



Översiktsplan för Varbergs kommun
FÖRDJUPNING FÖR ROLFSTORP OCH SKÄLLINGE
LOKALISERINGSSTUDIE

ANTAGANDEHANDLING 2020-09-15



VARBERGS
KOMMUN

BAKGRUND

I samband med arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Rolfstorp och Skällinge har kommunen gjort flertalet ställningstagande för tätortens framtida utveckling. Bakgrund till detta PM är att redogöra bakomliggande ställningstaganaden 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 ansvar 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.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål, där ett av miljömålen är "Ett rikt odlingslandskap" som har direkt koppling till jordbruksmarken. Riksdagen definition av miljö 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 att 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 den är mest lämpad 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. Rolfstorp och Skällinge utgör tillsammans 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 Rolfstorp och Skällinge 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 Rolfstorp och Skällinge är en förutsättning för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas och möjligheten för hållbara resor att öka.

FÖRUTSÄTTNINGAR ROLFSTORP

Rolfstorp omges av stora areal jordbruks- och skogsmark. I söder gränsar orten till öppna jordbrukslandskap där ett reservat för framtida vägdragning samt skyddszonen för Grimetons världsarv sätter restriktioner. I norr är samhället kuperat och skogsbeklätt. Väster om Rolfstorp finns kulturmiljöprogrammet för Sämrvägen där landskapsbilden och kulturmiljön särskilt behöver beaktas. I både öster och väster avgränsas orten av de vattendrag som skapar barriärer och har ett strandskydd.

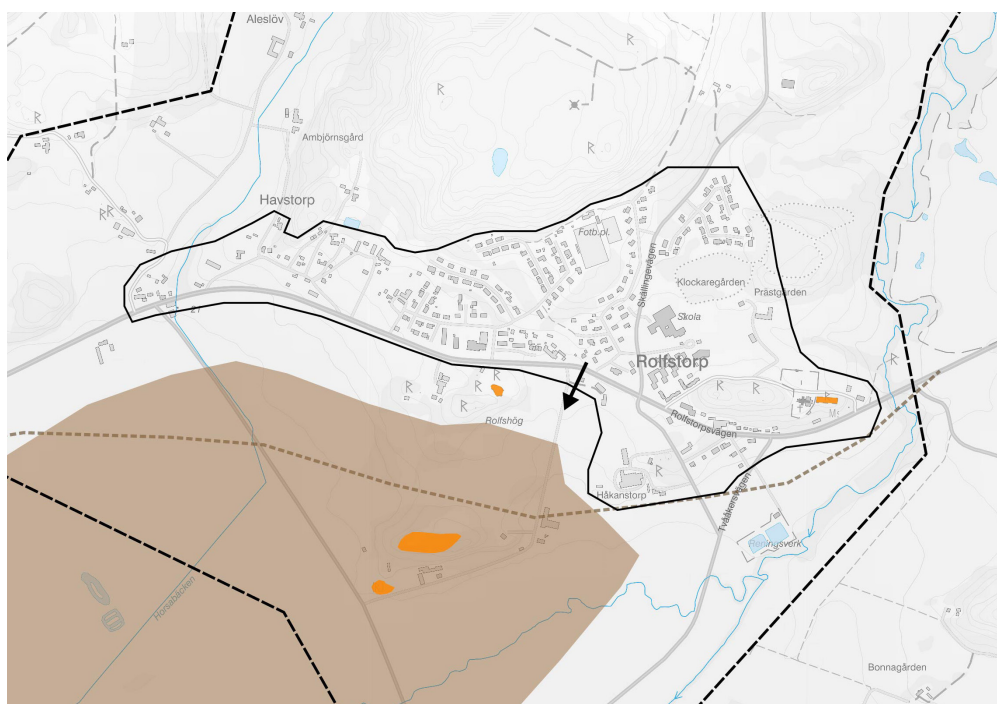
Inom befintlig struktur finns möjligheter för förtätning, vilket kommunen ställer sig positiv till. Förtätning ska i första hand prioriteras före exploatering på jungfrulig mark. Men för att möjliggöra en långsiktig utveckling av serviceorten bör även nya utbyggnadsområden pekas ut i den fördjupade översiktsplanen.

Vid redogörelse nedan framgår de huvudsakliga aspekterna som begränsar Rolfstorps 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.



