

Översiktsplan 2.0

för Falkenbergs kommun

DEL I STÄLLNINGSTAGANDEN

Antagen av Kommunfullmäktige 2014-05-27 § 93
Aktualitetsprövad av Kommunfullmäktige 2019-09-24 § 197



FALKENBERG

Falkenbergs översiktplan

Översiktsplanen är ett viktigt strategiskt verktyg för hela kommunens utveckling. Den ska visa kommunens viljeinriktning och ska genom att redovisa grunddragen i mark- och vattenanvändningen, och ange kommunens syn på hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas, skapa spelregler för dem som bor, bygger, verkar och besöker kommunen på olika sätt.

Översiktsplanen (ÖP) fungerar både som vision och handlingsplan, och har en planeringshorisont på 10-15 år. Den är inte juridiskt bindande och garanterar därför inte genomförande, utan anger snarare ramarna och skapar möjligheter för ett genomförande. Kommunens ställningstaganden i översiktsplanen väger dock tungt vid överprövning av olika ärenden som rör den fysiska planeringen.

PROJEKTGRUPP

Sofia Hedberg Broberg (projektledare från 1 sep 2012)
Pernilla Jacobsson (planförfattare, tidigare projektledare)
Emelie Bertholdson, Johan Risholm, Josefin Selander. I programskedet deltog Emma Cejie och Nina Andersson, i samrådsskedet Christina Heintz-Welinder.

Konsekvensbeskrivningen har tagits fram av Norconsult, genom Anna Svensson (uppdragsledare), Emmali Jansson och Erland Kjellson. Revidering har genomförts av Erland Kjellson (uppdragsledare), Sara Rydbeck, Johan Sivengård

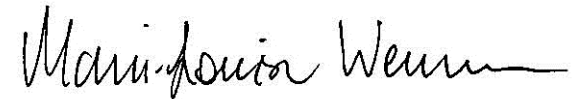
Foto: om ej annat anges Falkenbergs kommun
Kapitelbilder (ej del II kap 1): Thomas Andersson

© Falkenbergs kommun 2014

Förord

Falkenbergs kommun står inför en spännande framtid. Kommunen har stor potential att utvecklas som en attraktiv kommun för boende, företag och besökare med sitt strategiska läge och unika natur- och kulturmiljöer. Med en ny översiktsplan för kommunen kan vi staka ut färdriktningen som möjliggör att vi på bästa sätt kan hantera de idéer, möjligheter, problem och hot som kan dyka upp.

Vi har skogen, slätterna och havet och Sveriges största besöksmål. Ibland ser vi inte alla möjligheter vi har. För kommunen är miljöarbetet viktigt för att få en hållbar utveckling men det är också därför vi har en framtid att se fram emot.



Mari-Louise Wernersson
Kommunstyrelsens ordförande

Innehåll

DEL I STÄLLNINGSTAGANDEN

| | |
|--|-----------|
| Förord | 6 |
| 1 UTGÅNGSPUNKTER | 7 |
| Översiktsplanering | 8 |
| Arbetet med översiktsplanen | 8 |
| Hållbar tillväxt för framtidens samhällsbyggande | 11 |
| Förutsättningar inom kommunen | 12 |
| Drivkrafter och trender i omvärlden | 13 |
| Beslutade mål och strategier | 14 |
| Scenarier för bebyggelseutvecklingen | 15 |
| 2 STRATEGIER & STRUKTURBILD | 17 |
| Strategier- planeringsinriktningar | 18 |
| Strukturbild | 22 |
| 3 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING | 25 |
| Redovisning av mark- och vattenanvändning | 26 |
| Rekommendationer hela kommunen | 27 |
| Rekommendationer delområden i kommunen | 29 |
| Delöversiktsplaner (DÖPar), ställningstaganden | 30 |
| Falkenbergs stad | 31 |
| Ullareds samhälle | 34 |
| Havet | 36 |
| Kusten | 38 |
| Mellanbygden | 40 |
| Inlandet | 41 |
| Karta Verksamheter | 45 |
| Karta Naturvärden | 47 |
| Karta Risk och Hänsyn | 49 |
| Rekommendationer | 51 |
| 4 RIKSINTRESSEN | 55 |
| Karta riksintressen | 59 |
| Områdesvisa ställningstaganden | 61 |
| Sammanhållen bedömning | 61 |
| Karta med föreslagen utbrednings av MB4 | 62 |

DEL II FOKUSOMRÅDEN

1 SOCIAL MILJÖ

Sociala perspektiv på fysisk planering
Ledord för social hållbarhet

2 BOENDE

Boende för olika behov
En tät nära och blandad struktur
Effektiv lokalisering som skapar mervärden

3 LANDSBYGD

Landsbygden i Falkenberg
Prioriteringar
Landsbygdsutveckling i strandnära läge – LIS

4 VERKSAMHETER

Näringslivet i Falkenberg
Verksamhetsområden
Handel
Besöksnäring
Materialförsörjning
Jordbruk skogsbruk fiske
Vindbruk

5 KOMMUNIKATIONER

Transportsystemet

Persontransporter
Godstransporter
Bredband

6 NATUR- OCH KULTURLANDSKAP

Kulturmiljövärden
Naturvärden
Landskapsvärden
Friluftsliv och grönstruktur

7 VATTEN

Vattenstatus
Vattenförsörjning
Vatten och avloppssystem
Dagvatten
Avloppsrening

8 MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Tekniska olycksrisker
Naturolycksrisker
Miljörisker
Klimatrisker
Sociala risker
Riskhantering

Referenser

5 GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING 63

| | |
|---|-----------|
| Levande strategisk planering | 63 |
| Aktiv markpolitik | 65 |
| Mellankommunalt och regionalt samarbete | 65 |
| Lokal förankring | 66 |
| Effektiva detaljplaner | 67 |
| Ändamålsenliga förvaltningsformer | 68 |
| Uppföljning och fortsatt arbete | 71 |
| Referenser | 73 |

DEL III KONSEKVENSER

Sammanfattning

- Inledning
- Miljömål och miljökvalitetsnormer
- Hållbarhet
- Konsekvenser av nollalternativet
- Miljökonsekvenser (huvudalternativ)
- Sociala konsekvenser (huvudalternativ)
- Ekonomiska konsekvenser (huvudalternativ)
- Uppföljning

Referenser



1 Utgångspunkter

1 UTGÅNGSPUNKTER

Översiktsplanen är en del av framtidsdiskussionen i kommunen och anger vilka prioriteringar som behöver göras och vilken inriktning den fysiska planeringen bör ha för att nå en hållbar samhällsutveckling. Den anger strategier på en översiktlig nivå för insatser som kan behöva göras både i kommunen som helhet och i lokalsamhället, dvs i bygden, orten och stadsdelen.

Översiktsplanering

HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Översiktsplanens övergripande mål är att ge förutsättningar för planering av ett långsiktigt hållbart samhälle utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. En hållbar samhällsutveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. I en hållbar samhällsutveckling är medborgarna delaktiga och har möjlighet att påverka samhällsutvecklingen. Ett helhetstänkande är avgörande för möjligheten till hållbar utveckling, eftersom mänsklig välfärd, ekonomisk utveckling och ekologisk hållbarhet hänger samman.

En detaljerad redogörelse av hur ÖP 2.0 förväntas påverka miljömålen och hur den samverkar med regionala mål finns i programhandlingen till ÖP 2.0.

VAD ÄR EN ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen (ÖP) fungerar både som vision och handlingsplan, och har en planeringshorisont på 10-15 år. En ÖP ska redovisa grunddragen i mark- och vattenanvändningen och ange kommunens syn på hur den byggda miljön ska bevaras och utvecklas och hur riksintressen ska tillgodoses. Den ska fungera som beslutsunderlag för kommunen och andra myndigheter när det gäller frågor som rör planering, bygglov och resurshushållning.

Eftersom beslut om lokalisering och markanvändning berör många människor och livsbetingelserna på lång sikt, är det viktigt att dessa inte tas isolerade utan sätts i ett större sammanhang. I sin ÖP kan kommunen i dialog med berörda göra långsiktiga och övergripande helhetsbedömningar.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande och garanterar därför inte genomförande, utan anger snarare ramarna och skapar möjligheter för det. Kommunens ställningstaganden i översiktsplanen väger dock tungt vid överprövning av olika ärenden som rör den fysiska planeringen.

