



**VARBERGS
KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK 2019-000674
2024-05-24

1 (102)

Programsamrådsredogörelse Program för Himle verksamhetsområde och intilliggande bostadsområde

Programförslag, upprättat den 7 juni 2023, var skickat på samråd den 6 juli till den 6 oktober år 2023.

Handlingar har skickats till Länsstyrelsen i Hallands län, Kulturmiljö Halland, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Förskole- och grundskolenämnden, Hamn- och gatunämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Lantmäterimyndigheten, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Räddningstjänsten, Servicenämnden, Socialnämnden, Näringslivs- och destinationskontoret, Varberg Energi AB, Varberg Energi AB Fjärrvärme, Vatten & Miljö i Väst AB, Hallandstrafiken, Naturskyddsföreningen, TeliaSonera, Skanova AB, Falkenberg kommun, Kungsbacka kommun, Spannarps hembygdsförening samt till berörda sakägare.

Synpunkterna som kommit in under samrådstiden gäller främst synpunkter på lösningen för dagvatten, oro för ökad trafik och störningar från föreslagna verksamheter. Yttrandena innehåller också synpunkter och frågor om den föreslagna trafikplatsen och Lantmannavägen. Vidare framförs synpunkter på bostädernas placering i programområdet, information om upplevelsen av de befintliga verksamheternas påverkan på området idag samt önskemål om bevarande av karaktären i området samt synpunkter om natur- och kulturvärden.

Programsamrådsredogörelsen är en av kommunens handlingar som har till syfte att redovisa de synpunkter som framförts under samrådstiden. I följande redogörelse redovisas de synpunkter som kommit in under samrådet med kommentarer och förslag till ändringar av programmet. Inkomna yttranden redovisas i vissa fall i sammanfattad form. Bearbetning i text har gjorts för att texten ska vara värdad, enkel, begriplig och för att uppfylla behandlingen av personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen GDPR. Sist i dokumentet finns samlade kommentarer på de synpunkter som inkommit från många sakägare.

Innehåll

Yttranden från statliga, kommunala och övriga remissinstanser.....	4
1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2023-10-09.....	4
2. Kulturmiljö Halland, 2023-09-26	14
3. Trafikverket, 2023-10-02.....	14
4. Kommunstyrelsens, 2023-10-30	22
5. Förskole- och grundskolenämnden, 2023-09-19	27
6. Hamn- och gatunämnden, 2023-10-23	28
7. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-09-27.....	33
8. Lantmäterimyndigheten, 2023-07-04.....	35
9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-09-27.....	35
10. Räddningstjänsten, 2023-09-20	39
11. Socialnämnden, 2023-09-12.....	42
12. Varberg Energi AB Fjärrvärme, 2023-10-06	42
13. Vatten & Miljö i Väst AB, 2023-10-06	43
14. Naturskyddsföreningen, 2023-10-05	45
15. TeliaSonera Skanova Access AB, 2023-06-29	46
16. Kungsbacka kommun, 2023-09-01	46
17. Region Halland, 2023-09-15.....	47
18. LRF Varberg, 2023-09-28 och 2023-10-04.....	47
19. TURs Vattenråd, 2023-08-23.....	50
Yttranden från fastighetsägare och övriga.....	52
1. Lerbäckens-, Moabäckens- och Nygårdäckens dikningsföretag, 2023-10-04.....	52
2. Torkelmads Samfällighetsförening, 2023-10-02.....	52
3. Fastighetsbeteckning Spannarp 10:18, 2023-10-05.....	53
4. Boende, Spannarp 10:18, 2023-10-04	54
5. Fastighetsbeteckning Spannarp 11:13, 2023-10-03.....	56
6. Fastighetsbeteckning Spannarp 11:43, 2023-10-06	56
7. Fastighetsbeteckning Spannarp 13:4, 2023-10-06.....	57
8. Fastighetsbeteckning Spannarp 16:27, 2023-10-06	63

9. Fastighetsbeteckning Spannarp 19:20, 2023-08-28	69
10. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:18, 2023-09-30	69
11. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:19, 2023-09-29.....	69
12. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:26, 2023-10-02	70
13. Fastighetsbeteckning Spannarp 24:1, 2023-10-06.....	71
14. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:23, 2023-08-16.....	74
15. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:26, 2023-10-06	75
16. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:32, 2023-10-05.....	77
17. Fastighetsbeteckning Spannarp 39:3, 2023-09-05.....	85
18. Hästägare Spannarp 39:3, 2023-09-01 och 2023-09-12.....	86
19. Fastighetsbeteckning Spannarp 52:5, 2023-10-06.....	86
20. Fastighetsbeteckning Spannarp 56:2, 2023-09-09	87
21. Fastighetsbeteckning Spannarp 62:2, 2023-10-05	87
22. Fastighetsbeteckning Spannarp 62:3, 2023-09-05.....	88
23. Fastighetsbeteckning Spannarp 65:2, 2023-09-13.....	89
24. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 1:235, 2023-07-30.....	90
25. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 13:31, 2023-10-03	90
26. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 13:34, 2023-07-31	91
27. Fastighetsbeteckning Vare 1:10 m.fl, 2023-10-08.....	93
28. Privatperson, 2023-10-05.....	94
Samlade kommentarer.....	95
Verksamheter i Himle	95
Bostäder.....	95
Dagvatten	96
Jordbruksmark.....	96
Befintliga verksamheter	97
Störningar, trygghet m.m.....	98
Trafik	98
Natur.....	99
Himle samhälle.....	100
Förslag till ändringar	101
Förslag till beslut.....	102

Yttranden från statliga, kommunala och övriga remissinstanser

1. Länsstyrelsen i Hallands län, 2023-10-09

Övergripande synpunkter

Länsstyrelsen tycker det är bra att kommunen inleder detaljplanearbetet med ett planprogram. Om ett förslag till detaljplan saknar stöd i, eller avviker från, översiktsplanen i ett område kan kommunen, för att underlätta detaljplanearbetet, välja att inleda med ett program där planens utgångspunkter och mål framgår. Aktuellt förslag med bostäder och verksamheter strider delvis mot gällande översiktsplan från år 2010. Ett program innebär även en möjlighet att tidigt lyfta riskfrågor.

Trafikverket anger i sitt yttrande bland annat synpunkter om att exploaterings förväntade trafikallsträng kan få en direkt påverkan för exploateringsmöjligheten längs hela länet. Med beaktande av Trafikverkets yttrande bör kommunen eventuellt invänta arbetet med en ny översiktsplan före man går vidare med aktuell exploatering. Översiktsplanen bör sändas på remiss till alla kommuner i länet. Alternativt bör kommunen i det fortsatta arbetet med Himleområdet sända kommande planförslag till samtliga kommuner i länet för synpunkter.

Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt plan- och bygglagen

Följande synpunkter har bäring på de frågor som länsstyrelsen har att bevaka utifrån 11 kap 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen tar i programskedet inte ställning till frågan om hot om prövning, utan lämnar här endast synpunkter som kan bli en fråga för prövning i kommande detaljplaneskede.

Riksintresse kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken)

Motorväg E6/E20 och Väst kustbanan är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Den nya trafikplats som föreslås i det nu aktuella programmet behöver därför utformas så att den inte påtagligt försvårar nyttjande av motorvägsanläggningen. Förslaget får inte heller påverka Väst kustbanan.

Trafikplatser kan i hög grad påverka kapaciteten på motorväg. För att minska risken för negativ påverkan på flödet på själva motorvägen bör både av- och påfarter ges tillräcklig längd och utformning. Avfarter bör utformas så att trafik som svänger av inte börjar sakta ner redan på motorvägen. Bland annat har avfartens längd, kurvradie och sikt påverkan på

trafikanternas beteende. Köbildning på avfarten bör undvikas. För att minska risken för köbildning på avfarten, och i värsta fall ut på motorvägen, bör även flödet där motorvägsrampen möter den sekundära vägen beaktas. Påfarter bör ges sådan längd och utformning att trafiken hinner komma upp i rätt hastighet innan den ansluter motorvägen. Kommunen bör tillse att det utrymme som krävs för en lämplig utformning av den föreslagna trafikplatsen säkerställs i detaljplanen.

Rörligt friluftsliv och högexploaterad kust (4 kap 2 § och 4§ miljöbalken)
Länsstyrelsen bedömer inte att det blir någon påtaglig skada på riksintresset för rörligt friluftsliv eller högexploaterad kust.

Natura 2000 (4 kap 7§ miljöbalken)

I kommande planer behöver det i planbeskrivningen framgå hur Natura 2000-områden påverkas och hur man har kommit fram till detta. Görs bedömningen att planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Ett exempel på en påverkan som bör utredas är om Natura 2000-områden kommer att ta emot dagvatten från programmets olika områden.

Mellankommunala intressen

Den förväntade trafikstringen är så pass hög att den kan få påverkan på framtida exploateringar längs E6/E20, såväl inom som utanför kommunens gränser. Även hastighetsbegränsningen kan komma att påverkas. Programförslaget kan således påverka andra kommuner, både inom Hallands och Västra Götalands län. Detta är frågor som behöver utredas, lämpligen i en översiktsplan. Se vidare Trafikverkets yttrande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) ska innehålla en beskrivning av vilka vattenförekomster som berörs (både yt- och grundvatten) samt kemisk och ekologisk status för dessa. Redovisa status och påverkan för samtliga vattenförekomster till slutrecipient som är vattenförekomsten N m Hallands kustvatten. MKB:n ska även innehålla beskrivning och bedömning av hur miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten kan påverkas och hur möjligheten att uppnå MKN påverkas.

Länsstyrelsen anser att man bör ta med 100-årsregn i beräkningarna eftersom frekvensen av extrema väderhändelser redan har ökat.

Dagvattenutredningen behöver uppdateras utifrån gällande förutsättningar för planprogrammet och efter gällande miljö kvalitetsnormer. Planområdet i dagvattenutredningen är inte detsamma som det som redovisas i

plankartan. Bland annat har ett stort område för verksamheter lagts till i sydöst och denna yta finns inte med i dagvattenutredningen. I flödesberäkningar i dagvattenutredningen har man räknat med en grönstruktur som inte stämmer överens med den som kommunen redovisar i programkartan. I dagvattenutredningen anges att föroreningarna i dagvatten från området beräknas öka vid en exploatering enligt planprogrammet och kommunens riktvärden för föroreningar i dagvatten före rening kommer enligt beräkningarna överskridas för många av föroreningarna och fördröjning och rening av dagvatten är viktigt att säkerställa.

Vidare anges i dagvattenutredningen att belastningen kommer bli väldigt hård och att grönstrukturen är nödvändig för att hålla nere belastningen likväl som att reningsfunktionen i diken är av betydelse för att minska påverkan på recipienten. De ytor för fördröjning och rening som behövs inom planområdet för en tillräcklig rening av dagvatten bör klargöras i programskedet.

Dagvattenutredningen bör också uppdateras i samråd med biologisk expertis för att om möjligt även skapa miljöer som gynnar växt- och djurlivet.

Strandskydd

På sidan 41 i programmet anges att skapandet av verksamhetsområden utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Länsstyrelsen delar bedömningen att detta kan vara ett angeläget allmänt intresse, men kommunen bör i framtagandet av detaljplanerna utveckla varför detta intresse inte kan tillgodoses utanför strandskyddade områden.

Hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen anser att det finns stora utmaningar med att säkerställa att området med både verksamheter och bostäder inte medför en risk för människors hälsa genom trafikbuller från vägar och järnväg, vibrationer från järnvägen, verksamhetsbuller, farligt gods, kraftledning, utsläpp till luft och andra störningar. I handlingarna, framför allt i miljökonsekvensbeskrivningen, beskrivs dessa faktorer och att hänsyn behöver tas till dessa i det kommande arbetet till dessa riskkällor för att säkerställa en acceptabel risknivå.

Länsstyrelsen anser att dessa störningar och risker behöver utredas för att visa möjliga skyddsåtgärder till skydd för människors hälsa. Likaså behöver förhållandet mellan befintliga verksamheter och planerade bostäder samt befintliga bostäder och planerade verksamheter hanteras.

Trafiksäkerhet

Länsstyrelsen ser att det finns en risk för stora negativa konsekvenser gällande trafiksäkerhet och hållbart resande om inte relativt omfattande åtgärder vidtas inom och utanför programområdet. Som framgår av trafikutredningen är Lantmannavägen (väg 761) en av de viktigaste vägarna i området. Den är i nuläget inte utformad för en stor trafikökning. Länsstyrelsen anser bland annat att säkra gång- och cykelvägar kommer att behöva säkerställas utmed Lantmannavägen (väg 761). Kommunen kan även överväga en gång- och cykeltunnel under kustvägen (väg 760).

Yttre beredskapszon, Ringhals

Området ligger vidare delvis i den yttre beredskapszonen för Ringhals kärnkraftsberedskap. En utveckling av området kan medföra att den yttre beredskapszonen kan behöva ritas om så att området ingår helt i zonen. Det kan även behöva kompletteras med utomhusvarningssystem i området.

Förorenad mark

Markmiljötekniska utredningar behöver tas fram i samband med framtagandet av detaljplaner inom området. Detta för att utreda föroreningsförekomst och kunna pröva markens lämplighet för den markanvändning efterföljande detaljplaner medger. Kommunen behöver undersöka vilka potentiellt förorenade områden som finns inom eller i närheten av planprogrammet samt anpassa undersökningar så att relevanta ämnen undersöks i tillräcklig omfattning.

Klimatanpassning

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver i framtida detaljplanearbete ta hänsyn till konsekvenserna av ett skyfall inom programområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. En lämplig klimatfaktor för området är 1,3. Även planernas eventuella påverkan på området utanför programområdet samt framkomligheten till och från programområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter, grundvatten och instängda områden.

Höjdförhållandet mellan gatunätet och kvartersmarken behöver vara fastställt inom verksamhetsområdet. Det kan säkerställas genom att höjdsättning av gatunätet uttrycks i planbestämmelser. Se MÖD-dom P345-22.

Enligt dagvattenutredningen råder det osäkerhet kring om området är lämpligt att exploatera med tanke på hur utsatt området är om det inte finns en passage under väg E6. Kommunen bör undersöka detta noga innan detaljplanearbete påbörjas.

I ett förändrat klimat förväntas höjda temperaturer, men också fler värmeböljor med tätare frekvens, att inträffa. Området innefattar stor andel hårdgjord yta, samtidigt som många människor kommer vistas inom området där värmen kan bli extra påtaglig. Det är viktigt vid planering av området att tänka på att det finns tillgång till skuggiga miljöer utomhus där människor kan söka svalka. Detta kan ske genom temperaturreglerande åtgärder såsom försöka minska andelen hårdgjord yta, öka krontäckningsgraden etcetera. Hur byggnaderna utformas är också en viktig aspekt att ta hänsyn till för att arbetsmiljön ska bli god. Det är lämpligt att åtgärderna kan fylla flera olika funktioner, så kallade multifunktionella lösningar.

Det kan behöva tas extra hänsyn till placering och utformning av tekniska anläggningar då dessa kan vara särskilt utsatta i samband med extrem nederbörd eller höga temperaturer.

Länsstyrelsens rådgivande roll enligt PBL

Kulturmiljö

Planprogrammet konstaterar att påverkan på kulturlandskapet blir stor. I en av de arkeologiska utredningarna finns också en landskapshistorisk översikt som tydliggör det befintliga landskapets utveckling. I miljökonsekvensbeskrivningen står det att landskapsbilden har analyserats i samband med planprogrammet och att befintlig landskapsbild har legat till grund för föreslagen disposition av programområdet, vilket är positivt. Detta kan dock beskrivas tydligare i programmet. Planprogrammet bör tydligare redogöra för de värdebärande karaktärs dragen i landskapet, utifrån både kulturhistoriskt perspektiv och ur landskapsbildsperspektiv, så att eventuella konsekvenser på dessa karaktärsdrag går att utläsa.

Jordbruksmark

Länsstyrelsen konstaterar att samhällsintresse och brukningsvärde är utrett vad gäller att ta jordbruksmark i anspråk, enligt Lokaliseringsstudie, Varbergs kommun, 2023-05-22. Länsstyrelsen ställer sig dock frågande till att jordbruksmarken väster om E6 anses begränsad och fragmenterad (sidan 7) då många skiften omfattar arealer mellan 2 och 7 hektar, i ett sammanhängande jordbrukslandskap på minst 50 hektar. Att mark kanske ligger i träda, att någon enskild ägare eller nyttjare inte lyckats få ekonomi i en gröda eller att det för stunden inte finns någon efterfrågan på marken från jordbrukare saknar betydelse. Att en markbit kanske inte anses rationell att bruka för någon som bara arbetar med stora maskiner behöver

inte påverka möjligheten att nyttja marken för bete eller för småskalig verksamhet. Det går inte att utesluta att det i framtiden kommer finnas ett behov av att bruka även denna mark. Länsstyrelsen bedömer därför att jordbruksmarkerna är brukningsvärda både vad gäller beskaffenhet och läge.

Det finns ett krav på utredning i frågan om lokaliseringen av exploatering på ett tillfredställande sätt kan ordnas på annan mark. Vad gäller bedömning om alternativa placeringar anges i lokaliseringsprövningen endast att behovet av motsvarande sammanhängande mängd verksamhetsmark kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv, samt att omgivningen runt det aktuella planområdet består av jordbruks- och skogsmark. Dessa omgivande markområden bedöms relativt likvärdiga. Alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas. I dokumentet saknas alltså redovisning som gör det möjligt att ställa olika alternativ mot varandra. De alternativa lokaliseringarna ska redovisas och beskrivas på ett sådant konkret sätt som gör det möjligt att ställa dem mot varandra och mot planens förslag. Det ska framgå vilka alternativ till mark för bebyggelse som har funnits till det i planen föreslagna området, och varför dessa valts bort. Om sådan konkret redogörelse finns bör den biläggas Lokaliseringsstudie.

Sociala perspektiv

I den sociala konsekvensanalysen som kommunen tagit fram framgår att bostadsbebyggelse skapas där förutsättningarna inte är särskilt goda ur perspektivet social hållbarhet. Länsstyrelsen delar denna bild. Bostädernas perifera läge försvårar dessutom hållbara resor med såväl gång- och cykel som kollektivtrafik. De åtgärdsförslag som finns medtagna i miljökonsekvensbeskrivningen under rubriken social konsekvensanalys är angelägna att de kommer till stånd och beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Arkeologiska utredningar har genomförts över stora delar av programområdet och dessa finns i underlaget. I programmet framgår att några delar av programområdet inte utretts arkeologiskt.

I miljökonsekvensbeskrivningen finns en generell text om fornlämningar, där sidan 36 behöver förtydligas. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap 1 § kulturmiljölagen (1988:950) och det är förbjudet enligt 2 kap 6 § kulturmiljölagen att utan tillstånd ”rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lag (2013:548).” Länsstyrelsen kan ge tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12-13 §§ kulturmiljölagen mot skäliga krav på

arkeologisk undersökning. Kostnader för arkeologisk undersökning betalas enligt 2 kap 14 § kulturmiljölagen av företagaren. En ansökan om tillstånd till ingrepp i kända fornlämningar ska sökas hos Länsstyrelsen. I handlingarna anges att kontakt ska tas med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, vilket ska vara kulturmiljöfunktion. Vidare på sid 40 och 42 anges kulturminneslagen, men det ska vara kulturmiljölagen. Det är inte fråga om en dispensansökan utan om en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap §12 kulturmiljölagen (1988:950).

De delar som i programområdet benämns A10, E5/E6, F, G och H ska genomgå en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950), en begäran om utredning söks hos Länsstyrelsen.

I senare skede ska samtliga kända registrerade fornlämningar inom programområdet genomgå en arkeologisk förundersökning enligt 2 kap. 13-14 §§ kulturmiljölagen (1988:950) som bekostas av exploatören. En ansökan om tillstånd för samtliga fornlämningar ska då skickas in till Länsstyrelsen.

Artskyddsförordningen

En detaljplan kan inte bebyggas om det strider mot artskyddsförordningens förbud även om artskyddsfrågan inte är en ingripandegrund för Länsstyrelsen. Därför anser länsstyrelsen att kommunen redan i tidigt skede bör utreda om exploateringen kommer påverka skyddade arter på ett sätt som är förbjudet enligt artskyddsförordningen. Konflikter bör uppmärksammas i tidigt skede så att planerna kan anpassas till att undvika påverkan på de skyddade arterna. Om en detaljplan som strider mot artskyddsförordningens förbud ändå antas kan det i slutändan innebära att planen inte kan bebyggas.

Inom programområdet finns arter och livsmiljöer som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Exploatering enligt den presenterade programkartan bedöms stå i konflikt med artskyddsförordningens förbud för flera arter. För att de skyddade arterna ska kunna leva kvar inom området behöver områdets ekologiska funktion för arterna säkerställas genom att planen anpassas till arternas behov och det måste finnas en fungerande grön infrastruktur i området. Grönstrukturen måste vara ekologiskt funktionell och fungera i praktiken för både djur och växter såväl som för rening av dagvatten. Programområdet behöver tydliggöra och utveckla grönstrukturen och anpassas för att undvika påverkan på skyddade arter.

Klockgentiana

Klockgentiana är fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen i hela landet. Arten är rödlistad som starkt hotad (EN). Exploatering av området med klockgentiana bedöms stå i strid med förbuden i artskyddsförordningen. Artens rödliststatus behöver uppdateras i miljökonsekvensbeskrivningen eftersom statusen försämrats ytterligare enligt senaste rödlistbedömningen.

Groddjur

Vid den groddjursinventering som genomfördes hittades större vattensalamander (4 a § artskyddsförordningen), mindre vattensalamander (6 § artskyddsförordningen), åkergroda (4 a § artskyddsförordningen), vanlig groda (6 § artskyddsförordningen) och vanlig padda (6 § artskyddsförordningen). Att större vattensalamander och åkergroda är skyddade enligt 4 a § artskyddsförordningen innebär att både individerna, deras ägg och yngel samt fortplantningsområden och viloplats är skyddade. Exploatering enligt programkartan bedöms innebära en konflikt med artskyddsförordningens förbud. Förutom själva exploateringen innebär även vägar och trafik ett hot mot groddjuren. Vägar som utgör en barriär mellan lekvatten och övervintringsplats är särskilt olämpliga.

14 av de 18 inventerade småvattnen i området hyser groddjur och enligt inventeringsrapporten är området i sydvästra delen av planområdet samt en del som ligger i sydöst särskilt viktiga. Länsstyrelsen anser att dessa områden ska undantas exploatering. Det sydvästra området som är viktigt för groddjuren sammanfaller dessutom med lokalen för klockgentiana.

Länsstyrelsen anser att identifierade lekvatten, övervintringslokaler och spridningsvägar bör kartläggas och undantas exploatering samt länkas samman med ekologiskt funktionella gröna stråk. Eftersom trafiken i området kommer att öka bör man också utreda möjligheten att vidta skyddsåtgärder som exempelvis att anlägga tunnlar för grodor under Lantmannavägen.

Övriga naturvårdsfrågor

I området finns ljungögontröst noterat på den svenska rödlistan över hotade arter i kategorin sårbar (VU).

Det saknas siffror och småvatten i figur 10 i miljökonsekvensbeskrivningen. Figuren ska visa identifierade småvatten från groddjursinventeringen men behöver förtydligas. Sommargyllingens status har försämrats och även den är rödlistad som starkt hotad (EN). Miljökonsekvensbeskrivningen behöver därför uppdateras även där.

Invasiva arter har noterats inom programområdet. Inom programområdet bör man ta fram en plan för hur man ska hantera invasiva arter och hur man ser till att de tas bort och inte sprids vidare.

Biotopskydd

I området finns många stenmurar. Stenmurar kan fungera som övervintringsplatser och skydd för kräldjur och groddjur och därför bör det utredas hur man ska undvika påverkan på dessa. Kartor över förekommande generella biotopskydd bör tas med i kommande detaljplanehandlingar. Kartan i Naturvärdesinventeringens figur 5 är svåröverskådlig, med en enda karta över samtliga förekommande biotopskydd med siffror för varje enskilt objekt. Därför bör kommande kartor delas upp i en karta för varje detaljplan.

Vattenverksamhet

Bestämmelser om vattenverksamhet finns i 11 kap. miljöbalken och i lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812). Åtgärder som innebär till exempel avvattning av mark samt grävning eller uppförande av en anläggning i ett vattenområde utgör vattenverksamheter som kan kräva ett tillstånd eller en anmälan.

Vid avledning av dagvatten till nedströms liggande vattenområden, såsom diken eller andra vattenområden, är det viktigt att ägare till sådana vattenanläggningar eller områden kontaktas och att dessa medger eventuella ökade flöden eller påverkan på vattenanläggningar utanför planområdet. Om en överenskommelse med ägare till vattenanläggningar som påverkas av till exempel ökade flöden inte kan träffas kan frågan behöva tillståndsprövas i domstol. Om ett dikningsföretag berörs krävs i regel omprövning om man ändrar företagets båtnadsområde eller flödesmängder till företaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Varbergs kommun har bedömt att ett genomförande av nu aktuellt planprogram kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Kommentar: Varbergs kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Förslaget till översiktsplan har ännu inte varit på samråd. Vid samrådet skickas översiktsplanen till angränsande kommuner som under samrådet har möjlighet att lämna synpunkter.

Förslaget till ny trafikplats har studerats översiktligt i programarbetet. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga en trafikplats på den aktuella platsen enligt det förslag som redovisas i programmet. Under den fortsatta planeringen, som följer efter programmet, kommer den exakta utformningen av trafikplatsen studeras vidare för att skapa en trafiksäker anläggning. Varbergs kommun har återkommande avstämningar med Trafikverket i ärendet. Trafikutredningen omarbetas bland annat med nya simuleringar. Kapaciteten på E6:an kommer också att tas med vid revideringen av utredningen samt påverkan på omgivande vägnät.

Åtgärderna längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. En grundförutsättning för att kunna exploatera programområdet i enlighet med förslaget är att en gång- och cykelväg anläggs längs med Lantmannavägen samt att vägen breddas. Åtgärderna längs vägen behöver föregås av fördjupade utredningar samt av detaljplan.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall, klimatfaktor samt med information om något Natura 2000-området kommer att ta emot dagvatten från programområdet.

Programförslaget revideras så att område G ändras från område för bostadsändamål till område för vidare utredning för verksamheter. Programförslaget innehåller avskärmande zoner i de områden där nya verksamheter föreslås nära befintliga bostäder. Zonernas bredd, innehåll, utformning samt övriga skyddsåtgärder inom kvartersmark utreds och regleras när detaljplaner tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivningen uppdateras gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, kulturmiljöfrågor och rödlistade arter.

Programmet förtydligas med information om karaktärsdragen i landskapsbilden, utifrån kulturhistoriskt- och ur landskapsbildsperspektiv.

En artskyddsutredning tas fram för området i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen med avseende på större vattensalamander, åkergroda eller fladdermus. -Programkartan och programhandlingens revideras utifrån resultatet i artskyddsutredningen.

Biotopskydd kommer att beskrivas och hanteras i kommande arbete med detaljplaner.

Övriga synpunkter noteras.

