

# **Bilaga till Stadsbyggnads- program för Varberg**

Inventering och nuläge



VARBERGS  
KOMMUN



## Stadsbyggnadsprogram Varberg

### Arbeteam och arbetsmetod

Stadsbyggnadsprogrammet har tagits fram 2018-2019 i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Hamn- och gatuförvaltningen samt Samhällsutvecklingskontoret i Varberg. Stadsbyggnadsprogrammet har utarbetats på uppdrag av byggnadsnämnden och godkändes xxxx

### Projektgruppen har förberett underlagsmaterial, checklistor, rapportmallar, möten, skrivit vissa texter och sammanställt programmet:

Eva Örneblad, Klara Mörk, Pontus Karlsson och Jesper Adolfsson (konsult Nya planer AB)

### Styrgrupp har ansvarat för styrning av projektet och tagit inriktningsbeslut:

Claus Pedersen, Maria Söderlund, Jeanette Larsson och Cecilia Frederiksen

### Fem arbetsgrupper har producerat texter och övrigt material enligt framtagna mallar:

Maria Söderlund, Frida Eriksson, Åsa Svensson, Samaneh Shahrokhi, Klara Mörk, Johan Mood, Andreas Lindqvist, Helena Kransén, John Cronqvist, Lena Johansson, Karin Nyberg, Karl Samuelsson, Katharina Wellholt, Marie Åberg, Johan Thein, Camilla Svensson, Emma Ceije, Linnea Enochsson, Pär Selander, Emma Johansson, Pontus Karlsson, Josefine Adolfsson, Inger Axbrink, Erika Bergström, Linda Isaksson, Love Gardtman och Björn Pihlqvist

### Layout

Klara Mörk, Pontus Karlsson och Jesper Adolfsson (konsult Nya planer AB)

### Foto och illustrationer:

Tillhör Stadsbyggnadskontoret om inget annat anges.

### Kartbearbetning:

Klara Mörk

Arbetet med Stadsbyggnadsprogrammet har delats in i två faser – en första fas som innehåller inventering och beskrivning av befintliga miljöer och som redovisas i bilagan *Inventering och nuläge* samt en del som fokuserar på riktlinjer för utveckling och bevarande i dokumentet *Riktlinjer*.

Arbetet inleddes med en kick-off efter sommaren 2018 för berörda tjänstepersoner. I början av 2019 genomfördes ett seminarium som även riktade sig till nämnderna och kommunstyrelsens presidier. Under arbetets gång har förvaltningen löpande informerat byggnadsnämndens arbetsutskott om arbetets framdrift.

En referensgrupp bestående av 12 personer med olika intresseområden har träffats vid tre tillfällen; vid uppstart, efter framtagandet av inventeringen samt efter framtagandet av riktlinjerna. I referensgruppen har ingått representanter för: Trygg i Varberg, Arkkas arkitekter, Martinssons fastigheter, Länsstyrelsen, Socialförvaltningen, Gamla Varberg, Kultur och fritidsförvaltningen, ägare av COOP och Gallerian, Etikhus, Kommunala tillgänglighetsrådet, Kulturmiljö Halland och en stadsbyggnadsforskare från Kungliga Tekniska Högskolan. I samma fas har också en medborgargrupp träffats. Medlemmarna i medborgargruppen fick ansöka om att delta och 16 personer valdes ut, i första hand utifrån geografisk spridning i programområdet för att kunna representera sitt närområde, och därefter för att få en spridning av ålder och kön och bakgrund.

Stadsbyggnadsprogrammet redovisas i två skalnivåer. Både riktlinjerna och bilagan innehåller en inledande och övergripande del som hanterar hela staden. Som utgångspunkt för arbetet har stadsbyggnadskontoret även identifierat 17 delområden som var för sig uppvisar en viss grad av enhetlighet och har legat till grund för arbetet. Bebyggelsemiljöerna har studeras i förvaltningsövergripande grupper med utgångspunkt från olika aspekter såsom sammanhållna bebyggelse typer, höjder, kulturmiljöer, rörelsestråk och områdenas relation till övriga staden. Medborgargruppen gav ytterligare kunskap om stadslivet i de olika fördjupningsområdena.



## Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b>	
<b>1.1 Bakgrund</b>	<b>s. 4-5</b>
Förtätningsstrategin	
Andra relevanta underlag	
<b>1.2 Syfte och mål</b>	<b>s. 5</b>
<b>2. VARBERGS STADSSTRUKTUR</b>	
<b>2.1 Stadens framväxt</b>	<b>s. 6-9</b>
Varberg innan 1666	
1700-1900	
1900-1930	
1930-1950	
1950-1960	
1960-1980	
1980-2000	
2000-talet	
<b>2.2 Bebyggelsen</b>	<b>s. 10-15</b>
Den äldsta staden, riksintresse för kulturmiljövården	
Äldre bostadsbebyggelse	
Yngre bostadsbebyggelse	
Övrig bebyggelse	
<b>2.4 Landskapet</b>	<b>s. 16-17</b>
Kustlandskapet	
Stadslandskapet	
Jordbrukslandskapet	
<b>2.5 Grönstruktur</b>	<b>s. 18-19</b>
Offentlig grönska	
Grönska på kvartersmark	
Grönstråk	
Förtäta med grönt	
<b>2.6 Leder, vägar och gator</b>	<b>s. 20-21</b>
Genomfartsvägar	
Huvudgator	
<b>3. OMRÅDESVISA FÖRDJUPNINGAR</b>	
<b>3.1 - 3.17 Område 1 - 17</b>	<b>s. 22-57</b>
Bakgrund och historia	
Stadsbild och kulturmiljöer	
Landskap och grönstruktur	
Trafik och kopplingar	

### Läsanvisning

*Bilagan Inventering och Nuläge ska ses som bakgrunden till Stadsbyggnadsprogrammets Riktlinjer. Inventering och nuläge beskriver de befintliga miljöerna med deras kvaliteter och brister och den andra delen utgör själva riktlinjerna för bevarande och utveckling av bebyggelsen.*

*Stadsbyggnadsprogrammet redovisas i två skalnivåer. Både bilagan Inventering och Nuläge, och huvuddokumentet Riktlinjer innehåller en inledande och övergripande del som hanterar hela programområdet. Som utgångspunkt för arbetet har Stadsbyggnadskontoret delat upp programområdet i 17 fördjupningsområden som var för sig uppvisar en viss grad av enhetlighet och har legat till grund för arbetet. För riktlinjerna har fördjupningsområdena delats in ytterligare i kvarter, med specifika riktlinjer för bevarande och utveckling i varje kvarter.*





FÖRTÄTNINGSSTRATEGI FÖR VARBERGS TÄTORP  
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2017-02-19



Översiktsplan för Varbergs kommun  
FÖRDJUPNING FÖR STADSOMRÅDET  
ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2010-06-15



# 1 INLEDNING

## 1.1 Bakgrund

Varbergs befolkning växer och prognoserna pekar mot att befolkningstillväxten kommer att fortsätta. Efterfrågan på bostäder i stadsområdet är hög och kommunen har också ambitioner om att en majoritet av den framtida utbyggnaden i kommunen ska ske inom stadsområdet, genom förtätning.

Bebyggelseförtätning innebär generellt en större befolkningstäthet, med möjlighet för fler att dela på resurser som infrastruktur och service samt att gå eller cykla istället för att använda motorfordon. Att bygga inom stadsområdet förbättrar också möjligheterna att spara värdefull mark utanför stadsområdet. Samtidigt innebär förtätning också utmaningar. En tätare bebyggelse skapar högre belastning på befintlig infrastruktur och utemiljöer, vilket kan kräva åtgärder för att förbättra dessa. All bebyggelse har en påverkan på sin omgivning. Vid förtätning är omgivningen den befintliga staden och bebyggelsen med all dess komplexitet och alla människor som rör sig där. Att förtäta ställer krav på att det finns riktlinjer och strategier för hur förtätningen ska ske.

### Förtättningsstrategin

2017 antogs Förtättningsstrategin för Varbergs stadsområde av kommunfullmäktige. Där beskrivs tre strategier för stadens förtätning:

- utveckla Västerport till blandstadsdel
- omvandla vägar till stadslivsstråk och
- förtäta nära lokala torg.

Till de tre strategierna hör även en del som behandlar förtätning inom befintlig bebyggelse där staden delas upp i tre

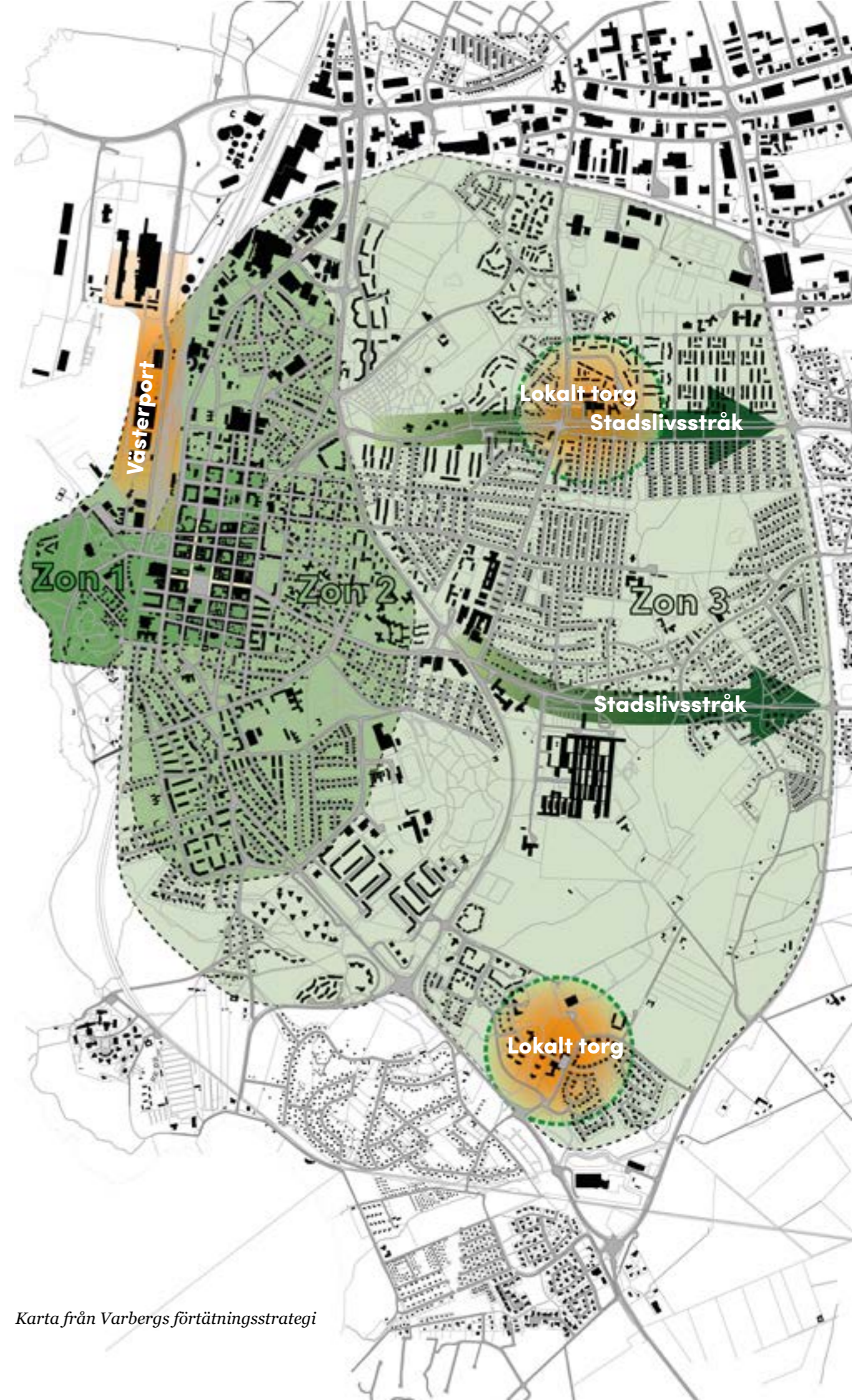
zoner utifrån avstånd till stadskärnan. Vardera zon beskrivs med övergripande riktlinjer för förtätningen. Dock finns ett behov av att fördjupa dessa riktlinjer och förtättningsstrategin antogs med två fördjupningsdrag. Detta är det första av dessa fördjupningsdrag, som syftar till att beskriva viktiga värden i stadsområdets olika delar och utgöra riktlinjer för bevarande och utveckling av stadsmiljön. Det andra fördjupningsdraget syftar till att fördjupa riktlinjer för stadsdelstorgen och stadslivsgatorna som pekats ut i förtättningsstrategin och kommer behandlas efter att detta program är färdigt. Därför går detta program inte djupare in på dessa områden.

De tre zonerna som beskrivs i strategin har olika potential för förtätning. Zon 1 utgörs av Varbergs stadskärna, zon 2 av centrala områden under omvandling och zon 3 av områden inom 3 km från stadskärnan. Arbetet med Stadsbyggnadsprogrammet har utgått från samma avgränsningar med mindre justeringar och beskriver och sätter riktlinjer för utveckling och bevarande på kvartersnivå i zon 2 och 3. Inom dessa har staden delats in i 17 delområden. Zon 1 behandlas inte närmare i Stadsbyggnadsprogrammet, eftersom det är av riksintresse för kulturmiljövården och det redan finns bra och tydliga program för hur staden ska bevaras och utvecklas där.

### Andra relevanta underlag

#### Fördjupad översiktsplan för stadsområdet (antagen av KF 2010)

Som övergripande utvecklingsinriktning anges att en mer sammanhållen och tät bebyggelse ska bidra till kortare avstånd och ett minskat transportbehov. Ny bebyggelse ska tillkomma genom komplettering inom eller intill redan befintlig bebyggelse så att gjorda investeringar och befintliga strukturer kan nyttjas



Karta från Varbergs förtättningsstrategi

och att ianspråktagande av omkringliggande jordbruksmark kan undvikas. Samhällsutvecklingen ska göra det enkelt och attraktivt att cykla, gå och använda kollektivtrafik. En tätare stad skapar bättre förutsättningar för en blandad och varierad bebyggelse, ett ökat underlag för service samt kan i stort bidra till en tryggare och mer tillgänglig stadsmiljö.

#### **Bebyggelsestrategi (antagen av KF 2013)**

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

#### **Trafikstrategi (antagen av KF 2015)**

En övergripande målsättning är att skapa ett hållbart transportsystem där bebyggelseutvecklingen och transportsystemet går hand i hand. För att uppnå ett hållbart resande krävs att förbättringar görs i gång-, cykel- och kollektivtrafiksystemen så att bilberoendet kan minska. Samhällsplaneringen ska inriktas på att minska transportbehoven, vilket exempelvis görs genom att det vid nyexploateringar av bostadsområden ska finnas god tillgång gång- och cykelvägar och attraktiv kollektivtrafik. Varbergs innerstad ska vara anpassad till människorna, inte bilen.

#### **Grönstrategi (antagen av KF 2013)**

Grönstrategin visar hur vi kan förtäta med gröna värden och syftar till att säkerställa, utveckla och planera gröna kvaliteter för dagens och framtidens invånare och besökare samt öka den biologiska mång-

falden. När staden växer är det viktigt att säkra tillgången på grönytor genom att skapa nya gröna punkter, platser och områden och ta till vara på viktiga rekreationsområden. Vid förtätning behöver bebyggelseexploateringen vara med och bidra till att den befintliga grönstrukturen har kapacitet för den ökade användningen.

#### **Handelsstrategi (antagen KF 2014)**

Vid alla etableringar av detaljhandel ska stadskärnan prioriteras som förstahandsval. Tillgången till kommersiell service och bostadsnära dagligvaruhandel bör stärkas i tätortens olika stadsdelscentrum. Levande stadsdelscentrum ska ha hög tillgänglighet för gående, cyklister och fungera som lokala nav för kollektivtrafik. Kompletterande handel kan även prövas i ett stråk längs Birger Svenssons väg för att skapa ett samband mellan stadskärnan och Lassabacka, vilket ska beaktas i stadsutvecklingen.

## 1.2 Syfte

Gällande översiktsplan och antagna strategidokument innehåller inte fördjupade studier kring vilka förutsättningar det finns för förtätning i olika bebyggelsemiljöer. För att åstadkomma en god stadsutveckling samt skapa en tydlighet och förutsägbarhet gentemot bland annat exploaterer ska Stadsbyggnadsprogrammet identifiera förtätningspotentialen och ut-

veckla riktlinjer för vilken typ av förtätning som är lämplig i olika delar av staden. Stadsbyggnadsprogrammet ska visa vägen för Varbergs utveckling och tidigt i planeringen säkerställa ett Varberg av hög kvalitet. Stadsbyggnadsprogrammet är ett ramverk för kommande detaljplaner, markanvisningar och exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsprogrammet ska möjliggöra:

#### **Att staden ska bebyggas på ett hållbart och sammanhållet sätt genom**

- Fler bostäder på redan bebyggd mark.
- En närhet till intressanta platser och stråk att träffas på.
- Kortare avstånd till service och kollektivtrafik.
- Bibehållen grönstruktur.
- Bättre förutsättningar för utvecklad kultur och infrastruktur.

#### **Att staden ska förändras med särskild omsorg om Varbergs identitet genom**

- Varsam stadsutveckling utifrån platsens karaktär och förutsättningar.
- Att värna om och vidareutveckla stadens koppling till havet.
- En balans mellan den gamla stadskärnan och den moderna staden.
- Att integrera ny bebyggelse i den befintliga staden.
- Att synliggöra stadens olika byggnadsepoker och kulturmiljöer.

#### **Att stadsrummet ska vara attraktivt för många att vistas i genom**

- Inspirerande arkitektur med vackra byggnader och levande gaturum.
- En balans mellan öppet och privat.
- En välkomnande känsla.
- Att värna om känslan av ljus och luft.
- En utveckling av gröna värden för närrekreation och ökad livskvalitet.

#### **En ökad förutsägbarhet i stadsplaneringen genom**

- En tidig sammanvägning av olika intressen.
- En tydligare inriktning för olika geografiska områden utifrån platsernas förutsättningar.
- Tydligare planeringsunderlag utifrån kommunens vilja.

#### **VARBERGS VISION:**

### **Västkustens kreativa mittpunkt**

#### **VERKSAMHETSIDÉ:**

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

#### **LEDORD:**

- Nytänkande
- Kunskap
- Framåtanda
- Mod

## 2 VARBERGS STADS- STRUKTUR

### 2.1 Stadens framväxt

Att Varberg har vuxit och ser ut som den gör beror på en mängd olika saker. Staden har formats och utvecklats, dels utifrån landskapets fysiska förutsättningar och människans behov, men också utifrån lokala, regionala och nationella trender, planeringsideal samt teknisk och ekonomisk utveckling. I detta avsnitt beskrivs Varbergs framväxt, med start redan under medeltiden, men med fokus på utvecklingen under 1900-talet och framåt.

#### Varberg innan 1666

##### Varberg - ett Halland i miniatyr

Varberg brukar ofta beskrivas som ett Halland i miniatyr. Variationen i landskapet och ett omland rikt på råvaror har skapat unika möjligheter att utnyttja olika typer av resurser inom ett begränsat område. Jordbruket har spelat en stor roll för utvecklingen samt bidragit till stadens och landskapets karaktär.

##### Varbergs fästning

Varbergs fästning uppfördes i slutet av 1200-talet som en borg och utökades i slutet av 1500-talet och början av 1600-talet till en stark fästning, en av de modernaste i norra Europa. Varbergs fästning avfördes från rikets försvar 1830. Från medeltiden och fram till 1931 fungerade fästningen även som fängelse.

##### Varbergs olika lägen

Under medeltiden fanns en stad kallad Getakärr ungefär vid nuvarande polishus.

En kyrkoruin finns kvar på platsen. När en ny stad växte fram vid Lindhov ändrades namnet Getakärr till gamla Varberg. De båda städerna fanns sedan sida vid sida under nästan 150 år. Båda städerna utsattes hårt för krig och oroligheter, vilket ledde till stor förstörelse. 1612 återuppbyggdes staden vid Platsarna, intill fästningen, för att få bättre skydd. Gatustrukturen från den tiden är fortfarande bevarad. 1646 brann staden vid Platsarna ner och Varberg flyttas på nytt, nu till sitt nuvarande läge. Av strategiska skäl ansågs det vara bäst att lokalisera staden till fästningens närhet, men ändå på ett visst avstånd från murarna.

##### Varbergs första rutnätsplan

Vid den här tiden var rutnätsplanen det nya stadsplaneidealet och det beslutades att en rutnätsplan för Varbergs stadskärna skulle tas fram. Den nya staden anlades mellan de två bergen Pilhagen i söder och kv. Berget i norr. Gatorna gjordes raka och vinkelräta mot fästningen så att staden skulle kunna försvaras av fästningens kanoner. Norra och södra Vallgatorna blev något utvinklade för att passa kanonernas siktlinjer.

Staden byggdes upp långsamt, dels med anledning av hög fattigdom, men också på grund av en viss tröghet i försvenskningen samtenovilja att bygga bostäder på de gamla åkertegarna. Staden drabbades även flera gånger av bränder men återuppbyggdes i sakta takt. Trähusbebyggelsen ersattes med tiden av stenhus för att bättre kunna stå emot den här typen av händelser.

1600-1900



#### 1700-1900

##### Strategiskt läge för en hamn

Varbergs kustnära läge, i övergången mellan klipplandskap och sandstränder samt med lä från fästningen, blev ett naturligt läge för en hamn. Den första hamnbryggan anlades i början av 1700-talet och möjliggjorde tidigt handel och transport av produkter och råvaror samt möjliggjorde utvecklingen av fiskerier. Senare etableringar av ångbåtslinjer (Göteborg-Falkenberg-Halmstad-Köpenhamn-Lubeck) har dessutom haft betydelse för stadens badortsturism, då de gjorde det lätt att ta sig till Varberg från många olika städer.

##### Staden växer

I slutet av 1700-talet var Varberg Hallands största stad med en hamn till vilken större delen av den halländska utrikeshandeln var koncentrerad. Stadsgränsen utgjordes av Vallgatorna och utanför dem fanns landsbygden med landsvägar. Dessa ursprungliga landsvägar finns delvis kvar och utgör infartsvägar till staden, såsom Södra Vägen, Träslövsvägen och Trädlyckevägens västra del. I slutet av 1800-talet skedde en kraftig näringslivsutveckling. Stenindustrin var sannolikt den dominerande näringen under delar av perioden 1855-1912 och rester från stenbrotten syns än idag. Näringslivsutvecklingen ledde till en stor befolkningsökning. Under 1880-1890 ökade befolkningen med nästan 50 %, från 2 961 till 4 387 invånare. För att få plats med de nya invånarna förtätade man den befintliga staden genom att bland

annat omvandla gårdshus till bostäder, men man började också bygga utanför Vallgatorna.

##### Järnvägarna byggs

I slutet av 1800-talet byggdes Viskadalsbanan till Borås och senare byggdes Västkustbanan genom Varberg. Hamnen byggdes ut och kopplades samman med Viskadalsbanan.

##### En kurort växer fram

Varberg har sedan början av 1800-talet varit en badort. Badlivet började i Apelviken men flyttade under mitten av 1800-talet in till stadskärnan med brunns hus i Brunnsparken. Kallbadhus och varmbadhus byggdes och senare tillkom även Societetsparken, Engelska parken och Societetshuset för badgästernas trivsel. Men de ståtliga badhusen var inte till för alla och många valde därför istället att bada längs de steniga stränderna söder om staden. Kvinnor och män hittade olika badplatser utmed strandremsan och de olika nakenbaden etablerades. 1912 anlades strandpromenaden på initiativ av "Sällskapet Varbergs strandpromenader" för att den vackra kuststräckan skulle kunna upplevas på bästa sätt.



Varbergs fästning med staden i förgrunden. Källa: Sueciaverket





- 1900-1930
- 1930-19450
- 1950-1960

straliseringen innebar större arbetsplatser i städerna och därmed behov av fler bostäder. Jordbruksmarkerna närmast stadskärnan togs i anspråk för ny bebyggelse, nu under mer planerade former än tidigare. Monark startade sin cykelfabrik 1908 och blev den största arbetsgivaren under decennier.

Nu skedde också en motreaktion mot den trånga, smutsiga och bullriga stadsmiljön. Egnahemsrörelsen kom till uttryck på Östermalm där järnvägsanställda gick samman för att bygga egna hem. Arbetarfamiljerna levde med mycket dåliga bostadsförhållanden och det egna huset sågs som ideal och något man strävade mot. Stadsplanemässigt skedde även en reaktion mot den tidigare strikta rutnätplanen och istället fanns nu en strävan mot trädgårdsstaden med friare planformer, större och lummigare tomter samt bättre anpassningar till terrängen. Med den nya bebyggelsen tillkom också nya vägar in till staden. Gödestadsvägen tillkom från nordöst och Påskbergsvägen från öster

### 1930-1950

#### Folkhemmet

De relativt dåliga boendeförhållandena under början av 1900-talet ledde till en rad olika reformer i skapandet av det svenska folkhemmet. Det instiftades olika typer av bidrag och de nybyggda bostäderna blev allt bättre. Genom lånefonder kunde mindre bemedlade familjer få möjlighet att bygga så kallade barnrikehus. Allmän-

nyttiga bostadsbolag startades för att få till stånd en bostadsproduktion.

#### Semester och badliv

Det beslutades även under den här tiden om allmän semester. Nöjesparken anläggs som en folkpark och nu började även arbetare göra badresor mot Varberg och till Apelviken. Under den här tiden stannade tåget vid en hållplats intill badstranden och man började bygga enklare sommarstugor. Sommarstugområdena kring Apelviken finns kvar än idag, men har under 2000-talet alltmer börjat omvandlas till permanentbostäder.

#### Varberg får en stadsplan

1934 upprättades en stadsplan över stora delar av stadsområdet, vilken har haft stor påverkan på stadens utveckling. Karaktäristiskt för stadsplanen var de långa smala kvarteren med långa och svagt böjda gator som skapade siktlinjer och ofta med någon byggnad i fonden. Strukturen var nu öppnare än tidigare, mer enligt funktionalismens ideal.

#### Efterkrigstiden

Under efterkrigstiden växte Varberg till en modern industriort med betydande verkstadsindustri, som bland annat cykelproduktion vid Monark, stålindustrin Gunnebo och textilindustrin Malmö Yllefabriks aktiebolag. Vid slutet av 1940-talet var Varberg Hallands största industristad. Stadsdelar som växte fram under den här tiden var främst för arbetare och deras familjer.

#### Bilens påverkan på staden

Under efterkrigstiden, i takt med att medelklassen började växa fram, fick allt fler tillgång till bil. Med bil följde en frihet av att göra utflykter, åka och campa och så vidare. Bilanvändandet påverkade den fysiska planeringen och därmed stadens utformning. Nya raka vägar för bilen växte fram.

I samband med förlängning av kajen i Varbergs hamn och utbyggnad av hamnpiren, används de överblivna muddermassorna för att bygga en väg mellan Getterön och fastlandet.

### 1950-1960

#### Industrierna går bra och Varberg växer och förändras

Stora obebyggda områden utanför innerstaden togs i anspråk och bebyggdes enligt 1934 års stadsplan. Det resulterade i större stadsdelar med likartad bebyggelse, framför allt bestående av de moderna hyreshus i form av lamellhus i 2-3 våningar, såsom Brunnsberg. Till detta behövdes nya moderna skolor, som bland annat Hagaskolan och Påskbergsskolan.

Halland förändras överlag mycket under 1950-talet. Från att jordbruk och fiske tidigare har varit basnäring ökade nu istället turismen. Campingplatser, enklare stugbyar och privata sommarstugeområdena började växa fram. Apelvikens stugby tar form. 1960 etableras dessutom färjeförbindelsen Varberg-Grenå.

#### Parker planteras

Varberg var länge en ganska karg trakt, så för att skapa lite grönska i staden bildades föreningen Småfåglarnas vänner (1868) under ledning av rektor Herman Rodhe. Föreningen lät plantera ljungheden på Påskberget med skog och fick därefter även ansvar för Järnvägsparken. Engelska parken anlades på 1860-talet men fick sin fasta form under 1870-talet under inflytande av just Småfåglarnas vänner. Societetsparken var stadens största park.

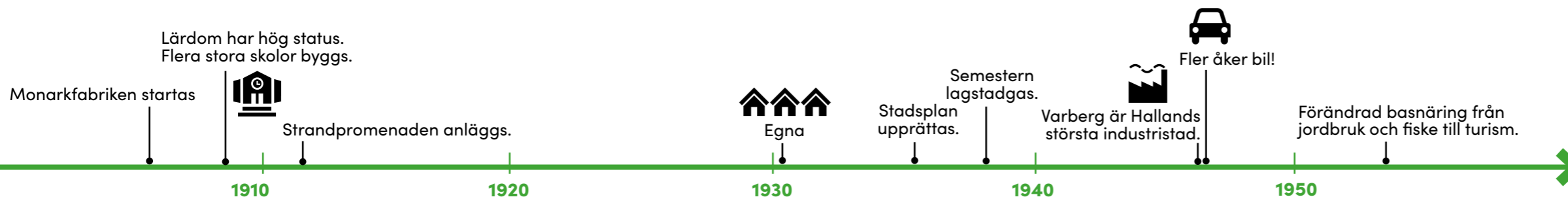
#### Skolor blir nya landmärken

Under 1800-talet och början av 1900-talet hade skolan och lärdomen hög status, varför det under den här tiden byggdes stora och påkostade skolbyggnader. Dessa byggnader är än idag viktiga landmärken i staden, som exempelvis Rosenfredsskolan, flickskolan och läroverket för gossar, som numera fungerar som stadshus.

### 1900-1930

#### Varberg industrialiseras

Under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal sker stor utveckling i hela Sverige. Indu-



Kurorten



Strandpromenaden



Kärnkraftverket Ringhals. Källa: Hallands kulturhistoriska museum

## 1960-1980

### Miljonprogrammets tid

Under 1960-talet var bostadsbehovet starkt i hela landet. Riksdagen beslutade därför 1965 om det så kallade miljonprogrammet med mål om att bygga en miljon bostäder under 10 år för att komma tillrätta med bostadsbristen.

Under den här tiden byggdes flera storskaliga områden med flerfamiljshus och villor. De nya stadsdelarna hade mångfunktionella lösningar för invånarnas behov med eget centrum, service och skolor och större parkområden. Områdena växte fram i stadens utkanter, i direkt anslutning till modernt trafiksystem dit man lätt tog sig med bil. Städerna blev funktionsseparerade och invånarna blev bilberoende.

### Storskalig fysisk riksplanering

På Väröhalvön etablerades vid denna tid Södra Cell och kärnkraftverket Ringhals. Vid samma tid byggdes dessutom stadens nya moderna sjukhus.

Detta var storskaliga satsningar som genererade stora mängder arbetstillfällen samt skyndade på produktionen av både tillfälliga och permanenta bostäder i kommunen. Ringhals och Södra Cell är än idag bland de största arbetsplatserna i Halland.

Denna tid resulterade i de mest storskaliga områdena i stadens historia. Flera nya områden med flerbostadshus byggdes ut, som exempelvis Sörse, Håsten och Trädlyckan. Men även större villaområden som Karlberg och Träslöv etablerades till-

sammans med parkområdet Furubergsskogen. Varberg var under den här tiden en mycket expansiv kommun!

## 1980-2000

### Mer dämpad utveckling

Efter det intensiva förändringsskedet på 60- och 70-talen följdes en period i Sverige med mer dämpad utveckling. Varberg påverkades dock inte i någon större utsträckning. Tvärtom så ökade stadens attraktivitet som bostadsort, mycket med anledning av lockelsen att bo havsnära och samtidigt med närhet till storstadsregioner som Göteborg, Malmö och Köpenhamn.

### E6 byggs genom Varberg

Färdigställandet av E6:an (1988) genom Varberg innebar ökad tillgänglighet genom säkrare och snabbare transporter. Nu blev det även intressant för verksamhetsetableringar i anslutning till motorvägen och verksamhetsområdet Varberg Nord utvecklades.

### Konjunkturen påverkar byggandet

Under mitten av 1980-talet blev det högkonjunktur för byggandet igen. Nu rådde både bostadsbrist och brist på verksamhetslokaler, vilket ledde till en ökning av produktionen av stadsnära flerbostadshusområden och verksamhetslokaler för tillverkning samt arbetsplatser och kontor.

Men marknaden blev snabbt överhettad och flera byggprojekt blev svårsålda eller outhyrda. Under 1990-talet kom dessutom finanskrisen och flera fastighetsägare gick i konkurs. Bostadsproduktio-

nen var låg. Flerbostadshus stod tomma och i byggandet av stadsnära flerbostadshusområden, som exempelvis Breared, avtog produktionen och blev långsammare än planerat. Befolkningstillväxten i Varberg var nu rekordlåg, men utgjorde trots allt en tillväxt.

### Bostadsplanering på 80- och 90-talet

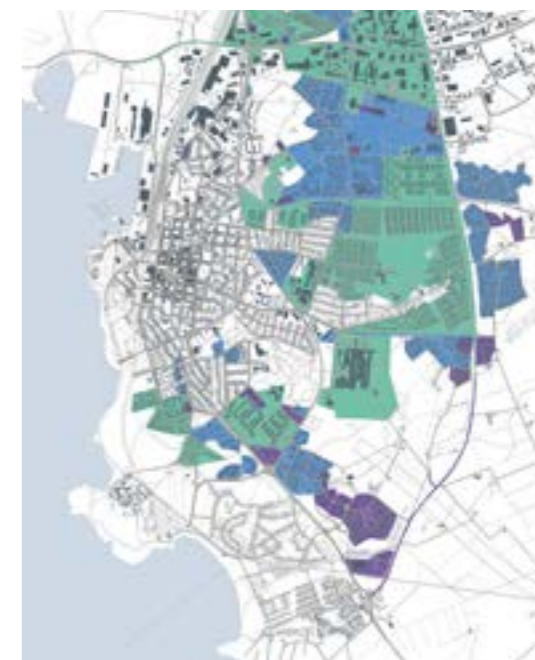
De nya bostadsområdena som byggdes under 1980- och 90-talen präglades av en motreaktion mot efterkrigstidens storskalighet, modernitet och monotonitet. Istället skedde en tillbakagång till slutna gårdsmiljöer och kvartersbildningar. Små enhetliga bostadsområden med låg, tät bebyggelse runt intima gemensamma rumsbildningar skapades. Biltrafik och garage placerades ofta utanför områdena.

Även flerbostadshusen byggdes enligt detta mönster, med låga hus i 1-2 våningar, där nästan varje lägenhet fick sin egen lilla trädgårdsplätt. Trädgården var nu mindre och ansågs inte lika viktig som tidigare. Dess huvudsakliga syfte var att få direktkontakt med marken, medan andra utomhusaktiviteter istället kunde utföras på gemensamma ytor på angränsande större grönområden.

## 2000-talet

### Varberg växer!

Varberg fortsatte under 2000-talet att växa i allt högre takt. Läget vid havet och närheten till omkringliggande storstadsregioner var en starkt bidragande faktor till den stabilt höga tillväxten. Kommunikationerna längs kusten har ständigt utvecklats och förbättrats. 2009 startades Öresundstågtrafiken, vilken har inneburit



allt bättre pendlingsmöjligheter på Väst-kustbanan. Regionförstoringen har påverkat både in- och utpendlingen och att staden vuxit med såväl nya bostäder som arbetsplatser.

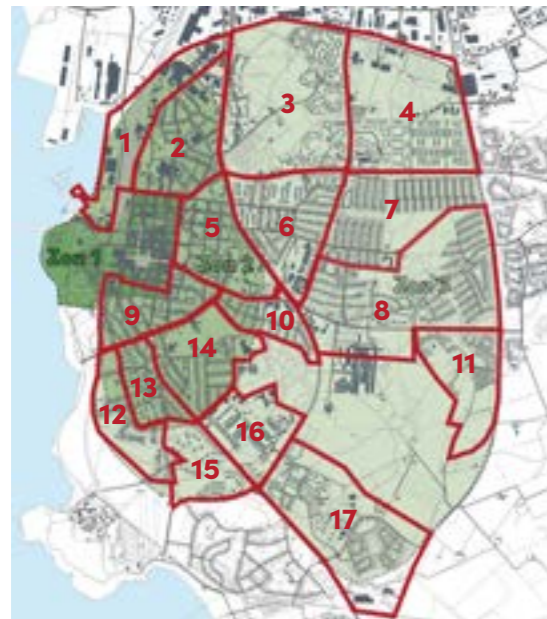
### Hållbar utveckling och förtätning

I samhällsplaneringen sker en ökad medvetenhet kring hållbar utveckling och en ansvarsfull och effektiv markhushållning. I den nya översiktsplanen 2010 anges förtätning som en tydlig strategi för stadens utveckling, dels i syfte att främja hållbara resor och dels för att undvika ianspråktagande av omkringliggande värdefull jordbruksmark. Samtidigt finns starka ekonomiska drivkrafter för omvandling och förädling av den äldre och förhållandevis småskaliga bebyggelsen i stadskärnans närhet.

Nya stadsdelar växer fram i stadens ytterkanter, innehållandes en blandad bebyggelse av villor, radhus och flerbostadshus. Arkitekturen har i överlag en tydlig anknytning till 30-talets funktionalism. Förtätningen i stadskärnan innebär dels att äldre villor och flerbostadshus rivs och ersätts med högre flerbostadsbebyggelse, men också att markparkeringar och grönytor tas i anspråk för bebyggelse.







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

Med bakgrund i förtätningsstrategins zonindelning och ett behov att med mer geografisk tydlighet sätta riktlinjer för bevarande och utveckling av stadens alla delar, har i detta stadsbyggnadsprogram gjorts en indelning av staden i 17 delområden. Delområdena syns i kartan och graferna till vänster och behandlas närmare, varje område för sig, i kapitel 3 Områdesvisa fördjupningar.

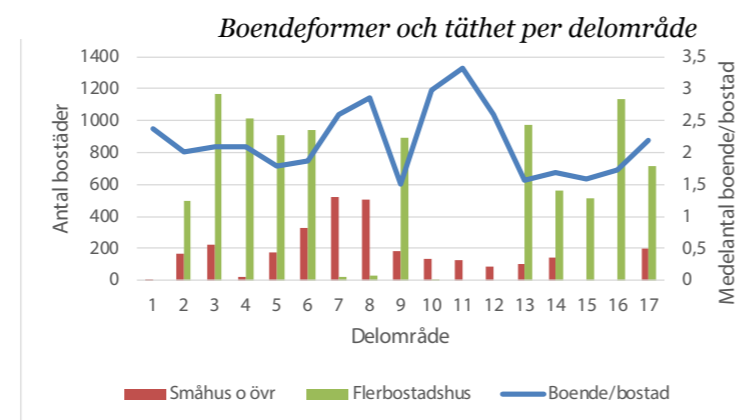
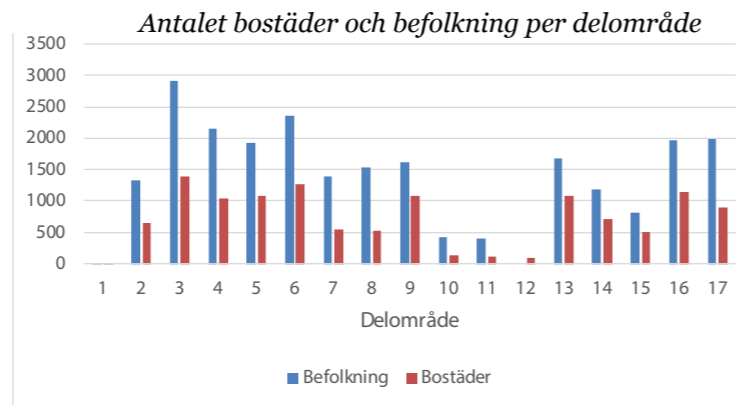
### Varbergstunneln

Utbyggnad av dubbelspår genom Varberg har diskuterats under lång tid, bland annat genom olika typer av utredningar och förhandlingar. Olika sträckningar har utretts och analyserats och under mitten av 90-talet träffade dåvarande Banverket och kommunen ett principavtal om genomförande av det så kallade tunnelalternativet.

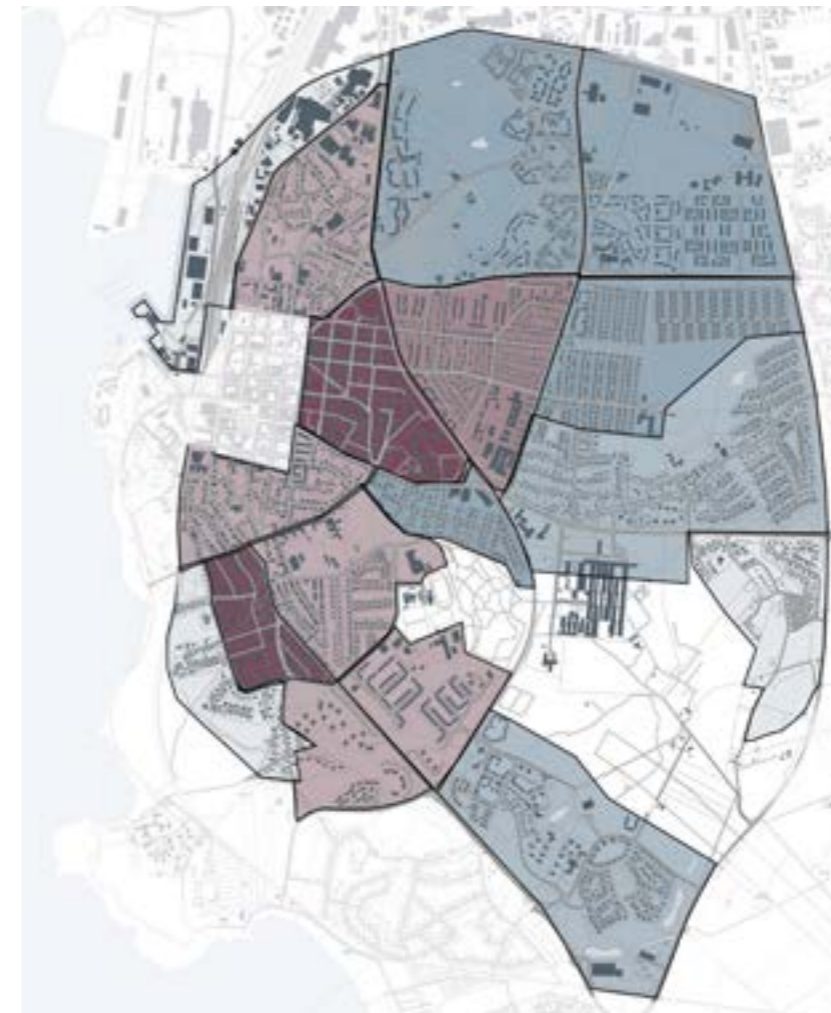
År 2013 gav regeringen ett så kallat tillåtlighetsbeslut för genomförande av dubbelspår på delsträckan genom Varberg och under 2014 påbörjades det mer detaljerade planeringsarbetet i form av järnvägsplan och detaljplan. Parterna i projektet arbetar nu för att Varbergstunneln ska vara klar för trafik 2024.