KONTINUERLIG ÖVERSIKTSPLANERING

Översiktsplanering är en rullande process där nya frågor kontinuerligt måste hanteras och underlag aktualiseras som stöd för politiska beslut. Dagens samhällsförändringar sker i en allt snabbare takt, och det är därför viktigt att ÖP:n hålls aktuell för att behålla sin funktion som strategiskt vägledande beslutsunderlag. Istället för att se ÖP:n som ett slutgiltigt dokument, bör man därför hellre tänka sig ÖP:n som ett strategiskt ställningstagande

utifrån de kunskaper som vi har just nu. Det som vi ständigt bygger på.

När den nya översiktsplanen är antagen fortsätter planeringen t.ex. genom fortsatta utredningar, fördjupningar för delområden i kommunen, tematiska tillägg kring vissa frågor, och så vidare. Beslut om översiktsplanens aktualitet ska sedan tas under varje mandatperiod.

Arbetet med översiktsplanen

UPPDRAG

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar all mark och allt vatten i kommunen. Falkenberg har en gällande ÖP från 1990, som under åren aktualitetsprövats och kompletterats med en elva delöversiktsplaner antagna 1994-2007.

Under denna tjugoårsperiod har mycket hunnit förändras. Befolkningen har ökat och många nya bostadsområden har växt fram, nya företag har etablerat sig medan andra försvunnit. Infrastrukturen har genomgått genomgripande förändringar med ny motorväg för E6:an (1988-96) och ny dragning av järnvägen (2008). Klimatfrågorna har fått allt större betydelse och nya lagar har kommit till i form av en helt ny miljöbalk och viktiga förändringar i plan- och bygglagen.

I januari 2010 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Först togs ett program fram, som angav utgångspunkter och strategier för det fortsatta arbetet. Programmet diskuterades brett i en omfattande samrådsprocess under perioden 21 januari - 21 mars 2011.



Fig 1.1 Programmet till översiktsplanen var ute på samråd januari - mars 2011, och antogs av kommunstyrelsen i juni 2011.

Synpunkterna sammanställdes i en samrådsredogörelse där förslag för det fortsatta arbetet formulerades. Programmet och samrådsredogörelsen antogs av kommunstyrelsen i juni 2011.

Med utgångspunkt från programmet och de synpunkter som har kommit in har ett förslag till ny översiktsplan tagits fram. Denna har i sin tur varit ute på samråd 24 oktober - 7 januari 2013. Planförslaget har bestått av tre delar; ställningstaganden, fokusområden och konsekvensbeskrivning, se figur 1.2. Med samrådsförslaget har följt två kartor där karta 1 visar på kommunen föreslår ska gälla och karta 2 illustrerar sådant som kommunen har att förhålla sig till enligt lag. Synpunkter som har inkommit under samrådsskedet har också sammanställts i en samrådsredogörelse. Kommunstyrelsen antog revideringarna i samrådsredogörelsen 2013-04-09.



Fig 1.2 Utställningshandlingarna av översiktsplanen var ute på samråd september 2013 - november 2013.

I samrådsredogörelsen finns samtliga inkomna yttranden presenterade och förslag på förändringar som ska göras inför granskningskedet. Det reviderade samrådsmaterialet har ställts ut mellan 25 september till 25 november 2013. På nytt har inkomna synpunkter sammaställts och bemötts, det så kallade utställningsutlåtandet.

Materialet har slutligen korrigerats inför ett antagande.



SAMRÅD OCH DIALOG

Eftersom översiktsplanen är en politisk viljeyttring får den starkare genomslag ju bredare förankring den har. Den berör många människor och intressen, och därför är det viktigt att alla som vill får möjlighet att komma till tals.

Kommunen valde därför i ett tidigt skede att arbeta med riktade dialoginsatser för att involvera fler medborgare. Fokus låg på grupper som vanligtvis inte brukar komma på samrådsmöten eller göra sig hörda på annat sätt i de formella samråden. Bland annat genomfördes ett par mycket givande workshoppar med ungdomar på gymnasiet under programskedet. De som har velat har kunnat lämna synpunkter på något av de öppna samrådsmötena eller via hemsidan.

Tre fokusgrupper bildades med inriktning på södra kusten, på inlandet och på Falkenbergs stad, vilket varit ett viktigt inspel i arbetet med planen.

Under samrådsskedet har ÖP-gruppen också träffat unga KRIS, Navigatorcentrum, Lärvox och Grundvux. I detta skede har kommunen inte valt att hålla öppna samrådsmöten utan provat varianten med ”öppet hus” där enskild dialog kunnat föras och man har kunnat lämna synpunkter direkt i förslagslåd. Dessutom har man kunnat lämna synpunkter via vanligt brev, via hemsidan samt facebook. Den interaktiva kartan som har funnits på hemsidan har visat sig vara efterfrågad.

ARBETSGRUPPER OCH UTREDNINGAR

Lika viktig som den externa dialogen, är den mellan förvaltningarna inom kommunen. I ett tidigt skede träffades en intern referensgrupp där alla förvaltningar och bolag fanns representerade. Vidare bildades 17 olika arbetsgrupper kring angelägna tematiska frågor med kompetenser från olika delar av den kommunala organisationen för att ta fram olika kunskapsunderlag till ÖP:n.

Ett omfattande utredningsarbete har genomförts kring angelägna tematiska frågor med hjälp av arbetsgrupperna och i vissa fall med stöd av konsulter, se faktarutan intill. Många av dessa utredningar har aktualiserats inom ramen för ÖP-arbetet, medan andra varit på gång men har skyndats på för att kunna integreras i ÖP-arbetet.

Allt värdefullt utredningsmaterial har sedan sammanställts och sammanvägts i samrådshandlingarna. I vissa fall har man valt att göra avvägningen i väntan på inkomna synpunkter.

ORGANISATION OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare för den översiktliga planeringen, och dess arbetsutskott fungerar som styrgrupp för *vad* arbetet med den nya översiktsplanen ska innehålla. Arbetet leds av kommunens förvaltningsövergripande samhällsbyggnadsgrupp, som har den samlade överblicken över hur samhällsbyggandet kan genomföras. Det praktiska arbetet utförs av stadsbyggnadskontoret genom en projektgrupp och projektleds av en ansvarig översiktsplanerare. Antagande av översiktsplanen beräknas ske under 2014.

Arbetsgrupper i ÖP-arbetet:

- Vindkraft
- Landsbygdsutveckling i strandnära lägen
- Hav och kust
- Hållbart vatten
- Riskfrågor
- Hållbara transporter
- Landsbygdsutveckling
- Verksamhetsutveckling
- Social hållbarhet
- Grönplan
- Översyn delöversiktsplan Falkenbergs stad
- Översyn delöversiktsplaner kustområdena
- Översyn delöversiktsplaner inlandet

Länkade utredningar som tagits fram som kunskapsunderlag (se referenser):

- Trafikplan (konsultstöd)
- Kulturmiljöprogram (konsultstöd)
- Handelsutredning (konsultstöd)
- Riskidentifieringsutredning (konsultstöd)
- Hamnutredning (konsultstöd)
- VA-översikt (konsultstöd)
- Vattenförsörjningsplan (konsultstöd)
- Materialhushållningsplan (konsultstöd)
- Stråkstudie (konsultstöd)
- Utredning tätortsnära natur(konsultstöd)
- Vindbruksutredning
- LIS-utredning
- PM Hav och kust
- PM Hållbara transporter
- PM Landsbygdsutveckling
- PM Verksamheter
- PM Social hållbarhet
- PM översyn DÖP Falkenbergs stad
- PM översyn kust-DÖP:ar
- PM Översyn inlands-DÖP:ar

Hållbar tillväxt för framtidens samhällsbyggande

Falkenbergs kommun är inne i en spännande utveckling. Många väljer att bosätta sig eller utveckla sitt företag i kommunen och nya bostads- och verksamhetsområden växer fram. Detta skapar i sin tur nya möjligheter och framtidstro, men omfattar också en rad utmaningar för att tillväxten ska bli hållbar. Några av dessa utmaningar är:

Omvärlden förändras snabbt. Samhället förändras i allt snabbare takt och utom kommunens påverkan. Hur planerar vi för ändrade förutsättningar och skapar möjlighet till omställning?

