



Översiktsplan för Varbergs kommun  
**FÖRDJUPNING FÖR KUNGSÄTER**  
LOKALISERINGSSTUDIE

ANTAGANDEHANDLING 2020-05-19



**VARBERGS  
KOMMUN**



## BAKGRUND

I samband med arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kungsäter har kommunen gjort flertalet ställningstagande för tätortens framtida utveckling. Bakgrund till detta PM är att redogöra bakomliggande ställningstaganden för de föreslagna utbyggnadsområdena i planförslaget. Då flertalet av utbyggnadsområdena föreslås på jordbruksmark krävs en lokaliseringsstudie enligt 3 kap. 4 § miljöbalken som visar att de aktuella behoven inte kan tillgodoses på annan mark.

### Syfte

Syftet med lokaliseringsstudien är att redogöra de ställningstaganden som gjorts till grund för planförslagets struktur. Då majoriteten av de föreslagna utbyggnadsområdena föreslås på jordbruksmark, syftar lokaliseringsstudien till att visa att de aktuella behoven av väsentliga samhällsintressen inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark.

## NATIONELLA RIKTLINJER

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändning inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruks tas i anspråk för exploatering ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. Hänsyn ska dessutom tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

### *Miljökvalitetsmål*

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål, där ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” som har direkt koppling till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är: ”Odlingslandskapet och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

### *Plan- och bygglagen (PBL)*

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Kommunen ska i översiktsplan redovisa sin bedömning av hur skyldigheter enligt 2 kap. PBL ta hänsyn till allmänna intressen vid beslut om användningen av mark- och vattenområden kommer att tillgodoses.

### *Miljöbalken (MB)*

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både

nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt 3 kap miljöbalken ska mark- och vattenområden ges den användning som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Bruksvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

## KOMMUNALA RIKTLINJER

I kommunens översiktsplan, Översiktsplan för Varbergs kommun (antagen av KF 2010-06-15), anges som övergripande utvecklingsinriktning att fler människor i kommunen ska kunna bo med närhet till arbete, service, handel, kollektivtrafik och kultur. Översiktsplanens mål är att stärka kommunens sex utpekade serviceorter med bebyggelse och service så att befolkningsunderlaget kan öka och orterna kan fortsätta att utvecklas. Kungsäter är en av kommunens serviceorter, dit omfattande offentlig service ska koncentreras. I enhetlighet med kommunens översiktsplan och utbyggnadsplan för bostäder (antagen av KS 2018-03-27) ska nya bostäder främst tillkomma i staden, serviceorterna eller i orter längs med regionala kollektivtrafikstråk. Den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter behöver därför skapa förutsättningar för en attraktiv livsmiljö på orten så att nya bostäder kan tillkomma och på så sätt bidra till att uppnå kommunens mål för bostäder. I kommunens hållbarhetsmål (antagna av KF 2016-12-20) framhävs vikten av en samhällsplanering som skapar förutsättningar för kommunens invånare att göra hållbara val och ha en hållbar livstil.

Ett fortsatt ökat befolkningsunderlag i Kungsäter är en förutsättning för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas och möjligheten för hållbara resor att öka.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

