



Översiktsplan för Varbergs kommun
FÖRDJUPNING FÖR TVÅÅKER
LOKALISERINGSSTUDIE

ANTAGANDEHANDLING 2020-05-19



**VARBERGS
KOMMUN**

BAKGRUND

I samband med arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Tvååker 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. Tvååker 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 Tvååker 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 Tvååker är en förutsättning för att kollektivtrafiken ska kunna utvecklas och möjligheten för hållbara resor att öka.

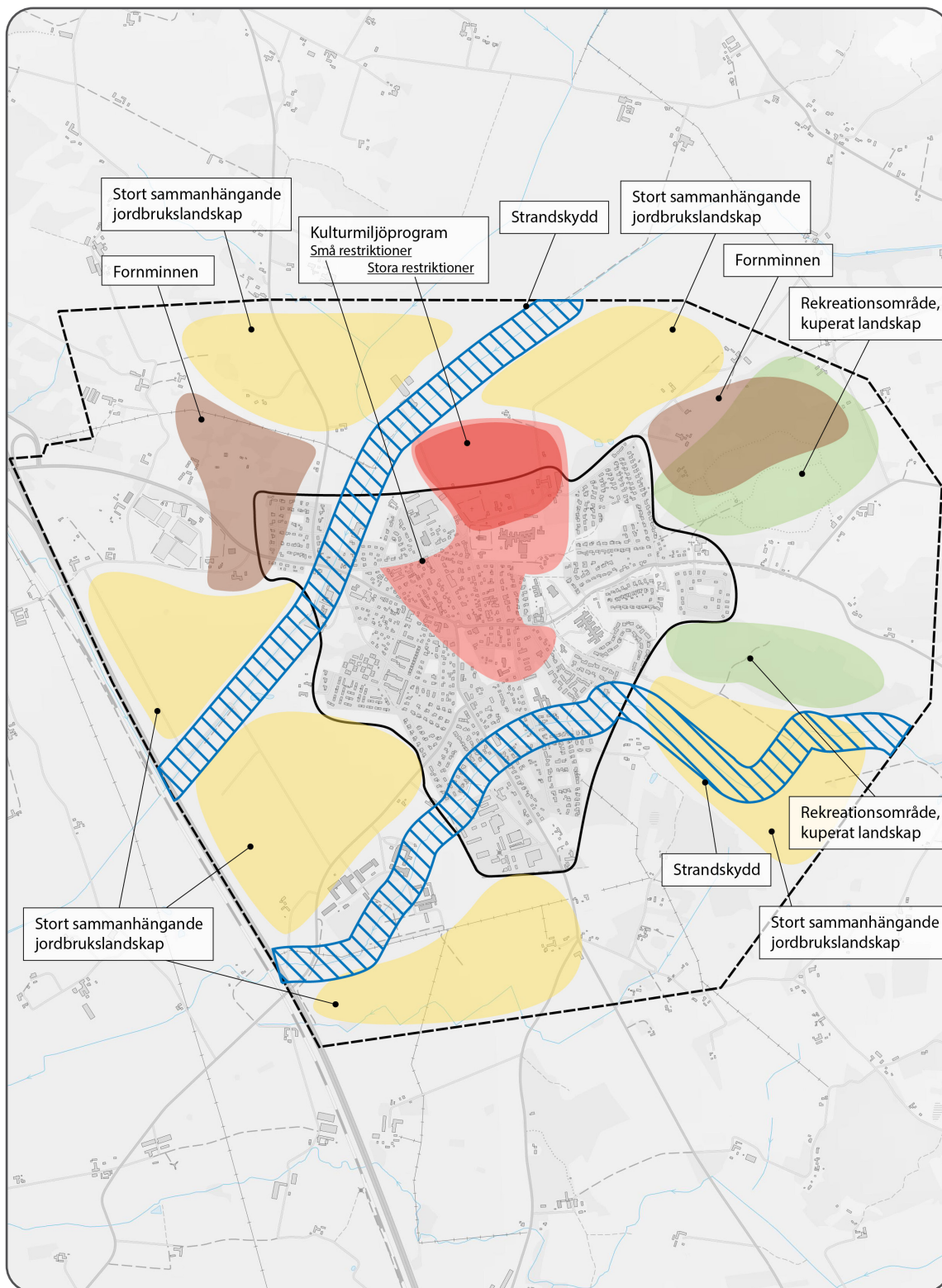
FÖRUTSÄTTNINGAR

Tvååker omges till största del av jordbruksmark och avgränsas i planen av motorväg E6 i väst och skogsområden i öst. Öppna åkerlandskap breder ut sig främst i norr, syd och väst medan östra Tvååker har en blandad natur med både jordbruk och skog. I nordöst och nordväst finns större områden med fornlämningar vilka skapar känsliga miljöer. Dessa är även områden som karaktäriseras av stora marknivåskillnader. I västra delen av orten rinner Tvååkers kanal och i syd rinner Sandabäcken som båda utgör barriärer och har strandskydd som ska beaktas.