Klimatförändringar. Vi människor och våra verksamheter påverkar miljön och klimatet, och vi påverkas av dess följdverkningar. Hur förebygger vi bäst för att minimera miljöpåverkan av byggande och transporter, och hur skaffar vi beredskap för översvämningar, snölast, stormar mm?

Marken är en ändlig resurs. Vi kan inte längre räkna med att lösa alla våra behov genom att ta ny jordbruksmark, naturmark eller grönområden i anspråk. Var och hur ska vi bäst bygga för att inte äventyra dessa värden?

Många intressen ska samspela i en stad. Falkenbergs stad behöver bostäder, arbetsplatser, grönytor och infrastruktur till en växande befolkning på en alltmer begränsad yta. Det är många intressen som ska samsas och många människor som ska må bra. Hur utvecklar vi staden samtidigt som dess värden bevaras och de sociala skillnaderna minskar?

Falkenbergs kommun växer ojämnt. Vissa delar av kommunen växer kraftigt medan andra har svårt att behålla sin befolkning. Hur planerar vi och styr utvecklingen så att olika förutsättningar och tillgångar i olika delar av kommunen kan tas tillvara och utvecklas?

Begränsningar för byggande på den attraktiva kustzonen. Hela kusten omfattas av hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken och får inte exploateras utöver mindre kompletteringar. Hur ska vi hantera kustens potential för Falkenbergs attraktivitet och de växande exploateringsintressena utan att äventyra kustens värden?

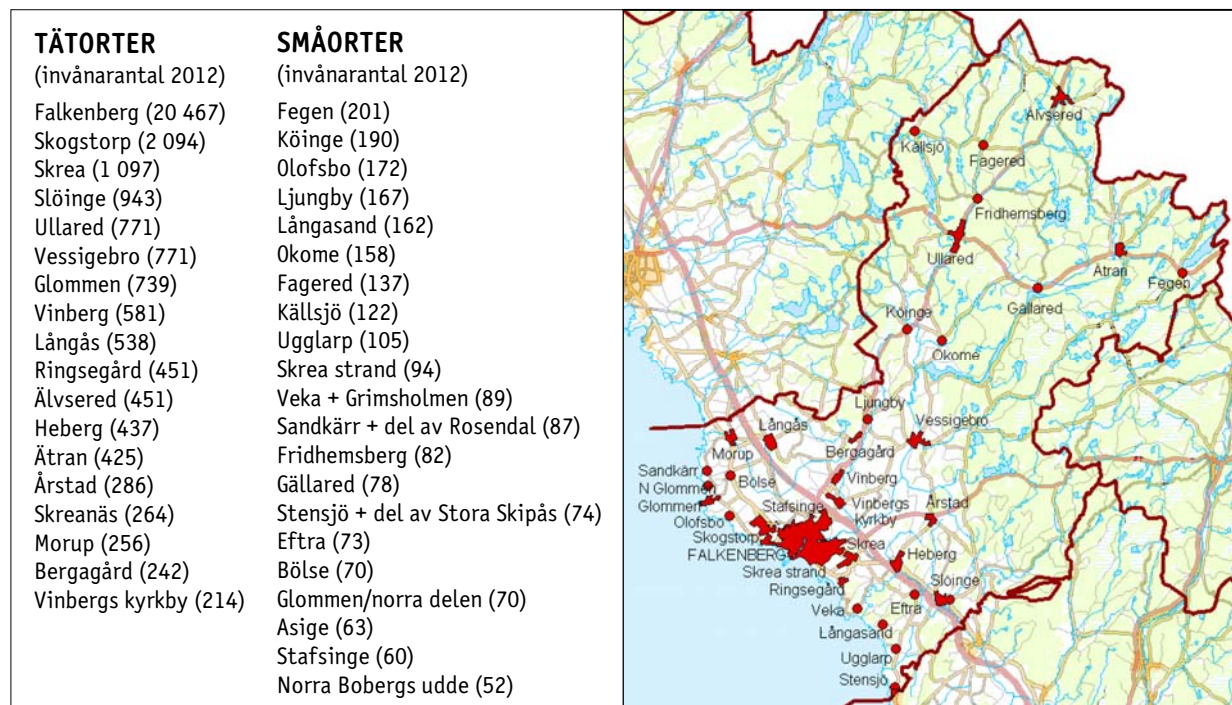


Fig 1.3 Tätorter och småorter i Falkenbergs kommun 2012-12-31. Enligt SCB:s definition har en tätort minst 200 invånare och en småort 50-199 invånare, i båda fallen med högst 200 meter mellan husen,

Förutsättningar inom kommunen

Läs mer om förutsättningar och demografi i programmet till översiktsplanen.



GEOGRAFI

Falkenbergs kommun ligger mitt på hallandskusten och är med sin landareal på 1115 kvadratkilometer (km²) Hallands till ytan största kommun. Med en befolkning på knappt 41 000 invånare har kommunen en genomsnittlig befolkningstäthet på knappt 37 inv/km², med en betydligt högre täthet nära kusten än i inlandet. Kommunen har en inlandsvattenareal på 47 km² och en havsareal på 676 km². Territorialgränsen ligger 2 mil utanför kustlinjen. Enligt SCB:s definition har kommunen (2005) 18 tätorter och 18 småorter, enligt fig 1:3.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Jämför man befolkningsförändringarna Falkenbergs kommuns med Sverige som helhet ser man att Falkenbergs kurva i stort sett följer rikets.

Kommunen har idag 41 600 invånare (juli 2013), en ökning med i genomsnitt 0,60 procent per år sedan 1950, vilket med dagens folkmängd motsvarar cirka 240 personer per år.

Kommunens senaste befolkningsprognos (0,61 procent per år fram till 2019) överensstämmer med denna långa trend. Folkmängden skulle enligt denna uppgå till drygt 43 000 personer år 2019 och 46 000 år 2030, vilket är en trolig utveckling om inga stora förändringar sker till följd av förändrade omvärldsförutsättningar eller medvetna satsningar.

Befolkningsutvecklingen varierar i olika delar av kommunen. Med urbaniseringen har jordbruks- och skogsbygder under lång tid tappat invånare till städer och tätorter. Den rådande flyttrenden är att framför allt Skrea Falkenberg, Stafsinge och Morups församlingar växer medan de övriga minskar.

18-24 år är det enda ålderssegment där Falkenberg, av naturliga skäl, har en större utflyttning än inflyttning. Det är också ett kommunalt mål att andelen ungdomar som söker sig till högskola ska öka.

PENDLING

Ungefär 4 000 av kommunens invånare pendlar från hemmet till en arbetsplats i en annan kommun. Något fler väljer Falkenberg som boendekommun och arbetar i annan kommun (pendlar ut) än de som gör tvärtom (pendlar in). Störst pendlingsutbyte har Falkenberg med Varberg.

Dit är pendlingsströmmarna ungefär lika stora åt båda håll. Nästan en tredjedel av utpendlarna åker längre än till grannkommunen till sitt arbete.

Om man bryter ner siffrorna till församlingsnivå framträder hur pendlingsmönstren varierar i olika delar av kommunen. I hela kommunen arbetar störst eller näst störst andel av den egna befolkningen över 16 år i hemförsamlingen eller i den riktning som pilarna i fig 1.5 anger.

En tydlig gräns mellan lokala arbetsmarknadsregioner framträder vid kommunens "midja". Alla församlingar söder om den streckade linjen i figuren har Falkenberg som arbetsort på första, andra eller tredje plats, medan *ingen* av församlingarna norr om denna har det. Kraftigt förbättrade kommunikationer medför att de lokala arbetsmarknadsregionerna blir bättre integrerade.

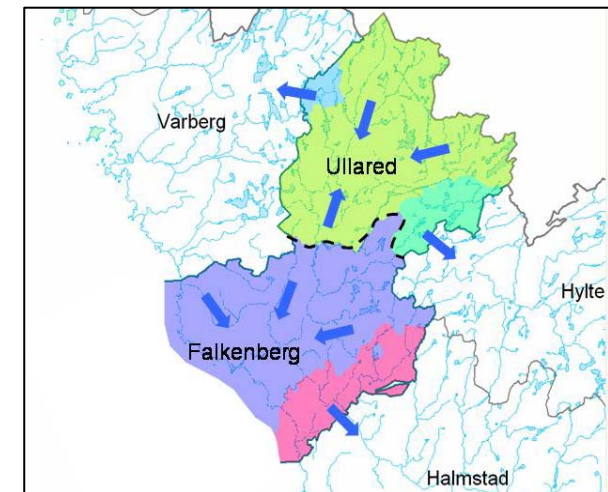


Fig 1.4 Pendlning 2007. Kartan visar vart man åker för att arbeta som huvudalternativ till arbete i den egna församlingen, och visar på en tydlig arbetsmarknadsgräns inom kommunen. Källa: bearbetad statistik från SCB.