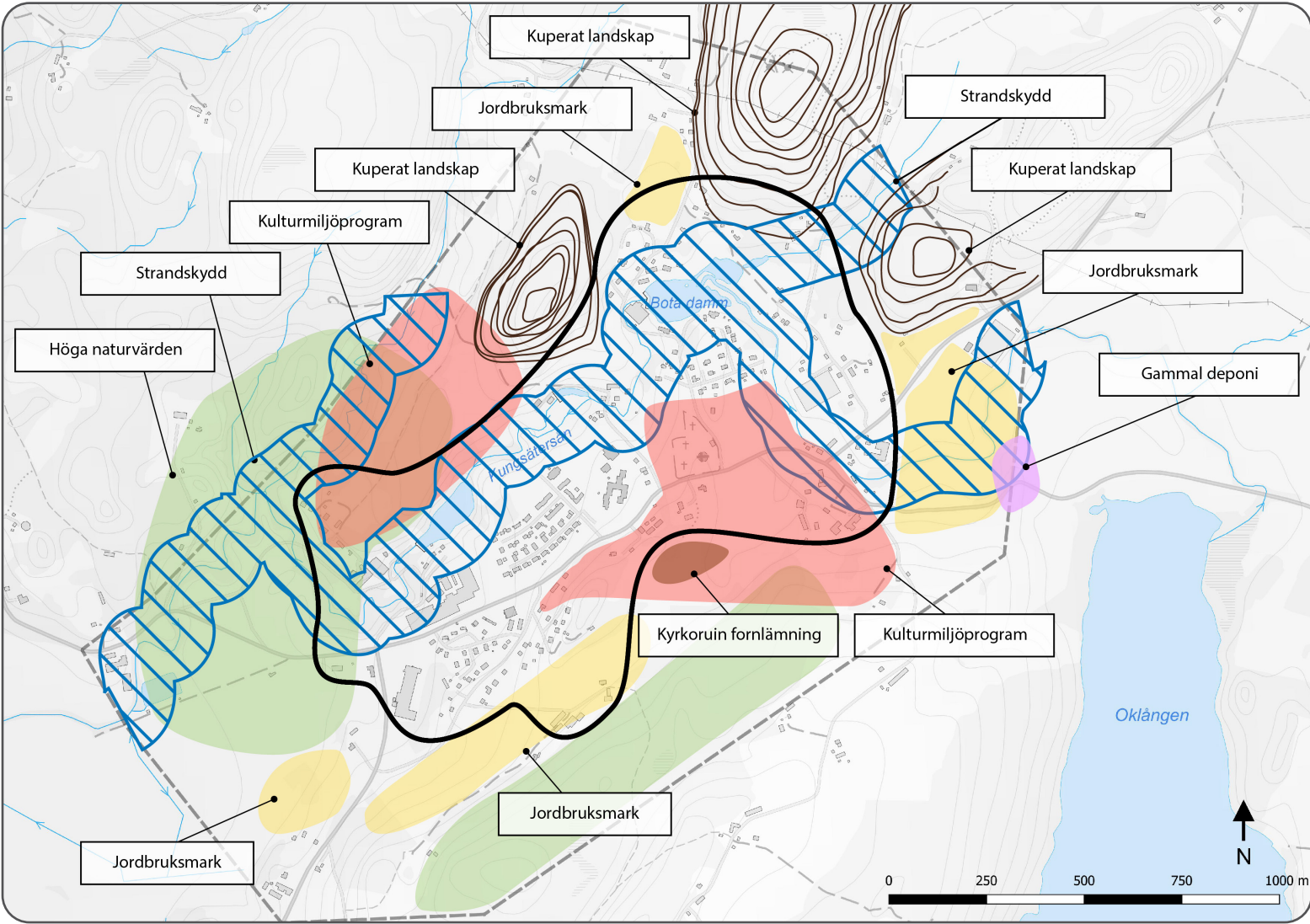
Kungsäter ligger i nordvästra delen av kommunen och omges utav en blandning av skogs- och jordbruksmark. Utöver detta präglas landskapsbilden vattendrag som sträcker sig genom orten och av stora höjdskillnader i terräng. Kungsäter har flera känsliga natur- och kulturmiljöer vilka måste beaktas vid framtida utveckling.

Kommunen är positivt inställd till förtätning inom befintlig struktur och detta bör i första hand prioriteras över exploatering på jungfrulig mark. Stora delar av centrala och södra Kungsäter omfattas av kulturmiljöprogrammet Kungsäter-Torp vilket medför att planering för dessa delar blir mer restriktiv.

Även i Kungsäters västra delar finns också restriktioner, dels på grund av det kulturmiljöprogram (Hultaberg) som täcker ett stort område norr om Kungsätersån, men även på grund av de höga naturvärdena som identifierats väster om orten. Här går att finna Natura2000-områden, biotopskyddad skog, värdefull ängs- och betesmark, nyckelbiotoper och natur som ingår i naturvårdsprogram samt som klassats som riksintresse för naturvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

Förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen är viktig men för att möjliggöra en långsiktig utveckling av serviceorten bör även nya utbyggnadsområden pekas ut i den fördjupade översiktsplanen.