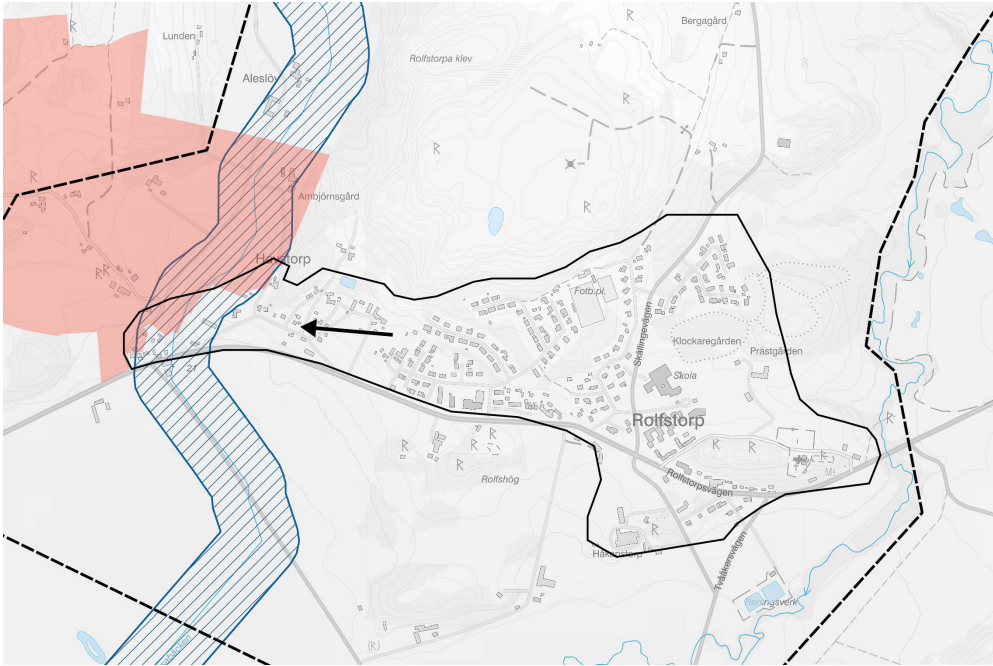
Södra Rolfstorp

De södra delarna av Rolfstorp består huvudsakligen av jordbruksmark men innehåller även mindre skogspartier. En stor andel av marken täcks utav den yttre skyddszonen för Grimetons världsarv. Detta tillsammans med de många fornlämningarna som hittats i området skapar en känslig miljö där exploatering bör ske varsamt. Dessutom sträcker sig ett vägreservat längs de södra delarna vilket förhindrar potentiell nybebyggelse. Bebyggelse kan däremot uppföras centralt i orten precis söder om väg 153 utan att påverka kulturmiljön eller vägreservatet. Sådan exploatering kräver i dock att jordbruksmark tas i anspråk.