Drivkrafter och trender i omvärlden

TRENDER SOM PÅVERKAR FALKENBERG

För att kunna planera och fatta kloka beslut inför framtiden är det viktigt att ta reda på vad som händer i omvärlden och försöka bedöma hur det kommer att påverka utvecklingen i kommunen och vilka utmaningar vi behöver ha en beredskap att möta. Genom att lyfta blicken och se utanför det egna närområdet kan vi ha bättre framförhållning och på så sätt i viss mån styra utvecklingen i den riktning vi önskar.

I *Program till Översiktsplan* beskrivs ett antal långsiktiga förändringsmönster i omvärlden som bedöms ha betydelse för Falkenbergs kommuns utveckling på lite längre sikt och ur ett samhällsbyggnadsperspektiv. Dessa är:

- Livsmiljöns betydelse ökar
- Ökat fokus på välbefinnande och hälsa
- Trygghetsbehovet ökar
- Konsumtion av upplevelser ökar
- Andel av befolkningen med utländsk bakgrund ökar
- Andelen äldre ökar, färre ska försörja fler
- De sociala klyftorna ökar
- Arbetsmarknadsregionerna växer
- Industrins villkor förändras
- Kunskap fortsätter att öka i betydelse
- Samhällsengagemanget ändrar karaktär
- Mediernas inflytande ökar men i nya former
- Ökade krav på kommunerna samtidigt som resurserna minskar
- Regionens betydelse ökar

- Klimatförändringarna ökar kraven på ansvarstagande
- Kraven på hållbara transporter och resande ökar
- Förnybara energikällor och energibesparing allt viktigare

Tre av dessa beskrivs lite närmare nedan, då de bedömts utgöra extra viktiga förutsättningar för Falkenbergs planering.

ARBETSMARKNADSREGIONERNA VÄXER

På trettio år har antalet lokala arbetsmarknader i Sverige nästan halverats. Arbetsresorna blir fler och längre. Benägenheten att byta bostadsort sjunker. Istället har människors möjligheter och vilja att pendla längre sträckor ökat, vilket brukar kallas för regionförstoring. **Pendlingsviljan minskar dock med tidsavståndet, och få är beredda att pendla mer än en timma till jobbet. Det innebär att platser med goda kommunikationer har lättare att attrahera invånare.** På en sådan plats, gärna med goda förbindelser med storstädernas arbetsmarknad, kan båda de vuxna i familjen arbeta, och man kan bo kvar även om man byter arbete. Den viktigaste faktorn för fortsatt regionförstoring är utbyggnaden av kollektivtrafiken.

Falkenberg påverkas inom de närmaste 10 åren framför allt av utbyggnaden av Västkostbanan (dubbelspår och tunnlar genom Göteborg, Varberg och Hallandsås) vilket leder till kortare resor och därmed högre integrering med Göteborgs- och Öresundsregionernas arbetsmarknader. I den mån kommunen uppfattas som attraktiv för boende kan dessa förändringar komma att leda till ett befolkningsmässigt trendbrott.

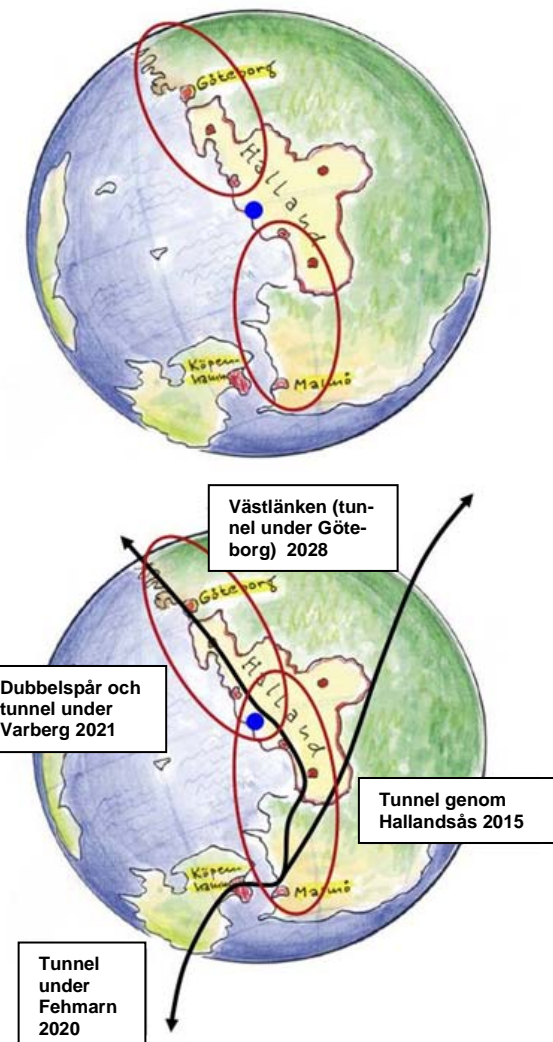


Fig 1.5 Arbetsmarknadsregionerna växer och påverkas framför allt av utbyggnaden av infrastrukturen. Fyra stora projekt påverkar Falkenbergs kommun de närmaste 10 åren. Siffrorna anger beräknat färdigställandeår. Underliggande "kartglob" från region Halland 2005. Halland ligger dessutom inom en tillväxtregion..

Befolkningstillväxten kan i ett sådant förväntas bli betydligt större än idag, troligtvis i nivå med Varbergs och Hallands, vars befolkning växer dubbelt så fort som Falkenbergs.

ÖKADE KRAV PÅ KOMMUNERNA SAMTIDIGT SOM RESURSERNA MINSKAR

Offentlig sektor ställs inför allt större krav på effektivisering från staten, medborgare, företag och samarbetspartners, samtidigt som det blir allt svårare att ta betalt via skattsedeln. Det handlar om ökade krav på brukarvänlighet, dialog och transparens, om utökade krav från staten genom nya lagar, om konkurrensutsättning och om krav från t.ex. Trafikverket och EU om medfinansiering i olika åtgärder och projekt. Större informationsflöde och snabbare förändringsprocesser ökar behoven av beredskap, snabba beslut och snabb information. Detta i sin tur kräver helhetssyn och tydliga långsiktiga strategier.

KRAVEN PÅ HÅLLBARA TRANSPORTER OCH RESANDE ÖKAR

Samtidigt som kommunikationernas betydelse ökar och rörligheten blir större, ökar medvetenheten om dess klimatpåverkan och kraven på hållbara transporter och ett hållbart resande. Utmaningarna blir bland annat att planera samhället för en effektiv kollektivtrafik där gena och snabba rutter kompletteras med pendlarparkeringar, infrastruktur för miljövänliga drivmedel, samt gång och cykelvägar vid viktiga knutpunkter och hållplatslägen. Mer gods behöver transporteras med hållbara transportmedel, till exempel järnväg eller sjöfart istället för med lastbil. Omlastnings-

Terminaler/kombiterminaler där olika trafikslag möts, spelar en viktig roll för att skapa flexibla och effektiva transportkedjor, där det mest miljövänliga transportmedlet används, till exempel tåg för huvudresan och lastbil i de båda ändarna.

Beslutade mål och strategier

HÅLLBARHET OCH TILLVÄXT

Som grund för översiktsplaneringen ligger regionens vision ”Halland - bästa livsplatsen” och dess strategier samt kommunens *vision och mål för perioden 2011-2014*.

Visionen för Falkenberg sammanfattas i uttrycket: *Vi växer för en hållbar framtid*, vilket förmedlar synsättet att växandet skall ses som något positivt förutsatt att det också är långsiktigt hållbart. Utifrån visionen har fem övergripande kommunala mål formulerats vilka handlar om: medborgare, verksamhet, ekonomi, medarbetare samt miljö och tillväxt.