2. Kulturmiljö Halland, 2023-09-26

Det aktuella området genomkorsas av E6:an och Väst kustbanan och är även i övrigt delvis redan i anspråkstagen för olika verksamheter, bland annat rastplats Himle. Förslaget innebär en större förändring av det kvarvarande kulturlandskapet i samband med att ytterligare jordbruksmark exploateras för verksamheter och bostäder. Inom området finns bland annat karaktärsskapande stenmurar väster om E6 vilka så långt möjligt bör bevaras. Ny bebyggelse bör anpassas till närliggande befintlig bebyggelse vad gäller skala och utformning. I området finns vidare en rad fornlämningar som kan komma att påverkas och därför kräver länsstyrelsens bedömning. I området finns ej någon utpekad kulturmiljö eller registrerad kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Närmast liggande kulturmiljö enligt Kulturmiljöprogram för Varbergs kommun, m 30 Spannarp, öster om programområdet, bedöms ej beröras. Programområdet ligger även utanför buffertområdet för världsarvet Grimeton. Sammantaget bedöms programområdet som mindre känsligt ur kulturmiljösynpunkt.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Programmet förtydligas med information om karaktärsdragen i landskapsbilden i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

3. Trafikverket, 2023-10-02

Tidigare samråd

Sedan år 2018 har Trafikverket varit involverade i en tidig dialog kring behov av trafikutredning inom området och tidsplanen. Trafikverket har också framfört synpunkter om att området är olämpligt för bostadsbebyggelse på grund av dess avsaknad av god kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. Detta i sin tur kan leda till stort bilberoende. Trafikverket informerade att den enskilda vägen mellan rastplatsen och väg 761 inte är en fullt utbyggd väg, däremot en tillfällig arbetsväg som står kvar.

I februari år 2022 hade kommunen och Trafikverket ett möte för att diskutera väghållning inom området samt utkast till trafikutredningen. Trafikverket flaggade upp att etableringen innebär att Varbergs kommun förbrukar stora delar av den kapacitet som finns på E6:an, vilket även påverkar exploateringsmöjligheten i intilliggande kommuner, främst Falkenberg och Kungsbacka. Vidare ställdes frågan om Varberg vill nyttja

denna kapacitet till utbyggnad av ett verksamhetsområde? Det framfördes även att etablering av bostäder intill tung industri, med det buller som genereras, är en invändning mot bostadsetableringen. En annan invändning som framfördes är det perifera läget för bostäderna.

I september år 2022 hade kommunen och Trafikverket ett nytt möte avseende trafikutformning inom ramen för arbetet med programmet. Trafikverkets bedömning var då att presenterad principutformning av trafiklösningen för en ny trafikplats kan fungera och hade inget att invända mot att Varbergs kommun arbetar vidare med detaljutformningen av trafiklösningen. Denna bedömning gällde under förutsättning att åtgärderna finansieras helt och hållet av Varbergs kommun och att kommunen tar över väghållarskapet för väg 761.

Som följd av dialogsamtalen tog Trafikverket fram ett förslag till avsiktsförklaring som skickades till Varbergs kommun den 10 november år 2022 (TRV 2022/118512). Avsiktsförklaring är inte påskriven i nuläget.

Infrastruktur

Väg E6/20 är utpekad som riksintresse i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken, primär väg för farligt gods och ingår funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 120 km/h och trafikmätning från år 2018 visar att 24 413 fordon per dygn, varav 5 252 lastbilar trafikerar sträckan på årsbasis (ÅDT). På- och avramperna är inte klassificerat som en full utbyggt trafikplats men som anslutning till en rastplats.

Västkustbanan är utpekad som riksintresse i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken och primärstråk för farligt gods. Västkustbanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Trans European Transport Network, TEN-T nätet. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.

Väg 761 är inte utpekad som riksintresse i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/h och trafikmätning från år 2019 visar 1 623 fordon per dygn, varav 109 lastbilar.

Väg 771 är en statlig väg och sträcker sig över bron över E6 till rastplatsen. Vägen är inte utpekad som riksintresse i enlighet med 3 kap 8 § miljöbalken, primär väg för farligt gods eller funktionellt prioriterat vägnät. Den har en skyltad hastighet på 70 km/h och trafikmätning från år 2023 visar 2 500 fordon per dygn, varav 500 lastbilar.

Ovanpå väg E6/20 ligger bro 13-660-1 som är byggd år 1988 och är schablonklassad till BK4. Bärighet kan vara lägre om den är hålursparad. Den fria brobredden är 8,0 meter.

Trafikverkets synpunkter

Sammanfattning

Planförslaget kommer krympa exploateringsförmåga för andra kommuner i Hallands län som är påverkade av väg E6/20. Trafikverket begär vissa kompletteringar i trafikutredningen men anser att tanken bakom den förslagna vägutformningen är god men den behöver utvecklas i kommande skede. Ändringen i väghållningen och avsiktsförklaringen måste vara löst innan detaljplaneringen påbörjas.

Trafikverket anser att det är högst olämpligt att etablera 200 bostäder långt från service och omringat av tunga verksamheter. En bra god bebyggd miljö kan inte uppnås och bilberoendet kommer öka vilket i sin tur leder till att kommunen inte kan nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Strategiskplanering

Förväntad trafikallsträng är så pass hög att den kommer att få en direkt påverkan på framtida exploateringsmöjligheter längs med väg E6/E20 såväl inom som utanför kommunens gränser i Hallands län samt i Västra Götalands län. Trafikverket vill också påminna kommunen om att programförslaget kan påverka hastighetsgränsen längs väg E6/20 i Varbergs kommun, Falkenbergs kommun och Halmstads kommun.

Trafikutredning

Trafikverket anser att det skulle ha varit fördelaktigt att kommunen redovisat vilka förutsättningar och antaganden de använt sig av när de tagit fram trafikallsträngen från verksamhetsområdet. Nu redovisas bara resultatet men inte vad som ligger till grund för det.

Kommunen behöver undersöka vad som händer med belastningsgraden och kapaciteten på väg E6/E20 när allsträngen från exploateringen tillkommer. Trafikverket ställer sig frågande till om det finns tillräckligt med kapacitet på raksträckan och vid påfarterna under förmiddagens och eftermiddagens maxtimmar. För en överslagsberäkning kan exempelvis beräkningsmetodiken i kapitel 2.3 i Trafikverkets metodbeskrivning för beräkning av kapacitet och framkomlighetseffekter i vägtrafikanläggningar (TRVMB), TRV 2013:64343, användas.

I kapitel 5.6 i trafikutredningen som hör till programmet står det att kapaciteten vid cirkulationsplats Vare har studerats i Capcal, men det är svårt att hitta dessa beräkningar i rapporten. I kapitel 8 står dock att

cirkulationsplatsen har en ”god kapacitet för ökad trafik”. Trafikverket begär att kommunen kompletterar med beräkningar som visar detta.

En notering är att man i *Trafikutredning trafikplats Himle – utformningsförslag* tagit fram ett förslag på trafikplats och omkringliggande vägnät som skiljer sig från vad man räknat på i *Trafikutredning för planprogram Himle*. När man kommer längre i utredningen så är det viktigt att man tar fram kapacitetsberäkningar för det förslag som föreslås samt att man kollar på omkringliggande vägnät mer noggrant. Här avser Trafikverket framför allt väg 761 som kommer få ett antal nya korsningspunkter från exploateringsområdet och som kommunen inte tagit fram några kapacitetsberäkningar för.

Trafikflöde

Trafikverket noterar att programmet förväntas alstra 19 270 fordon om dagen (ÅDT). Kommunen bör titta närmare på vilka effekter som en ombyggd trafikplats och omgivande vägnät kan få för övrig trafik. Kan trafikplats Himle locka till sig ny trafik som ska mot exempelvis Träslövsläge med mera? Kommunen behöver även titta närmare på exploateringsområdets influensområde som kan variera beroende på vilken typ av verksamheter som planeras samt vägnätets utformning. Detta kan leda till att det finns fler vägar och korsningspunkter som behöver studeras närmare med avseende på kapacitet.

Föreslagen utformning av trafikplatsen

Trafikverket noterar att skisserna inte har reviderats mycket mellan versioner från år 2022 och år 2023. Enligt Trafikverkets tolkning har skisserna reviderats vid bron över väg 761 som innebär att vägen har breddats för att ge plats åt en gång- och cykelväg. Trafikverkets bedömning är att det finns svårigheter att anlägga en gång- och cykelväg längs väg 761 utan att bredda bron, denna aspekt anser Trafikverket har förringats i föreslagen utformning (AFRY kap 7.1). Att bygga om bron över väg 761 innebär ett omfattande arbete med tanke på ombyggnationens stora påverkan på väg E6/E20.

Trafikverket anser att tanken bakom hela skissen är god men skissen behöver utvecklas i kommande skede. AFRY skriver i utredningen att cirkulationsplatserna bland annat ska justeras i samband med läget för tänkta vägar inom olika exploateringsområden. Man ska kunna beakta följande förutsättningar och observationer med hänsyn till senaste skissen från AFRY.

Östra delen av väg E6/20 - vägar tillhörande trafikplatsen

Planskissen kommer att leda till produktion av många vägar tillhörande östra delen av trafikplatsens rampsystem med ökat statligt väghållningsansvar. Gestaltning av vägar ska sträva efter en optimering av markanvändning mellan motorvägen och dess av- och påfarter norr om bron över E6/20. Här finns förbättringsbehov av föreslagen utformning gällande följande.

Minskning av omfattningen av vägar som ska underhållas av staten. Detta kan uppnås genom att på ett tydligt sätt separera vägar som är ingående i trafikplatssystemet från det omgivande systemet av lokalgator. Åtgärden ger också en bättre orienterbarhet för trafikanter.

Anlägga av- och påfarten i ett läge som möjliggör maximering av markanvändningen inom programområdet. En minskning av icke exploaterbara ytor enligt programmets ambition kan skapas genom att optimera linjeföringen av vägen mellan de två södra cirkulationsplatserna.

Läget på de två cirkulationsplatserna i höjd med av- och påfarterna föreslås justeras för att uppfylla VGU 2022:s krav på minsta längd på påfartsramperna och för att slippa bygga om bron över väg 761. Har man redan haft i beaktande att bygga om bron för att klara kravet på minsta fria höjd och för att få till en gång- och cykel längs med väg 761, är det nu angeläget att göra det med tanke på krav på minsta påfartslängden.

Västra delen av väg E6/20 - vägar tillhörande trafikplatsen

Möjligheten att bibehålla södra påfarten för enbart trafik från rastplatsen behöver studeras. Detta är för att avlasta korsningen på väg 771 strax öster om bron över Västkustbanan. Lösningen innebär att korsningen behöver utformas på ett trafiksäkert sätt och att påfartslängden behöver förlängas cirka 50 meter.

Läget på cirkulationsplatsen vid av- och påfarten föreslås justeras för att uppfylla VGU:s krav för minsta längd för påfarten söderut. Det är angeläget att justera läget på cirkulationsplatsen för att slippa påverka västra brostödet eller för att förlänga rampen.

Linjeföring för vägen mellan cirkulationsplatserna behöver optimeras/förbättras.

Vägnätet i exploateringsområdet

Väganslutning till exploateringsområdena E1, E2 och F får ske enbart vid cirkulationsplatserna. Utformning av cirkulationsplatserna ska i så fall ske konsekvent, vilket inte är fallet i dagsläget.

Trafiken från exploateringsområdena D1 och D2 bör inte kopplas till cirkulationsplatsen med tillhörande rampsystemet, utan till väg 761. Detta behöver preciseras när mer uppgifter om exploateringsgrad finns tillgängliga.

Väghållning

Trafikverket anser att kommunen måste ta över väghållarskapet för väg 761 (väg 760 till Himle) som en förutsättning för etablering av en trafikplats längs väg E6/20. För att kunna börja exploatera i området bör väghållningen vara löst och vägåtgärder vara i bruk. Därför är det viktigt att kommunen påbörjar processen med ändring av väghållarskapet. Processen kan ta upp till två år.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Kommunen bör i programmet utreda hur en gång- och cykelväg längs med väg 771 och 761 kan anläggas samt hållplatser.

Kostnad för åtgärder

Trafikverket vill framhålla att åtgärder som påkallas på det allmänna transportnätet, som en konsekvens av kommunal planering, ska utredas, projekteras och finansieras av kommunen i samråd med Trafikverket. Trafikverket beslutar i frågorna.

Rastplatsen

Idag finns en etablerad rastplats samt en lastbilsrastplats inom programområdet. Trafikverket anser att båda funktionerna måste kvarstå även om läget kan ändras.

Transportsnål bostadsplanering

Trafikverket noterar att det i dagsläget saknas servicefunktioner i området och att antalet bostäder som planeras inte är tillräckligt stort för att skapa underlag för att service. Därför anser Trafikverket att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av Varberg eller Träslövsläge med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik.

För att nå de nationella målen om hållbara transporter och minskad klimatpåverkan är det angeläget att ta hänsyn till bebyggelsestrukturens påverkan på transportbehovet och val av transportsätt. Ett transportsnålt samhälle ger många fördelar och trafiken bör av flera skäl minska. Transportsnålhet och energieffektivitet bör präglade all samhällsplanering.

Det övergripande målet är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet.

Om kommunen fortsätter att planera utanför samhällen utan tillgång till service kommer bilberoendet att öka och kommunen kommer inte kunna nå målen om minskad klimatpåverkan.

Bullerstörning för bostäder

Bostadsbebyggelse planeras i ett område som är utsatt för trafikbuller från både väg och järnväg samt industribuller. Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Dagvattenhantering

Trafikverket noterar att dammar kommer att uppföras mycket nära järnvägen och statliga vägar. Det saknas information om hur mycket extra vatten som beräknas komma till Trafikverkets trummor vid ett 50-årsflöde. Det beskrivs att det vatten som leds till dikningsföretaget kommer att fördröjas upp ett 50-årsflöde, men det saknas information om hur det ser ut för varje enskild trumma. Kommer flödet att öka och hur mycket i så fall? Det är oklart om trummorna har kapacitet att klara dessa extra flöden.

Avsiktsförklaringen

I avsiktsförklaringen som Trafikverket skickade till Varbergs kommun i november år 2022 (TRV 2022/118512) föreslogs att kommunen kunde arbeta vidare med detaljutformningen av trafiklösningen inom ramen för det fortsatta programarbetet. Denna bedömning gäller under förutsättning att åtgärderna finansieras helt och hållet av kommunen, att Trafikverket projekterar och bygger åtgärderna i det statliga vägnätet samt att kommunen tar över väghållarskapet för väg 761. Planläggningen måste även hantera följande processer:

- Förändrad väghållning av väg 761.
- Eventuell vägplan för ombyggnation av Björkängs rastplats.
- Teckna avtal med Trafikverket angående projektering och byggnation av åtgärder i det statliga vägnätet.
- Teckna avtal om bevakningsledare för att säkerställa att Väst kustbanan ej får en negativ påverkan.
- Fortsatt projektering av ombyggnationen av Björkängs rastplats för att minska markintrång och optimera trafiksäkerheten.
- Utredning av bärighet av bron över väg E6/E20.

- Säkra gång- och cykelvägar måste säkerställas utmed väg 761. Eventuellt krävs vägplan.
- Dagvattenutredning som säkerställer att statlig trafikinfrastruktur inte påverkas negativt till följd av exploateringen.
- Utredning av vibrationer och bullernivåer för de planerade bostadsområdena.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar: Varbergs kommun har valt att invänta programarbetet innan avsiktsförklaringen tecknas med Trafikverket. Kommunen ser också behov av en fortsatt dialog med Trafikverket om innehållet i avsiktsförklaringen. Varbergs kommun ser att övertagande av väghållningen för väg 761 är nödvändigt på sikt och för att kunna fortsätta planeringen av området och för planeringen av Lantmannavägen i övrigt.

Varbergs kommun anser i likhet med Trafikverket att en gång- och cykelväg längs väg 761 och delar av väg 771 är en förutsättning för programmets genomförande. Kommunen avser ta planeringen vidare genom framtagande av detaljplan för väg 761, Lantmannavägen.

En grundläggande förutsättning för programarbetet har varit att de befintliga brokonstruktionerna läng Lantmannavägen, i höjd med E6:an och Västkustbanan, ska kunna vara kvar i sin nuvarande form. Utredningar tillhörande programmet (Sweco 2021 och Afry, 2022) bekräftar att broarnas befintliga konstruktion kan rymma både körbana och gång- och cykelväg genom justeringar av läget på Lantmannavägens körbana. Ytterligare utredningar behöver göras för att bekräfta att broarna är byggda på det sätt som redovisas i det ritningsmaterial som konsulterna kunnat ta del av.

Kommunen anser att på- och avfartsramperna samt de två intilliggande cirkulationsplatserna ingår i trafikplatsens anläggning och att de därmed är en del av det statliga vägnätet. I övrigt behöver huvudmannaskapet för bron över E6:an diskuteras i det fortsatta arbetet. För de anläggningar som inte är en del av det statliga vägnätet ser kommunen att det finns en del frihet för kommunen att i den fortsatta planeringen placera tillfarter och att jobba vidare med linjeföringen av lokalgatorna inom programområdet.

Trafikutredningen omarbetas så att den stämmer överens med det programförslag som redovisas. Nya simuleringar samt kapaciteten på

E6:an kommer att ingå i revideringen. Så även påverkan på omgivande vägnätet samt en tydligare redovisning av vilka antaganden som legat till grund för trafikallstringen.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor.

Vid ett möte mellan Trafikverket och kommunen den 29 april 2024 har Trafikverket förtydligat synpunkterna i deras yttrande. Varbergs kommun tar med förslagen på justeringar av trafikplatsens i det fortsatta arbetet.

Programförslaget revideras så att område G ändras från område för bostadsändamål till område för vidare utredning för verksamheter.

Övriga synpunkter noteras.

4. Kommunstyrelsens, 2023-10-30

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att i samrådsskedet ställa sig bakom förslag till programmet. Framförda synpunkter i yttrandet, se under Övervägande nedan, bedöms kunna beaktas under fortsatta planeringsarbete. Vidare beslutar kommunstyrelsen att skicka med att en grundligare dagvattenutredning behöver göras före programmets godkännande.

Kommunstyrelsen beslutar också att innan programmet godkänns uppdra åt kommunstyrelsens förvaltning att revidera utbyggnadsplanen så att projektets tidplan går i linje med planerad utbyggnad av kommunal service i Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge. Detta för att säkerställa kapaciteten att tillhandahålla förskole- och grundskoleplatser för programmets behov.

Övervägande

Inledning

Planeringsdirektivet för området har sin utgångspunkt i gällande strategiska dokument, så som översiktsplanen och övriga strategier för den fysiska planeringen. I de fall där viljeinriktningen för planeringen frångår intentionerna i översiktsplanen, har Samhällsutvecklingskontoret varit tydlig med att frågan behöver prövas i samband med den fortsatta planeringen. Programmets samrådshandling har på ett bra sätt beaktat de viljeinriktningar som angivits i planeringsdirektivet samt beskrivit vilka konsekvenser planens genomförande riskerar att medföra.

Miljökonsekvensbeskrivning och naturmiljö

Samhällsutvecklingskontoret efterfrågar större tydlighet avseende vilka anpassningar som har gjorts utifrån bedömningarna i miljökonsekvensbeskrivningen.

Att pröva lämpligheten för utveckling av högst 200 bostäder på det före detta "Fun City-området" är en av de frågor som saknar grund i gällande översiktsplan. I miljökonsekvensbeskrivningen till programmet lyfts flera olika utmaningar, utifrån samtliga hållbarhetsperspektiv, med en sådan utveckling. Den samlade bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att lokaliseringen av det planerade bostadsområdet inte stämmer överens med översiktsplanen samt att den strider mot flera nationella miljö-kvalitetsmål och kommunens egna hållbarhetsmål. I programmets nuvarande utformning går det inte att säkerställa att bostadsbebyggelsen i det läge och i den omfattning som föreslås i programmet verkligen är lämplig eller att genomförandet inte bidrar till negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön. Samhällsutvecklingskontoret önskar därför att en tydligare motivering och ställningstagande i frågan om bostädernas lämplighet, med bakgrund i kommunens ansvar att planlägga för goda livsmiljöer.

I miljökonsekvensbeskrivningen framgår det att det föreligger risk att programmet i dess nuvarande utformning kommer att orsaka negativ påverkan på flera av de naturmiljöer som identifierats. För att begränsa den negativa påverkan är det viktigt att de åtgärder som föreslås för att bevara, utveckla och tillskapa grönområden, genomförs inför att programområdet byggs ut och att detta redovisas bland genomförandefrågorna.

Det är viktigt att programmets påverkan på groddjur, naturvärdesobjekt och naturvårdsarter bedöms och att behovet av anpassningar och eventuella skyddsåtgärder identifieras. Dessa frågor behöver beaktas under ett genomförande av programmet och kan även leda till att programmets utformning kan behöva justeras om behovet framkommer under de fortsatta utredningarna.

Transport

Programmet föreslår åtgärder som är av avgörande betydelse för att området ska ges förutsättningar att bli socialt och ekologiskt hållbart. Eftersom Himle ligger utanför de starka kollektivtrafikstråken för regionbuss och utanför området för stadsbuss kan det därmed bli svårt att utöka dagens relativt svaga utbud av kollektivtrafik. Av den anledningen är det av stor vikt att infrastruktur för gång, cykel och kollektivtrafik inom området, likväl som gång- och cykelväg utmed Lantmannavägen utanför

området, är utbyggd innan området exploateras med bostäder och arbetsplatser.

Den största och viktigaste åtgärden som föreslås i programmet är etableringen av ny trafikplats i stället för den befintliga avfarten till rastplatsen i Himle. Det vore önskvärt att föreslagen utformning av den nya trafikplatsen kompletteras med en analys av hur dess anläggande påverkar trafikflödet inom programområdet.

Trafikverket har sedan tidigare lämnat besked om att en utbyggnad av en trafikplats i Himle begränsar möjligheten för ytterligare trafikplatser i Varberg. Detta skulle innebära att kommunen inte kan genomföra utbyggnad av den i översiktsplanen utpekade trafikplatsen i Hunnestad. Visserligen ligger en sådan utbyggnad långt fram i tiden men Trafikverket är tydliga med att väg E6/E20 är en del av det europeiska TEN-T-systemet och möjligheten att bygga fler trafikplatser kommer att vara starkt begränsad i framtiden.

Trafikplatsen i Hunnestad är tänkt som en avlastning för befintliga trafikplatser i Varberg och i förlängningen även av cirkulationen i Lassabacka. Dessutom skulle en trafikplats i Hunnestad utgöra en komponent i planeringen för Östra Träslöv. Den skulle även avlasta trafikflödet på Västkustvägen och i Jonstaka vilka kommer att belastas ytterligare av trafik i samband med utbyggnaden i Östra Träslövsläge och Gamla Köpstad samt av fortsatt utveckling av Tvååker. En trafikplats i Himle skulle kunna ersätta trafikplatsen i Hunnestad och fortfarande uppfylla en stor del av dessa behov efter investeringar i väginfrastruktur till och från programområdet. Det behövs dock fler förbindelser utöver Lantmannavägen för att förhindra ytterligare belastningar på Västkustvägen och Jonstaka. Utredning av möjliga trafiklösningar planeras att genomföras inom ramen för översiktsplanarbetet under hösten år 2023.

Kommunal service

En förutsättning för att tillhandahålla lagstadgad verksamhet för programområdets bostäder är att genomförandetakten för byggnationen av bostäder beaktar kommunens möjlighet att genomföra nödvändiga investeringar i förskola och grundskola. Under nu gällande planeringsförutsättningar finns kapacitet för förskole- och grundskoleplatser först efter en utbyggnad av service i Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge eftersom de befintliga enheterna inte kommer ha utrymme att ta emot elever i enlighet med det antal bostäder som föreslås.

Ur ett lokalförsörjningsperspektiv vore det att föredra att genomförandet av planerade bostäder inom programområdet förläggs 5-10 år efter en utbyggnation av bostäder i Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge. Eftersom behovet av förskole- och grundskoleplatser är störst när bostäderna tas i bruk skulle detta bidra till en jämnare beläggning av förskolor och grundskolor jämfört med i tid parallella exploateringar inom samma upptagningsområde. Konsekvensen av en parallell utbyggnad av programområdets bostäder och bostäder i Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge kan bli att tillfälliga kostnadsdrivande kapacitetsökningar i form av moduletableringar behöver genomföras.

De planeringsförutsättningar som styr kommunens investeringsramar medger inte investeringar av förskole- och grundskoleplatser i Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge förrän tidigast efter år 2035–2036. Detta behöver beaktas som en styrande förutsättning i kommande planering.

Näringsliv

Det finns över lag ett stort behov av ny verksamhetsmark i kommunen, dels för att kunna erbjuda plats för nya verksamhetsetableringar, dels för att möjliggöra för omlokaliseringar av befintliga verksamheter inom stadsområdet. Programområdet har ett strategiskt läge för externa verksamhetslokaliseringar och därför har planering för att möjliggöra för nya verksamheter på platsen mycket hög prioritet i kommunen. Det är också av stor vikt att en utbyggnad av det nya bostadsområdet inte hindrar eller omöjliggör utvecklingen av ett verksamhetsområde.

Genom att programmet öppnar för kontorsetableringar inom området kan kompletterande alternativa lägen till stadskärnan erbjudas.

För att kunna göra verklighet av planeringsdirektivets vision om ett ”grönt verksamhetsområde” är det viktigt att marken används effektivt för att skapa nyttor som kan bära de nödvändiga investeringarna i området. Det kan exempelvis handla om största tillåtna byggnadshöjd i detaljplaneskedet och att de utpekade ytorna för verksamheter är flexibla och generösa med byggbar yta för verksamheterna.

Kommentar: Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor.

Miljökonsekvensbeskrivningen föreslås uppdateras så att den stämmer överens med programförslaget.

De utredningar som ligger till grund för programmet, bland annat miljökonsekvensbeskrivningen, visar på tveksamheter kring bostädernas lämplighet i området. Svårigheterna består i områdets perifera läge, avståndet till befintliga samhällsstrukturer och service, förutsättningarna för hållbara transporter och påverkan från bullrande trafik och verksamhet.

Det har under samrådet framförts invändningar rörande det föreslagna bostadsområdet inom område G. Det rör dels svårigheten för kommunen att säkerställa att det finns nödvändigt utrymme i förskolor och skolor inom en rimlig tidshorisont, liksom svårigheten att ge förutsättningar för att annan service ska kunna finnas i närområdet.

Lämpligheten av att utveckla ett nytt bostadsområde i detta läge har också ifrågasatts från flera håll, bland annat har fastighetsägare och boende i området framfört att de redan idag känner sig störda av befintliga verksamheter i programområdet. En etablering av ett nytt bostadsområde, som kan komma att rymma omkring 500 boende, i direkt anslutning till ett av kommunens primära verksamhetsområden, kommer att avsevärt öka riskerna för att människor känner sig störda jämfört med idag. Stadsbyggnadskontoret ser betydande utmaningar med en sådan utveckling då bostäder och verksamheter på nära avstånd alltid kommer att stå i motsats till varandra genom att de innebär begränsningar sinsemellan. Återkommande klagomål från boendes sida på verksamheterna kan innebära oönskade restriktioner för verksamheternas del, och en ofrånkomlig påverkan från verksamheter genom buller, transporter, belysning, otrygghet med mera riskerar att påverka bostadsområdets attraktivitet.

Då det redan idag befaras uppstå svårigheter att uppfylla en god livsmiljö med hänsyn till bland annat ljudmiljön på platsen och bristen på samhällsservice bedömer Stadsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att genom programmet ge förutsättning för en utveckling av ett bostadsområde på den aktuella platsen. Stadsbyggnadskontoret anser tvärtom att programmet bör säkerställa att en utveckling av ett verksamhetsområde ges så långsiktiga och stabila förutsättningar som möjligt. Programmet föreslås därför justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder.

En artskyddsutredning tas fram för området i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen med avseende på större vattensalamander,

åkergröda eller fladdermus. Programkartan och programhandlingens revideras utifrån resultaten i artskyddsutredningen.