Förtätning inom befintlig struktur är kommunen positiv till och bör i första hand prioriteras över exploatering av jungfrulig mark. På grund av kulturmiljöprogrammet som omfattar stora delar av centrala Tvååker blir planeringen här mer restriktiv. Vid exploatering är det viktigt att ny bebyggelse utformas med utgångspunkt från den äldre bebyggelsen beträffande både skala och proportioner. Kulturmiljöprogrammet ser framförallt att bebyggelse bör undvikas norr om kyrkogården för att bibehålla de öppna siktlinjerna över åkerlandskapet.

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.

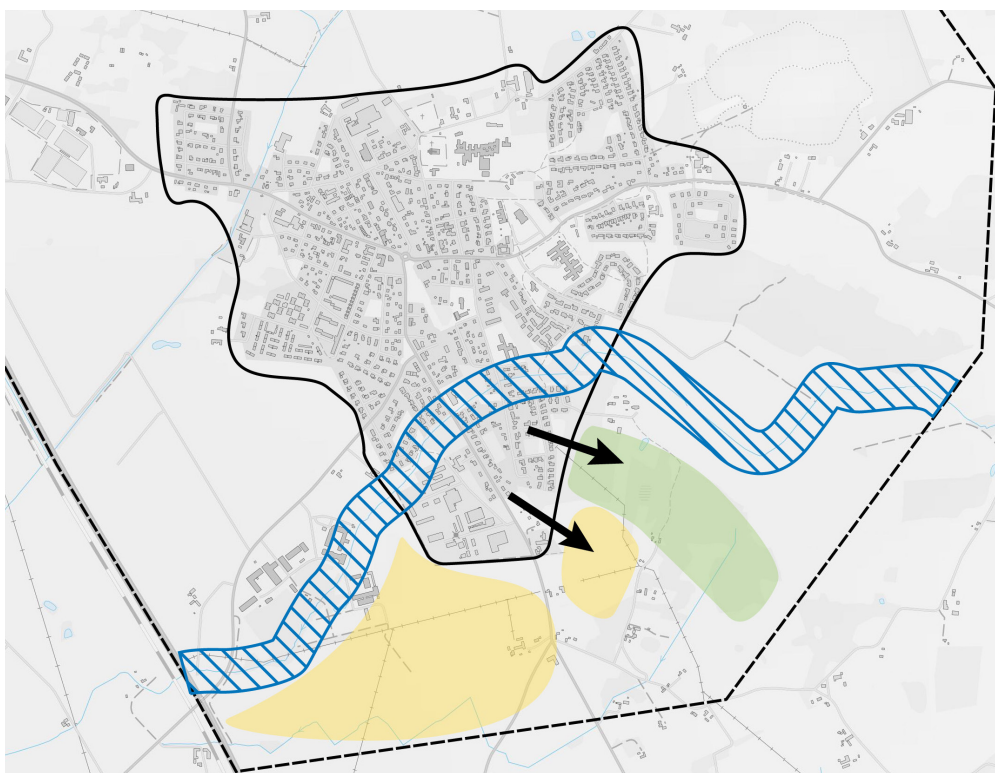
Vid redogörelse på nästa sida framgår de huvudsakliga aspekterna som begränsar Tvååkers utveckling i varje väderstreck. Inom områdena framgår dock inte alla aspekter som legat till grund för planförslaget, utan de primära aspekterna som hindrar en tätortsutveckling.