Vid redogörelse på nästa sida framgår de huvudsakliga aspekterna som begränsar Kungsäters utveckling i varje väderstreck. Inom områdena framgår dock inte alla aspekter som legat till grund för planförslaget, utan de primära aspekterna som hindrar en tätortsutveckling.

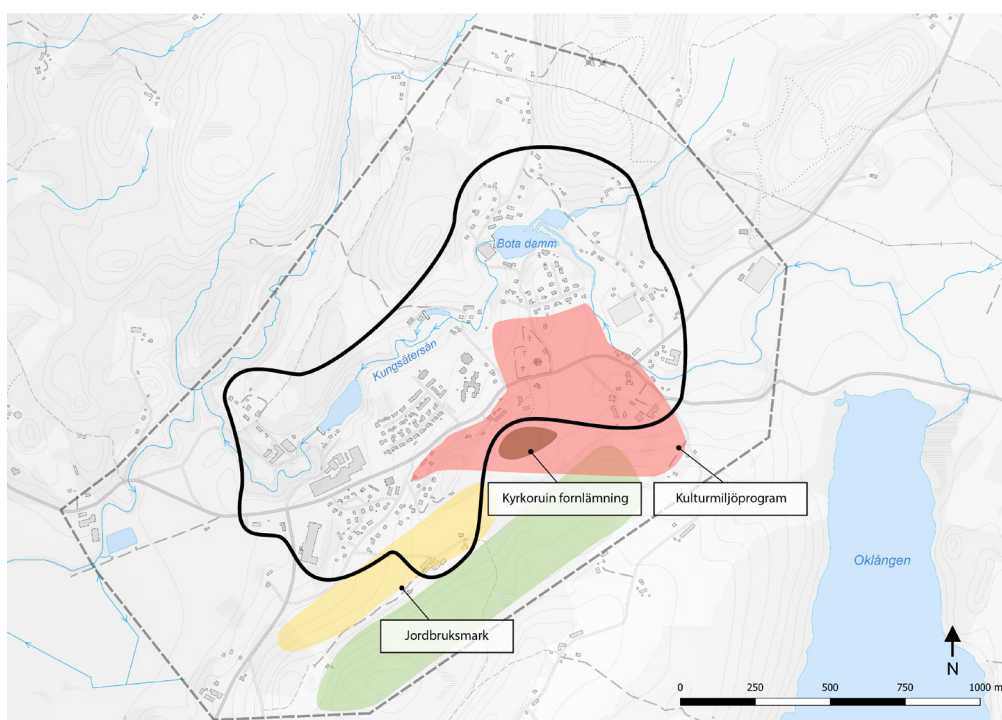


## Södra Kungsäter

I ortens södra delar begränsas möjligheterna till utbyggnad dels genom de restriktioner som sätts för att ta hänsyn till kulturmiljön med Kungsäters kyrkoruin, kyrkomiljön och flertalet historiskt intressanta byggnader.

I södra Kungsäter finns både jordbruksmark och skogsmark. Jordbruksmark ska undvikas att exploateras så långt som möjligt när det finns annan byggbar mark, exempelvis som skogsområdet längre söderut. Detta måste dock ställas mot intresset att behålla en tät ortstruktur vilket också är mycket önskvärt för att till exempel kunna tillhandahålla god kommunikation till ortscentrum samt större stråk.