Trafikutredningen omarbetas så att den stämmer överens med det bearbetade programförslaget. Nya simuleringar samt kapaciteten på E6:an avses även ingå i revideringen. Underlagsarbetet som görs till översiktsplanens i fråga om trafikplatser kommer även att ligga till grund för vidare bearbetning av programmet. Övriga synpunkter noteras.

5. Förskole- och grundskolenämnden, 2023-09-19

Beslut

Arbetsutskottet beslutar att tillstyrka programmet och att investeringsmedel för förskole- och grundskoleplatser behöver säkras innan byggnation av bostäder påbörjas.

Övervägande

Bedömningen är att programmets innehåll kommer att påverka förskole- och grundskolenämndens verksamheter.

Programförslaget medger 200 nya bostäder vilket enligt Varbergs kommuns beräkningsmodell genererar cirka 90 barn och ungdomar i åldrarna 1-18 år. Dock ser förvaltningen att när det gäller denna typ av bebyggelse och med denna typ av lägen tenderar både invånar- och barnantalet att vara väsentligt högre än kommunens beräkningsmodell medger i 10-15 år från färdigställandet.

Programmet ligger inom Spannarpskolans upptagningsområde för förskola och grundskola årskurs F-3 och Ankarskolans upptagningsområde för årskurs 4-9. Spannarps skola och Ankarskolan ingår i område sydväst. Den kommunala förskoleverksamheten i upptagningsområdet bedrivs i en förskola, Spannarps förskola. Redan nu är förskolans kapacitet i stort sett nådd och enligt kommunens befolkningsprognos med en utblick mot år 2037 kommer det att vara ett underskott på omkring 45 förskoleplatser i området.

Spannarps skola har en organisatorisk maxkapacitet på cirka 55 elever. År 2032 kommer skolans maxkapacitet vara nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Vid en utblick mot år 2037 kommer det att vara ett underskott på cirka 35 grundskoleplatser i upptagningsområdet.

Ankarskolan har en organisatorisk maxkapacitet på cirka 600 elever. År 2030 kommer skolans maxkapacitet vara nådd enligt kommunens befolkningsprognos för området. Vid en utblick mot år 2037 kommer det att vara ett underskott på cirka 160 grundskoleplatser i upptagningsområdet.

Förskole- och grundskoleförvaltningen anser att bostäder i detta programområde inte är bra placerade i förhållande till befintlig kommunal service för förskola och grundskola. Mellan Himle samhälle och bostäderna i programområdet ligger två stora barriärer i form av järnväg och motorväg utan trafiksäkra förbindelser. Verksamheterna i Himle har inte heller kapacitet att ta emot det antal barn och elever som 200 bostäder genererar. De äldre eleverna som kommer gå på Ankarskolan i Träslövsläge får också en skolväg utan säkra gång- och cykelvägar. Ska bostäder byggas i programområdet måste säkra gång- och cykelförbindelser skapas både öster ut mot Himle och väster ut mot kusten och Träslövsläge.

Placering av bostäder i programområdet kommer att generera kostnader för skolskjuts. Elever som går i årskurs F-3 på Spannarps skola kommer i stor utsträckning kunna beviljas skolskjuts utifrån avståndskraven. Detta gäller även i viss utsträckning för elever som går i årskurs 4-6 på Ankarskolan.

Elever som går i årskurs 7-9 på Ankarskolan kommer med största sannolikhet inte att nå upp till avståndskravet på 4 km från bostad till skola. För de elever som inte får skolskjuts utifrån avståndskrav finns möjlighet att ansöka om skolskjuts på annan grund, bland annat utifrån trafikförhållanden. Aktuell vägsträcka har i nuläget inga gång- och cykelbanor.

Förskole- och grundskoleförvaltningen ser utifrån utbyggnadsplanerna att det är viktigt att tillgodose behovet av platser i förskola och skola och att det ligger i fas med utbyggnad av bostäder.

Kommentar: Programmet föreslås justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder. Se vidare kommentar tillhörande yttrande från kommunstyrelsen.

6. Hamn- och gatunämnden, 2023-10-23

Beslut

Hamn- och gatunämnden beslutar att tillstyrka samrådshandling avseende program för Himle verksamhetsområde och intilliggande bostadsområde samt att skicka med att en grundligare dagvattenutredning behöver göras före programmets godkännande.

Övervägande

Samrådshandlingen föreslås tillstyrkas och att särskilt nedanstående beaktas i det fortsatta programarbetet:

- finansieringen säkerställs för utbyggnad och framtida drift av allmän platsmark
- lokaliseringsalternativ för ny trafikplats längs E6 inom Varbergs kommun studeras ur ett helhetsperspektiv
- befintlig grönstruktur och landskapsbild värnas
- ekosystemtjänsterna bevaras och stärks
- fortsatt planering av avskärningszonerna

Ovanstående punkter beskrivs under följande underrubriker

Hamn- och gatuförvaltningen har varit delaktiga i projektgruppen och konstaterar att programförslaget är omfattande i såväl yta som sakfrågor, vilka kräver ytterligare utredning vid en fortsatt planering. Infrastrukturfrågor för trafik respektive grönytor behöver hanteras som delar av en större helhet och studeras vidare genom kommunens arbete med såväl detaljplanering som översiktsplanering.

Exploateringen innebär ändrade trafikflöden in till stadsområdet samt nya förutsättningar för trafik- och livsmiljöer för boende i området i och kring Himle. Nedan beskrivs de överväganden som hamn- och gatuförvaltningen anser bör utredas och/eller beaktas i det fortsatta arbetet med programområdet:

Säkerställa finansiering för utbyggnad och framtida drift av allmän platsmark

Programområdet utgörs idag till stora delar av oexploaterad mark och en utbyggnad enligt programförslaget medför stora förändringar av nuvarande markanvändning samt befintligt trafiksystem. Vid ett genomförande kommer omfattande investeringar att krävas på allmän plats, för att anpassa och tillskapa infrastruktur för trafik respektive grönytor inklusive dagvattenhantering. Dessa investeringar ryms inte inom hamn- och gatunämndens ordinarie budget, utan särskilda medel behöver i sin helhet säkerställas vid ett genomförande av programförslaget. Ett genomfört programförslag medför också ett ökat driftbehov för hamn- och gatunämnden genom en markant utökning av allmän plats, vilket bör beaktas i kommunens kommande budgetplanering.

Lokalisering av ny trafikplats

En exploatering enligt programförslaget skapar behov av en ny trafikplats för på- och avfart till väg E6/E20. Trafikverket har i tidigare dialoger framfört att det endast finns möjlighet att utöka befintlig anläggning med en tillkommande trafikplats längs väg E6/E20 inom hela Varbergs kommun. Den nya trafikplatsen kommer därmed inte bara att behöva försörja programområdet, utan också utgöra en trafikplats för Varbergs stadsområde. Placeringen av ny trafikplats skulle exempelvis kunna bidra till att avlasta trafikplatsen i höjd med riksväg 153 (Värnamovägen) samt cirkulationen i Lassabacka. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet från år 2010 visat på ett behov av en ny trafikplats i höjd med Hunnestad och föreslagen utveckling i Östra Träslöv. Hamn- och gatuförvaltningen efterfrågar en lokaliseringsutredning där alternativa lägen för en ny trafikplats längs väg E6/E20 studeras ur ett helhetsperspektiv, för att säkerställa att den mest fördelaktiga placeringen väljs utifrån kommunens strategiska samhällsplanering.

Säkerställa planering och finansiering av utbyggnad av ny gång och cykelväg längs Lantmannavägen

Enligt kommunens trafikstrategi ska det vara enkelt och attraktivt att resa hållbart. Programområdet ligger inte utmed ett starkt kollektivtrafiksstråk. Med det frikopplade läget för planerade verksamheter och bostäder riskerar kommunen att bygga in ett bilberoende. Kommunen ska öka möjligheten att gå och cykla mellan bostad, större arbetsplatser, skolor och service genom att bygga ut gång- och cykelnätet. Hamn- och gatuförvaltningen ser därav positivt på att programförslaget påvisar behovet av att en detaljplan för Lantmannavägen inklusive ny gång- och cykelväg ska vinna laga kraft, innan byggnation av verksamhetsmark eller bostäder påbörjas.

Med föreslagen trafiklösning kommer Lantmannavägen få en ny och betydande roll i trafiksystemet, med en kraftig trafikökning jämfört med idag. Vägen saknar idag gång- och cykelväg, är sträckvis smal och av undermålig standard. Gång- och cykelvägen behöver byggas ut hela vägen från Västkustvägen vid cirkulationen i Vare till Himle samhälle, öster om programområdet, för att knyta ihop planområdet till befintliga strukturer. Sträckan är även viktig som koppling till skola, fritidsaktiviteter, bibliotek samt service. En fortsatt planering av programområdet behöver löpa parallellt med en planerings- och övertagandeprocess för Lantmannavägen, för att säkerställa att tidplanen för genomförande av respektive process går hand i hand.

Att planera nya bostäder, frikopplade från befintlig, samlad bostadsbebyggelse och i anslutning till planerade verksamhetsområden samt betydande barriärer som Västkustbanan och E6 är inte helt okomplicerat. Område G föreslås angöras från Lantmannavägen, som förväntas få en betydande trafikökning vid en exploatering enligt programförslaget. För eventuellt tillkommande bostadsområde samt Himle samhälle, direkt öster om programområdet, är det av stor vikt att åtgärder längs Lantmannavägen utformas så att ett tryggt och attraktivt gaturum erhålls.

I programhandlingarna föreslås att väg Spannarps delvis leds om, men fortsatt hålls öppen för genomfartstrafik. Hamn- och gatuförvaltningen förordar i stället en lösning där väg Spannarps syfte är att trafikförsörja lokala målpunkter och inte möjliggör genomfartstrafik, utifrån vägens standard och risken för oönskad smittrafik.

Värna befintlig grönstruktur och landskapsbild

En utveckling enligt programförslaget kommer att ge en stor påverkan på landskapsbilden. För boende och verksamma intill programområdet kommer närmiljön att förändras när jordbruksmark och delar av befintliga grönstrukturer tas i anspråk för exploatering. Vid fortsatt planering är det väldigt viktigt att tillkommande byggnaders storlek och placering anpassas till den närliggande gårds- och bostadsbebyggelsen för att begränsa den visuella samt upplevda påverkan på omgivningen.

Inom samt i anslutning till planområdet finns stråk och områden som är viktiga för rekreation, särskilt för boende i närområdet. Nordväst om planområdet ligger flera hästgårdar samlade. Det är viktigt att möjligheten till närrekreation inklusive ridning för boende och verksamma värnas vid fortsatt planering av programområdet. Grönstrukturen inom samt i anslutning till område G kommer spela en betydande roll om det ska erbjuda en hälsosam och god livsmiljö. Vid en fortsatt planering är det viktigt att värna befintliga naturvärden och gröna kvaliteter. Sammankopplade grönytor behövs inom hela programområdet, inklusive inom utpekad kvartersmark.

Bevara, stärka och kompensera ekosystemtjänster

Grönstrukturen kan erbjuda flera ekosystemtjänster, det vill säga tjänster som naturen bidrar med vilka är till nytta för oss människor. Förutom rekreativsmöjligheter är biologisk mångfald, dagvattenhantering, pollinering, matproduktion och kulturarv andra exempel på viktiga ekosystemtjänster som finns i området idag. I avvägningen mot övriga intressen i den fortsatta planeringen bör största möjliga hänsyn tas till befintliga ekosystemtjänster. Det är viktigt att det finns tillräckliga ytor för

grönstruktur för att klimatanpassa området och bibehålla en gestaltning som ger goda livsmiljöer. Då programmet innebär stora ingrepp i befintlig miljö bör eventuella kompensationsåtgärder av befintliga ekosystemtjänster beaktas i den fortsatta planeringen.

Enligt programförslaget kommer en stor del av grönstrukturen innebära att skapa nya anläggningar på mark som idag utgör öppen jordbruksmark. Nyanlagda grönytor kommer behöva lång tid för etablering och tillväxt, för att nå en storlek som möter upp skalan på planerad bebyggelse. För hamn- och gatuförvaltningen är det ekonomiskt mer fördelaktigt att bevara befintliga ekosystemtjänster genom att så mycket som möjligt av redan etablerade miljöer som till exempel uppvuxna trädstrukturer, småvatten, stengärdesgårdar och dess brynmiljöer samt betesmarker bevaras. Dessa befintliga strukturer utgör också viktiga miljöer för flertalet identifierade naturvärden inom programområdet.

Det utpekade större, sammanhängande grönstråket genom område A utgör exempel på grönområde där befintlig betesmark enligt nuvarande förslag kommer behöva förändras på grund av nya funktioner och förutsättningar. En betydande del av betesmarken inom delområde A6 pekas ut som mark för verksamhetsområde. Hamn- och gatuförvaltningen anser att vid fortsatt planering bör stor vikt läggas vid att utreda möjligheterna att låta betesmarken inom del av grönstråket samt A6 finnas kvar i sin helhet, av hänsyn till att möjliggöra fortsatt beteshävd, områdets betydelse för ekosystemtjänster samt närheten till planerat bostadsområde och dess parkområde inom område G, på andra sidan Lantmannavägen.

Fortsatt planering av avskärningszoner

Det planeras för så kallade avskärningszoner i programområdets ytterkant, i syfte att minska den visuella påverkan från nya verksamheter i mötet med omgivningen. Även här gäller förutsättningen att marken idag till stor del utgörs av öppen jordbruksmark, och det kommer ta tid för nya planteringar att växa till sig och få fullt avsedd effekt. Vid fortsatt planering behöver anläggning och etablering av planteringarna i avskärningszoner därav ske i ett inledande genomförandeskede. Utformningen för avskärningszonerna behöver studeras vidare vid fortsatt planering. Vid eventuell förläggning av ledningar inom avskärningszon behöver det samordnas med hamn- och gatuförvaltningen. I förslaget till programkarta saknar vissa utpekade delområden idag utpekade avskärningszoner inom programområdet. Vid fortsatt planering är det viktigt att behovet av utrymme för en grön avskärningszon säkerställs inom hela programområdet, särskilt i anslutning till befintlig bostadsbyggelse.

Kommentar: Trafikutredningen omarbetas så att den stämmer överens med det bearbetade programförslaget. Nya simuleringar samt kapaciteten på E6:an avses även ingå i revideringen.

Underlagsarbetet som görs till översiktsplanens i fråga om trafikplatser kommer även att ligga till grund för vidare bearbetning av programmet.

Programmet föreslås justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder.

En artskyddsutredning tas fram för området i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskydds-förordningen med avseende på större vattensalamander, åkergroda eller fladdermus. Programkartan och programhandlingens revideras utifrån resultaten i artskyddsutredningen vilket kan innebära att grönstrukturen i programområdet behöver förändras.

Programhandlingens avsnitt om genomförande förtydligas om att plantering av de avskärmande zoner behöver ske tidigt i genomförandeprocessen.

Övriga synpunkter noteras.

7. Kultur- och fritidsnämnden, 2023-09-27

Beslut

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att anta förvaltningens övervägande som sitt yttrande över program för Himle verksamhetsområde och intilliggande bostadsområde.

Övervägande

Huvuddelen av programmet rör planering av verksamhetsområde, vilket kan anses passande med tanke på områdets geografiska placering och närhet till motorväg samt Västkustbanan. Däremot är förutsättningarna för bostadsbebyggelse mer problematiska.

Kultur- och fritidsaktiviteter

Området saknar omedelbar närhet till såväl service som kultur- och fritidsaktiviteter. Detta riskerar att påverka särskilt barn och unga negativt. Forskning (bland annat Riksidrottsförbundets FOU-rapport Idrottens samhällsnytta) visar ett starkt samband mellan tillgång till idrottsanläggningar och fysisk aktivitet hos barn och ungdomar specifikt. Långa avstånd till anläggningar hindrar barns och ungdomars rörelse.

Det är viktigt att väga in att verksamheter och anläggningar i närområdet, vid en byggnation, kan förväntas få ökat nyttjande och behöver kunna möta de behoven över tid.

Kollektivtrafik är en brist i området, och förslaget konstaterar att det kommer att krävas åtgärder för att hållbara resor ska vara ett alternativ för dem som bor och arbetar i området.

Gestaltad livsmiljö

Planområdet har inga naturliga samlingspunkter, som exempelvis en närbutik eller ett gym, som skulle kunna ge möjlighet till spontana och informella möten. Väl gestaltade och omhändertagna miljöer har en avgörande betydelse för om människor kommer att trivas och vilja bo kvar i området. Den gestaltade livsmiljön påverkar människornas vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Till exempel konst och ljussättning kan medverka till att förstärka befintliga och bidra till nya estetiska och sociala värden. Konsten kan skapa helt nya sammanhang och förändra upplevelsen av en plats i grunden.

Kulturmiljö och friluftsliv

I förslaget anges att påverkan på kulturlandskapet kommer att bli stor. Spår av hur människor levt och brukat marken kommer att gå förlorade för alltid. Det blir viktigt att säkra tillgången till friluftsliv inom området, och att detta utvecklas i kommande detaljplaner.

Jämlikhetsbedömning

Det finns, vilket påpekas i programmet, en risk att människor kan känna sig otrygga i verksamhetsområden eftersom kvarteren är stora och under delar av dygnet saknar människor i rörelse. Även närheten till rastplatsen kan bidra till otrygghet eftersom det rör sig många olika fordon och människor med olika syften på en sådan plats. Arbete med trygghetsskapande åtgärder är särskilt viktigt för utsatta grupper som mer än andra riskerar att utsättas för diskriminering eller våld. För att programmet ska leda till jämlikhet kommer frågan om upplevd otrygghet i planområdet behöva hanteras i det fortsatta arbetet.

Kommentar: Programmet föreslås justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder. Programhandlingen kompletteras med information om att trygghetsskapande åtgärder ska ingå i den fortsatta planeringen när detaljplaner tas fram.

8. Lantmäterimyndigheten, 2023-07-04

Lantmäterimyndigheten (LM) har erhållit förslag till program för samrådsyttrande och det konstateras att i ett programsamråd är de flesta fastighetsrättsliga frågorna inte tillräckligt specificerade för att LM ska kunna ge något yttrande över dess konsekvenser utan detta får i stället ske vid detaljplaneringen. LM har inga synpunkter på programförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

9. Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2023-09-27

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att tillstyrka förslaget till program för Himle verksamhetsområde och intilliggande bostadsområde, under förutsättning att följande tas i beaktande

- kommentarer som nämnden lämnar under rubriken "Övervägande"
- nämnden anser att planen inte utformats så att det finns förutsättningar och utrymme att klara eventuell rening och fördröjning av dagvatten från programområdet på ett hållbart sätt, samt ser farhågor med att det kommer bli större flöden av vatten vid skyfall från området till dikningsföretagen. Nämnden vill således att dagvattnet tas omhand inom planlagt område.

Övervägande

Programhandlingarna lyfter fram och pekar på möjliga risker eller påverkansgrader av miljöstörningar som kan uppstå som en följd av programmet eller redan befintliga störningar från existerande verksamheter.

Programhandlingarna redovisar möjliga bullerstörningar från järnväg och vägar.

Potentiellt förorenat dagvatten kräver rening och flödesutjämning. Programhandlingarna visar dock på att en mer detaljerad beskrivning av möjliga miljöstörningar och eventuella skyddsåtgärder ska utredas vidare i de kommande detaljplanerna inom området.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagit fram som visar på att miljökvalitetsnormerna inte kommer påverkas negativt i någon avgörande grad av programmets exploatering men poängterar samtidigt att det är viktigt att ta hänsyn till miljökvalitetsnormerna vid fortsatt arbete med detaljplaner.

Förskola och skola

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att området för bostäder, där eventuellt skola eller förskola kan byggas, att det är av stor vikt att man planerar för tillräckligt stora utemiljöer för barnen inom skol- respektive förskolemiljöerna. Boverket anger i sin skrift ”Gör plats för barn och unga!” att forskning visar att den totala storleken på friytan helst ska överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Det är lämpligt att varje barn i förskolan har en lekyta utomhus på cirka 40 m² och cirka 30 m² per barn i grundskolan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill även påtala att vid etablering och drift av förskolor samt skolor gäller Naturvårdsverket riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. På en ny skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. Övriga vistelseytor inom skolgården bör ha högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Buller

En bullerutredning har gjorts för väg- och spårtrafik. Vid framtagande av detaljplaner är det viktigt att titta närmare på utredningen som gjorts samt även titta djupare på industribuller och de olika zonerna som styr enligt Boverkets allmänna råd (BFS) 2020:2. För bostäder där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats efter den 2 januari 2015 görs olägenhetsbedömningen i plan- eller bygglovsskedet. BFS 2020:2 om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär gäller då.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser, såsom anges i programförslaget, att förutsättningar bedöms finnas för att klara gällande riktvärden för trafikbuller Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Samt att Varbergs kommuns riktlinjer för vägtrafikbuller kommer kunna följas. Bullersituationen och eventuellt behov av åtgärder behöver utredas mer i kommande detaljplaner.

Vägtrafikbuller

Lantmannavägen har delvis beaktats i handlingarna, det vill säga att en trafikberäkning har gjorts som visar en markant ökning av trafik men enbart bullerberäkning har utförts inom planområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill informera att vid fortsatt planering av vägen

såsom bräddning av denna väg är att betrakta som väsentlig ombyggnad då större åtgärder så som vägens karaktär väsentligt kommer förändras. Vid väsentlig ändring av vägen gäller infrastrukturpropositionens riktvärden 55 dBA utomhus vid fasad, 30 dBA inomhus, 45 dBA inomhus nattetid och 70 dBA max vid uteplats.

Planläggning intill befintlig bebyggelse

I västra delen av programområdet, direkt norr om Lantmannavägen ligger Himle markcenter som säljer produkter och tjänster inom markanläggning. Verksamheten utför krossning och sortering av sten. Vid senare planläggning intill denna verksamhet och vid befintliga bostäder så bör inte fler bullrande verksamheter växa fram. Då det kan få en sammanlagd effekt av en ökad bullernivå mot befintliga bostäder. Därför är det av stor vikt att zonerna som beskrivs i planhandlingarna följs.

Förorenad mark

Vid de fastigheterna inom programmet där förorening befaras ska, såsom beskrivs, ytterligare utredningar utföras vid behov. Startbesked för byggande får då inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom eventuella framtida avhjälpandeåtgärder så att acceptabla föroreningsnivåer med avseende på tillåten markanvändning erhållits. I planbeskrivningen för kommande detaljplaner ska framgå vilken som är tillåten föroreningsnivå i det enskilda fallet.

Dagvatten

Påverkan på vattenmiljö enligt dagvattenutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen blir positiv om föreslagna åtgärder genomförs, dock kan en påverkan riskera ske på hälsa och säkerhet om lämpliga åtgärder inte vidtas i samband med detaljplanering. Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar vikten såsom planhandlingarna beskriver, att i den fortsatta planeringen, som sker genom att detaljplaner tas fram, behöver detaljerade dagvattenutredningar göras för de olika delområdena inom programområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att programområdet kan med fördel utöka grönytor (översvämningsytor) och ytor för fördröjning av dagvatten. Dammarnas placering är valt efter lågstråk och behöver utredas mer om det är möjligt att anlägga där eller inte då grundvattennivåerna kan vara höga i området. Det behöver också utredas mer om hur dagvatten och skyfall ska tas om hand och lösas.

Utredningen hanterar en fördröjning av 10-årsregn samt ett 50-årsregn. Ett större flöde innebär att dagvatten bräddas ut direkt till recipient vilket är berörda diktningföretag. För att dagvattenhanteringen ska kunna tillämpas måste rådighet finnas för utsläpp av dagvatten. Då planområdet föreslås i huvudsak utvecklas med verksamheter som är inriktade mot lager, logistik,

industri och tillverkning industrier behöver även släckvatten ingå i det vidare utredningsarbete. I den fortsatta planeringen behöver även utredningar göras avseende dagvatten från motorvägen och de anläggningar som hör till den nya trafikplatsen.

I programmet har inte spillvattenledningar med pumpstationer beskrivits mer än att Västra kuststammen kommer tillhandahålla området med vatten och spillvatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar att vid anläggande av pumpstationer för spillvatten ska eventuella bräddpunkter beaktas väl. Samtliga vattenförekomster är känsliga recipienter.

Övrigt

Nedanstående ligger inte inom Miljö- och hälsoskyddsnämndens myndighetsområde men nämnden anser ändå det är värt att nämna. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms programförslaget orsaka betydande miljöpåverkan med avseende på ianspråktagande av jordbruksmark, landskapsbilden och naturmiljön med hänsyn till ändrad markanvändning. Den betydande miljöpåverkan har bedömts som måttlig eller stor. Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar denna bedömning. Jordbruksmarken är grunden för vår förmåga att producera livsmedel och är en platsbunden och begränsad naturresurs som bidrar till arbetstillfällen på landsbygden.

Kommentar: Programmet föreslås justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder.

Programförslaget innehåller avskärmande zoner i de områden där nya verksamheter föreslås nära befintliga bostäder. Zonernas bredd, innehåll, utformning samt övriga skyddsåtgärder inom kvartersmark utreds och regleras när detaljplaner tas fram.

Åtgärderna längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. Arbetet med Lantmannavägen behöver föregås av fördjupade utredningar samt detaljplan. Bullerutredning behöver ingå i det fortsatta arbetet.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall, beräkning av klimatkfaktor samt hantering av släckvatten.

Lokaliseringsutredningen gällande jordbruksmark uppdateras i fråga om brukningsvärde samt alternativredovisning.

Övriga synpunkter noteras.

10. Räddningstjänsten, 2023-09-20

Översiktlig insatsplan

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta övergripande insatsplanering i ett tidigt skede. Underlaget kan utgöras av en enklare översiktlig insatskarta över programområdet där räddningsvägar, möjliga uppställningsplatser och eventuella hinder i form av till exempel träd och annan vegetation redovisas. Detta underlag kan beskriva de dimensionerande förutsättningarna för räddningstjänstens insats för kommande bygglov inom programområdet.

Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar

Avståndet mellan Räddningstjänstens uppställning av fordon och angreppsväg för livräddning och släckning ska inte överstiga 50 meter. Om vägarna inom området inte uppfyller kraven för räddningsväg med hårdgjordyta, bärighet, lutning, höjd, bredd och svängradie, fram till och med 50 meter från byggnaderna bör därför särskilda räddningsvägar upprättas.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Räddningstjänsten rekommenderar alltid att utrymning av byggnader utformas med byggnadstekniska lösningar. Sådana strategier är betydligt säkrare än utrymning med hjälp av räddningstjänsten och därför uppmuntras att planering för detta implementeras i ett tidigt skede.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten ser positivt på att man i tidigt skede satsar på en lösning med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning i stället för att försöka få till en lösning som eventuellt skulle tillåta ett alternativsystem.

Brandvattenförsörjning bör förses utifrån ett konventionellt system enligt standarden VAV P114 Distribution av dricksvatten, som ger anvisningar för dimensionering av en vattenförsörjning som Räddningstjänsten Väst bedömer vara en skälig miniminivå. Detta omfattar brandposter på maximalt 150 meters avstånd från varandra, det vill säga från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Kapacitet på aktuell brandpost är avhängigt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området och vilken brandbelastning dessa har. Vi rekommenderar att man redan från början ser till att ha en kapacitet på systemet som ger minst 40 liter/sekund.

