaljplanering av området



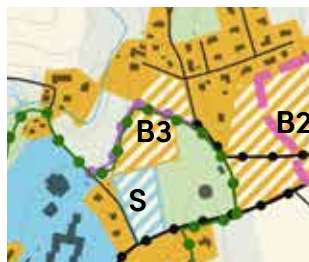
Utbyggnadsområde B2.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Botavägen.



Exempel på framtida bebyggelse



Utbyggnadsområde B3.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Hultavägen.



Exempel på framtida bebyggelse

B3. Blandad bebyggelse, Hultavägen

Storlek:	Cirka 1,3 hektar mark
Innehåll:	Tät bebyggelse, rad- och parhus
Antal:	Cirka 10-15 st bostäder

Bakgrund:

Området ligger norr om Kungsäters kyrka, nära befintligt serviceområde. Marken utgörs av jordbruksmark. Likt område B2 ligger B3 inom kulturmiljöområdet för Kungsäter-Torp.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en utveckling av bostäder, förslagsvis i form av en tätare rad- och parhusbebyggelse. Att området är högt beläget möjliggör för vackra vyer. God tillkomst till området finns redan idag genom befintligt vägnät. Behov finns att tillskapa lokala gång- och cykelkopplingar till viktiga målpunkter. Från område B3 mot ortens idrottsplats/rekreatiomsområdet R2 föreslås ett nytt gång- och cykelstråk sträcka sig.

Då även detta delområde ligger inom del av orten som klassas som kulturhistoriskt betydelsefull plats är det viktigt att området utvecklas varsamt där noggranna avvägningar görs för att inte viktiga värden ska gå förlorade.

Hänsyn bör även tas i planeringen till det föreslagna rekreatiomsstråket som sträcker sig genom delar av utbyggnadsområdet.

Att tänka på:

- Viktigt att i planering och vid exploatering ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden till exempel siktlinjer till och från kyrkan. Det kan finnas behov av att kulturhistorisk utredning görs i samband med detaljplanering av utbyggnadsområdet.
- Exploatering bör anpassas till befintlig bebyggelse
- Det är viktigt att ta hänsyn till strandskyddet vid avgränsning av området i dess norra delar
- Viktigt med tillkomst av goda gång- och cykelförbindelser för att möjliggöra hållbart resande
- Skapa förutsättningar för ett nytt rekreatiomsstråk genom delar av området
- Behov av geotekniska utredningar kan finnas vid detaljplanering av området.

B4. Blandad bebyggelse, längs östra delarna av Kungsätersån

Storlek:	Cirka 3,7 hektar mark
Innehåll:	Rad- och parhus, villor, flerbostadshus i mindre skala
Antal:	Ca 15 -20 st bostäder

Bakgrund:

I Kungsäters östra delar, öster om Kungsätersån, ligger ett område som nyttjats som fotbollsplan och som åkermark. I områdets norra och östra delar ligger viss bostadsbebyggelse.

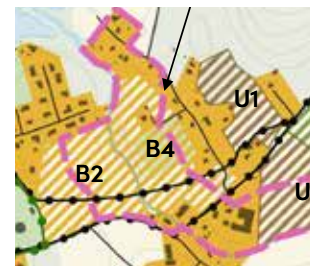
Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en tillkomst av ca 15-20 bostäder i varierad form. Områdets läge nära idrottsplats, skola och föreslagna gång- och cykelvägar skapar goda möjligheter för en smidig vardag. En av dem föreslås gå genom området B4 med målpunkt idrottsplats/rekreatiomsområde R2. Det är viktigt att hänsyn tas till den omkringliggande bebyggelsen när området utvecklas.

Då planförslaget möjliggör för exploatering längs Kungsätersån är det viktigt att ta hänsyn till de djur- och växtvärden som finns. För att få kännedom om vilka värden som finns, och som kommer att vara viktiga att beakta i den fortsatta planeringsprocessen, har en naturvärdesinventering genomförts. För att värna växt-och djurliv är det viktigt att, vid exploatering, ta hänsyn till den byggfria zon i anslutning till Kungsätersåns östra delar som föreslagits i naturvärdesinventeringen. Det kan därför vara lämpligt att de östra delarna av området bebyggs med bostäder, och att övrig teknisk infrastruktur läggs i områdets västra delar. Områdena närmast Kungsätersån kan med fördel utvecklas med grönytor för att vidareutveckla de befintliga värden som finns längs ån.

Att tänka på:

- Hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse vid exploatering av området
- Vid utbyggnad av området bör utbyggnad ske från öst, där den befintliga bebyggelsen är belägen, för att värna Kungsätersån
- Hänsyn tas till en byggfri zon i anslutning till Kungsätersån
- Utveckla områdena längs ån med grönytor
- Kommunägd mark skapar goda förutsättningar för framtida markanvisning
- Geoteknisk undersökning kan behövas vid detaljplanering av området.



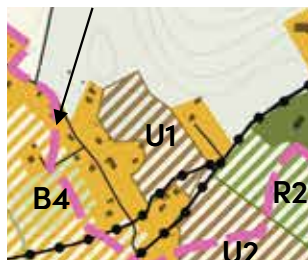
Utbyggnadsområde B4.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Österbyvägen i sydöst och via Botavägen i väst.



Exempel på framtida bebyggelse



Utredningsområde U1.

U1. Utredningsområde, Intagsvägen

Storlek:	Cirka 1,8 hektar mark
Innehåll:	Bostäder

Bakgrund:

I de östra delarna av Kungsäter, nära ortens idrottsplats och bygdegård, finns ett område som består av skogsmark samt till viss del jordbruksmark. Det omges till viss del av gles bostadsbebyggelse och enstaka mindre verksamheter. Marken ägs i sin helhet av kommunen och arrenderas ut.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en långsiktig utbyggnad av orten, främst av bostadsbebyggelse. Då den omgivande bebyggelsen är gles kan det vara lämpligt att även den tillkommande bebyggelsen har en låg exploateringsgrad. I områdets norra delar ligger en å. Det är viktigt att ta hänsyn till strandskyddet vid exploatering.

Nära området finns en lekplats. Området omges i dess östra delar av skog vilket skapar goda förutsättningar för närrekreation. Den närliggande sjön och idrottsplatsen gör att målpunkter lätt kan nås. Avståndet mot skola, förskola och annan typ av service är kort. Om den föreslagna gång- och cykelvägen genom samhället skulle genomföras skulle det innebära att det föreslagna U1-området i öst skulle bindas samman med verksamhetsområde och övriga funktioner i väst.

Utredningsområdet bör ses som ett reservområde som, på lång sikt, som skulle kunna utvecklas med nya funktioner om behov uppstår. Övriga föreslagna områden för bostäder bör i första hand prioriteras. Utredningsområdet behöver i senare skeden detaljstuderas för att en lämplig avvägning kring dess framtida innehåll ska kunna göras. Då området ligger i ortens utkant och att det ligger ett grönområde mellan detta och den befintliga bebyggelsen är det viktigt att se till hur detta kan kopplas ihop med den befintliga strukturen på ett bra sätt.

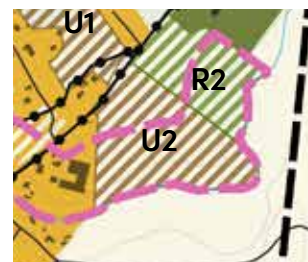
Marken består i huvudsak av friktionsmaterial, sand. Vidare utredning av de geotekniska förutsättningarna krävs för all typ av bebyggelse i kommande planeringsskede.

Att tänka på:

- Exploatering bör anpassas till befintlig bebyggelse och till landskapet för att smälta in på ett naturligt sätt
- Strandskyddet längs ån. Ingen byggnation inom detta område
- Tillskapa goda anslutningar till området från Intagsvägen
- Lågpunkter finns i områdets södra delar enligt skyfallskarteringen.

U2. Utredningsområde, väster om Idrottsplatsen

Storlek: Cirka 3,6 hektar mark
Innehåll: Bostäder och/eller icke störande verksamheter



Utredningsområde U2.

Bakgrund:

Området är beläget i ortens östra delar, söder om Prästgårdsvägen och i anslutning till en idrottsplats. Området ligger även nära sjön Oklången och där finns en kommunal badplats. Marken utgörs av jordbruksmark. I närområdet finns ett fåtal bostäder samt verksamheter.

Planförslag:

Området bedöms vara lämpligt för bostadsbyggnation och/eller icke störande verksamheter. För att möjliggöra för strandnära exploatering i områdets södra delar föreslås ett LIS-område, läs mer under L2. Tillkomst av nya bostäder och/eller verksamheter i ortens östra delar skulle medföra en viss utvidgning av orten, men ändå i nära anslutning till god infrastruktur.

Föreslagen gång- och cykelväg längs med Prästgårdsvägen skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Den närbelägna idrottsplatsen samt sjön Oklången gör platsen särskilt attraktiv för exploatering.

Tillkommande byggnation bör anpassas till det omkringliggande landskapet och ska skapa en trevlig entré till orten i dess östra delar.

Utredningsområdet bör ses som ett reservområde som, på lång sikt skulle kunna utvecklas med nya funktioner om behov uppstår. Övriga föreslagna områden för bostäder och verksamheter bör i första hand prioriteras. Utredningsområdet behöver i senare skeden detaljstuderas för att en lämplig avvägning kring dess framtida innehåll ska kunna göras. Då området ligger i ortens utkant och att det ligger ett grönområde mellan detta och den befintliga bebyggelsen är det viktigt att se till hur detta kan kopplas ihop med den befintliga strukturen på ett bra sätt.

