

Sammanställda ändringar inför granskning

Översiktsplan för Varbergs kommun

Datum: December 2025

Diarienummer: KS 2021/0072

Dokumentansvarig avdelning: Samhällsutvecklingskontoret



**VARBERGS
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Inledning	4
Ändringar av översiktsplan inför granskning	5
Utvecklingsinriktning	5
Grafiska ändringar i utvecklingsinriktningskartan.....	5
Utveckla och komplettera verksamhetsmiljöer	5
Stadsnära orter	5
Ställningstaganden och hänsyn	5
Bebyggelse och offentlig service.....	5
Natur, Parker och vatten	5
Resor och transporter	6
Näringsliv och verksamheter	6
Arkitektur, kulturmiljö och landskapsbild	6
Miljö, hälsa, risk och säkerhet	6
Klimatpåverkan och klimatanpassning.....	6
Energi och teknisk försörjning	7
Nytt kapitel om landsbygd	7
Mark- och vattenanvändning	7
Nya fördjupningsområden.....	7
Ändrade utbyggnadsområden i Löftaskog och Tångaberg.....	9
Kartändringar	9
Övrigt.....	10
Nytt avsnitt om bostadsförsörjning	10
Ordlista.....	10
Delar av FÖP Staden (2010) upphävs för Tofta och Lindberg	10

Inledning

Planförslaget har bearbetats och reviderats inför granskningsskedet, bland annat utifrån de synpunkter som inkommit under samrådet.

Dessa revideringar innefattar textmässiga förtydliganden, uppdateringar av delar av kartunderlaget, samt mindre anpassningar i planens struktur för att bättre bemöta inkomna synpunkter och säkerställa en jämnare detaljnivå genom hela planförslaget.

Innehållsmässigt handlar den främsta skillnaden om de fördjupningsområden som tillförts planen inför granskningsskedet. Planförslaget innehåller nu övergripande vägledning om markanvändning och utvecklingen på dessa platser. Det rör sig sammantaget om nio fördjupningsområden i planen.

Nedan presenteras en sammanfattning av de mest betydande ändringarna som gjorts i planförslaget mellan samråd och granskning.

Ändringar av översiktsplan inför granskning

Utvecklingsinriktning

Grafiska ändringar i utvecklingsinriktningskartan

Utvecklingsinriktningskartan har främst genomgått en del grafiska justeringar. Upplägget är nu mer konsekvent där utvecklingsinriktningen anger en övergripande riktning för hela kommunen. Vidare har de lokala ortssambanden och särskilt viktiga infrastruktursamband framställts på ett mer abstrakt sätt, i syfte att visa på att det finns en viljeinriktning för kommunikationen och sambanden mellan orterna.

Utveckla och komplettera verksamhetsmiljöer

Under kapitlet *Utvecklingsinriktning* har rubriken *Utveckla och komplettera verksamhetsmiljöer* tillkommit, där en samlad bild över kommunens verksamhetsutveckling redogörs, tillsammans med en kommunövergripande kartbild över verksamhetsområdena. Avsikten är att ge en tydlig och överskådlig bild av kommunens verksamhetsområden.

Stadsnära orter

Tofta och Lindberg inkluderas inom översiktsplanens nya avgränsning, vilken nu följer E6. Orterna bedöms ha goda förutsättningar att på sikt utvecklas med olika bostadsformer, samhällsservice och vissa arbetsplatser. Vad gäller Himle bedöms förutsättningarna vara gynnsamma för en utveckling med småskalig och blandad bebyggelse. Orten lyfts således in som stadsnära ort i planförslaget.

Genom att inkludera Himle, Tofta och Lindberg som stadsnära orter främjas en mer enhetlig detaljeringsnivå. Dessutom ges orterna ytterligare vägledning i översiktsplanen i form av fördjupningsområden med tillhörande fördjupade beskrivningar i markanvändningskartan.

Ställningstaganden och hänsyn

Bebyggelse och offentlig service

Inga ändringar mellan samråd och granskning.

Natur, Parker och vatten

Länsstyrelsen har lämnat flera synpunkter, bland annat att kommunen behöver utveckla resonemanget kring vattenfrågor ur ett kumulativt perspektiv. Myndigheten efterfrågar även ett tydligare ställningstagande kring hanteringen av områden som inte omfattas av skydd, samt ett förtydligande av hur kommunen beaktar ekologiska spridningsstråk.

Några ställningstaganden och textavsnitt har genomgått redaktionella ändringar för att tydliggöra syftet, göra dem mer användbara i kommande planeringsskeden samt säkerställa en enhetlig och lättbegriplig formulering genom hela texten.