### Västerport och Farehamnen

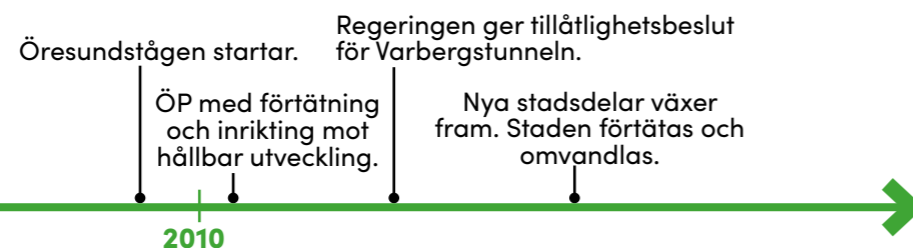
Utöver Varbergstunneln påbörjades under 2000-talet även ytterligare stora stadsutvecklingsprojekt. Samtidigt som järnvägen förläggs i tunnel under staden planeras även för flytt av industrihamnen och färjeläget, vilket möjliggör för utveckling av den nya stadsdelen Västerport.



- Invånare/km²*
- Över 5000
  - 4000-5000
  - 3000-4000
  - 2000-3000
  - 1000-2000
  - 0-1000



Total befolkning i programområdet är cirka 23 600

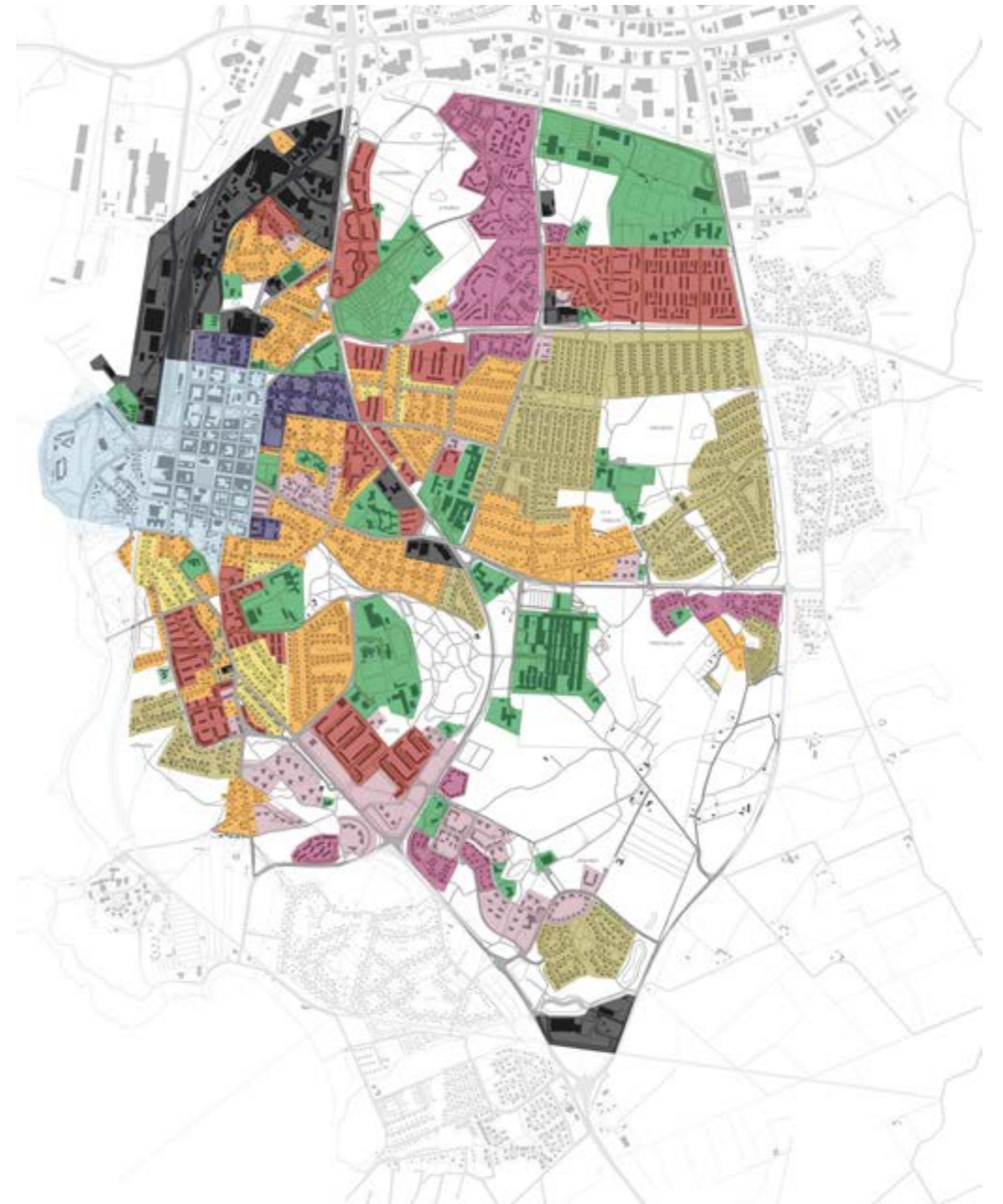


## 2.2 Bebyggelsen

Bebyggelsen i Varberg har växt på olika sätt genom olika epoker. På 1600-talet lades rutnätsstrukturen för stadskärnan, vilket under flera århundraden definierade staden och dess gränser, som utgjordes av Vallgatorna. I slutet av 1800-talet växte staden ur sina gamla gränser och fortsatte sedan att expandera under den fortsatta urbanisering som rådde i Sverige och Varberg. På 1960-talet kom miljonprogrammet i Sverige. Det, i kombination med en mer industrialiserad byggnadsprocess, ledde till en mer storskalig utbyggnad av bostadsområden och andra byggnadssätt än tidigare. Indelningen av Varbergs byggnadskarakterer utgår ifrån tre epoker: Den allra äldsta staden innan 1900-talet, den äldre staden innan 1960 och den yngre staden efter 1960.

Bebyggelsen har delats in i 10 olika karakterer där varje karakter har egna kvaliteter och förutsättningar för förändring. Kartan till höger visar den geografiska indelningen av bebyggelsekarakterer. På följande sidor beskrivs varje bebyggelsekarakter närmare.

BEBYGGELSEKARAKTÄRER	
Den äldsta stadskärnan	■
Öppen kvartersstad	■
Äldre små flerbostadshus	■
Äldre småhus	■
Lamellhus	■
Yngre gruppbyggda områden	■
Yngre småhus	■
Yngre flerbostadshus	■
Offentliga byggnader	■
Verksamhetsområde	■





Stadskärnan



*Bebyggelsen är i allmänhet låg och av trä. Byggnaderna ligger direkt mot en trottoar och har lokaler i bottenplan. Gatorna är belagda med gatsten och rörelser sker i en låg hastighet.*

## Den äldsta staden, riksintresse för kulturmiljövården

Varbergs gamla stadskärna, esplanadområdet, fästningsområdet och Platsarna är av riksintresse för kulturmiljövården. I "Varbergs stadskärna Kulturhistoriskt underlag för plan och bygglovsfrågor", godkänd som planeringsunderlag av byggnadsnämnden 2012-05-16 ligger fokus på att definiera den äldre stadens karaktärsdrag och formulera riktlinjer för hur denna karaktär kan bibehållas och förenas med samtida utvecklingsbehov. Stadskärnan behandlas därför inte närmare här, utan kommer endast att beskrivas för att få en förståelse för dess betydelse för stadens övriga delar.

### Den äldsta stadskärnan

Varberg fick sin nuvarande placering på 1660-talet. Efter att en omfattande brand ödelagt dåvarande stadsbebyggelse, beslutade staten att staden skulle flyttas och återuppbyggas i nytt läge. En ny stadsplan med för tiden karaktäristiskt ideal med rätvinkligt gatusystem och rektangulära kvarter, upprättades och uppbyggandet

av ett nytt Varberg påbörjades. Successivt växte en småskalig agrar stad fram med en bebyggelse som dominerades av timrade hantverks- och handelsgårdar i en till två våningar. Trots upprepade försök att uppmuntra ett ökat stenhusbyggande, framförallt i samband med stadsbränderna under 1760-talet och 1860-talet, fortsatte träbyggandet att dominera. Med undantag av bebyggelsen kring torget och kyrkan bibehöll Varberg under 1800-talet karaktären av trästad.

Under 1900- och 2000-talet har stadskärnan successivt kompletterats med nya byggnader och delar av den äldre bebyggelsen har rivits och ersatts av nya hus – ibland genom totalsanering av hela kvarter, till exempel Kv Postmästaren, ibland genom mer begränsade infills.

Stadsbebyggelsen har i flera avseenden förändrats, samtidigt som den i andra avseenden har bibehållit den äldre stadens karaktär. Strukturen har bevarats men innehållet har delvis bytts ut. Byggnader från 1700-talet till nutid finns representerade med sina olika karaktärer. Stadens rutnät ger en strikt form och den små-

skaliga fastighetsindelningen i den äldre strukturen präglar fortfarande huvuddelen av kvarteren. I delar av stadskärnan där det funnits möjlighet att bebygga hela innergårdarna har karaktären inom kvarteren ofta förändrats under den senare delen av 1900-talet. Dessa kvarter innehåller idag till största delen lokaler för handel och service utmed våra viktiga handelsgator. Innergårdarna är ofta slutna och ej tillgängliga för allmänheten. I de delar där den äldre bebyggelsen ligger kvar har karaktären på innergårdarna blivit mer öppen i takt med att större uthus och bostadskomplement inte har samma användning som tidigare, exempelvis inom de gamla hantverkargårdarna.

Den ursprungliga bebyggelsen var till största delen en till två våningar men har från 1930-talet kompletterats med tre till fyra våningar. Den äldre bebyggelsen har ofta sadeltak med tegelpannor men också beläggning med bandfalsad plåt i mörka kulörer är vanligt förekommande.

Under slutet av 1800-talet expanderade Varberg och staden utökades. Området norr om stadskärnan, väster om järn-

vägen, fylldes ut med material från hamnmuddringar och planlades 1885. Då fanns redan en del bebyggelse, bland annat en folkskola uppförd 1883, Gamlebyskolan. Under 1880- och 1890-talen påbörjades utbyggnaden av esplanadområdet, med allékantade gator, påkostade stenhushus och institutionsbyggnader. Till skillnad från den äldre stadskärnan karaktäriseras esplanadområdet av ett mer öppet bebyggelsemönster med fristående byggnadskroppar och öppna kvarter. Under 1900- och 2000-talet har området successivt kompletterats med nya byggnader, som inte har följt den ursprungliga karaktären men många av de äldre byggnaderna har bevarats och renoverats.

Inom området finner man flera äldre skolbyggnader som används för kommunala förvaltningar, Varbergs teater och kulturhuset Komedianten. Bebyggelsen är ursprungligen cirka tre våningar med fasad av sten, det finns byggnader från åren runt 1960 i fem respektive sju våningar ner mot järnvägsstationen som tydligt avviker i karaktär. Likaså bebyggelsen inom kvarteret Berget från 1985 i cirka fyra våningar.



*Många av de äldre byggnaderna har bevarats och renoverats varsamt, exempelvis inom kvarteren Garvaren, Klockaren och Krögaren, men ibland har bebyggelsen ändrat karaktär trots att byggnaderna finns kvar.*



Öppen kvartersstad. Byggnader av olika bredd och höjd bildar tillsammans tydliga kvarter



Små äldre flerbostadshus. Friliggande, i allmänhet placerade mot gata centrerat på tomten

## Äldre bostadsbebyggelse

Den äldre bebyggelsen, byggd 1880-1960, består till stor del av småskalig bebyggelse i en till två våningar. Den äldsta delen av sammanbyggda kvarter, men strax utanför finns friliggande villor som först uppkom utanför den planerade staden. Även mindre flerbostadshus med fyra till sex lägenheter växte fram bland villastrukturen.

### Öppen kvartersstad

När staden planerades utanför Vallgatorna följde den nya bebyggelsen samma kvartersstruktur som den äldre rutnätsstaden, men bestod till större del av friliggande hus. Sedan dess har många små förändringar skett i dessa områden och där finns idag en stor blandning av byggnadstyper från olika tider. De flesta byggnader är en till två våningar, men där finns även exempel på byggnader i tre till fyra våningar och de senaste tillskotten i sex våningar. Skillnaden mot den äldre slutna kvartersstaden är att byggnaderna varierar mer i byggnadssätt och form. Här finns en stor blandning mellan sammanbyggda hus över flera fastigheter, längor på en fastighet och friliggande småhus på



### Öppen kvartersstad



Exempel: Eskilsgatan



### Äldre små flerbostadshus



Exempel: Gerlachs väg

en annan. Den variationen gör kvarteren öppna med inslag av små, gemensamma parkeringar, gröna gårdar till flerbostadshus liksom privata villaträdgårdar mot gatan. Här finns inga offentliga grönytor, all grönska befinner sig på kvartersmark.

Gaturummen liknar den äldre, slutna kvartersstaden, med små gaturum där byggnaderna ligger mot gatan. På gatorna finns trottoarer och gatuparkeringar på båda sidor. Körutrymmet är smalt och delas av både cyklister och motortrafik, vilket bidrar till att hålla hastigheterna lägre. Gaturummet är tydligt med harmoniska proportioner mellan gaturummets bredd och byggnadernas höjd. Vägbanan består oftast av asfalt men det finns också exempel på stensatta gator såsom Östra Långgatan. Byggnaderna förhåller sig tydligt till gatorna och det finns gröna trädgårdsrum i kvarterens inre som berikar gaturummet med luftighet och grönska igenom släppen mellan byggnaderna. Gatorna är ofta korta, raka och öppna och tillför bra tillgänglighet till vägnätet.

Kvaliteterna i den öppna kvartersstaden ligger i variationen vilket skapar en hög

befolkningstäthet med tillhörande stadsmässighet, samtidigt som där finns småskalighet och öppna gröna ytor. I områdena finns dock viss brist på större grönytor.

### Äldre små flerbostadshus

Runt 30-50-talet byggdes många små tvåvåningars flerbostadshus med fyra till sex lägenheter vilka är mycket karaktäristiska för Varbergs stad. De ligger i anslutning till de äldre småhusområdena och påminner om dem i sin utformning och är också inspirerade av trädgårdsstaden. De ligger centrerat, parallellt med och med förgårdsmark mot gatan och en större gård på baksidan. Jämfört med de äldre småhusen har de små flerbostadshusen en strikt placering på tomten och oftast en avskalad funkisarkitektur. Fastigheterna är ungefär samma storlek som småhusfastigheterna från samma tid, men flerbostadshusen är större och trädgårdarna proportionellt mindre. Idag upptas dessum om en stor del av dessa gårdar av parkeringsytor.

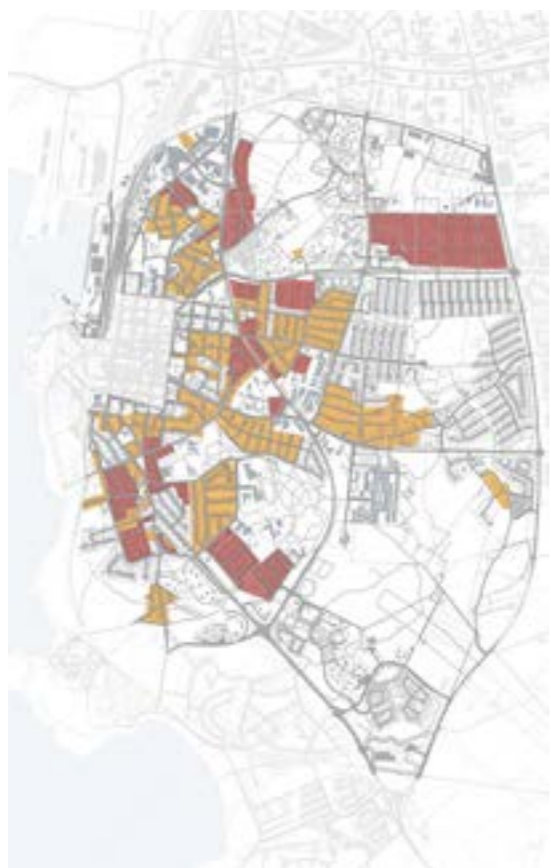
Jämfört med större flerbostadshus är byggnaderna placerade tätare och har direkt tillgång till gatans områdesmalare. Det finns förgårdsmark med häck eller staket som



bidrar till att skapa ett tydligt gaturum. Entréerna är belägna mot gatorna. Det finns ofta trottoarer och parkering på båda sidor av gatorna och cyklister och gående samsas om samma utrymme. Dessa områden har kvaliteter liknande småhusen, med viss gårdsyta, men med fördelar av en högre befolkningstäthet. Att där är få lägenheter i samma byggnad ger goda förutsättningar för att känna sina grannar.

### Äldre småhus

Utanför den centrala staden växte oplanerad småhusbebyggelse fram längs infartsgatorna. I de hela nya områden som senare planerades och byggdes ut finns inspiration från trädgårdsstadens ideal där man går ifrån den traditionella kvartersstaden och dess strikt rätvinkliga rutemönster. Istället är gatorna ofta svängda och oregelbundna och bebyggelsen är friliggande hus med trädgård. Som en reaktion på de trånga kvarteren i den gamla staden var idealet den egna villan i en trädgård. Egnahemslånen 1904 bidrog till villornas utbredning. En del av de äldre småhusen uppfördes som tvåbostadshus men har idag gjorts om till enbostadshus.



**Äldre småhus**



*Exempel: Bärnstensvägen*



**Lamellhus**



De äldre småhusen är placerade mot gatan med en mindre förgårdsmark. Hur regelbundet de är planerade varierar med ålder. Från funktionalismen på 1930-talet blir placeringen mer styrd och strikt, medan de äldre, ibland oreglerat framväxta områdena har en något friare placering. På baksidan fanns ursprungligen större privata trädgårdar för självhushållning.

Gatustrukturen är organiskt formad och husen ligger ofta placerade längre från gatan inne i trädgårdarna. Närmare stadskärnan är gaturummen småskaliga och sammanhållna med tydliga gränser mot kvartersmarken med hjälp av staket eller häckar. Utmed vissa gator finns smala gångbanor men sällan separata cykelbanor. De relativt låga villorna omges av stora trädgårdar vilket ger ett mycket grönt intryck. Förutom parkering på privat mark är gatuparkeringar tillåtna längs gatorna vilket kan medföra dålig framkomlighet i de småskaliga gaturummen. Längre ut från stadskärnan är gatorna bredare och har ibland cykelbanor integrerade i gaturummet. De svängda gaturummen ger kortare siktlinjer och ibland placeras byggnader i fonden av gaturummet.

Småhusen ger en låg täthet och dåligt underlag för service om de utgör den enda bebyggelsestypen i ett större område, men de bidrar med andra värden. Många av byggnaderna i dessa områden liksom områdena som helhet utgör kulturmiljöer och de gröna trädgårdarna har ett värde för både djur, växter och människor.

#### Lamellhus

Med funktionalismen kom lamellhusidealet vilket innebar stadsmässighet och täthet som saknades i villaområdena, men med mer ljus och luft än i den täta kvartersstaden. I Varbergs äldsta ännu gällande stadsplan från 1934, ritades denna hustyp ut över hela staden, men bara en del av detta byggdes.

Äldre lamellhus från 1930-1950 är placerade parallellt med eller vinkelrätt mot gatan. Många av lamellhusen under den här tiden byggdes som grannskapsenheter, med en gemensam öppen gård för hela kvarteret, där barnen kunde leka under övervakning från köksfönstren. Grannskapsenheterna planerades ofta med närhet till gemensam service och större grönområden.

Där byggnaderna är mycket långa, som i Brunnsberg, är byggnadskropparna ofta förskjutna, uppbrutna eller svängda vilket minskar det monotona uttrycket.

Karaktäristiskt för gatamiljöerna är de glest placerade byggnaderna med gemensamma stora gröna ytor synliga från gatorna. Områdena är ofta utrustade med en förgårdsmark mellan gatorna och byggnaderna. Entréer är ofta belägna mot gården så fasader saknar entréer mot gatorna. Gatan som är relativt öppen och bred ligger runt områdets ytterkanter från vilken byggnaderna angörs. Byggnaderna som ligger i områdets inre har tillgång till gång- och cykelvägar inne i området. På gatan samsas både gående och cyklister om samma yta och det finns sällan några speciellt avgränsade gångbanor eller cykelbanor. Parkering sker dels i stora parkeringsytor för boende mellan byggnaderna men också som gatuparkeringar för besökare

I samband med miljonprogrammet på 60-talet och vidare in på 70-talet rationaliserades byggandet ytterligare. Större områden bebyggdes med långa raka hus i två och tre våningar i ett rätvinkligt gatunät. Bilen

kom på allvar med i planeringen, både som transportmedel för en bredare allmänhet och som fara för barnen. Områdena omges därför av parkeringar medan gårdarna är stora och gröna, skyddade från bilar. Det gör att gaturummen flyter ut i parkeringar och gröna buffertzoner och det saknas en tydlig koppling mellan gator och byggnader. Gatustrukturen är rationell och väldigt hierarkiskt uppdelad i huvud- och lokalstråk för bilar och mer finmaskiga strukturer med gång- och cykelbanor. Det råder en tydlig trafikseparering i områdena och det råder en bilfri miljö mellan byggnaderna som är utrustade med gång- och cykelbanor. Gatorna har ofta långa siktlinjer och ger ett slutet intryck. Gatorna avgränsas med kantsten och belysning.

Byggnadskropparna är placerade för att skapa stora öppna gemensamma gårdsmiljöer. Inne på gårdarna finns gemensamma platser med uppvuxen grönska, parker och servicefunktioner såsom tvättstuga och ungdomsgård. Byggnaderna är placerade fritt från gatorna och är relativt långa vilket ger ett storskaligt intryck. Fokus vid byggnadernas placering har varit vind och sol på gårdarna.



*Äldre småhus med förgårdsmark*



*Äldre småhus utan förgårdsmark*



*Äldre lamellhus på Egnahemsgatan. Entréer sker från den gemensamma gården där också lekplatser och viss parkering finns. Andra sidan möter gatan med en liten förgårdsmark*



Bebyggelsen i de yngre gruppbyggda områdena ligger tätt längs svängda gator som påminner om äldre bygator. Här är den äldre bykaraktären dessutom förstärkt med en traditionell gärdsgård.



Boendeformen i de gruppbyggda områdena varierar. Där finns både radhus och små flerbostadshus som i bilden ovan, liksom parhus, kedjehus och fristående villor på andra platser, men strukturen är densamma: tät och småskalig.



Rätlinjig villabebyggelse från tidigt 1970-tal. Låga byggnader som är indragna från vägen med tydlig privat mark fram till trottoaren. Breda gaturum.

## Yngre bostadsbebyggelse

Under andra halvan av 1900-talet har Varberg växt framförallt på bredden, med både några storskaliga områden och många småskaliga byggnader. Byggnaderna från den här tiden är generellt låga, med två till tre våningar. En mycket stor del är enfamiljshus.

Från 2000-talet har flera högre byggnader också tillkommit. Ett karaktäristiskt inslag är punkthus i fem till sex våningar, men där finns också exempel på både lamellhus, kvartersbebyggelse och villaområden. Även om staden fortsatt att växa utåt, så har den generella inriktningen på 2000-talet varit att bygga tätare och mer inom stadens befintliga gränser. Där finns idag en hög efterfrågan på byggrätter strax utanför den gamla stadskärnan.

### Yngre gruppbyggda områden

Under slutet av 1900-talet växte småskalig bebyggelse fram som vände sig mot det storskaliga och rätlinjiga byggandet. De smala gatorna med korta siktlinjer inne i området efterliknar en traditionell bygata



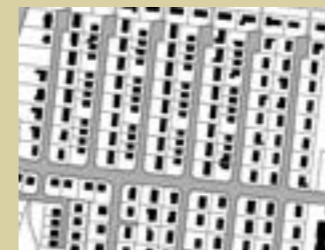
Yngre gruppbyggda områden



Exempel: Tors gränd



Yngre småhus



Exempel: Skiffergatan

i sin struktur. Hur sammanbyggda byggnaderna är varierar och området inkluderar allt från friliggande villor och parhus, till radhus och låga flerbostadshus med marklägenheter. Trots variationen i bostadstyp finns en enhetlighet i både områdets struktur och byggnadernas arkitektoniska utformning.

Områdena nås ofta från några få infartsgator och förhåller sig inte till huvudgatorna utanför, utan vänder sig inåt området. Husentréer vetter ofta mot smala och intima gränder som leder in i området. Här är trafiken långsam och alla trafikslag samsas i gaturummet. Trots det har hastighetsdämpande åtgärder fått genomföras i vissa fall för att öka trafiksäkerheten. Området är försett med parkeringsytor och carportar runt torgytor. Kvartersstrukturen ger ett öppet samband mellan gatorna och gemensamma stora gröna ytor. Inne i området är det ofta bilfritt med parker och lekplatser som nås via gång- och cykelvägar. Områdena upplevs därmed mycket trygga men blir också isolerade från den övriga staden

### Yngre småhus

Under 60- och 70-talet gjordes även storskaliga utbyggnader av villor. Liksom flerbostadshusen från samma tid byggdes också dessa i rätta linjer med långa siktlinjer utan tydliga fondmotiv. De tidstypiska stora villaområdena nås via angringsgator med breda gräsbevuxna kanter som är långa och raka med långa siktlinjer. Gaturummet kantas av likadana byggnader på båda sidor. Entréerna och garageinfarter vetter mot gatan som blir ett socialt rum. Vägmarkering, trottoarer, gång- och cykelbanor saknas längs med gator medan det finns tvärstråk i hela områden för gång- och cykel. Det finns ofta förgårdsmark med uppvuxna trädgårdar mot gatan som ger en lummig och grön känsla, ibland utan tydlig gräns mot gator och gränder. Det förekommer generösa parkeringstorg, parker och lekplatser i områdena.

I senare villautbyggnader har kortare siktlinjer skapats genom först uppbrutna gator och senare också genom mer svängda gator. Till skillnad från den äldre villabebyggelsen är den yngre villabebyggelsen mer tydligt planerad runt ett gemensamt grön-



område eller en park och förhåller sig inte tydligt till en huvudgata. Inom områdena finns ofta säckgator.

I jämförelse med tidigare byggnadsepoker är senare småhusområdens gaturum mer intima, småskaliga och med mjukare gaturäckningar som ger kortare siktlinjer. Hastighetsdämpande åtgärder ger ökad säkerhet för gående och cyklister som samsas inom samma gaturum. Områdena har boendeparkering på tomtplatserna. Anvisad besöksparkering saknas och sker därför oftast på gatan. Här är det ofta en tydlig avgränsning mellan gatan och fastigheterna. Områdena är väl anpassade för barn med lugna gator, lekplatser och parker och låg genomströmning av obekanta. Baksidan är att områdena upplevs slutna och inte allmänt tillgängliga. En stor nackdel är att dessa områden får en låg befolkningstäthet vilket inte utgör ett bra underlag för service och kollektivtrafik, med följden att befolkningen tenderar att bli mer beroende av bilen.



**Yngre flerbostadshus**



**Offentliga byggnader**



**Verksamheter**



*Yngre flerbostadshus intill Håstens torg*



*Yngre flerbostadshus. Atle, vid Trädlyckevägen*



*Offentliga byggnader. Här Peder Skrivare med gott om öppna ytor*



*Verksamhetsområde. Låga, breda byggnader med omgivande parkeringsytor*

### Yngre flerbostadshus

De yngre flerbostadshusen är i allmänhet några våningar högre än de äldre. En stor andel är punkthus på fem till sex våningar, ofta placerade intill eller i grönområden. De omges av öppna ytor och parkeringar och förhåller sig relativt fritt till omgivande gatustruktur och den omgivande stadsstrukturen. Det gör att de ofta är solitära objekt med mycket yta som upplevs offentlig runt om byggnaderna. Till exempel bebyggelsen i Apelvikshöjd, Söderhöjd och Atle. De öppna ytorna och möjligheten för allmänheten att fortsatt röra sig fritt i området är en kvalitet och i de fall där finns viktiga siktlinjer kan de hållas obebyggda.

Där finns även ett antal yngre flerbostadshus som byggts som förtätningsprojekt i den äldre stadsmiljön och som då förhåller sig till den äldre stadsstrukturen på ett liknande sätt som de generellt lägre byggnaderna i omgivningen. I dessa områden har också parkeringsplatser i högre grad förlagts under mark då utrymmet för markparkeringar är mycket begränsat vid förtätningsprojekt i en befintlig stads-

struktur. Kvaliteter i dessa områden är framförallt de positiva effekterna av en förtätning i befintlig stadsstruktur, såsom bättre underlag för service, effektivare användning när fler kan dela på samma infrastruktur och förbättrad trygghet när fler rör sig i ett område fler tider på dygnet.

En del av de nybyggda flerbostadshusen hänger samman i större områden och skapar en ny stadsstruktur runt sig som på många sätt blir en blandning av det fristående och det som byggs i en befintlig stadsstruktur. I Breared finns exempel på båda.

### Övrig bebyggelse

#### Offentliga byggnader

De offentliga byggnaderna i staden utgörs av institutionsbyggnader som skolor, kyrkor, sjukhusbyggnader och idrottsanläggningar. Dessa placerades typiskt för institutioner från mitten av 1800-talet, friliggande som solitärer eller i grupp. Oftast är de omgivna av generösa grönytor och ibland parker. Trots olika åldrar på

bebyggelsen bildar de tillsammans med grönskan ett karaktäristiskt inslag i bebyggelsen. De lokaliseras strategiskt och följer utvidgningen av staden i årsringar.

Offentliga byggnader är viktiga målpunkter i stan som skapar liv och rörelse i de närliggande gaturummen. De är ofta belägna i anslutning till antingen genomfartsgator eller huvudgator som underlättar tillgängligheten och framkomligheten. Det är för det mesta väl försörjda med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Huvudentréer är ofta placerade mot gatan medan det ofta finns stora naturområden och parkeringsytor på baksidan. Under kvällstid kan de stora gröna områdena på byggnadernas baksidor upplevas som otrygga.

#### Verksamheter

I Varberg har bebyggelse utanför stadskärnan som utgörs av handel och mindre verksamheter placerats i utkanten av staden eller i samband med stadsdelstorg. I takt med att staden har växt har områdena blivit mer centralt belägna. Tydlig koppling

saknas mellan bebyggelsen och gatan. Bebyggelsevolymerna är ofta i en eller två generösa våningar som omges av parkeringsytor. Grönytor är sällsynta.

Verksamheter är heterogena områden med ett storskaligt och otydligt gaturum mellan allmänplatsmark och kvartersmark. Stora asfaltytor utmed gatan flyter in på kvartersmarken och ger ett hårt och otydligt intryck. Det breda gaturummet kantas många gånger av stora byggnadsvolymerna som ligger tillbakadragna inne på kvartersmarken. Huvudentrén och parkeringsytor till kontor och affärer ligger mot byggnadens gatusida. Lastzoner för godstransporter, lastning och lossning placeras på byggnadernas baksida. Gaturummen upplevs visuellt röriga längs gatorna med en mängd flaggstänger och reklamskyltar. De är också otydliga stråk som saknar gröna ytor, vilket medför att gatan upplevs ogästvänlig och otrevlig att röra sig utmed med cykel och som gående.



Hästhagabergen karaktäriseras av ett kargt hedlandskap med kala klippor, ljunghed och vindpinad busk- och trädvegetation. Närmast havet finns kala klippor och klappersten. Området ger långa utblickar över havet.

## 2.2 Landskapet

Den europeiska landskapskonventionen definierar landskap som "ett område sådant som det uppfattas av människor och vars karaktär är resultatet av påverkan av och samspel mellan naturliga och/eller mänskliga faktorer." Konventionen belyser att landskapet är en grund för människors välbefinnande, hälsa och estetiska upplevelser och den innefattar alla typer av landskap som människor möter i sin vardag. Ditt vardagslandskap kan vara ett landskap inne i staden, ute i naturen och på landsbygden. Det kan vara vackert och helt ordinärt. Inom forskningen belyses att landskapets särdrag, karaktär, ger en känsla av identitet och trygghet. Det finns därför en stor anledning att analysera landskapets karaktär i Varberg och ett behov av att vid framtida utveckling ta hänsyn till dess särdrag.

### Kustlandskapet

Varberg präglas starkt av närheten till havet, med de öppna vyerna, det salta vattnet och de starka vindarna.

Järnvägen omges av en grön ridå och fungerar som en tydlig gräns mellan kustlandskapen och stadslandskapet.

### Variationsrik kustlinje

Den naturliga kustremsan söder om Varbergs fästning är variationsrik med både låglänta partier och högre bergsknallar. Här består kusten av ett öppet naturlandskap med låg vegetation som möter havet. I kustlinjen finns inslag av både sandstränder och klippstränder med hållar och stenblock.

### Småskalig innerhamnsmiljö

Norr om Varbergs fästning övergår naturlandskapet till ett flackt hårdgjort hamnområde anlagt på utfyllda massor. Mötet

med havet sker på pirarna och gästhamnens bryggor. Staden är närvarande och Badhusplatsen, Kallbadhuset, Tullhuset, Varbergs fästning, Sjöallén och Campus är viktiga för identiteten av kustlandskapet.



### Flackt kustlandskap

Norr om hamnen breder ett öppet naturlandskap ut sig. Landskapet är flackt med låglänta strandängar och grunda vikar.



### LANDSKAPETS KARAKTÄR

- Variationsrik kustlinje
- Småskalig innerhamnsmiljö
- Flackt kustlandskap
- Kvarterstad och parker
- Småstad med skogsklädda höjder
- Storskaligt verksamhetsområde
- Böljande småskaligt jordbrukslandskap
- Öppet jordbrukslandskap



I Getteröns naturreservat är havet närvarande. Området består av öppet vatten, vass och säv, betade strandängar, dybottnar och havsstränder. Området är flackt och ger långa utblickar mot havet.



## Stadslandskapet

I stadslandskapet är det bebyggelsen som tillsammans med grönområden och gatuum skapar landskapets karaktär.

I staden är landskapet småböljande och delar av Varberg ligger på en höjdrygg. Höjdryggen går från Apelviken i väst och löper i nordöstlig riktning mot Erlandsgården. Höjdryggen syns främst från sydöst där sluttningarna är branta. Mot nordväst är däremot sluttningarna ner mot havet jämna och flackare.

### Småstad med skogsklädda höjder

Runtom stadskärnan breder småstaden ut sig som präglas av småskalig bostadsbebyggelse med varierande karaktär på gatuum och små och stora grönområden. Bebyggelsen är generellt lägre än omgivande skogsklädda kullar med undantag av några landmärken i form av till exempel vattentornet, sjukhuset och flerbostadshuset vid Söderhöjd.

Grönområdena är större och mer sammanhängande. Här finns de stora skogsklädda höjderna som syns tydligt i landskapet och ger Varberg en grön siluett.

De större mer sammanhängande grönområdena i söder och öster bryter upp bebyggelsen och skapar en övergång till det flacka jordbrukslandskapet. I väster, söder om fästningen, möter stadsbebyggelsen havet genom det öppna naturlandskapet vid kusten.

### Kvartersstad och parker

I de centrala delarna och stadskärnan präglas staden av tät kvartersbebyggelse med täta gatuum och mindre gröna rum. Här finns finparkerna med klippta grasmattor, perenna planteringar och solitära träd.



### Storskaligt verksamhetsområde

I norr genomskärs stadsområdet i öst-västlig riktning av ett mer storskaligt verksamhetsområde som präglas av en genomgående trafikled, större slutna byggnadskroppar på stora öppna asfaltsytor och mycket lite inslag av grönska.



## Jordbrukslandskapet

### Böljande småskaligt jordbrukslandskap

I norr möter staden Himleån som mynnar ut i det flacka kustlandskapet. Himleån fungerar som gräns mellan staden och är en del i det böljande jordbrukslandskapet som sedan tar vid. Jordbrukslandskapet är svagt böljande med många skogsklädda kullar vilket skapar en småskalig karaktär.



### Öppet jordbrukslandskap

Söder om Himleån är jordbrukslandskapet flackt och relativt storskaligt. Här finns inslag av låga skogspartier och mindre grupper av bebyggelse. Det flacka öppna jordbrukslandskapet ger långa vyer och en känsla av rymd.



*Järnvägsparken består av flera solitära träd och klippta grasmattor. Sedan mitten av 1930-talet har kaktusplanteringen varit ett populärt inslag i parken och den ger parken en unik karaktär.*



*Himleån ligger i gränsen mellan stadslandskapet och det öppna jordbrukslandskapet. Ån ringlar sig fram kantad av trädridåer och mindre skogspartier av sumpskogar.*

### Ekosystemtjänster

Utan att vi kanske märker det ger grönstrukturen nytta till människan, så kallade ekosystemtjänster, bland annat i form av biologisk mångfald, rening av dagvatten, förbättrad luftkvalitet och ökad hälsa. Ekosystemtjänster som är extra viktiga i en urban miljö i detta sammanhang är de kulturella i form av rekreation och hälsa, de stödjande i form av biologisk mångfald och de reglerande i form av bullerdämpning, dagvattenhantering, klimatanpassning och pollination.

#### REKREATION OCH HÄLSA

Forskningen visar att människor mår bra av att vara i naturen, vi återhämtar oss och kan utöva olika aktiviteter.

#### BIOLOGISK MÅNGFALD

Den biologiska mångfalden skapas vid en mångfald av arter och livsmiljöer och är en förutsättning för att naturen ska kunna leverera ekosystemtjänster.

#### BULLERDÄMPNING

Buller är ett befintligt problem som kan leda till negativa hälsoeffekter. Mjuka ytor med vegetation har en dämpande och absorberande effekt.

#### DAGVATTENHANTERING

Dagvatten från hårdgjorda ytor för med sig föroreningar ut i sjöar och vattendrag. En hållbar hantering innebär att dagvattnet måste fördröjas, infiltreras och naturligt renas.

#### KLIMATANPASSNING

Stadens gröna ytor och träd har flera viktiga klimatreglerande funktioner. Det gröna ger skugga och svalka och sänker lokalt temperaturen.

#### POLLINATION

Bin, humlor, färlar och andra insekterna pollinerar blommor och grödor. De ser genom sin pollination till att växterna kan bilda frukt och bär samt reproducera sig.

## 2.3 Grönstruktur

Det gröna i staden är en viktig levande infrastruktur. Den grönblå strukturen skapas av parkerna, naturområdena, vattnet och stråken som binder dem samman. Både områdena och stråken fyller många viktiga funktioner. De bidrar med olika naturvärden och rekreativa värden, de skapar sammanhang och ger identitet.

För att skapa en stad med en grönstruktur som kan generera många ekosystemtjänster är det viktigt att skapa ett sammanhängande nätverk av olika grönområden, parker, gröna gaturum och gröna stråk.

I kartan intill illustreras den grönstruktur som kommunen strävar efter att uppnå för att skapa den sammanhängande grönstruktur som behövs. Grönstrukturen består främst av offentliga miljöer som kommunen råder över. Då de olika ekosystemtjänsterna pågår i allt grönt oavsett om det är privata innergårdar eller offentliga miljöer har även viktig grönska på kvartersmark valts ut.

### Offentlig grönska

Den offentliga grönstrukturen består av parker, naturområden och stråk på allmän platsmark som får utnyttjas av alla stadens invånare. I kartan skiljer vi de parker och grönområden som levererar både kulturella, reglerande och stödjande ekosystemtjänster från de naturområden som inte levererar kulturella ekosystemtjänster. Grönområden utan kulturella ekosystemtjänster har potential att utvecklas för att förstärka grönstrukturen där det finns brist på kvalitativa grönområden eller stråk.

### Grönska på kvartersmark

På kvartersmark finns det gröna ytor som kan vara viktiga för den sammanhängande grönstrukturen och människors rekreation och hälsa. Det kan handla om begravningsplatser och koloniområden och stora bostadsgårdar. För att en bostadsgård ska innehålla en mångfald av aktiviteter och vara en mötesplats för de boende är det viktigt att de är tillräckligt stora. Därför redovisar vi gårdar större än 1500 kvadratmeter.