Att tänka på:

- Utformningen av området bör skapa en trevlig entré till orten.
- Utformningen av tillkommande bebyggelse bör anpassas till den omkringliggande miljön.
- Viktigt med goda förbindelser till området för att möjliggöra ett hållbart resande



Verksamhetsområde V1.



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via väg 801/Hultabergsvägen.

Föreslagna verksamhetsområden

V1. Verksamhetsområde i sydväst, väg 801/Hultabergsvägen

Storlek: Cirka 1,7 hektar mark

Innehåll: Verksamheter

Bakgrund:

I Kungsäters västra delar finns ett flertal företag koncentrerade norr och söder om Prästgårdsvägen. Detta är ett strategiskt läge i ortens västra delar, med goda kopplingar till befintliga infartsvägar. Från Kungsäter finns kopplingar mot större stråk till exempel väg 41 som sträcker sig mot Varberg och Borås.

Planförslag:

Det föreslagna verksamhetsområdet ligger inom riksintresseområde för naturvård. Det utgörs av åkermark och bedöms inte hysa några högre naturvärden, men påverkan på eventuella biotopskyddade objekt behöver utredas. Området ligger inom ett vattenskyddsområde.

För att säkerställa en hållbar utveckling av såväl befintliga som planerade verksamheter ska naturvärden och skyddsavstånd till vägar och bebyggelse beaktas vid exploatering. En exploatering bör inte påverka naturvärden, jordbruk eller bostäder utanför utbyggnadsområdet på ett negativt sätt.

Det är viktigt att ett helhetsgrepp tas för utvecklingen av området och att nytillkomna verksamheter bidrar till en inbjudande entré i ortens västra delar.

Att tänka på:

- Säkerhetsavstånd till kringliggande infrastruktur
- Hänsyn ska tas till omkringliggande bebyggelse
- Vid exploatering ska naturvärden beaktas, hänsyn ska tas till riksintresset för naturvård. Området bedöms inte hysa några högre naturvärden, men påverkan på eventuella biotopskyddade objekt behöver utredas
- Helhetsgrepp tas för utvecklingsområdet så att det bidrar till att bilda en attraktiv entré i ortens västra delar
- Området ligger inom nuvarande vattenskyddsområde och den inre skyddszonen. Det är viktigt att tillkommande verksamheter inte inverkar negativt på vattenskyddsområdet till exempel miljöfarlig verksamhet som innebär risk för förorening av yt- eller grundvatten får inte etableras

Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Bakgrund:

Kommunerna kan i sina översiktsplaner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet. Syftet med LIS-områden är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden, där en utveckling av dessa områden skulle kunna ge positiva synergieffekter. Utpekandet ska ske på ett sådant sätt att det långsiktiga skyddet för stränderna upprätthålls. Det ska fortfarande finnas god tillgång till strandområden för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter.

Bostadsbyggandet, befolkningsökningen och den ekonomiska tillväxten är inte jämnt fördelad över Varbergs kommun. Utvecklingen i Kungsäter har under en längre tid varit svag, vilket riskerar att påverka ortens attraktivitet och möjligheterna för ett fortsatt utbud av kommunal och kommersiell service. I Kungsäter föreslås två LIS-områden som möjliggör för strandnära bostadsbebyggelse i vackra och attraktiva lägen. Genom fler bostäder och därmed ett stärkt befolkningsunderlag ökar efterfrågan på fler arbetstillfällen i närområdet samt utökat behov av service, vilket även det kan stärka orten.



Föreslagna LIS-områden, L1 och L2.



L1. Bostäder

Bakgrund:

LIS-området är beläget i anslutning till befintlig bostadsbyggnation och nära Kungsätersån i ortens centrala delar. Området är geotekniskt sett komplicerat och höga naturvärden finns i närområdet.

Området är sedan tidigare detaljplanlagt område för bostäder. Delar av detaljplanen har byggts ut men planen möjliggör för tillkomst av ytterligare tio bostäder.

Planförslag:

Planförslaget innebär att kommunen ställer sig positiv till lättnader av strandskyddet för utveckling av bostadsbebyggelse i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen. Denna del av LIS-området är redan detaljplanlagt för bostadsbebyggelse, men har inte byggts ut. Om detaljplanen behöver ändras eller om en ny plan behöver tas fram återinträder strandskyddet, varför det bedömts viktigt att fortsatt peka ut området som LIS-område.

Området har ett strategiskt läge i orten med närhet till befintlig kommunal och kommersiell service. Fler bostäder i detta läge kan därför ses som god markhushållning och en naturlig utbyggnad av orten, helt i linje med kommunens strategier för utbyggnad. Någon ytterligare byggnation utöver det redan planlagda området bedöms inte vara lämpligt, främst av geotekniska skäl.

Viktigt är att tillkommande bebyggelse anpassas efter den befintliga samt efter de geotekniska förhållandena. Områdets placering kan ge vackra vyer mot Kungsätersån och det omgivande landskapet. Det ligger även nära föreslaget lokalt centrum vilket skapar goda förutsättningar att på ett enkelt sätt kunna nå närbelägna målpunkter.

Området norr om ån omfattas av naturvårdsavtal och utgörs av hagmark med grova ädellövträd samt en rik mångfald av lavar och mossor.

Att tänka på:

- Tillkomst av ny bebyggelse anpassas efter den befintliga
- Viktigt med goda kommunikationer till och från området för att stärka den goda livsmiljön och möjliggöra för hållbara resor inom orten
- Geotekniskt komplicerat, kräver troligtvis ytterligare utredning vid detaljplanering
- Viktigt att beakta vid utbyggnad höga naturvärden i närområdet, i anslutning till Kungsätersån.

L2. Bostäder

Bakgrund:

Öster om Kungsätersån ligger ett område med olika funktioner och innefattar enstaka bostadsbebyggelse. Förutom bostäder finns här jordbruksmark samt en före detta fotbollsplan. Möjlighet finns att flytta fotbollsplanen till det föreslagna området R2 vid idrottsplatsen. Detta kan skapa förutsättningar för att ett helhetsgrepp kan tas för området öster om Kungsätersån och möjliggöra för bostäder i ett attraktivt läge.



Planförslag:

I Kungsäters östra del föreslås ett LIS-område som möjliggör för strandnära bostadsbebyggelse. Byggnation av bostäder i anslutning till ån skulle kunna innebära att ortens delvis glesa struktur förtätas. Läget är attraktivt utifrån ortens befintliga kommunala och kommersiella service.

Vid exploatering inom området är det viktigt att hänsyn tas till platsens specifika värden samt att det långsiktiga skyddet för strandkanten upprätthålls. Det ska fortsatt finnas god tillgång till strandområdet, dels för allmänheten och dels för att upprätthålla goda livsvillkor för växter och djur. Det är därför viktigt att det längs hela strandkanten skapas en byggfri zon.

En naturvärdesinventering har gjorts för de delar av LIS-området som ligger längs Kungsätersån. I dagsläget angränsas ån, inom inventeringsområdet, till största delen av jordbruksmark, där det i vissa fall är mindre än 10 meter mellan brukad åker och vattendrag. I andra delar förekommer även fastigheter i anslutning till ån vilket gör ån otillgänglig för allmänheten. För att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bör man upprätthålla eller skapa en ekologiskt funktionell kantzon där man lämnar ett orört område, minst 15 meter från vattnet. En större kantzon på cirka 30 meter kan övervägas för delar av sträckan där behov finns.

Att tänka på:

- Att den tillkommande bebyggelsen anpassas efter omgivningens struktur
- Tillgängliggöra strandkanten
- Hänsyn tas till byggfri zon enligt rekommendationer i naturvärdesinventeringen
- Viktigt med goda kommunikationer till/från området för att stärka den goda livsmiljön och möjliggöra för hållbara resor inom orten



Karta med utritad byggfri zon (blå yta, 15 & 30 meter per sida om ån) längs med Kungsätersån.

SERVICE

Tillgång till olika typer av service är viktigt för ortens utveckling och omlandet och attraktivitet. Ambitionen är att kommunens serviceorter ska utvecklas med god service för att underlätta för människors vardag.

I Kungsäter finns få inslag av kommersiell service. Viss kommunal service i form av förskola, skola, bibliotek och äldreboende finns i ortens centrala delar. Planförslaget möjliggör för fler centrumfunktioner att knytas samman.

För att möta en positiv befolkningsutveckling behöver serviceutbudet utvecklas i samband med befolkningsutvecklingen. Vid exploatering bör det tidigt utredas och planeras för kommande behov av skolor, förskolor och annan kommunal service.

C. Utveckling av lokalt centrum i Kungsäter

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



Bakgrund:

Området i anslutning till befintlig mataffär ligger centralt i orten utmed Prästgårdsvägen. Området norr om Prästgårdsvägen, mellan bostadsbebyggelsen och verksamheterna, omfattas av grönytor som inte bedöms ha några höga natur- eller rekreationsvärden. Förorenad mark/deponier finns i nära anslutning till befintlig mataffär.

Området angränsar dessutom till ett vattenskyddsområde samt är geotekniskt sett komplicerat.