Södra Tvååker

Sandabäcken bildar en barriär som skiljer de södra delarna av Tvååker från centrum. Dessa delar består huvudsakligen av jordbruksmark men innehåller även mindre skogspartier i sydöst. Framtida exploatering i syd motiveras placeras öster om väg 752 för att inte kliva in på det stora sammanhängande jordbrukslandskapet i sydväst.

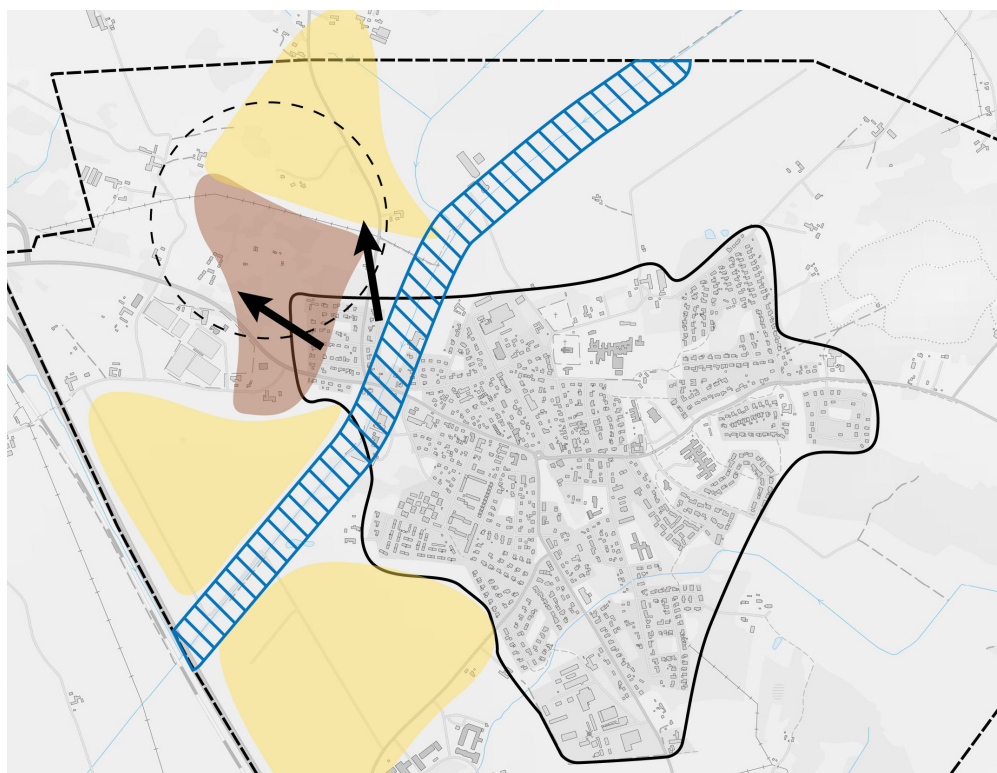
Området tar både skogs- och åkermark i anspråk men anses lämpligt eftersom det är lokaliserat längs med närhet till ett större stråk (752) och leder till en sammanhållen bebyggelse i Tvååker, något som kommunen är positiv till.