Ett ställningstagande som tillkommit är: "Verka för nya naturreservat." Avsnittet *Planera för en sammanhängande blå- och grönstruktur* har kompletterats med ett ställningstagande som betonar vikten av att värna strukturer som gynnar biologisk mångfald i landskapet, såsom naturbetesmarker, brynmiljöer, skyddsvärda träd, småbiotoper och småvatten.

I avsnitt *Planera för välmående vattenmiljöer* har ett nytt ställningstagande tillkommit: "Nyttja och förstärk befintliga rinnvägar och lågpunkter som resurs för öppen dagvattenhantering och klimatanpassning." Det görs också förtydliganden i texten om att det är viktigt att ta hänsyn till den samlade (kumulativa) effekten av befintlig och planerad markanvändning i vattenfrågor.

Resor och transporter

I avsnitt *Planera för ett hållbart transportsystem för alla* har ett nytt ställningstagande tillkommit: "Utveckla strategiskt placerade pendelparkeringar vid stationer, viktiga bytespunkter och nära E6." Detta kompletterar den inledande skrivning i avsnittet som finns kvar sedan samrådsversionen: "Vid alla stationer ska det finnas pendelparkeringar för att underlätta smidiga byten mellan trafikslag."

Inga övriga ändringar mellan samråd och granskning.

Näringsliv och verksamheter

Kapitlet kompletteras med ett avsnitt som lyfter fram landsbygdsstödjande verksamheter och belyser betydelsen av verksamhetsmark i landsbygdens mindre orter. Här framhålls även ställningstaganden som: "Främja utveckling av kommersiell service och verksamhetsutveckling på landsbygden" samt "Nya verksamheter på landsbygden bör i första hand lokaliseras där det finns, eller finns potential att stärka, kollektivtrafik samt cykel- och lågtrafikerade vägar".

Arkitektur, kulturmiljö och landskapsbild

Under avsnittet *Ta tillvara och stärk kommunens kulturmiljöer* har ett ställningstagande tillkommit avseende fornlämningar och fornlämningsmiljöer och att dessa ska beaktas med hänsyn till deras arkeologiska värde, landskapets kulturhistoria och betydelse som kunskapskälla för framtiden.

Mindre tillägg har gjorts i texten, bland annat för att betona landskapsbildens koppling till kulturmiljön samt för att tydliggöra Radiostationens pågående tekniska funktion i informationsrutan om *Världsarvet Grimeton Radiostation*.

Miljö, hälsa, risk och säkerhet

Under samrådet efterfrågade flera remissparter ett tydligare beaktande av säkerhets- och beredskapsfrågor i planförslaget, däribland Länsstyrelsen, Trafikverket och Region Halland. Mellan samråds- och granskningsskedet har planförslaget därmed genomgått viss bearbetning och kompletteras nu med förtydliganden kring riskhänsyn, totalförsvaret och civilt försvar, i relation till den fysiska planeringen. Texten klargör hur dessa aspekter beaktas och vilka verktyg som finns för att hantera frågan i förhållande till den kommunala översiktsplaneringen.

Klimatpåverkan och klimatanpassning

Enligt Plan- och bygglagen ska översiktsplanen visa hur kommunen planerar mark- och vattenanvändning på ett sätt som både minskar klimatpåverkan och anpassar samhället till klimatförändringar. I miljökonsekvensbedömningen för

samrådsförslaget konstateras att översiktsplanen bedöms leda till stora negativa konsekvenser för klimatet, vilket är en synpunkt som delas i flera samrådsyttranden. Länsstyrelsen framhäver att kommunen behöver komplettera förslaget med hur man ämnar minska konsekvenserna.

Avsnittet *Planera för minskad klimatpåverkan* har tillkommit och belyser att vissa hänsyn behöver tas till konsekvenserna av den trafik som området kommer att generera vid planering av nya bostäder och verksamheter. Avsnittet har också kompletterats med två ställningstaganden:

- ”Analysera och redovisa klimatpåverkan vid planering av nya områden för bostäder och verksamheter. Detta bör särskilt göras vid planering för större etableringar av bostäder eller verksamheter.”
- ”Eftersträva att minimera klimatpåverkan vid beslut om lokalisering och utformning av nya bostads- och verksamhetsområden.”

I fråga om *klimatanpassning* så har vissa justeringar också gjorts i planförslaget avseende planeringsnivåer. Det beskrivs nu att verksamheter med låg risktolerans, såsom vissa samhällsviktiga funktioner, kan behöva genomgå en mer detaljerad och platsspecifik riskanalys. I dessa fall kan det vara aktuellt att utgå från mindre sannolika scenarier med högre havsnivåhöjning. Detta förtydligas genom ställningstagandet: ”För samhällsviktiga verksamheter med låg risktolerans kan det krävas platsspecifik riskanalys gällande marknivåer, vilket kan påvisa att högre skyddsnivå än +3,12 meter krävs. Detta får avgöras i enskilda fall.”