Planförslag:

I planförslaget har ett område centralt i orten, kring befintlig mataffär i syd och verksamheter i väst, pekats ut som lokalt centrum. Hit föreslås dels bebyggelse och dels andra typer av centrumfunktioner koncentreras i syfte att skapa fler mötesplatser samt för att stärka ortens centrum. Området föreslås kompletteras med funktioner som det finns begränsat av i dagsläget.

För området norr om Prästgårdsvägen bedöms det vara mest lämpligt med utveckling av centrumfunktioner i form av mötesplatser, som till exempel utomhusgym, foodtrucks, evenemang och marknader.

För området söder om Prästgårdsvägen, i anslutning till befintlig mataffär, föreslås förtätning och komplettering av befintliga servicefunktioner.

I områdets västra delar, inom befintlig verksamhetslokal, kan det finnas möjlighet för nya etableringar som stärker utbudet i centrum.

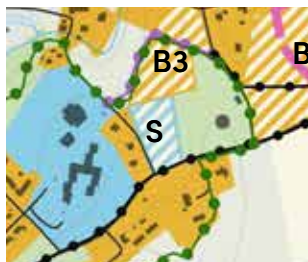
Vidare föreslås området möjliggöra för laddstolpar eller annan form av teknisk infrastruktur som skapar goda förutsättningar för hållbart resande.

Det är viktigt att det föreslagna promenadstråket integreras i centrumområdet på ett bra sätt.

Det är viktigt att utformningen av centrumområdet leder till att det blir en naturlig mötesplats på orten och att området upplevs tryggt för personer i olika åldrar och med olika förutsättningar.

Att tänka på:

- Vid utveckling av centrumområdet är det viktigt att ett helhetsgrepp tas med social hållbarhet som utgångspunkt
- Inslag som saknas på orten idag kan med fördel lokaliseras hit om det anses lämpligt i en helhetsbedömning
- Tillkommande småskaliga verksamheter/service ska anpassas efter befintlig bebyggelse och får inte medföra negativ påverkan på närmiljön
- Tillkommande rekreationsinslag ska ha en hög tillgänglighet
- Att förutsättningar skapas för hållbart resande inom orten. I ortens centrala delar kan därför laddstolpar eller annan teknisk infrastruktur placeras där det bedöms lämpligt
- Tillgänglighet genom goda gång-och cykelförbindelser till området är viktigt att möjliggöra för
- Området är geotekniskt sett komplicerat
- Angränsar till vattenskyddsområde
- Delar av området innehåller förorenad mark/deponier



Förskola

S. Förskola, Hultavägen

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



Föreslagen angöring till utbyggnadsområdet sker via Hultavägen i väst.

Bakgrund:

I Kungsäter finns en kommunal förskola samt en skola. Vid en utbyggnad av orten kan det på sikt finnas behov av ytterligare en förskola.

Planförslag:

Planförslaget möjliggör för en ny förskola i området väster om kyrkan. Platsen har höga kulturmiljövärden. Avsikten är att dessa lokaler även ska kunna nyttjas för andra ändamål utanför skoltid. Med fler aktiviteter inom orten skapas förutsättningar för stärkt social hållbarhet, samtidigt som det minskar behovet av resor. Områdets läge nära befintlig förskola/skola, idrottsplats med mera skapar goda förutsättningar för en god livsmiljö.

Då platsen för förskolan ligger i direkt anslutning till genomfartsvägen Prästgårdsvägen är det viktigt att särskild hänsyn tas till hälsa och säkerhet. En översiktlig bullerberäkning har gjorts som visar att byggnation av förskola inom föreslaget område är möjlig men att det kan finnas behov av att göra bulleråtgärder i samband med en exploatering.

Det är även viktigt att förskolans utomhusmiljöer är trivsamma och att de ger möjlighet till svalka och skugga. Detta kan exempelvis göras genom att skoltomten placeras intill befintlig växtlighet eller att det anläggs ny sådan.

Att tänka på:

- Vid en tillkomst av ny förskola förespråkas flexibla lokaler för att skapa möjligheter att dessa ska kunna nyttjas även för andra ändamål
- Beakta bullernivåer och trygghetsaspekter utifrån närbelägen genomfartsväg vid kommande planering, t ex utifrån placering av skolgård
- Skolgården ska ge möjlighet till svalka och skugga.
- Viktigt att i planering och vid exploatering ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Det kan finnas behov av att kulturhistorisk utredning görs i samband med detaljplanering av utbyggnadsområdet.
- Vid detaljplanering kan det finnas behov av att geoteknisk utredning görs.

GRÖNSTRUKTUR

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

Grönstrukturen är betydelsefull ur många olika aspekter och bidrar med en mängd nyttor för oss människor, så kallade ekosystemtjänster. Gröna och blå områden är livsmiljöer för djur och växter och bidrar till biologisk mångfald. Ortens grönstruktur och växtlighet har stor betydelse för klimatet, genom att träd kyler luften och renar den från partiklar och andra föroreningar. Vegetationen dämpar också vind och till viss del även buller.

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

Friluftsliv och rekreation

Kungsäter omges av gröna och blå värden i form av skog och närliggande sjöar vilket skapar goda möjligheter till närrekreation. För att ge boende, besökare och de som arbetar i Kungsäter goda förutsättningar för rekreation är det viktigt att natur- och parkområden bevaras och utvecklas i takt med en ökad exploatering. Utomhusmiljöerna behöver även ha varierad karaktär och funktion för att passa så många som möjligt.

I planförslaget ges flera förslag på hur Kungsäter ytterligare kan stärkas inom friluftslivs- och rekreationsområdet. Det föreslagna rekreationsstråket bildar en sammanhängande slinga genom varierande natur- och kulturmiljöer. Det kuperade landskapet skapar goda möjligheter till att finna utflyktsplatser med vackra vyer i nära anslutning till de föreslagna utbyggnadsområdena. Det lokala centrumet öppnar upp för nya mötesplatser.

Det finns idag en grönstruktur med väl fungerande spridningssamband som genom planförslaget kan förstärkas ytterligare. Det bedöms inte finnas behov av tillskapande av nya spridningsstråk. Det föreslagna rekreationsstråket runt Kungsäter bedöms dock bli ett positivt tillskott även som grönstråk.

Fördjupning av grönstrategin

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

Natur och ekologi

Naturvärdena i Kungsäter och dess närområde är framförallt knutna till betesmarker, ädellövskogar och till miljön i anslutning till Kungsätersån. Kungsätersån och dess närmiljö utgör ett viktigt blågrönt stråk genom Kungsäter, från Oklången till Fävren. Naturvärdena här är viktiga att bevara och utveckla, till exempel genom att etablera bredare trädridåer utmed vissa partier.

Norr om Kungsätersån finns flera skogliga värdekärnor med höga värden för biologisk mångfald. Dessa områden är idag del av en sammanlänkad grönstruktur som genom planförslaget kommer att bevaras.

Ett flertal områden i anslutning till Kungsäter har inventerats inom ängs- och betesmarksinventeringen. Dessa områden har stor betydelse för den lokala biologiska mångfalden av bland annat pollinerande insekter. Områdena är närliggande och omgärdas av åker- och skogsmark, de bedöms därför inte isolerade med avseende på spridningsmöjligheter till liknande naturmiljöer.

R1. Rekreations- och gröonstråk

Storlek: Cirka 2,5 km
Innehåll: Stråk för rekreation

Bakgrund:

För att binda samman Kungsäters frilufts- och rekreationsområden föreslås att den befintliga Kulturstigen utvecklas och utvidgas med en sträckning i ortens norra delar. Ett sådant sammanhängande stråk kan vara betydelsefullt ur såväl ekologiskt som socialt perspektiv.

Planförslag:

Stråket föreslås lokaliseras till ortens centralare delar men samtidigt ge möjlighet till olika miljöupplevelser utifrån dess sträckning i det kuperade landskapet. Det kan till exempel handla om att dels få ta del av miljön kring Kungsätersån och dels få möjlighet ta del av de lokala kulturhistoriska inslag som finns på orten som är belägna längs stråket.

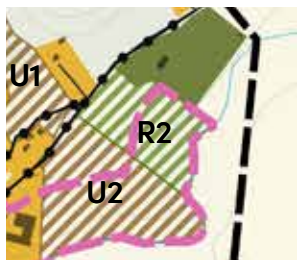
Stråket bör utvecklas med social hållbarhet som utgångspunkt. Att utveckla ett stråk på detta sätt kan handla om att det utformas på ett tillgängligt sätt för att så många som möjligt ska kunna nyttja dem. Det skapar bra förutsättningar för en godare hälsa och välbefinnande. Stråket kan fungera som mötesplats för gemensamma aktiviteter vilket kan öka samhörighetskänslan på orten och skapa trygghet. Att stråket upplevs tryggt kan även tillskapas genom fysiska åtgärder t ex belysning, röjning av tät vegetation med mera. Det är viktigt att rekreationsstråket utformas och placeras så att växt- och djurliv längs ån inte påverkas negativt och så att fortsatt beteshävd inte försvåras. Det finns möjlighet till rekreationsstråk som inte äventyrar platsens värden men stråket behöver detaljstuderas senare i processen det är viktigt att stråket anpassas efter topografi och närvärden.