Hänsyn bör också tas till behov av vatten för eventuella kommande sprinkleranläggningar. Dock antas inte fler än ett sprinkleruttag, och när Räddningstjänsten kommer till brandplatsen har sprinklern i regel fullgjort sin funktion. Det är därför inte nödvändigt att dimensionera för summan av uttagen i sprinkler och brandpost, och i de flesta fallen är därmed brandpostuttaget dimensionerande. Eventuellt större sprinklerflöde ska alltid regleras i avtal.

Släckvattenhantering

Planerad bebyggelse är så pass omfattande att den dimensionerade mängden brandvatten vid en släckinsats resulterar i en större mängd släckvatten. Därför bedömer Räddningstjänsten Väst att hanteringen av släckvatten bör utredas inom programområdet.

Brandspridning

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

Räddningstjänsten anser att det bör framgå att vid utförande med ytterväggskonstruktion av brännbart material som till exempel trä för byggnader över två våningar så ska risken för brandspridning särskilt beaktas. Detta kan medföra ökade brandskyddskrav och underhåll.

Större förvaring av eller ledningar med brandfarliga gaser, exempelvis gasol, acetylen och vätgas, kan även dem kräva säkerhetsavstånd.

Större förvaring av explosiva varor, exempelvis sprängmedel, ammunition, och fyrverkerier, kan kräva skyddsavstånd beroende på omfattning och situation. Detta utreds för varje specifikt fall. I området idag finns det verksamheter med tillstånd för hantering av explosivavaror.

Farligt gods

Vid planering och framtagande av detaljplaner i anslutning till transportleder för farligt gods ska risker inom ett 150 meter brett riskhanteringsområde alltid utredas och avvägas. Länsstyrelsen i Hallands län har publicerat en rapport innehållande riktlinjer för exploatering i anslutning till transportleder för farligt gods, Riskanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19). I de allra flesta fall är det tillfyllest att tillämpa dessa riktlinjer avseende avstånd och säkerhetshöjande åtgärder. Det är emellertid inte möjligt att i generellt utformade riktlinjer förutse och ta hänsyn till alla tänkbara förhållanden. Vid alla etableringar inom

riskbedömningsområdet ska därför en bedömning från lokala räddningstjänsten inhämtas.

I programmet föreslås det att nuvarande avfart vid Himle som bland annat leder till Björkängs vägkrog byggs om så att det blir en naturlig infart till det nya verksamhetsområdet och bostadsområdet. Detta innebär att vid en händelse på motorvägen som innebär avstängning av denna, kan trafiken omledas in över verksamhetsområdena och ut på Lantmannavägen. Planering för ett sådant scenario bör göras från början och riskerna det kan innebära bör utredas.

Förebygga suicid i fysisk miljö

Räddningstjänsten rekommenderar att beakta aspekter för att förebygga suicid i fysisk miljö. Detta kan göras genom att analysera risker för suicid i de befintliga miljöerna och i planeringen och byggandet av nya miljöer. Erfarenheter från flera svenska kommuner lyfts fram i rapporten Förebygga suicid i fysisk miljö utgiven av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

Brottsförebyggande och trygghetsskapande

Räddningstjänsten rekommenderar att man beaktar aspekter för brottsförebyggande och trygghetsskapande i fysisk miljö. För att minska brottsligheten och öka tryggheten i samhället behövs ett ändamålsenligt och brottsförebyggande trygghetsskapande arbete. Boverkets vägledning kring brott och trygghet i samhällsbyggnadsprocessen erbjuder stöd i det praktiska arbetet med dessa frågor.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: Tillgängliga räddningsvägar, möjlig utrymning och brandvattenförsörjning beaktas i den kommande planeringen när detaljplan tas fram för området. Risk avseende farligt gods utreds också i samband med detaljplan.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Släckvatten utreds översiktligt i den uppdaterade dagvattenutredningen.

Frågan om att trafikplatsen ska kunna fungera för omledning av trafik från E6:an tas med till omarbetningen av trafikutredningen. I samband med programmets genomförande behöver standarden höjas på Lantmannavägen och framkomligheten öka. Övriga synpunkter noteras.

11. Socialnämnden, 2023-09-12

Arbetsutskottet beslutar att tillstyrka program för Himle verksamhetsområde och intilliggande bostadsområde. Socialnämndens arbetsutskott har inga synpunkter på programmet.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

12. Varberg Energi AB Fjärrvärme, 2023-10-06

Som en del av Västra kuststammen byggs en fjärrvärmeledning från Varbergs centrum mot programområdet i väster. Varberg Energi har som ambition att möjliggöra för alla kommande fastigheter inom programområdet att kunna nyttja fjärrvärme. Det är för tidigt att säga var ledningarna ska gå inom området och att ange dimensioner på ledningar, schakter med mera.

På sikt behöver det även byggas en produktionsanläggning i området. Bedömning för dagen är att en sådan behöver cirka 6 500 kvadratmeter yta och att det finns stora fördelar med att lägga den väster om väg E6/E20 och Väst kustbanan. Produktionsanläggningen ansluts till distributionsnätets huvudledningar. Anläggningen planeras preliminärt eldas med träbränsle och kommer att tjäna som redundans- och spetsanläggning för att möta en sannolikt ökande anslutningstakt. När produktionsanläggningen är i drift så uppkommer transporter och bränsle och aska, buller och rök som behöver beaktas i fortsatt planering.

Fastigheter inom programområdet kommer att kunna utredas för anslutning till fjärrvärme. Områdets fjärrvärmeförsörjning ska lösas genom att ett distributionsnät anläggs i ett strategiskt gynnsamt läge inom området. Utrymmesbehovet för distributionsnätet behöver beaktas i detaljplaneskedet. Varbergs Energi önskar att texten i programhandlingen kompletteras i fråga om fjärrvärme.

Kommentar: En produktionsanläggning bedöms vara en anläggning av karaktären industri eller teknisk anläggning. Områden som i programmet föreslås för verksamheter avses kunna användas för till exempel industriändamål. Möjligheterna att anlägga en produktionsanläggning får utredas i den kommande planeringen när detaljplan tas fram för området. Programhandlingen kompletteras med information om fjärrvärme.

13. Vatten & Miljö i Väst AB, 2023-10-06

Programhandlingen

Västra kuststammen försörjer området med vatten och spillvatten, benämningen avlopp bör tas bort och ersättas med benämningen spill.

Planprogramsrådshandlingen saknar ett hållbart resonemang kring varför återkomsttiden 50 år har valts för skyfall. Skyfallsfrågan måste lösas i sin helhet i programmet för en långsiktig hållbar skyfallshantering. Att vänta till att bryta ner planprogrammet till detaljplaner är inget VA-huvudmannen förordar.

I programarbetets inriktning avges att området ska ha en robust vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering som får en naturlig lösning och placering i landskapet. Detsamma ska gälla för skyfallshanteringen som måste beaktas på ett likartat sätt.

Beskrivning av berörda dikningsföretag inom planprogrammet behöver redovisas tydligare samt beskriva när och hur omprövning ska ske.

Delar av stycket om organisatoriska frågor beträffande VA behöver revideras utifrån bland annat Västra kuststammens sträckning.

Dagvattenutredning

Vid beräkning utav flöden och fördröjningsbehov framgår det i dagvattenutredningen att det vid magasineringsbehovet för 10-årsregn utgått från utsläppskravet på 1,5 l/s/ha. Oavsett dagvattendammarnas belastningssituation får avtappningen inte överstiga recipientens randvillkor.

Översiktskartan för Västra Kuststammen är inte aktuell. Ny anslutningspunkt mot stamledning för Himle verksamhetsområdet finns.

Eftersom dagvattenutredningen även inkluderar VA-utredning måste kommande spillvattenpumpstationer tas i beaktande eftersom det oftast placeras i lågpunkter. En skyfallskartering blir viktig som visar på hur eventuella nya pumpstationer kommer att påverkas. Ett lagkrav som numera ska redovisas i Vattentjänstplanen.

Styckena som beskriver anslutning för spill- och dricksvatten behöver revideras då förändringar har gjorts inom programområdet.

Hantering av vägdagvatten behöver kompletteras och beskrivas för området.

Tidigare undersökningar har funnit att trummorna under de vägar som korsar ett av dikningsföretagen är i dåligt skick. För att kunna nyttja befintliga diken behöver kapaciteten i trummorna säkerställas och eventuellt utökas.

Pumpning av dagvatten är något som VA-huvudmannen inte förordar. Utredningen visar att det finns områden där pumpning kan vara aktuellt exempelvis för del av område H som avvattnas söder ut. Området kommer att behöva pumpas för att inte påverka grönområdet sydväst om programområdet.

Grundvattenproblematik finns inom planområdet. Pumpning av grundvatten blir en vattenverksamhet.

Skyfallskartering och geohydrologiskutredning behövs för att besvara lämpligheten för olika markändamål inom planområdet.

VA-huvudmannen ifrågasätter resonemanget gällande hanteringen av att ett 100-årsregn inte bedöms nödvändigt. Dagvattenutredning ska visa på att skyfallsvatten och dess avrinning till slutrecipient från planområdet är en hållbar lösning över tid.

Avfallshantering

Avfallshantering är en del av infrastrukturen, men finns inte närmare beskrivet i handlingarna. För att få ett hållbart samhälle är det viktigt att avfallshantering tas med tidigt i planarbetet. I programmet pratas om gemensamma funktioner inom området kan ordnas i utpekade lägen så kallade servicehubbar, för till exempel återvinning. Det känns som ett bra sätt att möta de ökande kraven som finns på sortering och återvinning av avfallet.

Kommentar: Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor.

Programhandlingen kompletteras med information om hantering av dikningsföretag och med information om genomförandefrågor kopplade till Västra kuststammen.

Servicehubbarna är avsedda för gemensamma funktioner. Det exakta innehållet är ännu inte bestämt.

14. Naturskyddsföreningen, 2023-10-05

Skogsmarkerna inom programområdet består till en stor del av blandskog, dominerad av björk men med inslag av bland annat asp, sälg, ek, gran och tall. I området finns även äldre partier med döende och döda träd som bidrar till en rik biologisk mångfald, till exempel inom områdena A1, B1 och A6. I programsamrådshandlingen på sidan 30 står följande att läsa: *”En del av en skogsdunge bevaras som en del av miljön i anslutning till dagvatten-dammen i område D. Bevarandet av ytan med naturmark bidrar till att kompensera för andra gröna ytor som tas bort”*. Här har Naturskyddsföreningen ett annat synsätt. Föreningen anser inte att en borttagen naturyta skulle kompenseras av att en bredvidliggande lika stor yta sparas. Samtidigt förstår vi att man inom programområdet inte kan kompensera fullt ut för alla borttagna naturytor. Naturskyddsföreningen föreslår därför att man kompenserar borttagna skogsområden genom att ge skydd till liknande biotoper i andra delar av kommunen. Föreningen vill gärna vara behjälpliga med förslag på områden som skulle kunna skyddas som kompensation för skogsytor som försvinner i Himleprojektet.

Naturskyddsföreningen är frågande till hur de borttagna odlings- och betesmarkerna, till exempel inom områdena C, D och E, kompenseras. Finns det en idé att öka odling och bete i andra delar av kommunen? Detta kunde vara ett tillfälle att stödja lantbrukare som vill underhålla och restaurera igenväxande odlings- och betesmarker i främst inre delarna av kommunen?

När en helt ny stadsdel planeras är det ett bra tillfälle att redan från början planera för ett hållbart samhällsbyggande:

- Planera för framtida kollektivtrafik så att ett minskat bilberoende blir möjligt.
- Ge ordentlig plats för cykel- och gångbanor.
- Spara mark genom att industrier och andra verksamheter bygger i flera våningar.
- Planera skogspartier och grönytor så att de har kontakt med varandra via spridningskorridorer.
- Planera redan från början för att få bukt med invasiva växter.
- Plantera endast inhemska träd och växter, välj arter som gynnar pollinerare.
- Tag i ordentligt när dagvattendammar och vattendrag planeras för att ha en buffert mot extremväder och skyfall.

Kommentar: Kompensationsåtgärder hanteras i det fortsatta arbetet med detaljplan. Dagvattenutredningen som hör till programmet omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Övriga synpunkter noteras.

15. TeliaSonera Skanova Access AB, 2023-06-29

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom eller intill programområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar eventuell skydd eller flytt av kablar.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka när arbetet med detaljplaner påbörjas och önskar kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

16. Kungsbacka kommun, 2023-09-01

Beslut

Kommunstyrelsen antar yttrande, daterat 2023-07-10, och översänder det som sitt svar till Varbergs kommun.

Sammanfattande inställning

Kungsbacka kommun ser positivt på den framtida exploatering av det nya verksamhetsområdet i Varberg-Himle och det framstår som en lovande åtgärd för att stärka Hallands tillväxt. Västsverige är en stark ekonomisk motor i Sverige. Kungsbacka kommun bedömer att fler verksamhetsområden längs E6 inom vår kommun i framtiden också behövs för att fortsätta den positiva utvecklingen i Västsverige. Nya verksamhetsområden bidrar till ökad belastning på en redan ansträngd väg E6, om än en liten andel av totala belastningen. En effektiv infrastruktur är avgörande för att Västsverige ska kunna utvecklas och fortsätta bidra.

Kungsbacka kommun vill verka för ett gott samarbete i Halland och en effektiv infrastruktur i Västsverige i samarbete med kommuner, regioner och nationella myndigheter. I övrigt har Kungsbacka kommun ingen erinran mot förslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

17. Region Halland, 2023-09-15

Hallandstrafiken har löpande samhällsutvecklingsdialog med Varbergs kommun och har flertalet gånger påtalat att detta verksamhetsområde ligger utanför fastställda utpekade starka kollektivtrafikstråk. Genom området, mellan Himle och Varberg centrum, trafikerar i nuläget linje 653 med 6 dubbelturer utspridda mellan kl. 07-19. Linjen räknas som en övrig linje där fokus ligger på grundskolbehov samt ett basutbud för gymnasie- och arbetspendling. Det är inte troligt att stråket kommer erbjuda bättre utbud i framtiden då prioritet ligger i stråket Tvååker – Varberg centrum. Då Hallandstrafiken eftersträvar rak och gen körväg för att vara konkurrenskraftiga mot bilen bedöms det inte lämpligt att köra denna sträcka via Himle.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

18. LRF Varberg, 2023-09-28 och 2023-10-04

Rätt att avleda vatten

Lantbrukarnas riksförbund (LRF) vill inledningsvis påtala att det är mycket viktigt med en tidig kontakt med berörda markägare och markavvattningsföretag för dialog och överenskommelse om inkoppling på lantbrukets vattenanläggningar.

Avtal bör upprättas över inkoppling på lantbrukets vattenanläggningar där väsentliga delar regleras. Detta gäller såväl markavvattningsföretag som ägare till enskilda vattenanläggningar som kommunen avser att avleda vatten till. Det liggande förslaget på dagvattenhantering kommer inte att accepteras av de ägare av vattenanläggningar som påverkas av flödestoppar. Dessa kommer med stor sannolikhet att avvisa en anslutning från kommunen. Finns det ingen överenskommelse om hur dagvattenfrågan löses med dem som ska ta emot dagvattnet vad gäller flöden och reningskrav, kan inte bygglov beviljas inom detaljplanen.

Dag- och avloppsvatten

I programmet är det oklart om kommunen avser att upprätta kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Detta måste tydligt framgå i kommande detaljplaner att så är fallet.

I programmet anges att kommunen dimensionerar fördröjningsdammar för 10-årsflöden. Vad som inte framgår är var vattnet tar vägen när dammarna bräddar vid högre flöden än 10-årsflöden. Som framgår av dagvattenutredningen som hör till programmet ligger många av fördröjningsdammarna i nära anslutning till gränsen till programområdet. Det innebär

sannolikt att bräddning av dammarna kommer att ske utanför programområdet på någon annans fastighet. Detta är inte en acceptabel lösning. Utgångspunkten och målsättningen måste vara att all flödeshanteringen sker inom programområdet.

Utgående dag-/avloppsvatten ska motsvara det flöde som naturligt och dimensioneras utifrån tillståndsgivna markavvattningsföretag, vilket motsvarar 1,5 liter per sekund och hektar för åkermark och 1 liter per sekund och hektar för naturmark. Vatten som bräddas från dammar rakt ut i angränsande dikessystemen utanför programområdet kan inte accepteras.

Om kommunen fortsatt anser att nuvarande lösning ska bestå, behövs utredning om påverkan av markavvattningsföretagen nedströms i de recipienter dit avlopps/dagvatten avleds. Detta för att klargöra om avtal med dessa behöver upprättas. Vid flödestoppar över 10-årsregn risker dessa anläggningar att utsättas för större slitage och kan behöva dimensioneras om. Det kan i så fall komma att krävas att kommunen omprövar markavvattningsföretagen. Det kommer också ge skador på omkringliggande fastigheter, exempelvis skördeförkluster och skador på byggnader.

Den som är ansvarig för dag/avloppsvattenanläggningen bedriver miljöfarlig verksamhet och har därmed bevisbördan om det uppstår skador på angränsade fastigheter enligt miljöbalken och jordabalken. Vid de utsläppspunkter som finns från programområdet till vattenanläggningar som ska ta emot dag/avloppsvatten behöver avtal upprättas. I avtalet bör bland annat regleras hur mycket vatten som får avledas från avlopps/dagvattenledningen, krav på erosionsskydd, eventuellt delaktighet av underhållskostnader med mera. Utsläppspunkter behöver arrangeras så att maxflödet från programområdet begränsas utifrån överenskommelse med de som berörs.

Vid bräddning kommer inte reningen av avlopps/dagvattnet att fungera, vilket innebär att orenat vatten kan förorena recipienten. Det kan i förlängningen innebära att sedimenten i angränsande vattendrag blir klassade som miljöfarligt avfall i de fall dessa vattendrag ska underhållas. Det kan då uppstå en betydande kostnad för ett dikesföretag eller enskild markägare. Återigen visar detta på betydelsen av att all dagvattenhantering sker inom programområdet och att påverkan inte sker på områden utanför programområdet.

LRF Varberg anser att kommunens ambitioner för flödesutjämning är för låga. LRF bedömer att enskilda eller allmänna intressen kan skadas av dagvattenavledningen till närliggande fastigheter.

Före vidare projektering av dagvattenhanteringen måste kommunen beakta det ökade vatteninflödet från Trafikverkets två vägportar i programområdet det beaktas inte i dagvattenutredningen.

Klimatförändringar

Utgångspunkten bör vara som tidigare nämnts att all flödesreglering ska ske inom programområdet. Detta bör gälla även extrema flöden som 100-årsregn. Klimatförändringen kommer ge återkommande extrema flöden. Programmet bör därför ha som ambition att kunna hantera ett 100-årsregn. Kommunens nuvarande förslag är ingen acceptabel lösning.

Något som heller inte analyseras i programmet är hur en havsnivåhöjning påverkar den dagvattenlösning kommunen förslår. Det finns en överhängande risk att nuvarande förslag gör att fastigheter mellan förslaget programområde och havet kommer långsiktigt att påverkas negativt vid flöden över 10-årsregn då avrinningen ut i havet sannolikt blir sämre med stigande havsnivåer. Det är därför viktigt att kommunen tar fullt ansvar för de flödesförändringar som uppstår.

Minskad klimatpåverkan

Solceller går att placera på så kallade döda ytor vid de stora på- och avfarterna och givetvis på hustak både på bostäder industrier.

Ur miljösynpunkt bör byggandet göras i trä i alla olika utförande så långt det är möjligt för att blidka miljötänket både nationellt och internationellt. Varberg bygger nytt verksamhetsområde helt i trä. Sätt det som krav redan vid tillståndsprövningen.

IPCC s klimatrapport tvingar fram mer grönområden ”stadsgrönska” inom verksamhetsområdet, eftersom Varberg är en av 144 kommuner som sätts under stor påverkan, måste projektet ta stor hänsyn till olika biotoper och till CO2 infångning genom grönområden.

Trafik

LRF Varberg är frågande till hur den stora belastningen på smitvägarna ska hanteras rent trafiksäkerhetsmässigt och ersättningsmässigt med kraftigt ökat underhåll. Med smitvägar avses den lilla byvägen förbi Dikesgård ut mot Varbergsvägen och genom Himle samhälle.

Bygg tidigt cykelvägar som förbinder Himle med tätorten för att undvika olyckor i den täta trafiken på smitvägarna. Mycket trafik och tunga ekipage ska rulla där.

Vägportarna under motorväg och järnväg är redan idag mycket begränsande för breda lantbruksmaskiner (upp till 4,5 meter), ibland

bredare. Därför bör dessa flaskhalsar breddas redan under starten. Dessutom bör tillfälliga vägavsnitt med rondeller göras breda nog för att breda maskiner ska kunna passera under byggtiden. Dessa är svårare att hantera än långa lastbilskepp.

Kommentar: Vivab avser inrätta verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Området förses med ledningar via Västra kuststammen.

Dagvatten avses fördröjas inom programområdet och avledas via befintliga vattendrag i omgivningen, främst Nygårdsbäcken. Avledningen behöver förhålla sig till gällande randvillkor i det område som avledning avses ske. Rättighet för avledning behöver finnas och i de fall befintliga markavvattningsföretag påverkas kan omprövning behöva ske.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor. Hantering av befintliga markavvattningsföretag förtydligas. Synpunkterna från LRF Varberg tas med till arbetet med dagvattenutredningen.

Trafikutredningen omarbetas så att den stämmer överens med det bearbetade programförslaget. Nya simuleringar, påverkan på omkringliggande vägnät samt kapaciteten på E6:an avses ingå i revideringen. En förutsättning för programarbetet har varit att befintliga viadukter under motorvägen och järnvägen inte ska behöva byggas om. Denna bedömning ligger kvar då kommunen anser att Lantmannavägen kan breddas och kompletteras med gång- och cykelväg i viadukten och att framkomligheten ändå kan säkras i enlighet med kommunens styrdokument teknisk handbok för vägars utformning.

Övriga synpunkter noteras.

19. TURs Vattenråd, 2023-08-23

Inledning

Hantering av vårt gemensamma vatten, som är i en evigt pågående cirkulation runt oss, blir allt viktigare. Inte bara på grund av klimatförändringar. Klimatförändringarna kan ge antingen översvämningar eller torka, överskott eller brist, beroende på hur den naturliga reaktionen. Vatten är också vårt viktigaste livsmedel som vi ska hantera med största respekt och omsorg för kommande generationers möjlighet att överleva.

TUR:s Vattenråd ser som sin uppgift att påminna om människans plikt att värna om och hushålla med vatten, samt att ständigt sträva efter att förbättra dess kvalitet. TUR:s Vattenråd vill vid varje tillfälle då det planeras något som påverkar/förändrar vattenflödet uppmärksamma följande.

Dricksvatten

Planera tillförsel av dricksvatten så att det används så effektivt som möjligt. På sikt bör grävatten återanvändas där det är möjligt och spolvatten kan på sikt helt "spolas" och ersättas av andra metoder.

Avloppsvatten

Hantering av avloppsvatten ska på sikt ske så att reningsverk (eller motsvarande) till 100 % klarar av reningen, så att det som släpps till recipienten i princip går att dricka. Samhällets ansvar ska vara att inte försämra kvalitén på vårt havsvatten. Det ska redan i planfasen framgå hur bräddning av avloppsvatten undviks och påvisas hur samhället tar hand om bräddat vatten, så att recipienten ej tar skada.

Dagvatten

Flödet av dagvatten till recipienten får ej överstiga ett flöde som recipienten ej kan hantera. Detta finns angivet i antagna lagar, regler och förordningar. I detta speciella programområde i Himle vill TUR:s Vattenråd till exempel se var dagvattendammar är planerade. I de fall det är möjligt/lämpligt via vår samverkan med åtgärdssamordnare, markägare och andra organisationer (t ex LRF) erbjuda råd och hjälp samt komma med tips.

TUR:s Vattenråd har i samarbete med tjänstemän i Varbergs kommun startat en samverkansprocess. Där pekar vattenrådet bland annat på fördelarna för planprocesser med att vattenrådet, som har lokal kännedom om markförhållanden, kommer in så tidigt som möjligt i planeringen. Enligt vattenrådet kan det till och med finnas skäl att kontakta vattenrådet innan en planprocess startar. Detta för att undvika konflikter och överklagandeprocesser, som förhindrar, fördyrar eller skapar en "vi mot dom"-känsla. Det bör snarare vara en "vi tillsammans"-känsla.

Samverkansprocessen har mynnat ut i ett utkast och som bland annat ska internberedas i de berörda kommunala instanserna och hos Lantmäteriet.

Kommentar: Synpunkterna från vattenrådet tas med till arbetet med dagvattenutredningen. Se vidare kommentar tillhörande LRFs yttrande. Övriga synpunkter noteras.

Yttranden från fastighetsägare och övriga

1. Lerbäckens-, Moabäckens- och Nygårdäckens dikningsföretag, 2023-10-04

Bräddning av orenat avloppsvatten från pumpstationer till dikningsföretagen kan inte accepteras enligt dikningsföretagen. De kan omöjligen medverka till en försämring av vattenkvaliteten i deras vattendrag.

Dagvattenutredningen har stora brister och bör göras om enligt dikningsföretagen. Utredningen har inte tagit hänsyn till de befintliga dikningsföretagens kapacitet utan schablonräknat flödet enligt Svenskt Vattens normer från programområdet. Det kommer att leda till översvämning av åkermarken vid större nederbörd än 10-årsregn. Planområdet omfattar 200 hektar och bör i dräneras med 1,5 liter per sekund och hektar från åkermarken och 1 liter per sekund och hektar från naturmarken. Trafikverket har två vägportar i programområdet som pumpar mycket grundvatten, detta beaktas inte i dagvattenutredningen.

Dikningsföretagen anser att verksamhetsområdet ska reglera allt dagvattenflöde till naturligt flöde. Det är vad dikningsföretagen klarar att hantera. Om kommunen avser att släppa högre flöde ska det prövas av mark- och miljödomstolen för att klargöra behov av åtgärder i recipienterna och ersättningar vid skada orsakad av höga flöden.

Kommentar: Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor. Hantering av befintliga markavvattningsföretag förtydligas.

2. Torkelmads Samfällighetsförening, 2023-10-02

Torkelmads samfällighetsförening förvaltar lokalvägen mellan Pixsjö (anslutning Lantmannavägen) och hela vägen bort till Dagsåsvägen. Styrelsen vill att kommunens dagvattenutredning noggsamt utreder ökade vattenflöden och därmed direkt påverkan på befintliga vägtrummor under lokalvägen. Risk finns att ökade vattenflöden medför underminering av vägbanan vilket leder till högre underhållskostnader för föreningens förvaltning.

Det finns oro för att ökade trafikvolymerna medför belastning av lokalvägen. Om anslutningar från verksamhetsområdet till lokalvägen genomförs finns risk att lokalvägen blir en smit- eller genväg till Dagsåsvägen.

År 2019 hade Lantmannavägen en årsmedelsdygnstrafik på 1200 fordon. År 2040 är trafikmängden beräknad till 7 100-8 300 fordon per dygn. En trafikmängd på 7 200 fordon västerut per dygn är 5 fordon per minut jämnt fördelat över dygnet, men rusningstrafik kommer att vara mycket mer och lugnare på natten. Samfällighetsföreningen är frågande till hur lätt eller svårt de boende kommer att ha att komma ut på Lantmannavägen och hur långa köbildningar det kommer att bli när de får stanna mitt i vägen vid Pixsjö för att de inte kan svänga in på sin väg direkt. Trafikmängden österut är beräknad till lite lägre, 4 500-4 700 fordon per dygn. Utfarter och avfarter till Lantmannavägen vid Dagsåsvägen, Himle samt vid Pixsjö måste därför göras mer trafiksäkra. Speciellt utfarten vid Pixsjö, där sikten är skyddad av backkrön från båda håll. En prioritering av projekteringen av Lantmannavägen är mycket viktigt för de som bor utmed vägen.