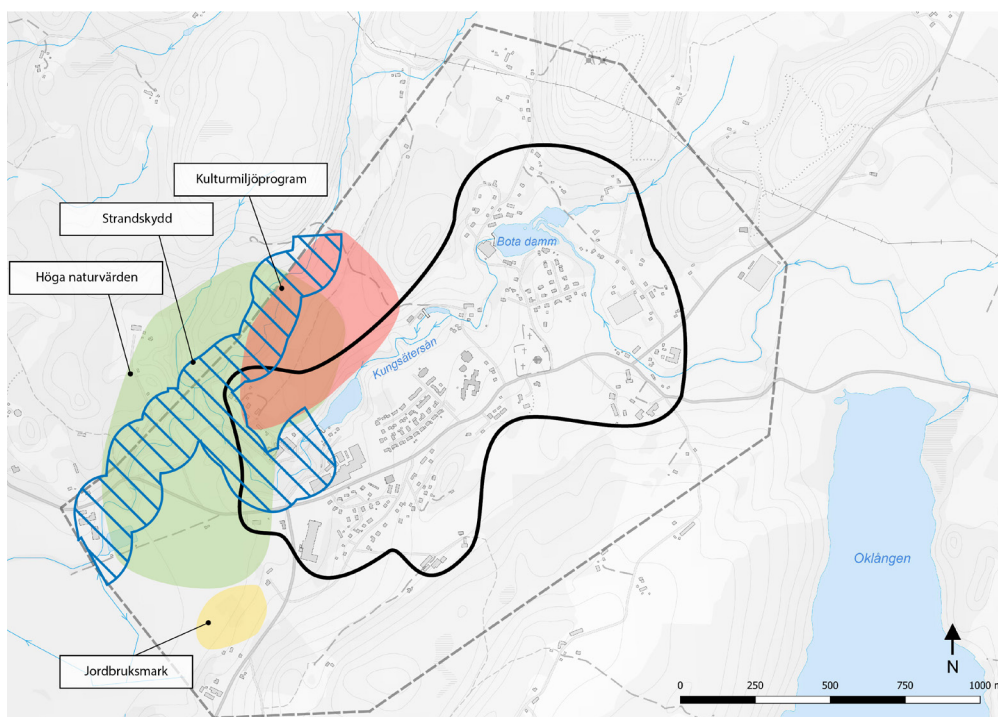
Det kan tilläggas att stora delar av marken som omfattas av kulturmiljöprogrammet också består utav jordbruksmark.





## Västra Kungsäter

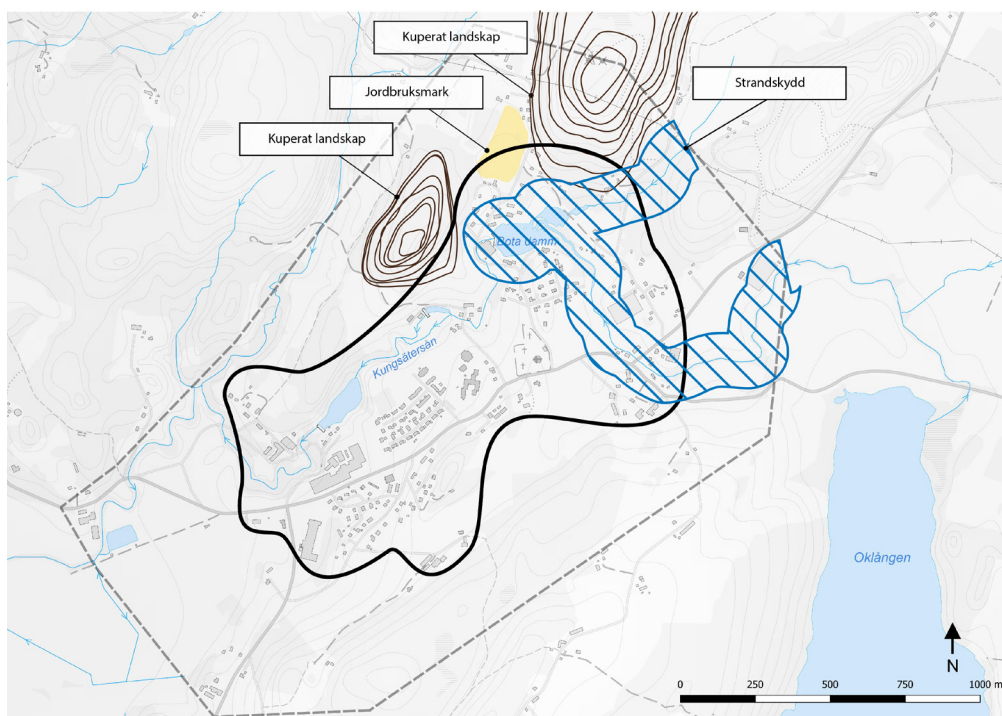
Väster om Kungsäter breder sig stora åkerlandskap ut, främst i riktningen sydväst mot sjön Fävren. I nordväst består majoriteten av ytorna utav skogsmark, men gemensamt för de båda väderstrecken är att de har flera höga naturvärden. Här går att finna Natura2000-områden, biotopskyddad skog, värdefull ängs- och betesmark, nyckelbiotoper och natur som ingår i naturvårdsprogram samt som klassats som riksintresse för naturvård enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Dessa skydd leder till att planering i västra Kungsäter måste ske mycket restriktivt så att inte naturmiljön påverkas negativt.