Att tänka på:

- Hänsyn ska tas till platsspecifika natur- och kulturvärden vid en utveckling av stråket
- Utveckling av stråket ska ske i samverkan med invånare på orten
- Stråket ska utvecklas med social hållbarhet som utgångspunkt
- Åtgärder ska göras vid genomförandet för att skapa ett tryggt rekreationsstråk



Föreslaget
rekreationsstråk



R2. Natur- och rekreationsområde

Storlek:	Cirka 2,1 hektar mark
Innehåll:	Område för idrotts- och rekreationsändamål

Bakgrund:

Väster om befintlig idrottsplats i de östra delarna av Kungsäter, finns ett område som idag främst utgörs av jordbruksmark. I syd angränsar området till Kungsätersån. Det föreslagna LIS-området L2 möjliggör för utveckling i närmre anslutning till ån. Idrottsplatsen är en viktig målpunkt på orten och en gång- och cykelväg föreslås knyta ihop denna målpunkt med andra funktioner så som exempelvis skola, centrumområde och bostadsområden.

Planförslag:

I takt med att Kungsäter växer enligt planförslaget kommer behoven av bland annat fritids- och rekreationsutrustning att öka.

Som nämns ovan för område B4 bedöms det vara lämpligt att fotbollsplanen vid Kungsätersån omvandlas till yta för bostäder och att yta väster om idrottsplatsen avsätts för att möjliggöra för idrotts- och rekreationsändamål.

Det är viktigt att hänsyn tas till närområdet vid utveckling av ytan och att de tillkommande verksamheterna gagnar personer i olika åldrar med olika förutsättningar. Området utgör en entré till orten österifrån, och det är därför viktigt att området utformas för att ge ett trevligt intryck.

Att tänka på:

- Området ska utformas på ett sätt så att de ger en trevlig entré till orten i dess östra delar
- Tillkommande rekreations- och fritidssatsningar ska komplettera det befintliga och möjliggör för personer i olika åldrar och med olika förutsättningar att ta del av verksamheterna
- Området ska utformas på ett lämpligt sätt, anpassat efter dess omgivning. Hänsyn bör tas till befintliga odlingsrösen samt stenmur
- Vid exploatering av delar av området, som omfattas av jordbruksmark, är det viktigt att området utnyttjas markeffektivt för att möjliggöra ett rationellt jordbruk för de delar som inte tas i anspråk

HÅLLBARA TRANSPORTER

Kollektivtrafik

Planförslaget syftar främst till att stärka möjligheterna för ett hållbart resande inom orten mellan olika målpunkter och att det finns goda gång- och cykelförbindelser till ortens busshållplatser. Utöver detta ses även kopplingen Kungsäter-Horred som värd att stärkas genom till exempel en bussförbindelse mellan orterna.

Busstråket föreslås även fortsättningsvis ligga längs med Prästgårdsvägen. Busshållplatser bör finnas i nära anslutning till utbyggnadsområdena för bostäder och verksamheter. En utbyggnad av Kungsäter enligt planförslaget skulle kunna stärka underlaget för en viss utökning av kollektivtrafikutbudet, då fler boende och verksamma i området ger fler potentiella resenärer.

Nya gång- och cykelvägar

Storlek: Cirka 2,5 kilometer
Innehåll: Gång- och cykelstråk

Bakgrund:

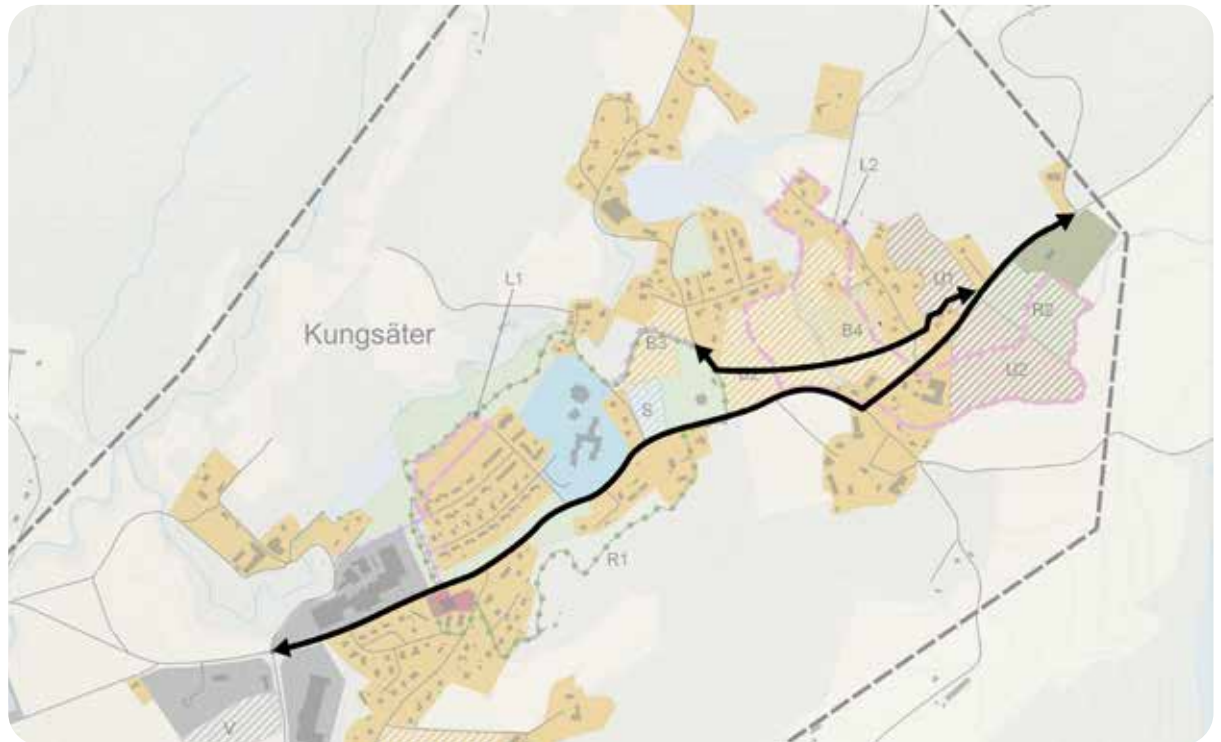
En viktig utgångspunkt är att planeringen av nya bostäder och verksamheter utgår ifrån möjligheten att nyttja hållbara transporter. För Kungsäter handlar det främst om att stärka kopplingarna inom orten för att skapa bättre möjligheter att ta sig mellan olika målpunkter.

Planförslag:

Planförslaget visar på ett behov av en ny gång- och cykelförbindelse mellan verksamhetsområdet i väst och idrottsplatsen i öst. Gång- och cykelvägen sträcker sig längs den statliga Prästgårdsvägen. Förslaget möjliggör även för ytterligare en gång- och cykelväg med syftet att knyta ihop områdena B2, B3 och B4 med idrottsplatsen och rekreationsområdet R2. Därutöver saknas bitvis kopplingar till föreslagna utbyggnadsområden för bostäder och verksamheter. Genom komplettering av felande länkar till befintligt system kan utbyggnadsområdena sammankopplas med förslaget gång- och cykelstråk. Det är viktigt att gång- och cykelvägarna görs användarvänliga för bland annat barn och andra grupper.

Att tänka på:

- Nya gång- och cykelförbindelser ska planeras utifrån ett säkerhetsperspektiv och anpassas efter platsens förutsättningar
- Delar av cykelstråken kan tillskapas i samband med exploatering av bostadsområden
- Viktigt att beakta och värna natur-och kulturvärden vid planering av nya stråk samt säkerställa befintliga spridningskorridorer.



Föreslagna gc-stråk

BEVARANDE

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

Vid planering av den framtida utvecklingen av Kungsäter är det viktigt att ett helhetsgrepp tas och att noga avvägningar görs mellan bevarande av befintliga värden och en ny exploatering, och detta görs i samband med framtagande av en fördjupad översiktsplan.

Inom området finns höga natur- och kulturvärden, värdefull jordbruksmark samt stora värden för friluftslivet som bör bevaras och utvecklas i takt med en ökad exploatering.

Kulturmiljöer

Det är viktigt att redan tidigt i planeringsprocessen ta hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns inom utredningsområdet. I Kungsäter finns sådana miljöer främst i ortens östra delar. Utredda delområden för bostäder och verksamheter har anpassats yt- och innehållsmässigt efter platsens förutsättningar, däribland kulturhistoriskt viktiga miljöer för att dessa ska kunna värnas och bevaras. Det föreslagna stråket är tänkt att anpassas efter ortens unika kulturmiljöer och, där möjlighet ges, lyfta och stärka värdena.

Naturmiljöer

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

En punkt i Varberg kommuns hållbarhetsmål är att bevara och utveckla ekosystemtjänsternas funktion och kvalitet. Genom att bevara natur och planera för en stor biologisk mångfald planeras även för säkrare ekosystemtjänster med hög resiliens som gynnar oss människor.

I planförslaget har värdefulla naturmiljöer beaktats så att inte dessa äventyras i takt med en utbyggnad av orten. Exempelvis har inga nya områden på naturmaken norr om Kungsätersån föreslagits för exploatering. Gröna öar utan länkar emellan bör undvikas.

Jordbruksmark

Ca 30% av kommunens yta består av jordbruksmark. Jordbruksmark är av betydelse för en trygg livsmedelsförsörjning och behovet av jordbruksmark kommer sannolikt att öka i framtiden. Flera av kommunens tätorter omges av jordbruksmark. Viss jordbruksmark kan komma att behöva tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. En grundprincip vid framtagandet av planförslaget har varit att, i möjligaste mån, bevara jordbruksmark och noggranna avvägningar har gjorts vid avgränsning för utbredningen av utbyggnadsområdena. Jordbruksmark får bara bebyggas om det finns ett väsentligt samhällsintresse och det inte går att bygga någon annanstans.