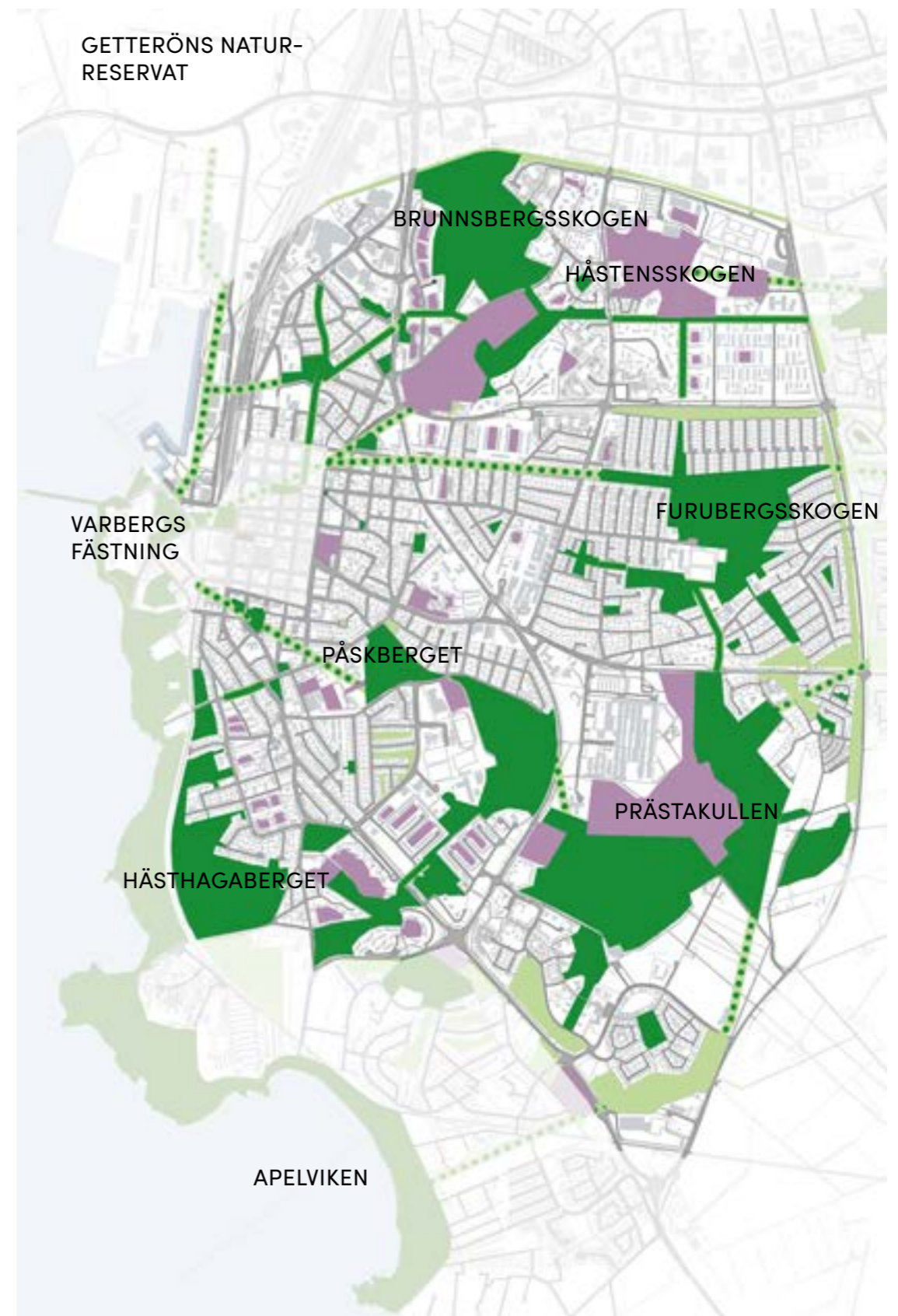
Platserna bidrar med olika kvaliteter som stillhet, urban odling, mötesplatser, lek etc. Dessa har dock på olika sätt begränsad tillgänglighet för allmänheten.

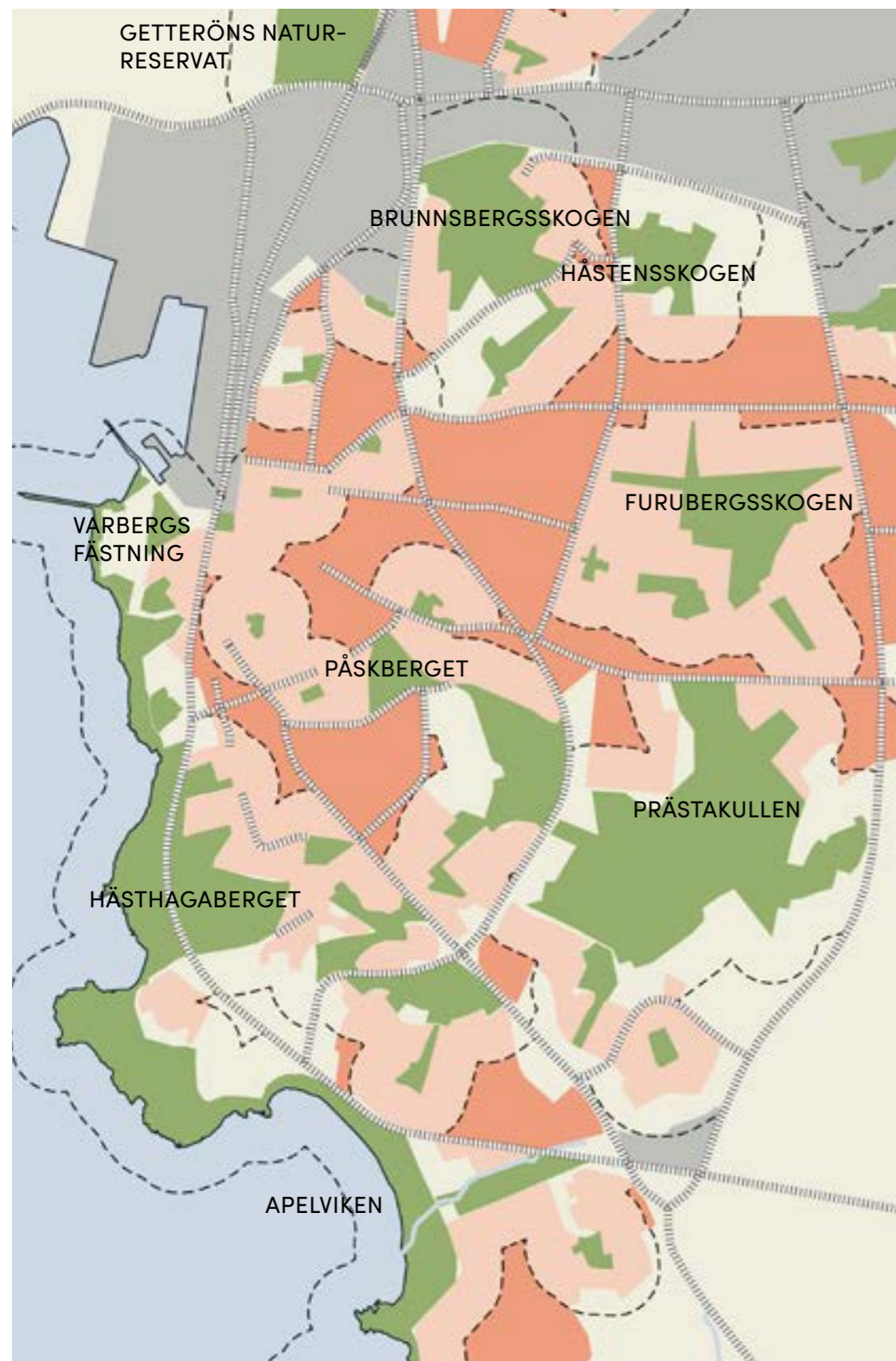
### Grönstråk

Stråken är i många delar befintliga i form av grönområden som helt eller delvis hänger samman. I Varbergs grönstrategi har även saknade stråk och länkar i grönstrukturen identifierats. Här behöver grönstrukturen stärkas.

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk





## Förtäta med grönt

För att skapa en hållbar stad behöver goda livsmiljöer bevaras och utvecklas. För att analysera hur väl stadens grönska svarar mot människornas behov har tre olika kategorier tagits fram: bostadsnära park och naturområde, stadsdelspark och rekreationsområde. I analysen ingår endast offentliga grönområden och stråk.

Det finns redan idag delar av staden med behov av att förtäta med grönt.

### Bostadsnära park och naturområde

Bostadsnära parker och grönområden bidrar som gröna oaser, naturlek och vila för de boende i närområdet. Platserna utgör en viktig lek- och upptäckarmiljö för yngre barn. För att locka till vardagsvistelse i de bostadsnära grönområdena är det viktigt att de är nära bostaden. Området bör nås inom 200 meter från bostaden utan att större barriärer som vattendrag och vägar. Områdena behöver vara minst 0,5 hektar stora och innehålla minst tre sociotopvärden, det vill säga att området möjliggör en aktivitet eller upplevelse.

Analysen visar, se karta till vänster, att bristområden på bostadsnära parker och naturområden återfinns i stort sett i hela tätorten. Större bristområden finns bland annat i centrum, Trädlyckan, Håsten och delar av Karlberg.

### Stadsdelspark

En stadsdelspark är en park som fungerar som en grön mötesplats för boende i stadsdelen. Parken bidrar med varierad

vegetation och rumslighet och erbjuder en variation av upplevelser och aktiviteter för många olika grupper av människor. Stadsdelsparken bör nås inom 500-750 meter från bostaden utan att korsa större barriärer. Stadsdelsparken behöver vara minst två hektar stor och innehålla minst sju sociotopvärden.

I dagsläget finns inte många stadsdelsparker i Varberg. Behovet av stadsdelsparker kommer att analyseras och beskrivas ytterligare i kommunens grönblå plan.

### Rekreativ område

Ett rekreationsområde är ett större naturområde som ger möjlighet till ro, tystnad och naturupplevelser. Området bör nås inom 1 000 meter från bostaden utan att korsa större barriärer. Rekreationsområdet ska vara minst 20 hektar och innehålla en tillgänglig natur med naturupplevelser och ett rikt växt- och djurliv.

I Varberg flera stora rekreationsområden som tillsammans skapar en god tillgänglighet. De utgörs av Getteröns naturum, Brunnsbergsskogen, Furubergsskogen, Påskbergsskogen, Prästakullen och Hästhagabergen.

Det finns forskning som visar på en betydande minskning av den biologiska mångfalden i naturområden under 20 hektar. I naturområdets kärna, som är mindre utsatt för störningar än områdets kantzon, finns stora möjligheter för arter att utvecklas fritt. När det naggas i kanten på naturområden flyttas kantzonen inåt och kärnområdet minskar.

Det finns därför stor anledning att värna om de stora rekreationsområden som finns i Varbergs tätort, varav flera är cirka 20 hektar. Behovet av ytterligare rekreationsområden när staden växer kommer att analyseras och beskrivas ytterligare i kommunens grönblå plan.



*Påskbergsskogen karaktäriseras av de stora bokskogarna som bitvis ger en känsla av pelarsal. I området som helhet finns utöver bokarna ett arboretum av 120-130 olika trädarter varav flera exotiska.*



*Prästakullen är ett stort naturområde i ett kuperat landskap. Den västra delen består av blandskog som domineras av lövträd. I den östra delen öppnas landskapet upp och karaktäriseras av öppna betesmarker med låga örter och solitära mindre träd och buskar.*

## 2.4 Leder, vägar och gator

De fyra större infarterna till staden förbinds av genomfartsgatorna Västkustvägen och Österleden. De leder trafiken till eller genom staden och ger god tillgänglighet till det övriga vägnätet. Huvudgatorna förbinder i sin tur områden inom staden och fördelar trafiken i områdena. På genomfartsgatorna tillåts en hastighet av maximalt 60 km/h, medan huvudgatorna har hastighetsbegränsningar på 40-60 km/h.

### Genomfartsgator

Österleden och Västkustvägen är de primära genomfartsgatorna genom Varberg och utgör ryggraden i trafiksystemet. Längs de breda infartsvägarna är det tillåtet att köra i relativt höga hastigheter. Där finns regionala busslinjer men biltrafiken dominerar. Lastbilstrafiken använder framförallt Österleden för att nå industriområdet i norr, men båda utgör Varbergs in- och utfart söderifrån och leder till industriområdet i norr. Norrifrån passerar Österleden och Västkustvägen genom både industriområden och bostadsområden. De mellersta delarna av genomfartsgatorna omges till större delen av bostadsområden. Det finns belysning, buskage, gräsmattor och träd utmed vägarna och längs en stor del av dessa vägar finns en avskild gång- och cykelbana.

### Österleden

Söderifrån passerar Österleden genom utspädd gles bebyggelse och avgränsas inte av vegetation vilket gör den delen öppen fram till cirkulationsplatsen vid Österängsvägen. Därifrån når man en av Varbergs viktigaste målpunkter, Varbergs sjukhus. Norr om cirkulationsplatsen är vägen mer livlig, med tät bebyggelse, buskage och träd längs med vägen. Längs hela

sträckan finns en gång- och cykelväg, men en stor del av den går på en friliggande blandtrafikväg som inte går parallellt med Österleden. Österleden omfattar ingen linje för kollektivtrafik utan domineras av biltrafik.

### Västkustvägen

Västkustvägen är en viktig genomfartsgata i Varberg eftersom den erbjuder goda kopplingar till lokala målpunkter. Söderifrån passerar vägen genom områden med gles bebyggelse fram till Ranelidsrondellen, där det finns en mataffär, kolonistugor och närliggande villaområden. Vägen har goda anslutningar till närliggande områden både via kollektivtrafik och gång- och cykelbanor på båda sidor. Norr om sjukhuset saknas dock gång- och cykelbana längs en sträcka.

### Stenåsavägen

Stenåsavägen räknas som en kompletterande tillfart mot E6:an via Österleden. På ena sidan finns industriverksamheter och på andra sidan sportverksamheter som simhall och tennisklubb. Vägen slutar vid bostadsområdet Äckregården, men har bra möjligheter för att förlängas och kopplas till Västkustvägen, då den skulle kunna fungera som avlastning till Värnamovägen och Lassabackaområdet. Längs vägen finns en avskild gång- och cykelbana men inga kollektivtrafiklinjer. Då vägen kopplar till närliggande verksamhetsområden kör många lastbilar här, men vägen domineras av biltrafik. Längs vägen finns träd och växtlighet, men ingen bostadsbebyggelse, vilket också gör att få rör sig här till fots.

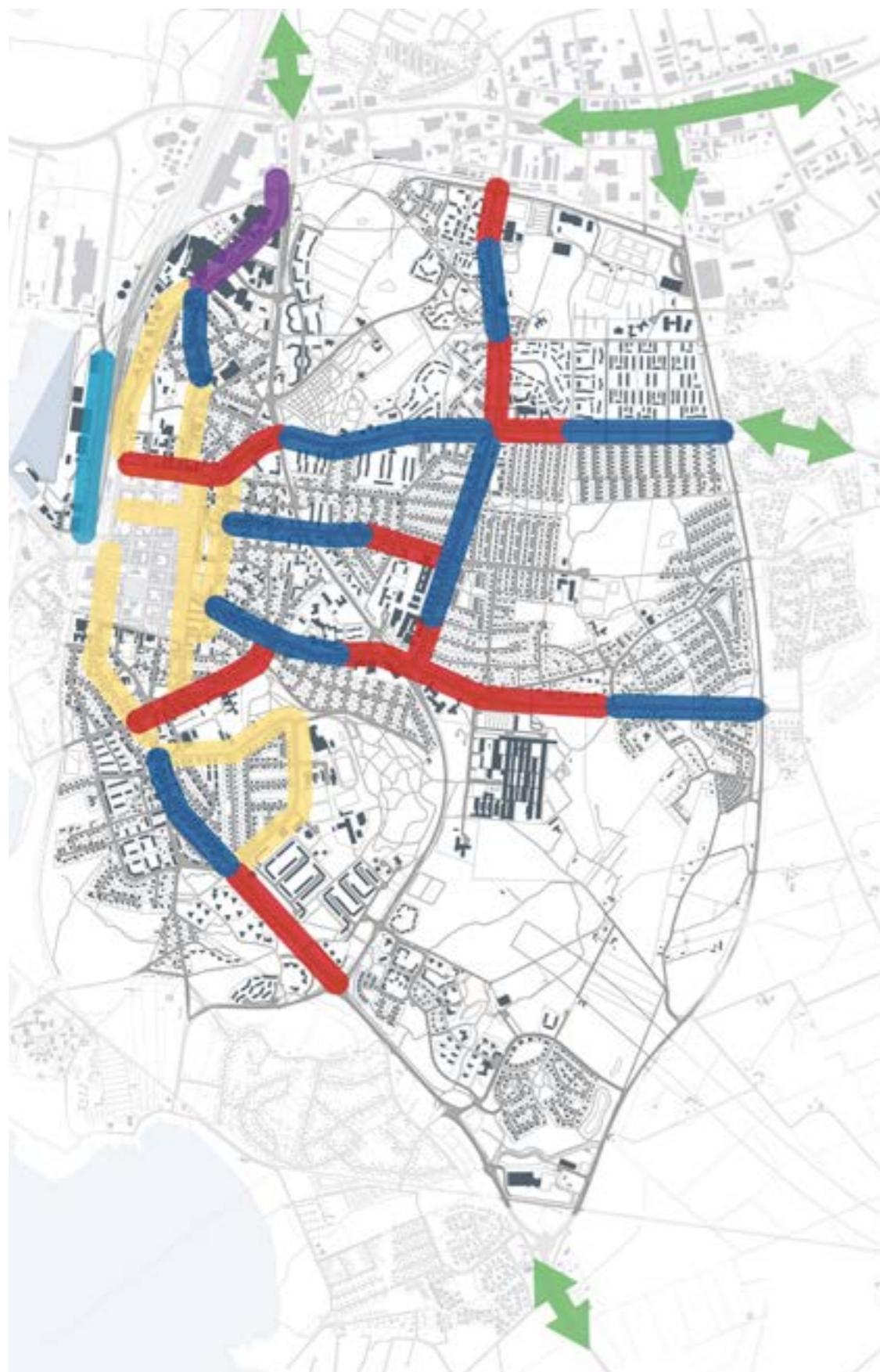


GC-banan utmed Österleden söderut med egen belysning vid behov.



Västkustvägen med dubbla körfält och vägren samt planskilda korsningar genom centrum vid Magasinsgatan, Engelbreksgatan och Träslösvägen.





## Huvudgator

Jämfört med genomfartsgatorna är huvudgatorna livligare på grund av närliggande bostäder, affärer och kontor. Baserat på gaturummets utformning kan huvudgatorna delas upp i fem karaktärer.

### Hamnområdet

Hamnverksamheten är idag en barriär mellan staden och havet i norr, men en omvandling av området Västerport och flytt av hamnområdet pågår. Den huvudsakliga trafiken till Varbergs hamn går via Östra Hamnvägen. Vägen är dubbelriktad med en avskild gång- och cykelväg. Vägen begränsas av järnvägsspår på den ena sidan och hamnområdet på den andra. Sträckan kan kännas ogästvänlig för gående och cyklister eftersom godstransporter och biltrafik dominerar vägen. Avsaknaden av vägmärkingar förstärker detta ytterligare. Vid vägens södra ände markeras tätortens början med stora träd och att den högsta tillåtna hastigheten är sänkt till 30 km/h.

### Verksamhetsområden

Birger Svenssons väg är ett exempel på ett gaturum präglad av ett omkringliggande industriområde. Vägen är bred och begränsas i norra delen av verksamheter på båda sidor. Handel, kontor, verkstäder, bensinmack och parkeringsytor för pendlare finns längs gatan. Vägen är utrustad med gång- och cykelväg avskild med antingen kantsten eller smala gräsytor. Detta cykelstråk har potential för att bli ett arbetspendlingsstråk med hög standard i framtiden för dem som snabbt ska ta sig till stadskärnan, tågstationen, service eller arbetsplatser. Birger Svenssons väg omfattar mycket rörelser på dagtid men mycket lite på kvällstid.

### Bostadsområden

Huvudgator med bostadsområden på båda sidor tillhör den här karaktären. Ju längre ut ifrån stadskärnan desto glesare

bebyggelse finns kring gatorna, exempelvis Trädlyckevägen och Österängsvägen. I östra delarna av de nämnda gatorna separeras bostadsområdena från gatorna med breda gröna planteringar eller naturmark. Bebyggelsen syns inte från gatorna, utan gaturummet upplevs som grönt och lummigt. Gatorna inbjuder till hög hastighet och har en god framkomlighet jämfört med de västra delarna, det vill säga huvudgatorna som ligger nära centrum.

Huvudgatorna nära stadskärnan omges av tätare bostadsbebyggelse, exempelvis Engelbrectsgatan, Göteborgsvägen och västra delen av Träslövsvägen. Här är det mer aktivitet och rörelse. Längs dessa gator finns två- och trevåningsbebyggelse med förgårdar utmed gatorna som spelar en viktig roll för gatornas intryck. Gatorna kantas av trottoarer, gång- och cykelbanor och busshållplatser.

### Bostads- och verksamhetsområden

Denna karaktär liknar den föregående med undantag av att det finns verksamheter utmed gatorna. Det är till exempel skolor, äldreboende, idrottscentrum, livsmedelsaffärer och sjukhuset med stora parkeringsytor för besökare utmed gatorna. Livet utmed gatorna sker i huvudsak på dagtid. Trafiksystemet är dimensionerat till förmån för bil- och lastbil men framkomligheten är god även för gång- och cykel.

### Blandade områden

Den här kategorin består av gator som kantas av bostäder, kontor, butiker, parkering och parker om vartannat. Ibland finns det separata gång- och cykelbanor utmed gatorna och ibland kantas gatorna bara med trottoarer och gatuparkeringar. Dessa gator ligger nära stadskärnan, med ett levande stadsliv. Butiker i gatuplan med service och handel är stor vikt för gatulivet och karaktären. Gatorna erbjuder en stark känsla av rörelse, liv och aktivitet.



Järnvägsspår och hamnen utmed Östra Hamnvägen.



Ica Hajen och Monark verksamhet utmed Birger Svensson väg.



Bolmen förskola och bostadsområdet utmed Träslövsvägen.



Östra Långgatan avgränsas av butiker på botteplan och lägenheter på övervåningen.

## 3 OMRÅDESVISA FÖRDJUPNINGAR

### 3.1 Upplägg och avgränsning

Från de beskrivningar som gäller hela programområdet följer nu områdesvisa fördjupningar. Stadsområdet har delats in i 17 områden som uppvisar någon form av enhetlighet. Se kartan till höger. Nuläget redovisas i ett uppslag för varje fördjupningsområde, utifrån en inventering som genomfördes i förvaltningsövergripande arbetsgrupper under hösten 2018.

Uppslagens vänstra sida fokuserar på bebyggelsen i fördjupningsområdet. Bakgrund och historia beskrivs inledningsvis, tillsammans med övergripande statistik om befolkning och bostadsbestånd 2018, i de områden där det finns ett tillräckligt antal boende för att redovisa detta. Därefter följer en beskrivning av stadsbild med utgångspunkt i de bebyggelsekategorier som beskrivs på sidorna 10-15.

Kulturmiljöer redovisas med utgångspunkt i det tidigare framtagna styrdokumentet med inventering och riktlinjer för kulturhistoriskt viktiga sammanhållna miljöer; Stadens Karaktärer (Godkänd av BN 2012). Därtill gjordes under 2005-2009 en inventering av kulturvärden i alla byggnader i Halland. Byggnader delades in i klass A, B och C utifrån deras kulturhistoriska värde. Mer information om klassningen finns på <http://www.kulturmiljohalland.se/bebyggelseinventering.html> De inventerade byggnaderna liksom kulturvärdesområdena från Stadens Karaktärer återfinns i kartor över varje fördjupningsområde där sådana miljöer eller byggnader finns. En översikt över kulturmiljöer och inventerade byggnader i karta för hela programområdet finns på sida 23.

För att lättare få en överblick över bebyggelsens höjd finns detta redovisat i ungefärligt antal våningar. Våningsbestämningen har gjorts på en översiktlig nivå, utan att någon grundlig genomgång av antal våningar utifrån PBL har gjorts. En översikt över hela programområdets våningsantal finns på sida 23.

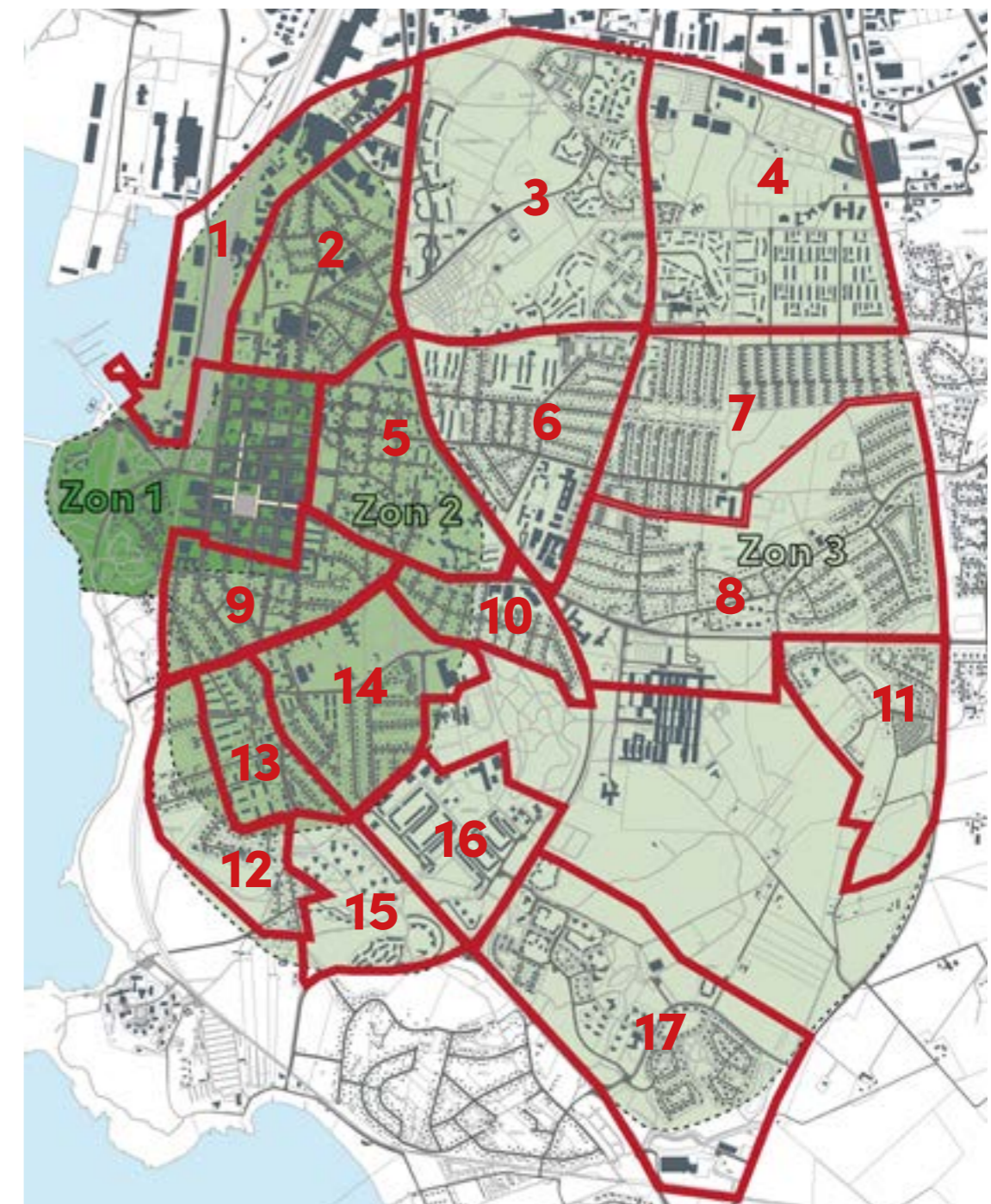
Uppslagens högra sida fokuserar på utemiljöerna och rörelserna i fördjupningsområdet. Där beskrivs områdets landskap och grönstruktur, liksom trafik och förbindelser i och genom området. Redovisningarna av grönstrukturen utgår från de kategorier som beskrivs på sidorna 18-19. Den övergripande trafiken med alla trafikslag beskrivs i text, kartor och bilder på sidorna 20-21. I fördjupningsområdenas kartor ligger fokus mer på de gång- och cykelstråk som binder samman närliggande områden med varandra, samt viktiga målpunkter. En översikt för hela programområdet återfinns på kartan på sidan 23.

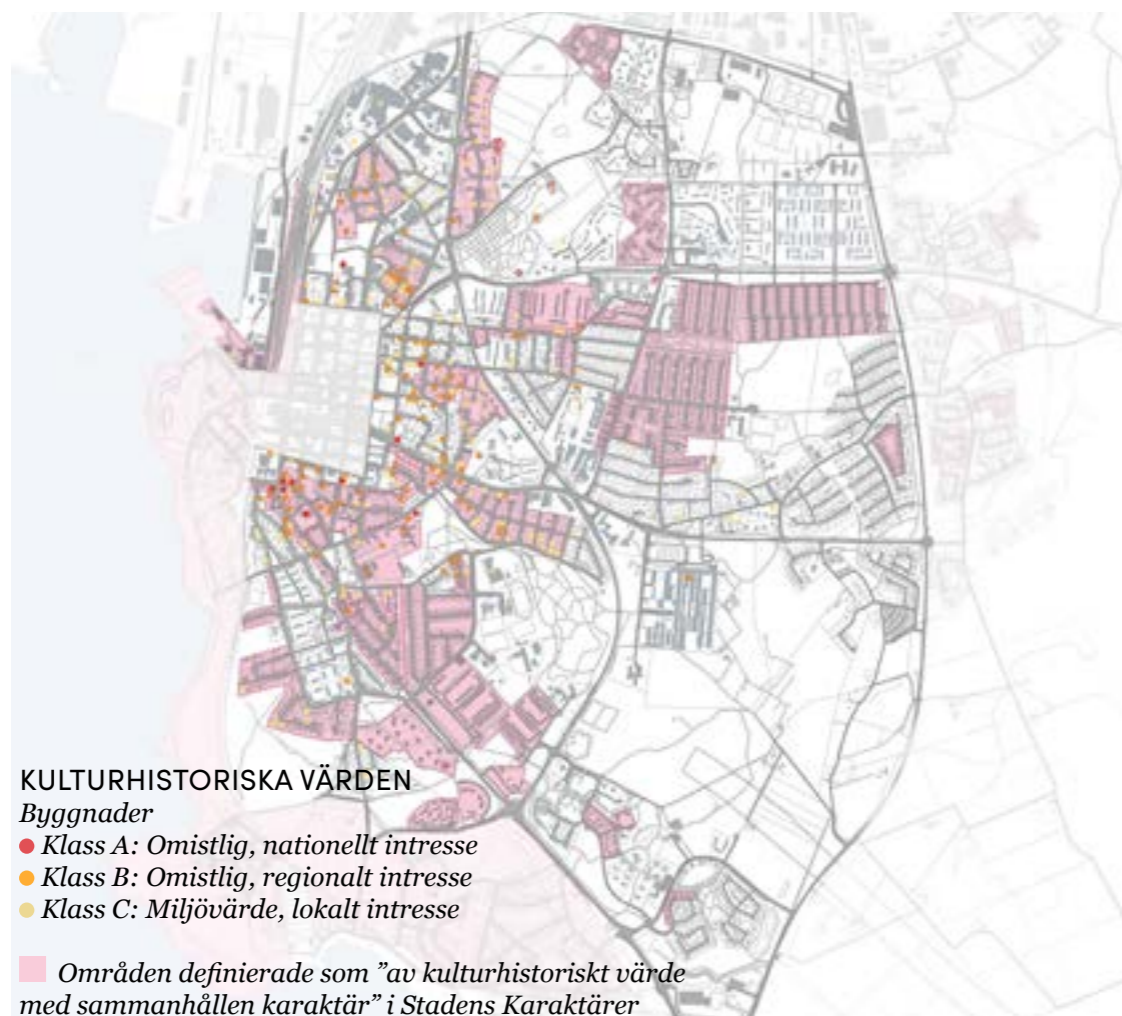
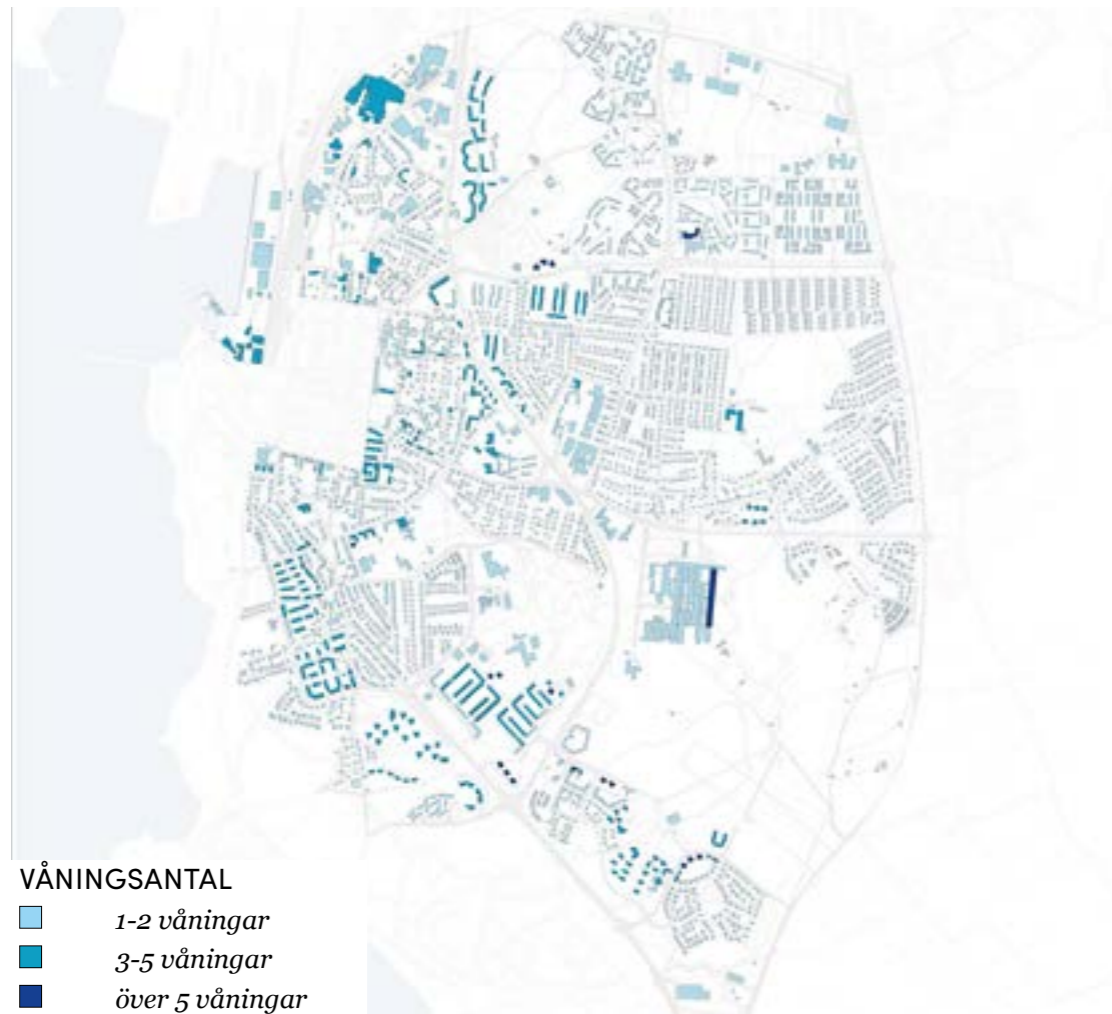
#### ZONINDELNING I FÖRTÄTNINGSSTRATEGIN

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

#### OMRÅDESVISIG INDELNING STADSBYGGNADSPROGRAM

- Fördjupningsområde □





## Kartinformation, fördjupningsområden

I fördjupningsområdena redovisas information i kartor över byggnadshöjder, kulturhistoriska värden i bebyggelsen samt större målpunkter och stråk som inte finns närmare beskrivna på en övergripande nivå i detta dokument. På denna sida finns dessa kartor redovisade för hela programområdet för en tydligare överblick.

All annan information som redovisas i kartorna för fördjupningsområdena återfinns i kartor och beskrivningar av hela programområdets bebyggelse, grönstruktur och trafik tidigare i detta dokument.



### STÖRRE MÅLPUNKTER

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreativområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

## 3.1 Område 1

### Bebyggelse



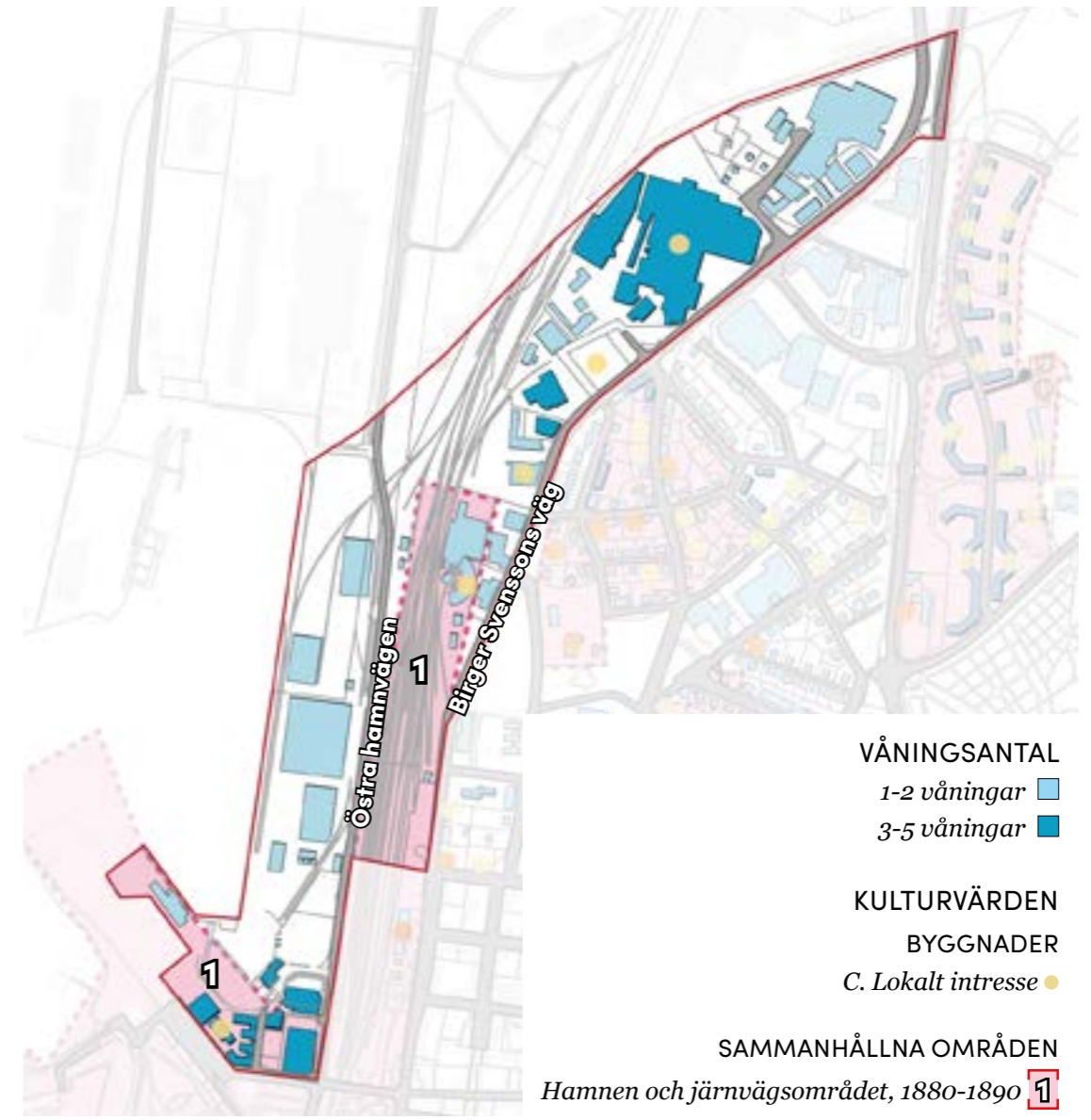
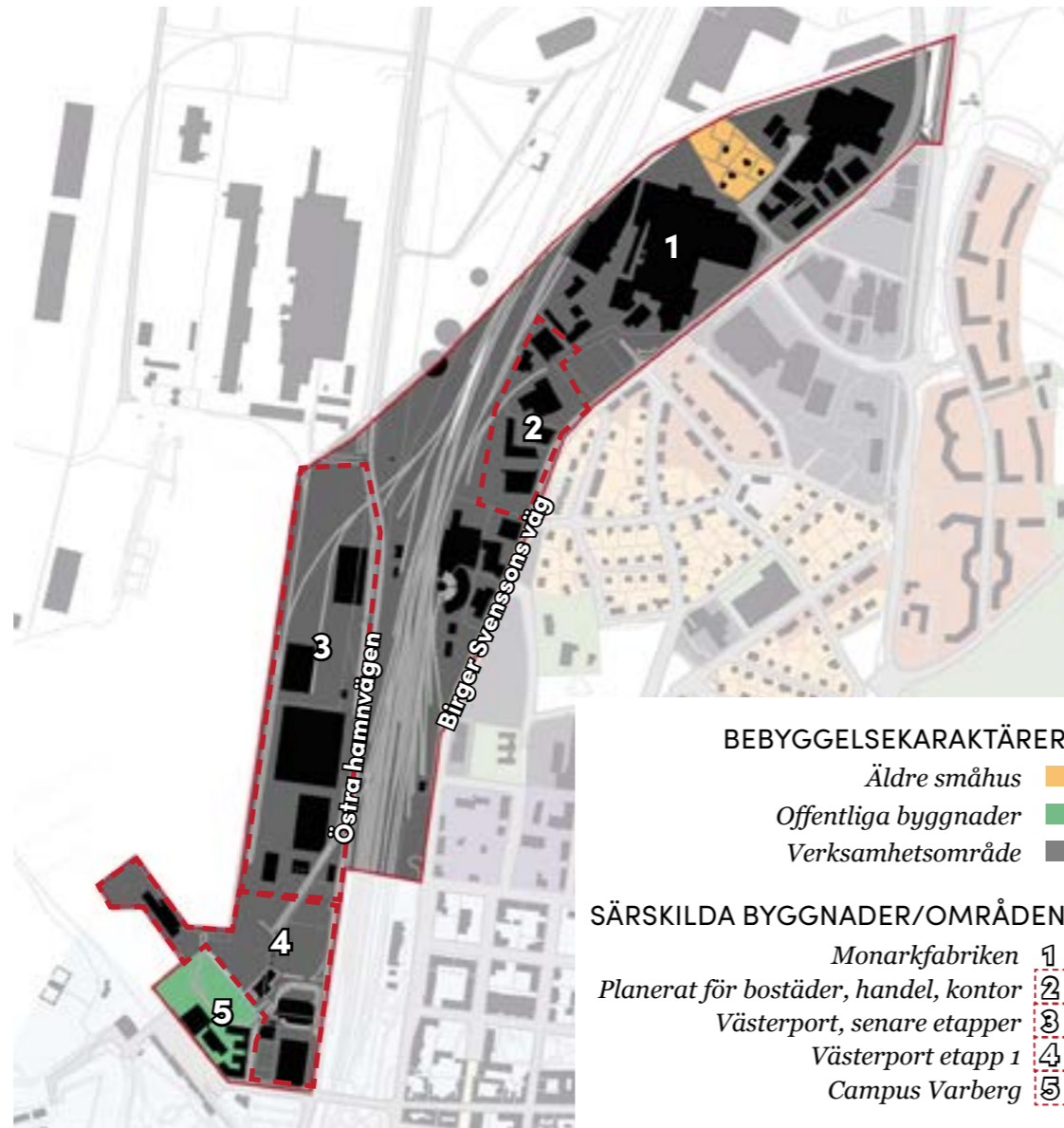
Campus Varberg



Ny bebyggelse längs Birger Svenssons väg



Ny bebyggelse längs Birger Svenssons väg



#### Bakgrund och historia

Området har haft en viktig roll som industriområde, hamnverksamhet och tågtrafik. Industriområdet detaljplanerades kring 1950-60-talet men industribebyggelse har funnits i olika omfattning sedan början av 1900-talet. Även långt innan var här ett hamnområde. Den tidigare staden Getakärr från 1300-talet låg precis intill, på områdets östra sida där en kyrkoruin ännu finns kvar, och inom detta område fanns troligtvis även deras hamn.