Det finns en lång rad andra mål som är beslutade för kommunens verksamheter, och som inverkar på översiktsplanen. I programmet till översiktsplanen kan man läsa vidare om följande:

- Plan för den ekologiska hållbarheten
- Regionala miljömål
- Plan för hållbar energiomvandling
- Plan för social hållbarhet
- Bostadsförsörjningsprogram
- Näringslivsprogram
- Regional utvecklingsstrategi - Halland bästa livsplatsen

Hur kommunfullmäktiges vision och mål inverkar på översiktsplanen

- Tillväxt ska främjas på ett sätt som är långsiktigt hållbart
- Arbetet med översiktsplanen ska ge utrymme för engagemang, deltagande och påverkan kring planeringen
- Planeringen ska verka för blandade bbyggelsemiljöer av hög kvalitet och med goda och likvärdiga möjligheter till god hälsa.
- Planeringen ska värna alla människors lika värde och motverka diskriminering
- Planeringen ska verka för god tillgänglighet till kommunal service som motsvarar brukarnas behov till långsiktigt hållbara kostnader
- Planeringen ska värna naturmiljön och dess långsiktiga reproduktionsförmåga, vilket ska balanseras mot tillväxt- och utvecklingsbehov
- Planeringen ska stödja ett energieffektivt samhälle och fortsatt utveckling och produktion av förnybar energi
- Planeringen ska verka för attraktiva boendemiljöer med höga krav på hållbarhet

PROGRAMSTRATEGIER

Med utgångspunkter från förutsättningar i kommunen och i omvärlden, och från beslutade mål, har *fem huvudstrategier* för samhällsbyggandet formulerats i programmet till översiktsplanen, antaget av kommunstyrelsen juni 2011. Dessa strategier har varit utgångspunkt för det fortsatta arbetet med översiktsplanen, och presenteras i kapitel 2.

Scenarier och målsättning för bebyggelseutvecklingen

Historiskt sett har Falkenberg haft en befolkningsökning på ca 0,6% per år. Under 1990-talet var befolkningsökningen uppe i nästan 1,5% och detta var en följd av en rad samverkande faktorer. Det byggdes många nya bostäder (staten subventionerade bostadsbyggandet med räntebidrag och förmånliga lån) och efter avregleringen av kreditmarknaden 1985 var det också lätt att låna pengar till fastighetsköp.

I Falkenbergs kommun styrdes under denna period medvetet bostadsbyggandet till landsbygden. Befolkningen ökade stadigt under flera år, men när finans- och fastighetsmarknaderna kollapsade under 1990-talets början märktes det snabbast på landsbygden. I slutet av 90-talet var landsbygdens befolkning, trots alla nybyggda bostäder, tillbaka på samma nivå som i början av 80-talet, samtidigt som tätortens folkmängd ökat. De senaste tjugo åren har det byggts mycket få nya bostäder på Falkenbergs landsbygd. Bankerna är försiktiga med lån till bostäder utanför tätorterna. Handelns utveckling till alltmer stordrift har också lett fram till att t. ex. dagligvarubutikerna och varubussarna minskat från 28 respektive 7 till idag totalt 7 dagligvarubutiker i kommunen.

Hur befolkningsutvecklingen ser ut i framtiden kan vi idag bara ana. Den hänger samman med hur förutsättningarna i omvärlden och i kommunen förändras, men också hur kommunen väljer att satsa och påverka sina förutsättningar.

Befolkningstillväxten är alltså beroende på åtgärder som gör Falkenbergs kommun attraktiv som boendekommun. Åtgärder som bra boendemiljöer, arbetstillfällen, goda pendlingsförutsättningar (infrastruktursatsningar), attraktiv stadsmiljö, trygghet, hög kvalitet på skola och omsorg, förutsättningar för en aktiv fritid med mera.

I översiktsplanen föreslås en satsning i knutpunkter, serviceorter och noder, se strukturbild sid. 24. Detta innebär att utvecklingen med en minskad befolkning i för exempelvis Ullared måste brytas och en tillväxt i befolkningen därstimuleras. Detta kräver aktiva åtgärder som styrning av handel, byggande av attraktiva bostäder samt satsningar på kommunikation m.m..

MÅLSÄTTNING

Kommunens målsättning är att befolkningen i slutet av planperioden (2030) ska ha vuxit till ca 50 000 invånare .

Hur detta kan te sig kan beskrivas i olika scenarier och nedanstående scenarier bygger på en framskrivning av tillgänglig statistik och målsättningen att Falkenberg ska växa.

HUVUDSCENARIO – 8 000 NYA FALKENBERGARE

Kommunens målsättning är att befolkningen i slutet av planperioden (2030) ska ha vuxit till 50 000 invånare vilket förutsätter tillväxttakten på befolkningen successivt ökar till ca 1,2 % år 2030. Tillväxten ska också helst ske med en jämn och stadig ökning vilket ger möjlighet för en bra planering.

Detta är översiktsplanens huvudscenario, och hänger samman med aktiva åtgärder för att göra Falkenberg attraktiv som boendekommun, att planerade infrastruktursatsningar genomförs samt en positiv verksamhetsutveckling i kommunen. Enligt huvudscenariot får kommunen en befolkning på cirka 48 900 år 2030, och genom satsningar i stråk, knutpunkter och noder, en tillväxt i alla kommundelar på mellan 4 och 27 % på 20 år, se tabellen i figur 1.6.

ALTERNATIV- OCH NOLLSCENARIO

Det alternativa scenariot är att befolkningsutvecklingen ligger kvar på dagens, ur ett halländskt perspektiv lite mer blygsamma, ökningstakt. I detta scenario, liksom i huvudscenariot, väljer kommunen att aktivt styra bebyggelseutvecklingen i enlighet med strategierna, strukturbilden och översiktsplanens intentioner, vilket ändå ger en tillväxt i alla kommundelar.

Planens så kallade noll-alternativ beskriver ett hypotetiskt scenario där befolkningen ökar som idag, men att man väljer bort att aktivt styra utvecklingen i enlighet med översiktsplanens intentioner och istället låter marknaden sköta lokaliseringen av ny bebyggelse. En framskrivning av dagens utveckling alltså.

I både alternativ- och i nollscenariot får kommunen en befolkning på cirka 46 400 år 2030, men med olika spridning över kommundelarna.

Det alternativa scenariot innebär att alla kommundelar ökar sin befolkning mellan 2 och 19 % till år 2030. Nollalternativet däremot innebär att befolkningsutvecklingen under 20 år fortsätter att öka mycket i Falkenbergs stad och på Kusten, måttligt i Mellanbygden, inget i Ullared och att befolkningen fortsätter att minska i Inlandet, se tabellen i figur 1.6.

BOSTADSFÖRSÖRJNING M.M.

Om befolkningen ska kunna växa med 8 000 invånare till 2030, behöver bland annat närmare 3 600 bostäder tillskapas i bra lägen nära kommunikationer. Detta kan ske genom ny- och ombyggnation, permanentning av fritidshus och genom att stora hus frigörs för större familjer genom flyttkedjor när mindre bostäder byggs.

Kommunen har idag planberedskap genom färdiga och pågående detaljplaner motsvarande cirka 2 300 bostäder. I översiktsplanens områden för blandad bebyggelse finns plats för 2 000-3 000 bostäder (440 hektar) beroende på med vilken täthet man bygger. Genom att förstärka och bygga tätare i befintliga strukturer i staden och i stråkens knutpunkter, serviceorter och noder kan ytterligare uppskattningsvis 700-800 bostäder rymmas.

Eftersom de byggrätter som finns i färdiga och pågående detaljplaner framför allt finns i staden och i kustnära lägen, är det viktigt att ha en beredskap för behov av planläggning i framför allt Ullared. Detta för att möta behoven i huvudscenariot. För att uppnå önskad omfördelning av tillväxten, så att befolkningsökning kan ske i Ullared, så bör man också satsa på att vidmakthålla servicen till Ullared.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 2010-2013, som bygger på dagens befolkningstillväxt, behöver cirka 150 nya bostäder byggas varje år. Enligt översiktsplanens huvudscenario bör denna siffra vid planperiodens slut ha ökat till 300.