## Norra Kungsäter

I norra Kungsäter utgör topografin hinder för utbyggnad på flera håll eftersom höjdskillnaderna kan leda till en dyr och svår genomförd exploatering. Dessutom försämras möjligheterna i norr på grund av Kungsättersån tillsammans med Bota damm. Dessa skapar delvis barriärer som delar upp orten men de kräver också extra hänsyn på grund av strandskyddet de har.

Den mark som inte omfattas av strandskydd eller svåra topografiska förhållanden består till stor del utav jordbruksmark som inte heller är önskvärd att exploatera.

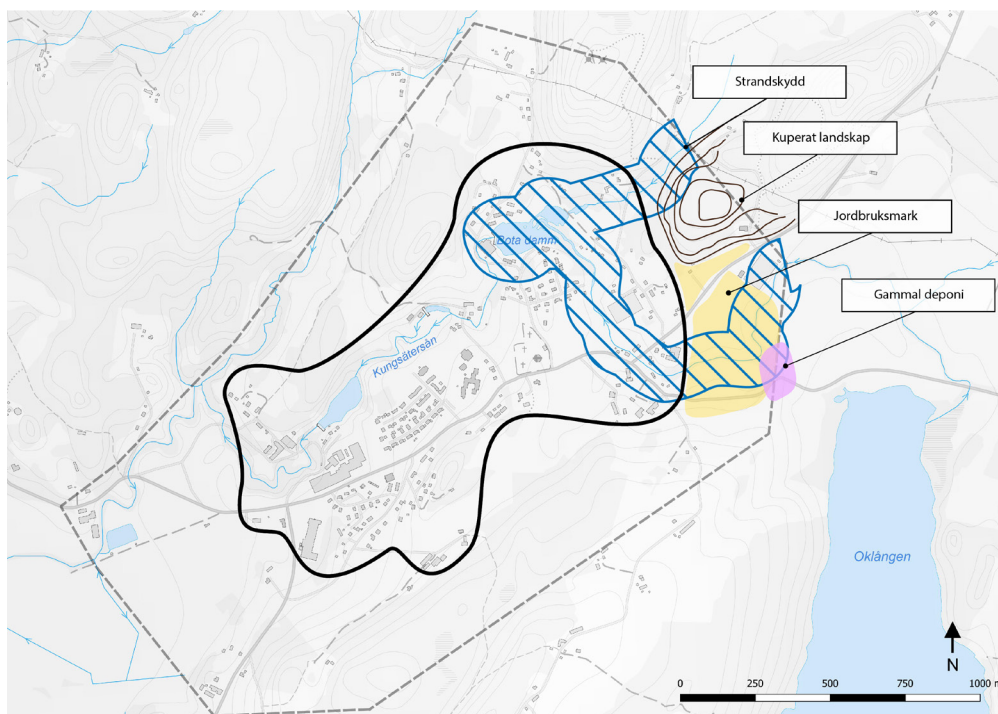




## Östra Kungsäter

Likt de norra delarna av Kungsäter präglas orten i öst utav ett kuperat landskap där stora ytor även omfattas av strandskydd från Kungsättersån. Även här finns större ytor jordbruksmark vilka bör undvikas att exploatera.

Utöver dessa förhållanden finns även en gammal deponi att beakta i utkanten av planområdet.



## Andel av exploaterad mark som är åkermark

I den fördjupade översiktsplanen föreslås ny markanvändning vilket i flera fall leder till att stora ytor jordbruksmark tas i anspråk. Nedan är en sammanräkning av hur mycket mark som kan exploateras inom varje utbyggnadsområde samt hur stor andel av den som är jordbruksmark.