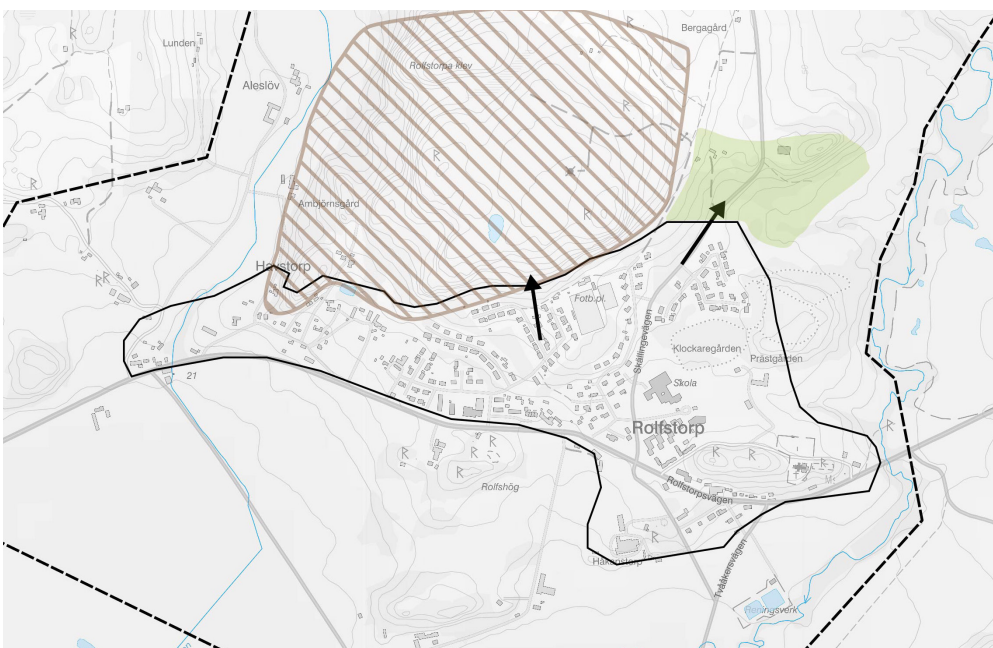
Västra Rolfstorp

De västra delarna av Rolfstorp utgörs, liksom de södra delarna, av en blandning av jordbruks- och skogsmark med en spridd gårdsbebyggelse. Flera av utbyggnadsområdena föreslås på jordbruksmark. Hela det västra och nordvästra området omfattas av kulturmiljöprogrammet för Sämvägen och rekommendationen är att all ny bebyggelse bör prövas individuellt för att placering och utformning ska anpassas noga till landskapsbilden. För att landskapet ska behålla sin karaktär är det även av stor vikt att både jordbruks- och betesmark bevaras. Utöver kulturmiljöprogrammet utgör även strandskyddet kring Horsabäcken ett hinder för utveckling av tätorten västerut.



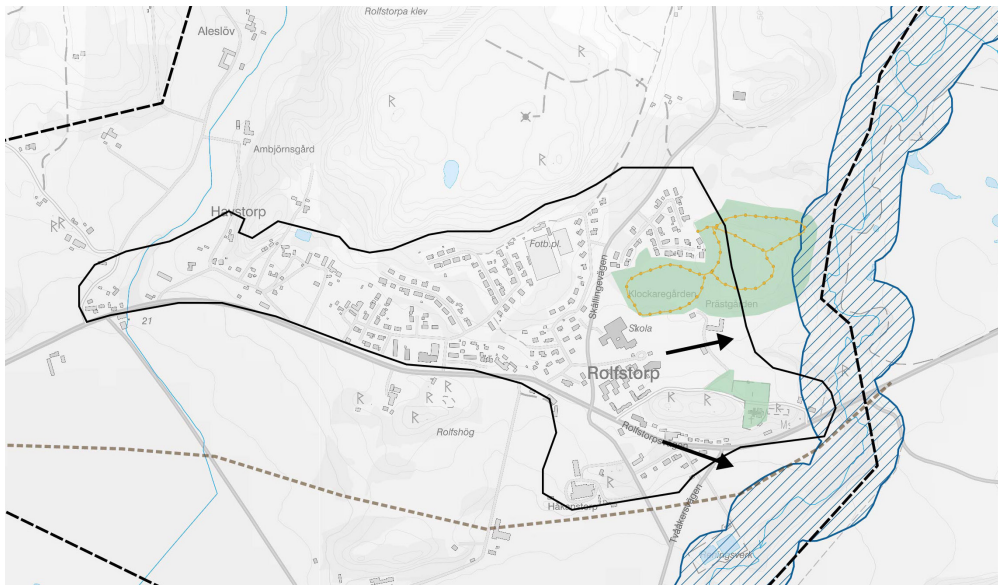
Norra Rolfstorp

Den norra delen av Rolfstorp övergår till skogsmark och står i kontrast till de södra och västra delarna. Tätortens möjlighet till utveckling i norr är däremot kraftigt begränsad på grund av topografiska förhållanden. Här är sluttningen såpass hög att exploatering av marken blir komplicerad. I den nordvästra delen längs med Skällingevägen öppnas landskapet upp vilket möjliggör ny bebyggelse som bildar en förlängning av Rolfstorp mot Skällinge.



Östra Rolfstorp

De östra delarna av Rolfstorp har en skiftande markanvändning. I nordöst ligger ett större rekreationsområde innehållandes motionsspår vilket ses som en värdefull tillgång i orten. Söder om området ligger bland annat Rolfstorps skola, kyrkan samt jordbruksmark. Sydöst om väg 153 finns ytterligare lite jordbruksmark men exploatering av denna yta kan bli svår med tanke på hur nära det ligger både vägreservatet och strandskyddet österut längs planområdesgränsen. Detta är ett strandskydd på 100 m kring Himleån. För att hålla ihop ortens bebyggelse krävs att inga nya byggnader uppförs öster om ån.



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 exploateras inom varje utbyggnadsområde samt hur stor andel av den som är jordbruksmark.