Utöver det klargörs att nivån 3,12 avser marknivå och inte färdig golvnivå.

Energi och teknisk försörjning

Inga ändringar mellan samråd och granskning.

Nytt kapitel om landsbygd

Mellan samråds- och granskningsskedet har ett nytt kapitel om planering på landsbygden tillkommit. Kapitlet redogör för riktlinjer och intentioner för bebyggelseutveckling på landsbygden, med särskilt fokus på jordbruksmark och gröna näringar.

Mark- och vattenanvändning

Nya fördjupningsområden

Till granskningsförslaget har nya geografiska fördjupningsområden tillförts, utöver de tidigare som fanns med i samrådet. Dessa är:

- Lindberg
- Tofta
- Gödestad
- Hunnestad
- Himle
- Sunnvära verksamhetsområde

I granskningsförslaget förtydligas var i orterna och i viss mån hur dessa platser ska tillåtas att exploateras. Utöver det tydliggörs även resonemang kopplat till bland annat gröstruktur, kommunikation och särskilda avvägningar. Samtliga fördjupningsområden – Stråvalla/Löftaskog, Sunnvära verksamhetsområde, Bua,

Tångaberget, Tofta, Lindberg, Hunnestad, Gödestad och Himle – beskrivs nu i särskilda avsnitt med en likartad struktur, i avsnitt *Mark- och vattenanvändningskarta, Fördjupningsområden*.

Bua

För Bua har det gjorts några övergripande förtydliganden gällande kommunens viljeinriktningar i fråga om ortens utveckling. Syftet har varit att ge en något tydligare bild av övergripande strukturfrågor rörande Buas utveckling.

Tofta

Tofta kan på sikt utvecklas med olika bostadsformer, samhällsservice och vissa arbetsplatser. Målet är att skapa en samlad ort med närhet till tågstationen. Förslaget utgår ifrån att ny bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelse centralt på orten, där nya bostadsgator och gångvägar bildar ett sammanhängande nät som binder ihop gammalt och nytt. Området närmast tågstationen kan med fördel utvecklas som mötesplats och nod för både transport, service och verksamheter.

Lindberg

Lindberg har på sikt potential att utvecklas med en blandning av bostäder, samhällsservice och vissa arbetsplatser. Planen syftar till att möjliggöra för en samlad ort med skolan i centrum och där kyrkan bibehåller sin dominerande ställning i landskapsbilden. Det sammanhängande jordbrukslandskapet norr om kyrkan lämnas orört. Befintlig förskola och skola ges utrymme att utvecklas i anslutning till befintliga lokaler.

Hunnestad

Inriktningarna i översiktsplanen följer antagen ortsutvecklingsstrategi för Hunnestad. En succesiv utveckling föreslås med ny bebyggelse, verksamheter och vistelsemiljöer för att bibehålla en levande landsbygd. Den lantliga karaktären samt ortens natur- och kulturmiljövärden bidrar starkt till ortens attraktivitet och ska därför värnas.

Gödestad

Inriktningarna i översiktsplanen följer antagen ortsutvecklingsstrategi för Gödestad. Orten utvecklas med småskalig och blandad bebyggelse, med kompletterande bostads- och upplåtelseformer. Kommunen vill verka för tillkomsten av en säker passage över väg 153 för att skapa förutsättningar för att gå eller cykla till vidare målpunkter söder om vägen.

Himle

Orten utvecklas med småskalig och blandad bebyggelse, med kompletterande bostads- och upplåtelseformer. I texten förs resonemang om vikten av att ta hänsyn till hur det planerade verksamhetsområdet möter Himle samhälle och vilka kopplingar som behöver finnas mellan verksamhetsområdet och Himles bostadsområden.

Sunnvåra

Fördjupningsområde för Sunnvåra verksamhetsområde förtydligar vilka områden på platsen som är lämpliga att utreda vidare genom detaljplan för markanvändning *Verksamhet och industri*. Vid identifieringen av de valda områdena har även områdenas genomförbarhet vägts in mot bakgrund av tillgängligt kunskapsunderlag, bland annat framtagen förstudie för naturvärdesinventering.

Ändrade utbyggnadsområden i Löftaskog och Tångaberg

I samrådsversionen låg möjliga utredningsområden med i östra Löftaskog och Tångaberg. Dessa har nu avförts. Nya utbyggnadsområden föreslås i granskningsversionen.