De föreslagna utbyggnadsområdena ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och har bedömts vara lämpliga för att möjliggöra en utveckling av orten. Genom att föreslå nya utbyggnadsområden i anslutning till befintlig bebyggelse minskar fragmenteringen av jordbrukslandskapet.

Förslagen innebär att bebyggelsen koncentreras inom tätorten och att värdefull jordbruksmark i möjligaste mån skyddas från att tas i anspråk.



Foto: PMB Media & Design

GENOMFÖRANDE

Den fördjupade översiktsplanen visar kommunens ställningstagande för hur mark- och vattenområden ska användas i framtiden och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. All framtida utveckling av Kungsäter ska ske i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Strategi för utbyggnad

Utbyggnaden av bostäder i Kungsäter har under de senaste årtiondena varit låg. Kommunen ser därför att varje nybyggnation inom orten kan ha ett stort värde. Vid framtida exploateringar är det viktigt att bebyggelsen tillkommer inom de i plankartan utpekade områdena för bostäder, alternativt genom förtätning. Utbyggnad ska i första hand ske intill befintlig bebyggelse, och bostadsprojekt förespråkas där gjorda investeringar och befintlig kapacitet i förskola, grundskola, annan service och teknisk infrastruktur kan nyttjas. Viss tillkommande bebyggelse tillåts även inom randzonen, där så provas lämpligt.

Generellt i kommunen ska större projekt prioriteras. I orter med lågt bebyggelsetryck, som exempelvis Kungsäter, är mindre projekt betydelsefulla och bör därför ibland prioriteras.

Utbyggnadstakt

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

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

Utbyggnad på kommunal mark

Kommunen kan, som markägare, påverka typ av bebyggelse, upplåtelseformer och utbyggnadstakt efter vilket behov som finns av nya bostäder. God hushållning av planområdets markområden krävs så att orten inte byggs ut i så snabb takt att andra samhällsfunktioner inte hinner med.

På kommunägd mark som föreslås för bostadsbebyggelse kan kommunen arbeta med anbud och markanvisningstävlingar. För att särskilt uppmuntra till ny bebyggelse i Kungsäter kan det vara lämpligt att tillämpa ett förfarande med dubbel markanvisning.

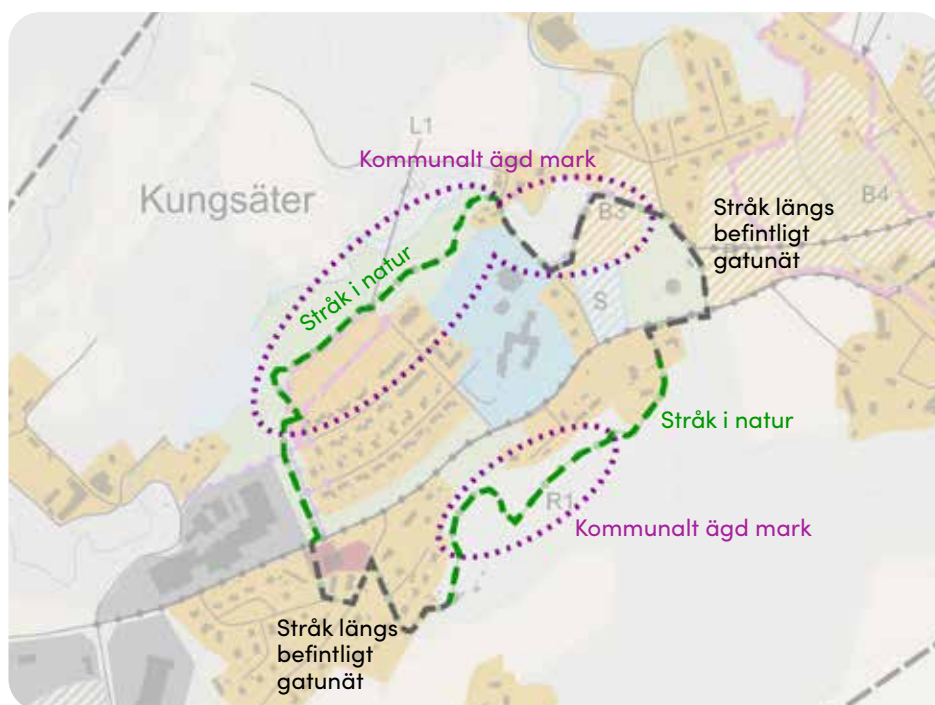
Utbyggnad på privat mark

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

Utbyggnad av rekreationsområden

För att säkerställa en långsiktig tillgång miljöer för rekreation och friluftsliv i Kungsäter behövs en utveckling av nya och befintliga grönområden och rekreationsstråk i orten. En sådan utveckling kan och bör huvudsakligen ske i samband med planläggning av nya utbyggnadsområden. Det behövs även upprustning av befintliga, planlagda parker och naturområden.

Upprustningar kan ske genom kommunala investeringar men också genom medverkan av enskilda parter. Kommunen och även enskild huvudman med flera kan i detta sammanhang ta initiativ och ansvar för förbättringar och förnyelser.



Hur kan möjlighet till friluftsliv och rekreation öka i Kungsäter?

Allmänt:

- Befintliga genvägar och förbindelser för gående bör tas till vara och utvecklas.
- Utformning av park- och naturområden bör samordnas med exempelvis öppen dagvattenhantering. Dagvatten bör ses som en kvalitet i nya bebyggelseområden.
- I samband med detaljplanläggning bör utblickarna över det öppna landskapet särskilt studeras och bevaras.

Kommunens medverkan:

- I planläggning av ny bebyggelse, säkerställa att nya grönområden och rekreationsstråk skapas.
- I planläggning av ny bebyggelse, även ta med befintliga grönområden så att dessa kan få ökad kvalitet och tillgänglighet.
- I planläggning för ny bebyggelse, se till att befintliga områden förbinds med varandra och planera så att möjligheterna till nya stråk tas tillvara.
- Genom kommunala initiativ möjliggöra för fler angöringsmöjligheter till viktiga rekreationsområden, upprusta och förnya befintliga naturområden och skapa nya gröna stråk.
- Genom ett bra underhåll öka möjligheterna till motion i befintliga naturområden där kommunen själv äger mark.
- Samverka med lokala aktörer för vård och utveckling av grönområden.

Utbyggnad av naturområden och gröna kopplingar

I takt med att Kungsäter växer är det viktigt att säkerställa att områden med värde för biologisk mångfald och ekosystemtjänster bevaras, utvecklas och tillskapas. De nya grönområden och -stråk som föreslås i den fördjupade översiktsplanen genomförs huvudsakligen i samband med planläggning av nya utbyggnadsområden. I samband med detaljplanläggning kan det även krävas att en detaljerad naturvärdesinventering genomförs för att minska påverkan på befintliga värden eller för att hitta de mest lämpliga placeringarna av spridningsstråk. Befintliga naturområden kan behöva utökad skötsel och upprustning i samband med utvecklingen av Kungsäter. Detta kan ske genom kommunala investeringar eller genom medverkan av enskilda parter.

Utbyggnad av gång- och cykelstråk

Utbyggnad av gång- och cykelstråk är starkt kopplat till markägarförhållanden och huvudmannaskap. Trafikverket ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelstråk utmed det statliga vägnätet, medan kommunen ansvarar för utbyggnad utmed det kommunala vägnätet. I nuläget finns det inga kommunala vägar inom orten men vid utveckling föreslås kommunalt huvudmannaskap för nytillkomna bilvägar.



Exempel på hur delar av GC-stråk kan utvecklas i samband med nya bostadsområden.

Planförslaget möjliggör för två gång- och cykelvägar där det ena stråket ligger längs den statliga Prästgårdsvägen och det andra stråket föreslås sträcka sig genom några av de föreslagna områdena för bostäder. För att detta stråk ska byggas ut i sin helhet förutsätts att områdena byggs ut och att genomförande av gång-och cykelstråket tas i samband med exploateringen. Den fördjupade översiktsplanen anger en viljeinriktning för utvecklingen av gång- och cykelnätet i Kungsäter, vilket sedan ligger till grund för fortsatt prioritering och planering.

Trafikverket är huvudman för Prästgårdsvägen innebär att kommunen inte har full rådighet att genomföra föreslagna åtgärder, men genom att behovet lyfts fram på ett tydligt sätt ökar möjligheterna för ett framtida genomförande.

Kommunala utvecklingsbidrag

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

Huvudmannaskap

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



Konsekvensbeskrivning och behandling av riksintressen

Planförslagets konsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning

Ekonomiska konsekvenser

Sociala konsekvenser

Miljömål

Miljökvalitetsnormer

Behandling av riksintressen

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

I detta avsnitt redovisas hur planförslaget bidrar till en hållbar utveckling för Kungsäter och hela Varbergs kommun. Enligt miljöbalken är kommunen tvingad att redovisa hur planförslagets miljöpåverkan. En hållbar utveckling bygger på att de ekologiska, ekonomiska och de sociala aspekterna samspelar med varandra, därav redovisas även de ekonomiska och sociala aspekterna av hållbar utveckling.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

I detta avsnitt redovisas en sammanfattning av konsekvenserna på planförslaget utifrån den separata miljökonsekvensbeskrivning som har tagits fram för Kungsäter.