Kommentar: Lantmannavägens standard är avgörande för byggnationen inom programområdet. Åtgärderna längs vägen är än så länge endast översiktligt studerade. Förutom att anlägga gång- och cykelväg kommer det bli aktuellt att göra vägen bredare och att ordna avvattning. Planeringen av Lantmannavägen avses ske genom att kommunen upprättar detaljplan för vägen. I samband med detta kommer den detaljerade planeringen och projekteringen att inledas. En förutsättning för att vägen ska kunna åtgärdas är även att kommunen tar över väghållarskapet från Trafikverket.

För kommentar till övriga synpunkter, se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

3. Fastighetsbeteckning Spannarp 10:18, 2023-10-05

I grunden är fastighetsägarna för utveckling och har inget att erinra mot bostäder på det före detta Fun City-området, område G. Att kommunen däremot planerar att ta i anspråk produktiv jordbruksmark till förmån för verksamheter ställer sig fastighetsägarna frågande till. Det är redan idag brist på grovfoder, framför allt av bra kvalitet. Många djurägare har varit tvungna att importera från utlandet för att kunna ha kvar sin djurhållning. Med rådande klimatförändringar kan man fundera på var ifrån maten ska komma, både till människor och djur.

Om det nu ändå blir ett verksamhetsområde är det enligt fastighetsägarna viktigt att ta stor hänsyn till befintliga bostäder och verksamheter. Intill programområdet finns ett flertal hästgårdar med full verksamhet, som till exempel hästhållning, avel, träning, produktion av foder med mera. Det är av största vikt att verksamhetsområdet anläggs med stort avstånd mot befintliga verksamheter och bostäder. De föreslagna 30 metrarna för

skyddsområde är inte tillräckligt. Det är enligt fastighetsägarna viktigt att denna yta blir grön och avskärmande.

Verksamhetsområde gör också att tryggheten försämras då det är ett område som är obevakat nattetid. Detta gör att tryggheten och säkerheten påverkar fastighetsägarna negativt då de har verksamhet med höga ekonomiska värden såsom hästar, utrustning med mera. Tillgängligheten till området kommer dessutom att bli bättre i och med större och bättre vägar.

Både vid utbyggnaden av området och vid etablering av verksamheter finns regler för både människa och djur. Till exempel kan djur som utsätts för ihållande högt buller bli stressade vilket kan framkalla magsår. Växter och djur ska kunna fortsätta leva i området.

De planerade dammarna inom verksamhetsområdet anser fastighetsägarna vara för få och för små då det redan idag är oerhört mycket vatten inom området. Vid en utbyggnad kommer mycket bli hårdgjort. Att vatten ska hanteras genom lokalt omhändertagande är en självklarhet. Grundvattnet, som står väldigt högt, kommer troligen påverkas ändå och med rådande klimatförändringar lär det enligt fastighetsägarna inte bli mindre vatten som ska tas om hand.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

4. Boende, Spannarp 10:18, 2023-10-04

Kulturlandskapet förstörs

Området kring Spannarp består av många mindre betes- eller åkerlappar avskilda med stengärgårdar. Där finns även större stenrösen samt buskar och träd längs med stengärgårdarna. Fastighetsägaren undrar om länsstyrelsen besiktigt området och godkänt att det förstörs.

Alla vägar kantas av industriområden

Redan nu har industriområden växt upp i Varberg Nord och Holmagärde. Den enda rena infartsvägen till Varberg är de södra infarterna vid Tvååker och Björkäng. Varberg är idag en populär semesterstad. Fastighetsägaren är frågande till om den kommer att fortsätta vara det om hela Varberg omringas av industriområden.

Vem vill bo i det nya bostadsområdet?

Programområdet är idag vackert och har närheten till Varberg. Därför bör området vara ett rekreativt område i stället för ett industriområde. Här kunde med fördel kolonilotter och promenadvägar anläggas. Främja de verksamheter som redan finns med hästsport och golf som ledstjärna.

Om bostäder byggs i det gamla Fun City-området så blir närheten till den vackra naturen och fritidssysselsättningen anledning till att bosätta sig i det nya området. Om det nya bostadsområdet i stället kringgärdas av industriområden, ökar risken att området blir en plats där människor bor i brist på annan bostad. Så fort det går kommer de att flytta från området till mer populära områden, med närhet till service och nöjen.

Hantering av regnvatten

Idag fungerar åkrarna och betesmarkerna i området som en svamp för regn. Vatten får möjlighet att tränga ner i marken och bilda nytt grundvatten. Om området bebyggs kommer regnvattnet att behöva transporteras bort från området. Detta betyder att vattnet försvinner ut i havet i stället för att fylla på grundvattendepåerna. Med det klimat som mer och mer blir extremt, måste både stora regnmängder hanteras och långa perioder av torra.

De fastigheter som ligger runt industriområdet kommer att drabbas av stora vattenmängder när vattnet ska ta sig från industriområdet till havet. Risken är stor att dessa vattenmängder kan förstöra mark då dräneringen stoppas av fyllda vattendrag, hus och anläggningar. Dessa fastighetsägare kan drabbas hårt under regnperioder.

Befintliga verksamheter drabbas

Idag finns ett flertal hästgårdar i Spannarps-området. Denna verksamhet kommer att drabbas hårt av ett växande industriområde runt knuten. Ett industriområde kommer inte till på en dag, det växer upp under lång tid. Så det kommer att pågå byggnationer med allt det innebär av ljud, transporter, skrämmande maskiner och spöklika hus-skelett. En ständig förändring i omgivningen stressar upp hästar, de trivs med att ha en bekant miljö och stadiga rutiner. Risken är stor att dessa stallar kommer att få lägga ner sin verksamhet.

Även de jordbrukare som finns i området kommer att drabbas av svårigheter. De ska kunna ta sig till sina åkrar, vilket kan försvåras på grund av ökad trafik i området. Breda stora maskiner tar stor plats på vägen och det blir kaos om det finns mycket tung trafik. Möte mellan tröska eller traktor med dubbelmontage och en långtradare riskerar att skapa problem. Fastighetsägaren undrar om det går att köra stora lantbruksfordon i det nya vägnätet.

Kommentar: Många stenmurar kommer att påverkas av den föreslagna exploateringen. Tanken är att till viss del spara och ibland också utveckla gröna remsor längs vissa murar, för att gynna den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster.

Biotopskyddade stenmurar som påverkas av den föreslagna exploateringen kommer att beskrivas och hanteras i kommande arbete med detaljplan. Under arbetet med detaljplan hanteras till exempel dispenser från biotopskyddet om det krävs. Dispensansökan hanteras och beslutas av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har varit en remissinstans under programsamrådet och kommer också att lämna synpunkter på de detaljplaner som tas fram för området under den kommande planprocessen.

För kommentar till övriga synpunkter, se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

5. Fastighetsbeteckning Spannarp 11:13, 2023-10-03

Fastighetsägaren anser att programmet endast bör tillåta verksamheter och att alla planerade bostäder bör tas bort. Det finns redan en tätort som heter Himle och det är olyckligt att planera för ytterligare en tätort så nära Himle. Enligt fastighetsägaren vore det bättre att ge förutsättningar för att nuvarande tätort, Himle, kan utvecklas och växa genom att i stället planera för fler bostäder där. Förutsättningarna för bra service bör öka om det finns en samlad bostadsbebyggelse och endast en tätort.

Bostäder bör i stället planeras i direkt anslutning till Himle genom att den planering som påbörjades för cirka 15 år sedan genom ett program, Norra Himle, färdigställs. Enligt förslaget skulle det bli upp till 56 bostäder i form av villor och lägenheter.

Att placera bostäder nära ett verksamhetsområde innebär också en risk för störningar för bostäderna samt en risk för att dessa störningar påverkar möjligheterna, kanske till och med begränsar de verksamheter som etableras i verksamhetsområdet.

Kommentar: Programförslaget föreslås revideras så att område G ändras från område för bostadsändamål till område som utreds vidare för verksamheter.

6. Fastighetsbeteckning Spannarp 11:43, 2023-10-06

Fastighetsägaren vill främst lämna synpunkter om att det enbart planeras för verksamheter på östra sidan av motorvägen och inte en blandning med bostäder, likt vad som planeras på västra sidan av motorvägen. Farhågan är att det kommer att skapas en vägg av industriverksamheter som inte kommer att gynna Himle. De grönområden som de boende i Himle använder kommer att försvinna. Det kommer inte vara trevligt att promenera kring ett verksamhetsområde.

Att hårdgöra mark är något som behövs se över, speciellt med prognoserna som lovar mer skyfall. Skolorna i området är redan fulla. Fastighetsägaren undrar var kommunen tänker att barnen som kommer att bo i området ska gå i skolan.

Bilar kör redan idag alldeles för fort genom Himle samhälle. Fastighetsägaren undrar hur kommunen kommer att se till att detta inte blir värre.

Fastighetsägaren vill se att Himle blir en del av detta program och inte ännu mer isolerat. Över lag är fastighetsägare inte negativ till utveckling men anser att Himle glöms bort.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

7. Fastighetsbeteckning Spannarp 13:4, 2023-10-06

Levande landsbygd och jordbruk

Fastighetsägaren vill ha garantier för ett fortsatt levande jordbruk, en levande landsbygd och att framkomlighet för jordbrukets transporter inte begränsas.

Fastighetsägarens djur ska fortsatt kunna beta i lugn och ro på deras marker utan att bli skrämde av buller och människor från programområdet. Barriärer ska inte bara skapas intill bostäder utan också intill betesdjurens marker.

Fastighetsägaren vill också ha garantier för att jordbrukare ska kunna odla sina grödor samt ändra till andra grödor allteftersom det enskilda jordbruket utvecklas. Fastighetsägaren ska kunna odla konsumtionsgodkända livsmedel på alla deras marker. Jordbrukare ska kunna fortsätta sprida flytgödsel på sina marker utan klagomål på doften.

Störningar

Stjärnhimmeln är vacker och fastighetsägaren vill fortsatt kunna njuta av den under sina kvällspromenader. De boende i området ska inte behöva drabbas av störande gatubelysning från verksamhetsområdet. Det får inte bli så mycket ljus att det hindrar små och stora nattdjur från att jaga eller orientera sig. Det ljus som Scania har idag är enligt fastighetsägaren mycket bländande.

Programkartans verksamhetsområden är ljusbruna och mörkbruna. De ljusbruna är för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Fastighetsägaren är frågande till hur kommunen ska kunna garantera att det kommer att förbli så. Är kommunen med vid varje försäljning och garanterar att nya verksamheten också har begränsad omgivningspåverkan?

Tryggheten försvinner med större verksamhetsområden. Folktomma gator och lokaler kvällstid inbjuder till ovälkomna besök. Hur kommer kommunen att garantera de boendes säkerhet och trygghet?

Trafiksituationen

Fastighetsägaren ser redan nu att den enskilda vägen som sköts av Torkelmads samfällighetsförening används som smitväg för att komma till motorvägspåfarten vid motell Björkäng. Ansvar och kostnader för de i trafikutredningen angivna trafikvolymerna får inte läggas på enskilda vägsamfälligheter. Ökad trafik på vägen innebär ökade trafikmängder och ökade underhållskostnader, även ökade risker. Enligt fastighetsägaren kommer in- och utfarter till den enskilda vägen att försvåras med beräknade framtida trafikvolymerna. Vid ombyggnation av väg 761 vill fastighetsägaren att kommunen tar höjd för detta och skapar trafiksäkra korsningar.

Fastighetsägaren föreslår en förlängning av väg 761 i nordvästlig riktning. Vägen bör gå rakt fram efter underfarten av E6 till väg 765 för att underlätta för de som snabbt vill nå de centrala eller norra delarna av Varberg. Den föreslagna dragningen skulle enligt fastighetsägaren också innebära en trevligare och tryggare trafik- och boendemiljö i Himle och längs den enskilda vägen via Dikegård som därför inte belastas med smittrafik.

Enligt trafikutredningen för programmet kommer trafikmängden öka rejält på väg 762 som går genom Himle. Fartdämpande åtgärder kan minska trafikmängden men då kan trafiken komma att flyttas till lokala smitvägar. Vissa fartdämpande åtgärder har redan gjorts på väg 762 genom Himle.

Cykelbana mellan Himle och Västkustvägen är enligt fastighetsägaren bra när man vill ner och bada. För de som bor i Träslövsläge och kommer att ha sin arbetsplats inom "Himle verksamhetsområde" är det utmärkt. Men det är enligt fastighetsägaren inte till Träslövsläge som Himle- och Spannarpsborna vill cykla i första hand. Många i området skulle vilja ha en cykelbana in till Varberg där många jobbar. Det är inte raka spåret till Varberg om de ska ta sig till Träslövsläge först.

Trafikplats

Motorvägen är byggd på en hög vall hela sträckan där de nya av- och påfarterna planeras. Varken på- eller avfarter kommer att ansluta på den lägsta punkten. Det krävs mycket byggmaterial för att skapa de nya ramperna. Fastighetsägaren är frågande till om det verkligen är försvarbart att använda så mycket massor till detta.

Nuvarande rastplats har påfarter i nedförsbacke och avfarter i uppförsbacke vilket underlättar acceleration respektive inbromsning. Med kommunens

nya förslag kommer påfarterna vara i uppförsbacke och avfarterna i nedförsbacke. Fastighetsägaren befarar att lastbilar kommer att få problem att använda anläggningen, särskilt vid vinterväglag. Trafiklösningen kommer att leda till ökat buller.

Fastighetsägaren föreslår att avfarten i Tvååker nyttjas genom att en väg byggs mellan järnvägen och golfbanan och som ansluter till motellet. Markytan för alla ramper och cirkulationsplatser som föreslås tar enligt fastighetsägaren oproportionerligt stor plats och förstärker barriären som motorvägen redan utgör idag.

Alternativt kan man enligt fastighetsägaren utnyttja avfarten i Tvååker och planera en väg utmed väg E6 i område F och då även anlägga en cykelväg. Med tanke på att det finns planer på verksamhetsområde även vid östra sidan av motorvägspåfarten vid Tvååker anser fastighetsägaren att det vore det passande. En gång- och cykelbro vid motellet hade också underlättat rörligheten för cyklister och gående.

Samåkningsparkering ser fastighetsägaren fram emot. Med föreslagen lösning för av- och påfarter ser fastighetsägaren ingen riktigt bra placering av en sådan då det inte finns någon koppling mellan av- och påfarterna för norr- och södergående trafik.

Naturvärden

Det finns många fina stengårdsgårdar inom området. Stengårdsgårdar som lagts för hand av våra förfäder och som påminner oss om hårt arbete för livets nödort. Bara i område D, området mellan motorvägen och järnvägen, är det cirka 2000 meter stengårdsgård. Fastighetsägaren vill se att de bevaras i så hög utsträckning som möjligt och undrar hur kommunen tänker ni bevara dessa.

De speciella naturelement som idag finns inom det programområdet bör enligt fastighetsägaren i så lång utsträckning som möjligt bevaras. Ägarna till det gamla Fun City-området spränger bort bergsrygg för att ordna plan mark vilket är tråkigt att se. Det finns ännu ingen köpare av marken och hur kan fastighetsägaren då veta att just den bergsryggen behöver tas bort? Planerar kommunen för storskalig skövling för all industrimark? Alla ingrepp i naturen påverkar. Att spränga bort en bergsrygg påverkar livsmiljön för växter, mindre djur och för vilken väg som dagvattnet rinner med mera. Fastighetsägaren är undrande till om kommunen tar hänsyn till förändringar av miljön i sina utredningar.

Det estetiska värdet för människor får inte vara underordnat de kommersiella intressena. Det är viktigt att det blir en trevlig miljö att vistas i. En miljö där landskapet bevaras och med en tydlig prägel av hur det har brukats och såg ut innan programmet genomfördes.

Groddjur

I utredningen tar kommunen upp en groddjurspassage under väg 761. Det körs över en del där så det tycker fastighetsägaren är befogat. Det körs över ännu fler groddjur på vägen från väg 761 till motell Björkäng, vägen som i programmet kallas väg Spannarp. Enligt fastighetsägaren kommer trafikvolymen på denna väg att uppgå till 10 7100 fordon per dygn vilket motsvarar 74 bilar i minuten. Det vore rena miraklet om ett enda groddjur skulle klara av att ta sig över den vägen med livet i behåll när verksamhetsområdet är utbyggt. Fastighetsägaren föreslår ytterligare en groddjurspassage under väg Spannarp. Område B1 bör krympas för verksamheter. Det verkar vara ett populärt ställe för groddjuren och de var där först.

Viltpassage/vägtunnel

Efter att väg E6 byggdes om till motorväg med en något mer östlig sträckning har de boende på västra sidan av motorvägen märkt en markant minskning på mängden vilt, framför allt på mängden storvilt. Motorvägen har blivit en barriär så viltet har starkt begränsad möjlighet att passera. De passager som finns för viltet idag är de vägtunnlar och broar som finns. Broarna är mycket smala och inte så attraktiva för viltet. Befintliga vägtunnlar är mer attraktiva genom sin höjd och bredd. Men de är alldeles för få.

Vägtunneln för väg 761 är idag en passage som även viltet kan använda. Med genomförandet av programmet kommer trafikmängden öka genom tunneln och den kommer sannolikt att vara upplyst, vilket enligt kommunens utredningar ger tryggare trafikmiljö för gångare och cyklisterna. Mångdubblad trafikvolym och en högre ljudnivå är inte främjande för viltpassager. Viltet tycker inte heller om artificiellt ljus utan föredrar mörkret. Att fler människor rör sig genom tunneln, gående och cyklisterna, påverkar också viltets framtida användning av denna vägtunnel negativt. Fastighetsägaren är frågande till på vilket sätt kommunen kommer att kompensera viltet.

Dagvatten

Stora delar av området är sankt. Det är ett blötområde med många svämplan för instängt vatten. Den infiltration av vatten som kommunen tar bort avses ersättas med dammar. Tanken är delvis god men fastighetsägaren undrar om kommunen verkligen har gjort en reell

beräkning av dammarnas storlek. Kommer verkligen lika stora vattenmängder infiltreras i området som idag eller kommer vi att få se en sänkning av grundvattennivån och mer dagvatten än idag avledas men med viss fördröjning? Lika mycket vatten som infiltreras inom området idag ska också infiltreras inom området när det är utbyggt. Grundvattennivån får under inga omständigheter sänkas.

Fastighetsägaren vill ha garantier för att programområdet tar hand om sitt dagvatten, vilket innebär att inga utökade vattenmängder levereras till omgivande dikningsföretag och vattendrag. Risker för översvämningar hos mottagarna av dagvatten är mer än överhängande.

Orenat avloppsvatten

En förutsättning för att programmet ska kunna realiseras är att vatten och avlopp byggs ut till Himle. Fastighetsägaren har blivit kontaktad av organisationen för utbyggnaden av Västra kuststammen, Vivab. Vivab vill att fastighetsägaren skriver på ett avtal där de godkänner bräddavlopp eller utsläpp av orenat avloppsvatten direkt ut i den bäck som i programmet benämns som Nygårdsbäcken. Fastighetsägaren kan inte acceptera detta.

Dessa bräddavlopp sker främst vid stora nederbördsmängder enligt Vivab som planerar och bygger Västra kuststammen. Fastighetsägarens marker närmast den så kallade Nygårdsbäcken svämmas över vid stora nederbördsmängder. Vattnet som svämmas över rinner inte tillbaka till bäckfåran utan infiltreras ner i åkermarken. Enligt Arlas krav på mjölkgårdar så innebär det att man inte kan skörda foder på översvämmade marker till mjölkbesättning i 7 år efter att ett utsläpp av orenat avloppsvatten. Den slutliga recipienten för Nygårdsbäcken är en badvik. Fastighetsägaren är frågande till hur det går ihop att Varbergs kommun lockar besökare med friska havsbad och hur det går ihop med EU:s vattendirektiv.

Om bräddavlopp tillåts innebär det att värdet av fastighetsägarens jordbruksfastighet sänks då gården inte längre kan garantera att producera fullgott foder till mjölkbesättningar. Fastighetsägaren kan inte heller odla mer välbetalda grödor eller livsmedel, exempelvis kvarnvet, grynhavre, malkorn, potatis eller jordgubbar på grund av att de när som helst riskerar att sköljas över av orenat avloppsvatten. Fastighetsägaren ska inte behöva drabbas av inskränkningar i vad de kan odla på grund av ett bräddavlopp av avloppsvatten. Fastighetsägaren frågar efter tillämpning av nyare tekniken. Fastighetsägaren vill ha garantier för att inget utsläpp av orenat avloppsvatten får förekomma.

Bostäder i område G

Himle samhälle har under många år tillbaka inte tillåtits att växa och utvecklas. Inga nya bostäder har byggts med hänvisning till att VA-nätet inte har haft tillräcklig kapacitet. Nu får området ny VA-ledning med Västra kuststammen som möjliggör nybyggnation i Himle. Det finns gott om kommunal mark i Himle som lämpar sig bra för bostäder. Låt Himle utvecklas, ge Himle mer samhällsservice och låt Himle växa. Det skulle betyda mycket för bygden, Himle och Spannarp.

Att skapa en ny ort i område G, gamla Fun City-området, motverkar en välbehövlig och efterlängtd utveckling av Himle som ort. Det motverkar att Himle kommer få mer service. Det kommer att bli dödsstöten för Himle. Fastighetsägaren är frågande till varför kommunen inte använder den kommunägda marken i Himle i stället för att bygga bostäder i programområdet. Det finns redan en fin lekplats i Himle. Ge Spannarp skola en chans att få vara kvar. Det går att bygga ny förskola i Himle likväl som på annan plats.

Inom område G, som är privatägt, föreslås en tätortspark att anläggas runt dammen. Fastighetsägaren är undrande till vem som kommer att äga marken och underhålla parken med mera. Kommunen ska inte stå för kostnader för privata områden i fråga om allmänna platser och service.

Nuvarande översiktsplan stödjer inte bostadsbebyggelse inom området. Det är i gjorda utredningar mycket mer som talar mot än för ett bostadsområde inom område G. Förutsättningarna för ett välintegrerat område är ogynnsamma redan från början. Nya bostäder är dyra och inbjuder inte till integration på en plats där man dessutom måste ha bil. Ett verksamhetsområde är en otrygg plats och det kommer bara att bidra till att barriären mot Himle kommer att upplevas som ännu större än det faktiska avståndet. Område G lämpar sig bäst som verksamhetsområde.

Placeringen av bostäder i område G begränsar en framtida expansion av verksamhetsområdet i ytterligare en riktning. Vid en eventuell utvidgning kommer dessa 200 bostäder att protestera mot att bli helt omgärdade av verksamhetsområden.

Fastighetsägaren är vidare undrande över när arbetet med ortsutvecklingsplan för Himle ska påbörjas.

Utredningar

Fastighetsägaren påtalar otydligheter och felaktigheter i programhandlingen och utredningarna som hör till. Synpunkterna gäller hur programområdet och dess omgivning benämns. Fastighetsägaren uppmanar kommunen att använda en korrekt namngivning.

Kommentar: Program är ett vägledande dokument för fortsatt planering. Programmet föreslår områden för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i vissa delar. Avsikten är att programmets intentioner ska följa med i fortsatt planering genom detaljplan. I detaljplan regleras de juridiska förutsättningarna för hur marken får användas. I detaljplan kan också avstånd och tekniska skydd regleras och säkerställas. När detaljplanen vunnit laga kraft kan marken bebyggas.

Kommunen äger stora delar av marken i programområdet och avser sälja vidare fastigheter för verksamhetsändamål. Bygglov kan lämnas i enlighet med vad detaljplanen anger. Kommunen har i egenskap av säljare till marken viss insyn i vilka företag som kommer att köpa mark i området i första ledet. Därefter regleras vad som får byggas och hur byggnaderna får användas i detaljplan och bygglov.

Under planarbetet utreds markens förutsättningar bland annat med hänsyn till djur- och naturvärden, hydrologi, geoteknik med mera. Under programmet görs dessa utredningar på en övergripande nivå för att sedan bli mer detaljerade i samband med att detaljplaner tas fram för området.

För kommentar till övriga synpunkter, se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

8. Fastighetsbeteckning Spannarp 16:27, 2023-10-06

Fastighetsägarna tog med spänning och nyfikenhet del av kommunens utvecklingsplaner för samhället och bygden. Tyvärr kunde fastighetsägarna snabbt konstatera att programmet inte handlar om en utveckling av Himle tätort och Spannarp socken. Tvärtom, programmet inkluderar inte ens samhället. Fastighetsägaren konstaterar att kommunen väljer att satsa på ett gigantiskt verksamhetsområde närmast samhället och en helt ny tätort. Kommunen framför tydligt att förslaget kommer att innebära en negativ utveckling för Himle. Även den nya tätorten som kommunen vill satsa på kommer ha dåliga förutsättningar att bli ett attraktivt och hållbart samhälle.

Enligt fastighetsägarna är inte ens verksamheterna, åtminstone inte i den omfattning som kommunen föreslår, lämpligt då de kräver enorma infrastruktursatsningar. Detta eftersom kommunen föreslår ett så stort område att den befintliga motorvägsavfarten inte räcker till. Befintliga viadukter under järnvägen och motorvägen är för smala för att kunna

genomföra de satsningarna på Lantmannavägen som är en nödvändighet för att skapa en duglig trafiksituation.

Fastighetsägarna är undrande till varför kommunen gör allt detta och konstaterar vidare att det beror på att kommunen äger mark här. Har inte kommunen ett ansvar att planlägga mark för det ändamål som är mest lämpligt? Under samrådsmötet ställdes frågan hur det kommer sig att kommunen väljer att lägga fram ett förslag som är i strid med kommunens översiktsplan och andra strategier och som man tydligt presenterar innebär en negativ utveckling för Himle samt innebär dåliga förutsättningar för den nya tätorten. Svaret från den politiska ledningen var att man lovat en privat exploatör att planlägga en ny tätort på hans mark i utbyte mot att få köpa mark för potentiell verksamhetsutveckling.

Om kommunen redan i sina handlingar beskriver att förslaget innebär en olämplig markanvändning undrar fastighetsägarna varför kommunen har skickat ut förslaget. Är det för att politiken lovat en enskild exploatör? Är det för att kommunen kommit över ägandet av marken? Fastighetsägarna undrar om det står över lämpligheten som plan- och bygglagen föreskriver?

Fastighetsägarna konstaterar att det var över 100 personer på samrådsmötet i Himle bygdegård i augusti 2023, från en byggd på drygt 300 personer. Det fanns enligt fastighetsägarna ingen i salen som framförde något positivt, bara oro och frågor varför kommunen inte satsar på det befintliga samhället som har en positiv utveckling. Fastighetsägarna undrar varför kommunen gör en medveten satsning som innebär en negativ utveckling av Himle?

Uppfyllelse av plan- och bygglagen

Fastighetsägarna önskar svar på hur kommunen anser sig uppfylla sitt ansvar enligt plan- och bygglagen när kommunen väljer att gå ut med ett förslag som konsekvensbeskrivs på ett negativt sätt och med underlag som för fram många negativa aspekter och problem. Fastighetsägarna undrar på vilket sätt förslaget främjar en samhällsutveckling med goda sociala levnadsförhållanden och hur förslaget främjar en hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer? Enligt fastighetsägarna beskriver kommunen i handlingarna att planeringen inte uppfyller det lagen föreskriver. Fastighetsägarnas känsla är att kommunen medvetet väljer att inte uppfylla lagen.