-  Skogsmark
-  Jordbruksmark
-  Strandskydd

Västra Tvååker

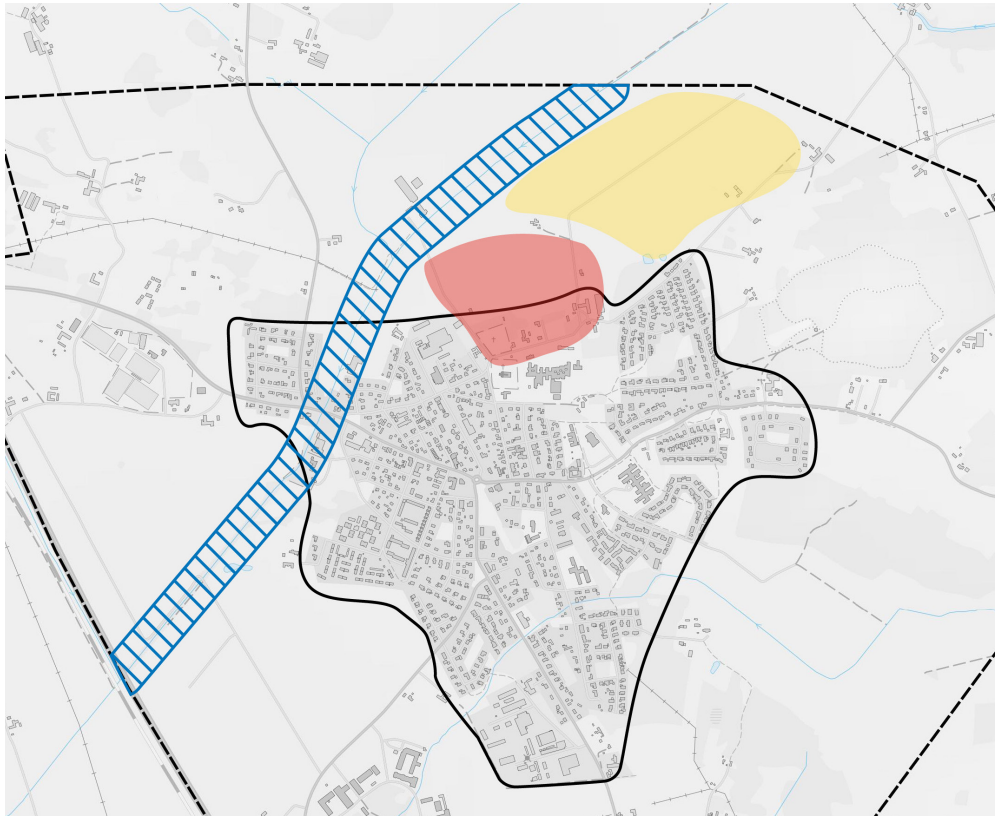
De västra delarna av Tvååker utgörs utav en övervägande mängd jordbruksmark tillsammans med mindre skogspartier i norr. I den nordvästra delen av orten finns även flertalet fornminnen utspridda i landskapet vilka kräver särskild varsamhet vid exploatering. Detta område kallas Stenen och omfattas av ett planprogram upprättat 2006 (rev. 2007). Delar av området har detaljplanelagts och byggnation har påbörjats.






-  Planprogram
-  Fornminnen
-  Jordbruksmark
-  Strandskydd

Norra Tvååker

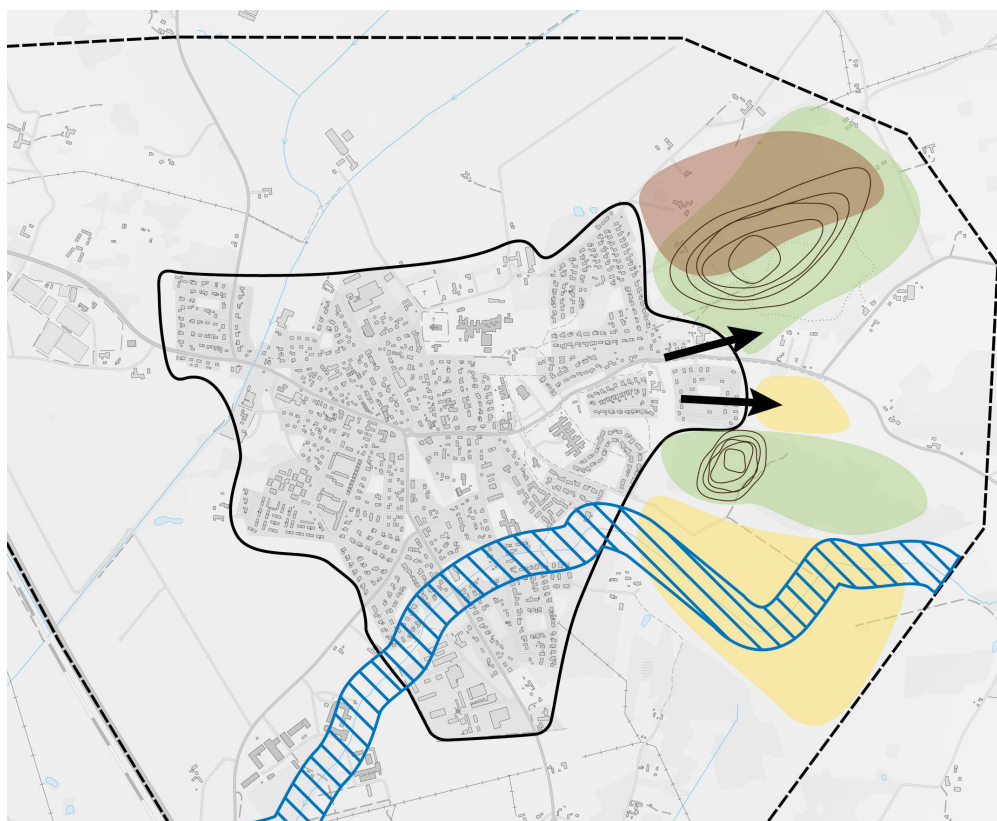
I norra Tvååker är den fördjupade översiktsplanen mycket restriktiv till byggnation av alla slag. Området omfattar jordbruksmark och delvis av kulturmiljöprogrammet för Tvååker stationssamhälle där det står skrivet att bebyggelse norr om kyrkogården bör undvikas för att bibehålla de siktlinjer som finns över det öppna åkerlandskapet.