Avgränsning av konsekvensbeskrivningen

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

Planförslaget har justerats efter att miljökonsekvensbeskrivningen genomförts, utbyggnadsområden har tagits bort och exploateringsgrad har justerats. Ändringarna bedöms vara så pass begränsade och i den omfattning att de inte påverkar resultatet av miljökonsekvensbeskrivningen. En högre exploateringsgrad bedöms också vara motiverad på de utbyggnadsområden som tar jordbruksmark i anspråk.

Kulturmiljö

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska det tas särskild hänsyn till de kulturhistoriska värdena som finns i centrum med sin äldre bebyggelse och struktur. De ställningstaganden som beskrivs i planförslaget bedöms därför att ingen eller en mycket liten negativ påverkan på kulturmiljöerna i Kungsäter.

Generellt är flera områden med fornlämningar utpekade som natur- och rekreationsområde, vilket öppnar upp för goda möjligheter att anpassa och bevara kulturmiljön i planområdet. Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön ge ingen eller liten negativ påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Naturvärdena i Kungsäter med omnejd är knutna till gamla hagmarksmiljöer, öppna ängs- och betesmarker och sötvattensmiljöer. De värdefulla hagmarks- och ädellövmrådena norr om Kungsätersån

är skyddade genom naturvårdsavtal/biotopskydd och skapar ett sammanlänkat kluster av värdekärnor med stora värden för biologisk mångfald. Här finns en rik mångfald av bland annat moss- och lavararter som signalerar att området haft en lång skoglig kontinuitet.

Planförslaget berör inte dessa områden och förslaget bedöms därmed inte påverka områdena i sig eller möjligheten till spridning mellan dessa miljöer. Ett flertal områden har inventerats inom ängs- och betesmarksinventeringen och uppvisade vid inventeringstillfällena en varierande hävdstatus och artrikedom. Dessa områden har stor betydelse för bland annat pollinerande insekter och det är därför viktigt att beteshävderna upprätthålls. Områdena är närliggande och omgärdas av åker- och skogsmark, de bedöms inte isolerade med avseende på spridningsmöjligheter till liknande naturmiljöer.

Planförslaget medför ingen direkt påverkan på ängs- och betesmarkerna, och deras placering bedöms inte försämra möjligheterna till spridning mellan områden. Fävren och Kungsätersån med Bota damm är sötvattensmiljöer med stor artrikedom, både i vattenmiljön och i strandområdena. Ån och dess kantzon utgör en naturlig spridningskorridor som är viktig att bevara och utveckla.

Förslaget innebär att idag brukad jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Det kan innebära påverkan på småbiotoper i jordbrukslandskapet, sådana småbiotoper är viktiga som korridorer i ett i övrigt hårt brukat landskap. Föreslagna etableringar bedöms dock inte påverka naturmiljön på ett sådant sätt att inte arter längre kan förflytta sig i landskapet.

Planförslaget berör Kungsätersån vid områdena L1, B2, B4, U2 och R2. L1 utgörs av ett strövområde med möjlighet att anlägga en promenadstig, B2 och B4 utgörs av bostadsområden, U2 är föreslaget som utredningsområde och R2 är föreslaget som rekreationsområde. Med en föreslagen skyddszon på 15 - 30 meter mellan ny bebyggelse och ån bedöms planförslaget medföra liten påverkan på Kungsätersåns funktion som spridningskorridor. Planförslaget ger även möjlighet att utveckla kantzonen med avseende på bland annat bredd på trädriddån, vilket skulle innebära positiv nettoeffekt på naturmiljön och minskad risk för störning i samband med ny bebyggelse.

Vattenmiljö

Genomförande av den fördjupade översiktsplanen kan förväntas öka arealen anlagda ytor och därmed dagvattenavrinningen. Detta kan antas medföra en liten negativ påverkan på ytvattenmiljön, huvudsakligen i form av tillförsel av föroreningar från främst fordon, byggnader och atmosfärisk deposition. Däremot minskar utläckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från de brukade markerna vilket medför positiva effekter.

Den sammantagna bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka kemisk eller ekologisk status i ytvattenförekomsterna Kungsätersån eller Fävren. Bedömningen förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten samt att miljöfarlig verksamhet med utsläpp till vatten, inte etableras. Bedömningen förutsätter vidare att hänsyn tas till Kungsätersån i samband med bebyggelse i de föreslagna LIS-områdena.

Förslaget bedöms inte heller påverka grundvattenförekomsternas kvalitet eller kvantitet. Planförslaget bedöms motverka ökade nitrathalter i grundvattnet och därmed bidra till att god kemisk status kan upprätthållas. Bedömningen förutsätter att etablering av verksamheter som medför förhöjda risker för utsläpp, spill eller brand undviks.

Hälsa och rekreation

Då mängden bostäder och verksamheter kommer att öka i samband med ett genomförande av planförslaget kommer även antalet bilar i samhället att öka. Detta påverkar både buller och luftkvalitet. Mängden verksamheter i orten skapar dock fler arbetstillfällen vilket kan leda till en minskad mängd pendlingstrafik till andra orter vilket är en positiv konsekvens av planförslaget. Planförslaget medger också till utbyggnad av rekreationsstråk och rekreationsområden vilket är positivt.

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget kommer innebära en positiv konsekvens för hälsa och rekreation. Även om mängden bostäder och verksamheter ökar innebär planen även att möjligheter till rörelse och rekreation ökar inom samhället vilket ses som positivt.

Markresurser och hushållning

Ett genomförande av planförslaget innebär en minskning av brukbar jordbruksmark samt att ett mindre område skogsmark tas i anspråk. Ianspråktagande av jordbruksmark påverkar markhushållningen negativt då marken inte längre kan nyttjas till produktion. Då planerade bostäder och verksamheter är placerade i anslutning till befintligt samhälle bedöms den fördjupade översiktsplanen innebära en liten negativ konsekvens för markresurser och hushållning.

Risk och säkerhet

Den sammantagna bedömningen är att den fördjupade översiktsplanen ger upphov till en liten negativ konsekvens, detta med hänsyn till bland annat ökade nederbördsmängder som orsakas av klimatförändringar samt områdets geotekniska förhållanden. Ökad andel verksamheter kan leda till att trafiken till och från området ökar, och därmed ökar risker i samband med konsekvenser till följd av olyckor. I planförslaget är bebyggelse generellt planlagd på mark med goda förutsättningar för bebyggelse, vilket innebär att de negativa konsekvenserna motverkas och därmed ger upphov till mycket liten negativ påverkan på lokal nivå.

Samlad bedömning

Den samlade bedömningen är att den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter medför liten eller mycket liten negativ påverkan på miljön. Med undantag till naturmiljö samt risk- och säkerhetsaspekter ger planen främst upphov till liten eller mycket liten negativ konsekvens. För övrigt kan genomförandet av planförslaget ge positiva konsekvenser genom att möjligheterna till rörelse och rekreation ökar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Verksamhets- och företagsetableringar

Planförslaget föreslår ett nya område för verksamhetsetableringar samt ett utredningsområde där det på sikt kan vara möjligt för nya verksamheter. Det finns även möjligheter att etablera icke störande verksamheter inom den befintliga bebyggelsen i orten.

Föreslagna verksamhetsområden är lokaliserade i anslutning till befintlig verksamhetsmark och infrastruktur, vilket medför minskade kostnader för till exempel nya vägdragningar. Att nya verksamheter planeras i anslutning till befintliga kan dessutom medföra positiva klustereffekter samt att arbetskraft att ta sig till orten med hållbara transportmedel.

Genom att möjliggöra för verksamhetsutveckling i Kungsäter ökar andelens dagbefolkning i orten, vilket kan bidra till att stärka det lokala serviceunderlaget tillsammans med de boende på orten.

Centrumutveckling

I centrum föreslås möjligheter till både förtätning av verksamheter och mötesplatser. Närheten till både offentlig och kommersiell service kan bidra till att det blir attraktivt att flytta till eller bo kvar i orten. Det kan i sin tur leda till högre lönsamhet och ett ökat kundunderlag för de privata och offentliga verksamhetsaktörerna i Kungsäter samt att det stärker den lokala ekonomin på orten.

Regional balans

Serviceorterna i Varbergs kommun varierar storleksmässigt. Veddige och Tvååker utgör de största, medan Kungsäter är en av de mindre. Oavsett storlek är kommunen mån om att orternas service ska kunna bibehållas och utvecklas.

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

Förtätning längs med regionala kollektivtrafikstråk

Varbergs kommun ska skapa förutsättningar för att kommunens invånare ska kunna ha en hållbar livsstil – det ska vara lätt att göra rätt. I de frågor som kommunen själv inte har rådighet över krävs en samverkan med andra aktörer. Kollektivtrafik är ett exempel på en sådan fråga. Idag finns det begränsade kollektivtrafikförbindelser mellan Kungsäter och närliggande orter. Ett större befolkningsunderlag i Kungsäter och i dess närområden skapar förbättrade förutsättningar för en tätare kollektivtrafik.

SOCIALA KONSEKVENSER

Trygga, säkra och hållbara transportmedel

I och med att orten byggs ut kommer andelen biltrafik inom orten att öka vilket också ökar behovet av att tillskapa trafiksäkra och trygga åtgärder för personer i olika åldrar och med olika behov. I planförslaget finns åtgärder för att bygga ut trafiksäkra och trygga gång- och cykelvägar i orten för att skapa förutsättningar för hållbart resande. Att skapa trygga och säkra gång- och cykelvägar ökar även möjligheterna för att barn och unga själva ska kunna röra sig i orten.