Målsättningen med den ökande befolknings-tillväxten ställer även krav på utbyggnad av skolor, äldreboenden och annan service.

| | befolkn 2000 | befolkn 2010 | andel av tillväxt | HUVUD- SCENARIO | andel av tillväxt | befolkn 2030 | antal nya bostäder | ALTERNATIV- SCENARIO | andel av tillväxt | befolkn 2030 | antal nya bostäder | NOLL- SCENARIO | andel av tillväxt | befolkn 2030 | antal nya bostäder |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| FALKENBERGS STAD | 22 004 | 24 092 | 95% | 27% | 83% | 30 645 | 2 979 | 19% | 83% | 28 561 | 2 031 | 21% | 95% | 29 210 | 2 326 |
| KUSTEN | 4 072 | 4 273 | 9% | 8% | 4% | 4 615 | 155 | 5% | 4% | 4 508 | 107 | 12% | 9% | 4 766 | 224 |
| MELLANBYGDEN | 7 287 | 7 367 | 4% | 8% | 8% | 7 956 | 268 | 5% | 8% | 7 771 | 184 | 3% | 4% | 7 563 | 89 |
| ULLAREDS SAMHÄLLE | 789 | 791 | 0% | 27% | 3% | 1 005 | 97 | 19% | 3% | 945 | 70 | 1% | 0% | 796 | 2 |
| INLANDET (ej Ullared) | 4 664 | 4 484 | -8% | 4% | 2% | 4 643 | 72 | 2% | 2% | 4 592 | 49 | -10% | -8% | 4 043 | -200 |
| FALKENBERG | 38 817 | 41 007 | 100% | 19% | 100% | 48 864 | 3571 | 13% | 100% | 46 377 | 2 441 | 12% | 100% | 46 377 | 2 441 |

Fig 1.6 Alternativa scenarier för befolkningsutveckling (feta siffror) och behov av nya bostäder (beräknat på 2,2 personer per bostad). Huvudscenariot är beräknat på en genomsnittlig befolkningsökning med 0,6 per år i början av planperioden, succesivt upptrappad till 1,2 % per år 2030. Till Falkenbergs stad räknas här Falkenbergs, Skrea, Stafsinge (90%) och Vinberg-Ljungby (30%) församlingar, till Kusten räknas Morups (75%), Stafsinge (10%) och Susedalens (50%) församlingar, till Mellanbygden Vessige, Morups (25%), Susedalens (50%) och Vinberg-Ljungby (70%) församlingar, till Ullareds samhälle tätorten, och till Inlandet räknas Ullareds församling minus tätorten, samt Okome, Gällareds, Krogsereds, Gunnareds, Fagereds, Källsjö och Älvsereds församlingar. Observera att även om siffrorna ser exakta ut, så är beräkningen grov. Underlag: statistik från SCB samt Kerabs befolkningsframskrivning för Falkenberg 2012-09-18.



2 Strategier och strukturbild

2 STRATEGIER OCH STRUKTURBILD

En viktig förutsättning för att uppnå det övergripande målet: Vi växer för en hållbar framtid är att fullfölja de fem strategier som togs fram i programskedet, följa strategiernas planeringsinriktningar och att bygga kommunen utgående från strukturbilden. Till de fem strategierna är också de planeringsinriktningar som tidigare fanns i del II kopplade.

Strategier- planeringsinriktningar

Strategi 1 - Planera för en hållbar samhällsutveckling

Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Kommunen ska vara attraktiv både idag och i framtiden, och måste därför utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljö och med de människor lever och verkar i kommunen. Allt byggande ska anpassas så att miljöpåverkan och riskfaktorer minimeras.

Social miljö:

- Ta in det sociala perspektivet tidigt i planeringen, för att motverka etnisk-ekonomisk- och ålderssegregation. Bedömning ur socialt perspektiv bör övervägas.
- Arbeta med dialog och invånarinflytande i planeringsprocesserna.
- Planera för såväl spontana och planerade möten i offentliga och privata miljöer.

- Förstärk de fysiska sambanden i staden och kommunen. Det kan åstadkommas genom att bygga ihop olika stadsdelar och överbygga barriärer i form av större vägar m.m. Även underlätta kontakter mellan tätorter.

- Öka den fysiska tillgängligheten i samhället som helhet.

Bebyggelse/boende:

- Förstärk den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter, serviceorter och noder, genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt. Orts- och områdesanalys kan vara ett viktigt redskap.
- Planlägg för sammanhållen bebyggelse enbart i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service.
- Fördelningen mellan lägenheter i flerbostadshus och småhus behöver uppmärksammas men även olika typer av boendeformer för olika boendegrupper (äldre, unga, funktionsnedsatta e.t.c.).
- Kommunens demografiska underlag behöver kontinuerligt utvecklas.

Verksamheter:

- Besöksnäringen stärks genom prioritering av natur- och friluftsvärden, den allmänna tillgängligheten till havet och vildmark samt tillgång till tysta miljöer.
- Skapa renodlade men ändå yteffektiva verksamhetsområden för störande eller ytkrävande verksamheter med goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter och som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. Minimera andelen hårdgjord yta.
- För en levande bebyggelsemiljö kan mindre störande verksamheter, ex tjänsteföretag, med fördel planeras in i blandad bebyggelse. Dessa kan också placeras vid trafikleder som buffert för bakomliggande bostäder.
- Dra nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter och ställ krav på utformning.
- Använd respektive verksamhetsområde för det som det är mest lämpat för och verksamheterna ska lokaliseras så att behovet av transporter av material och människor minimeras.
- **Täktverksamhet.** Elva områden pekas ut som *möjliga utredningsområden* (prövning krävs) för framtida materialtäkter för naturgrus och fem områden för krossberg. Det är dock av vikt ur ett hushållningsperspektiv att nyttja befintliga täkter före man öppnar upp nya.

- Vid tänkt nyetablering av täkt i Vastaddalen och avvägning mellan riksintresse enl 4 kap. miljöbalken och miljöbalken 3:7 (riksintresse värdefulla ämnen) ska hushållningsbestämmelserna överväga och riksintresset för värdefulla ämnen stå tillbaka. Hushållningsbestämmelserna gör det olämpligt för nyetablering av täkter i området.
- Vad det gäller befintlig täkt med tillstånd i Vastaddalen så föreslås att denna prövas restriktivt vad det gäller förlängning. Vid eventuell prövning för utvidgning rekommenderas avslag.
- **Jordbruksmark.** Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ till lokalisering saknas.
- På jordbruksmark i kommunen i bördighetsklass 6 och över prövas annan användning restriktivt.
- Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nyttja marken för annan användning.
- Punkterna ovan angående jordbruksmark är överordnat det som står i respektive fördjupad översiktsplan.
- **Vindbruk.** Vid all etablering av vindkraft gäller kommunens vindbruksutredning tillsammans med de avvägningar som gjorts i ÖP 2.0.

Natur- och kulturlandskap:

- Kommunen bör medverka till att bevara, levandegöra och utveckla kulturmiljöer t. ex. genom riktlinjer. De kulturmiljöer vi planerar för idag blir morgondagens kulturarv.
- Identifierade och utpekade kulturvärden ska särskilt beaktas vid myndighetsbeslut. Kommunen bör i övrigt bidra med information och stöd till enskilda.
- Områden utpekade att ha särskilt höga värden för naturvården (mark och vatten) ska så långt som möjligt undantas från exploatering och negativ påverkan.
- Åtgärder som kan innebära påtaglig skada på ekologiskt särskilt känsliga områden eller i livsmiljöer för hotade arter tillåts inte.
- Stora opåverkade områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan ändra områdets karaktär.

Vatten:

- Kommunens VA-policy och kommande VA-plan med tillhörande dokument ska följas.
- Planläggning i områden med högt grundvattenstånd ska undvikas.

Miljö- och riskfaktorer:

- Riskidentifiering ska genomföras vid uppdatering av kommunens risk- och sårbarhetsanalys och detta integreras i den rullande översiktsplaneringen.

- Byggnad inom identifierade riskområden för översvämningar, höga flöden, erosion och skred bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras.
- Placering av nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält ska undvikas.
- Klimatanpassningsstrategi bör tas fram.
- Trygghetsinventeringar bör fortsätta och erfarenheterna integreras bättre in den fysiska planeringen.
- Vid exploatering av industriområden eller andra från brandsynpunkt jämförbara områden, ska alltid brandvattenförsörjning tillgodoseas.