	Jordbruksyta / Total yta	
B1:	32 950 m ² /32 950 m ²	[100%]
B2:	35 847 m ² /35 847 m ²	[100%]
B3:	29 339 m ² /56 679 m ²	[52%]
B4:	0 m ² /35 830 m ²	[0%]
V1:	40 139 m ² /40 139 m ²	[100%]
S1:	5 722 m ² /6 447 m ²	[89%]
S2:	0 m ² / 12 786 m ²	[0%]

Totalt: 143 997 m²/220 678 m² [65%]

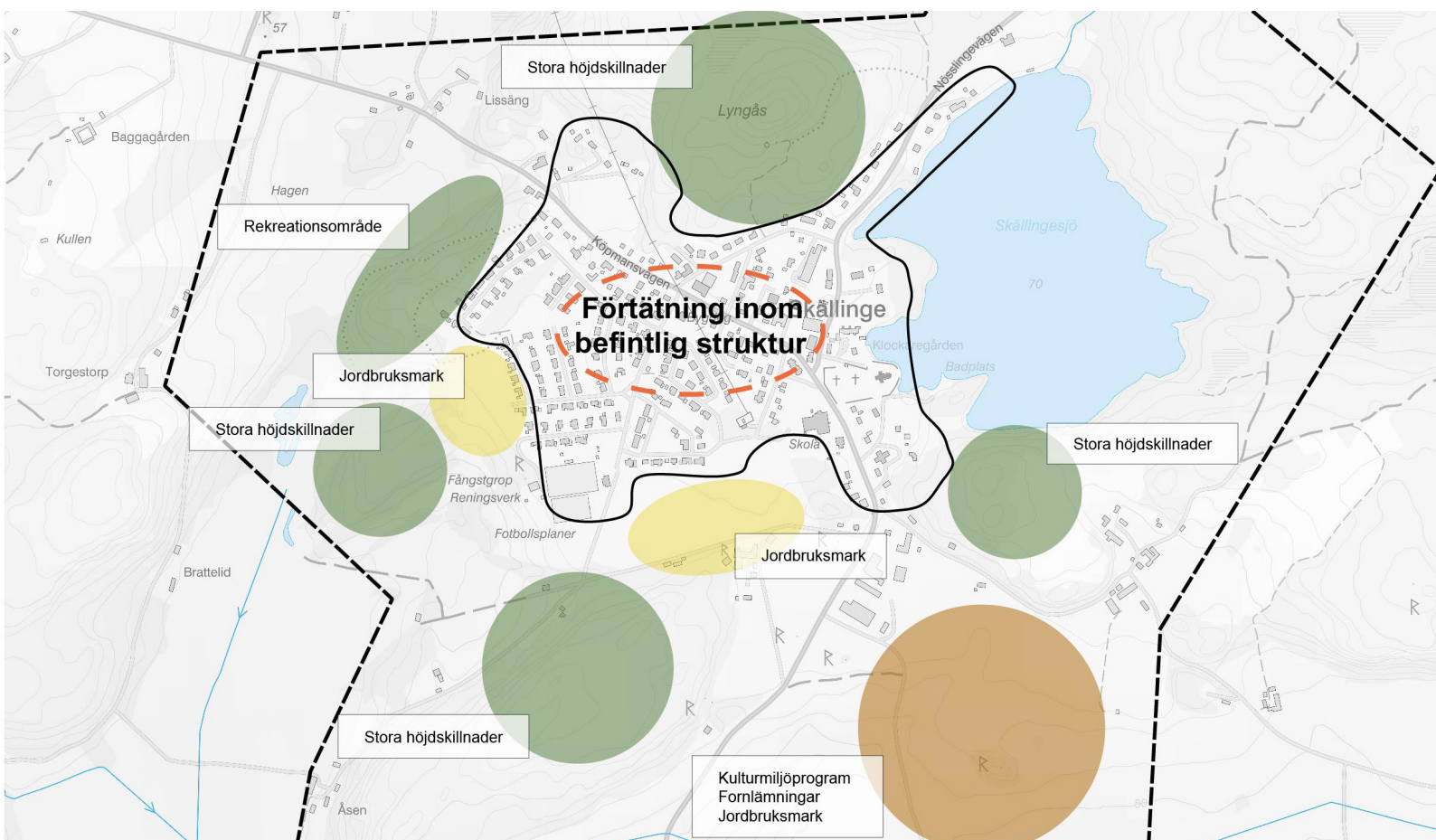
Av Rolfstorps totala exploatering sker 65% på jordbruksmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR SKÄLLINGE

Skällinges omland innefattar både jordbruks- och skogsmark. I öster avgränsas tätorten av Skällingesjö. I både syd och väst varierar landskapet mellan öppen jordbruksmark och kuperad skogsmark. I norr växer enbart skog på sluttande mark som också utgör en gräns för orten. Sydöst om Skällinge ligger Skärte dalen som är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Varberg.