I Stråvalla/Löftaskog möjliggörs en långsiktig utökning med uppemot 300 ytterligare bostäder. De utpekade områdena kan på sikt utvecklas med olika bostadsformer, samhällsservice och vissa arbetsplatser. Genom att koncentrera bebyggelsen i föreslagna delar kan övriga skogsområden lämnas obebyggda och deras värden kopplat till natur och friluftsliv kan värnas. En mer samlad bebyggelsestruktur skapar dessutom bättre förutsättningar för effektiv utbyggnad av VA och vägnät, samt för en välfungerande kollektivtrafik och offentlig service. Genom att sammanväva ny bebyggelse med grönska och ytor för utomhusaktiviteter kan nya sociala och ekologiska värden stärkas.

I Tångaberg handlar det om betydligt fler bostäder än vad som möjliggjordes i samrådsversionen. Planförslaget möjliggör en långsiktig utökning av orten med uppemot 400 bostäder. Förslaget medger en utveckling som i första hand sker genom en utvidgning av samhället väster om järnvägen. Ny bebyggelse anpassas till befintlig i fråga om skala och bebyggelsestruktur för att bibehålla och värna om Tångabergs karaktär. Det finns potential att utveckla Tångaberg med nya mötesplatser och noder för både kollektivtrafik, service och verksamheter.

Kartändringar

Den värdekartläggning för jordbruksmark som togs fram i planprocessens inledande skede lyfts nu in i planen, kompletterad med en textmässig förklaring som tydliggör dess roll som planeringsmässig grund.

Ytterligare ett kartlager som tillkommit inför granskning är *Andra värden, Högvattenhändelse*.

Utbyggnadsområde M1A i östra Bua justeras inför granskning, med hänsyn till befintliga naturvärden och för att bättre anpassa avgränsningen till platsens förutsättningar. Området överlappar nu inte längre med det utpekade kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelseområdet Bua by. Avgränsningen har tagit hänsyn till kunskap som framkommit under pågående detaljplanearbete (SBK-2018-259) inom delar av området.

Mindre justering har gjorts av det tätortsnära naturområdet väster om Bua. Området följer nu naturvårdsstrategin.

För Årnäs har kommunen begränsat den geografiska avgränsningen av de områden som utpekats som *sammanhängande bostadsbebyggelse*.

För utredningsområdena för nya trafiklösningar längs E6 har stilsättningen ändrats. Detta har bedömts som ett lämpligt sätt att tillmötesgå önskemål från samrådsyttranden, också mot bakgrund av de avstämningar som skett i frågan i Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Värdekärnor läggs in tillsammans med de ekologiska spridningsstråken, i syfte att visa en heltäckande analys över habitatnätverken.

För kustbygden (objekt K1) har objekttexten reviderats och trycker nu mer på att i området prioritera värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö. Det beskrivs också

att ”inom de delar av kustbygden närmast havet där utökat strandskydd gäller ska särskild restriktivitet gälla. Enskild bebyggelse kan prövas nära befintlig bebyggelse på andra platser. Detta gäller företrädesvis bebyggelse för friluftsliv och besöksnäring”.

För områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljö, såsom Gödetorp/Åsby och Ätradalen (objekt S3), har objektsbeskrivningarna kompletterats med korta redogörelser för området kulturmiljö och en beskrivning av de värden som riksintresset grundar sig på.

Inför granskning har planförslaget kompletterats med hänvisningar till kommunens kulturmiljöprogram för objekten B25 Dagsås och B21 Kärradal.

Övrigt

Nytt avsnitt om bostadsförsörjning

Planförslaget har kompletterats med ett avsnitt om bostadsförsörjning som redovisas under kapitlet *Konsekvenser*. Där beskrivs hur planförslaget tagit hänsyn till det långsiktiga bostadsbehovet.

Ordlista

Planförslaget har kompletterats med en ordlista som syftar till att öka läsbarheten och därmed förståelsen av översiktsplanen. I arbetet med översiktsplanen eftersträvas en konsekvent begreppshantering. Vissa språkmässiga justeringar har gjorts för att skapa ett så lättförståeligt och användbart dokument som möjligt, för medborgare såväl som för tjänstepersoner på kommunen.

Delar av FÖP Staden (2010) upphävs för Tofta och Lindberg

I samband med antagandet av översiktsplanen har kommunen för avsikt att upphäva begränsade delar av den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet. Upphävandet avser att de delar av planen som behandlar Tofta och Lindberg med omnejd i FÖP Staden utgår och ersätts med den vägledning som nu i stället ges i den nya översiktsplanen. Detta redovisas i beslutsunderlaget – Revidering av Fördjupning för Stadsområdet (2010, reviderad november 2025) – som utgör ny reviderad version av fördjupning av översiktsplanen för stadsområdet.



**VARBERGS
KOMMUN**

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14