Strategi 2 – Satsa på hållbara person- och godstransporter

Transporter med bil och lastbil ökar både genom kommunen och till och från olika destinationer i kommunen. En ökad trafik skapar trängsel, försämrad luftkvalitet och ger en negativ miljöpåverkan på framför allt klimatet. Det är därför viktigt att planera så att trafikmängderna minimeras och så långt som möjligt kan ske på ett hållbart sätt, t.ex. från väg till järnväg och från egen bil till kollektivtrafik eller cykel.

- Utveckla kollektivtrafikstråken tillsammans med Region Halland. Prioriterat är snabba linjer med hög turtäthet.
- Prioritera tillgänglighet till kollektivtrafik och samla ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken.
- Trafikplan för Falkenbergs stad antas och den ska följas.
- Ta fram strategisk plan för utvecklingen av gång- och cykeltrafik för hela kommunen.
- Utred utbyggnadslägen för omlastningsterminal, samt förutsättningarna för industrispår till befintliga och större planerade områden för transportintensiva verksamheter. Under tiden kvarstår föreslagen dragning via Smedjeholm.
- Verka för snabb utbyggnad av väg 153 och 154.
- Utred förutsättningarna för miljövänlig gods- och persontrafik till betydande verksamheter och besöksmål, t.ex. GeKås i Ullared.

- Arbeta aktivt med att styra trafikanternas attityder och beteenden så att biltrafikutvecklingen dämpas.

Strategi 3 – Förstärk Falkenbergs stad

Falkenbergs stad är en viktig motor i kommunen och har goda förutsättningar att utvecklas och ta emot fler människor och företag. Staden har under de senaste hundra åren brett ut sig kraftigt på omgivande jordbruks- och naturmarker med nya bostads- och industriområden, service- och vägområden. Ju mer utbredd staden blir desto mer gator och annan infrastruktur behöver byggas och desto längre blir det att ta sig till fots eller med cykel. En gles stad är också svår att försörja med kollektivtrafik. Staden behöver därför växa genom att befintlig bebyggelse kompletteras och förtätas, samtidigt som viktiga värden i staden värnas.

- Arbeta aktivt med att förstärka Falkenbergs stads attraktivitet som servicecentrum, verksamhetsort, besöksort och boendeort i en växande arbetsmarknadsregion.
- Förtäta bebyggelsen för att nå ökad närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser, för att underlätta kollektivåkande och cykling och för att nyttja tekniska försörjningssystem effektivare. Detta utan att småstadens kvaliteter går förlorade.
- Komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfalden och skapa en levande bebyggelsemiljö. Sträva efter blandning av bostäder med olika byggnadsålder, upplåtelseformer och prisklasser.
- Samlokalisera bostäder och arbetsplatser som inte stör varandra.

- Bevara och utveckla stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet. Skapa goda livsmiljöer genom utveckling av närrecreation och mötesplatser av god kvalitet och tillgänglighet.
- Handelspolicyn ska följas.

Strategi 4 – Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen

Falkenbergs kustområden är attraktiva för friluftsliv, semesterboende och åretruntboende. De är en viktig resurs för kommunens utveckling och exploateringsstrycket är stort. Här finns också stora natur- och landskapsvärden. Längs hela kusten gäller hushållningsbestämmelser som begränsar den lagliga rätten att bygga här, till förmån för det rörliga friluftslivet. När ny bebyggelse kommer till som små öar på kustens jordbruksmarker blir dessa svårare att bruka, det öppna kustlandskapet splittras sönder, biltrafiken ökar och det blir svårt att ordna hållbara vatten- och avloppslösningar. För att de kvaliteter som gör kusten attraktiv och värdefull inte ska gå förlorade, behöver dessa värden värnas och kompletterande bebyggelse styras till lägen där det redan finns bebyggelse och där service och kollektivtrafik lättare kan samordnas.

- Ta hänsyn till stora obebbyggda landskapsrum, bland annat genom att bostadsbebyggelse i det öppna kustlandskapet undviks helt, så att områden värdefulla för jordbruk, natur- och kulturvård och rekreation skyddas (landskapskilar)
- Utveckla attraktiva områden för bostäder och arbetsplatser i kustnära lägen genom att ta tillvara specifika förutsättningar och stärka befintlig bebyggelsestruktur. På så sätt skyddas samtidigt viktiga natur-, kultur- och friluftsvärden. "Bygg bakom befintlig bebyggelse"
- I områden där MB 4, hushållningsbestämmelser, gäller sak vidare en diskussion med länsstyrelsen om var gränsen för "Hallandskusten" bör gå.

- Styr exploatering till noder och serviceorter, i anslutning till befintlig bebyggelse eller som förtätning där förutsättningar för hållbara VA-, cykel- och kollektivtrafiklösningar är påvisat goda.

Strategi 5 – Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden

Falkenbergs inland har stor potential för boende och besökare. Här finns ett rikt natur- och kulturlandskap, många vackra sjöar och dalgångar, och tätorter och bygder där man känner varandra och hjälps åt. Här finns mängder av små och medelstora företag och i Ullared finns Skandinavien största besöksmål och gott om arbetstillfällen och service. Ändå har inlandet svårt att öka sin befolkning och många orter och bygder avfolkas sakta men säkert. Bristande kommunikationer gör avstånden längre än nödvändigt, och många, särskilt de unga, väljer att bosätta sig någon annanstans. När man sen bildar familj och vill flytta tillbaka blir det svårt att hitta bostad och att få lån till att bygga nytt.

- Förstärk Ullared som knutpunkt för hela inlandet och som boendeort.
- Stöd kompletterande bebyggelse i tät- och småorter, som tar vara på områdenas specifika förutsättningar och är anpassad till ortens struktur, karaktär, skala, natur, kultur och värden för friluftsliv.
- Kommunens LIS-utredning har identifierat lämpliga lägen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Inom dessa områden gäller dock vanliga krav vad det gäller detaljplaneläggning och bygglov. Vidare ska inte heller strandskyddets syften äventyras.

- Underlätta för byggande i inlandet och mellanbygden på attraktiva platser i noder, serviceorter och i knutpunkt Ullared. Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering av viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljplaneläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).
- Verka för kraftigt förbättrade kommunikationer i form av vägstandardhöjning, bredbandsutbyggnad, förbättrad infrastruktur för miljövänliga drivmedel och förstärkt kollektivtrafik i olika former. Till kollektivtrafiken kopplas nya pendelparkeringsplatser för cykel och bil.
- Verka för att ny bebyggelse förbättrar möjligheterna att samordna och utveckla kollektivtrafik och/eller samåkning, samt kommunal och kommersiell service.
- Arbeta aktivt för en fortsatt bredbandsutbyggnad i kommunen. Kommunens Bredbandsstrategi ska följas.

Strukturbild

Ambitionen med struktur bilden är att skapa en stark kommunstruktur som drar nytta av de specifika förutsättningarna för tillväxt där potentialen finns. Dessa platser kan därigenom växa långsiktigt samtidigt som det stärker de övriga delar av kommunen. Allt för att skapa förutsättningar för att upprätthålla hög kvalitet på servicen och att hela Falkenbergs kommun ska kunna leva.

De specifika förutsättningarna varierar utifrån olika geografiska delområden i kommunen. *De prioriterade stråken* handlar om att samordna planeringen för bebyggelseutveckling, kollektivtrafik och andra kommunikationer samt kommunal service så att dessa stärker varandra.

Det ömsesidiga och ökande beroendet mellan olika delar av världen som följer med globaliseringen, och den ständigt pågående urbaniseringen, har resulterat i att inte bara landsbygden, utan även mindre städer och tätorter, tappar folk till de stora tillväxtregionerna. De starka regionerna växer medan de svaga regionerna krymper och den viktigaste tillväxtfaktorn blir närhet och snabba förbindelser till dessa starka regioner.

Falkenbergs utveckling och förmåga att upprätthålla hög service till sina invånare är på så sätt i hög grad beroende av hur väl integrerade vi lyckas bli med framför allt Göteborgsregionen, men också med Öresundsregionen. Folk behöver kunna ta sig dit jobben finns och de lokala företagen behöver ha tillgång till kvalificerad arbetskraft för att kunna utvecklas i kommunen. På samma sätt är Falkenbergs mindre orter och landsbygd beroende av tillväxten i Falkenbergs stad.