God boendemiljö

Varierat bostadsutbud

Den nuvarande bostadsmiljön i Kungsäter domineras av småhus med äganderätt samt ett visst inslag av flerbostadshus, specialbostäder med mera. I planförslaget föreslås fyra nya utbyggnadsområden med varierande storlekar och bidrar till att skapa ett mer varierat bostadsutbud för både nya och befintliga invånare på orten.

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

Natur- och rekreationsområden

Genom utbyggnad och planläggning av mark finns det möjligheter att säkerställa tillgången till grönområden samt att utveckla och förädla de natur- och rekreationsområden som finns på orten idag. Vid ianspråktagande av värdefulla naturområden kan det vara aktuellt med kompensationsåtgärder.

De nya utbyggnadsområden som föreslås i planförslaget har både närhet till grönområden och möjligheter till rekreation. Grönområden kan dessutom ha stor betydelse i mötet mellan människor och verka för en gemenskap i grannskapet eller i orten som helhet. Den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter bidrar till att naturområden knyts samman, bevaras och utvecklas.

Tillgång på service

Kungsäter har även en viktig roll för de orter som ligger i dess omland. Genom att stärka Kungsäters underlag för bland annat offentlig service säkerställs även dessa orters tillgång på offentlig service, vilket resulterar i en mer jämlik servicetillgång.

Genom både förtätning och nya bostadsområden ökar närheten till service och underlag till en utökad kommersiell service, vilket bidrar till en smidigare vardag.

Trygghet, gemenskap och delaktighet

Mer rörelse i samhället

I de mer centrala delarna av Kungsäter möjliggör planförslaget en förtätning med en högre exploateringsgrad. Genom att förtäta fylls luckor igen vilket leder till en mer sammanhållen bebyggelse. Både förtätningen och möjliggörandet för blandade funktioner bidrar till att fler människor rör sig i ortens centrala delar vid olika tider, vilket även ökar chansen till möten mellan människor. Planförslaget kan på så vis bidra positivt till den upplevda tryggheten.

Detsamma gäller när människor går och cyklar istället för åka bil. Den föreslagna utvecklingen av gång- och cykelnätet i orten bidrar till fler spontana möten.

Mötesplatser och medskapande

Föreslaget område för centrumutveckling skapar förutsättningar för utveckling av nya mötesplatser. Området har ett centralt läge i orten i anslutning till viktiga stråk.

Natur- och rekreationsområden utgör även en möjlighet för människor att mötas. I de områden som föreslås i planförslaget finns det möjligheter för lokala initiativ att utveckla rekreationsstråk och grönområden. Genom att möjliggöra för medskapande i orten är förhoppningen att invånare i Kungsäter känner en delaktighet och stolthet över ortens utveckling.

MILJÖMÅL

Miljökvalitetsmål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Det innebär att nuvarande och kommande generationer ska tillförsäkras en hälsosam och god miljö utifrån sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter. Många av miljömålen kopplar till olika ekosystemtjänster. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller en avstämning mot relevanta nationella miljömål, vilka här bedöms vara:

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

Sammanfattning

Sammantaget bedöms planförslaget få måttlig negativ inverkan på miljömålet *begränsad klimatpåverkan*.

Sammantaget bedöms planförslaget få liten negativ inverkan på miljömålet *frisk luft*.

Sammantaget bedöms planförslaget inverka svagt negativt på miljömålet *giftfri miljö*, men med lämpliga insatser kan påverkan minskas.

Sammantaget bedöms planförslaget ha en liten negativ inverkan på möjligheterna att nå miljömålet *ingen övergödning*, främst för att den planerade exploateringen trots allt är liten i omfattning.

Sammantagen bedömning är att planförslaget får en liten måttlig negativ inverkan på miljömålet *levande sjöar och vattendrag*.

Sammantagen bedömning är att planförslaget får en neutral-liten negativ inverkan på miljömålet *grundvatten av god kvalitet*.

Sammantagen bedömning är att planförslaget har en liten negativ inverkan på möjligheterna att nå miljömålet *ett rikt odlingslandskap*.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra påverkan i både positiv

och negativ påverkan på miljömålet *god bebyggd miljö*. Positiv med avseende på bättre förutsättningar för att tillskapa bättre service och att befolkningsstrukturen på sikt kan bli mer varierad. Positiva aspekter är även de rekreationsområden och rekreationsstråk som föreslås i området.

Negativa aspekter är att en ökad trafik genom orten, dock från en idag mycket låg nivå, kan inverka negativt på boende- och upplevelse kvaliteten samt trafiksäkerhet.

Sammantaget bedöms planförslaget få liten-måttlig inverkan på miljömålet *ett rikt växt-och djurliv*, beroende på vilka anpassningar som görs framförallt längs ån i samband med kommande planarbete.

Agenda 2030

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



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

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

Mål 5 – uppnå jämställdhet, och alla kvinnors och flickors egenmakt

Den fördjupade översiktsplanen strävar efter att möjliggöra för ett

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

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

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

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

Vid arbetet med att ta fram planen har det varit viktigt att nå ut till grupper som vanligtvis är underrepresenterade för att ta del av vad dessa efterfrågar i samhällsplaneringen. För att arbeta för ett bredare deltagande har exempelvis barn- och ungdomar i olika åldrar engagerats genom deltagande i olika aktiviteter och möten anpassats för att möjliggöra för exempelvis barnfamiljer att kunna delta. De möten som genomförts har hållits på lättillgängliga och välkända platser för att lätt kunna nås oavsett förutsättningar.

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

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

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

Planenförespråkareförstahandförtätningavortenförattminskautbredning och på så sätt inte ta onödig mycket mark i anspråk för ny exploatering. Markanvändningen är noga avvägd för att värna värdefulla områden. Där så ändå sker förespråkar kommunen kompensationsåtgärder. Planen möjliggör för nya grönytor, rekreationsstråk och spridningskorridorer för växter och djur. Detta kan medföra att möjligheterna till biologisk mångfald stärks.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer för Kungsätersån och Fävren innebär att god ekologisk status ska uppnås till 2021, medan det finns undantag för god kemisk status. Miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsterna Tolken och Hjältalunga anger god kvantitativ och god kemisk status.

Genomförande av den fördjupade översiktsplanen förväntas öka arealen anlagda ytor och därmed dagvattenavrinningen, vilket kan medföra en liten negativ påverkan i form av tillförsel av föroreningar. Däremot minskar utläckage av näringsämnen och bekämpningsmedel från de brukade markerna vilket medför positiva effekter.

Den sammantagna bedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka förutsättningarna att nå uppsatta miljökvalitetsnormer för de berörda vattenförekomsterna.

BEHANDLING AV RIKSINTRESSEN

Enligt miljöbalken ska områden som är av riksintresse skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller försvåra möjligheten att utnyttja områdena eller anläggningarna för avsett ändamål.

Riksintresse för naturvård

I de västra delarna av Kungsäter ligger området Fävren - Valasjön som omfattas av riksintresse för naturvård (3 kap 6 § Miljöbalken). Området är mångformigt och naturskönt samt hyser stora vetenskapliga värden. Sjön Fävren utgör en av västsveriges främsta fågelsjöar och har dessutom en hög fiskproduktion. Att området som helhet är lättillgängligt gör att här finns goda förutsättningar för ett varierat friluftsliv. För att områdets värden ska kunna bevaras bör dess karaktär av oexploaterat sjölandskap med ädellövskogar och jordbruksmarker bibehållas.

Inom riksintresseområdet Fävren - Valasjön föreslås ett nytt område för verksamheter (V1). Området ligger i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde i Kungsäters sydvästra delar. Marken utgörs idag av åkermark och ligger dessutom inom befintligt vattenskyddsområde.

Området som föreslås för utveckling av verksamheter (V1) bedöms inte hysa några högre naturvärden, men påverkan på eventuella biotopskyddade objekt kan behöva utredas vidare inom ett fortsatt detaljplaneprocessen. Kommunen delar i allt väsentligt synen på riksintresset som beslutats av statliga myndigheter och har inte för avsikt att föreslå något som kan påverka detta negativt. Föreslaget verksamhetsområde är förhållandevis litet och ligger i utkanten av det utpekade riksintresseområdet, i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde och vägar. Kommunen bedömer att en utveckling av verksamhetsmark i dessa delar av orten innebär en naturlig tätortsutveckling utmed befintlig infrastruktur i en sammanhållen struktur och därmed bidrar till god markhushållning.

Inom övriga delar av planområdet som omfattas av riksintresse naturvård finns särskilda restriktioner för tillkommande bebyggelse angivna i avsnittet om ortens randzon. Kommunen bedömer därmed att föreslagen exploatering inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Kungsäter berörs inte av några ytterligare riksintressen.



GRANSKNINGSYTTRANDE 1 (6)

2019-09-30

401-4715-19

Varbergs kommun
Samhällsutvecklingskontoret,
fopkungsater@varberg.se

Förslag till Fördjupad översiktsplan för Kungsäter i Varbergs kommun; Utställning enligt 3 kap 9 § Plan- och bygglagen.

Utställningshandlingen "Översiktsplan för Varbergs kommun, fördjupning för Kungsäter" har översänts till Länsstyrelsen för yttrande.

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande den 2 oktober 2018, dnr 401-3995-18.

LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

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

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

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

Länsstyrelsens yttrande nedan disponeras så att avsnitt

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

Postadress
301 86 HALMSTAD

Besöksadress
Slottsgatan 2

E-post
halland@lansstyrelsen.se

Telefon
035 - 13 20 00

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 2(6)

2019-09-30

401-4715-19

I. ÖVERGRIPANDE SYNUNKTER

Handlingar och disposition.

Den fördjupade översiktsplanen stämmer väl med den kommunövergripande översiktsplanen som har som mål att stärka kommunens utpekade serviceorter (Kungsäter är en av dem). Även kopplingen till den tidigare fördjupade översiktsplanen för Kungsäter, FÖP 90, beskrivs på ett bra sätt.

Den fördjupade översiktsplanen har en tydlig struktur och det är lätt att följa med i dispositionen. Det är positivt att planförslaget, som är kärnan i den fördjupade översiktsplanen, lyfts fram tidigt i handlingen och att delen med förutsättningar kommer efter.

Innehåll

Den fördjupade översiktsplanen redovisar grunddragen för mark- och vattenanvändningen genom exempelvis en tydlig markanvändningskarta. Kommunen har pekat ut landsbygdsutveckling i strandnära lägen. LIS-områdena framgår nu tydligt på markanvändningskartan och det är bra att det i kartan anges vilken markanvändning respektive LIS-område har.

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

II. DE FRÅGOR STATEN SKA BEVAKA

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Naturvård

Östra delen av Kungsäter ligger inom område som är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6§ MB (Fävren-Valasjön). Inom riksintresseområdet har kommunen föreslagit en utökning av ett verksamhetsområde. Kommunen har under rubriken behandling av riksintressen beskrivit hur riksintresset kan komma att påverkas av förslaget. Länsstyrelsen anser inte att riksintresset kommer att påverkas negativt under förutsättning att det inte blir ytterligare exploatering väster om befintligt verksamhetsområde och det nya verksamhetsområdet V.

Det hade varit önskvärt om det under beskrivningen av det föreslagna verksamhetsområdet (på sid 36) fanns en hänvisning till bedömningen av påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Handlingarna saknar fortfarande en beskrivning av hur kvantiteten påverkas i grundvattenförekomsten Tolken och grundvattentäkten Kungsäter-Österby.

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 3(6)

2019-09-30

401-4715-19

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Länsstyrelsen håller fast vid synpunkterna som framfördes i samrådet gällande LIS-område L1. Området ligger utmed ett mindre vattendrag där det finns naturvärden. Delar av området utgör en nyckelbiotop med bland annat stora ornitologiska värden. Vattendraget är dessutom lax- och havsöringsförande och nedströms planområdet finns även flodpärlmussla och havsnejonöga. Delar av LIS-området ligger inom området Hultaberg som ingår i Varbergs kommuns naturvårdsprogram. Området Hultaberg utgörs av hagmarker, ädellövskog och sumpskog med stora biologiska värden. Länsstyrelsen anser att denna del av området inte bör pekas ut som ett LIS-område. Däremot har Länsstyrelsen inga synpunkter på att den mark som redan är planlagd för bostadsändamål i denna del läggs ut som ett LIS-område.

Hälsa, miljö- och riskfaktorer

Översvämnningar

Den översvämningskartering som tagits fram av vattenmyndigheten, som underlaget hänvisar till, utgår ifrån att en vattenhöjning på 1,5 meter motsvarar ett 100-årsflöde i vattendragen. Karteringen benämns som grov utan att den metodik som har använts beskrivs närmare. MSB ställer sig frågande till de slutsatser som dragits med stöd av karteringen och rekommenderar därför en noggrannare översvämningsanalys för de områden som ska bebyggas, se yttrandet från MSB.

Förorenad mark

Av planbeskrivningen framgår att det finns potentiellt förorenade områden på vissa av de platser där förändrad markanvändning planeras. Det framgår även att marken vid dessa platser kan behöva utredas och saneras vid eventuell framtida exploatering. Länsstyrelsen anser dock att det i planförslaget fattas en kortfattad beskrivning av de potentiellt förorenade områden som finns inom plangränsen, det bör b.l.a. framgå vilken riskklass som de potentiellt förorenade områdena har tilldelats samt vilken typ av verksamhet som har bedrivits på platsen. Vid förändring av markanvändningen är det viktigt att mark som är markerad som potentiellt förorenad undersöks och att sanering ner till acceptabla nivåer sker om det behövs.

Det bör även fortsatt framgå att kartan med förorenade områden är en ögonblicksbild och att det kan ha tillkommit förorenade områden samt att förorenade områden kan ha sanerats.

Vattenförsörjning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla resonemanget kring den framtida vattenförsörjningen. När större bostadsområden planeras ska det vara tydligt att dricksvattenförsörjningen är tillgodosedd till området nu och i framtiden, samt på vilket sätt.

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 4(6)

2019-09-30

401-4715-19

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen står kvar vid synpunkten om att kommunen bör vara restriktiv med att bebygga och hårdgöra mer yta ovanför de inre och yttre skyddszonerna i vattenskyddsområdet för Kungsäter-Österby, vilket berör område V och B1. Kommunen bör beskriva hur skyddszonerna ska säkerställas vid en exploatering.

III. RÅDGIVANDE SYNPUNKTER**Kulturmiljö**

Ur kulturmiljösynpunkt är det olyckligt att en relativt storskalig exploatering av blandad bebyggelse och förskola planeras inom område som finns utpekad i kulturmiljöprogrammet för kommunen. Området som berörs av detta är det som i kulturmiljöprogrammet kallas Kungsäter - Torp. De föreslagna utbyggnadsområdena B2, B3 och S ligger inom området Kungsäter-Torp. Det hade varit intressant att få ett fördjupat resonemang kring hur denna exploatering kommer att påverka de kulturhistoriska värdena med tanke på att så pass mycket ny bebyggelse planeras inom områden som pekats ut till följd av sina kulturhistoriska värden.

Det vore önskvärt om kommunen i den fördjupade översiktsplanen presenterar en tydlig strategi för hur både kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader inom hela planområdet långsiktigt ska förvaltas, vilket Länsstyrelsen även efterfrågade i samrådsskedet.

Jord- och skogsbruk

När det gäller jordbruksmark har kommunen angett att utbyggnad av en tätort är ett väsentligt samhällsintresse. Det saknas dock en analys om varför man inte använder annan mark än jordbruksmark. I planbeskrivningen anges att jordbruksmark får bara bebyggas om det finns ett väsentligt samhällsintresse och det inte går att bygga någon annanstans. Analysen om varför det inte går att bygga på annan mark saknas dock. För de områden man tänker sig exploatera jordbruksmark bör man i enlighet med miljöbalkens 3 kap 4§ redovisa vilka alternativa utbyggnadsområden som studerats.

Naturvärden och rekreationsområden

På kartan över värden och hänsyn på sid 104 saknas områden med biotopskydd, naturvårdsavtal och nyckelbiotoper. Även vattenskyddsområdet Kungsäter-Österby saknas på kartan.

Konsekvensbeskrivningen

Hänvisningarna till remissversion av den regionala handlingsplanen för klimatanpassning har tagits bort i MKBn men den finns fortfarande med i källförteckningen på sid 59, detta bör tas bort.

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 5(6)

2019-09-30

401-4715-19

Övrigt

Länsstyrelsens yttrande innebär inget ställningstagande avseende de i den fördjupade översiktsplanen föreslagna verksamheterna och åtgärder för vilka krävs prövning enligt miljöbalkens bestämmelser.

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

I handläggningen av detta ärende har länsrådet Jörgen Peters varit beslutande och planarkitekt Hanna Roxhage varit föredragande. Därutöver har länsarkitekt Cecilia Engström, risk-/brandingenjör Helene Stened, klimatanpassnings-samordnare Frida Sundh, antikvarie Emma Östlund, lantbruksdirektör Kristin Ovik, miljövardshandläggare Anna-Lena Olsson samt naturvårdshandläggare Malin Johansson deltagit.

Jörgen Peters

Hanna Roxhage

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilagor

Inkomna yttranden från:

Trafikverket

Strålsäkerhetsmyndigheten

Svenska kraftnät

Jordbruksverket

Sveriges geologiska undersökning (SGU)

Försvarmakten

Statens geotekniska institut (SGI)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Skogsstyrelsen

Post- och Telestyrelsen

Kopia:

Försvarmakten: exp-hkv@mil.se

Fortifikationsverket: fortv@fortifikationsverket.se

Jordbruksverket: jordbruksverket@jordbruksverket.se

Swedegas AB: info@swedegas.se

LÄNSSTYRELSEN

GRANSKNINGSYTTRANDE 6(6)

2019-09-30

401-4715-19

Sjöfartsverket: sjofartsverket@sjofartsverket.se

SGU: sgu@sgu.se

SGI: sgi@swedgeo.se

Svenska Kraftnät: registrator@svk.se

Skogsstyrelsen: skogsstyrelsen@skogsstyrelsen.se

Lantmäteriet: registrator@lm.se

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap: registrator@msb.se

Post- och Telestyrelsen: pts@pts.se

Strålsäkerhetsmyndigheten: registrator@ssm.se

Länsstyrelsen i Västra Götalands län: vastragotaland@lansstyrelsen.se

Trafikverket: goteborg@trafikverket.se

Boverket (för kännedom): registraturen@boverket.se

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på

www.lansstyrelsen.se/dataskydd



**VARBERGS
KOMMUN**

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