Järnvägsstationen byggdes under 1800-talets andra hälft och blev en mycket viktig del i stadens framväxt. Stationen har ett stort kulturhistoriskt värde. I dess närhet finns ännu mycket bevarat

från den tiden som också utgör en viktig kulturhistorisk miljö.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Området domineras idag av spårområdet och hamnen som under lång tid inneburit en barriär och hindrat staden att möta havet i denna del, men området står inför stora förändringar. När en ny spår-tunnel byggs förändras området. Ny mark frilägg för bebyggelse och nya kopplingar blir möjliga där spåren tidigare var en barriär. Stadsutvecklingsprojektet Västerport är påbörjat, med en stort tillskott av bostäder, handel och service. En ny stationsbyggnad planeras norr om den befintliga.

Norr om den gamla stationen breder idag ett långsmalt industriområde ut sig längs Birger Svenssons väg, med ganska traditionella brokiga industribyggnader där bland annat före detta Monarkfabriken, som idag inrymmer olika företag, restaurang och teater, ingår. Ett antal av industribyggnaderna i området har ersatts av nya kontorsbyggnader med modernare arkitektur. Det senaste tillskottet tillåter efter planändring kontorsbyggnader i upp till 5 våningar där marknivån är som lägst. Här tillåts nu också nya bostäder på denna sida Birger Svenssons väg. Idag utgörs områdets hela bostadsbestånd av fyra små villatomter som ligger gömda innanför industri-tomterna.

I området södra del ligger campusområdet med högskolebyggnader. Byggnaderna ligger tätt och uppgår till 3 våningar. Intill campusområdet ligger hamnpaviljongen och en torgbildning. Området rymmer som helhet verksamheter, högskola, restaurang, butiker, hotell och kontorsverksamheter. På vår- och sommarhalvåret upptas delar av parkeringsytorna av food trucks med diverse matvaror eller snabbmat. Sammantaget utgör området en samlingsplats för allmänhet, verksamma i området samt elever och personal knutna till skolområdet.





**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Monarkfabriken
- 2 Hamntorget. Målpunkt sommartid
- 3 Campus Varberg
- 4 Område planerat för nya gator över järnvägstunnel

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativsvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

Området mellan järnvägsspåren och Birger Svenssons väg är idag huvudsakligen ett verksamhetsområde. En del av området omvandlas i nuläget och andra delar kan väntas följa inom snar framtid. Verksamheterna domineras av företaget Monark. Några nya bostadshus har tillkommit efter 2010. Den gröna strukturen och de gröna platserna består av några få äldre gröna öar på kvartersmark i form av de kvarvarande privata tomterna vid Industrivägen.

**Trafik och förbindelser**

Gatorna i området karaktäriseras av de hamn- och industriverksamheter som finns där. Detta innebär att gatorna är breda och inte inbjudande för oskyddade trafikanter att vistas vid, även om det finns gång- och cykelvägar, främst i nord-sydlig riktning. På grund av att spårområdet är en barriär saknas i nuläget kopplingar för alla trafikslag i öst-västlig riktning, men nya gator och stråk är planerade att dras över den framtida järnvägstunneln.

Stationsområdet är en av stadens viktigaste målpunkter och en nod för kollektiv-

trafik, vilken möjliggör för ett hållbart resande. Dock saknas det möjlighet till att resa kollektivt på Östra Hamnvägen, där det finns många arbetsplatser. I sydväst ligger också en rad målpunkter, framförallt besöksmål för turister sommartid som badplats och småbåtshamn, men där är också aktiviteter som lockar människor året runt såsom kallbadhuset, fästningen och arrangemang i societetsparken.

För Birger Svenssons väg finns ett gestaltungsprogram, där syftet är att skapa en stadsgata på en gata som tidigare varit en industrigata. Gatan är idag en av Varbergs mest trafikerade. Den höga andelen trafik utmed gatorna i området utgör en bullerkälla vilket kan påverka boende i området.



Birger Svenssons väg avgränsar området i öster. Där finns trottoarer på båda sidor och en separat dubbelriktad cykelbana på den östra sidan. I den här delen skiljer sig bebyggelsens karaktär mycket mellan vägens båda sidor med större volymer på den västra sidan och småhus på den östra. Småhusen på den östra sidan avskärmas av höga plank mot vägen.

**Landskap och grönstruktur**

Området domineras av Varbergs hamn och järnvägsspåren genom staden. Dessa verksamheter ger karaktär åt området. Båda verksamheterna är idag oåtkomliga för allmänheten. Verksamheterna verkar också som kraftiga barriärer mellan olika stadsdelar. Det finns inom området inga vägar, tunnlar eller gröna stråk i öst-västlig riktning som förbinder hamnområdet med övriga staden. Hela hamnområdet är idag kvartersmark utan grönska. All yta är hårdgjord eller bebyggd och där finns ingen närpark eller stadsdelspark.

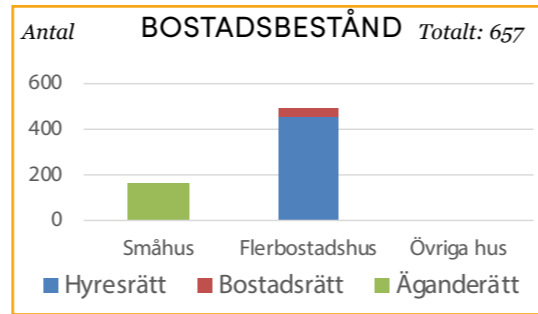
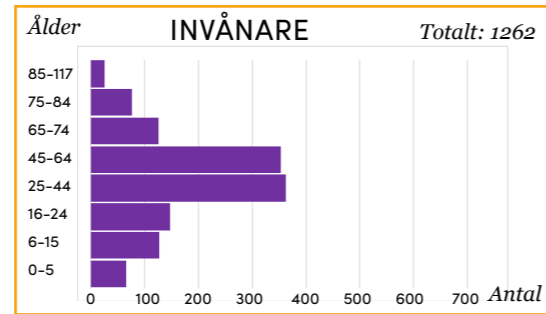
Hamnområdet kommer att omvandlas till en ny stadsdel, huvudsakligen för bo-

ende. I samband med denna utbyggnad kommer viss ny grönstruktur att skapas.

Järnvägsområdet är och kommer att förbli kvartersmark. Sidoytorna till järnvägsspåren är till stor del grusytor. Längs med järnvägsspåren finns en remsa med växter, mest buskar. Dessa växter kommer vid en fortsatt utbyggnad av spårområdet att försvinna men eventuellt ersättas med några mindre dagvattendammarna. Dagvattendammarna kommer att ligga på kvartersmark och vara inhägnade. Området för järnvägsspår kommer att bli smalare men även i fortsättningen att förbli avstängt. Det finns planer på en bro över järnvägsspåren för fordonstrafik och gående.

## 3.2 Område 2

### Bebyggelse



Småskalig träbebyggelse i Norrdal



Äldre småhus längs Trädgårdsgatan



Bebyggelse från sent 1800-tal i Oskarsdal

#### Bakgrund och historia

Getakärr låg här under medeltiden, innan det nuvarande Varberg fick sin placering och en kyrkoruin finns kvar. Från det nuvarande Varberg tillkom de första bostadsområdena här när staden började expandera oplanerat utanför tullarna på 1880-talet med både industrier och bostadsområden. Inom området finns kvarteret Renen som historiskt sett rymt många funktioner inom industri och produktion. Idag genomgår kvarteret Renen omfattande sanering av förorenad mark.

Området har en varierad bebyggelse med en mångfald av funktioner. Inom området finns två grundskolor. I de södra delarna finns offentliga institutioner som Försäkringskassa, Skatteförvaltning, Tingsrätt och Folkets hus, medan de norra delarna har mer kommersiell service i form av matbutik, handel och service.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Norra delen av området består av småindustri och handel. Oskarsdal är ett bra exempel på småskalig trähusbebyggelse från 1880-talet utanför rutnätsstaden. Husen står tätt och oregelbundet placerat på tomterna, som är av varierad storlek. En del tomter ligger mitt i kvarteren. Äldre ekonomibyggnader är också en viktig del av miljöns karaktär. Plank är vanligt som avskärmning i tomtgräns. Lite längre norrut ligger egnahemsområdet Norrmalm med sina trädgårdar och där-

efter Norrdal med ett mer stadsmässigt uttryck med många enbostadshus i gatuliv. Båda områdena byggdes i början av 1900-talet främst för järnvägsanställda. Många byggnader och trädgårdar i dessa tre kulturhistoriskt intressanta bostadsområden är välbevarade, viktiga kulturbärare. Närmast kvarteret Hajen övergår villabebyggelsen alltmer till flerfamiljshus i upp till två-tre våningar med fasader av främst tegel eller trä. En del av dessa har tillkommit efter år 2000.

Norr om kvarteret Hajen tar verksamhetsområdena vid, med karaktäristiska stora byggnader och kommunikationsytor för motorfordon. Dessa ytor upplevs ofta otrygga.

#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Öppen kvartersstad
- Äldre småhus
- Lamellhus
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader
- Verksamhetsområde

#### SÄRSKILDA OMRÅDEN/BYGGNADER

- 1 Kvarteret Hajen
- 2 Kvarteret Renen
- 3 Getakärrens kyrkoruin
- 4 Förskola



#### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar

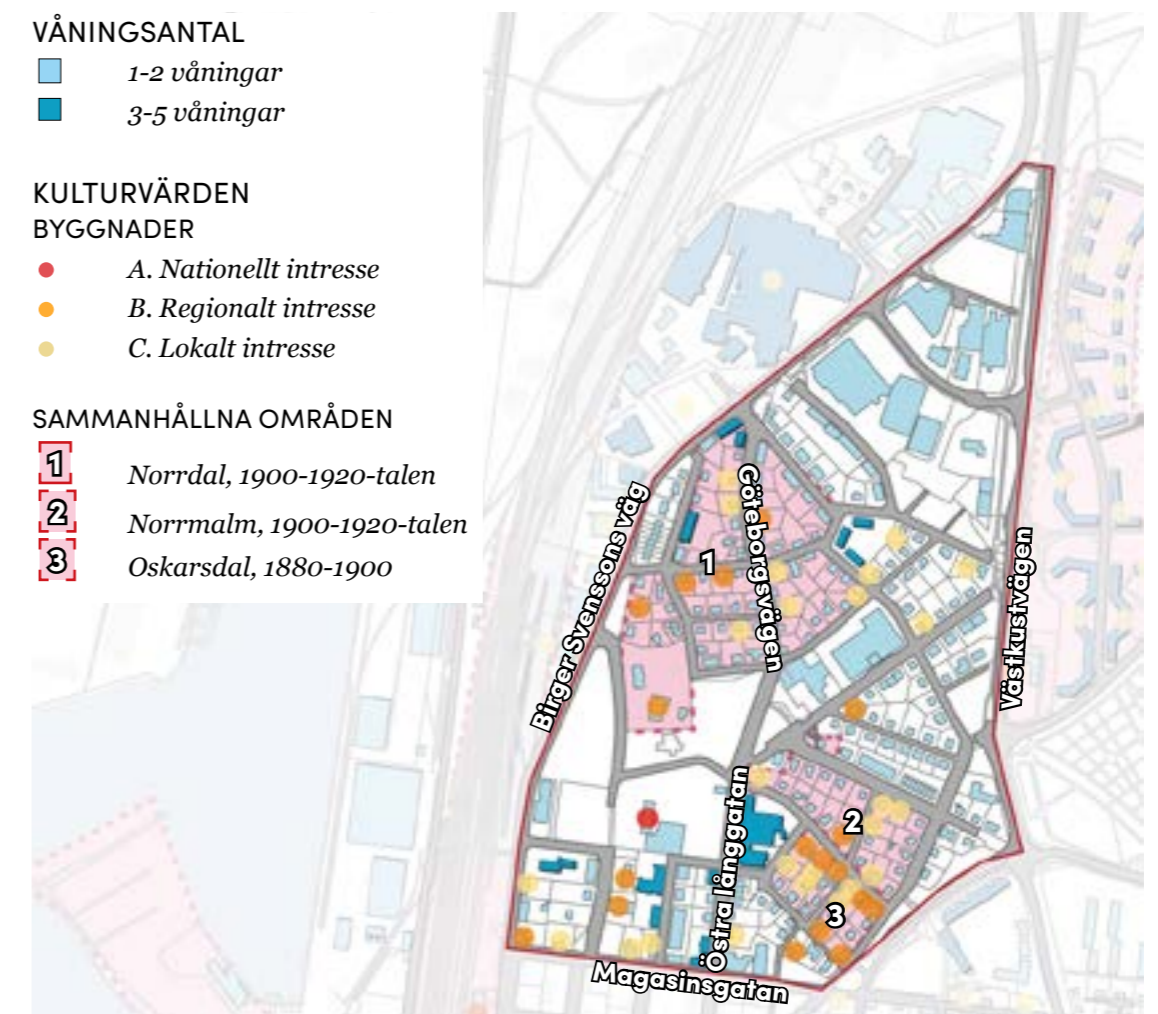
#### KULTURVÄRDEN

##### BYGGNADER

- A. Nationellt intresse
- B. Regionalt intresse
- C. Lokalt intresse

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Norrdal, 1900-1920-talen
- 2 Norrmalm, 1900-1920-talen
- 3 Oskarsdal, 1880-1900





**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Livsmedelsbutik
- 2 Kunskapsskolan
- 3 Lekplats, grönområde

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativsvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Området domineras av enskilda fastigheter för bostäder och för verksamheter. Bostadstomterna har uppvuxen grönska i form av träd och buskar och har ganska stor andel gröna ytor. Inom flerbostadshuskvarteren finns innergårdar eller trädgårdslänkande rum av halvprivat karaktär. Ytorna kan fungera som såväl mötesplatser som genvägar till andra närliggande funktioner, men tillgängligheten dit är ibland begränsad. Villakvarteren bidrar till områdets landskap och grönstruktur även om grönstrukturen är helt privat.

Området har en brist på större sammanhängande grönområden, men i områdets centrala del utmed Göteborgsvägen och intill Kyrkoruinen finns ett större grönområde. Detta gröna område är cirka en hektar och innehåller bostadsnära park, stadsdelslekplats och hundrastgård samt kyrkoruinen. Tidigare fanns här många träd, men almsjukan har kraftigt reducerat antalet. Området bedöms ha ett värde för området då den rymmer många användningsområden. I synnerhet lek-

platsen och kyrkoruinen har stora värden för området och attraherar en mängd olika användare på olika tider av dygnet.

Gatuträden är en viktig del av hur området uppfattas och fungerar. Göteborgsvägen, som går rakt igenom området, har idag gatuträd. Birger Svenssons väg och Magasinsgatan har idag ingen grönska men planeras att få gatuträd. Inom området finns också några gröna stråk och en äldre park intill Västkustvägen. Dessa grönytor är lokala närparker, fristående från den sammanhängande grönstrukturen.

Trafiklederna i utkanten och genom området uppfattas som gröna stråk. Utmed Västkustvägen finns idag fortfarande en grön ridå, även om den i viss mån är sönderbruten. Närmaste större rekreativområde är Brunnbergsskogen. Ett grönt gatustråk genom området skapar en god förbindelse med Brunnbergsskogen.

**Trafik och förbindelser**

Området omgärdas av tre större vägar; Västkustvägen, Birger Svenssons väg och Magasinsgatan. Dessa vägar har stor andel fordonstrafik och är viktiga vägar i Varbergs transportsystem. Den stora mängden fordonstrafik kan ge upphov till vägtrafikbuller, vilket kan påverka boendemiljön.

Västkustvägen är en av Varbergs genomfartsleder där fordonstrafikens framkomlighet prioriteras. Det innebär att hastigheten inte bör sänkas mot dagens och att säkra passager ska anordnas planskilt.

Gatorna i Oskarsdal ger en känsla av att vara gränder, vilka har fått växa fram organiskt med bebyggelsen. Det innebär att det inte finns en tydlig struktur och bredden på gatorna varierar, men är generellt smala.

Norrdal har tvärt emot Oskarsdal breda och raka gator där fokus har varit på bilens framkomlighet och möjligheten att parkera på gatan. Flera av gatorna kantas

av gatuträd vilket ger gatan en inramning. På senare år har det byggts gång- och cykelvägar på ett par av gatorna, främst de som leder till skolan i området.



Kyrkoruinen med omgivande park



Hundrastgård och mindre park på Göteborgsvägens östra sida



Trädrad och trädgårdsmiljöer längs Hertig Eriks väg

### 3.3 Område 3

#### Bebyggelse



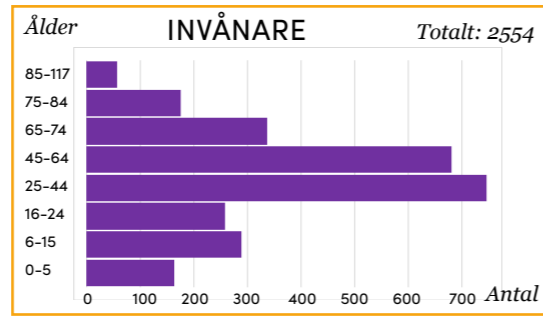
Äldre lamellhus i Brunnsberg med parkering på gårdarna mot gatan



Små gemensamma gårdar med lekplats i grupphusområdet



Tät villabebyggelse vid Brages gränd



#### Bakgrund och historia

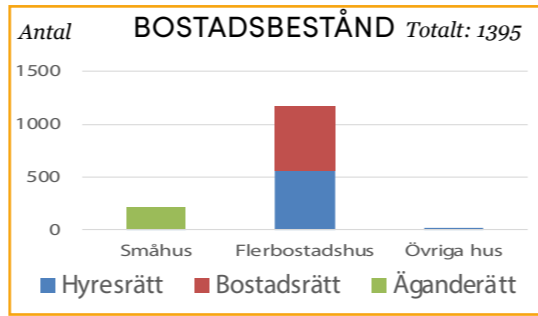
Området har vuxit fram under 1990-talets senare hälft. Bostadsområdet Brunnsberg byggdes på 1950-talet, med avlånga lamellhus av tegel, placerade i nord-sydlig riktning med baksidor och tydlig koppling mot den österliggande Brunnsbergsskogen. Mellan och bakom husen bildas grönskande gårdsmiljöer med lekplatser, och öster om husen breder ett öppet fält ut sig mot skogen. Trafikseparering enligt den då rådande funktionalistiska stadsplaneringen karaktäriserar området.

Österut, på andra sidan Brunnsbergsskogen nås stadsdelarna eller områdena Brage – Trädlyckan, Håsten i söder och Stenåsa i norr. Gödestadsvägen förbinder områdena med varandra samt Brunnsberg i väster genom anslutning Västkustvägen. Området rymmer i huvudsak bostadsbebyggelse samt Sankt Jörgens kyrkogård och ett skogsparti med vattentorn och förskola.

Stora delar av området är generellt trafikseparerat och endast gång- och cykelvägar löper mellan kvarteren. Både delområdet i söder, Trädlyckan samt delområdet i norr, Äckregården planerades och byggdes under 1980-talet på vad som då utgjorde jordbruksmark. Som många andra platser i Varberg är stadsdelen döpt efter den gård som karaktäriserade området, exempelvis Äckregården eller Brunnsbergsgården.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Bebyggelsen i området ligger på ömse sidor om det gröna område som sträcker sig över strövområden runt en damm kallad Svarta havet och vidare söderut mot vattentornet på Håstensberget, med ett antal fornlämningar i form av stensättningar och dylikt, och kyrkogården vid Sankt Jörgens kapell. I områdets västra del, Brunnsberg, består bebyggelsen främst av lamellhus i tre



våningar och finns med i *Stadens karaktärer* och i den kulturhistoriska inventeringen. De första flerfamiljshusen här uppfördes i puts och omslöt ett litet stadsdelscentrum med verksamheter i bottenvåningen. När norra delen av området uppfördes i tegel fortsatte man tanken om en väl sammanhållen miljö där närheten till affär, kyrka och natur var viktiga kvaliteter.

Bostadsområdet längs Tors gränd, med ganska luftigt placerade 2-3-vånings flerfamiljshus i tegel, fick i början av 80-talet sällskap av en trävillabebyggelse i två våningar längs vindlande bygator med en mycket tätare karaktär i området Brage. Härifrån finns det lägre bostadsbebyggelse hela vägen norrut till ännu ett 80-talsområde, Freja, ett tätt grupperat småhusområde i trä, också det utfört med trafikseparering.

Under senare år har några förtätningsprojekt utförts i området. Dels Atle, tre punkthus i tegel nära Sankt Jörgens kapell i upp till sex våningar som får stöd av skogen bakom, dels en ny förskola som kan få sällskap av tillkommande punkthus i upp till 8 våningar längs Gödestadsvägen när den gamla förskolan rivs.



Liten torgbildning i södra Brunnsberg, med viss handel och verksamhet

#### BEBYGGELSE-KARAKTÄRER

- Äldre småhus
- Lamellhus
- Yngre gruppbyggda områden
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA OMRÅDEN/BYGGNADER

- 1 Förskola
- 2 Gamla Vattentornet
- 3 St Jörgens kapell
- 4 Äckregården
- 5 Brunnsberg
- 6 Brage
- 7 Tors gränd

#### VÅNINGANTAL

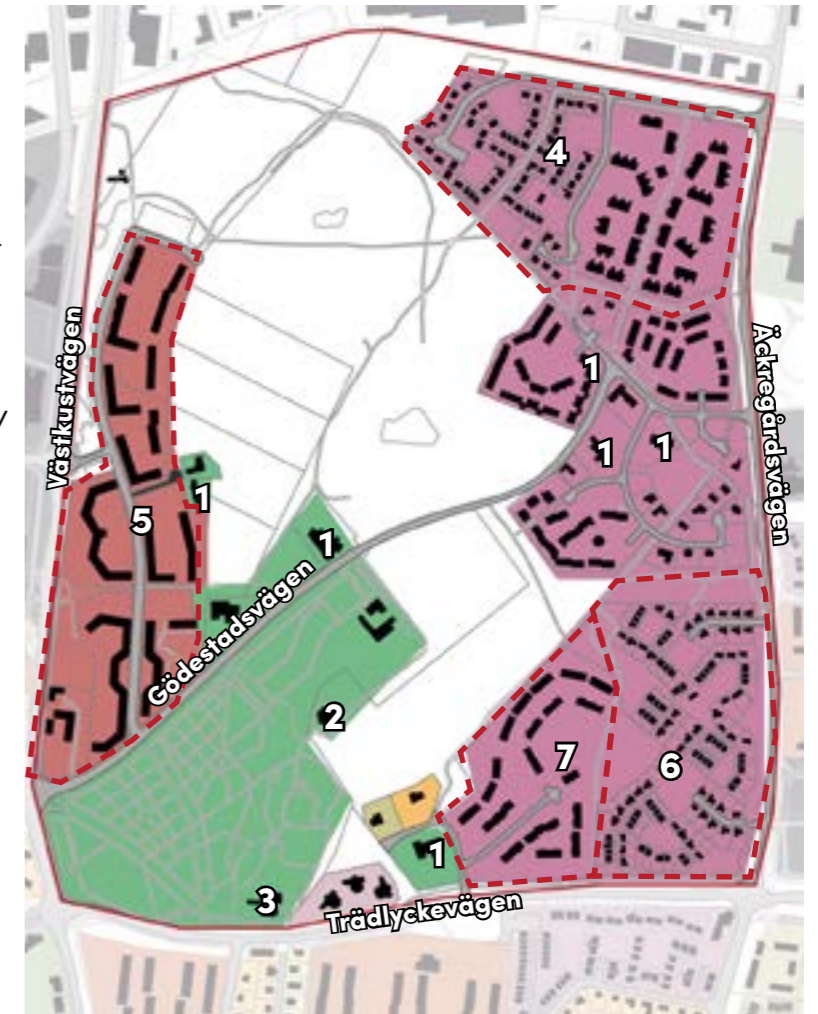
- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- över 5 våningar

#### KULTURVÄRDEN

- BYGGNADER
- B. Regionalt intresse
  - C. Lokalt intresse
  - Kyrkobyggnad

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Brunnsberg, 1950-talet
- 2 Freja, 1980-90-talen
- 3 Brage, 1980-90-talen





**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Svarta havet
- 2 Handel och verksamhet
- 3 Brunnsbergsskogen, naturvärden och område för rekreation, motion och vistelse
- 4 Kyrkogård och Sankt Jörgens kapell

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Området domineras av det större rekreativområdet Brunnsbergsskogen, som också har förbindelse med S:t Jörgens begravningsplats. Tillsammans bildar dessa platser tätortens största grönyta.

Håstensberget ligger i direkt anslutning till begravningsplatsen. Berget är en naturlig höjd och här finns idag tätortens vattentorn. Vattentornet och dess anläggningar är idag kvartersmark. Berget har tidigare varit en naturgiven utsiktsplats. Efterhand som träd har vuxit upp på begravningsplatsen har denna utsikt försvunnit.

Brunnsbergsskogen består av blandskog och i skogens kanter några öppna gräsytor och ängar. Blandskogen består av både tall-, gran-, björk-, ek- och bokbestånd. Brunnsbergsskogen är idag cirka 20 hektar stor. Genom skogen leder en gång- och cykelväg som förbinder innerstaden med bostadsområdena österut och Håstens Fritidsområde. Brunnsbergsskogen innefattar förutom skogsbestånden också ett

par mindre vattenytor (Svarta Havet och Vita Havet), ett motionsspår (som idag inte har belysning) och delar av Hälsans Stig (en anlagd och välmarkerad gångväg) samt flera gångstigar. Genom området leder ett viktigt grönstråk från innerstaden mot öster. Förbindelsen mot innerstaden är Bergsgatan. Förbindelse mot öster är de båda gång- och cykelvägarna med tunnlar under Åkregårdsvägen. Inom området finns ingen närpark eller stadsdelspark. Delar av befintliga planlagda naturytor ger framtida möjligheter till att skapa parker.

Susvindspåret är inte längre trafikerat. Det finns dock fortfarande ett grönt skyddsområde söder om järnvägsspåret som idag vårdas som skog. S:t Jörgens begravningsplats är kvartersmark. Begravningsplatsen är i stor utsträckning idag trädbevuxen och på detta sätt en betydande del av tätortens grönstruktur. Bostadsområdena inom området har stor andel gröna ytor, delvis som enskild mark men ganska ofta som gemensamma ytor. De är oftast gräsytor och innehåller säl-

lan träd. Dessa grönytor är inte tillgängliga för allmänheten och har idag liten betydelse för stadens grönstruktur.

**Trafik och förbindelser**

Gödestadsvägen som går mellan Brunnsbergsskogen och S:t Jörgens begravningsplats är en omledningsväg, vilket innebär att vägen ska kunna vara tillgänglig för att ta emot den trafik som vanligtvis går på staden huvudleder, om det exempelvis skulle ske en olycka på någon av dessa.

De flesta boende har tillgång till kollektivtrafik, dock inte till stadslinjenätet i stor utsträckning, vilket har en högre turtäthet och kan konkurrera med bilen som färdmedel.

Det finns utbyggt gång- och cykelnät i området som boende och besökare kan använda sig av för att transportera sig inom och till intilliggande områden. En handfull gång- och cykeltunnlar gör att oskyddade trafikanter säkert kan passera de större vägarna, dock kan sträckan bli något längre vilket kan vara avgörande i ett

färdmedelsval. Området karaktäriseras till stor del av trafikseparering i den mening att bostäderna är placerade innanför parkeringsanläggningarna.



Bebyggelsen vänder sig generellt bort från de omgivande vägarna med breda vägrum kantade av växtlighet och parkeringsytor



Väst kustvägen med Brunnsberg till höger. Bred bilväg med separat g/c-bana. Vägrummet flyter ut i gräsytor och annan växtlighet.



Stora öppna grönytor i östra Brunnsberg



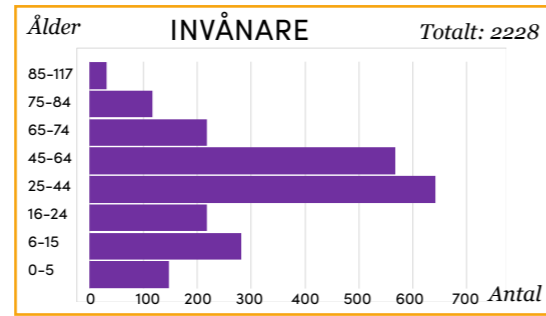
Kyrkogården med det gamla vattentornet i bakgrunden.



Svarta havet. En av de två dammarna i Brunnsbergsskogen som är populär bland både djur, barn och vuxna

## 3.4 Område 4

### Bebyggelse



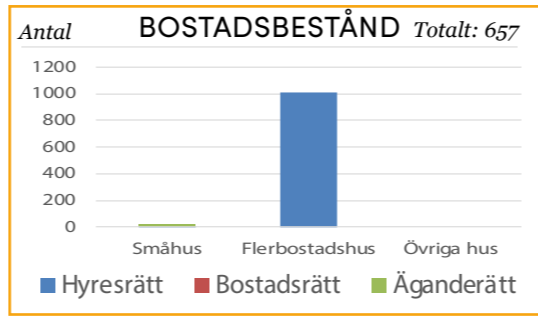
#### Bakgrund och historia

Område fyra utgörs till största delen av bostadsområdet Håsten samt kringliggande verksamheter, skolor, idrottsplatser och tillhörande anläggningar. Karaktäristiskt för området är att det omges av större vägar och angörs via mindre lokalgator. Gatan avslutas ofta en bit utanför bostadskvarteren där trafikseparering råder.

Håsten är ett lågt flerbostadsområde som började byggas på 1970-talet i slutet av statens miljonprogram. Fritidsområdet tillkom till stora delar under 1980-talet. Det höga tempot i byggandet under miljonprogrammet krävde en rationalitet som skapade relativt stora monotona och monofunktionella bostadsområden med intilliggande lokalt torg för service.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Detta område är tydligt uppdelat med bostäder i södra delen och ett område med sporthall, idrottsplats, simhall och ishall intill Håstenskolan i norr. Mellan de båda delarna finns en stenåldersboplats, koloniområde, skolor och äldreboende. Håstens torg, som omgärdas av bostadsbebyggelse i öster och norr, pekas i förtätningsstrategin ut som ett viktigt stadsdelscentrum. Torget har förtätats med ett flerbostadshus i upp till sex våningar som trappas ner mot omgivningen och ytterligare förtätningsprojekt pågår. Håstens torg rymmer kommersiell service i form av livsmedelsbutik, apotek och bensinstation. Stråket som skär genom torgbildningen löper mellan parkeringsytan och bostadsområdet nordöst om torget, men har ingen tydlig fortsättning och därför ett begränsat flöde. Torget har inte stora sociotopsmässiga värden nu, men skulle vid en omgestaltning och bearbetning kunna nå en betydligt högre standard, ge stöd åt fler aktiviteter och uppmuntra till spontana möten.



I Håstens bostadsområde finns en tydlig skillnad mellan tidsepokerna, där den östra delen byggdes under miljonprogrammets mycket rätvinkliga och rationella byggnader, medan de västra delarna byggdes efter att miljonprogrammet officiellt avslutats och fått en del kritik för sin rätvinklighet. Följaktligen står husen i den västra delen utspridda utan tydlig och rätvinklig struktur, längs slingrande gator med trafikseparering och mycket gröna ytor som ger karaktär av villaområde. Flerfamiljshusen i den västra delen är utförda i tegel i två våningar.

I gränsen mot det tätare området österut, med bebyggelse längs raka gator med mer rationell karaktär, har tre flerbostadshus tillkommit under senare år som ett led i förtätningen. Husen har anpassats till omgivningens och den ursprungliga detaljplanens max två våningar i höjd. De ljusa fasaderna och de indragna gavlarna bidrar till att byggnadernas bredd inte blir så påtagligt och de gröna fasadytorna ger en koppling till den omgivande bebyggelsens gavelspetsar och balkonger. Området saknar tydliga riktmärken i och med att majoriteten av bebyggelsen är homogen med raka gator och tät, låg bebyggelse.

Intill Äckregårdsvägen tillkom på 2000-talet ett mindre gruppshusområde med parhus i gulmålat trä samlade runt en säckgata med gemensam gårdsyta och några villor i mitten. Inga kulturvärden finns identifierade i bebyggelsen i hela området.



Låg radhusbebyggelse

#### BEBYGGELSE KARAKTÄRER

- Lamellhus
- Yngre gruppbyggda områden
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader
- Verksamhetsområde

#### SÄRSKILDA BYGGNADER/OMRÅDEN

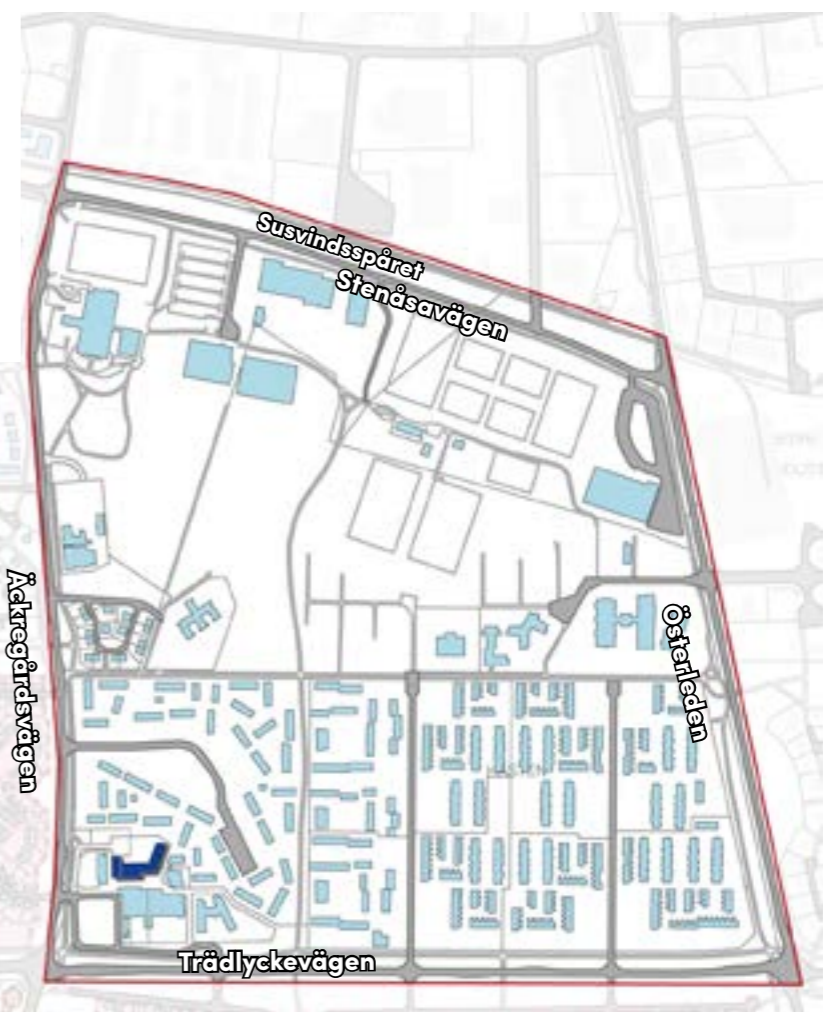
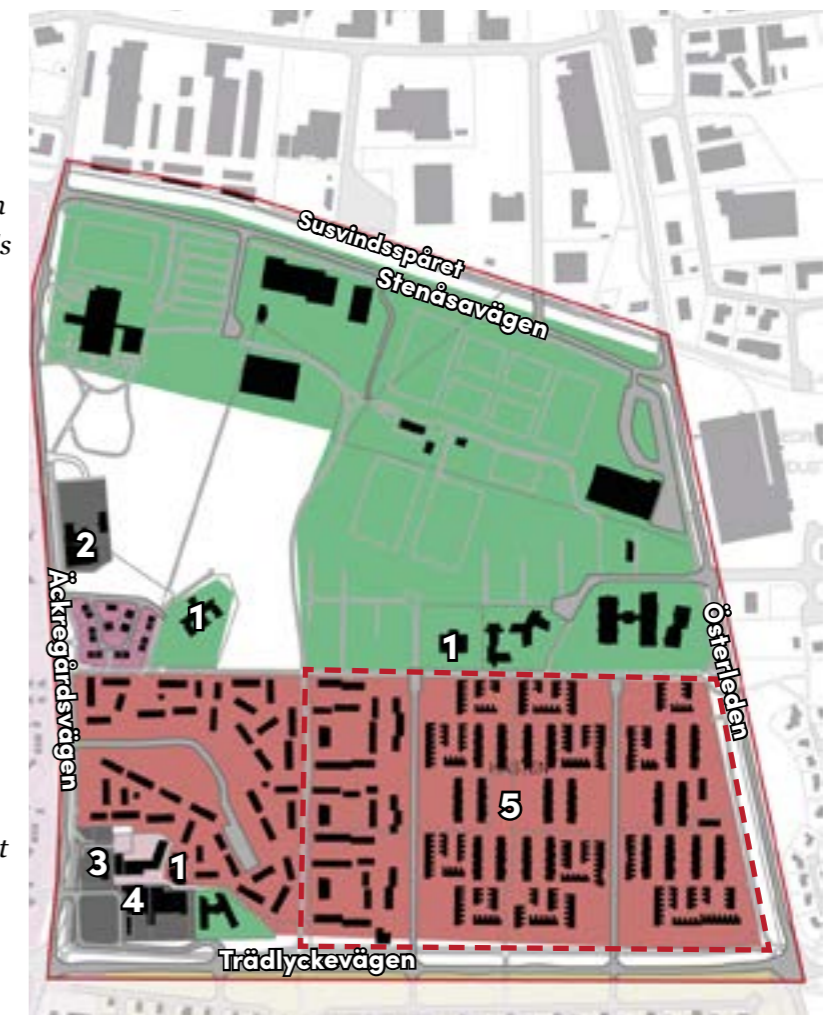
- 1 Förskola
- 2 Blomsterlandet
- 3 Bensinmack
- 3 Livsmedelsbutik
- 4 Vårdcentral
- 5 Område planerat under miljonprogrammet

#### VÅNINGSAANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- 6 våningar eller mer

#### KULTURVÄRDEN

Inga inventerade kulturvärden



Håstens torg med mataffär och ett relativt nybyggt flerbostadshus



Olika versioner av tvåvånings-lamellhus med egen entré



Nyare förtätningsprojekt i Håsten



**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Ishall, tennishall, boulehall och fritidsgård samt simhall under ombyggnad
- 2 Håstensskolan
- 3 Innebandyhall
- 4 Bockstensskolan
- 5 Lekplats och mötesplats
- 6 Håstens torg med diverse service
- 7 Håstens fritidsområde, fotbollsplaner
- 8 Galgberget
- 9 Koloniområden

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

**Trafik och förbindelser**

Området har en mängd viktiga målpunkter för stadens alla idrottsutövare. Idrottsområdena har ett högt värde för både området och staden i sin helhet då det ger stöd för alla tänkbara aktiviteter och en aktiv fritid. Intill idrottshallarna finns stora parkeringsytor som kan upplevas otrygga i mörker eller när få människor rör sig där

Området ramas in av större vägar som är en del av stadens övergripande trafiknät. Håsten byggdes under en era då trafikseparering var ett stadsbyggnadsideal vilket innebär att parkeringsplatser och garagelängor ligger längs genomfartsgatorna vilket stänger ute biltrafiken från boendemiljön och ger flera gröna ytor inne bland bebyggelsen där barn kan leka tryggt i skydd från trafik. Gatorna i bostadsområdet är breda och raka. Gång- och cykelvägarna är separerade från bilvägarna och korsar under de större vägarna i tunnlår.