Fastighetsägarna undrar hur planeringen uppfyller 2 kapitlet i plan- och bygglagen där det bland annat står att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Att

planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter främja en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Att vid planläggning får mark endast bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Att vid planläggning ska bebyggelse placeras med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan och trafikförsörjning samt behovet av en god trafikmiljö. Att vid planläggning ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice. Den planlagda användningen får dessutom inte medföra en sådan påverkan på omgivningen att det medför en betydande olägenhet.

Uppfyllelse av översiktsplanen

Fastighetsägarna flyttade till Himle i slutet av 1970-talet. Mycket har hänt sedan dess men den lantliga miljön runt samhället, som en av de stora kvalitéerna, har levt kvar och nya bostäder har tillkommit. Himles stadiga befolkningsökning har enligt fastighetsägarna visat att attraktiviteten för Himle och Spannarp med dess läge i kommunen och lantliga omgivning bibehållits. Enligt fastighetsägarna är Himle idag en välmående ort på landsbygden med en tydlig gräns i väster i form av E6:an. Fastighetsägarna uppmanar kommunen att respektera den gränsen och ge Himle samhälle fortsatt möjlighet att växa och utvecklas på sin sida om motorvägen.

På västra sidan om motorvägen har Björkäng och leklandet i olika former blomstrat och försvunnit. Därför känns förslaget i översiktsplanen från år 2010, att omvandla området för verksamheter, rimligt enligt fastighetsägarna. Fastighetsägarna uppmanar kommunen att låta de verksamheter som finns på den västra sidan av motorvägen få utvecklas och växa där. Att blanda och mixa verksamheter och bostäder på båda sidor om E6:an hämmar utvecklingsmöjligheterna, sänker attraktiviteten för Himle tätort samt utvecklingsmöjligheterna för det som föreslås väster om E6.

Det förslag som kommunen presenterar i programmet är enligt fastighetsägarna något helt annat än vad kommunen beslutat i sin översiktsplan. Det är ett förslag som de som bor i Himle inte på något sätt har kunnat förutse. Fastighetsägarna bor dessutom i kanten av samhället och kommer framöver blicka ut över ett industrilandskap i stället för ett åkerlandskap om programmet förverkligas. Fastighetsägarna kommer vid sina promenader runt samhället vandra i ett industrilandskap i stället för ett natur- och jordbrukslandskap. Det är inte rimligt enligt fastighetsägarna. Dessutom planerar kommunen för en helt ny tätort inom område G, där kommunen i översiktsplanen tidigare presenterat verksamheter. Fastighetsägarna är frågande till varför kommunen gör dessa

avsteg från översiktsplanen när kommunen så tydligt beskriver hur negativt det kommer att vara för Himle tätort. Fastighetsägarna undrar hur kommunen anser att förslaget uppfyller översiktsplanens generella riktlinjer för prövning av ny bebyggelse. Fastighetsägarna anser att programmet även bryter dessa löften.

Fastighetsägarna önskar få en förklaring till hur programförslaget uppfyller inriktningen att skapa goda livsmiljöer, som finns med i det pågående arbetet för en ny översiktsplan för kommunen.

En levande landsbygd

På kommunens hemsida kan man enligt fastighetsägarna ta del av information om hur kommunen vill att hela kommunen ska vara en del av den tillväxt som sker. Att man på landsbygden även gör satsningar i de mindre samhällena så att även landsbygden utvecklas när Varberg växer. Fastighetsägarna konstaterar att alla kommunens samhällen har en beskrivning av vilken utveckling och vilka satsningar kommunen planerar och har genomfört. För Valinge, Gödestad, Hunnestad och Sibbarp finns framtagna ortsutvecklingsstrategier och man kan läsa att det även ska tas fram en för Himle, vilket inte har skett ännu.

Himle har en egen projektsida under namnet Himle växer. Fastighetsägarna instämmer då det är vad Himle gjort de senaste 30 åren, vuxit i sin befolkning. Rubriken visar sig dock vara missvisande enligt fastighetsägarna. All positiv utveckling som presenteras av kommunens orter sker just i orterna. Däremot visar det sig att planerna för Himle inte alls inkluderar Himle. Satsningen på Himle är ett gigantiskt verksamhetsområde och en helt ny tätort. Förslaget för Himle beskrivs som negativt för Himle och negativt för den nya tätorten som man vill satsa på i stället för Himle.

Fastighetsägarna är frågande till hur programmet uppfyller planeringen av en levande landsbygd, att hela kommunen ska växa och hur det kommer sig att kommunen vill göra en medveten satsning för att bryta den positiva tillväxt som Himle har haft de senaste åren. Enligt fastighetsägarna måste man kalla det medvetet när kommunen tagit fram underlag som säger att det kommer innebära en negativ utveckling av Himle.

Fastighetsägarna uppmanar kommunen att stryka förslaget med en ny tätort omringad av verksamhetsmark på tre sidor. Kommunen konstaterar ändå att en ny tätort har dåliga förutsättningar att bli en god boendemiljö. Enligt fastighetsägarna bör kommunen i stället satsa på en utveckling av den befintliga tätorten, det vill säga Himle.

Trafik och hållbarhet

Fastighetsägarna är undrande till om kommunen tycker att programmet är lämpligt utifrån alla problem som trafikutredningen lyfter fram. Dessutom hävdar fastighetsägarna att trafikutredningen bygger på felaktigt underlag då den privata exploitören på samrådsmötet varit tydlig med att den föreslagna tätorten kommer inrymma cirka 800 bostäder. Trafikutredningen tar enligt fastighetsägarna inte höjd för exploitörens prognos.

Enligt fastighetsägarna saknar trafikutredningen en bedömning av vad förslaget kommer att innebära för Västkustvägen som är Varbergs infartsled söderifrån och där trafiksituationen redan idag är ansträngd. Fastighetsägarna är vidare frågande till vad verksamhetsområdet och dess transporter och trafikalsstring kommer att få för konsekvenser för trafiksituationen genom Himle samhälle.

Fastighetsägarna är frågande till hur programmet uppfyller trafikstrategin som anger att samhällsplaneringen inriktas på att minska transportbehoven. Kollektivtrafiken är klart bristfällig idag och fastighetsägarna har svårt att se några rimliga utvecklingsalternativ eller hur de skulle innebära fler hållbara transporter.

Vidare är fastighetsägarna frågande till hur programmet uppfyller miljömålet god bebyggd miljö och Agenda 2030 samt hur de investeringar som programmet kräver kan vara ekonomiskt hållbara. Fastighetsägarna undrar om kommunen har analyserat alternativa lokaliseringar.

Lokaliseringsutredning

Fastighetsägarna är kritiska till hur det kommunala ägandet kan vara en faktor som gör ianspråktagandet av jordbruksmarken lämplig. Dessutom kräver verksamhetsområdet en ny trafikplats som i teorin skulle kunna placeras var som helst längs E6:an enligt fastighetsägarna.

Lokaliseringsutredningen behöver enligt fastighetsägarna breddas och göras om för att pröva och bedöma om det finns någon annan mer lämpad plats för kommunens verksamhetsmark längs E6:an. Om kommunen ändå ska bygga en ny trafikplats, är fastighetsägarna frågande till om Himle verkligen är rätt plats utifrån de begränsningar som finns och de investeringar som krävs på utbyggnad i infrastruktur.

Slutord

Som boende känner sig fastighetsägarna maktlösa inför kommunens planmonopol. Fastighetsägarna har förhoppningar om att kommunen vid fortsatt hantering faktiskt tar in och anpassar förslaget utifrån de

konsekvenser som nuvarande förslag innebär. Fastighetsägarna önskar att kommunen uppfyller plan- och bygglagens syfte att främja en samhällsutveckling med goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö, i stället för att uppfylla ett enskilt intresse av att exploatera med bostäder.

Fastighetsägarna önskar att kommunen faktiskt genomför ett projekt som uppfyller namnet Himle växer. För som kommunen själv konstaterar, innebär projektet Himle växer i praktiken att Himle krymper. Förstör inte en välmående tillväxtort på landsbygden. Låt Himle fortsätta vara en ort på landsbygden. Himle vill inte vara en ort i industriområdet.

Kommentar: Delar av programförslaget strider mot gällande översiktsplan från år 2010. Översiktsplanen är inget juridiskt bindande dokument men ett betydelsefullt underlag för fortsatt planering genom detaljplaner och bygglöva. Kommunen bedömer att det kan finnas förutsättningar att gå emot den gällande översiktsplanen utifrån de förutsättningarna som finns på platsen. Med en omfattande utbyggnad av infrastruktur, exploateringsytor samt påverkan på jordbruksmark och landskapsbild är det relevant att det ianspråktagande som programmet innebär görs på ett effektivt sätt. Parallellt med framtagandet av programmet pågår även framtagandet av en ny översiktsplan för kommunen.

Programområdets möte med Himle samhälle i öster har beaktats genom tydligare vägnät som bidrar till bättre orienterbarhet, framkomlighet och säkerhet även för de som bor i programområdets närhet. Vidare innehåller programmet förslag på kopplingar för gång- och cykel både från Himle samhälle till verksamhetsområdet och till Träslövsläge. Programförslaget innehåller också avskärmande zoner i syftet att minska risken för störningar och hänsyn till befintliga områden genom bevarande av vegetation och topografi mellan programområdet och samhället. Anpassningarna i den markanvändning som föreslås, till exempel genom områden med verksamheter för begränsad miljöpåverkan, i syfte att minska risken för olägenhet och ge möjligheter till handel, kan också stärka utbudet i samhället.

De förändringar som föreslås i programmet innebär stora kostnader för kommunen. Stora investeringar kommer tidigt i processen och intäkter sent i genomförandeprocessen. En stor del av kostnaderna kommer att täckas av exploateringen i form av intäkter från markförsäljning eller medfinansiering från de som ska bygga i området. Genom medfinansiering är de som bygger i ett område med

och bidrar till de allmänna kostnaderna för området. Kostnaderna regleras genom exploateringsavtal. Utbyggnadens av trafikplatsen bekostas inte av Trafikverket.

För övriga synpunkter, se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

9. Fastighetsbeteckning Spannarp 19:20, 2023-08-28

Fastighetsägaren undrar varför inte kommunen behåller industri på den sidan av Lantmannavägen där den finns idag, det vill säga i närheten av motorvägen och rastplatsen. Fastighetsägaren uppskattar att kommunen har tänkt till med grönområde och mer stillsamma verksamheter närmast redan befintliga fastigheter. Fastighetsägaren hoppas att kommunen vill bevara den lantliga känslan och lugnet i området. För fastighetsägaren, och säkert fler omkring, är det otroligt viktigt att de får ha kvar gröna områden så att det märks att de bor på landet och inte i ett industriområde.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

10. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:18, 2023-09-30

Fastighetsägaren föreslår att all industriverksamhet som till exempel Himle Markcenter och Varbergs Schakt placeras intill motorvägen som en bullervall mot störande buller från motorvägen och järnvägen. På så sätt samlas alla industriverksamheter intill varandra och bostadsområde placeras längre västerut.

Trafiksituationen är enligt fastighetsägaren under all kritik. Det är mycket tung trafik och en smal väg vilket gör att ut- och infarten på fastighetsägarens väg till bostaden är mycket farlig. Detta måste åtgärdas omgående.

För övriga synpunkter, se yttrande från ägarna till Tvååkers-Ås 13:34.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

11. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:19, 2023-09-29

Fastighetsägaren har förståelse för kommunens vilja att lägga fast de översiktliga sambanden och strukturerna i området. Samtidigt så är deras fastighet planlagd för verksamhetsmark sedan lång tid tillbaka. Fastigheten har en fastlagd byggrätt med direkt anslutning till dagens trafikplats.

I programmets trafikutredning pekas Spannarp 23:19 ut som ett befintligt verksamhetsområde som inte ses addera ny trafik på samma sätt som ny tillkommande verksamhetsmark. Det är alltså inte befintliga verksamhetsområden som enligt trafikutredningen skapar behovet av en ny trafikplats,

utan de enligt programmet tillkommande ytorna för verksamheter och bostäder anser fastighetsägaren.

Fastighetsägaren framför vidare att Varbergs näringsliv är i ständig förändring och i och med det finns hela tiden ett behov av ny verksamhetsmark. Enligt fastighetsägaren behöver vi hitta de möjligheter som finns för att möta näringslivets behov med den verksamhetsmark som finns tillgänglig.

Fastighetsägaren vill se en utveckling av sin fastighet i närtid men ser samtidigt en betydande risk om deras fastighet ska vara en del av programmet och därmed kopplas till behovet av en ny trafikplats. Spannarp 23:19 bör därför, enligt fastighetsägaren, inte ingå i programmet för Himle verksamhetsområde. Fastighetsägaren ser fram emot att kunna utveckla sin fastighet tillsammans med kommunen.

Kommentar: Varbergs kommun har inlett planeringen av Himle verksamhetsområde genom ett program för att på en övergripande nivå utreda områdets större strukturer. Planeringen i området förutsätter att den befintliga motorvägsavfarten omvandlas till en trafikplats. Nya och befintliga områden ingår i denna planering och bidrar tillsammans till behoven av infrastruktur och grönområden med mera. Stadsbyggnadskontoret anser att Spannarp 23:19 är av betydelse för området och att det därmed bör ingå i programområdet. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

12. Fastighetsbeteckning Spannarp 23:26, 2023-10-02

Fastighetsägarna anser att Varbergs Schakt inte passar in i området. Den verksamheten som de bedriver ligger enligt fastighetsägarna i delområde A9, A7 och A8 som markeras som verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Varbergs schakt är enligt fastighetsägarna inte en verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Fastighetsägarna har nyligen fått brev från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen att Varbergs Schakt ansöker om att bedriva miljöfarlig verksamhet på fastigheten Spannarp 23:20. Enligt ansökan vill företaget bedriva lagring, sortering av diverse material som betong, asfalt samt krossning av avfall. Fastighetsägarna är frågande till om detta är en bra idé eftersom det planeras för bostäder på före detta Fun City-området.

Fastighetsägarna har i flera år blivit störda av Varbergs Schakt. Återkommande har Varbergs Schakt bedrivit mycket störande verksamhet, bland annat stenkross och sortering av massor, utan att de har beviljats tillstånd. Bullervallen, som tagit företaget flera år att bygga upp är ännu

inte är färdigställd enligt fastighetsägarna. Vallen hjälper inte för att hålla buller och damm borta från närliggande bostäder och djurhållning.

Att bedriva lagring och sortering av asfalt, betong, ballast med mera kommer enligt fastighetsägarna bara att förvärra en situation som redan nu är ohållbar. Detta kommer med största sannolikhet tillföra ännu mer olägenheter som till exempel lukt, buller och skadedjur. Fastighetsägarna har flera gånger påtalat olägenheter till kommunen och hoppas kommunen tar detta på största allvar. Fastighetsägarna mår inte bra av denna situation då det tar all deras energi och lust att leva och må bra i sitt hem.

För övriga synpunkter, se yttrande från ägarna till Tvååkers-Ås 13:34.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

13. Fastighetsbeteckning Spannarp 24:1, 2023-10-06

Påverkan

Fastighetsägarna påverkas mycket av det planerade verksamhetsområdet då programområdet gränsar till deras fastighet på två sidor. I programmet kan man läsa att ”I programområdets yttersta delar, som gränsar till befintlig bebyggelse, placeras verksamheter som inte påverkar omgivningen i så stor omfattning.” Detta påstående verkar enligt fastighetsägaren endast gälla bebyggelse väster om motorvägen. Öster om motorvägen finns tyngre verksamheter placerade utan hänsyn till boenden i området. Fastighetsägarnas fastighet blir särskilt utsatt.

Avskärmande zoner och stängsel

Ingen avskärmande zon med planterad växtlighet är planerad mot lantbrukslandskapet och mot fastighetsägarnas fastighet. Fastigheten saknar helt enligt föreslagen plan, avskärmning från områden E2 och F som enligt planerna är avsedda för tyngre verksamhet. Till yttrandet bifogas bilder från ägarnas köksfönster och uppfart som visar på påverkan av föreslagen exploatering. Fastighetsägarna anser att påverkan på deras boendemiljö blir oacceptabel och kräver därför avskärmande planteringar inom område E2 och F. Fastighetsägarna föreslår också att verksamhetsområdena E2 och E1 slås ihop till ett område eftersom de avskärmande planteringar som de kräver mot deras fastighet förminskar område E2. Det nya området bör också ändras till ett område med verksamheter med begränsade omgivningspåverkan med tanke på bevarandet av lantbrukslandskapet. Fastighetsägarna föreslår även att den befintliga björklunden som finns i område E2 ska behållas som en viktig del av miljön runt verksamheterna.

Avskärmande planteringar bör prioriteras högt som första åtgärder inom hela programområdet enligt fastighetsägarna. Det är nödvändigt om dessa planteringar ska kunna fylla sin funktion och komma i närheten av det exemplet som visas i programhandlingen. Avskärmningarna måste planteras och få växa i flera år innan byggstart för att kunna etablera sig som duglig avskärmning.

Förutom avskärmande planteringar förespråkar fastighetsägarna högt stängsel runt tilltänkta tomter. Stängslet ska helst löpa längst hela gårdsgården på västra sidan av fastighetsägarnas fastighet. Tidigare erfarenheter hos fastighetsägaren och från andra verksamma inom området visar att planteringar och skogsområden används flitigt för dumpning av skräp och som toalett vilket fastighetsägarna vill förebygga med stängsel.

Buller

Område F anses i programmet vara lämplig för verksamheter av transportintensiv karaktär. Fastighetsägarna som bor i närmaste bostadshuset anser det direkt olämpligt att verksamheter med mycket logistik som pågår dygnet runt ska ligga direkt ovanför deras hem. Fastighetsägarna vet av erfarenhet att buller inte bara kommer genom luften utan även som vibrationer genom marken och berget. 130 meter är inte tillräckligt avstånd för att kunna bortse från detta.

Djur- och naturvärden

Den utredning som gjorts om påverkan på större och mindre vattensalamander är enligt fastighetsägarna inte tillräcklig. Utredningen måste utvecklas för att kunna veta om föreslagna åtgärder blir tillräckliga.

Förutom vattensalamandrarna har fastighetsägarna inte kunnat läsa att nattdjuren som fladdermöss och ugglor har förekommit i ekosystemkartläggningen, naturvärdesinventeringen eller miljökonsekvensbeskrivningen. Fladdermöss och ugglor finns i skogen på fastighetsägarnas fastighet som ligger i direktanslutning till verksamhetsområde F. I denna skog finns även andra nattdjur som rävar och grävlingar. Belysning på det nya verksamhetsområdet dygnet runt skulle vara direkt skadlig för dessa djurarter. Av den anledningen behövs också en hög och tät avskärmande plantering mellan område F och fastighetsägarnas fastighet.

Störningar från belysning

Fastighetsägarna vill inte utsättas för ljusförorening av deras boendemiljö. Även människorna som bor i området uppskattar natthimmeln. Stjärnhimmeln som fortfarande finns kommer inte längre att synas med stark ljusförorening från området. Fastighetsägarna har i yttrande bifogat bilder

från området när det är mörkt. Bilderna visar att Scantias anläggning i väster syns men att den inte påverkar ljusmiljön för fastighetsägarna.

Fastighetsägarna påpekar att den gång- och cykelväg som är inritad norr om område E2 på programkartan kommer gå över fastighetsägarnas fastighet. De som markägare kommer inte att godkänna en gång- och cykelväg på deras fastighet. Marken är åkermark som kommer att återställas som sådant. Av erfarenheter vet fastighetsägarna att småvägar används som smitväg vid brott och fastighetsägarna vill inte bli utsatta för detta.

Bostäder

Att planera för ett nytt bostadsområde i ett industriområde är enligt fastighetsägarna helt förkastligt. Det är svårt att se det som ett intilliggande område när bostäderna är placerade mitt i både befintliga och planerade kommersiella verksamheter. Det finns enligt fastighetsägarna en anledning till att andra industriområden inom kommunen saknar bostadsområde och dessa anledningar bör gälla även här.

Det finns dessutom utrymme och planering för bostäder i närområdet, som till exempel Stenen-området i Tvååker, Gamla Köpstad och Östra Träslövsläge. Även i Himle samhälle, både vid det som idag kallas Lantmannavägen och vid Himlevägen. Enligt fastighetsägarna är det märkligt att andra markägare har blivit avvisade från att stycka av befintliga bostäder för försäljning på grund av att marken var benämnd som industrimark av kommunen. Fastighetsägarna är frågande till hur det går ihop med att nu i ett särskilt industriområde avsätta mark till nybyggda bostäder.

Att etablera ett bostadsområde med 200 hushåll är detsamma som att etablera en ny ort. Det är fler hushåll än de som redan finns i Himle. Fastighetsägarna tror inte att det skulle stärka samhället, utan tvärtom, leda till utarmande av det befintliga samhället Himle. Det finns enligt fastighetsägarna inget behov av en ny ort i Varbergs kommun. Byggandet bostadsområdet betalas förmodligen av markägaren men fastighetsägarna är undrande till vilka som ska betala fortsatt underhåll av infrastrukturen när bostäderna har sålts. Kommuninvånare vill inte betala för lösningen av ett obefintligt problem.

Trafik

På- och avfarterna till motorvägen som föreslås i programmet tar onödigt mycket mark i anspråk enligt fastighetsägarna. De anser att det vore enklare att bygga ut vägnätet åt andra hållet och knyta ihop det planerade området med det befintliga Tvååkersmotet som kan byggas ut vid behov.

Detta skulle även underlätta vid en framtida exploatering av programområdet. Vidare anser fastighetsägarna att en ny trafikplats vid Hunnestad skulle vara till större nytta för flera kommuninvånare.

Det har inte planerats för ökad trafik genom det befintliga samhället Himle och intill liggande områden. Det som förespås är en betydande ökning av trafiken jämfört med dagens. Trafiken skulle enligt fastighetsägarna minska betydligt med uteslutning av de planerade bostäderna.

Dagvatten

Fastighetsägarna synpunkter på dagvattensutredningen och dess stora brister är uttryckta i den gemensamma skrivelsen från dikningsföretagen. Enligt fastighetsägarna är det i viss mån samma problematik som fanns redan när kommunen ville etablera en omlastningsstation för sopor i området. Vatten från programområdet rinner så småningom ut i havet och både flödet och reningen i förslaget är otillräckliga för detta.

Kommentar: Möjliga justeringar av område E1, E2 och F föreslås utredas i syfte att anpassa påverkan på intilliggande fastigheter öster om programområdet.

Programförslaget innehåller avskärmande zoner i de områden där nya verksamheter föreslås nära befintliga bostäder. Zonernas bredd, innehåll, utformning samt övriga skyddsåtgärder såsom stängsel utreds och regleras när detaljplaner tas fram.

För kommentar till övriga synpunkter, se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

14. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:23, 2023-08-16

Fastighetsägarnas önskemål är att gång- och cykelvägen längs Lantmannavägen ska gå på södra sidan av vägen, det vill säga samma sida som gamla Björkgården. Fastighetsägarna önskar också att skogen runt deras fastighet, som ligger inom programområdet, ska förbli orörd och att växtligheten mot åkern ska vara kvar, alternativt ersättas av en vall. Nya byggnader ska uppföras minst 100 meter från fastighetsägarens fastighet.

Kommentar: Synpunkterna noteras och tas med till arbetet med detaljplanen för området. I detaljplanen säkerställs åtgärder som skyddsavstånd, tekniska skydd som vallar och placering av byggnader. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

15. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:26, 2023-10-06

Allmänt

Fastighetsägarna ställer sig positiva till de utvecklingsmöjligheter för området som beskrivs i programmet. De väljer även att kommentera effekterna av vald trafiklösning och väg Spannarps vikt för deras verksamhetsområde. Fastighetsägarna avser fortsätta utveckling av sin fastighet och avser inkomma med ansökan om planbesked inom en snar framtid.

Markanvändning område H

Fastighetsägarna ser positivt på att det i planen lyfts att det finns möjlighet till utveckling av befintliga verksamheter i område H, samt att de samlas i området. Det kommer inom kort att finnas möjlighet till personbilsladdning i området via två olika aktörer. Frågan om laddning av lastbilar som drivs av el samt vätgastankning för lastbilar är fortsatt aktuell i området.

Ny trafikplats

Fastighetsägarna ser positivt på den föreslagna lösningen i trafikutredningen avseende ny trafikplats.

I miljökonsekvensbeskrivningen illustreras en föreslagen trafiklösning som inte överensstämmer med den i programmet. Förslaget i miljökonsekvensbeskrivningen har fastighetsägarna under våren 2022 emotsatt sig i tidigare dialoger. Fastighetsägarna önskar ett förtydligande på att detta inte kvarstår som en alternativ lösning, och att det enbart är förslag enligt programkartan som är den aktuella lösningen som prövas i detta program.

Trafikutredning gällande ny trafikplats som gjorts av företaget Afry refererar till en trafikallsträng som i sin tur gjorts år 2022 av företaget Sigma Civil. I trafikutredningen av AFRY anges att drygt 19 000 fordon per dygn förväntas tillkomma, men det poängteras också att siffran är mycket osäker då antagandet gjorts i ett tidigt skede. Som näringsidkare i området ser fastighetsägarna positivt på en trafikmängd som år 2040 kommer att överskrida den i Åbymotet söder om Göteborg. Samtidigt är de något fundersamma till simuleringen och de värden som ligger till grund för avfartens utformning.

Den befintliga motorvägsavfarten är en gång dimensionerad för område H och dess verksamheter, samt framtida utveckling. Den föreslagna förändringen av avfart Himle kommer att innebära försämringar för verksamheterna i området då det blir en längre sträcka för att ta sig från motorvägen till området, fler cirkulationsplatser med mera. Den upplevda tillgängligheten av vägkrogn och kringliggande verksamheter kommer

enligt fastighetsägarna att försämrats. Fastighetsägarna vill även poängtera att detta ställer krav på framtida acceptans av nya skyltlösningar utöver Trafikverkets skyltar.

Eftersom Varbergs kommun på samrådsmöte i augusti år 2023 pekar på att de inte kan påverka Trafikverkets agerande är det viktigt att fastighetsägarna får klarhet i att de kan fortsätta sina expansionsplaner och utvecklingen av område H. Detta även om realiseringen av trafikplatsen som föreslås i programmet drar ut på tiden.

Väg Spannarp

Programmet lyfter att områdets övergripande trafikförsörjning sker via avfarten från motorvägen samt via väg Spannarp som ansluter till Lantmannavägen. Att det fortsätter att vara på det sättet är av mycket stor vikt för fastighetsägarnas verksamhet. Väg Spannarp fyller en viktig funktion för alla besökare, inte minst de lokala gästerna, och de som arbetar i området i stort. Vägen gör det möjligt att nå området med cykel eller moped, samt för de som inte vill välja motorvägen. Det kan till exempel vara ungdomar som ska till arbetsplatsen eller fritidsaktiviteter som golfbanan. Vägen är en förutsättning för att området ska kunna vara en punkt för service för lokalbefolkningen med butik, drivmedel, bageri och en del leveranser. Vägen används idag dessutom av lokalbefolkningen för att nå E6 mot norr och söder. Med fortsatt utveckling av exempelvis laddinfrastruktur kommer även området att ge de boende i bygden enkel tillgänglighet till dessa tjänster.

Den utveckling som fastighetsägarna ser för området bör rymmas inom ramen för befintlig trafiklösning. Det är viktigt att det finns åtkomst via väg Spannarp och på västra sidan av motorvägen även i framtiden.