-  Kulturmiljöprogram
-  Jordbruksmark
-  Strandskydd

Östra Tvååker

I Tvååkers östra delar identifieras flertalet hinder för utbyggnad. Området domineras av skogsmark som har höga rekreativvärden och landskapet är dessutom kuperat på många platser vilket försämrar byggförutsättningarna. I nordöst förekommer flera fornminnen som skapar en kulturmässigt känslig miljö. I sydöst begränsas området av både jordbruksmark såväl som Sandabäcken med tillhörande strandskydd. För att hålla ihop ortens bebyggelsestruktur föreslås nya bostäder i Tvååkers östra delar att placeras längs med väg 760 i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.



-  Jordbruksmark
-  Skogsmark
-  Fornminnen
-  Strandskydd
-  Kuperad mark

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.

	Jordbruksyta / Total yta	
B1:	135 947 m ² /186 165 m ²	[73%]
B2:	0 m ² /32 313 m ²	[0%]
B3:	65 229 m ² /65 229 m ²	[100%]
B4:	163 667 m ² /163 667 m ²	[100%]
B5:	40 596 m ² /59 132 m ²	[69%]
B6:	6 800 m ² /6 800 m ²	[100%]
V1:	0 m ² /110 156 m ²	[0%]
V2:	17 441 m ² /17 441 m ²	[100%]
V3:	15 143 m ² /15 143 m ²	[100%]
S1:	0 m ² /14 466 m ²	[0%]

Totalt: 444 823 m²/670 512 m² [66%]

Av Tvååkers totala exploatering sker 66% 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 Tvååker 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.

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

I södra Tvååker görs bedömningen att orten inte kan expandera utan att ta både rekreationsområde och jordbruksmark i anspråk för att säkerställa en god bebyggelsestruktur och goda kommunikationer till ortsentrum.

Förutom naturmarken allra längst i väst där verksamheter föreslås finns det i västra Tvååker nästan enbart jordbruksmark eller bevarandevärd grönstruktur tillgänglig för byggnation. För att behålla en sammanhållen ortstruktur föreslås att utbyggnad fortsätter kring Stenen-området likt planprogrammet pekats ut.