Till området finns förbindelse från väster genom tunnlår för gång- och cykel-

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Området domineras av Håstens fritidsområde och Håstens bostadsområde. Fritidsområdet är formellt kvartersmark och omfattar både naturområdet på Galgberget, idrottsområdet och koloniområdet. Idrottsområdet består idag bland annat av flera avgränsade verksamheter såsom fotbollsplaner med omklädningsrum, innebandyhall, boulehall, ishall, fritidsgård och en simhall under ombyggnad. Alla dessa verksamheter har efterhand blivit avgränsade (delvis med stängsel) och är numera inte tillgängliga friytor för allmänheten. Inom dessa ytor för verksamheter finns få grönytor förutom klippt gräs.

Galgberget uppfattas fortfarande som ett allmänt grönområde. På Galgberget finns några vackra skogspartier och ängsytor. Både skogen och ängarna har högt rekreativvärde och naturvärde. Runt Galgberget leder ett belyst motionsspår och i skogen finns en bana för freesbeegolf. Naturområdet på Galgberget nås av och är värdefull för Håstensskolan. I områ-

det finns även ett stort sammanhängande kolonilottsområde.

Inom området finns ingen kommunal närpark eller stadsdelspark, men några av de större bostadsgårdarna har lekplatser som också tjänar som mötesplatser. I sydväst finns en större lekplats, omgiven av gräsytor, buskage och träd. Ytan är en samlingsplats för i huvudsak barn och föräldrar i närområdet, men även för ungdomar och äldre, som kan nyttja kringliggande ytor för bland annat bollsport. Dessa mötesplatser är viktiga för området då de ofta fyller fler än en funktion. Delar av befintliga planlagda naturytor ger framtida möjligheter till att skapa parker.

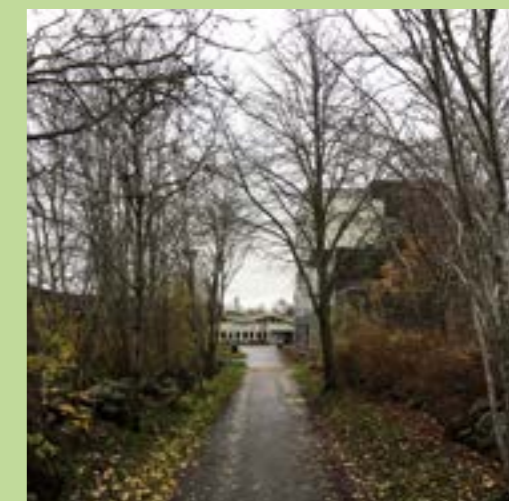
Inom bostadsområdet finns grönytor, mest gräsytor. Tidigare har det funnits många träd mellan bostäderna men många av dessa är nu borttagna. Bostadskvarteren på Håsten har därför liten betydelse för stadens allmänna gröntstruktur idag. Däremot är grönyterna viktiga för de boende i området.

trafik. Förbindelsen österut är dock mycket bristfällig. En gång- och cykelväg förbi Bockstensskolan har brister i utformningen och leder inte heller vidare österut. Gång- och cykeltunnlarna vid Trädlyckevägen upplevs av en del som krångliga att transportera sig genom.

Från området och ner mot centrum, går Trädlyckevägen, vilken i förtätningsstrategin är utpekad som ett framtida stadslivsstråk. Idag är gaturummet brett och omgärdas av bullervallar i norr och öppna gräsytor i söder, vilket som helhet inbjuder till höga hastigheter. Mellan bullervallarna och bostadsområdet i norr går cykelstråk för arbetspendling. Längs med Trädlyckevägen går även en stadsbusslinje.



Koloniområdet med sina många olika odlade lotter och små byggnader av olika slag som tillsammans blir en ganska brokig struktur



Gångväg mellan Håstens torg och bostadskvarteren norrut



Håstens fritidsområde med stora ytor för fotbollsplaner



Trädlyckevägen kantas här av parkeringsytor och en separerad g/c-bana



Små gemensamma gårdar mellan husen

## 3.5 Område 5

### Bebyggelse



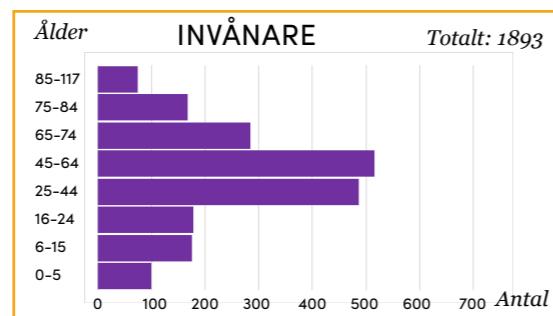
Kvarteret Morkullan med sina stora bostadsgårdar



Kvarteret Morkullan med sina stora bostadsgårdar



Bexellska bålastugan. Traditionell halländskt bostadshus placerat längs Träslövsvägen.



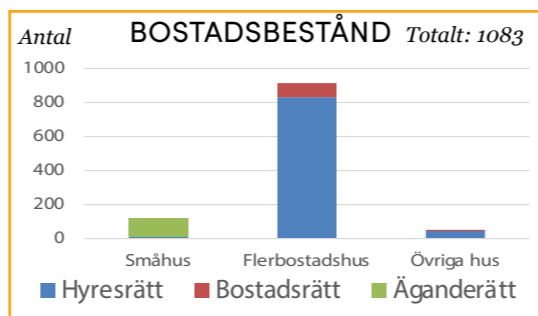
#### Bakgrund och historia

Området ligger i anslutning till stadskärnan och består av blandad bebyggelse av varierande ålder och karaktär. Inom området finns flera offentliga funktioner som kyrka, församlingshem, äldreboende och skola. Området växte fram som villaområden kring stadskärnan under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Östermalm är en av flera värdefulla stadsdelar som utgör tydliga exempel på detta.

Inom området har viss förtätning skett både inom gällande detaljplaner och genom planändringar för mindre områden. Detta är tydligt utmed Västgötgatan mellan Magasinsgatan och Engelbrektsgränd där flera nya flerbostadshus har uppförts. Både positiva och negativa planbesked har meddelats inom området där bebyggelsestrycket genom att utöka byggrätterna är stort.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Östermalm, söder om Engelbrektsgränd, är de tidigaste planerade utbyggnaderna av Varberg. Dessa kvarter utgör en från stadskärnan fortsatt strikt kvartersstruktur. Området, som är Varbergs första egnahemsområde, består av en rad villor på höjden öster om stadskärnan. Villorna från 1905 visar på trädgårdsstadens ideal genom de fristående husen något indragna från gatulinjen på större trädgårdstomter. Husen är placerade på samma avstånd från gatan med viss variation på tomternas bredd. Uthus och garage är placerade långt in på tomten och blir därmed inte en del av gaturummet. De raka gatorna väver samman Östermalm med omkringliggande kvarter. Husens särdrag bildar en enhetlig miljö av kulturhistoriskt värde. En enkel arkitektur präglar byggnaderna som ursprungligen var lika med källare i stengrund, två plan, en mindre vind med litet gavelfönster, byggt i vinkel med sadeltak och brant taklutning. I vinkeln anordnades



en veranda. Fasader kläddes med liggande träpanel. Husens material har ofta bytts ut, men särdragen är ännu tydliga såsom taklutningen, vinkelformen, placeringen i trädgård och låga inhägnader. En detaljplan har upprättats under 2000-talet för att bevara de kulturhistoriska värden som finns i miljön.

Delar av kvarteret Morkullan, Packmästaren och Ljungpiparen utgör nästa kulturmiljö inom området och sträcker sig ut mot och längs Västgötgatan. Området planlades och byggdes under tidiga 50-talet och 60-talet norr om det gamla ålderdomshemmet Östergården. Husen är byggda i den funktionalistiska moderna andan med parallella eller vinkelställda lamellhus i två – tre våningar i parkmiljö med gott om utrymme mellan huskropparna. Kvarteren har byggts ut i etapper med varierad placering och utförande. Området ger en småskalig något blandad karaktär. En förtätning med ett flerbostadshus i sju våningar har skett under 2011. Den tillförda byggnaden har avvikande utförande och placering jämfört med den befintliga bebyggelsen. De gemensamma dragen i bebyggelsen utgörs av hus i rött tegel på hög slätputsad sockel och sadeltak med röda lertegelpannor. Lamellhusen är byggda i rektangulära längor och är fristående placerade i vinkel till varandra eller i parallella rader, förskjutna i sidled. I vissa hus ligger garagen placerade under husen vilket är typiskt för 1950-60-talen. Balkonger är placerade i indraget läge eller hängande på fasaden, öppna med räcken i enkelt smide klätt med finkorrugerad plåt. Fönstrens bågar och karmar är vita och saknar foder. Fönstersättningen är symmetrisk för tiden men med trapphusens fönster mellan våningsplanens fönsterrader. Entréer och trapphus markeras med avvikande material.

#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Öppen kvartersstad
- Äldre småhus
- Lamellhus
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader
- Verksamhetsområde

#### SÄRSKILDA BYGGNADER/OMRÅDEN

- 1 Pingstkyrkan
- 2 Gamla kyrkogården m. pastorsexpedition
- 3 Korttidsboende
- 4 Varbergs energi

#### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar

#### KULTURVÄRDEN

##### BYGGNADER

- A. Nationellt intresse
- B. Regionalt intresse
- C. Lokalt intresse

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Östermalm, 1900-1920
- 2 Morkullan m.fl. 1950-1960
- 3 del av Tranelyckan, 1900-1920



Strax väster om Östergårdens äldreboende ligger en del av kulturmiljön villastadsdelen Tranelyckan med villor på stora tomter som ger en småskalig prägel. De äldsta husen är från 1920-30-talen. Den mest enhetliga delen av området finns i kvarteret Morkullan med ljusa villor med branta sadeltak och rött lertegel. Byggnaderna har små takkupor med pulpettak, spröjsade fönster och klassicistiska detaljer.

Den övriga villabebyggelsen och de små äldre flerbostadshusen norr om Träslövsvägen har inordnats i kvarter med oregelbundna former, krökta gaturum och inslag av verksamheter. Östergårdens äldreboende utgör ett stort område med byggnader i varierad storlek och utformning i parkmiljö. En lång mur avgränsar området ut mot gång- och cykelvägen och gaturummet Träslövsvägen. Den parklika karaktären övergår i verksamhetsområdet ut mot Västgötgatan.





#### SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN

- 1 Hagaskolan
- 2 Östergården, äldreboende

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Området stiger österut från stadskärnan upp mot de högre belägna flackare delarna längs Västkustvägen. Genom nivåskillnaderna och de raka breda gaturummen har området vida utblickar med havskontakt i gaturummens förlängning västerut.

Inom området finns få allmänna grönområden. Området ger dock ett lummigt intryck med stor del gröna gårdar och stort inslag av större villafastigheter som skapar gröna utblickar genom kvarteren.

I anslutning till Hagaskolan finns ett större grönområde innehållande ytor för skolans bruk. I Ringvägens förlängning inom kvarteret Ljungpiparen ligger en större gemensam grönyta innehållande bland annat bollplan och sitt- och lekytor. Området genomkorsas av gångvägar som leder vidare in i området. Karaktären och bebyggelsestrukturen med de vinkelställda byggnaderna skapar rumsligheter och har möjliggjort gröna trädbevaxta gårdar mellan husen. Kvaliteterna genom byggnadernas placering med de

gröna rummen mellan husen ger även lägenheter utan insyn och ger ett mycket luftigt intryck av området som sådant.

Träslövsvägen avdelas mot gång- och cykelvägen av ett buskplanterat område med en trädtrad i planteringen. Vägkorsningar bildar i vissa fall mer odefinierade ytor med grönt inslag i vissa fall med trädplanteringar.

Skansgatans avstängning mot Götagatan och Ringvägens avstängning mot Skansgatan bildar små parkytor där gångstråk förbinder gaturummen. Sittplatser och en liten fontän förstärker intrycket av park.

Området utmed Träslövsvägen med Östergårdens äldreboende har en park med värdefulla stora lövträd, en mur längs vägen och planteringar både inom kvartersmark samt ute i gaturummet. Den största sammanhängande grönytan inom området utgörs av den gamla kyrkogården längs Östra Vallgatan med församlingshemmet upp mot Sveagatan.

#### Trafik och förbindelser

Området, som gränsar direkt mot stadskärnan, har sina största kopplingar i öst-västlig riktning i form av Magasinsgatan, Engelbrektsgratan och Träslövsvägen. Norrut förbi Hagaskolan ansluter Trädlyckevägen mot Västkustvägen. Övriga anslutningar är planskilda där Magasinsgatan endast medger gång- och cykeltrafik under Västkustvägen. Gång- och cykelvägar följer dessa större vägar.

Busstrafik går idag längs Trädlyckevägen, Engelbrektsgratan och Träslövsvägen med anslutning till stadskärnan. Gaturummen är relativt breda, men är också mycket trafikerade då de förbinder omgivande områden med stadskärnan i Varberg. Parkering sker i viss utsträckning i parkeringsgarage inom kvartersmark men utgör också en stor del av gaturummen både med parkering längs gatan och på vissa ställen i utökade gaturum med tvärställda parkeringsytor.

Västkustvägen är en genomfartsgata med hastighetsbegränsningen 60 km/h. Den utgör till stor del en barriär mellan

centrala staden och omgivande områden och alstrar genom sin trafikmängd en hel del buller. Hastighetsbegränsningen är i övrigt 30 km/h för de mindre gatorna och 40 km/h i de större stråken.

## Rum och rörelser



Liten parkyta mellan Skansgatan och Götagatan



Stora trädgårdar ger ett grönt intryck



Park vid Hagaskolan.



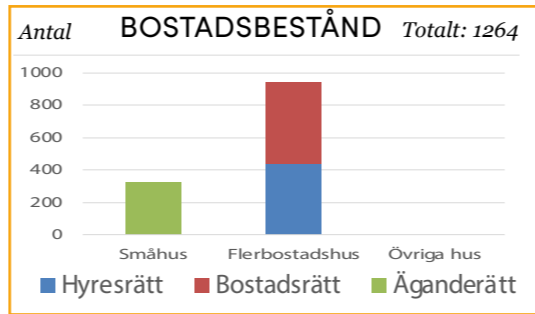
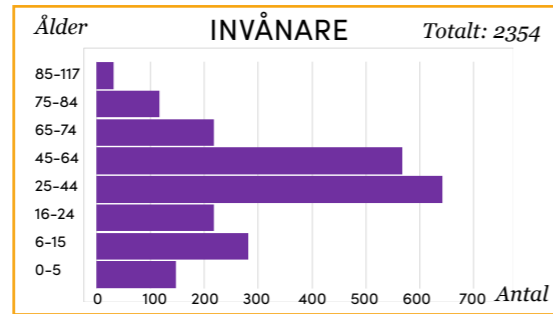
Magasinsgatans passage av Västkustvägen



Utblickar mot havet.

## 3.6 Område 6

### Bebyggelse



Del av Peder Skrivares gymnasieskola



Engelbrektsgatans möte med Föreningsgatan. I bakgrunden 60-tals radhusen i kvarteret Tranan



Barnrikehus

#### Bakgrund och historia

Området ligger cirka en kilometer öster om Varbergs centrum mellan tre större gator. Området har tillgång till service genom en kvartersbutik inom området och närhet till Håstens torg och Varbergs centrum. Inom området finns stadens gymnasieskola Peder Skrivare. Området har växt fram under flera decennier från 30-talet och framåt och består av blandade upplåtelseformer, radhus, kedjehus, villor och flerbostadshus.

Inom området har inte mycket förnyelse med ersättningsbyggnader skett. Endast ett flerbostadshus har uppförts. Dock pågår planering för förtätning på två områden.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Området är relativt flackt, en höjdskillnad på cirka fem meter från västra till östra delen. Området består av blandad karaktär, med tydliga strukturer. Låga volymer, mindre villor och mindre flerbostadshus som högst i 4 våningar. Rutnätsstruktur med raka gator. Fristående hus i trädgård är övervägande. Skalan är trivsamt. Området upplevs relativt tätt med få friytor.

På 1930-talet byggdes Varbergs första så kallade barnrikeområde runt Hedvägen som karaktäriseras av raka gator, långa siktlinjer, låg bebyggelse och låga inhägnader vilket ger miljön ett ljust och öppet uttryck. Fridhemsberg började byggas på 50-talet där Magasinsgatan går som en axel i mitten genom området

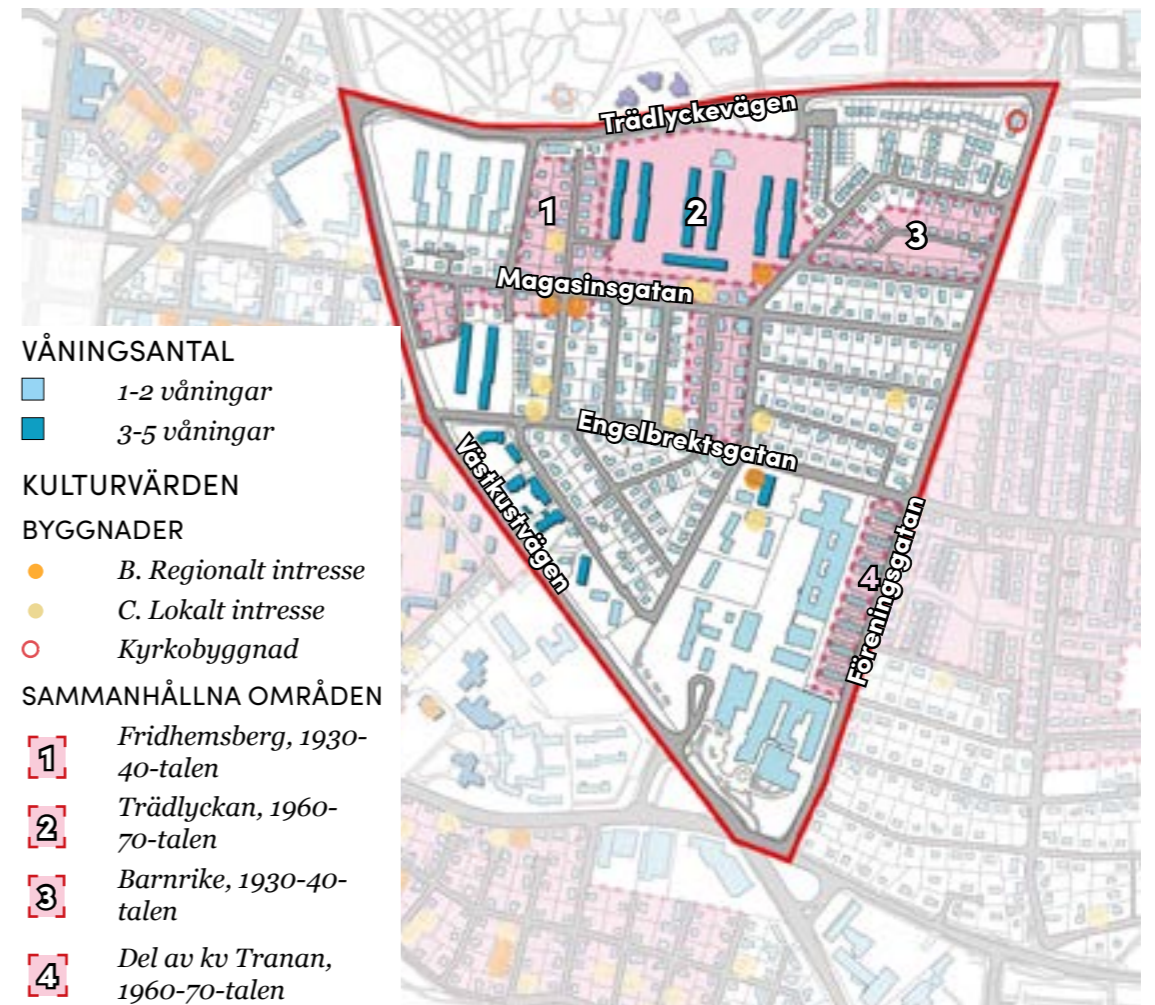
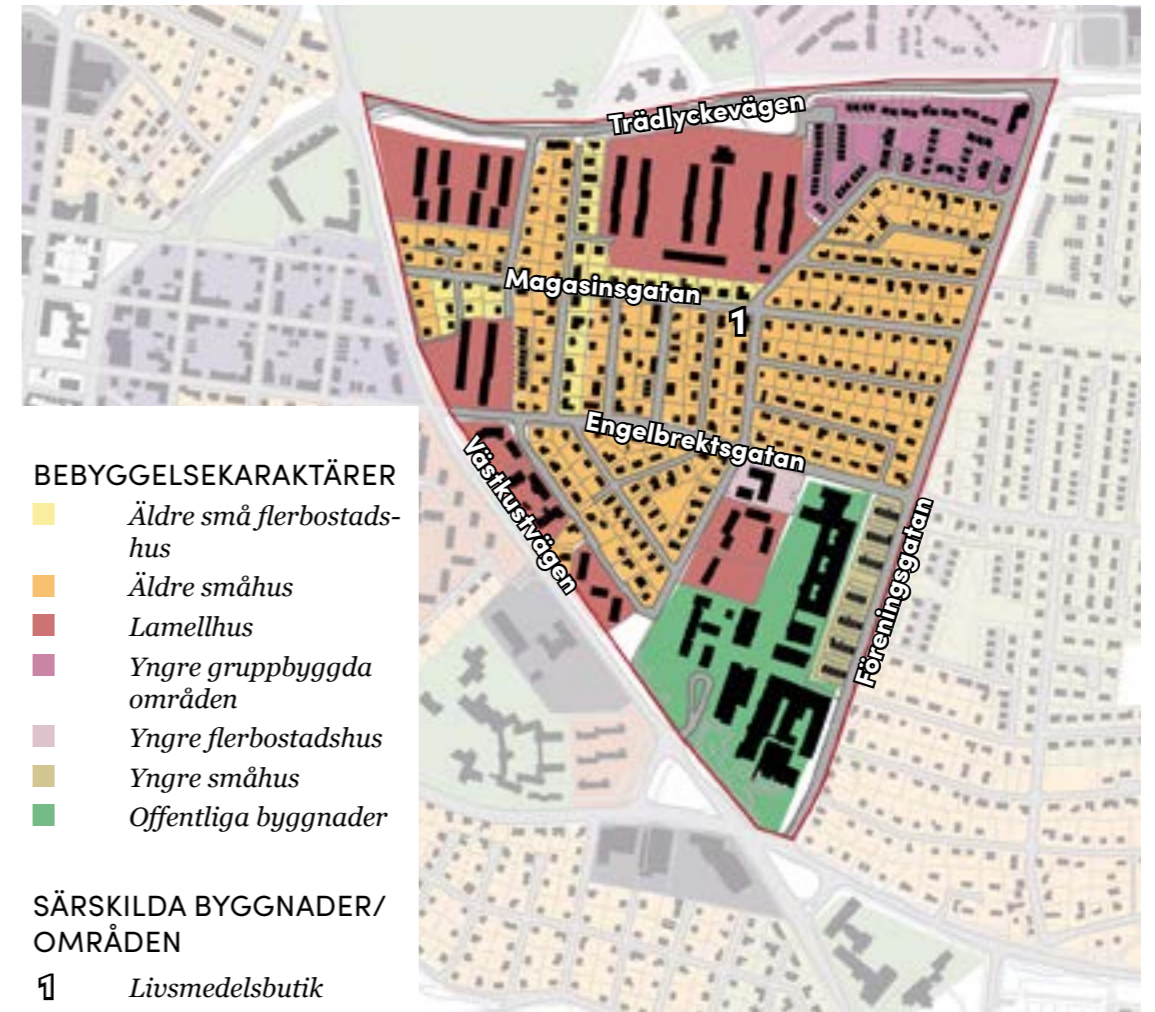
i öst-västlig riktning som en fortsättning av stadens rutnätsplan. Tvärgator löper rätvinkligt ut från mittaxeln. Miljön är välbevarad och karakteriseras av fristående tvåvåningshus med trädgård med låga inhägnader. Den karakteristiska byggnaden i området är det lilla flerfamiljshuset med ett trapphus och 2-4 lägenheter.

På 60-talet byggdes de karakteristiska radhusen längs med Föreningsgatan vid Peder Skrivare. De präglas av tidens effektiva byggnader med enhetliga raka rader av likadana hus på plan mark.

Inom område i den nordöstra delen låg en handelsträdgård fram till cirka 1976. Där ligger idag området Sollyckan med yngre gruppbyggda småhus från 80-talet.

HSB:s område Trädlyckan med flerbostadshus stod klart 1972 med 322 lägenheter fördelat på 7 huskroppar placerade parallellt på ett ganska stort avstånd från varandra för att skapa ljus och luft i lägenheterna. Området gjordes bilfritt med garagelängor och parkeringsplatser i yterkanten mot Trädlyckevägen. Husen är byggda i långa längor och platta tak.

Flerbostadshusen på Håstensgatan, längs med Engelbrektsgatan och Peder Skrivares skola byggdes mellan 1963-1976. Flerbostadshusen på Nyhemsgatan har växt fram från 70-talet och framåt. Ett flerbostadshus byggdes vid korsningen Östra vägen och Engelbrektsgatan under 2000-talet.





#### SÄRSKILDA PLATSER

- 🏫 Peder Skrivares gymnasieskola

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreativområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Inom området finns två kommunala grönområden. En lekplats med fotbollsplan på Nyhem, Fågelvägen och en lekplats på Åkervägen. Inga större allmänna grönområden finns inom området vilket är en brist. Flera av flerbostadshusen har mindre gröna gårdar, som förvaltas av föreningarna. På innergårdar mellan husen på Trädlyckan och Fridhemsberg finns mindre gröna områden med lek. Inga träd finns längs med gatorna.

Tillgång till grönområde finns utanför området, Furubergsskogen, Brunnsbergsskogen och Påskbergsskogen cirka 500–1000 meter bort.

I grönstrategin finns tvärstråk utpekade som ska ge nya och gamla bostadsområden tillgång till kusten genom promenadvänliga stråk. De binder ihop kuststråket och brynstråket och möjliggör rörelse mellan tätortens olika delar och kopplar samtidigt ihop tätorten med omgivande landskap. Tre tydliga tvärstråk går att urskilja. Det mellersta stråket går genom centrumets finmaskiga grönstruk-

tur mot Karlbergsskogen via en ny grön boulevard som idag saknas.

#### Trafik och förbindelser

Området omgärdas av tre vägar, Västgötvägen, Trädlyckevägen och Föreningsgatan. Genom området leder Engelbrektsgränd och även Magasinsgatan som i västra delen övergår till en GC-bana. Västgötvägen klassas som en genomfartsgata medan Trädlyckevägen, Föreningsgatan och Engelbrektsgränd klassas som uppsamlingsgator. Magasinsgatan är en infartsgata och övriga gator i området är kvartersgator. De primära bullerkällorna i området är Trädlyckevägen, Västgötvägen och Föreningsgatan. I och omkring området finns separerade gång- och cykelstråk längs de större bilvägarna. Förutsättningarna för hållbara resor är ganska god, närheten till centrum och utbud till gång- och cykelvägar är god. Cykelbanor finns längs med Engelbrektsgränd och Magasinsgatan, arbetspendlingsstråket Håsten för cykel är nyligen färdigställt och ligger längs med Trädlyckevägen. Utöver Föreningsgatan är det dock dåligt med cykelbanor i nordsydlig riktning. Vagnätet består över-

vägande av kvartersgator där man ganska lätt kan ta sig fram som cyklist. På flertalet av kvartersgatorna finns gångbanor, det förekommer både enkelsidiga eller dubbelsidiga gångbanor. Kvartersgatorna är relativt breda, cirka 7-12 meter.

Det finns inga allmänna parkeringsplatser inom området, men parkering på gatorna förekommer över hela området. Parkering på kvartersmark finns vid flerbostadshusen och på Peders Skrivares skola.

Kollektivtrafik är begränsad inom området, stomlinjer går längs med Trädlyckevägen och Träslövsvägen. Den centrala delen av området har cirka 500 meter till stadsbusslinjer. Från Engelbrektsgränd går bussar till stationen och sedan vidare till kurorten. Bussar mellan Varberg och Ringhals går förmiddag till Ringhals och eftermiddag in mot stan. Landsbygdsbussarna går via Peder Skrivares skola morgon och eftermiddag.

## Rum och rörelser



Lekplats och liten grönyta vid Fågelvägen



Magasinsgatan där den ansluter till Föreningsgatan. En av entréerna till Barnrikeområdet



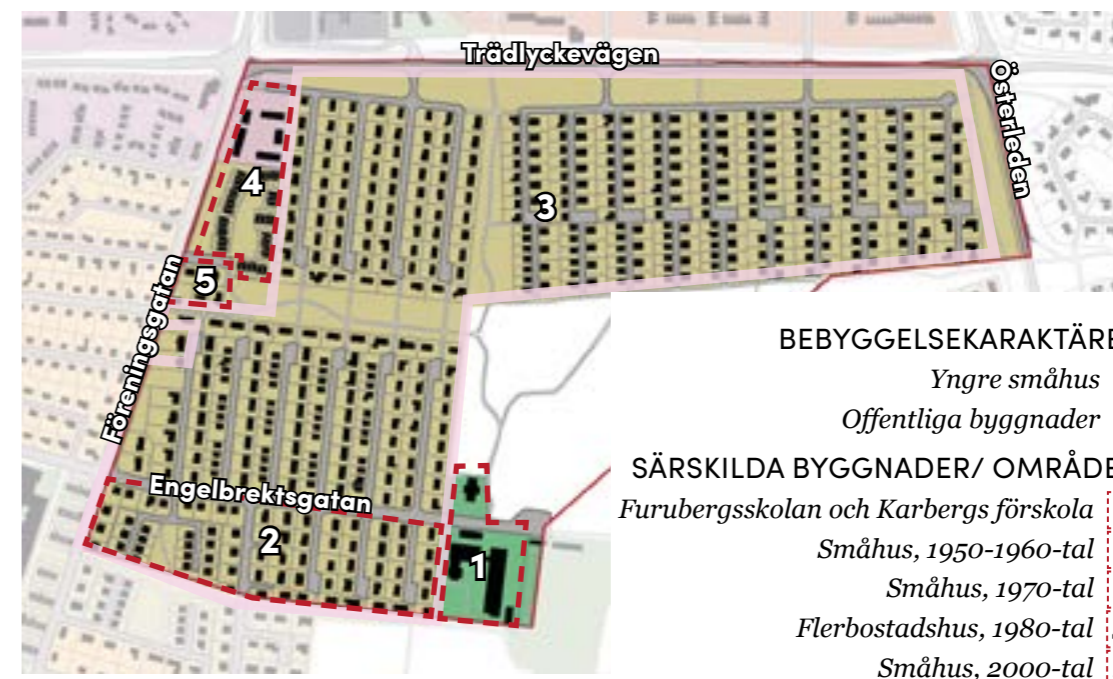
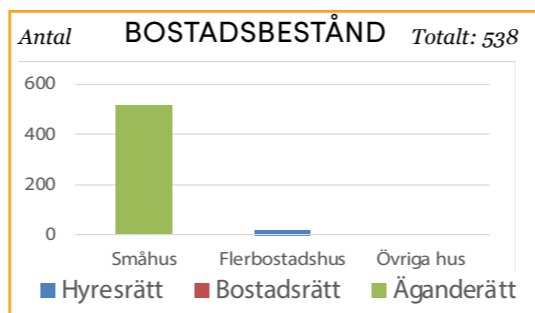
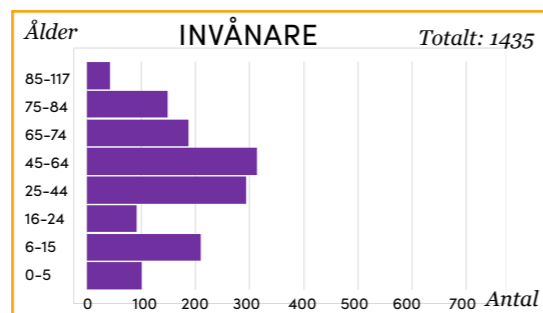
Närbutik längs Magasinsgatan



Magasinsgatan

## 3.7 Område 7

### Bebyggelse



Karlbergs enhetliga yngre småhus i raka rader

#### Bakgrund och historia

Bostadsområdet Karlberg ligger invid en av de större infartsgatorna till staden, Trädlyckevägen, cirka två kilometer öster om Varbergs centrum. Den största delen av området byggdes ut under 1960- och 1970-talets miljonprogram och är mycket tidstypiskt med sin rationella struktur och homogena bebyggelse. Karlberg planerades och byggdes ut under en tid då förmånliga statliga lånevillkor gjorde det möjligt för allt fler familjer att flytta till ett eget hus. Det stora antalet småhus uppfördes på kort tid och i en omfattning som inte tidigare upplevts i Varberg. Området består till största delen av friliggande villor och kedjehus i en och två våningar men även inslag av mindre flerbostadshus förekommer.

Bebyggelsen har i mindre delar kompletterats under åren, den nordvästra delen byggdes ut under tidigt 1980-tal och ett 10-tal småhus har uppförts under 2000-talet. I områdets sydöstra del ligger Furubergsskolan som idag är en F-5 skola. Skolan togs i bruk i början av 70-talet och är ursprungligen byggd för

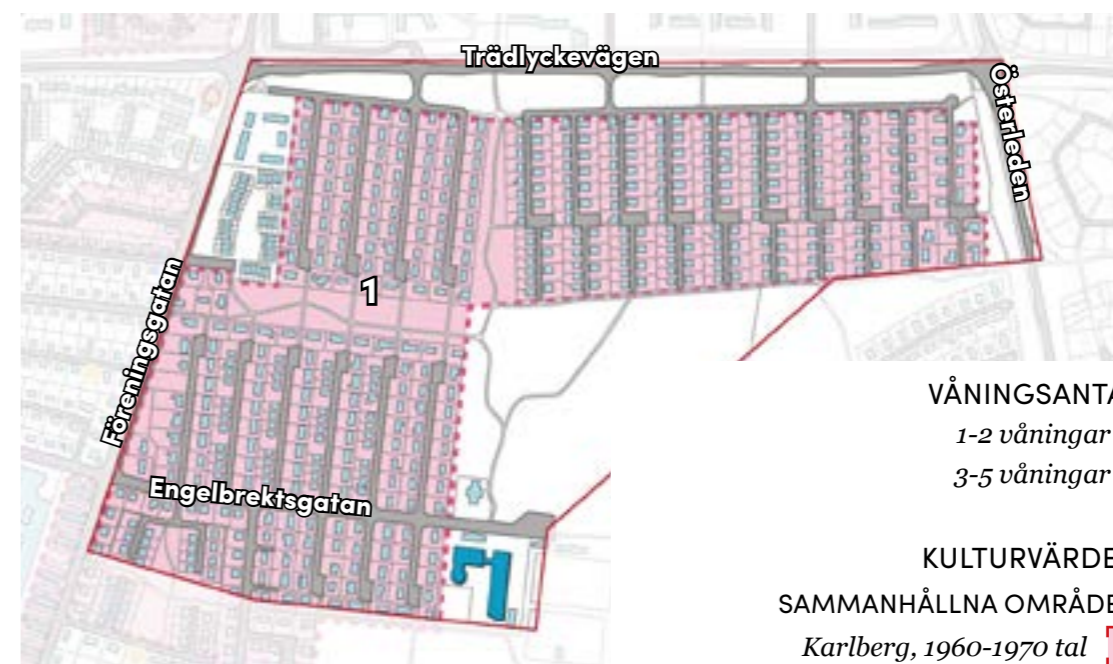
cirka 400 barn. Intill skolan ligger Karlbergs förskola.

Förutom skola och förskola finns ingen offentlig service i Karlberg. Närmaste kommersiella service finns vid Håstens centrum, alldeles norr om området.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Bebyggelsen i Karlberg är till största delen anordnad i tydliga rektangulära kvarter. I den södra delen, söder om Engelbrekts-gatan, är kvartersformerna dock litet mer oregelbundna i mötet med den äldre bebyggelsen i Lilla Träslöv. Bebyggelsens avstånd till gatan är oftast lik inom samma husrad vilket skapar en enhetlig linje mot gatan. Garage och carportar är generellt placerade indragna från gatan vilket gör att bostadshusen är de mest framträdande i gatumiljön. Majoriteten av hus i samma rad är uppförda lika medan det förekommer en viss variation i utformning och placering mellan de olika gatorna.

Utmärkande drag i arkitekturen är en slags rustik enkelhet med raka linjer



och avsaknad av detaljer. Materialen är också mycket karakteristiska med bottenvåningar klädda med fasadtegel kombinerat med partier med träpanel mellan fönstren och på gavelspetsar. På södra Karlberg förekommer även släta fasader av betong eller skivmaterial. Taken är till stor del täckta med betongpannor (området och dess bebyggelse finns beskrivna i *Stadens karaktärer*).

De kompletteringar av bebyggelsen som gjorts under 2000-talet har tagit sin utgångspunkt i den ursprungliga detaljplanen och den nya bebyggelsens karaktärsdrag överensstämmer till största delen med den ursprungliga även om byggnadshöjder, takvinklar och exploateringsgrad skiljer sig något.

Sammantaget upplevs Karlbergs bebyggelse småskalig men relativt tät. Exploateringsgraden är relativt låg. De stora mellanrummen mellan bostadsområdena gör att området utåt kan upplevas som relativt glest med mycket outnyttjad mark. Friytorna mot de större vägarna i området ger en känsla mer av landsbygd än stad.



Flerbostadshus och radhus från 1980-talet längs med Hedvägen



**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Furubergsskogen
- 2 Furubergsskolan

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Den västra delen av Karlberg är flack medan landskapet i öster stiger svagt mot sydost. Tillgången till grönområden inom och i anslutning till området är relativt god, mellan de olika bebyggelsekvarteren finns bredare parkstråk och i direkt anslutning till området finns Furubergsskogen som är ett av stadens större natur- och rekreatiomsområden. Furubergsskogen utgör tillsammans med parkstråken en viktig del av Varbergs övergripande grönstruktur och ingår i ett av de grönblå huvudstråken i staden. Förutom rekreativa värden är park- och naturområdena också viktiga som spridningskorridorer för växter och djur.

Längs Trädlyckevägen och Österleden finns breda zoner, cirka 30–40 meter, med vegetation som planerades med syfte att skapa buffertzoner mellan trafiken och bebyggelsen. Zonerna sköts idag extensivt och kan antas ha vissa biologiska funktioner och värden.

Inom området finns gott om allmänt tillgängliga ytor. Ytorna är dock av varierad karaktär och kvalitet. Furubergsskogen

med natur och motionsspår, parkstråk mellan kvarteren med gräsmatta med gångstigar med lekplatser och tennis- och fotbollsplaner är tillgängliga och har höga rekreativa värden medan de breda, obebyggda zonerna längs med Trädlyckevägen och Österleden med ängs-, busk- och trädvegetation har låga rekreativa värden.

**Trafik och förbindelser**

Karlberg är planerat i en tid då bilen prioriterades. Området har en struktur som bygger på att biltrafiken matas utifrån, från de större omgivande gatorna och breda zoner mellan gatorna och bebyggelsen syftar till att skydda bebyggelsen från störningar från trafiken. Idag innebär zonerna en visuell barriär mellan gatorna och bostadsområdena som leder till en svag kontakt mellan de som färdas längs gatorna och bebyggelsen men också att Trädlyckevägen, Österleden och delvis också Föreningsgatan mer får karaktären av trafikleder än stadsgator.

Via ett mindre antal anslutningar till de större omgivande gatorna fördelas

trafiken via lokalgator fram till bebyggelsen. Lokalgatorna är relativt breda och kantas av trottoarer medan de mindre bostadsgatorna är utformade för att bilar ska samsas med gående och cyklister. Bostadsgatorna i området avslutas med vändplatser för biltrafiken, medan gång- och cykeltrafiken samlas upp i stråk längs med bebyggelsen. Gatorna i området är övervägande raka vilket skapar siktlinjer samtidigt som det kan ge ett monotont intryck. För att skapa viss variation har gatorna i den norra delen planerats med mindre öppna platser mitt i kvarteren där gatan förskjuts i sidled.

Områdets struktur tillsammans med läget i staden gör att framkomlighet och tillgänglighet för biltrafiken idag är mycket god till såväl närliggande områden som till det övergripande vägnätet. Gång- och cykeltrafiken är till stor del separerad från bilvägarna och gång- och cykelstråk lokaliserades i de breda, obebyggda zonerna längs de stora gatorna och i parkstråken mellan kvarteren. Detta har lugna miljöer för gående och cyklister men innebär samtidigt utmaning-

ar när det gäller att skapa trygga, trivsamma och trafiksäkra miljöer. Stråket längs Trädlyckevägen är utpekat som ett viktigt arbetspendlingsstråk, särskilt för gående och cyklister, mellan Träslöv och de centrala delarna av staden. Gång- och cykelvägarnas standard liksom passagera över/under de närliggande gatorna Trädlyckevägen, Föreningsgatan och Österleden har delvis förbättrats sedan området byggdes ut men ytterligare insatser behövs för att tillgodose de framtida behoven. Kollektivtrafiken i anslutning till området utgörs av lokalbusslinjer som trafikerar Trädlyckevägen och Föreningsgatan.



Stora gräsytor mellan omgivande vägar och bebyggelsen



Gång och cykelstråk längs med bebyggelsens utkant



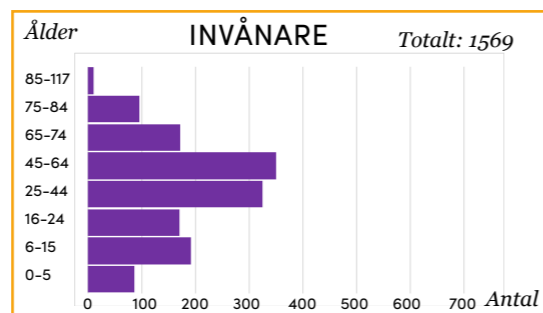
Lokalgata i området med fartdämpande hinder



Gång och cykeltunnel under Trädlyckevägen

## 3.8 Område 8

### Bebyggelse



#### Bakgrund och historia

Större delen av området utgörs främst av villor. Strax söder om Österängsvägen ligger bland annat en del av sjukhuset och två förskolor. Här har också Peder Skrivares gymnasium en mindre del av sin verksamhet. Längst i väster är det cirka en kilometer till centrum, längst upp i nordost är det cirka tre kilometer.