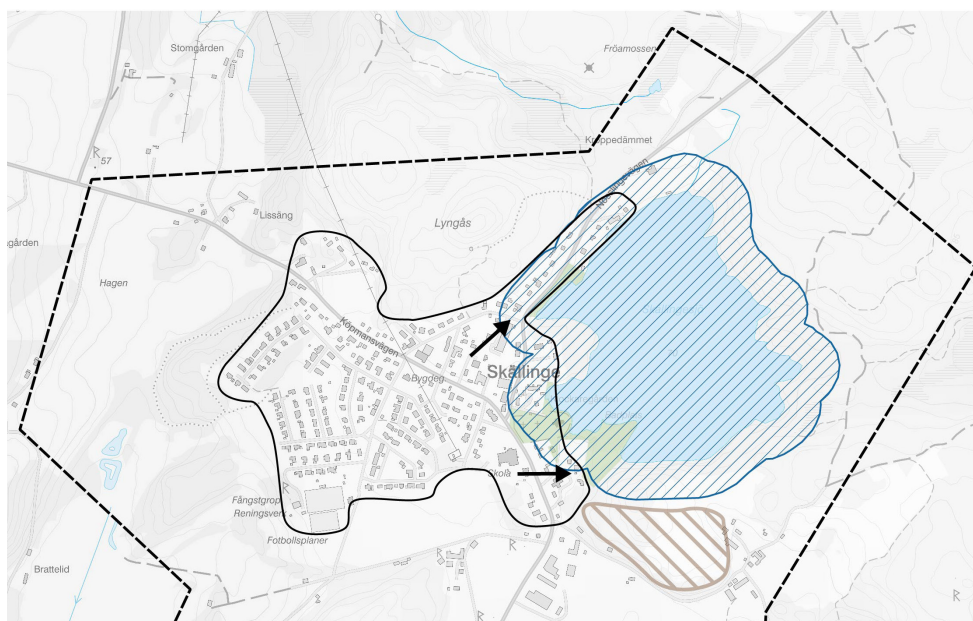
Inom befintligt struktur finns möjligheter för förtätning, vilket kommunen ställer sig positiv till. Förtätning ska i första hand prioriteras före exploatering på jungfrulig mark. Men för att möjliggöra en långsiktig utveckling av serviceorten bör även nya utbyggnadsområden pekas ut i den fördjupade översiktsplanen.

Vid redogörelse nedan framgår de huvudsakliga aspekterna som begränsar Skällinges 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.