Dagvatten

I dagvattenutredning framgår vilka områden som man bedömer behövs för flöden och fördröjningsbehov. Ett förtydligande behövs gällande vilka dammar och placeringar som föreslås inom område G och H.

Kommentar: Trafikutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen omarbetas och revideras så att de stämmer överens med det bearbetade programförslaget.

Förslaget till ny trafikplats har studerats översiktligt i programarbetet. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga en trafikplats på den aktuella platsen enligt det förslag som redovisas i programmet. Under den fortsatta planeringen som följer efter programmet kommer den exakta utformningen av trafikplatsen studeras vidare för att skapa en

trafiksäker anläggning. Varbergs kommun har återkommande avstämningar med Trafikverket i ärendet.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Placering av dammar inom område G och H tas med i revideringen av utredningen.

Övriga synpunkter noteras. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

16. Fastighetsbeteckning Spannarp 25:32, 2023-10-05

Hållbarhet

Fastighetsägarna är glada över att programarbetets inriktning är att området ska utformas till ett långsiktigt hållbart område med ekosystemtjänster, lätt åtkomliga rekreationsområden, god kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, servicehubbar och med målet att området kan utvecklas och förändras över tid. För en hållbar samhällsplanering är det av stor vikt att eftersträva den så kallade 15-minuters staden - "nära till det mesta" - där bland annat förskola, arbetsplatser, handel och rekreation är nåbara på 15 minuter gåendes eller på cykel. En stad där det finns fler alternativ till det privata bilanvändandet och byggnader har skiftande funktioner under dygnet och över tid.

Fastighetsägarna önskar därför att kommunen lyfter fördelarna med närheten mellan arbetsplatser, bostäder, service, rekreativa ytor och hållbara (korta) persontransporter. En bostadsetablering i programområdet är enligt fastighetsägarna en fördel för det befintliga Himle genom att det ger ökade möjligheter till förskola, service och kollektivtrafik på närmare avstånd än till exempel Träslövsläge.

Fastighetsägarna önskar även att kommunen lyfter förutsättningarna för att friluftsliv, rekreation och rörelse kan förstärkas genom att bostadsområdet utformas med gång- och cykelvägar som knyter ihop verksamhetsområdet med omgivande natur, odlingslandskap och golfbana.

Möjligheten att bygga en förskola i bostadsområdet nämns i kapitlet om bebyggelse och det bör även nämnas i beskrivningen av område G, i teckenförklaringen till bild 2, programkarta och bild 3, temakarta bebyggelse. En förskola inom bostadsområdet kan även ta emot barn till de som arbetar inom verksamhetsområdet och därigenom stötta utvecklingen av 15-minuters staden.

Områdets sammansättning och vidareutveckling av den befintliga tätorten

Kommunens placering av nya verksamheter i Himle utgör enligt fastighetsägarna basen till varför den föreslagna placeringen av bostäder är ett hållbart val och ett bidrag till den funktionsblandade staden. I och med programmets förslag med etablering av verksamheter, bostäder och viss service ändras förutsättningarna för Himle tätort.

Det föreslagna verksamhetsområdet binder ihop de föreslagna bostäderna med den befintliga tätorten Himle. Om man rätar ut Lantmannavägen, som det föreslås i programmet, blir avståndet från Himle "centrum" till verksamhetsområdet cirka 500 meter. Programförslaget innebär att underlaget för privat och kommersiell service ökar. Den service som etableras inom programområdet kommer således att nyttjas av både det idag befintliga Himle samhälle samt av det nya bostadsområdet i område G. Detta kommer att koppla samman och förstärka hela Himleområdet.

Fastighetsägarna håller inte med om att en bostadsetablering innehållande 200 bostäder i programområdet innebär en etablering av en ny tätort utan de ser det som en utveckling av befintliga Himle. Fastighetsägarna anser att kommunen ska argumentera för att de föreslagna bostäderna inte strider mot riksintresset för rörligt friluftsliv - då det är tillåtet att utveckla befintliga tätorter inom riksintresset.

I programmet pekas område E5 ut som lämplig för serviceverksamheter som vänder sig till allmänheten. Fastighetsägarna vill att programmet även pekar ut hela stråket längs med Lantmannavägen (företrädesvis den södra sidan där gång- och cykelvägen föreslås) som lämplig för verksamheter som vänder sig till allmänheten. Detta för att aktivera bottenvåningen av bebyggelse mot gång- och cykelvägen och på så sätt göra att den upplevs som tryggare. Även för att öka hållbarheten genom att erbjuda service och aktivitet längs ett stråk där många förväntas röra sig till och från arbete, skola och fritidsaktiviteter.

Fastighetsägarna vill att de västra delarna av B1 och de sydvästra delarna av A1 ändras till verksamheter med begränsad omgivningspåverkan så att den föreslagna tätortsparken i område G inte riskerar att utsättas för buller från verksamheterna utan kan bli det park-och rekreationsområde som programmet föreslår.

Det är positivt att programmet tillåter varierade boendeformer då det leder till att både gamla och unga kan bo kvar i det utökade Himle. Den sociala hållbarheten ökar när det blir ett större åldersspann hos de boende.

Tydligt ställningstagande

Fastighetsägarna saknar ett tydligt ställningstagande från kommunen i programdokumenten. Programmet redovisar flertalet parametrar från den sociala konsekvensanalysen och från översiktsplanen som talar emot en bostadsbebyggelse inom programområdet samt framställer den kommande bostadsbebyggelsen som negativ för den befintliga bebyggelsen. De tidigare nämnda hållbarhetsaspekterna med det funktionsblandade samhället och områdets hållbarhetsmål förespråkar tydligt bostäder i nära placering av verksamhetsytor. Fastighetsägarna anser att kommunen inte tillräckligt tydligt beskriver att man har valt att bortse från det som beskrivs som negativt i den sociala konsekvensanalysen och att man i stället har valt att ge mer tyngd åt de presenterade fördelarna. Programmet behöver enligt fastighetsägarna tydligt argumentera varför det är lämpligt med bostäder.

Fastighetsägarna anser att det finns många fler argument som talar för bostäder inom programområdet. Det finns redan bostäder i och utanför programområdets nordvästra delar som med fördel skulle kunna markeras ut och visas på kartorna i programmet. En utbyggnad av bostäder på en yta direkt sammankopplad med Himles befintliga bostadsområde skulle innebära ianspråktagande av jordbruksmark. Detta begränsar utbyggnad av området på östra sidan om motorvägen, som dessutom är längre bort från Varbergs centrum och Träslövsläge. Område G är enligt fastighetsägarna närbelägen yta som inte tar jordbruksmark i anspråk och som därmed skulle vara ideal för vidareutveckling av Himle.

Fastighetsägarna anser vidare att en bostadsetablering inom programmet ger dagens Himlebor en ny målpunkt som kräver kortare transporter och ligger närmare än både Träslövsläge och Tvååker. Bostäder bidrar till att det kan bildas målpunkter inom verksamhetsområdena som i sin tur bidrar till att området befolkas under fler av dygnets timmar.

Vidare anse fastighetsägarna att bostäder bidrar till att gång- och cykelvägen längs Lantmannavägen kan komma att upplevas tryggare. Området har en nära placering till järnvägen, där det i framtiden skulle kunna placeras en tågstation. Vidare framhåller fastighetsägarna att området har ett naturskönt läge med utsikt mot söder och att det finns möjlighet att bygga på redan störd mark utan att ta jungfrulig mark i anspråk samtidigt som man värnar om befintliga naturvärden.

Fastighetsägarna önskar ett tydliggörande i programmet över vilka åtgärder som föreslås för att binda ihop befintliga Himle med programområdet. Till exempel med skrivningar om att med en genomtänkt utformning, höjdsättning och ett väl fungerande gång- och cykelnät kan boende och arbetande i Himle enkelt transportera sig mellan områdets olika delar.

Fastighetsägarna anser att kommunen bör tydliggöra att Himle samhälle binds samman med det nya bostadsområdet genom verksamhetsområdet och att det sammantaget blir ett område som förstärks i sin helhet.

Fastighetsägarna anser även att det bör nämnas att en ny översiktsplan för Varberg är på gång och att man i den ser mer positivt på bostäder i detta läge.

Pröva storlek på bostadshus och antalet bostäder i detaljplaneskedet

Fastighetsägarna ser utvecklingen i denna del av Varberg som en spännande vidareutveckling av Himle med omnejd. En utveckling av Himle är nödvändig för att kunna uppehålla nödvändig nivå av service för de som redan bor där. Fastighetsägarna uppskattar kommunens syn på möjligheterna med området och att en av programmets inriktningar är att skapa flexibilitet i detaljplaner.

Fastighetsägarna ser dock ett stort värde i att området kan planeras för tillräckligt många bostäder för att det ska finnas underlag för service och kollektivtrafik. Detta för att såväl det nya bostadsområdet samt befintliga Himle ska kunna utvecklas, utan att programmet ska behöva göras om. Fastighetsägarna förstår att kommunen fått i uppdrag att pröva byggnation om 200 bostäder men med en mindre begränsande formulering av antalet bostäder möjliggör man ytterligare utveckling i området i framtiden och framtids säkrar planens varaktighet. Fastighetsägarna anser därför att antalet bostäder därför bör prövas i kommande detaljplaner, i stället för att ett specifikt antal anges i programmet. Förslag till annan formulering kan enligt fastighetsägarna vara att ge ett spann. Till exempel minst cirka 200 bostäder, som behövs för att utgöra ett tillräckligt stort underlag för kollektivtrafik och förskola, och max cirka 700 bostäder för att förhindra överexploatering. Fastighetsägarna anser att det finns gott om plats och att val av byggnadsformer bör utredas i detaljplaneskedet.

Vidare anser fastighetsägarna att möjliga byggnadshöjder bör utredas i detaljplaneskedet utifrån till exempel påverkan på landskapsbilden och befintlig bebyggelse och inte begränsas i höjd bara för att byggnaden ligger i utkanten av programområdet. Programmet behöver enligt fastighetsägarna också vara mer flexibelt när det gäller vilka grönytor som ska bevaras och utredas i detaljplaneskedet.

Programkartan

Markanvändning

Fastighetsägarna vill se en tydligare redovisning av befintlig markanvändning i programområdet men även utanför. Det finns befintliga bostäder i programområdet och i närområdet vilket kan stärka tanken att

markanvändning för bostäder i området är rimlig och möjliggör bättre underlag för service och infrastruktur för befintliga bostäder. Fastighetsägarna vill också att teckenförklaringen för bostäder kompletteras med möjlighet till service i form av kommunal eller privat förskola/lågstadieskola.

Grönstruktur

Fastighetsägarna ser positivt på en zon med avskärmande vegetation mot golfbanan och område B1 och B2. Fastighetsägarna ser att programmet öppnar upp för att dessa buffertzoner kan användas för dagvatten- och skyfallshantering och att bredden på zonen kan anpassas efter vilka funktioner som ska inrymmas.

Det bör framgå på programmets markanvändningskarta att del av område H är befintlig golfbana och att den därför bör redovisas som grönstruktur. Om det är tänkt att golfbanan i framtiden ska kunna planläggas för andra verksamheter och bebyggas så bör den gröna buffertzonen i så fall ligga delvis på golfbanans område enligt fastighetsägarna.

Delar av område A1 och B1 bör illustreras som områden för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan om området med dammar på område G ska kunna användas som tätortspark med möjlighet till rekreation.

Skogsområdet som föreslås sparas längs den södra gränsen i område G vill fastighetsägarna ska redovisas mer flexibelt i programkartan och i temakartan för grönstruktur. Detta för att ha större frihet att anpassa kommande detaljplaners bebyggelse mer efter befintliga naturvärden och således spara de delar av naturen som har högst värden.

Vägar

Fastighetsägarna vill att lämplig placering av busshållplatser finns med på programkartan med sträckning ända till befintliga bostäder i öster, för förtydligandet av hållbara transporter och noders verksamma placering.

Fastighetsägarna vill även att programmet, genom att rita in en obruten gång- och cykelväg längs hela väg Spannarp, öppnar för möjligheten att i framtiden nyttja den befintliga bron över järnväg och motorväg i södra delen för cykel- och gångtrafik till programmets östra delar. Fastighetsägarna är också positiva till gång- och cykelvägar inom och genom område G.

Dagvatten- och skyfallshantering

Fastighetsägarna är glada att se att programmet innehåller omfattande förslag på lösningar för dagvattenhantering. Det ger till exempel förutsättningar för bevarande och utveckling av olika ekosystemtjänster.

Dock har fastighetsägarna vid granskning av dagvattenutredningen några synpunkter och kommentarer.

Från dagvattenutredning är det enligt fastighetsägarna svårt att avgöra om utpekade anläggningar uppfyller beräknad fördröjningsvolym samt om möjligheten att avledningen till dessa är genomförbara utifrån föreslagen utveckling. Detta gäller exempelvis fördröjning och rening samt efterföljande påverkan nedströms och på miljökvalitetsnormer. Fastighetsägarna ser positivt på att befintlig damm inom deras egen fastighet ska bevaras, dock är det inte tydligt om den behöver utökas för att kunna hantera angivna dagvattenmängder.

Fastighetsägarna ser även oklarheter gällande om de utpekade ytorna för dagvattenhantering också ska hantera skyfall. Fastighetsägarna vill att skrivelserna kring skyfallsfrågan utvecklas ytterligare, speciellt om det är tänkt att det ska finnas gemensamma lösningar för detta. Utredningen behöver till exempel kompletteras med en tydlig slutsats kring skyfallshanteringen, hur kopplingen mellan dagvatten- och skyfallshanteringen ser ut samt vilka områden som bör bevaras som skyfallsstråk och som därmed inte är lämpliga att bebygga. Fastighetsägarna kan inte heller se om programområdets förhållande till högvattenproblematik i havet kontra höga flöden i Nygårdsbäcken har hanterats inom ramarna för utredningen. Detta behöver förtydligas.

I programhandlingen anges att *"Programområdet innehåller två utredningsområden för grönstruktur. De båda områdena kommer att behöva utredas ytterligare. Utredningsbehovet bedöms främst gälla värden för växt- och djurliv"*. Fastighetsägarna vill att detta kompletteras med att dagvatten- och skyfallshantering inom dessa områden behöver utredas ytterligare.

Strandskydd

Det programmet skriver om strandskydd i område G stämmer inte och behöver ses över.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Utbyggnadsordning

Fastighetsägarna ser ett behov av att detaljplanelägga område G och B1 samtidigt som detaljplanen för Lantmannavägen. Om detaljplanen för område G skulle vinna laga kraft först, vill fastighetsägarna att byggandet av område G ska kunna startas innan detaljplanen för Lantmannavägen vinner laga kraft.

I programmet står att område A är en naturlig första etapp för att bygga ut ledningsinfrastrukturen till övriga områden. Område B, C, D och G är alla beroende av område A för att leda bort sina vattenflöden samt för att kunna förses med vatten och spillvattendningar. Område G ska ta emot vatten från område B och C och behöver därför byggas ut före de andra två. Fastighetsägarna är frågande till om områdena A, B, C, D och G kommer att detaljplaneläggas samtidigt. Fastighetsägarna undrar vidare hur kommunen annars kan komma fram till en dimensionering av ledningar genom område A och G innan man vet hur behovet kommer att se ut i de olika områdena som ska anslutas till ledningarna i område A och G.

Ekonomiska förutsättningar för utbyggnad av allmän plats

Fastighetsägarna noterar att då omfattningen av, samt ansvarsfördelningen och ersättningskyldighet mellan kommunen och exploatörer är oklara, är det i programskedet osäkert om 200 bostäder kommer att generera tillräcklig vinst för att kunna betala exploatörens andelar. Fastighetsägarna ser därför behov av att fortsätta den nära dialogen med kommunen och inte begränsa bostadsbyggandet innan samtliga kostnader också tydliggörs. Detta för att inte onödigt äventyra framtida detaljplaners genomförbarhet.

Fastighetsägarna önskar ta del av ekonomiska bedömningar av genomförbarheten av programmet förslag, utifrån vilka kostnader som kommer att uppstå för byggandet av vägar, trafikplatser, gång-och cykelväg, dammar för dagvattenhantering, tätortspark med flera. Fastighetsägarna anser att kommunen måste ta hänsyn till exploatörers genomförbarhetskalkyl innan orimligt proportionerade kostnader fördelas till markägare i relation till det som programmet ger möjlighet för, till exempel för bostadsbyggande.

Kommentar: De utredningar som ligger till grund för programmet, bland annat miljökonsekvensbeskrivningen, visar på tveksamheter kring bostädernas lämplighet i området. Svårigheterna består i områdets perifera läge, avståndet till befintliga samhällsstrukturer och service, förutsättningarna för hållbara transporter och närheten till bullrande trafik och verksamhet.

Det har under samrådet framförts invändningar rörande det föreslagna bostadsområdet inom område G. Det rör dels svårigheten för kommunen att säkerställa att det finns nödvändigt utrymme i förskolor och skolor inom en rimlig tidshorisont, liksom svårigheten att ge förutsättningar för att annan service ska kunna finnas i närområdet.

Lämpligheten av att utveckla ett nytt bostadsområde i detta läge har också ifrågasatts från flera håll, bland annat har fastighetsägare och boende i området framfört att de redan idag känner sig störda av befintliga verksamheter i programområdet. En etablering av ett nytt bostadsområde, som kan komma att rymma omkring 500 boende, i direkt anslutning till ett av kommunens primära verksamhetsområden, kommer att avsevärt öka riskerna för att människor känner sig störda jämfört med idag. Stadsbyggnadskontoret ser betydande utmaningar med en sådan utveckling då bostäder och verksamheter på nära avstånd alltid kommer att stå i motsats till varandra genom att de innebär begränsningar sinsemellan. Återkommande klagomål från boendes sida på verksamheterna kan innebära oönskade restriktioner för verksamheternas del, och en ofrånkomlig påverkan från verksamheter genom buller, transporter, belysning, otrygghet med mera riskerar att påverka bostadsområdets attraktivitet.

Då det redan idag befaras uppstå svårigheter att uppfylla en god livsmiljö med hänsyn till bland annat ljudmiljön på platsen och bristen på samhällsservice bedömer Stadsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att genom programmet ge förutsättning för en utveckling av ett bostadsområde på den aktuella platsen. Stadsbyggnadskontoret anser tvärtom att programmet bör säkerställa att en utveckling av ett verksamhetsområde ges så långsiktiga och stabila förutsättningar som möjligt. Programmet föreslås därför justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder.

Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn tas med i revideringen av utredningen. Utredningen kompletteras även med hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor.

En artskyddsutredning tas fram för området i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen med avseende på större vattensalamander, åkergroda eller fladdermus.

Det återstående utredningsarbetet efter programsamrådet gällande dagvatten, artskydd och trafik kan påverka möjliga ytor för exploatering. Programhandlingen ses över utifrån de justeringar som föreslås.

Texten om strandskydd i programhandlingen ses över.

Övriga synpunkter noteras. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

17. Fastighetsbeteckning Spannarp 39:3, 2023-09-05

Fastighetsägaren köpte sin fastighet, en liten hästgård, år 2013 i hopp om att driva hästverksamhet i mindre skala. Fastighetsägaren har två hästar samt åtta inackorderingar. Som hästägare värdesätter man naturen, det handlar om friskvård, en så viktig del av våra liv i dagens samhälle.

Fastighetsägarens gård kommer att till stor del omringas av den planerade industribyggnationen med buller, trafik och otrygghet nattetid eftersom industrifastigheterna blir närmaste granne. Tomma lokaler som lockar till inbrott och skadegörelse. Byggnationen kommer att drastiskt inskränka hästverksamheten hos fastighetsägaren och de andra hästgårdarna i området. Enligt fastighetsägaren påverkas de genom att deras ridvägar försvinner eller blir mycket begränsade.

Fastighetsägaren oroas också över dagvattnet och dess avrinning. En avrinning kommer att ledas till vattendraget på fastighetsägarens mark och den andra till arrenderad mark i direkt anslutning till fastigheten. Marken här är redan mycket vattensjuk och klarar inte ens stora regnmängder.

Fastighetsägaren anser att man borde begränsa industribyggnationen till att omfatta endast hälften av det projekterade området norr om Lantmannavägen för att möjliggöra jordbrukets fortsatta existens samt för att ge förutsättningar för det rörliga friluftslivet. En bullervall, likt den bakom Markteknik, vore att föredra i kombination med den 30 meter breda grönytan.

Området är traditionell landsbygd med uppfödning av nötkreatur och hästavel vilka verksamheter kommer att påverkas negativt av buller och trafik. Vi behöver inte bara industrier och bostäder utan även mat. Det är inte rimligt och enligt miljöbalkens grundprincip inte heller tillåtet att använda produktiv åkermark till byggnation. En gång exploaterad åkermark kan inte återställas. Därför lämpar sig "Fun City-sidan" bättre för industriexpansion och den planerade bostadsbyggnationen borde flyttas till det sedan tidigare planlagda området i Himle.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

18. Hästägare Spannarp 39:3, 2023-09-01 och 2023-09-12

Avsändarna har hästar inackorderade på Björkhults gård i området och är väl förtrogna med området. De känner stor oro inför programmet.

Friluftsliv och rekreation är mycket vanligt i området. Gamla järnvägsspåret på ömse sidor om motorvägen används flitigt, såväl av ryttare samt som promenadstråk. Detta bör vara kvar eller ersättas av likvärdig möjlighet, för både häst och promenad.

Området kring Björkhults gård är mycket vattensjukt. Dagvattendammar och dess avrinning bör utredas noga. Björkhults gård, intilliggande marker och dränering klarar inte ens det vatten som finns idag. Det står alltid vatten i hagor och diken som inte rinner undan. Under vinterhalvåret är det nästan ständiga översvämningar.

Avsändarna är frågande till hur det kan vara tillåtet att använda jordbruksmark till att bygga industri. Varför ska kommunen försvåra för de få lantbrukare som finns kvar i området genom att frånta dem jordbruksmark som är brukningsvärd? Bevara och stötta våra lantbrukare i stället. Låt åkrarna vara kvar så att lantbrukare och hästägare kan fortsätta sin verksamhet och behålla sina företag.

Avsändarna är mycket oroliga för att buller och trafik kan göra hästarna oroliga i hagarna. Grönytan intill Björkhults gård bör kompletteras med en bullervall. Detta för att inte buller från industrier och trafik ska stressa hästar och kor som brukar marken runt området.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

19. Fastighetsbeteckning Spannarp 52:5, 2023-10-06

Fastighetsägaren bor längs vägen mellan Himle och Hunnestad. Vägen har en skyltad hastighet på 70 km/h men enligt fastighetsägaren hålls det ofta betydligt högre hastigheter med mycket trafik och tung trafik.

Fastighetsägaren är frågande till hur det nya området kommer att påverka de som bor längs vägen, framför allt gällande ökande trafik och vad kommunen kommer att göra åt det.

Kommentar: Trafikutredningen omarbetas med nya simuleringar och beskrivning av påverkan på omkringsliggande vägnät med mera.

20. Fastighetsbeteckning Spannarp 56:2, 2023-09-09

Fastighetsägarens anser att bostadsområdet ska minskas och att grönstrukturen i område G ska öka. Bostadsområdet får inte utvecklas förrän kommunen utvecklat planen för norra Himle i Himle samhälle.

Vidare framför fastighetsägaren att Lantmannavägen bör ges en bredd och grönstruktur omkring sig så att den inte blir en autostrada genom området. En framtida rondell bör planeras i östra ändan av Lantmannavägen vid infarten till Himle samhälle. Vi denna kan också planområdet norra Himle anslutas i framtiden.

Fastighetsägarens anser också att gång- och cykelvägarna ska utformas så att det blir direktförbindelse mellan bland annat norra Himle och servicen som finns vid Björkängs vägkrog, utan stora omvägar för järnväg och motorväg.

En fullständig dagvattenutredning bör enligt fastighetsägaren göras som belyser vattnets väg och volym från områdets nordvästra del till havet via bland annat Nygårdsbäcken och Träslövsläge. Berörda dikningsföretag behöver identifieras och underhållsansvaret behöver fastställas.

Kommentar: Se avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

21. Fastighetsbeteckning Spannarp 62:2, 2023-10-05

I område D1 och D2 finns rikligt med stengärdsgårdar. Fastighetsägarens förfäder har brukat marken här. Stengärdsgårdarna är nu en del av kulturmiljön. De ingår i det generella biotopskyddet och fastighetsägaren vill se att de bevaras. Betesdjuren bidrar till växt- och djurlivet. Enligt programmet bedöms miljöpåverkan bli betydande på kulturmiljön. Fastighetsägaren tolkar det som att kommunen kommer att ta bort merparten av dessa marker vilket fastighetsägaren inte vill.

När fastighetsägaren kör av motorvägen och kör mot sitt hem kör hen förbi dessa gamla brukade marker och det får fastighetsägaren direkt att känna att nu har hen kommit hem, till sin hembygd. Fastighetsägaren vill inte att detta tas ifrån hen.

Enligt kartan på sida 23 i programmet och inom område C2 finns det enligt fastighetsägaren inte planerat någon avskärmning fastighetsägarens fastighet. Område C2 är placerat i siktlinjen från fastighetsägarens hus. Fastighetsägaren vill slippa se verksamhetsområdet och önskar därför att kommunen kompletterar planerna med avskärmning mot berörd fastighet. Fastighetsägarens framför att kommunen gärna får behålla befintlig

vegetation men också komplettera med fler träd och buskar med inslag av vintergrönt. Fastighetsägaren påtalar också att träd behöver tid för att etablera sig och växa till för att skapa en barriär, glöm inte att plantera i tid.

Fastighetsägaren är undrande till på vilket sätt kommunen kommer att kompensera med nya plantor för de träd som tas bort i området.

Fastighetsägaren undrar om kommunen kommer att arbeta med att ge området karaktär som påminner om den landsbygdsmiljö som tas bort. Vidare undrar fastighetsägaren om de grönstråk som planeras kommer att planteras med träd och buskar som redan finns i området, till exempel björk och tall. Fastighetsägaren ser gärna att det finns blomsterängar och stengärdsgårdar i områdets gröna stråk.

Fastighetsägaren är orolig för den belysning som tillkommer i området. Scantias belysning bländar och fastighetsägaren är frågande till vad som händer när industrier kommer närmre deras hem med denna typ av belysning. Fastighetsägaren undrar om kommunen kommer att ställa några krav på hur de framtida verksamheterna belyser området? Hur ska det kunna säkerställas att belysningen på området inte orsakar ljusföroreningar för de boende i närområdet, för att bevara känslan av att bo på landsbygden. Fastighetsägaren ser idag tydligt stjärnhimlen, vilket uppskattas mycket under kvällspromenaderna.

Kommentar: Biotopskyddade stenmurar som påverkas av den föreslagna exploateringen kommer att beskrivas och hanteras i kommande arbete med detaljplaner. Under arbetet med detaljplan hanteras till exempel kompensationsåtgärder och dispenser från biotopskyddet om det krävs.

Många stenmurar kommer att påverkas av den föreslagna exploateringen. Tanken är att till viss del spara och ibland också utveckla gröna remsor längs vissa murar, för att gynna den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster.

Övriga synpunkter noteras. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

22. Fastighetsbeteckning Spannarp 62:3, 2023-09-05

Den befintliga vägen norr om programområdet som leder mellan Pixsjö och Dikesgård används idag av boende utmed vägen. Dagligen rider människor på hästar utmed vägen, till Himle, runt och tillbaka samt till Hamraskogen. Barn cyklar och leker utmed vägen. Även kreatur flyttas till och från hagar

vid vägen, tack vare lite trafik. Fastighetsägaren vill se detta vara oförändrat. Den avgränsar bra mot den planerade byggnationen.