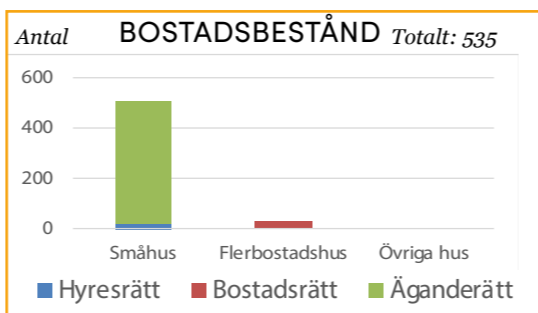
Stora delar av området började bebyggas med villor under 1960-1970-talet och framåt. I Lilla Träslöv finns det äldre villa-bebyggelse, men där har också skett en kontinuerlig förändring genom att byggnader rivits och ersatts av nya, vilket skapat en viss variation i uttryck. Det finns också exempel på helt ny bebyggelse i området, till exempel kvarteret Mandarinen med 4-5-våningshus och nybyggda kedjehus vid Träslövsvägen.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Större delen av området upplevs som ganska tätt bebyggt av låg villabebyggelse. Siktlinjer finns längs gatorna. Från flera platser inom området ser man Träslövs kyrka öster om området.

Den del av Karlberg som ligger utanför området har en mycket enhetlig och vinkelrät villabebyggelse. I den södra delen av Karlberg, som ingår i området, är kvarteren mindre regelbundna och tätare. Husen, 1-1½-planshus, ligger på ett enhetligt sätt längs raka gator med indragna garage eller carportar, sammanbyggda med bostadshusen, vilket ger en relativt tät villabebyggelse. Tomtstorleken är på cirka 600 - 800 m<sup>2</sup> i denna del av Karlberg.

I lilla Träslöv är tomtstorleken generellt större, drygt 1 000 m<sup>2</sup>, upp till 1 500 m<sup>2</sup>, även om det finns mindre tomter här också. Villabebyggelsen är placerad på samma avstånd från gatan på ett enhetligt sätt, vilket ger en stadsmässig känsla.



Radhus vid Träslövsvägen

Längre österut längs Träslövsvägen finns också tätare bebyggelse i form av radhus, parhus och stadsvillor som smälter in väl bland villabebyggelsen.

Högre bebyggelse finns endast i kvarteret Mandarinen, samt sjukhuset söder om Österängsvägen. Träslövs terrass är en pågående byggnation av flerbostadshus i 5½ våning.

Bebyggelsen i kvarteret Kängurun m.fl. har en tätare och mer sammanhållen karaktär än omgivande bebyggelse. Ett isolerat, men ändå värdefullt grönområde på grund av kulturmiljövärdena ligger i mitten av kvarteren.

Några byggnader inom området är klassade som kulturhistoriskt värdefulla, med en viktig betydelse för helheten. Där finns bland annat ett par äldre gårdar. Gårdarna ger karaktär åt området och är en del av Varbergs historia.

De nordöstra områdena består av enhetlig villabebyggelse från 1970-talet, medan mer förändringar skett över tid i de sydöstra områdena. Söder om Österängsvägen domineras bebyggelsen av Varbergs sjukhus bebyggelse från 1970-talet. Bebyggelsen breder ut sig på ett stort område och en av byggnaderna sticker också upp i höjd.

#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Äldre småhus
- Yngre småhus
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA BYGGNADER/ OMRÅDEN

- ④ Äldre gårdsmiljö
- ⑤ Nybyggda kedjehus vid Träslövsvägen
- ⑥ Förskolor



#### KULTURVÄRDEN

##### BYGGNADER

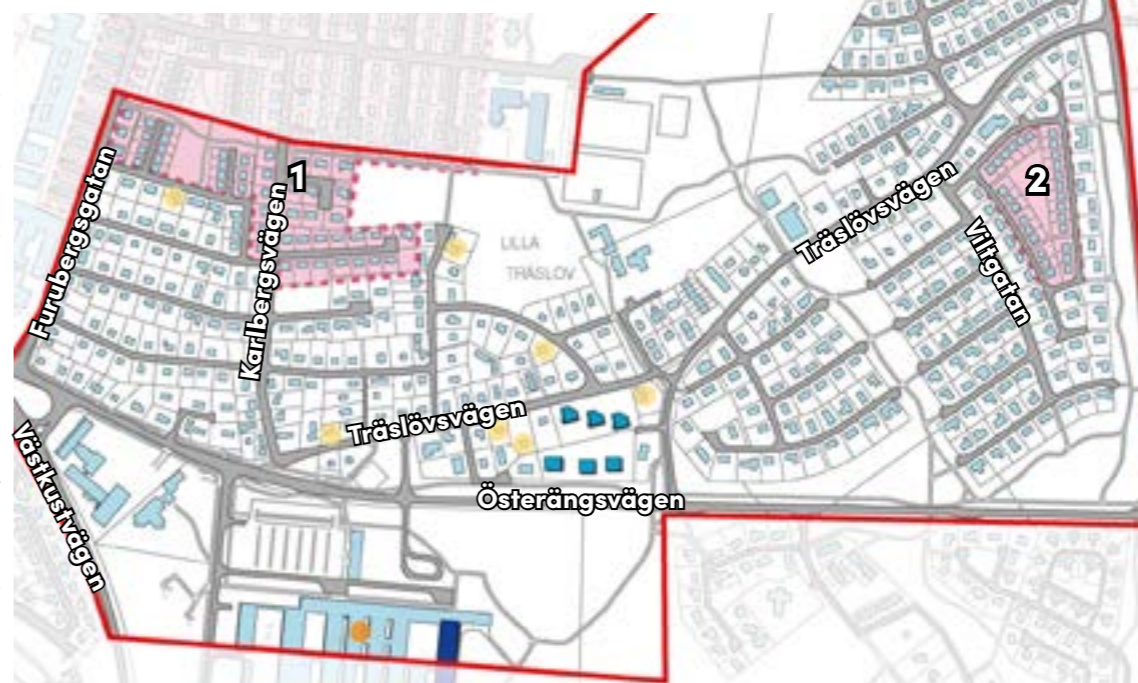
- C. Lokalt intresse

##### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- ① del av Karlberg, 1960-70-talen
- ② Kängurun m.fl, 1960-70-talen

#### VÅNINGSAANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- Över 5 våningar



Kvarteret Mandarinen



Sammanhållen bebyggelse längs Kamelgatan i kvarteret Kängurun.



Äldre bebyggelse i Lilla Träslöv



SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN

- 1 Furubergsskogen
- 2 Östervi idrottsplats
- 3 BMX-bana
- 4 Små värdefulla grönytor
- 5 Del av Peder Skrivares gymnasieskola
- 6 Varbergs sjukhus

STÖRRE MÅLPUNKTER

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

I den mellersta och östra delen varierar topografin. De västra delarna är relativt plana.

Stora delar av området ligger med närhet till rekreatiomsområdena Furubergsskogen och Prästakullen eller de gröna stråk som ligger i anslutning dem. Stråken utgörs delvis av gröna, smala släpp mellan fastigheter som gör grönområdena mer tillgängliga. Grönstråken och de gröna släppen ger möjlighet att röra sig mellan kvarteren utan att behöva röra sig på trafikerade gator.

Furubergsskogen och Prästakullen är två av stadens större rekreatiomsområden och områdets främsta mötesplatser. De utgör tillsammans med anslutande grönstråk viktiga delar av Varbergs övergripande grönstruktur. I Furubergsskogen springer man i motionsslingan, träffas, leker, går ut med hunden, plockar svamp, ser vilda djur, åker pulka i pulkabacken eller åker skridskor på dammen. Belysningen här anses som positiv. BMX-banan söder om Furubergsskolan är en mötesplats för

barn och ungdomar i olika åldrar. Förutom rekreativa värden har rekreatiomsområdena också naturvärden. Prästakullens rekreatiomsområde utgör också en mötesplats för olika aktiviteter, liksom möjlighet till lugn och ro.

Förutom närheten till rekreatiomsområden finns det gott om privata zoner. Vissa lugna gator fungerar troligen som halv-offentliga lekytor för bollsport och cykling. Där finns även ett antal små, isolerade grönytor som är för små för att fungera som bostadsnära park, men ändå har värden för sitt sammanhang. De många gröna villaträdgårdarna inom området bidrar också till grönstrukturen.

Längs Österängsvägen och Österleden finns en bredare zon med gång- och cykelstråk och vegetation som planerats med syfte att skapa buffertzoner mellan vägarna och bebyggelsen. Grönskan förhindrar inblickar från lederna. Det medför trafiksäkra gång- och cykelvägar och passager under vägarna i breda grönstråk, men tar också mycket plats och ger stora avstånd mellan bebyggelsen och väg-

arna. Samtidigt som dessa zoner har en bullerdämpande funktion används de större ytorna för rekreation och innehåller naturvärden. På några ställen finns bullervallar och spontana stigar genom områdena.

**Trafik och förbindelser**

Området har en struktur som bygger på att biltrafiken matas utifrån, från de större omgivande vägarna. Breda zoner mellan vägarna och bebyggelsen syftar till att skydda bebyggelsen från störningar från trafiken. När staden växer kan zonerna innebära en visuell barriär mellan gatorna och bostadsområdena som leder till en svag kontakt mellan de som färdas längs vägarna och bebyggelsen och gör att Österängsvägen och Österleden mer har karaktären av trafikleder än stadsgator.

Träslövsvägen var huvudstråket för all trafik genom området fram till slutet av 1970-talet men är nu en lokalgata. Både den och Karlbergsvägen upplevs som relativt breda i förhållande till den låga bebyggelsen. De har i förhållande till sin

bredd, mycket smala trottoarer, vilket signalerar att bilen prioriteras före gång- och cykeltrafik. Viltgatan som troligen också har varit en lika bred gata har smalnats av med en grönremsa med träd som avskiljer en gång- och cykelväg från bilgatan. Övriga gator i området är smalare. I södra Karlberg och Lilla Träslöv har även de smala gatorna smala trottoarer längs sidorna. Längre österut delar trafikslagen på de smalare gaturummen.

Området har relativt bra förbindelser för alla trafikslag till Varbergs innerstad. Kopplingarna mot öster och söder för kollektivtrafik som för gång- och cykeltrafik är dock få. Även direkta bussförbindelser norrut är få. Det går stadsbussar längs Österängsvägen, men områdets nordöstra delar har längre än 500 meter till busshållplatser för stadsbussarna. Parkering sker på kvartersmark, till största delen på enskilda villatomter. Större parkeringsplatser finns vid sjukhuset och Bolmens verksamhetsområde.



BMX-banan söder om Furubergsskolan



Utblick mot Träslövs kyrka



Gång- och cykelväg längs Österängsvägen



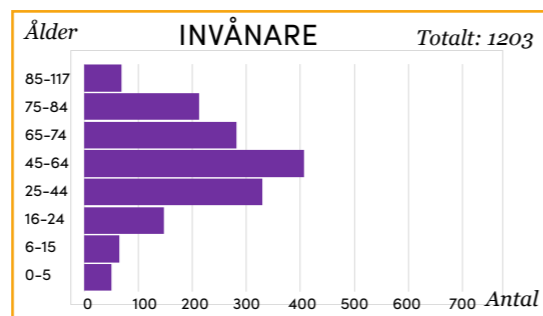
Brett gaturum längs Karlbergsvägen

## 3.9 Område 9

### Bebyggelse



Varierande äldre bebyggelse längs med Kungsgatan. Gatstenen ger en känsla av att vara i centrala staden och i fonden skymtar också Varbergs kyrka.



#### Bakgrund och historia

Området har vuxit fram ur den gamla staden. I vissa delar har stadens tydliga rutnät fortsatt, i vissa delar har staden haft en mer organisk framväxt. Här låg rutnätstadens södra entré, Södertull. I området finns Varbergs äldsta kyrkogård som idag är en fornlämning och tidigare fanns här en kvarn på vad som kallas Möllebacken. Söder om Lasarettsgatan växte Södra Villastaden, med stora, påkostade och arkitektoniskt individuella enbostadshus.

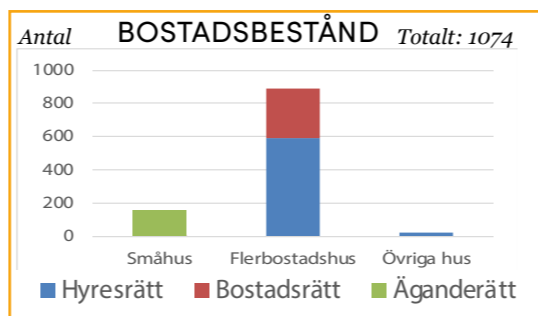
Längs med Rosenfredsgatan växte staden snabbt och oplanerat under slutet av 1800-talet och beboddes av arbetare – stenhuggare, handlande, tapetserare, pigor, murare med flera. Området började planeras under 1920-talet.

Öster om Södra vägen och norr om Ringvägen uppfördes mindre flerbostadshus, eller större enbostadshus, i tegel eller puts i två till tre våningar. Området planades i 1934 års stadsplan, och senare i 1936 års ändring av stadsplanen, med trädgårdsstaden som ideal och med en oregelbunden kvartersstruktur.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Inom området, strax söder om Vallgatorna, finns en bred variation av kulturmiljöer. Återkommande är tidslagret där trädgårdsstaden är tydligt läsbar. Enligt trädgårdsstadens ideal placerades husen i liv med gatan och trädgårdar stora nog för husbehovsodling på kvarterens insida.

Bebyggelsen inom området är en blandning av flerbostadshus och villor. I området återfinns drag av både 20-talsklassicism och funktionalism. Vid Södertull finns stora villor uppförda under 1900-1920-talen. Villorna är placerade som stora solitärer i trädgård och har alla en utpräglad, varierad arkitektonisk utformning.



Området är ett tydligt exempel på kvaliteter som kännetecknar Varberg – de ståndsmässiga fristående villorna och de stora trädgårdarna.

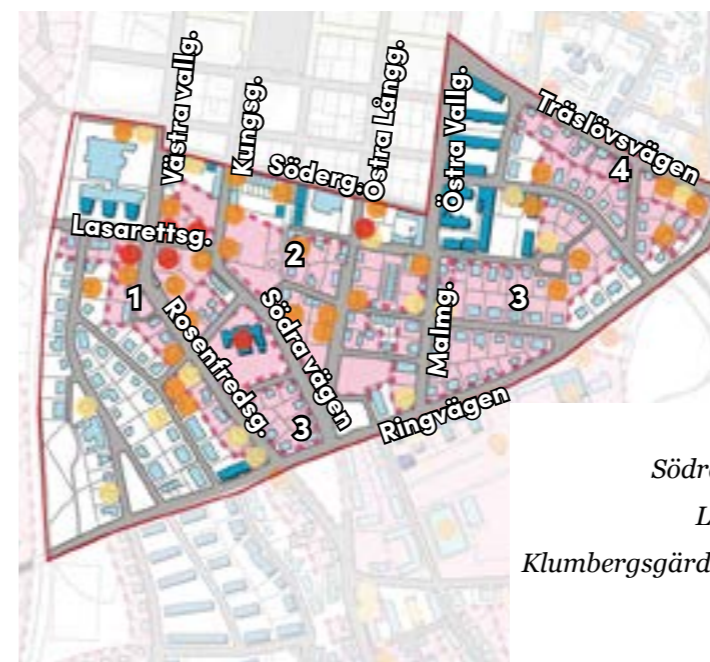
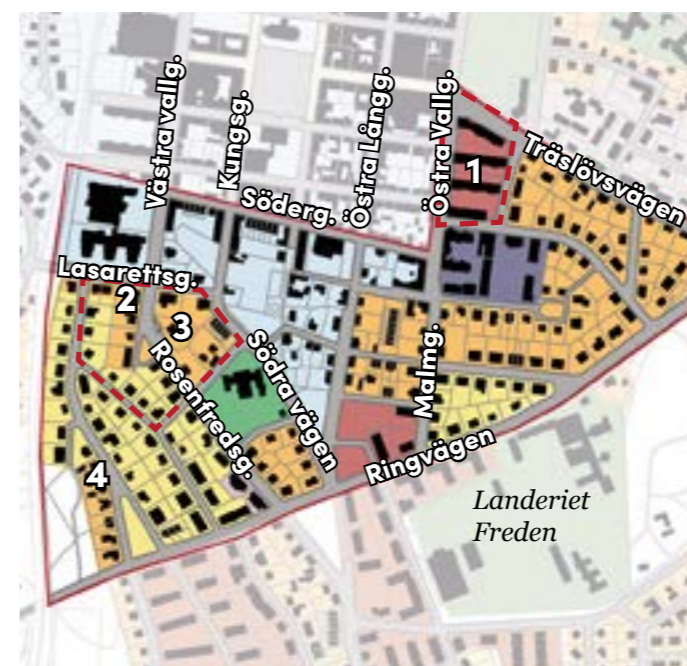
Några kvarter österut, mellan Södra vägen och Malmgatan, syns en förlängning av stadens rutnätplan, men i närheten syns även en mer spontan framväxt mellan Rosenfredsskolan och Södra Vallgatan. Längre österut ses något nyare bebyggelse, uppförd kring sekelskiftet och framåt. Här ligger husen i liv med gatan och trädgårdar är placerade inåt kvarteren. Området domineras av mindre och större enbostadshus i trä eller puts.

Trädgårdsstadens ideal med en oregelbunden och öppen kvartersstruktur samt böjda gator skapar korta siktlinjer där närliggande hus och trädgård ligger i fonden. De öppna kvarteren skapar siktlinjer in i, och tvärs genom kvarteren, vilket är en karaktär som till stor del präglar de årsringar som ligger närmast stadskärnan i Varberg.

Rosenfredsskolan ligger som en större solitär centralt placerad i området och utgör ett landmärke som går att skymta från stora delar av staden. Närheten av havet framgår även tydligt utmed Ringvägen där havet syns från långt avstånd.

Inom området finns en variation av volymer och höjder. Utmed Ringvägen och området kring kvarteret Lorensberg är bebyggelsen något mer storskalig med en variation av våningshöjder mellan två och åtta våningar. Inom området finns också flertalet villatomter med mindre hus, i en till två våningar, vilket skapar en mer småskalig karaktär.

Området möter rutnätskvarteren och den gamla stadskärnan i norr där den småskaliga bebyggelsen ligger med fasader i gatuliv. Gatorna bildar långa siktlinjer



- BEBYGGELSEKARAKTÄRER**
- Riksintresse för kulturmiljövård
  - Öppen kvartersstad
  - Äldre små flerbostadshus
  - Äldre småhus
  - Lamellhus
  - Offentliga byggnader

- SÄRSKILDA BYGGNADER/ PLATSER**
- Lorensberg 1
  - Södertull 2
  - Ståndsmässiga äldre villor 3
  - Hotell Havanna 4

- VÅNINGANTAL**
- 1-2 våningar
  - 3-5 våningar

- KULTURHISTORISKA VÄRDEN**
- BYGGNADER**
- A. Nationellt intresse
  - B. Regionalt intresse
  - C. Lokalt intresse

- SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN**
- Södra Villastaden, 1900-1920-talen 1
  - Lilla Berg, Pilhagen, 1880-1900 2
  - Klumbergsgärdet, Galtalyckan, 1930-40-talen 3
  - Traneluckykan, 1900-1920-talen 4

genom hela innerstaden och närvaron av Varbergs stadskärna är tydlig i dessa delar av området.

I så gott som hela området ligger byggnaderna indragna från gatan vilket ger utrymme för förgårdsmark som ofta är planterad och bidrar till ett lummigt och ombonat gaturum. Fastigheterna avgränsas mot trottoaren av murar och häckar. Ett undantag är Malmgatan som kantas av flerbostadshus placerade i liv med gatan. Här saknas förgårdsmark och många entréer är vända mot gatan och placerade dikt an trottoaren.

Från Drottning Blankas plats leder Södra vägen in mot stadskärnan. Gatan kantas av enbostadshus, men en omvandling

pågår vilket delvis kommer att ge platsen en ny karaktär. Med byggnader placerade invid gatan och detaljplaner som tillåter verksamheter i bottenvåningarna får området potentiellt en mer stadsmässig karaktär än tidigare.

Runt kvarteret Lorensberg har omvandling nyligen skett och där finns mer stadsmässiga sociotopvärden med verksamheter i bottenplan.





**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Vårdcentral
- 2 Södra Kyrkogården
- 3 Pilhagen/Möllebacken
- 4 Rosenfredsskolan
- 5 Palissaden
- 6 Drottning Blankas plats

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Generellt har området få tillgänglig gröna områden. De områden som finns bör bevaras och utvecklas. Pilhagen, Södra kyrkogården, Palissaden och Drottning Blankas plats bildar öar av tillgänglig grönstruktur. Övrig grönstruktur återfinns främst på kvartersmark.

I Grönstrategin anges att en potentiell koppling från Landeriet, vidare över Drottning Blankas plats, Pilhagen och Södra kyrkogården saknas men är önskvärd.

Inom området finns ett fåtal platser med höga sociotopvärden. Pilhagen utgör en viktig plats i området som har kvaliteter både som en tystare och lugnare grön oas samtidigt som den tillåter mer aktivitet och lek. Höjden inom Pilhagen skapar också utblicksmöjligheter över stad och hav.

Under 2019 kommer Ringvägen från korsningen vid Rosenfredsgatan ner till korsningen Bandholtzgatan förses med en ny träd/buskplantering i projektet

Grön huvudstråk. En koppling mellan Drottning Blankas plats, Kilen och Palissaden skapas därigenom. Gatan får en smalare och lummigare karaktär.

Området nere vid Palissaden bör ses i ett större sammanhang. Kurtinen och närliggande rekreatiomsområde på västra sidan tågspåren med bland annat Strandpromenaden och Kärleksparken bör läsas ihop och utvecklas med en gemensam målbild. På sikt kommer Varbergstunneln ersätta befintligt spår och barriären mellan områdena kan då försvinna.

Kurtinen och Palissaden är tillsammans cirka 2 hektar och uppnår därigenom de ytmässiga kraven för Stadsdelspark. Enligt den bristanalys som tagits fram i arbetet med Grönblå plan så ligger stora delar av området mer än 500-750 meter från en befintlig stadsdelspark. Området är således i behov av att ny stadsdelspark skapas.

Den västra delen av området utgör en del av en större helhet, där bland annat Ankaret, Kurtinen och strandpromenaden

ingår. Dessa områdens kombinerade funktioner och karaktärer skapar goda möjligheter för aktiviteter och sociala möten. Kustområdet är en välbesökt mötesplats och målpunkt för såväl invånare i staden som besökare, och kopplingen dit utgör en stor kvalitet för området.

**Trafik och förbindelser**

Närheten till många målpunkter gör området attraktivt och skapar liv och trafik både till, från och genom området under stora delar av dygnet.

Rörelsemönstren inom området är framför allt koncentrerat till ett fåtal gator som Rosenfredsgatan, Östra långgatan, Träslövsvägen och Ringvägen. De stora målpunkterna, centrum och kustområdet, ligger strax utanför delområdet och gör att delområdets vägar främst används som passage till dessa målpunkter. Även inom området finns några målpunkter såsom skola, hotell, mindre parker och verksamheter som bidrar med liv och rörelse.

Inom området är också kontakten med havet närvarande vid flera stråk och platser samtidigt som kulturmiljöer och typiska ”varbergsbyggnader” bidrar med kvaliteter i gaturummen.

Då området ligger centrumnära finns ett stort parkeringsbehov. Goda möjligheter till parkering finns via kantstensparkering, p-hus Lorensberg och Kanngutaren samt större parkeringsytor kring Rosenfredsskolan.

Då bostadsmiljöerna inte är avskiljd från biltrafiken i området skapas en icke trafiksäker miljö. På de större huvudvägarna är dock GC-vägar prioriterat, och ligger oftast trafikseparerat genom en planteringsyta eller kantsten mot bilvägen. Förläggningen av järnvägsspåren i tunnel ger också goda förutsättningar för en ökad trafiksäkerhet.



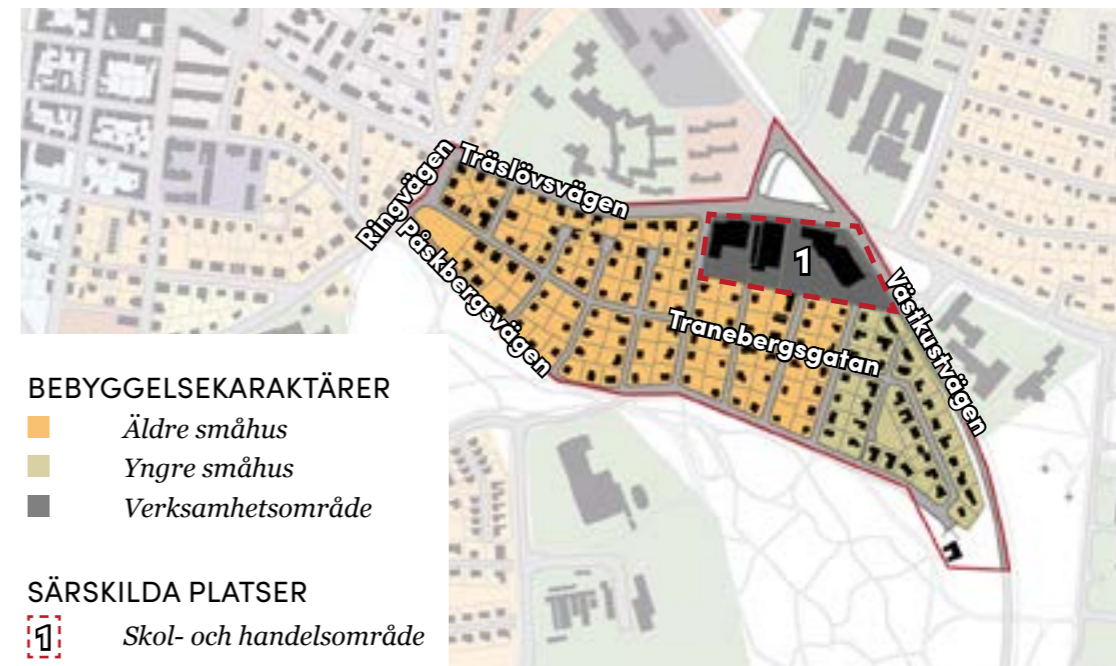
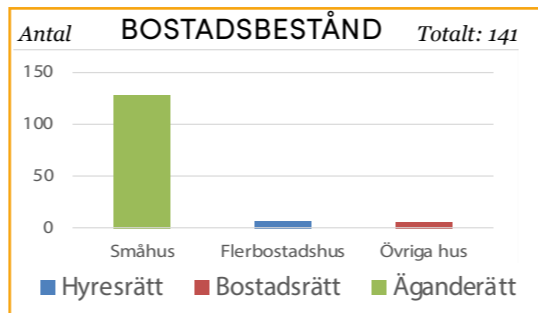
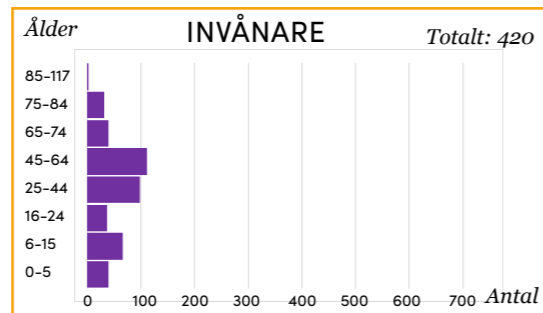
Pilhagen med Rosenfredsskolan i bakgrunden



Södra kyrkogården med Willa Wäring i bakgrunden, en av de stora äldre villorna från tidigt 1900-tal när staden växte utanför Vallgatorna

## 3.10 Område 10

### Bebyggelse



#### Bakgrund och historia

Området brukades fram till början av 1900-talet som jordbruksmark och namnet Tranelyckan härrör från 1600-talet då en Michell Trane brukade marken mellan Påskbergsskogen och Träslövsvägen. På 1920-talet hade innerstadens bebyggelse växt en bit utanför Vallgatorna. Utmed Träslövsvägen byggdes då hus på stora tomter med husfasaden i liv med gatan som i de äldre kvarteren i innerstaden, vilket också varit ledstjärnan vid områdets utveckling.

I den nordöstra delen längs med Träslövsvägen har industrier och verksamheter växt fram, bland annat ett mejeri som under åren har inhyst olika verksamheter. Idag är en mataffär, skolverksamhet och mindre verksamheter etablerade på platsen. Den här delen av bebyggelsen frångår den annars sammanhängande strukturen och karaktären med villor i trädgård.

Området har växt fram som ett villaområde för framförallt bostadsändamål men med service och verksamheter i närmiljön. Strax nordväst ligger Varbergs största gymnasieskola (Peders Skrivares skola) och på andra sidan Träslövsvägen finns äldre bostäder och en variation i boendetyper och bebyggelse.

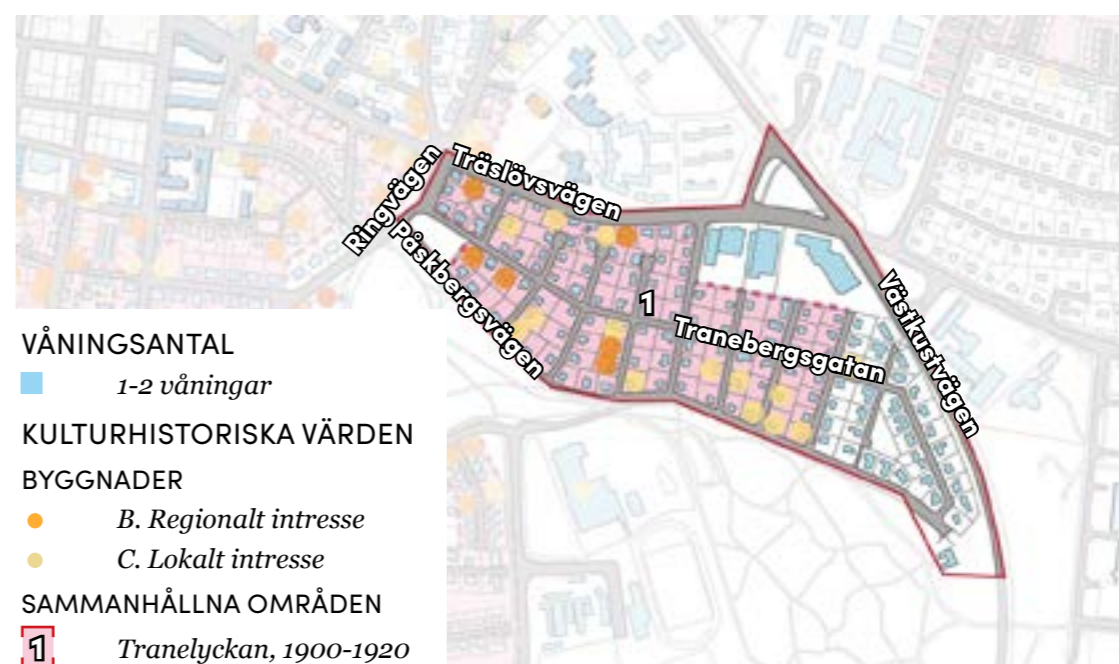
Västkustvägen, strax norr om området, var länge den stora vägen mellan Göteborg och Malmö och har i takt med utbyggnaden av motorvägen blivit en viktig genomfart i staden.

Sedan området började bebyggas i början av 1900-talet har endast mindre kompletteringar och förtätning skett i området. Mindre villor har rivits och byggts upp som mindre flerbostadshus eller större villor och verksamhetsområdet i den nordöstra delen har kompletterats och byggs till emellanåt. Dock är karaktären med hus i trädgård i 1-2 våningar utmed den något böjda gatusträckningen än idag en tidstypisk identitet av området och i staden. Befolkningen är inte så stor, men ändå relativt blandad.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Tranelyckan avgränsas i söder av Påskbergsvägen som möter rekreativområdet Påskberget, Påskbergsskogen och parken runt Arena Varberg. Tranebergsgatan bildar en mittaxel genom området och kantas av en traditionell kvartersstruktur. Rutnätsplanen är dock inte så strikt, utan siktlinjerna viker av genom anpassning till terrängen, vilket bidrar till en småskalig känsla.

Området har vuxit fram successivt under flera årtionden och ju längre österut en kommer i området, desto tydligare syns årsringar längs gatorna. Kvarteren består således av en blandning av arkitekturstilar – bland annat tydliga 1920-talsuttryck som brutna sadeltak med fasader av trä eller puts, men längre österut återfinns även hus från 1950- och -60-talen och senare varav en del är mindre flerbostadshus. Det finns exempelvis några för tiden representativa fun-



kishus. I områdets östra ytterkant är bebyggelsen tillkommen runt 1970-talet eller senare. Många av husen i området inhägnas av dekorativa staket och grindar. Trädgårdarna är ofta välvuxna och frodiga.

Området är relativt enhetligt i sin skala med mestadels villor i 1½-2½ plan. Här finns också enstaka mindre flerbostadshus. Den öppna kvartersstrukturen bidrar till goda ljusförhållanden och lummiga trädgårdar med siktlinjer tvärs genom kvarteren. Byggnaderna ligger indragna 4-5 meter från gatan och är placerade med långsidan mot gatan.

De östra delarna av området skiljer sig från de övriga med en något tätare

bebyggelse där husen ligger närmare tomtragren, ibland sammanbyggda med garage, men bebyggelsen här är också mindre i volym och höjd. Småskaligheten och de många trädgårdarna i området ger gaturummet en halvprivat karaktär. Påskbergsvägen har en särskild karaktär där trädgårdar på norra sidan möter södra sidans parkmiljö.

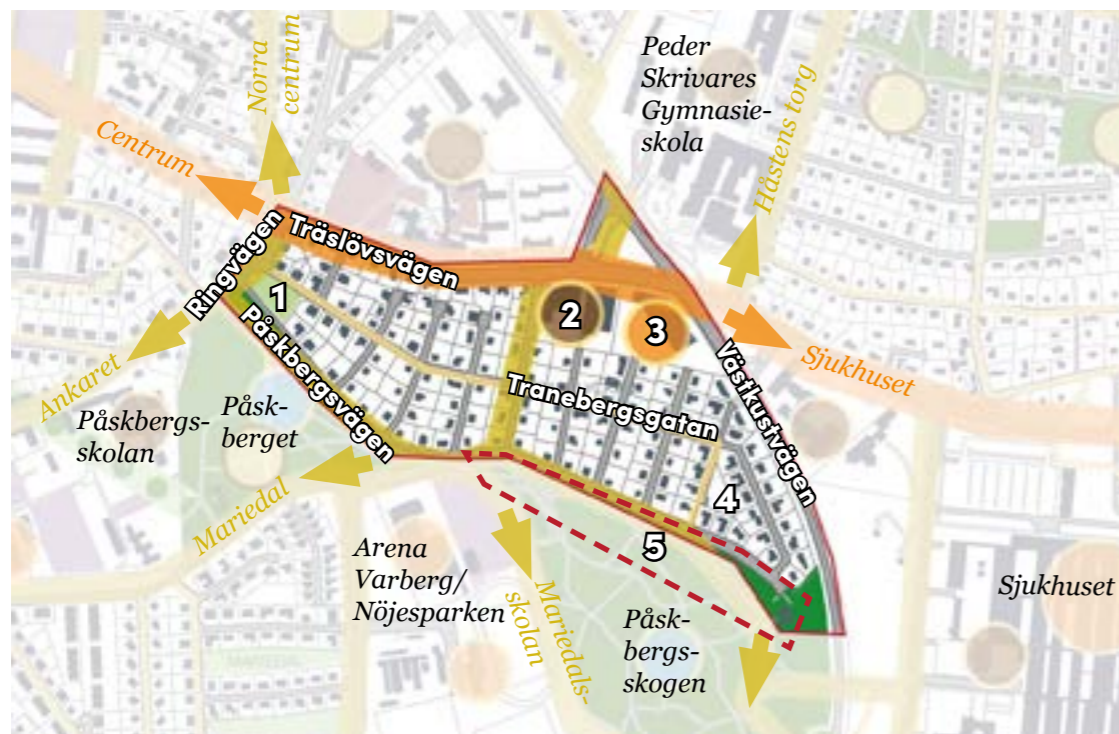
De tre större fastigheterna i områdets nordöstra hörn med lokaler för gymnasieutbildning samt en större matvarubutik avviker från den i övrigt småskaliga strukturen.



Äldre småhus längs Tranebergsvägen



Äldre småhus längs Tjädervägen med Påskbergsvägen och Påskbergsskogen i fonden. Här finns en prioritet för gång och cykel. Gatan är uppdelad mellan motortrafik och gång och cykel, där gång och cykelbanan får nästan lika stort utrymme som motortrafiken, som dessutom hindras av farthinder



**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Grönyta i entréområde Traneluckykan
- 2 Ljud- och bildskolan
- 3 Livsmedelsbutik
- 4 Mindre allmänning
- 5 Kopplingar mot Påskbergsskogen

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Området med sin låga villabebyggelse bildar ett låglänt landskap mellan påskberget i sydväst, skogen i söder, en höjd i sydöst och Träslövsvägens upphöjda parti vid den planskilda korsningen med Västkustvägen.

Inom området finns en begränsad mängd tillgänglig grönstruktur, men då området inte är så stort och gränsar till de större grönområdena Påskberget och Påskbergsskogen, har området ändå god tillgång till grönområden. Inom området finns en grönyta i väster, som utgör områdets entré, samt en allmänning i öster. Övrig grönstruktur återfinns på kvartersmark.

Villornas trädgårdar utgör viktig grönstruktur i området även om de är otillgängliga för allmänheten. Villaträdgårdarna förser staden med flera ekosystemtjänster så som reglering av temperaturen i staden och omhändertagande och fördröjning av dagvatten, spridningskorridorer för flora och fauna etc.

Eftersom det finns så få allmänna grönytor inom området så är kopplingarna ut från området mot Påskbergsskogen väldigt viktiga.

Området utgör en koppling mellan Påskbergsskogen och grönområdet på Apelvikshöjd samt vidare ner till kusten och är därför ett naturligt promenad- och motionstråk för många människor i staden. Kopplingen mot Påskbergsskogen med en större grönyta samt en stadsdelslekplats skapar goda förutsättningar för flera sociala möten mellan vuxna och barn.

De stora lummiga bostadsgårdarna bidrar med flera sociotopvärden, här finns förutsättningar för lek, vila, mötesplatser, odling och promenad bland uppvuxen växlighet. Gårdarna kan uppfattas som halvprivata men i takt med att området har, och håller på att, förtätas blir dessa ytor nyttjade av fler människor och förskjuts därför från halvprivata till mer halvoffentliga platser. De slutna gårdarna nås via öppna portar som även förbipasserande människor använder. Bo-

stadsgårdarna genererar mycket aktiviteter vilket bidrar till mötesplatser och aktiviteter för olika målgrupper.

**Trafik och förbindelser**

Området består mestadels av bostäder men innehåller ändå ett par viktiga målpunkter som genererar aktivitet fler tider på dygnet. I området ytterkanter finns dessutom skola, förskolor och arbetsplatser som genererar liv och aktivitet mestadels dagtid, samt Arena Varberg, nöjesparken och rekreatiomsområdena som också används mycket på kvällar och helger.

Stråken inom området har inte genomgått några större förändringar sedan det först bebyggdes. Traneluckykan består av en huvudgata med stickgator. Mot Träslövsvägen slutar gatorna i återvändszoner vilket klassas som god trafiksäkerhet då det mestadels är de boende själva som använder gatan. Området har goda förbindelser till centrum och trafiken leds enkelt ut mot Ringvägen, Träslövsvägen och Västkustvägen.

Gatorna är dock inte bara återvändszoner för bilar, utan för alla trafikslag, vilket gör att gång- och cykelnätet också blir mindre finmaskigt mot Träslövsvägen och kopplingarna norrut för gående och cyklister är något begränsade. Mot söder däremot finns många uppskattade stråk, och i öst-västlig riktning utgör Träslövsvägen ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik likaväl som för motorfordon. Där finns också närbelägen kollektivtrafiken längs Träslövsvägen.

I och med Varbergs ökade tillväxt och trafik kan buller kring de stora huvudlederna utgöra en risk framöver då man i tidigt skede behöver se över bullerfrågan kring Västkustvägen och Träslövsvägen, för att få ett hållbart bostadsområde.



Tranebergsvägens krökning gör att husen hamnar i fonden och området upplevs som flera sekvenser istället för en enda. Vägen har ett tydligt gaturum med trottoar, förgårdsmark och byggnad.



En liten trädbevuxen offentlig grönstruktur utgör en del av Traneluckykans entré från väster.

## 3.11 Område 11

### Bebyggelse



Flygvy över bostadsområdet Arboretum 1



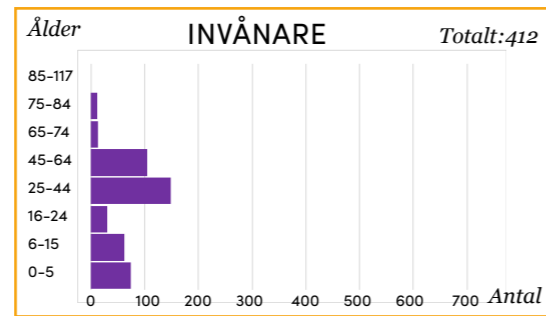
Bostadsområdet Arboretum 1, byggt 2016



Rad med äldre villor



Radhus i norra delen av området



#### Bakgrund och historia

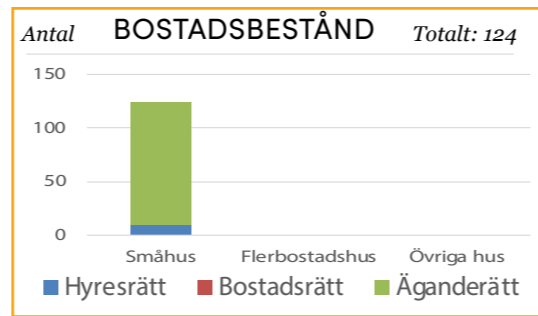
Område 11 ligger i utkanten av Varberg och avgränsas i norr av Österängsvägen samt mot öster av Österleden. Bostadsbebyggelsen är koncentrerad till de norra och centrala delarna av området, där det finns en blandad bostadsbebyggelse med villor, kedjehus och radhus. I den södra delen av området, liksom öster om området, är bebyggelsen spridd och består av enstaka hus samt gårdsbebyggelse bland odlings- och betesmark.