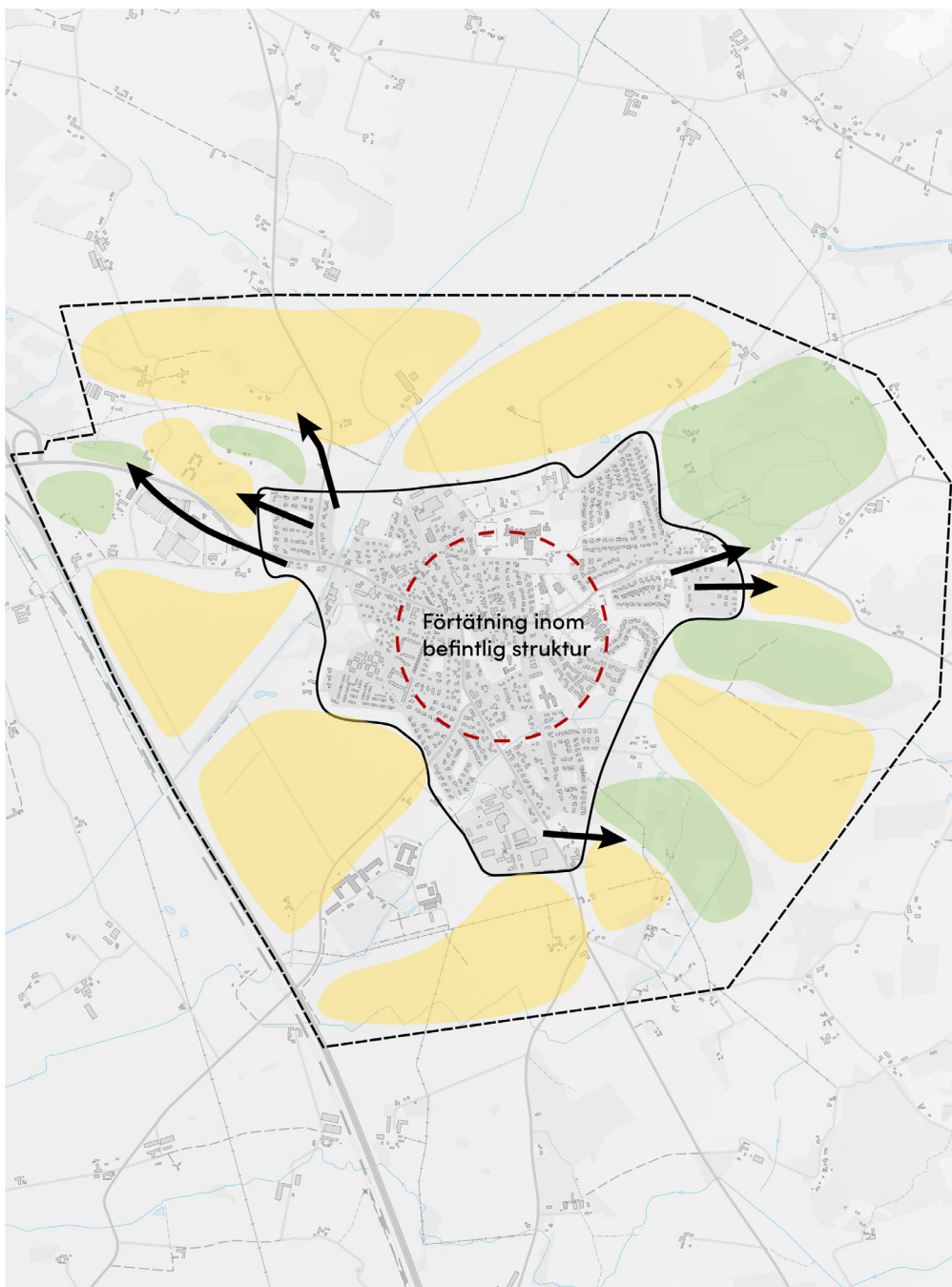
I norra Tvååker finns både starka kultur- och naturvärden. Kommunen anser inte att marken är lämplig för utbyggnad.

I östra Tvååker föreslås utbyggnad längs med väg 760 för att undvika

utbyggnation på känsliga kulturmiljöer och kuperad mark.

För att undvika exploatering på jungfrulig mark ska förtätning av befintlig bebyggelsestruktur alltid prioriteras där möjligheterna finns. I centrala Tvååker finns viss förtätningmöjlighet men restriktioner sätts genom kulturmiljöprogrammet som täcker stora delar av orten. För att den fördjupade överisksplanen ska hålla ett långt tidsperspektiv krävs att flera områden pekats ut så att bostadsbehovet kan mötas. Enbart en 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 Tvååker 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.



Sammanfattande karta för utbyggnad i Tvååker



**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