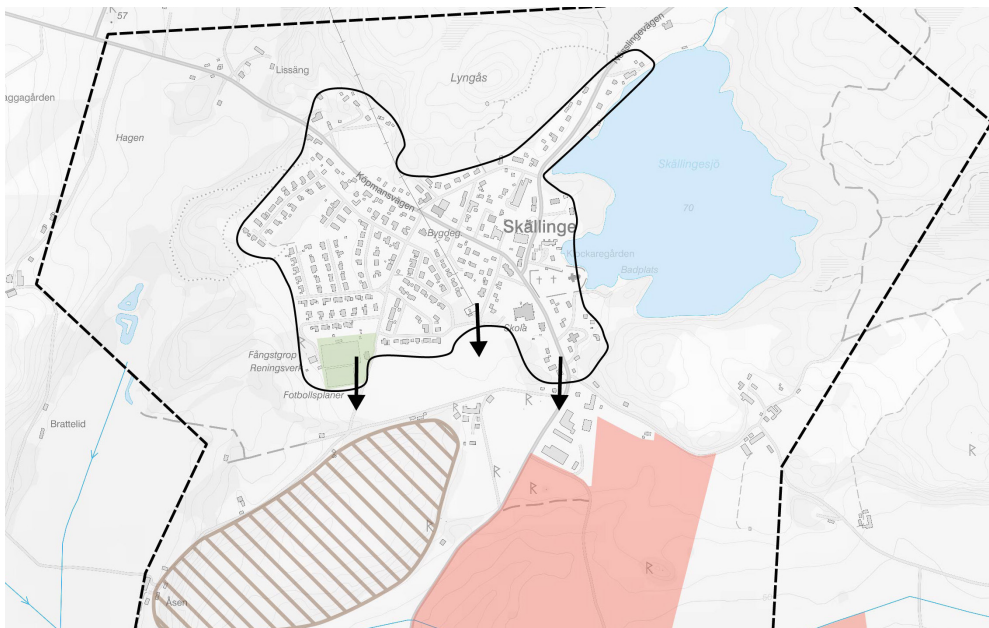
Östra Skällinge

Idag består Skällinges östra delar utav bostäder, rekreationsområden, Skällinge kyrka samt Själlingesjö vars närliggande landskap är täckt med skogsmark. I östra Skällinge finns begränsade exploateringsmöjligheter på grund av ortens höga natur- rekreations- och kulturvärden. Stora delar ligger inom strandskyddet för sjön men även marken söder om strandskyddsgränsen är svår motiverad eftersom en utbyggnad av Skällinge i denna riktning hade lett till en mindre sammanhängande tätort. Detta går direkt emot strategin i den fördjupade översiktsplanen som syftar att skapa en tätbebyggd och levande ort.



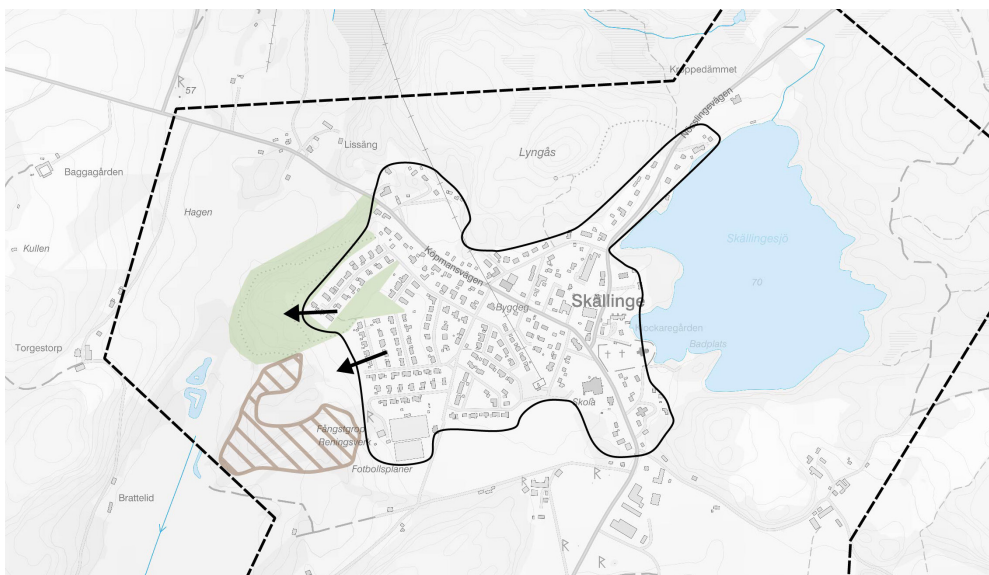
Södra Skällinge

De södra delarna av Skällinge är mycket skiftande både landskaps- och bebyggelsemässigt. Naturen varierar mellan flack jordbruksmark och kuperad skogsmark. Den bebyggelse som finns är spridd och består av mindre bostadsbyggnader, gårdar och verksamheter. Marken som är belägen precis söder om tätortsgränsen är jordbruksmark, vilket egentligen inte är önskvärd att exploatera, men alternativen som hade varit att bygga längre söder ut är inte gynnsamma då de hade inneburit svåra topografiska förhållanden samt ett kulturmiljöprogram som sätter restriktioner. Södra Skällinge innehåller även många fornlämningar som behöver särskilt hänsynstagande.