En handelsträdgård, Träslövs Trädgård, finns i den norra delen av området i utkanten av ett bostadsområde. I närheten har det tidigare funnits ett arboretum, en trädskola, med över 700 lövträd inklusive flera ovanliga arter. Detta har givit namn till bostadsområdet Arboretum och många närliggande fastigheter har namn inspirerade av trädslag, så som Kejsarträdet och Kopparlönnen.

Över 90 % av bostäderna inom området är idag upplåtna med äganderätt men det finns även en liten andel hyresrätter i området. Utbyggnad i området, med både äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter, gör dock att denna fördelning ändras över tid. I norra delen av området ligger Prästakullens förskola och Varbergs sjukhus ligger strax västerut, på andra sidan av rekreations- och grönområdet Prästakullen. Furubergsskolan (F-5 skola) ligger några hundra meter norr om området, på andra sidan Österängsvägen. I övrigt finns ingen service inom området.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Bebyggelsen inom området är varierande och skiljer sig mellan de norra och södra delarna av området. I de södra delarna av området finns enstaka bostadshus och gårdsmiljöer spridda i ett jordbruks- och skogslandskap. Bebyggelsen inom den norra delen av området ligger samlad och består mestadels av grupphusbebyggelse



och villagator med nyare flerbostadshus samt en- och tvåbostadshus, runt ett stråk med äldre villor i en till två våningar. Den samlade bebyggelsen har gradvis vuxit fram i jordbrukslandskapet strax utanför Varbergs tätort under den andra hälften av 1900-talet och är fortfarande under utveckling. Även i de tätbebyggda delarna av området finns dock karaktären av det äldre landskapet kvar genom att äldre vägsträckningar behållits (till exempel Vallinsvägen) och genom närheten till skogs- och jordbruksmark mot väster, söder och öster.

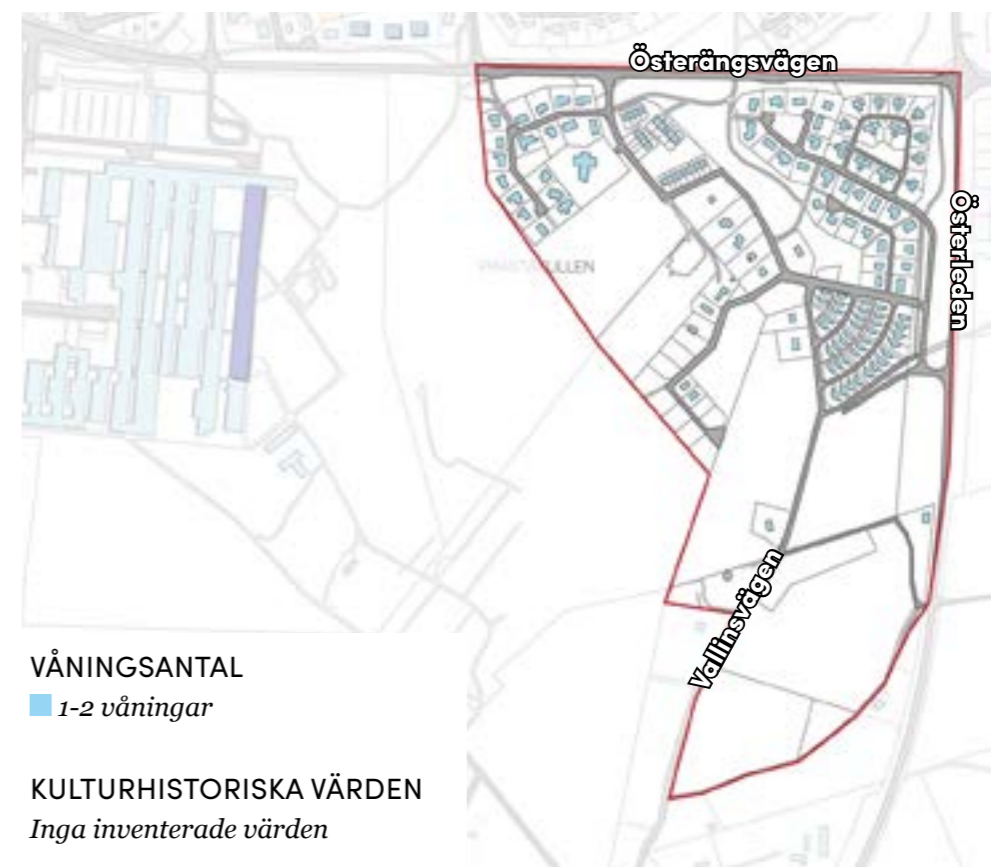
I de centrala delarna av området pågår en fortsatt utbyggnad av bostäder, med planläggning för flerbostadshus samt småhus. Ett flertal fornlämningar finns i norra delen av området, framför allt äldre boplatser, stensättningar och rösen.

#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Äldre småhus
- Yngre gruppbyggda områden
- Yngre småhus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA OMRÅDEN/ BYGGNADER

- 1 Förskola
- 2 Träslövs trädgård
- 3 Äldre villor
- 4 Arboretum, etapp 1
- 5 Område planlagt för bostäder
- 6 Område planlagt för äldreboende



#### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar

#### KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Inga inventerade värden



#### SÄRSKILDA PLATSER/ OMRÅDEN

1 Helgesbjär

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

Inga större målpunkter i området

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Området innehåller stora ytor med skogsmark och jordbruksmark, med bitvis höga värden både för växt- och djurliv samt för friluftsliv och rekreation. Enligt den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet får åtgärder inte vidtas som försämrar områdets värde som natur- och rekreationsområde.

I väster ligger Prästakullen, som är ett viktigt grönområde i Varberg. Inom den stora, sammanhängande ytan med olika biotoper så som gräsytor, tallskog och lövskog, betesmark och ängsmark finns förutsättningar för många olika naturvärden. Prästakullenområdet utnyttjas av närboende, friluftsföreningar, skolor och förskolor med mera. Flera förskolor ligger nära Prästakullen.

Området används bland annat för mountainbikecykling, hundrastning, löpning, orientering, picknick och lek i naturen. Strax väster om delområdet finns ett koloniområde med stugor och odlingslotter som är en viktig målpunkt. Där finns också höjdpaltår i terrängen

som bland annat används för backträning och som utkikspunkter.

Bergshöjden Helgesbjär är en skogsklädd höjd som sluttar brant upp mot ett krön, med en brant ned mot Österleden. Området består av en blandning av lövskog och tallskog och genomkorsas av mindre stigar. Helgesbjär utgör det sydöstligaste sammanhängande skogspartiet till Varbergs tätort medan jordbrukslandskapet tar vid öster om Österleden. Området är ostört och har en tät vegetation med få spår av mänsklig påverkan, vilket är bra för fågellivet. Området används bland annat för orientering och lämpar sig för promenader, men fungerar även som en buffert för buller från Österleden.

Anslutningen till Prästakullenområdet samt till Helgesbjär är värdefulla tillgångar för området, som bör beaktas vid eventuell utbyggnad. Boende inom området har i nuläget nära till grönska och möjlighet till friluftsliv. Gångstigar och cykelvägar genom Prästakullen möjliggör även för hållbart resande utmed ett grönt stråk.

Landskapet söder om området domineras av ett öppet jordbrukslandskap med bland annat öppna betesmarker och en lummig trädmiljö runt Vallinsvägen, som korsar området från norr till söder. Även miljön utmed Österängsvägen är lummig och trädrik, vilket i kombination med en höjdskillnad mellan vägen och bostadsområdet mot söder gör att bostadsområdena norr och söder om Österängsvägen upplevs som helt separerade.

#### Trafik och förbindelser

Vägnätet inom området följer till stor del äldre landsvägar genom området, där bebyggelsen gradvis har vuxit fram. Detta gör att vägarna är av olika karaktär och inte följer någon linjär struktur. I bostadsområdena i den norra delen av området avslutas flera vägar av återvändsgator eller övergår i gång- och cykelvägar. Trafikmatningen genom området sker huvudsakligen mot Österleden, direkt ut mot leden i de norra bostadsområdena eller via Vallinsvägen i de södra delarna av området. I nordvästra delen runt Prästakullens förskola sker trafikmatningen mot Österängsvägen. Det finns inte någon direkt anslutning mellan Vallinsvägen

och Österängsvägen, vilket begränsar antalet utfartsleder. En fortsatt utbyggnad i området kan potentiellt ge en ökad belastning på mindre bilvägar i södra delen av området, vilka inte är anpassade för större trafikmängder.

I den norra delen av området finns flera cykelvägar som leder in mot centrum utmed Österleden. Vallinsvägen ansluter till cykelvägar i Brearedområdet, men ingen separat cykelstig finns utmed vägen eller utmed Österleden inom delområdet. Avsaknaden av service inom området gör att de flesta resor sker ut från området, till och från bostäder. I bostadsområdena finns en del lekplatser för yngre barn, men inga kommunala lekplatser.

Utmed Österängsvägen finns två busshållplatser i anslutning till området, bland annat för stadsbuss som har en god turtaethet. I övrigt finns inga busshållplatser inom området eller utmed Österleden. Avståndet till närmsta busshållplats inom området varierar mellan 50 meter till drygt en kilometer.

## Rum och rörelser



Lummig skog på Helgesbjär



Platå på krönet av Helgesbjär



Trädinramning längs Vallinsvägen



Cyklist på Vallinsvägen



Landsbygd tar vid söder om området

## 3.12 Område 12

### Bebyggelse



Yttersta randen mot havet



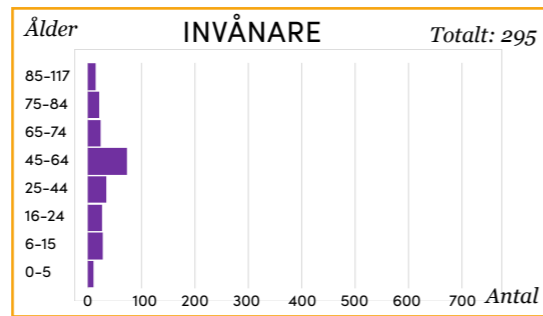
Områdestypisk 60-tals arkitektur



Bostadshus från förr vid Ullebovägen



Nyare tillskott på Ullebovägen



#### Bakgrund och historia

Området ligger utmed kusten i den södra delen av Varberg och består av bergshällar med äldre betesmarker i söder. Det öppna landskapet mot havet utgjorde sannolikt utmärker för närliggande gårdar och var länge ett trädlöst hedlandskap, vilket vittnar om en lång hävd med bränning, betning och slätter.

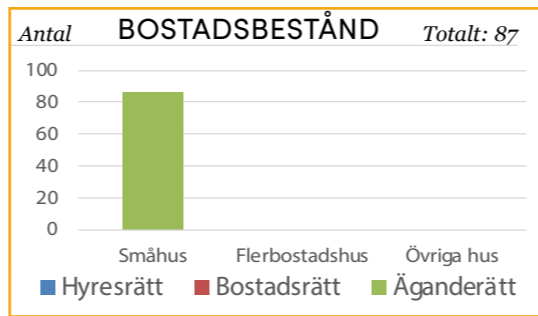
Kvar finns ett fåtal äldre byggnader från fiskejordbruk som moderniserats, men bebyggelsen består till större delen av påkostade villor från senare halvan av 1900-talet. Ekonomiskt uppsving på 50-talet efter kriget medförde stabilt bostadsbyggande i nya obebyggda områden. Det ökade välståndet, befolkningsökningen och urbaniseringen ledde till massproduktion av bostäder samtidigt som de ekonomiskt starka byggde exklusiva villor här på klipporna med utsikt över havet.

Området består uteslutande av villor i 1-2 våningar. I området bor idag cirka 300 personer, mestadels äldre eller familjer med äldre barn. Det finns en förskola i en våning, som sannolikt också har många barn från det barnrikare och tätare befolkade område 13 på andra sidan Bandholtzgatan.

#### Stadsbild och kulturmiljö

Området planlades och bebyggdes framförallt mellan 1948 och 1970-talet. Bebyggelsen är präglad av de olika tider då det byggdes vilket lett till olika utformning och placering beroende på vilken del av området du vistas i.

Den norra delen av området bebyggdes under 50-talet och här består bebyggelsen av enkla husrader med samma avstånd till gatan. Längs med Bandholtzgatan är de rektangulära byggnaderna placerade med långsidan mot gatan och längs med Väktaregången är de placerade sned-



ställda mot gatan. Bebyggelsen består av relativt välbevarade och enhetliga 50-talsvillor som är uppförda i en våning med inredd vind och gjuten källare, ofta med garage. Husen är uppförda i rött eller gult tegel med sadeltak med mindre variationer i detaljerna.

Den mellersta delen, området Hästhaga, bebyggdes under 60-talet. Gatorna och husens placering och utformning har anpassats till bergets sluttning. Där marken sluttar uppfördes sutterränghus med flacka tak och där marken är mer plan uppfördes envåningshus med sadeltak, alltid placerade med ett litet avstånd till gatan. Området består framförallt av 60-talsvillor där även fasad- och takmaterialens kulörer har anpassats till den omgivande naturen. Här finns flera exempel på exklusiva arkitekturtridade villor som uppfördes av stadens mer förmögna invånare. Här finns också en del exempel på nytillskott där anpassning till naturen spelat mindre roll.

Den södra delen planlades i början av 1970-talet men den äldre gatustrukturen finns kvar då en stor del av området redan var bebyggd. Området består av en väldigt blandad bebyggelse med byggnader från 1900-talets första del fram tills idag. Det finns exempel på trävillor från 30-talet, stramare 50-talsvillor, nybyggda arkitekturtridade hus och fritidshus vilket ger ett osammanhängande intryck både vad gäller utformning, höjder och placering på tomten.

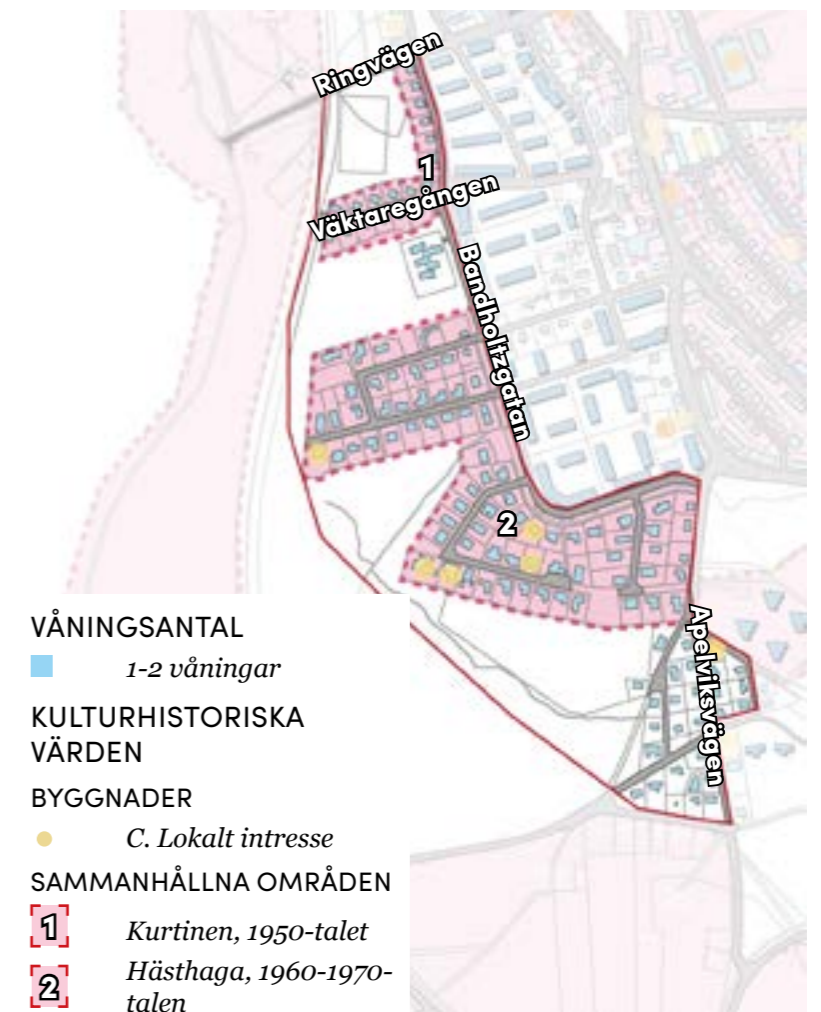


#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Äldre småhus
- Yngre småhus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA OMRÅDEN/ BYGGNADER

- 1 Förskola
- 2 Småhus av blandad ålder



#### VÅNINGSENTAL

- 1-2 våningar

#### KULTURHISTORISKA VÄRDEN

#### BYGGNADER

- C. Lokalt intresse

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Kurtinen, 1950-talet
- 2 Hästhaga, 1960-1970-talen



#### SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN

Kurtinen

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

Inga större målpunkter i området

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Västra Hästthaga är ett kuperat kustlandskap som till stor del består av äldre villabebyggelse där privata trädgårdar på husens baksida bidrar till delområdets grönstruktur. I väster utgör järnvägen en skarp barriär som skiljer delområdet från havet. Området har gott om friytor och gångstråk som leder till berget och utsikter över havet.

I väst och sydväst gränsar delområdet direkt mot Hästthagabergen, en naturmark som utgörs av en mosaik av klipp- och ljunghed.

Heden är delvis igenvuxen med träd- och buskvegetation men landskapet hålls bitvis öppet med hjälp av bete och återkommande skötselåtgärder. Hästthagabergen sträcker sig hela vägen till havet där kuststråket med strandpromenaden och flera iordningställda badplatser bjuder på ytterligare rekreativsmöjligheter.

Området har, med sina stigar, rikligt med spår av tidigare stenbrytning och vackra

utblickar mot havet och fästningen, ett stort värde både som rekreativområde och natur- och kulturminne.

Trots närheten saknas det tydliga kopplingar mellan bostadsområdet och Hästthagabergen. Kilar av natur söker sig in i området, men dessa upplevs bitvis som privata och åtgärder för att öka det allmännas tillgänglighet vore önskvärda.

I delområdets norra ände ligger Kurtinen, en öppen gräsyta som tidigare varit iordningställd med fotbollsplan och lekplats. Bollplanen lockar till spontana aktiviteter. Ytan är en grön koppling mellan områden öster om järnvägen och strandpromenaden och Kärleksparken vid havet. Tillsammans med grönområdet i kvarteret Palissaden på andra sidan av Ringvägen bildas ett två hektar stort grönområde, vilket är minsta rekommenderade storlek på en stadsdelspark.

Med förskolan i området är det angränsande naturområdet inbjudande till lek och aktiviteter. Området har gott om plats och vägar för promenader. Många hund-

ägare rör sig i området. På flertalet håll kan man som besökare eller användare av promenadstråken få en ovälkommande känsla. Skyltar har satts upp för att påminna att besökaren rör sig bland privata ägor.

Järnvägen, som går genom en korridor nedsprängd i berget, delar tvärt upp området i två delar. Den starka fysiska barriären gör sig starkt påmind och bidrar till att området känns instängt genom att avskärma bostadskvarteren från havet. När järnvägen förläggs i tunnel kommer området sannolikt förändras och integreras mer med kustlandskapet.

#### Trafik och förbindelser

Området har med sitt centrala läge bra förbindelser med befintligt och planerat cykelnät, och försörjs av kollektivtrafikens stadstrafiknät längs Södra vägen. Med cirka en kvarts gångavstånd till Varbergs torg är det lätt att förflytta sig hållbart till viktiga målpunkter.

Bandholtzgatan fungerar som huvudgata i nordöstra delen av området och har karaktären av en gata där motoriserad

trafik är prioriterad, med avsaknad av separerad cykelväg. Gatan upplevs som överdimensionerad då den är bred och bebyggelsen ligger indragen i förhållande till gatan. Intill gatan ligger dåligt utnyttjade gräsytor som ytterligare bredar gaturummet.

De flesta gatorna väster om Bandholtzgatan är återvändsgator som går in i villakvarteren. Gatorna har mycket smala trottoarer, på sina ställen så att det inte går att mötas två personer på dem, och gaturummen upplevs som främst anpassade för fordonstrafik.

Trots områdets läge längs kusten är kopplingarna till havet få på grund av järnvägens nuvarande sträckning. Längs de gator som leder fram till eller har släpp mot Hästthagabergen skulle en utformning som sätter ett större fokus på fotgängare och cyklister villkor öka naturområdets tillgänglighet. Utöver barriäreffekterna som järnvägen ger upphov till är den också områdets främsta källa till buller.

## Rum och rörelser



Avgränsande gaturum



En av entréerna till naturområdet



Vy mot fästningen från Hästthagabergen



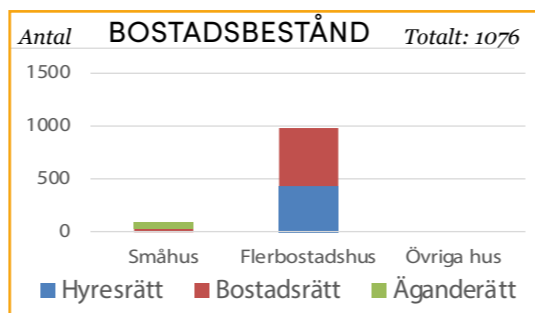
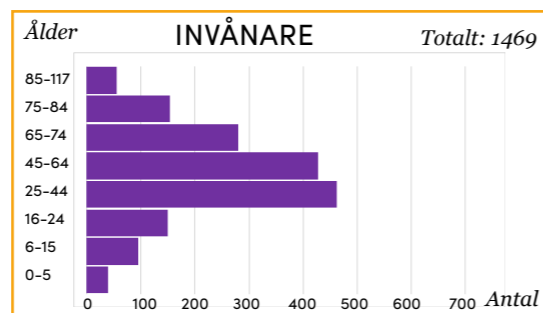
Grön oas i Hästthagabergen



Öppning mot havet

## 3.13 Område 13

### Bebyggelse



### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Äldre små flerbostadshus
- Äldre småhus
- Lamellhus
- Yngre småhus
- Yngre gruppbyggda områden

### SÄRSKILDA BYGGNADER/OMRÅDEN

- 1 Mycket blandad bebyggelse
- 2 Lagerlunds kvarn



Blandat i ålder och storlek

### Bakgrund och historia

Området ligger utmed den södra infarten till Varberg. Kvarteren har fått namn efter militärer och Bandholtz var kommandant på Varbergs fästning under 1700-talet. Expansionen söderut på lantliga områden följde på det ekonomiska uppsvinget efter kriget som medförde stabilt bostadsbyggande i nya obebyggda områden.

Utspridda i området finns några äldre torp men merparten av husen, både flerbostadshus, villor och radhus byggdes under 1960-talet och har senare kompletterats med högre flerbostadshus under 2010-talet.

Det relativt lilla området har begränsat service men där finns en förskola precis väster om området och viss kommersiell service längs Södra vägen. Området är relativt tätt befolkat, till större delen i flerbostadshus. Bland invånarna är en något högre andel i pensionsåldern eller unga vuxna.

### Stadsbild och kulturmiljöer

Området består av blandad bebyggelse från 1920-talet fram tills idag. Det präglas i sin helhet av den förtätning som pågår i staden där enbostadshus och mindre flerbostadshus får ge plats till mer storskaliga byggnader.

Detta blir extra tydligt i den sydvästra delen av området där några äldre hus och en väderkvarn från 1886 bevarats, men omgärdats av yngre flerbostadshus så att

den numera befinner sig på en innergård, med den gamla mjölnarbostaden i ena hörnet. Kvarnen, kallad Södra kvarnen eller Lagerlunds kvarn, var i drift till 1950. Den låg längs söderut bland den fristående bebyggelsen som växte fram oplanerat längs Södra vägen under slutet av 1800-talet fram tills att området började planläggas på 1930-talet. Längs med Södra vägens äldre organiska gatusträckning finns även några exempel på välbevarad träbebyggelse.

Området mellan Almers väg och Södra vägen är tätt bebyggt med lägre enbostadshus, däribland det enhetliga 40-tals kvarteret Rudan. Kvarteret består av radhus i två våningar med träfasader och sadeltak. Stora förändringar har skett materialmässigt från ursprungsuppförandet, men kan ändå ses som enhetligt. Varje lägenhet har en egen entré, vilket skapar en liten privat zon närmast fasad och halvprivat zon på förgårdsmarken mot gatan.

Längs Södra vägen och Stormgatan har många av de äldre småhusen bytts ut mot flerbostadshus i olika storlekar, så att gatorna numera har en mycket blandad bebyggelse.

Väster om Stormgatan består bebyggelsen framförallt av flerbostadshus i tre våningar uppförda på 60-talet. Mellan byggnaderna finns större gemensamma bostadsgårdar. Längs med Hästhagavägen ligger en rad med mestadels äldre

### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar

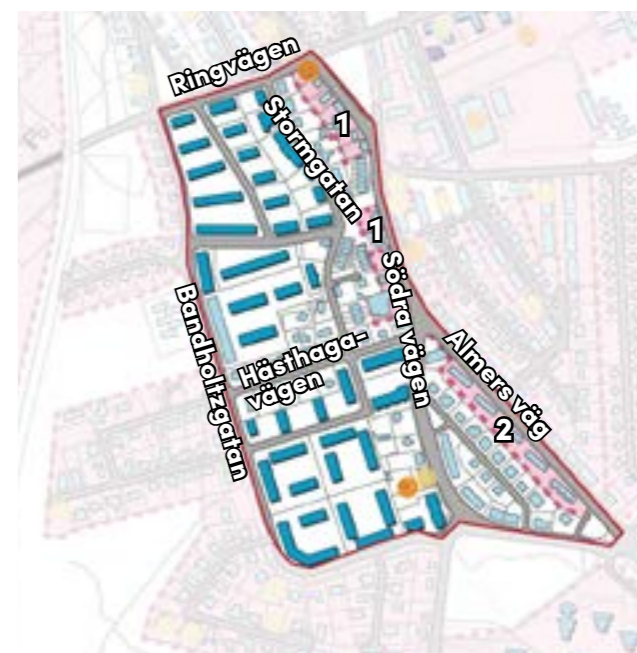
### KULTURHISTORISKA VÄRDEN

#### BYGGNADER

- B. Regionalt intresse
- C. Lokalt intresse

### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Rosenfredsgatan, 1880-1900
- 2 Rosenfred, 1930-1950



enbostadshus på var sin sida av vägen. Området söder om Hästhagavägen består också det av enhetliga lamellhus uppförda på 60-talet i tre våningar med rött tegel eller med gul, putsad fasad. Längs i söder är byggnaderna placerade i en öppen kvartersstruktur runt en gemensam gård.



Nyare bebyggelse längs Bandholtzgatan



Entré söderut. 60-tals hus längs Bandholtzgatan





#### SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN

Inga större särskilda platser eller områden i området

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

Inga större målpunkter i området

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Delområdet sluttar lätt nedåt mot norr men upplevs som relativt platt. Inom delområdet saknas tillgång till bostadsnära park eller ytor med naturvärden på allmänplatsmark. Mindre grönytor finns tillgängliga för boende på gårdar inom kvartersmark. Det finns även kvarter där privata villaträdgårdar bidrar till grönstrukturen.

I områdets norra ände kommer ett grönt stråk med träd och perennplanteringar längs cykelbanan vid Ringvägen att tillkomma 2019.

Större natur- och rekreationsområden (Hästhagaberg och Påskbergsskogen) finns tillgängliga inom promenadavstånd väster och öster om området. Man bör dock ta i beaktan att framförallt Södra vägen/Almers väg, men även Bandholtzgatan, utgör barriärer mellan delområdet och kringliggande park- och grönområden.

#### Trafik och förbindelser

Området är centralt beläget, på cirka en kilometers gångavstånd till Varbergs torg, vilket ger goda förutsättningar för resor till fots och med cykel till viktiga målpunkter. I stort sett hela området har nära till kollektivtrafikens stombusslinje längs Södra vägen/Almers väg.

Gatunätet inom området är förhållandevis finmaskigt, men uppnår inte den gena, gångvänliga strukturen som kännetecknar den klassiska kvartersstaden. Många av lokalgatorna inom området kan upplevas som halvprivata ytor, förbehållna för de som bor där, snarare än stråk som tar en vidare i staden. I väster finns bara en koppling vidare mot strandpromenaden, på grund av att den befintliga järnvägssträckningen ligger som en barriär, vilket gör att området inte direkt har någon genomfart. Det är dock ett populärt stråk för hundägare.

Gatuparkering är tillåtet på de flesta gatorna i delområdet. Förhyrda parke-

ringsplatser på kvartersmark mellan gata och flerbostadshusen är också ett vanligt inslag i gatubilden.

Avsaknaden av andra funktioner än bostäder skapar ett behov av att transportera sig från området för tillgång till service. Detta medför även att området sällan är en målpunkt för andra än de boende där. Kanske som en följd av detta har också flera av ytorna en tydligt privat karaktär.

Bandholtzgatan utgör huvudgata inom området och upplevs förhållandevis bred, prioriterad för motortrafik. Byggnaderna är mestadels indragna från gatan vilket skapar impediment och upplevelsen av tomrum.

För resor mellan stadsdelar utgör Almers väg/Södra vägen huvudgata, och framkomligheten med både bil och cykel för resor både inom och utanför området är generellt mycket god.

## Rum och rörelser



Stora och gröna gårdar



Kvarteret Rosen



Parkeringar och gröna impedimet



Bandholtzgatan

## 3.14 Område 14

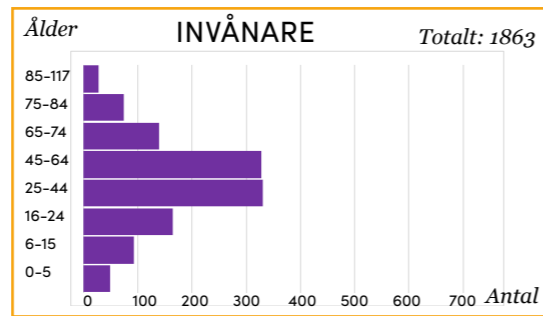
### Bebyggelse



Enhetliga äldre småhus längs med Köpstadvägen.



Äldre små flerbostadshus med varierande uttryck, vid Falkenbergsgatan och Gerlachs väg,



#### Bakgrund och historia

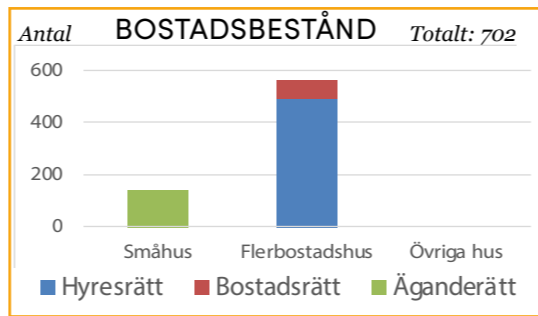
Kvarteren öster om Almers väg började bebyggas med mindre flerfamiljshus från 1930-talet och fram till 1950-talet. Området planlades i stadsplanen från 1934, i långa, oregelbundna kvarter med gator i nordsydlig riktning och visar därför en slags frigörelse från den traditionella rutnätsstaden som är karaktäristisk för Varbergs innerstad.

Under efterkrigstidens 1950-tal och framåt började kvarteren kring Landeriet Freden bebyggas med tidsperiodens typiska lamellhus. Även Påskbergsskolan och en idrottshall byggdes. Under 1950- och 1960-talen växte villaområdet Mariedal fram, i huvudsak uppförda i tegel och en våning. Det syns tydliga årsringar från tidsperioderna.

Området är relativt blandat, vad det gäller variation på bostadsutbudet, och ålderssammansättningen i befolkningen. Där finns gott om offentlig service i form av skola, förskola, idrottshall och evenemangshall. Längs Södra Vägen/Almers väg finns också viss kommersiell service såsom bilmack, matställen och några tjänsteföretag.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

De sydöstra delarna av området består till stor del av kvarter med villor uppförda under 1950–1960-talen. Längs Köpstadvägen syns en tydlig femtiotalsprägel medan den östra delen utgörs av en arkitektur som kännetecknar sent 50-tal och tidigt 60-tal. Husen längs Köpstadvägen är snedställda och mer enhetligt bevarade, medan det längs Mariedalsvägen och de kortare gatorna mot öster har genomgått större förändringar under 1990- och 2000-talet i form av exempelvis slätputsade fasader. I de östra kvarteren är mexitegel och delvis träklädd fasad vanliga ursprungsmaterial. I alla dessa delarna är gatorna ofta raka vil-



ket skapar långa siktlinjer på flera ställen. Gatorna är framförallt tillfartsgator för bostäder och stickgator som slutar i återvändsgränder återfinns i strukturen. De långa siktlinjerna, den låga villa-bebyggelsen med låga inhägnader mot gatorna, samt avsaknaden av högre vegetation skapar en öppen karaktär och en påtaglig möjlighet att uppleva områdets småskaliga och enhetliga helhet.

Mellan Köpstadvägen och Almers väg finns ett område med små flerfamiljshus, i två våningar och sadeltak, som är uppförda under 30–50-tal i olika omgångar och av olika byggherrar. Viss förändring har skett i form av till exempel tilläggsisolering eller nya fasadmaterier. Men i södra änden av Falkenbergsgatan finns flera välbevarade exempel som visar på omsorgsfullt valda detaljer i entréer såsom marmor eller granit och dörrar i mörkt trä med frostat glas. Det finns även flera andra tidstypiska detaljer så som balkonger med korrugerad plåt och smidesdetaljer. I alla dessa kvarter är gatustrukturen något mer böjd vilket bidrar till att det ofta finns något hus i fonden. Detta gör att enskilda hus får större miljöskapande värde. Kvarteren karakteriseras även här av trädgårdsstadens ideal med fristående hus i trädgård och liten förgårdsmark, men i något större volymer än kvarteren österut.

Norr om Danska vägen är struktur och arkitektur inte lika enhetligt. Här finns tidstypiska byggnader och strukturer från flera årsepoker. I området Freden finns flera arkitektoniska uttryck, så som lamellhus i tegel, Påskbergsskolan och idrottshallen med dess modernistiska uttryck. Längs Ringvägen är bebyggelsen placerad som hus i park, vilket är ett typiskt ideal för perioden. Byggnaderna ligger kring de öppna grönytorna och saknar tydliga avgränsningar mellan fastigheterna i

#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Äldre små flerbostadshus
- Äldre småhus
- Lamellhus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA BYGGNADER /OMRÅDEN

- 1 Bensinmack
- 2 Förskola
- 3 Snedställda villor ut med Köpstadvägen
- 4 Välbevarade små flerbostadshus

#### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- över 5 våningar

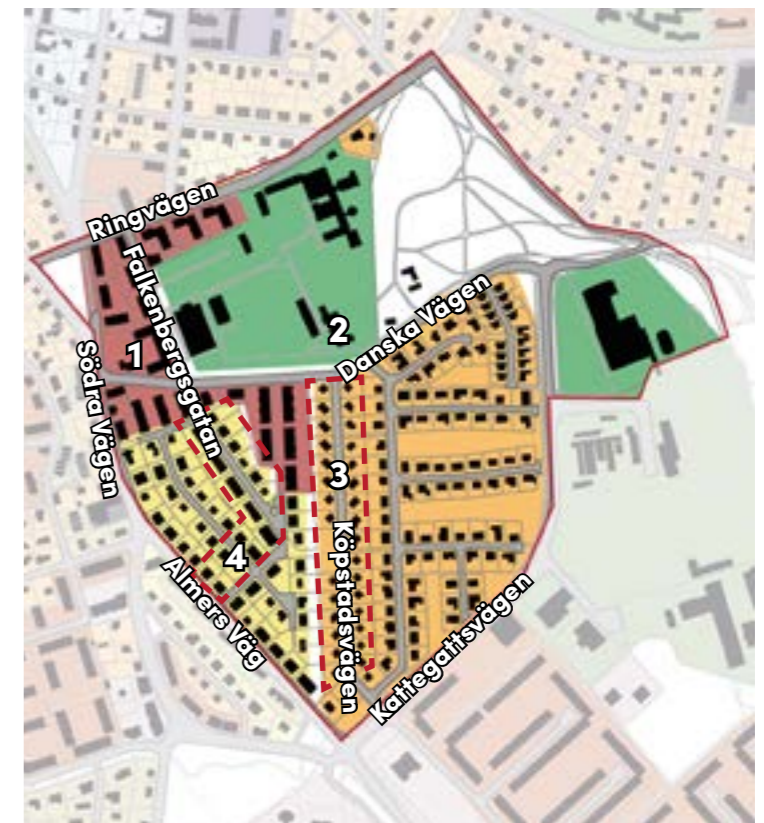
#### KULTURVÄRDEN

##### BYGGNADER

- A. Nationellt intresse
- B. Regionalt intresse
- C. Lokalt intresse

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Freden m.fl., 1950-1960
- 2 Rosenfredsgatan, 1980-1990
- 3 Rosenfred, 1930-1950
- 4 Mariedal



form av häck eller staket. I området finns även landeriet Frede med sin omkringliggande parkmiljö. Landeriet härstammar från 1700-talet och är en låg byggnad klädd i gult trä. Landeriet avviker arkitektoniskt från den i området tydliga 50-talsarkitekturen och dess mörka tegel. Även nordost om Påskbergsskolan, längs

Ringvägen och intill Påskberget, finns exempel på äldre välbevarad bebyggelse.



#### SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN

- 1 Påskbergsskolan
- 2 Påskberget/kanonberget
- 3 Kvarteret kilen
- 4 Landeriet
- 5 Fotbollsplan, grönstråk
- 6 Idrottshall
- 7 Arena Varberg/Nöjesparken

#### STÖRRE MÅLPUNKTER

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

#### STRÅK GÅNG/CYKEL

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

#### GRÖNSTRUKTUR

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

#### Landskap och grönstruktur

Påskberget reser sig upp i norr och övergår norr om Danska Vägen sedan i en svagt sluttande mark mot havet i väster. Söder om Danska Vägen är marken mestadels plan. Bebyggelsen är låg i hela området, utan byggnader som bryter av i landskapsbilden. Från Påskberget/Kanonberget får man en god överblick över stadens skyline, havet och fästningen.

Områdets norra del, norr om Danska vägen, innehåller ett flertal olika grönstrukturer som är sammankopplade. Landeriet, fotbollsplanen med tillhörande kringliggande ytor och Påskberget utgör tillsammans ett mycket viktigt grönområde. Påskberget har flera olika användningsområden och utgör en viktig korridor i grönstrategin (södra tvärstråket) som i förlängningen binder ihop Prästakullen med Hamraskogen.

Påskberget är tillsammans med Påskbergsskogen klassificerad som rekreatiomsområde och uppnår det ytmässiga minimikravet på över 20 hektar. Även Nöjesparken upplevs som en del av rekreatiomsområdet Påskbergsskogen.

Grönstrukturen i bostadsområdet Mariedal består till stor del av villatomter. Det finns några gröna allmänningar utformade som förbindelser mellan Kattegattsvägen och Mariedalsvägen. Dessa allmänningar fungerar som genvägar men fyller även en viktig funktion som friluftsstråk. Det finns även ett par allmänningar insprängda i villastrukturen, där högre och tätare vegetation har fått komma upp. Dessa små ytor är mötesplatser och fungerar som bostadsnära parker.

Även kvarteret Kilen är en bostadsnära park. Parkytan är nyligen förnyad med buskar, perenner och vårlökar för att gynna pollinerande insekter och skärma av vägarna. Fem almstubbar har blivit pedagogiska inslag med skyltar om de pollinerande insekterna. Förändringen av parken har flera gånger lyfts fram som mycket uppskattad av de som deltagit i dialoger för att ta fram stadsbyggnadsprogrammet.

Längs Kattegattsvägen finns en viktig björkallé. Även längs Almers väg finns trädplanteringar som bryter upp gatuparkeringarna och bidrar till ett tätare gaturum.

#### Trafik och förbindelser

I de norra delarna av området finns flertalet aktiviteter och målpunkter. Påskberget, sporthallar, evenemangshallar, parkmiljöer och skolor skapar liv under olika tider av dygnet och veckan. I dessa delarna av området finns det något för såväl unga och gamla vilket skapar en variation av rörelsemönster och möjligheter för många sociala möten mellan människor från hela staden.

I de södra delarna av området rör sig framförallt boende till och från sina bostäder. Inom dessa delar finns kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressanta miljöer och goda utblickar vilket bidrar med kvaliteter i gatulivet. Almers väg/Södra vägen upplevs som en entré till staden med viktig identitetsskapande karaktär. Topografin möjliggör siktlinjer mot fästningen och den sammanhängande bebyggelsen.

Rörelser är framförallt samlade till de större gatorna i områdets ytterkanter. Danska vägen centralt i området utgör även ett viktigt stråk till och från såväl bostäder som målpunkter inom området

men delar av vägen kan tidsvis upplevas ödsliga. Längs dessa vägar finns separat gång och cykelbana.

Södra vägen utgör en södra entréväg till staden och binder samtidigt samman hela södra stadsområdet med centrum. Längs den finns god tillgång till kollektivtrafik. Vägen har också goda kopplingar till havet och badplatserna i sydväst.

Inom området är det mer svårnavigerat med svängda gator och återvändsgränder som gör att där inte bildas ett finmaskigt genomgående transportnät för bilar och andra större fordon. För cykel och gångtrafikanter finns ett utbyggt nät som kopplar ihop återvändsgränderna med andra gator och skapar ett något mer finmaskigt nät.