	<b>Jordbruksyta / Total yta</b>	
<b>B1:</b>	46 341 m <sup>2</sup> /46 341 m <sup>2</sup>	[100%]
<b>B2:</b>	35 096 m <sup>2</sup> /35 096 m <sup>2</sup>	[100%]
<b>B3:</b>	12 585 m <sup>2</sup> /12 585 m <sup>2</sup>	[100%]
<b>B4:</b>	17 362 m <sup>2</sup> /37 293m <sup>2</sup>	[46%]
<b>V1:</b>	15 218 m <sup>2</sup> /16 802 m <sup>2</sup>	[90%]
<b>S1:</b>	6 570 m <sup>2</sup> /6 570 m <sup>2</sup>	[100%]

**Totalt:** 133 172 m<sup>2</sup>/154 687 m<sup>2</sup> [86%]

Av Kungsätters totala exploatering föreslås 86% på jordbruksmark.

## SLUTSATS

Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen.

Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till. En utveckling av en av Varbergs kommuns serviceorter som dessutom serverar ett omland innebär ett väsentligt samhällsintresse och möjliggör för en levande landsbygd. En sådan utveckling har tydligt stöd i kommunens andra strategiska dokument. En tätortsutveckling av Kungsäter skapar förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag som är en förutsättning för utvecklingen av befintlig kollektivtrafik samt kommersiell och kommunal service i området.

Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken måste kommunen dessutom visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behoven som föreslås på jordbruksmark. För att möjliggöra en tätortsutveckling där förutsättningar för en hållbar livstil är goda bör stora barriärer undvikas och en tät sammanhållen tätort eftersträvas.

Kungsäter har flera tydliga barriärer i form av både vattendrag och ett kuperat landskap. Dessutom innehåller orten flera områden med höga natur- och kulturvärden samt ett omland som till stor del består av jordbruksmark vilket medför flera svåra ställningstaganden när mark tas i anspråk. De alternativ som pekats ut i den fördjupade översiktsplanen har haft i syfte att möjliggöra en utveckling i Kungsäter där bebyggelsestrukturen förblir sammanhållen och undviker exploatering på jordbruksmark där detta är möjligt.

I södra Kungsäter görs bedömningen att orten inte kan expandera utan att ta jordbruksmark i anspråk för att säkerställa en fortsatt sammanhållen och god bebyggelsestruktur samt närhet till ortscentrum. Alternativet i syd hade varit att enbart bygga på skogsmarken, men detta leder till att förslaget tappar den täta struktur som är önskvärd, skogsmarken är dessutom mer kuperad än åkermarken.

I väst är den fördjupade översiktsplanen mycket restriktiv till ny bebyggelse på grund av att den mesta marken är jordbruksmark och för att det finns flera naturvärden i området som är viktiga att bevara. Ett område för verksamheter föreslås i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Det föreslagna verksamhetsområdet ligger fördelaktigt i utkanten av orten med koppling till större trafikstråk.