I programområdets norra gräns finns idag träd, växtlighet, betesmark, åkermark som skyddar bra från järnvägen och motorvägen med mera. Om dessa områden bebyggs är jordvallar, växtlighet, träd, grönavgränsande väldigt viktigt.

Vid mer regn kommer vatten från vägen norr om programområdet ner mot hus, källare, brunnar, trädgårdar norr om vägen. Vattnet rinner sedan norrut ner mot betesmarkerna som blir sjöar tack vare den dal där Nygårdsbäcken rinner. Detta är idag ett problem. Fastighetsägaren vill inte se försämring vid byggnation.

Kommentar: De grönområden som avses i yttrandet ingick inte programområdet under samrådet och avsågs då vara kvar. Synpunkterna tas med till det fortsatta arbetet.

Dagvattenutredningen kommer att omarbetas efter samrådet. Synpunkterna noteras och tas med i det fortsatta arbetet. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

23. Fastighetsbeteckning Spannarp 65:2, 2023-09-13

Avsändarens fastighet gränsar till området och berörs i högsta grad av den exploatering som föreslås. Östra sidan av avsändarens fastighet har kommunen också köpt in, vilket betyder att fastighetsägaren kommer att bli helt kringbyggd i framtiden.

Buller och oljud kommer att förekomma under byggtiden och efter. Kommande sprängningar kommer att innebära sättningar på bostad och på övriga byggnader, vilket det gjorde efter att motorvägen byggdes. Exploateringen innebär ökad trafik i området.

Gröna stråk tar tid att etablera, troligtvis flera år. Planerade dagvattendammar är placerade precis intill avsändarens fastighet och hen är orolig för översvämningar. Djurhållningen blir inte bra med ett verksamhetsområde runt omkring.

Kommentar: I nuläget finns inga planer på att exploatera på östra sidan om avsändarens fastighet även om kommunen äger marken. Inför fortsatt planering kommer geotekniska utredningar tas fram som underlag för detaljplanerna i området. Resultatet kommer att ligga till grund för valet av tillvägagångssätt för byggnation och för val av grundläggning. Enligt jordabalken ska den som avser att utföra eller

låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter.

Programhandlingens avsnitt om genomförande förtydligas om att plantering av de avskärmande zonerna behöver ske tidigt i genomförandeprocessen. Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

24. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 1:235, 2023-07-30

I programförslaget nämns att området planeras för verksamheter och även transportintensiva verksamheter. Det fram går mycket sparsamt av programförslaget vilken form av handel som avses. Varberg är unikt med en rik och varierad handel i stadskärnan och saknar externt handelscentrum. Värna detta framför etablering av externt handelscentrum, det kommer ofelbart utarma centrum. Det finns oändligt antal exempel på detta, all forskning visar på denna utarmning.

Avsändaren vill att kommunen förtydligar programmet så att verksamhetsområdet inte avser handel.

Kommentar: Området avses främst utvecklas för verksamheter inom lager, logistik, industri och tillverkning. Den detaljhandel som kan bli aktuell är i mindre skala i direkt anslutning till Himle samhälle eller som en utveckling av verksamheterna inom rastplatsen. Då främst som service till bilisterna.

Inom övriga delar kan partihandel förekomma om markanvändningen verksamheter ingår i kommande detaljplaner. Den exakta markanvändningen och vad som är möjligt regleras i samband med att detaljplan tas fram. Programmet anger en inriktning och intention med området.

25. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 13:31, 2023-10-03

Fastighetsägaren är en av tre fastighetsägare som har en väg med servitut som ansluter till Lantmannavägen. Anslutningen till Lantmannavägen är i gränsen till Himle verksamhetsområde. Trafiken på Lantmannavägen har ökat markant under de senaste åren. Det är den ökade tunga trafiken till och från Varbergs Schakt och deras verksamheter som består i huvudsak tunga lastbilar. Det är också ett utökat trafikflöde till motorvägen för personer som bor på Träslövsläge och som behöver utnyttja motorvägen för

att komma till sina arbeten. Det är även trafik till Himle samhälle, till Varbergs Golfklubb och till Björkängs Motorhotell. Med en utbyggnad av Himle Verksamhetsområde kommer trafiken att öka markant. Fastighetsägarens problem med att komma in och ut till sin fastighet kommer att öka. Fastighetsägaren begär att dessa synpunkter tas i beaktande då planeringen av området och vägarna ska ske.

Fastighetsägaren har jag en djupborrad brunn som ligger cirka 4 meter från fastighetsgränsen till Himle verksamhetsområde. Skulle utbyggnaden av området påverka brunnen och vattentillflödet förutsätter fastighetsägaren att kostnader för att säkerställa vattenförsörjningen till fastigheten bekostas av Himle verksamhetsområde. Brunnen är djupborrad ner till 106 meter.

Kommentar: Åtgärder längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. En grundförutsättning för att kunna exploatera programområdet i enlighet med programförslaget är att en gång- och cykelväg anläggs längs med Lantmannavägen samt att vägen breddas. Åtgärderna längs vägen behöver föregås av fördjupade utredningar samt detaljplan. I arbetet kommer tillgängligheten till befintliga in- och utfarter beaktas.

Synpunkterna gällande brunnen noteras och tas med till det fortsatta arbetet med detaljplan för området.

26. Fastighetsbeteckning Tvååkers-Ås 13:34, 2023-07-31

Infrastruktur

Fastighetsägarna tycker att det är svårt att ha en uppfattning om en trafiklösning som innebär sju nya rondeller verkligen är den mest optimala och kostnadseffektivaste lösningen. Fastighetsägarna är frågande till om denna lösning är framtagen av Trafikverket och hur kostnadsfördelning ser ut mellan kommun och Trafikverket.

Vidare är fastighetsägarna frågande till hur utvecklingen av verksamhetsområdet kommer att påverka fastighetsägarnas privata väg som förvaltas av Torkelmads Samfällighetsförening. Vägen går hela vägen mellan Lantmannavägen vid Pixsjö och bort till Hunnestadsvägen i öster.

VA och dagvattenavrinning

Vatten och avlopp är en mycket viktig punkt som berör flertalet av fastigheterna i den västra delen av verksamhetsområdet. Vivab har aviserat att ett samrådsmöte ska ske med berörda fastighetsägare i höst. En

framgångsfaktor för ert projekt är en koordinerad planering med Vivab för att ge fastighetsägarna möjlighet till en kostnadseffektiv anslutning.

Trafiksituation Lantmannavägen

Lantmannavägen är inte anpassad till den trafikvolym som förekommer. Mycket tung trafik rullar där idag. Vägen används även som genväg för många ut till motorvägen via Björkängs motell. Tung trafik, höga hastigheter och obefintlig gång- och cykelbana innebär ständig fara för cyklister och fotgängare. Det är positivt att en gång och cykelbana planeras, fastighetsägarna förutsätter att en sådan planeras för hela sträckan ner till rondellen i Träslövsläge.

Bostadsområde

Hur ett nytt bostadsområde ska planeras har mycket stor påverkan på befintliga fastigheter i den västra delen. Fastighetsägarnas bestämda uppfattning är att beskriven planering inte har tagit hänsyn till befintliga fastigheter. Område A 10 bör planeras för bostäder för att skapa ett homogent och sammanhållet bostadsområde med nya och befintliga bostäder på båda sidor om Lantmannavägen. En större buffertzonen mellan industrimark och bostadsområde måste etableras, vilket ger en påverkan på område A8 och A6.

Befintlig verksamhet på område A9 (Himle Markcenter och Varbergs Schakt) bör erbjudas ny mark i anslutning till motorvägen, då deras utökade verksamhet i fastighetsägarnas ögon inte har en begränsad omgivningspåverkan. Under flera år har företaget lovat att fullfölja beslutade åtaganden som till exempel bullervallar men än idag är det inte genomfört. Deras verksamhet har utökats successivt under åren och sedan Varbergs Schakt flyttats dit har även den tunga trafiken ökat avsevärt.

Fastighetsägarna undrar vilken typ av bostadsbebyggelse som planeras, hur tidsplanen ser ut för en detaljplan och vilken typ av serviceinrättningar som kommer att etableras.

Marknadsvärde

Förändringar i närområdet påverkar fastigheternas marknadsvärde positivt eller negativt. Fastighetsägarna kommer aktivt att verka för att deras närområde utvecklas på rätt sätt. Fastighetsägarna anser att det finns förutsättningar att skapa ett mycket attraktivt nytt bostadsområde i direkt anslutning till deras fastigheter i Pixsjö. Men det förutsätter homogena boendemiljöer inte en blandning av industri /logistikföretag och bostäder.

Kommentar: I samband med utbyggnad av Västra kuststammen avses området försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Befintliga fastigheter i området kommer att erbjudas möjlighet att ansluta sig.

Åtgärder längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. En grundförutsättning för att kunna exploatera programområdet i enlighet med programförslaget är att en gång- och cykelväg anläggs längs med Lantmannavägen till Träslövsläge samt att vägen breddas. Åtgärderna längs vägen behöver föregås av fördjupade utredningar samt detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostäder som markanvändning inte blir lämpligt inom område G. Område A 10 bedöms inte heller vara lämpligt för bostadsändamål. Genom att tillåta ytterligare bostäder i en bullerutsatt miljö inom programområdet kommer framtida invånare riskera att utsättas för olägenhet. Bostäder och verksamheter på nära avstånd kommer alltid att stå i motsats till varandra och innebära begränsningar sinsemellan.

Se vidare avsnittet Samlade kommentarer på sidan 95.

27. Fastighetsbeteckning Vare 1:10 m.fl, 2023-10-08

Ökad trafik på Lantmannavägen skulle medföra ökad ljudnivå och försämrad trafiksäkerhet vid tillfarten till fastighetsägarens lantbruksfastighet. Ökad ljudnivå skulle också innebära sämre boendemiljö eftersom fastigheten ligger väldigt nära vägen. Breddning av Lantmannavägen ser enligt fastighetsägaren svårt ut förbi fastigheten. Fastighetsägarens skulle gärna höra kommunens synpunkter kring det. Fastighetsägaren vill gärna fortsätta bedriva vårt lantbruk i lugn lantlig miljö.

Kommentar: Åtgärder längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. En grundförutsättning för att kunna exploatera programområdet i enlighet med programförslaget är att en gång- och cykelväg anläggs längs med Lantmannavägen samt att vägen breddas. Åtgärderna längs vägen behöver föregås av fördjupade utredningar om utformning och trafikbuller samt detaljplan. I arbetet kommer tillgängligheten till befintliga in- och utfarter beaktas.

28. Privatperson, 2023-10-05

I planen för exploatering av området har det redovisats hur trafiken till och från området ska ledas västerut mot kusten, norrut och söderut via motorvägen. Det har enligt avsändaren inte framgått hur trafiken österut är tänkt att nå den nya etableringen. Idag går mycket av trafiken genom samhället på Himlevägen, en vägsträcka med både skola, förskola och villabebyggelse. En stor del av sträckan är hastighetsbegränsad till 30 km/h. Följsamheten är enligt avsändaren dålig och många fordon kör väldigt fort. Villabebyggelsen bebos enligt avsändaren till stor del av äldre men föryngring har börjat vilket med all sannolikhet kommer att innebära att unga familjer med barn kommer att flytta in. Enligt avsändaren kommer etableringen av både bostäder och verksamheter i det nya området ge kraftigt ökande trafik, inte minst österut. Detta är något som måste tas hänsyn till i den vidare planeringen. Avsändaren undrar hur trafiken från inlandet ska nå etableringsområdet utan att passera genom Himle samhälle. Himlevägen är inte dimensionerad för en sådan trafik av både personbilar, tunga fordon och jordbruksmaskiner. Avsändaren förutsätter att de i nästa skede av planprocessen ser ett förslag på hur detta ska lösas.

Kommentar: Trafikutredningen omarbetas med nya simuleringar och beskrivning av påverkan på omkringliggande vägnät med mera. Se vidare Samlade kommentarer, sidan 95.

Samlade kommentarer

I följande avsnitt redovisas kommunens samlade kommentarer på de synpunkter som inkommit från många fastighetsägare och övriga.

Verksamheter i Himle

Varberg är en kommun som växer snabbt och det är en utmaning att hitta lämplig verksamhetsmark i lägen som också fungerar för verksamheternas behov. Det behöver finnas tillgänglig verksamhetsmark för att kommunen och näringslivet ska kunna växa och vara öppet för förändringar över tid. Det möjliggör att kommunen kan växa hållbart i balansen mellan att utveckla nya område för verksamheter och bostäder. Att bygga verksamheter är en viktig del av kommunens utveckling och ett angeläget allmänt intresse som har bedömts väga tyngre än att bevara jordbruksmarken i programområdet.

Delar av programområdet är sedan tidigare utpekade som framtida verksamhetsmark i kommunens översiktsplan (ÖP). Det finns fördelar med att lägga transporteffektiva verksamheter i anslutning till motorvägen jämfört med andra lägen. På den här platsen kan kommunen nyttja och bygga vidare på den infrastruktur som redan finns. Det underlättar för verksamheterna samtidigt som det är en satsning som, ur ett samhällsligt perspektiv, är långsiktigt ekonomiskt hållbar.

Programförslaget kommer att innebära en stor förändring i området. Det öppna jordbrukslandskapet kommer att påverkas genom att vägar anläggs, byggnader uppförs och ytor asfalteras. Den planerade exploateringen kommer att bli en stor kontrast mot det omgivande öppna jordbrukslandskapet.

Bostäder

De utredningar som ligger till grund för programmet, bland annat miljökonsekvensbeskrivningen, visar på tveksamheter kring bostädernas lämplighet i området. Svårigheterna beror på områdets perifera läge, avståndet till befintliga samhällsstrukturer och service, förutsättningarna för hållbara transporter och påverkan från bullrande trafik och verksamhet.

Det har under samrådet framförts invändningar rörande det föreslagna bostadsområdet inom område G. Det rör dels svårigheten för kommunen att säkerställa att det finns nödvändigt utrymme i förskolor och skolor inom en rimlig tidshorisont, liksom svårigheten att ge förutsättningar för att annan service ska kunna finnas i närområdet.

Lämpligheten av att utveckla ett nytt bostadsområde i detta läge har också ifrågasatts från flera håll, bland annat har fastighetsägare och boende i området framfört att de redan idag känner sig störda av befintliga verksamheter i programområdet. En etablering av ett nytt bostadsområde, som kan komma att rymma omkring 500 boende, i direkt anslutning till ett av kommunens primära verksamhetsområden, kommer att avsevärt öka riskerna för att människor känner sig störda jämfört med idag. Stadsbyggnadskontoret ser betydande utmaningar med en sådan utveckling då bostäder och verksamheter på nära avstånd alltid kommer att stå i motsats till varandra genom att de innebär begränsningar sinsemellan. Återkommande klagomål från boendes sida på verksamheterna kan innebära oönskade restriktioner för verksamheternas del, och en ofrånkomlig påverkan från verksamheter genom buller, transporter, belysning, otrygghet med mera riskerar att påverka bostadsområdets attraktivitet.

Då det redan idag befaras uppstå svårigheter att uppfylla en god livsmiljö med hänsyn till bland annat ljudmiljön på platsen och bristen på samhällsservice bedömer Stadsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att genom programmet ge förutsättning för en utveckling av ett bostadsområde på den aktuella platsen. Stadsbyggnadskontoret anser tvärtom att programmet bör säkerställa att en utveckling av ett verksamhetsområde ges så långsiktiga och stabila förutsättningar som möjligt. Programmet föreslås därför justeras i syfte att utreda och planlägga område G för verksamheter i stället för bostäder.

Dagvatten

Dagvattenutredningen för programmet föreslås omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget. Beräkning av 100-årsregn, hantering av skyfall och beräkning av klimatfaktor tas med i revideringen av utredningen. Utredningen är av övergripande karaktär och ytterligare, mer detaljerade dagvattenutredningar, kommer att tas fram i samband med att detaljplaner tas fram för området. De synpunkter som framförts om den befintliga dagvattensituationen tas med i det fortsatta planarbetet.

Jordbruksmark

Programförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Det är en utmaning att hitta lämplig mark när Varberg växer. Delar av det här området är sedan tidigare utpekade som framtida verksamhetsmark i kommunens översiktsplan (ÖP). Att bygga verksamheter är en viktig del av kommunens utveckling och ett angeläget

allmänt intresse som har bedömts väga tyngre än att bevara jordbruksmarken i området.

Det öppna jordbrukslandskapet kommer att påverkas genom att vägar anläggs, byggnader uppförs och ytor asfalteras. Programmet omfattar mark som ägs av Varbergs kommun samt några privata fastighetsägare. Jordbruksmark som ligger utanför programmet kan fortsatt användas som jordbruksmark.

Lokaliseringsutredningen gällande jordbruksmark, som är ett underlag till programmet, föreslås förtydligas i fråga om brukningsvärde och redovisning av alternativa lokaliseringar.

Befintliga verksamheter

Inom område A9 bedriver företaget Varbergs Schakt verksamhet. Verksamheten är en pågående markanvändning med beslut att bedriva miljöfarlig verksamhet. Fortsatt planering i området behöver förhålla sig till verksamhetens förutsättningar och området är därför markerat som befintlig verksamhet i programhandlingen.

Den eller de som bedriver en verksamhet är verksamhetsutövare i miljöbalkens mening och ansvariga för att miljöbalkens regler följs. Verksamhetsutövaren är därmed ansvarig för att inte utsätta grannar eller andra verksamheter för störningar eller olägenheter. Om tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen i Varbergs kommun, bedömer att störningar från en verksamhet riskerar att orsaka olägenhet för människors hälsa och miljö kan verksamhetsutövaren föreläggas att vidta skyddsåtgärder.

Område A9 omfattas inte av någon detaljplan. När detaljplan tas fram för området kan skyddsåtgärder utredas och säkerställas genom detaljplanens bestämmelser.

I direkt anslutning till programområdet bedrivs hästverksamhet. Fortsatt planering behöver förhålla sig till verksamheternas förutsättningar. När detaljplan tas fram för verksamhetsområdet kan skyddsåtgärder utredas och säkerställas genom detaljplanens bestämmelser. Se vidare följande avsnitt om störningar.

Störningar, trygghet m.m.

Etableringen av verksamheter kan innebära förändringar som kan upplevas störande av människor och djur. Det handlar till exempel om lukt, buller, ljus, vibrationer, upplevd otrygghet eller andra typer av störningar. De föreslagna verksamheterna ska följa gällande lagar, riktlinjer och krav på anpassning till omgivningen. Reglering av hur marken får användas sker utifrån plan- och bygglagen samt miljöbalkens bestämmelser. Vilka åtgärder som behövs kommer att utredas och säkerställas i kommande detaljplaner. Det kan till exempel innebära skyddsavstånd, tekniska åtgärder med mera.

Programhandlingen föreslås kompletteras med information om att trygghetsskapande åtgärder ska ingå i den fortsatta planeringen när detaljplaner tas fram.

Trafik

Infrastrukturen i området planeras med syftet att vara tydlig, säker och framkomlig utifrån övergripande analyser av befintlig och framtida trafikmängder.

Varbergs kommun arbetar samtidigt med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Trafikplatsernas läge studeras på en strategisk nivå i arbetet med översiktsplanen. Arbetet syftar till att utreda hur den befintliga motorvägsavfarten vid Himle kan utvecklas över tid och vad det får för konsekvenser för kommunens möjlighet att anlägga nya trafikplatser.

Den infrastruktur som finns och som avses utvecklas inom programområdet önskar kommunen kunna utnyttja på ett effektivt sätt. Detta för att ingreppet och kostnaden som anläggandet av en ny trafikplats innebär ska tas till vara på bästa sätt. Infrastrukturen tar till exempel jordbruksmark och naturvärden i anspråk. Anläggningarna är också kostsamma investeringar som ska hålla under lång tid. Planeringen innebär att väga det allmänna intresset av en fungerande infrastruktur för Varbergs centralort och dess kringområden mot andra intressen som till exempel allmänna intressen i form av djur-, natur- och kulturvärden men också enskilda intressen i form av förändringar i boendemiljöer lokalt.

Förslag till ny trafikplats har studerats översiktligt i programarbetet. Det bedöms finnas förutsättningar att bygga en trafikplats på den aktuella platsen enligt det förslag som redovisas i programmet. Den exakta utformningen av trafikplatsen kommer att studeras vidare under den fortsatta planeringen som följer efter programmet.

Planeringen för en ny trafikplats initieras och bekostas av Varbergs kommun. Åtgärderna berör väg E6/E20 som är Trafikverkets anläggning. Fortsatt planering innebär att en avsiktsförklaring avses tecknas med Trafikverket och därefter kan planeringen fortsätta genom framtagande av detaljplan för de kommunala delarna av anläggningen och vägplan för Trafikverkets anläggningar.

Åtgärder längs Lantmannavägen har studerats övergripande i en genomförandestudie. En grundförutsättning för att kunna exploatera programområdet i enlighet med förslaget är att en gång- och cykelväg anläggs längs med Lantmannavägen samt att vägen breddas. Åtgärderna längs vägen behöver studeras vidare i fördjupade utredningar och säkerställas i detaljplan.

Den övergripande trafikutredningen för programmet föreslås omarbetas så att den stämmer överens med det bearbetade programförslaget som arbetats fram efter samrådet. I revideringen föreslås nya simuleringar ingå. Tydligare redovisning av påverkan på omkringliggande vägnät, tex konsekvenser och förutsättningar för cirkulationen i Vare och för Västkustvägen samt konsekvenser för Himle samhälle och den mindre vägen norr om planområdet som förvaltas av Torkelmads samfällighetsförening. Kapaciteten på E6:an avses också ingå i revideringen av den övergripande trafikutredningen.

Frågan om framkomligheten för stora maskiner, för till exempel lantbrukets behov, tas med till det fortsatta arbetet med utformningen av Lantmannavägen.

Natur

Programmet syftar till att skapa en grönstruktur som gör det möjligt för växt- och djurarter att bevaras och utvecklas genom sammanhängande stråk. Sammanhängande grönstruktur kan fungera som spridningskorridorer för en mängd arter, däribland skyddade arter och vilt. Under år 2024 kommer en inventering av fladdermöss samt en kompletterande inventering av groddjur att utföras i området. Inventeringarna kommer att vara underlag för en artskyddsutredning för hela programområdet. Artskyddsutredningen görs i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskyddsförordningen med avseende på större vattensalamander, åkergroda och fladdermus. Utredningen kommer att föreslå områden som bör undantas exploatering och skyddsåtgärder. De områden som föreslås bevaras för skyddade arter kommer också att vara livsmiljö för fler arter. Programhandlingen föreslås justeras utifrån artskyddsutredningens resultat.

Många stenmurar kommer att påverkas av den föreslagna exploateringen. Tanken är att till viss del spara och ibland också utveckla gröna remsor längs vissa murar, för att gynna den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster. Biotopskyddade stenmurar som påverkas av den föreslagna exploateringen kommer att beskrivas och hanteras i kommande arbete med detaljplaner. I arbetet med detaljplanerna hanteras till exempel kompensationsåtgärder och dispenser från biotopskyddet om det krävs.

Himle samhälle

Uppdraget om att ta fram aktuellt program handlar om att utreda förutsättningarna för ett grönt verksamhetsområde intill motorvägsavfart Himle. Aktuellt uppdrag gäller inte planering av Himle samhälle. Himles samband och förutsättningar studeras i pågående arbete med ny översiktsplan för kommunen. I nuläget finns inget pågående arbete med ortsutvecklingsstrategi för Himle.

Även om programarbetet inte omfattar Himle samhälle så behöver programområdet ändå anpassas till mötet med den befintliga bostadsbebyggelsen i Himle. Detta har till exempel gjorts genom gång- och cykelvägar som ansluter till befintliga vägar i kringområdet, förändringar i den befintliga infrastrukturen som kan gynna framkomligheten till Himle genom en genare dragning av Lantmannavägen. De ytor som föreslås för exploatering är idag åkermark. Ytor som idag nyttjas för rekreation i Himles västra delar tas inte i anspråk men upplevelsen och karaktären runt dessa områden kommer att påverkas. Förändringarna kommer att påverka de som bor och vistas i området och i den fortsatta planeringen kommer arbetet med skyddsåtgärder och avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse fortsatt att utredas. Att planera fler bostäder mellan Himle samhälle och motorvägen är förenat med vissa svårigheter på grund av trafikbuller från motorvägen.

År 2011 godkändes ett program för området Norra Himle. Marken inom programområdet för Norra Himle ägs numera av Varbergs kommun. Utveckling av ny bebyggelse i Himle är beroende av utbyggnaden av Västra kuststammen som ska försörja samhället med vatten och avlopp. Ingen detaljplan har påbörjats för området och det bedrivs i nuläget ingen aktiv planering för området Norra Himle.

Förslag till ändringar

- Dagvattenutredningen omarbetas utifrån det uppdaterade programförslaget som arbetas fram efter programsamrådet. Beräkning av 100-årsregn, hantering av skyfall, klimatfaktor, påverkan på Natura 2000 samt hantering av släckvatten tas med i revideringen. Dagvattendammarnas placering i området ses över. Hantering av befintliga markavvattningsföretag förtydligas. Synpunkterna från Vivab, LRF och vattenrådet tas med till arbetet med dagvattenutredningen.
- Trafikutredningen omarbetas och kompletteras med nya simuleringar utifrån det uppdaterade programförslaget. I revideringen ska också beskrivning av påverkan på omgivande vägnät samt påverkan på kapaciteten på E6:an ingå. Frågan om att trafikplatsen ska kunna fungera för omledning av trafik från E6:an tas med till revideringen av trafikutredningen.
- Frågan om framkomligheten för stora maskiner, för till exempel lantbrukets behov, tas med till det fortsatta arbetet med utformningen av Lantmannavägen.
- Lokaliseringsutredningen gällande jordbruksmark uppdateras i fråga om brukningsvärde samt alternativredovisning.
- En artskyddsutredning tas fram för området i syfte att utreda om planeringen av området kan utlösa förbud enligt artskyddförordningen med avseende på större vattensalamander, åkergroda eller fladdermus.
- Miljökonsekvensbeskrivningen uppdateras gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, kulturmiljöfrågor och rödlistade arter. Miljökonsekvensbeskrivningen revideras också så att den stämmer överens med programförslaget.
- Programmet förtydligas med information om karaktärsdragen i landskapsbilden, utifrån kulturhistoriskt- och ur landskapsbildsperspektiv.
- Programhandlingen kompletteras med information om att trygghetsskapande åtgärder ska ingå i den fortsatta planeringen när detaljplaner tas fram.
- Programhandlingen kompletteras med information om fjärrvärme.
- Programhandlingen kompletteras med information om hantering av dikningsföretag och med information om genomförandefrågor kopplade till Västra kuststammen.
- Programhandlingens avsnitt om genomförande ses över i fråga om utbyggnadsordning.

- Programhandlingens text om strandskydd ses över.
- Programkartan och programhandlingens revideras utifrån resultaten i artskyddsutredningen.
- Programhandlingens avsnitt om genomförande förtydligas om att plantering av de avskärmande zonerna behöver ske tidigt i genomförandeprocessen.
- Programförslaget revideras så att område G ändras från område för bostadsändamål till fortsatt utredning av område för verksamheter.
- Område E1, E2 och F ses över i syfte att begränsa påverkan på jordbrukslandskapet i öster.
-

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås godkänna programsamrådsredogörelsen med förslag till justeringar.

Framtagen av Stadsbyggnadskontoret Varbergs kommun