Parkeringarna i området utgörs till stor del av kanstensparkering längs gatorna i boendeområdet samt allmänna parkeringar vid idrottsanläggningen och Arena Varberg i öster. En del av parkeringsytorna längs med Danska vägen, vid idrottshallen kan tidvis upplevas ödsliga och otrygga.



Litet offentligt grönområde längs med Köpstadsvägen.



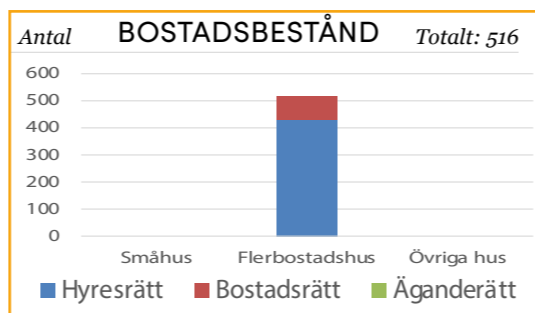
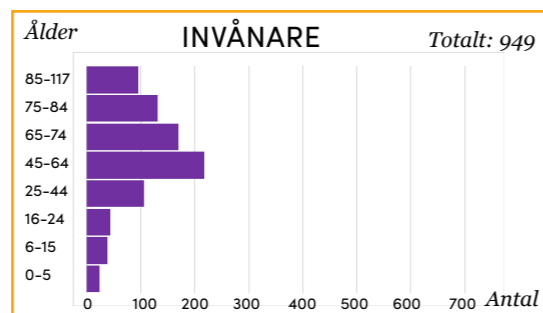
Grönytorna vid Landeriet Freden



Bostadsgårdar vid lamellhusen intill Falkenbergsgatan

## 3.15 Område 15

### Bebyggelse



#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Yngre gruppbyggda område
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA BYGGNADER

- 1 Kyrka



Öppet mot Apelviken



Kyrkan vid centrum



Brf Kung Rane



Ranelidsgatan

#### Bakgrund och historia

Under 80- och 90-talet försöker man hitta tillbaka från storskalighet och upprepning, vilket medförde att nya områden utformades som byar med skyddade gårdar och småvägar för gång- och cykel. Även flerbostadshusen gjordes "marknära" och med bykänsla. Apelvikshöjd ligger i sluttning söderut mot Apelviken. Strax intill finns Randens/Kung Ranes hög. Området med sina punkthus och lägre längor i sluttningarna är ett bra exempel med anpassning till befintlig natur och nivåer med en skala som är nedbruten i arkitekturen. Förtätning planeras i den norra delen där det finns viss service i form av livsmedelsbutik och kyrka. Övrig service saknas inom området

Området består uteslutande av flerbostadshus, varav merparten är hyresrätter. Även om en stor del av byggnaderna är 3-5 våningar är det inte särskilt tätt befolkat, då både bostadsområdena och byggnaderna inom dem är placerade med generösa grönytor mellan dem. En stor del av befolkningen är i pensionsåldern och där är få barn och unga.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Området bebyggdes under 80- och 90-talen och består av tidstypisk arkitektur där tanken varit att skapa något mer personligt mot den avskalade modernismen. Detta tar sig uttryck i en mer komplex sammansättning av olika byggnadsvolymer. Området präglas av den tidens genomtänkta placering och utformning av byggnader. Garagelängor och parkeringar har placerats på särskilda ytor längs med gatorna, angränsande till bostäderna vilket resulterar i bilfria boendemiljöer. Fasadkulörerna är generellt ljusst röda eller gula och flera olika material har använts som fasadtegel, ohyvlat träpanel och korrugerad plåt.

I Apelvikshöjd, i norra delen av området byggdes Varbergs första område med punkthus och hus högre än tre våningar utanför innerstaden. Husen är uppförda med en triangulär plan i 3-7 våningar där husen medvetet placerats med de högsta husen i mitten och med breda mellanrum för att inte skugga eller skymma varandras utsikt. I södra delen av området ligger den vitputsade Apelvikshöjds kyrka

#### VÅNINGSAANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- Över 5 våningar

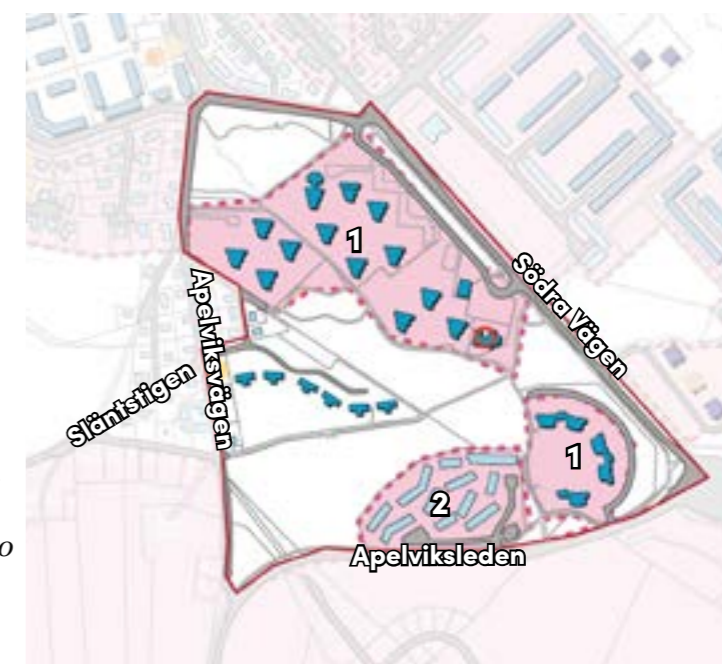
#### KULTURVÄRDEN

##### BYGGNADER

- C. Lokalt intresse
- Kyrkobyggnad

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- 1 Apelvikshöjd, Ranelid, 1980-2000
- 2 Kung Rane, 1980-2000



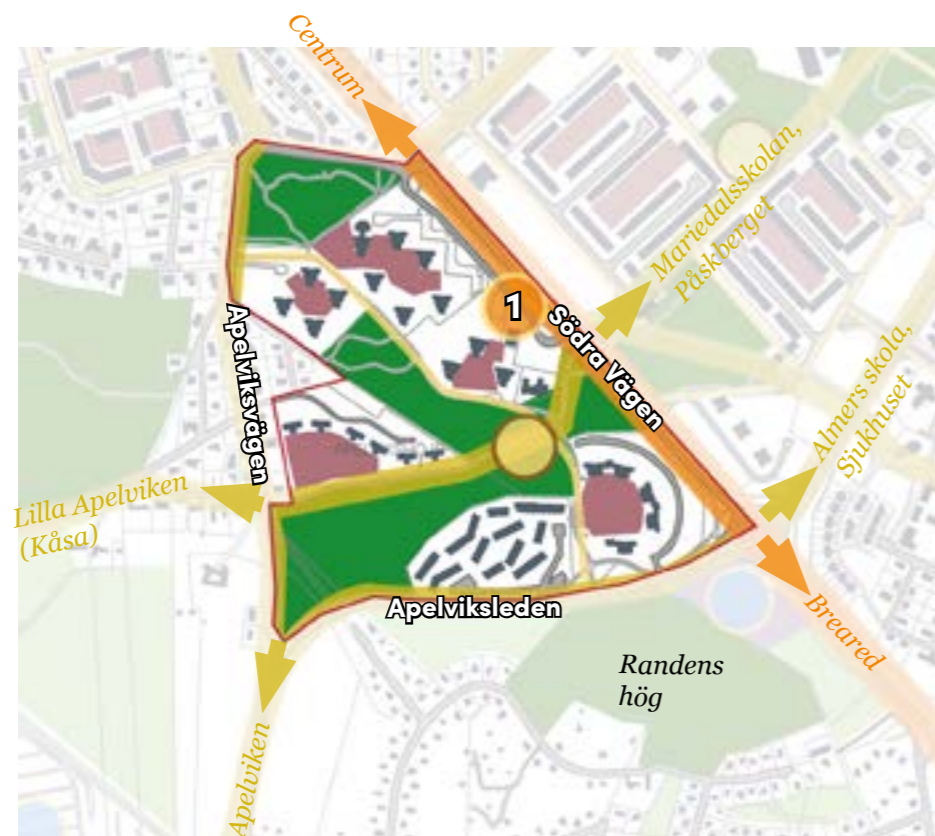
som uppfördes 1989 och är inventerad i bebyggelseregistret. Själva kyrkorummets placering är placerat i öster och med en hästskoformad del i väster. I anslutning till kyrkan ligger ett litet kyrkotorg med en klockstapel.

Längre söderut hittas området Ranelid som är uppfört i en hästskoform med öppning mot havet. Husen är 2-7 våningar, där de lägre byggnaderna är placerade mellan de högre och i kanten av hästskon för att ge luft mellan husen.

I området Kung Rane, väster om Ranelid, är det mer tätbebyggt och lägre byggnader i 1-2 våningar. Denna typ av bostäder återfinns på flera platser i Varberg. Här

finns radhus i en våning med branta sadeltak där vinden inretts samt flerbostadshus i två våningar med mer flackt sadeltak. Husen är placerade utmed gångvägar med ingång mot gatan och en mer privat baksida.

I den västra delen av området ligger det senast tillkomna i området. Byggnaderna, som är placerade i en sluttning, väl synliga från havet, består av flerbostadshus uppförda i suterräng med två våningar åt Släntstigen och 3 våningar åt havet. De har en ljusst putsad fasad, röda detaljer och stora inglasade partier mot havet.



**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

1 Livsmedelsbutik

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativsvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartermark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

I norr finns en skogsklädd norrsluttning upp mot höjden, Apelvikshöjd, som sedan övergår i en flackare sydsluttning med lägre växtlighet och ett öppnare landskap. Apelvikshöjd är rikt på fornlämningar. Hagar varvas med berg i ett landskap präglad av barrträd och buskar. Friytorna är öppna, med glesa träd, likt bebyggelsen i området.

Centralt i området finns det större öppna parkytor med gång- och cykelvägar, här ligger en populär stadsdelslekplats som lockar besökare från andra områden. Här finns även öppna ytor för bollspel och andra aktiviteter.

Parkytan som är lokaliserad i öst-västlig riktning är del i ett viktigt grönstråk mellan Apelviken, kuststråket i söder och väster, och Påskbergsskogen i nordöst.

Sydost om området ligger Randens hög, en stor gravhög från brons- och stenåldern omgiven av öppen tallskog.

Punkthusen på Apelvikshöd ligger placerade i parkmiljö på kvartermark med spår från tiden innan bostadsområdet byggdes, såsom kallmurade stenmurar och fruktträd.

**Trafik och förbindelser**

I nordöst avgränsas området av Södra vägen och i söder av Apelviksleden, båda vägarna utgör barriärer.

Området försörjs av kollektivtrafikens stadstrafiknät i både öst och väst och har närhet till såväl befintliga som planerade cykelstråk.

Biltrafiken inom området utgår huvudsakligen från återvändsgator som leds ut via Apelviksvägen eller Apelviksleden. Vägarna är på vissa sträckor försedda med separerad gång- och cykelbana. Med gemensamma garagelängor och parkeringsplatser primärt placerade i områdets utkant, är området bitvis bilfritt.

Övriga kopplingar inom området utgörs framförallt av gång- och cykelvägar, separerade från biltrafiken. Förekomsten av upptrampade stigar signalerar dock ett visst behov av att tillföra fler gena och logiska kopplingar i området.

Inom kvarteret Kung Rane i områdets södra del ligger husen tätare än i övriga området och gångytorna upplevs som svårorienterade bygator utan tydlig struktur.



Öppna vyer i söder



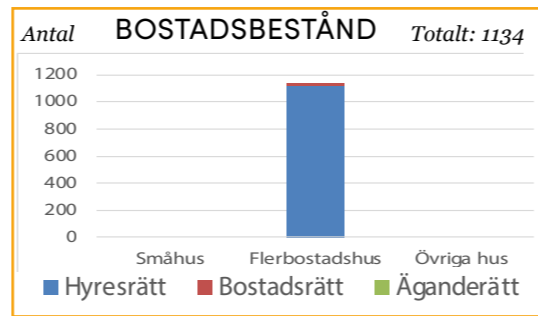
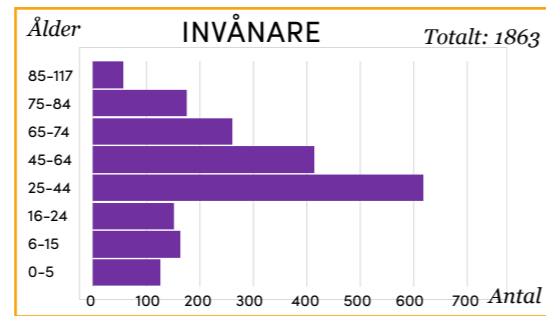
Gröna bostadsområden



Vildare natur i norr

## 3.16 Område 16

### Bebyggelse



#### BEBYGGELSEKARAKTÄRER

- Lamellhus
- Yngre flerbostadshus
- Offentliga byggnader

#### SÄRSKILDA OMRÅDEN

- Skola och förskolor
- Nyttillkommen förtätning
- Stora öppna innergårdar
- Söderhöjd



#### VÅNINGANTAL

- 1-2 våningar
- 3-5 våningar
- 6 våningar eller mer

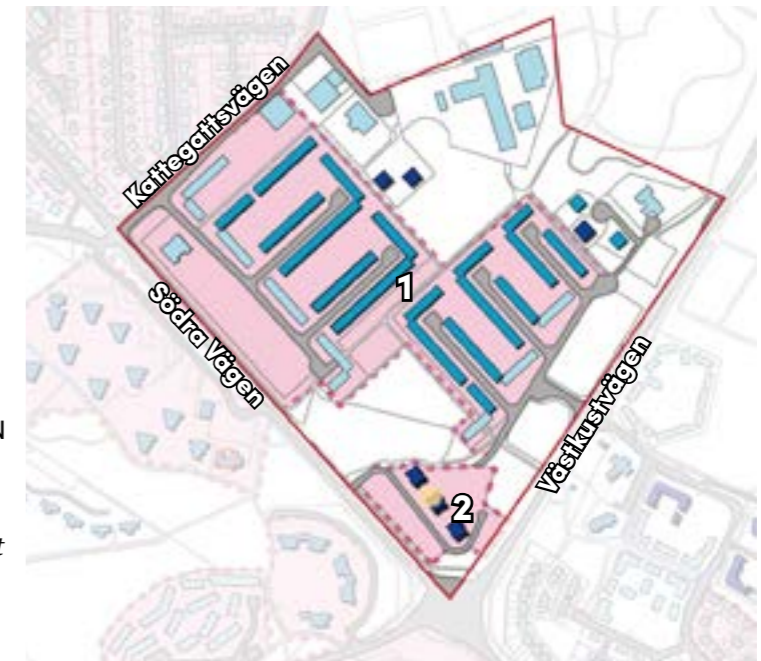
#### KULTURHISTORISKA VÄRDEN

#### BYGGNADER

- C. Lokalt intresse

#### SAMMANHÅLLNA OMRÅDEN

- Sörsedammen, 1960-1980
- Söderhöjd, 2000-talet



#### Bakgrund och historia

I Sörse återfinns Varbergs största enhetliga lamellhusområde. Det byggdes under miljonprogramstiden på 1960- och 70-talen. Då var det ett område i stadens utkant. Det bebyggdes med långa lameller i 2-3 våningar som placerats på ett sådant sätt att gårdar för grönska och lek skapats.

Området har även bebyggt på senare tid, bland annat Söderhöjd under 2000-talets början. Bebyggelsen består av tre höga punkthus på 13-15 våningar. Några kvarter norrut finns både Sörseängen, två punkthus med 5-6 våningar och Söderlyckan, tre punkthus med 4-5 våningar. De båda senare projekten ligger i direkt anslutning till grönområde. Dessa tre nyare projekt utgör tydliga årsringar och dess utformning gör att det är tydligt läsbart att de är senare tillkomna än miljonprogramsområdet.

Trots en del nya tillskott av bostäder består området fortfarande uteslutande av flerbostadshus i form av hyresrätter. Här bor fler unga vuxna än i stadsområdet som helhet. I relation till övriga staden är området relativt tätt befolkat. I området finns offentlig service i form av en skola, två förskolor samt en stadsdelslekplats. Ingen kommersiell service finns i området, men en matbutik ligger precis utanför området, på andra sidan Södra vägen.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Området karaktäriseras av en kombi-

nation av två större bostadskvarter med lamellhus i 2-3 våningar och flertalet nyligen tillkomna högre punkthus. Lamellhusen är placerade i en tydlig kvartersstruktur där L-formade huskroppar avgränsar innergårdar mot stickgator som går in i kvarteren. De nyare byggnaderna inom området, alla tillkomna under 2000-talet, utgörs uteslutande av punkthus i grupper om två eller tre i områdets ytterkanter. De lägre lamellhusen och de lite högre punkthusen utgör två tidstypiskt skilda strukturer inom området. I områdets södra del utgör Söderhöjd med sina tre punkthus ett tydligt landmärke som syns från flera platser i Varbergs kommun. Söderhöjd är byggt under tidigt 2000-tal med ett för tiden och platsen rejält tilltaget antal våningar, med omsorg i materialval och detaljer. Sten är ett återkommande material och kan tänkas vara en hyllning till staden och dess historia. Söderlyckan, uppfört under senare halvan av 2000-talet, består även det av tre punkthus. Byggnaderna har ett särpräglat och tydligt formspråk och skapar ett eget balanserat sammanhang.

Idag övergår kringliggande större vägar till vidsträckt parkerings- och grönytor utan en tydlig karaktär. Men området är under förändring. Projekten västra Sörse, som byggs under 2018/2019, och det planerade södra Sörse kommer att förändra karaktären utmed de omgivande vägarna. Södra vägen och Västkustvägen får byggnader betydligt närmare än idag

och förbipasserade kommer att uppleva området annorlunda och mer som en del av stadsområdet. Området avgränsas i norr av Kattegattsvägen som upplevs bred utan en tydlig karaktär. På den norra sidan kantas vägen av en björkallé och på den södra sidan sluttar marken svagt uppåt innan den möter byggnaderna som ligger en bra bit indragna från gatan (mellan cirka 15 och 75 meter).

Inom de två större kvarteren i området är stickgatorna raka och siktlinjerna slutar i höjd med bebyggelsen på motsatt sida kvarteret. De slutna gårdarna nås via portar i huslängorna vilket på vissa ställen förlänger stråken tvärs genom kvarteren. Centralt i området finns grönytor där över-

blicken är god och de långa cykelbanorna skyntas försvinna in i Påskbergsskogen och de kringliggande innergårdarna.

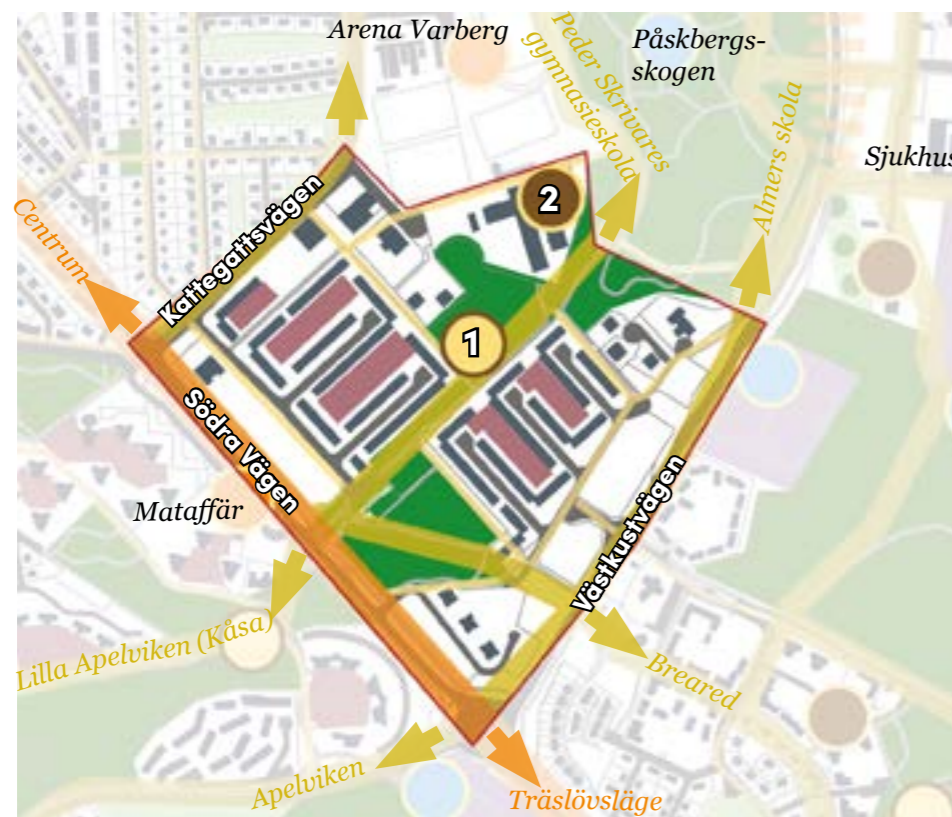
De stora innergårdarna skapar goda ljusförhållanden och punkthusen är placerade i områdets ytterkanter. Inom området finns det goda ljusförhållanden inom både de halvprivata innergårdarna och de offentliga grönytorerna. De slutna gårdarna skapar också vindskydd och en barriär mellan bilar och människor. Området är till stor del enhetligt och de högre punkthusen i områdets ytterkanter går att skynta från flera platser, vilket förbättrar orienterbarheten och förståelsen var i området man befinner sig.



Sörsedammens lamellhus från miljonprogrammet på 1960-1970-talet. Förutom de öppningar som finns mellan lamellhusen finns också öppningar genom husen som tillåter både passager och utblickar från gårdarna



Det senaste tillskottet av punkthus längs med Södra vägen



**SÄRSKILDA PLATSER/OMRÅDEN**

- 1 Sörse Stadslekplats
- 2 Mariedalsskolan

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

**Landskap och grönstruktur**

Landskapet präglas av en höjd, Söderhöjd som reser sig över omgivningen med tre höga punkthus på toppen och det lägre plana området nedanför som historiskt varit en damm, Sørsedammen, där nu lamellhusbebyggelsen breder ut sig i två-tre våningar.

Området har gott om grönstruktur. Där finns de lummiga och halvprivata bostadsgårdarna som är tillgängliga för allmänheten, den trädbevuxna backen mot Söderhöjd och den större friytan i norr där Sörse stadsdelslekplats ligger.

Friytan tillsammans med området bakom skogen på söderhöjd har i utkast för Grönblå plan karterats till en lämplig yta för stadsdelpark. I grönstrategin anges att det finns en förbindelse mellan Påskbergsskogen och Apelvikhöjd. Denna koppling blir en del av en större struktur som binder ihop Påskbergsskogen med Hästhagaberg och Apelviken.

Den större friytan är viktig för området, som oprogrammerad yta, där ett specifikt användningsområde inte är fast-

slaget. Ytor för spontanlek, som upplevs som fria att göra vad en vill med, bör inte betraktas som restytan utan har en funktion just genom sin flexibla användning.

De stora lummiga bostadsgårdarna bidrar med flera sociotopvärden, här finns förutsättningar för lek, vila, mötesplatser, odling och promenad bland uppvuxen växlighet. De slutna gårdarna nås via öppna portar som även förbipasserande människor använder. Bostadsgårdarna genererar mycket aktiviteter inom gruppvisa rum vilket bidrar till mötesplatser och aktiviteter för olika målgrupper. Gårdarna kan uppfattas som halvprivata men i takt med att området har och håller på att förtätas blir dessa ytor nyttjade av fler människor och förskjuts därför från halvprivata till mer halvoffentliga platser.

Exempel på effekter av förtätning för grönstruktur kan redan ses på vissa bostadsgator i Sörse. När parkeringar försvunnit genom bland annat bostadsbebyggelse har parkeringsplatser flyttats in i bostadsområdet. Det har medfört att de

tidigare lummiga och småskaliga bostadsgatorna blivit mer hårdgjorda och bredare och vegetation har tagits ner. Ökat antal boende medför högre tryck och slitage på allmänna platser och ett ökat behov av grönstruktur.

**Trafik och förbindelser**

Området ligger strategiskt bra med goda förbindelser för såväl cykel, kollektivtrafik och biltrafik till såväl Varbergs innerstad som de södra kommundelarna och E6:an. Inom området finns bra utbud av separerade gång- och cykelstråk. Området gränsar i norr till Påskbergsskogen som erbjuder en god variation av motionsspår och kopplingar norrut samt till centrum. Även förbindelserna till Apelviken och havet är relativt goda.

De primära bullerkällorna i området utgörs av Södra vägen, Kattegatsvägen och Västkustvägen; vilket gör att delar av området är bullerutsatt. När området planerades utgick planeringen till stor del från bilen och trafikens fokus. Prioriteringen av biltrafiken gav upphov till stora skydds-zoner och parkeringar utmed de större vägarna, vilket också gett

dem karaktären av trafikleder snarare än stadsgator. Samtidigt medförde trafiksepareringen en positiv kvalitet i form av hög tillgång på trafiksäkra miljöer.

Fokuset har nu skiftat och parkeringsplatser och obebyggda ytor har till viss del tagits i anspråk för förtätning och de mer hållbara trafiksätten prioriteras högre. Huvudgatan Kattegatsvägen, som leder trafiken till Arena Varberg och idrottsändamål, kommer att ses över som en trafiksäkerhetsåtgärd då gatan är för bred och leder till höga hastigheter i trafiken.



Nya punkthus bland träden i områdets östra del.



Odlingslådor på den lilla torgbildningen mellan lamellhusen och Söderhöjd



Stadsdelslekplatsen kantad av Sørsedammens låga lamellhus och de nyare, högre tillskotten av två punkthus norr om dem

## 3.17 Område 17

### Bebyggelse



Lantlig karaktär i norr, vid planerad ny järnvägsdragning



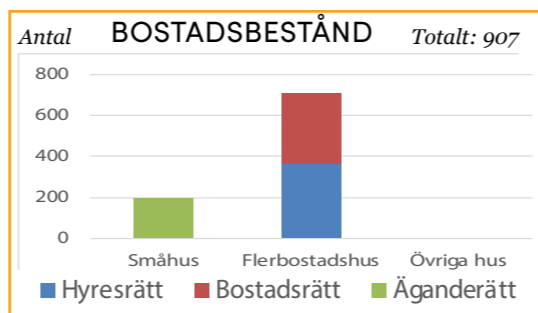
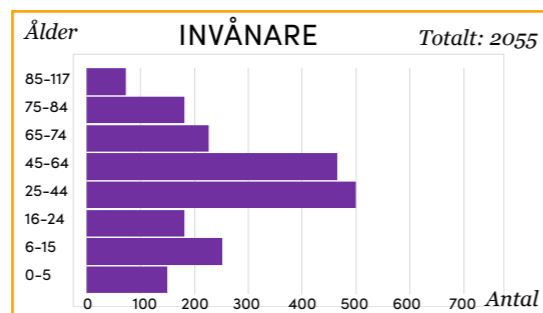
Tidstypiska flerbostadshus från Breareds första etapper på 90-talet



Uppvuxen grönska mellan husen



Tätt både högt och lågt



#### Bakgrund och historia

Området har byggts ut med början i de norra delarna på 90-talet och därefter fortsatt söderut fram till idag. Området har redan från början planerats och utformats för att bli ett blandat område med flerbostadshus och enbostadshus i olika skalor och tillhörande service på ett stadsdelstorg. Området har en mycket jämn fördelning mellan olika ägandeformer och en åldersmässigt blandad befolkning som bor i området.

Inom området finns gott om offentlig service. Där finns två äldreboenden, fem förskolor och en skola med idrottshall. Vid Breareds torg finns också vårdcentral och folktandvård. Kommersiell service och handel finns framförallt vid Coop i södra delen med matbutik, cafe, Systembolag och apotek och till viss del vid Breareds torg.

#### Stadsbild och kulturmiljöer

Området började bebyggas under 90-talet med början i norr och har sedan allt eftersom byggts ut söderut med blandad bebyggelse. Det har i många delar planlagts kvarter för kvarter vilket resulterat i ett brokigt helhetsintryck och mer enhetligt inom de enskilda kvarteren. En del av dessa är redan utpekade som kulturmiljöer, trots att de är relativt unga områden.

Norra delen består av olika former av 1990-tals arkitektur. Grupphusområdena såsom kvarteren Sandstenen och Dolomiten tar upp en byggnadstradition från den traditionella småstaden med tvåvåningsbebyggelse i trä längs en krökt gata. Gaturummet är i enlighet småskaligt och tätt, med byggnadernas fasader placerade mot gatan. Siktlinjerna är i allmänhet korta, med byggnader i fonden i hela området.

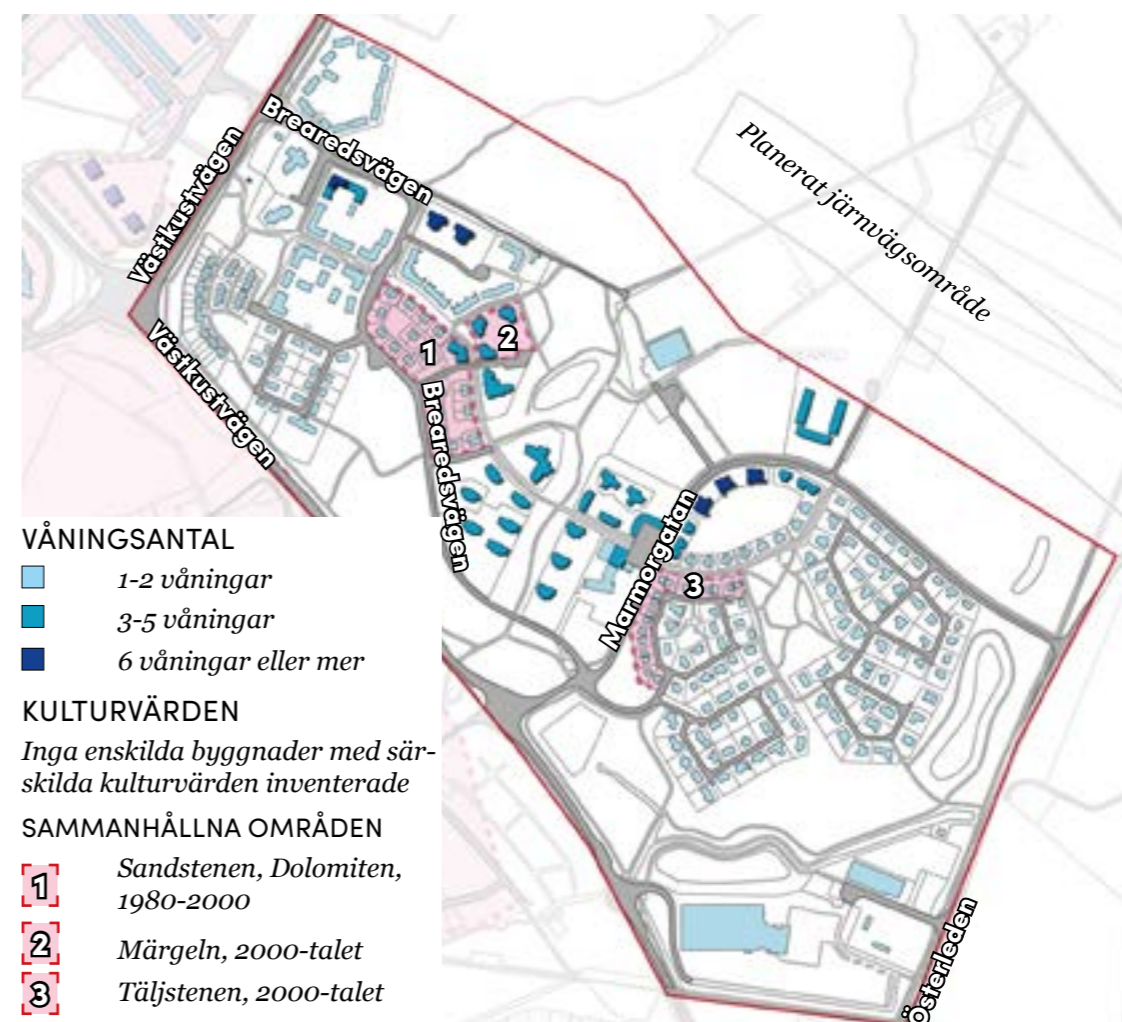
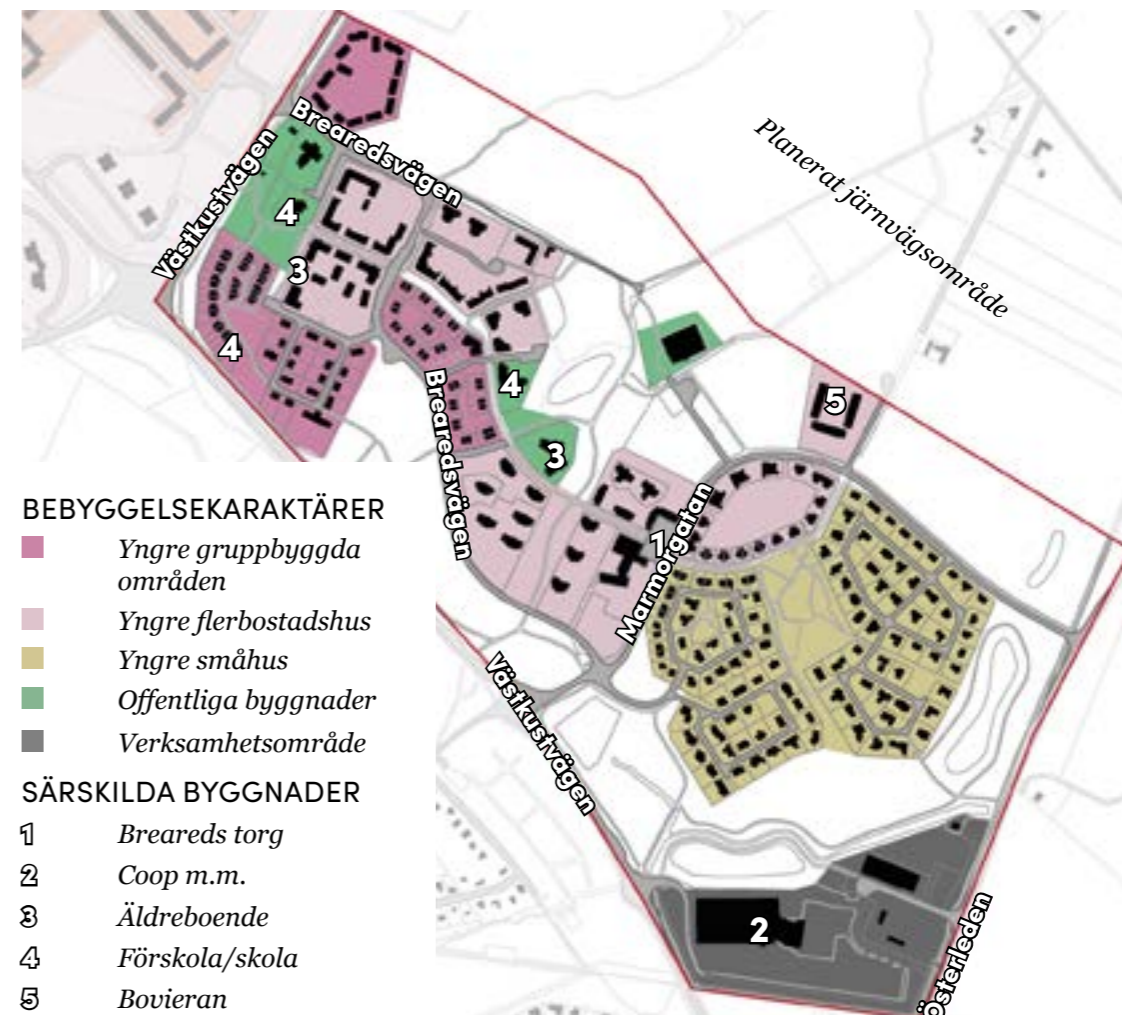
Intill dessa områden finns flerbostads-

hus. De flesta är i 3-4 våningar, däribland kvarteret Märgeln. Kvarteret består av tre punkthus i nyfunktionalistisk stil som tillsammans bildar en kvartersstruktur. Husen är uppförda i en nyfunktionalistisk stil med plana tak och med ett litet takutsprång, ljusa fasader i kombination med mörkt trä och glas som ger intryck av en lätt arkitektur. I områdets norra delar sticker ett par punkthus i sex våningar upp.

Centralt i området byggdes ett stadsdelstorg, Breareds torg, ursprungligen med en Saluhall på torget och busshållplats intill. Saluhallen lades dock ner och ersattes istället av ett högre flerbostadshus och busslinjen fick en lite annan sträckning. Kvar finns fortfarande vårdcentral, folktandvård och viss kommersiell service.

I den sydöstra delen dominerar villor med sadeltak och fasader i vit puts eller trä, men där finns också funkisinspirerade ljusgrå putsade småhus med plana sadeltak på kvarteret Täljstenen. Längs med Marmorgatans norra del finns vitputsade flerbostadshus i sex våningar, med den översta våningen indragen. Dessa kantas av flerbostadshus i tre våningar, också dem med översta våningen indragen, men med fasader av omålad liggande träpanel och den översta våningen i en mörkare kulör.

Norr om Marmorgatan ligger BRF Boverian. Det är bostäder för personer över 55 år, byggda i en kvartersstruktur runt en stor gemensam vinterträdgård. Strax norr om området kommer den nya järnvägstunnelns uppgång byggas.







**SÄRSKILDA PLATSER**

- 1 Prästakullen
- 2 Idrottshall
- 3 Montessoriskola (F-6)
- 4 Spår av historiskt jordbrukslandskap
- 5 Breareds Torg
- 6 Vrångabäcken
- 7 Coop matbutik med servicefunktioner

**STÖRRE MÅLPUNKTER**

- Kommersiell och offentlig service
- Lekplatser
- Rekreatiomsområden
- Badplatser och turistmål
- Arbetsplatser/skolor

**STRÅK GÅNG/CYKEL**

- Arbetspendlingsstråk cykel
- Stråk mellan områden
- Stråk inom områden
- ||||| Saknad koppling för gång och cykel

**GRÖNSTRUKTUR**

- Offentlig grönstruktur med rekreativvärden
- Offentlig grönstruktur
- Grönska på kvartersmark
- Del av stadens grönstråk
- Saknad länk i stadens grönstråk

Prästakullen utgör ett viktigt rekreatiomsområde för Breared. Inom området finns det bland annat koloniområden, elljusspår, betande djur, gamla ängsmarker och uppvuxen skog. Via rekreatiomsområdet tar man sig också till närmsta högstadieskola, Almers skola, och sjukhuset som är en stor arbetsgivare.

I delområdets västra grönområde, intill Västkustvägen, finns det spår som minner om äldre tiders jordbrukslandskap i form av långsmala åkerlappar och stengårdsgårdar. Här finns även ett parti med uppvuxna ekar.

**Trafik och förbindelser**

Området har goda förbindelser med övriga staden med närhet till både kollektivtrafikens stadstrafiknät och framtida arbetspendlingsstråk för cykel.

Den historiska prioriteringen av framkomlighet för bil präglar dock området, som avgränsas av trafikleder i nordlig, västlig och östlig riktning.

Då merparten av både cykel- och biltrafik leds ut längs med eller på lederna är

naturliga kopplingar in i området få. Även inom området präglas gatunätet av få kopplingar, med ett antal återvändsgator som leds ut via lokalgator till lederna.

Gång- och cykelnätet är något mer finmaskigt och mestadels separerat från biltrafik. ett huvudcykelstråk går rakt genom området norr om Marmorgatan. Avsaknaden av fler raka och logiska stråk medför dock att orienterbarheten för en besökare är begränsad. Ingen direkt koppling finns mellan bostadsområdena och verksamhetsområdet i söder där det bland annat finns mataffär. Kopplingarna åt nordöst är också begränsade. Ingen gång- och cykelbana finns längs Österleden utan dessa trafikanter är istället hänvisade till Vallinsvägen där de blandas med motortrafiken. Vägen saknar också belysning.

Varbergstunnelns planerade mynning kommer byggas i områdets sydöstra del, och riskerar att skapa ytterligare barriäreffekter norrut.

**Landskap och grönstruktur**

Innan området bebyggdes bestod det av ett jordbrukslandskap med äldre betes- och odlingsmarker. Området i söder och öster, tidigare Breareds mosse, var tidigare uppdelat i en mängd långa smala fastigheter, troligtvis för torvbrytning. Igenom mossen rann Vrångabäcken och bildade små vattensamlingar. Idag har bäcken delvis fått nya sträckningar. Området har troligtvis brukats sedan långt tillbaka och den norra halvan är rik på fornlämningar.

Delområdet gränsar till rekreatiomsområdet Prästakullen i norr. Där finns det bland annat koloniområden och elljusspår i en varierande miljö med slutna skogsområden och öppna betesmarker. I söder

ligger ett naturområde med dagvattendammar där Vrångabäcken slingrar sig fram. Yterna kring Vrångabäcken har pekats ut som en viktig koppling mellan Apelviken och Prästakullen, en del i det potentiella brynstråk runt tätorten som identifieras i kommunens grönstrategi.

I delområdet finns det två stycken bostadsnära parker med kommunala lekplatser. Den norra ligger kring en dagvattendamm och gränsar mot Prästakullens rekreatiomsområde. Den andra ligger centralt i delområdets sydöstra del omgiven av villabebyggelse. Delområdets nordvästra del ligger inom upptagsområdet för Sörse stadsdelspark, men Västkustvägen utgör en barriär som begränsar tillgängligheten.



Hållplats längs Brearedsgatan med ekar



Brett och öppet gaturum i områdets södra entré



Gång- och cykelnätet är finmaskigt, men något svårorienterat



Oprogrammerad aktivitetsyta



Fina inslag av vatten i parkmiljön