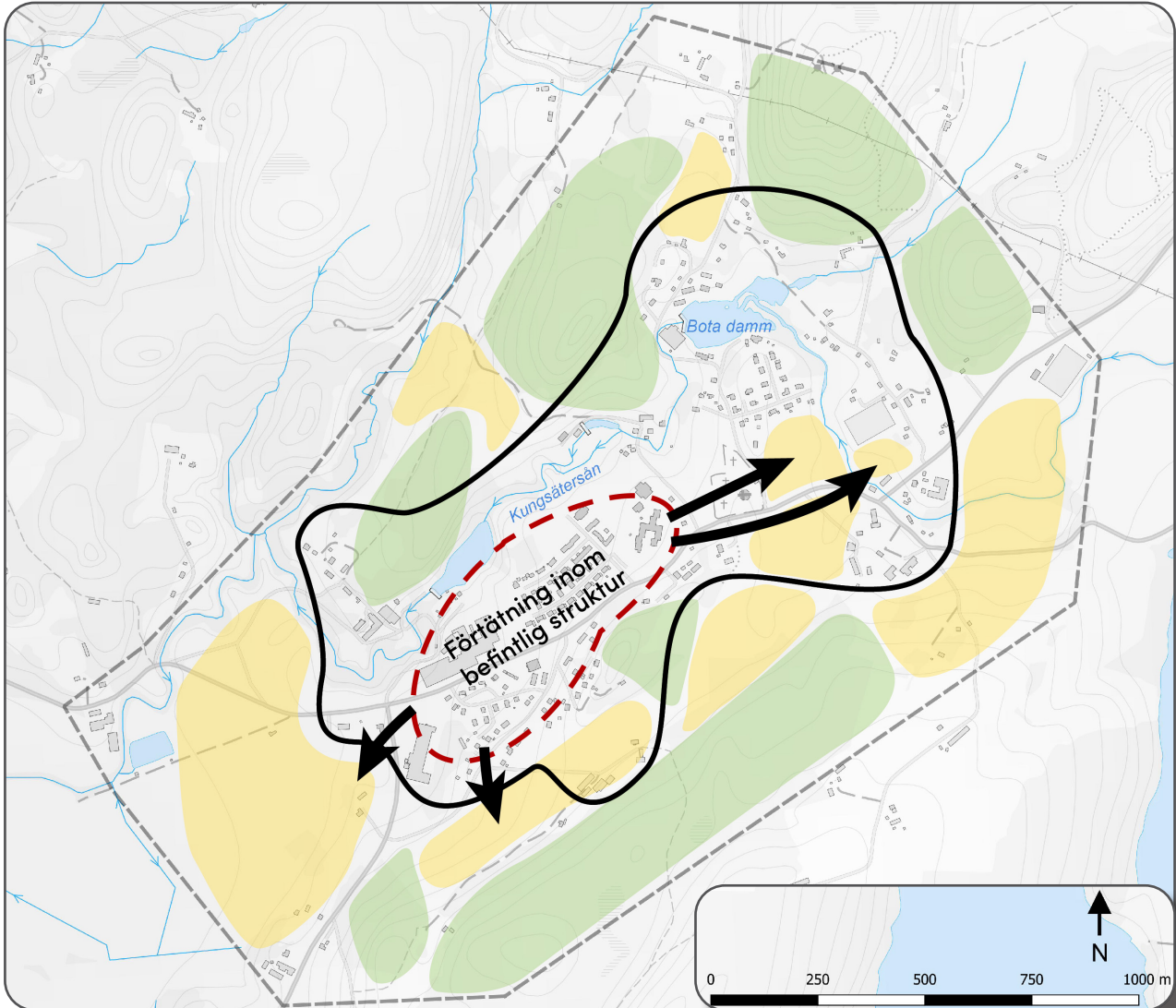
Norra Kungsäter har flera faktorer som tillsammans skapar dåliga förutsättningar för nybyggnation. Kommunen anser inte att marken är lämplig för utbyggnad på grund av de svåra topografiska förhållandena, strandskyddets begränsningar samt att resterande ytor är jordbruksmark.

I östra utkanten av Kungsäter föreslås utbyggnad enbart ske på längre sikt. Därför har områden här pekats ut som utredningsområden. Anledningen är att de ligger på jordbruksmark och att de är lokaliserade långt från ortscentrum. Om dessa detaljplaneras i framtiden är det viktigt att områdena förses med goda förbindelser för att möjliggöra ett hållbart resande.

Till skillnad från flera andra serviceorter i Varbergs kommun är Kungsäter inte lika tätt bebyggt utan har flera större öppna ytor centralt i orten. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsäter föreslås majoriteten av bostadsområden tillkomma i sådana "luckor" med anslutning till befintlig bebyggelse inom ortsgränsen istället för att lokaliseras i utkanten. Här är förhållanden goda sett till infrastruktur såsom VA-nät och kommunikation. Utmed Kungsättersån i öst föreslås exempelvis ett LIS-område för att möjliggöra utbyggnad av orten i en sammanhållen och tät struktur.

För att den fördjupade översiktsplanen ska hålla ett långt tidsperspektiv krävs att flera områden pekats ut så att bostadsbehovet kan mötas. Enbart en småskalig förtätning av orten är inte tillräckligt för att möta upp det framtida behovet av bostäder.


Med bakgrund av dessa skäl motiveras ett ianspråktagande av jordbruksmark för att tillgodose en utveckling av Kungsäter som inte riskerar att skapa en osammanhållen tätort där viktiga natur- och kulturvärden går förlorade. En sådan utveckling innebär att en av kommunens serviceorter stärks, och tillgodoser därav ett väsentligt samhällsintresse.



Sammanfattande karta för utbyggnad i Kungsäter



**VARBERGS  
KOMMUN**

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