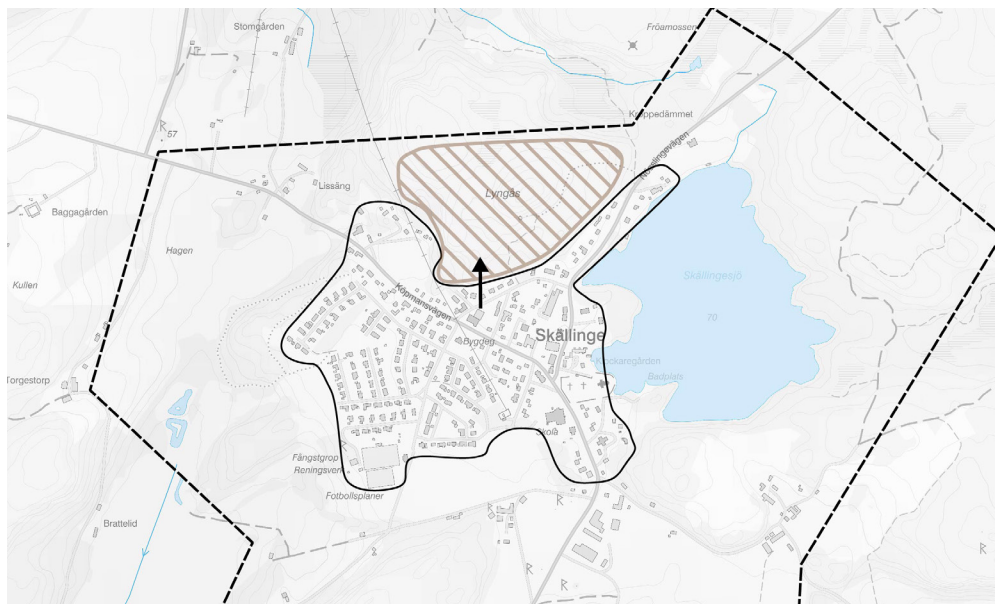
Västra Skällinge

Likt södra Skällinge har de västra delarna ett varierande landskap och i stort sett all mark obebyggd. Det som främst sätter restriktioner för exploatering av västra Skällinge är just landskapet som är kuperat. I sydväst finns kraftiga nedåtslutningar som gör marken svårexploaterad. I det nordvästra området är det inte önskvärt att ianspråkta någon mark eftersom det här ligger ett område för rekreation innehållandes ett motionsspår.



Norra Skällinge

För norra Skällinge är det svårt att motivera för någon utbyggnad på grund av topografin. Marken är skogsbeklädd och karaktäriseras av stora höjdskillnader som gör den svårexploaterad.



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 exploateras inom varje utbyggnadsområde samt hur stor andel av den som är jordbruksmark.

	Jordbruksyta / Total yta	
B5:	17 636 m ² /19 344 m ²	[91%]
B6:	19 493 m ² /24756 m ²	[79%]
B7:	7 293 m ² /7 293 m ²	[100%]
B8:	70 676 m ² /70 676 m ²	[100%]
V2:	33 959 m ² /33 959 m ²	[100%]

Totalt: 149 057 m²/156 028 m² [95,5%]

Av Skällinges totala exploatering sker 95,5% på jordbruksmark.

SLUTSATS

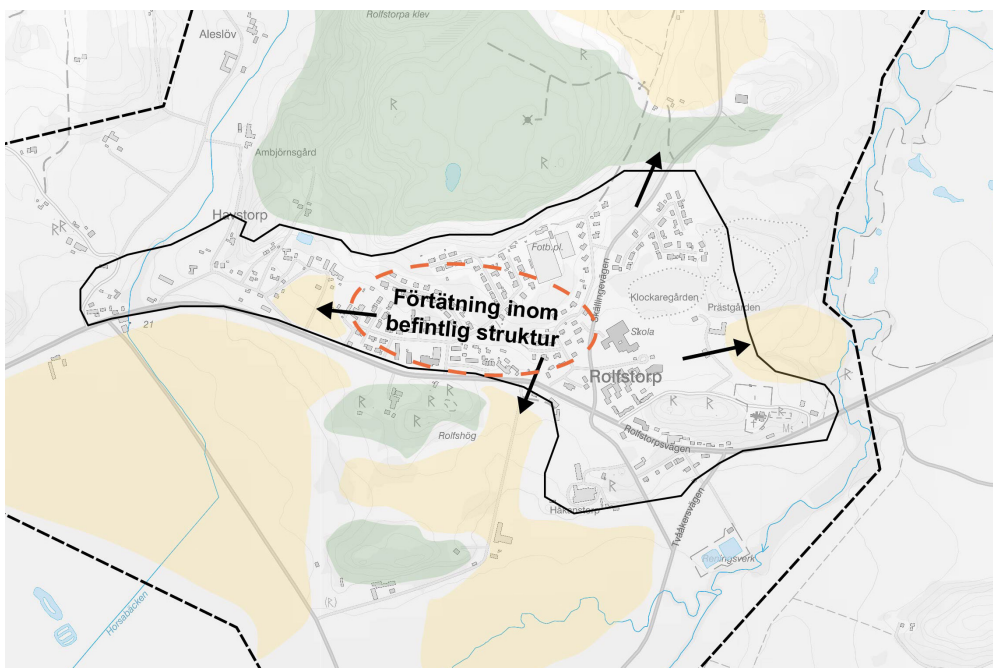
Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen. Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till. En utveckling av en av Varbergs kommuns största 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 Rolfstorp och Skällinge 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.

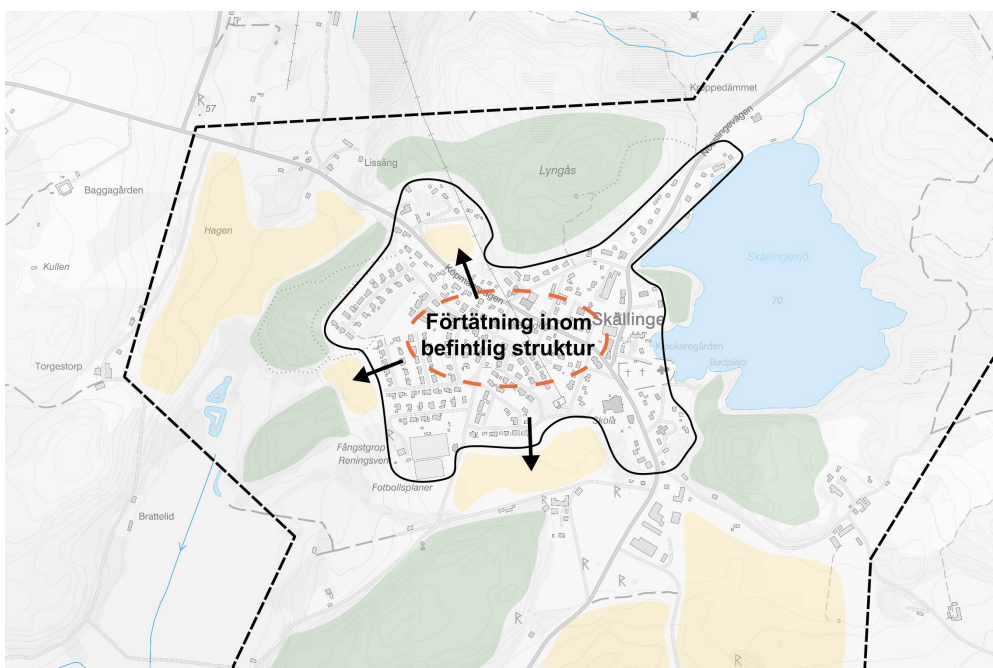
En utveckling av Rolfstorp i väst och öst, utanför de föreslagna utbyggnadsområdena, innebär att stora barriärer skapas inom tätorten. Dels för att bebyggelsen hamnar långt bort från centrala Rolfstorp men även för att vattendragen sätter tydliga fysiska barriärer. I både syd och väst är det även svårt att peka ut områden för nybebyggelse på grund av kulturmiljöprogrammet och den yttre skyddszonen för Grimetons världsarv som tillsammans utgör en stor andel av Rolfstorps totala yta. I norra Rolfstorp finns färre kultur- och naturvärden att ta hänsyn till men där förvärras istället exploateringsmöjligheterna på grund av svåra topografiska förhållanden. Inanspråktagande av mer centralt belägen jordbruksmark samt skogs- och jordbruksmark i nordöstra Rolfstorp ses som rimligare alternativ för framtida utveckling.

I Skällinge finns inte lika tydliga barriärer som dem i Rolfstorp, men orten har ändå visat sig ha vissa förutsättningar som begränsar möjlig utbyggnad. Typografin är en genomgående faktor för hela Skällinge och sätter gränser för var nya utbyggnadsområden är lämpliga. Rekreativsvärdena som finns i både öst och väst är viktiga att bevara för att säkerställa en god livsmiljö för invånare i Skällinge. Med detta i hänsyn finns inte mycket övrig skogsmark kvar som kan bidra till en sammanhållen utbyggnad av orten. Därav valet att peka ut ortscentrala ytor med åkermark som möjliga utbyggnadsområden.

Med bakgrund av detta motiveras ett ianspråktagande av jordbruksmark för att tillgodose en utveckling av Rolfstorp och Skällinge som inte riskerar att skapa en osammanhållen tätort där viktiga natur- och kulturvärden går förlorade. En sådan utveckling innebär att en av kommunens största serviceorter stärks, och tillgodoser därav ett väsentligt samhällsintresse. Dock ska alltid förtätning inom befintlig struktur prioriteras före exploatering på jungfrulig mark.




Sammanfattande karta för utbyggnad i Rolfstorp



Sammanfattande karta för utbyggnad i Skällinge



**VARBERGS
KOMMUN**

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