Avgörande för att nå en hög integrering med tillväxtregionerna är bra kommunikationer både mellan regionerna och mellan olika delar av kommunerna. Det regionala samarbetet och förmågan att tänka förbi kommungränserna i planeringen blir också allt viktigare.

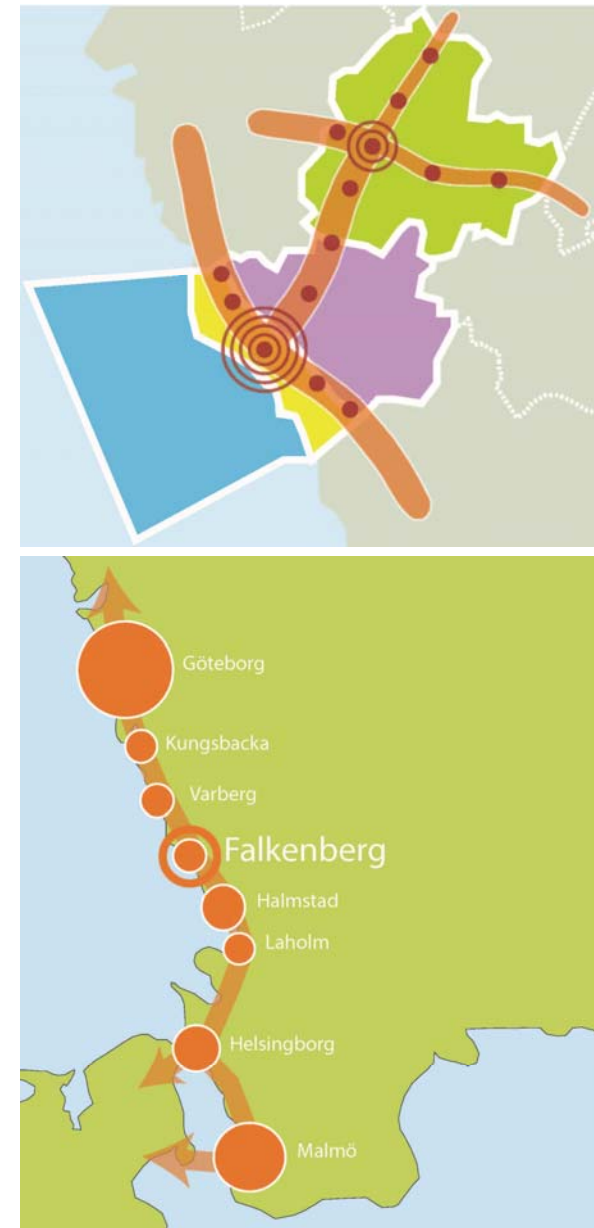
GEOGRAFISKA DELOMRÅDEN

Utifrån de fem strategierna kan man identifiera en geografiskt indelad struktur där de olika delarnas karaktärer och utvecklingsförutsättningar kan lyftas fram. Falkenberg består av en mångfald av landskap och miljöer, som alla har sina specifika egenskaper och förutsättningar: från *Havet* och *Kusten*, via den jordbrukspräglade *Mellanbygden* till det varierade skogslandskapet i *Inlandet*.

Kusten är mycket attraktiv för fritids- och fastboende, för turismen och för friluftslivet. Här finns många motstridiga intressen och det är en utmaning att balansera bevarandevärden med exploateringsvärden.

Idag sker den övervägande delen (uppskattningsvis 90-95 %) av all exploatering väster om E6, dvs i kustnära lägen och i Falkenbergs stad, områden som utgör bara ca 15 % av kommunens yta. Men även andra delar av kommunen har stor outnyttjad potential för boende och verksamheter.

Fig 2.1 Överst en schematisk struktur bild för Falkenberg som visar kommunens delområden och huvudprincipen för stråk, knutpunkter och noder. Den nedre bilden visar Falkenbergs läge i västkuststråket mellan Göteborgs- och Öresundsregionerna.



Många orter i *Mellanbygdens* kulturlandskap ligger mycket strategiskt i förhållande till kommunikationer och arbetsplatser och bör ha stora möjligheter att attrahera inflyttare.

På samma sätt ger *Inlandets* karaktärsstarka bygger unik tillgång till ett individualiserat och naturnära boende. Få inlandsområden har så stora resurser i form av service och arbetsplatser som Falkenbergs inland. Genom att satsa på snabba och effektiva kommunikationer, både fysiskt och digitalt, skapas ökade förutsättningar att bosätta sig här, och samtidigt ha kvar tillgången till de större arbetsmarknadsregionerna och/eller bedriva verksamhet på distans.

PRIORITERADE STRÅK

Inom kollektivtrafikplaneringen har stråkplanering blivit ett vedertaget arbetssätt. Detta avspeglas också i det långsiktiga trafikförsörjningsprogrammet för Halland som Region Halland tagit fram, se referenser och figur 2.2. Där utgår planeringen av kollektivtrafik från att utveckla trafiken i starka stråk, för att öka turutbudet och snabba upp resorna där det finns en stor potential för ökat resande. I de starka stråken planeras även för förbättringar av infrastrukturen för kollektivtrafiken.

I strukturbilden finns ett antal prioriterade stråk identifierade där snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Grundläggande för strukturbildens stråk är transporten av framför allt människor, men även gods, mellan olika målpunkter. Detta eftersom transporterna är viktiga för att det samhälle vi vill leva i ska fungera, se figur 2.3.



Fig 2.2 Region Hallands stråkbild

Genom att styra bebyggelseutvecklingen till de stråk som har bäst förutsättningar för ökat kollektivresande, kan ett stornät med snabba och effektiva vägar, busslinjer och bredband skapas, vilket ökar tillgängligheten och möjligheterna i till ökat boende i hela kommunen.

Idag är det en självklar del av vår vardag med möjligheten att välja arbetsplats, att kunna ta sig dit snabbt. Dessutom att kunna resa och uppleva olika saker och att kunna ha en stor valfrihet att köpa saker från hela världen är.

I Falkenberg är stråken längs kusten och över Ullared prioriterade som huvudstråk för kollektivtrafiken i regionens stråkbild, se figur 2.2.

KNUTPUNKTER, SERVICEORTER OCH NODER

I översiktsplanens stråk föreslås, utöver en utbyggnad av kollektivtrafik, också en ökad satsning på bebyggelse för bostäder och verksamheter i utpekade *knutpunkter*, *serviceorter* och *noder*. Detta för att öka underlagen för kollektivtrafik, vägstandardhöjningar, digital nätutbyggnad och annan service.



Knutpunkt

Falkenbergs stad och Ullared räknas som de *strategiska knutpunkterna*. Utvecklingen av Falkenbergs stad är utgångspunkten för utvecklingen i kommunen. Över hälften av kommuninvånarna bor i staden och tillväxt i staden stärker hela kommunen. Till Falkenbergs stad räknas i detta sammanhang Falkenberg, Skogstorp, Vinberg, Vinbergs kyrkby, Skrea och Ringsegård. Detta är samma område som omfattas av Delöversiktsplanen för centralorten. Här bör full kommunal service finnas inom alla områden.

Ullareds samhälle är också en viktig knutpunkt. Den har mycket stor betydelse för utvecklingen i kommunen, både som servicecentrum, arbetsplatscentrum och med stor potential för ett ökat boende. Ullared är också viktig som centrum för inlandet, och här bör i det närmaste all service finnas tillgänglig.



Serviceort

Av övriga orter räknas fyra som *serviceorter*; Ätran, Vessigebro, Glommen och Slöinge. Dessa orter har stor potential att kunna växa snabbare utifrån kommunikationsläge, service (kommunal och kommersiell) och företagandet på bygden. I dessa orter ska en omfattande service finnas.

Nod
 9 orter utgör *noder* och dessa är Älvsered, Fegen, Köinge/Okome, Ljungby/ Bergagård, Årstad, Heberg, Ugglarp/ Långasand, Långås och Morup. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse, skapa bättre förutsättningar för bibehållen service.

Med genomtänkta länkar till samtliga stråk, i form av parkeringar, cykelvägar och kompletterande kollektivtrafik, förstärks tillgången till kommunikationer och service inte bara i själva stråken utan också i dess omland.

I *övriga delar* av kommunen är det redan idag svårt att upprätthålla kommunal och kommersiell service. Här bör nya koncept utvecklas, till exempel mer mobila och flexibla serviceformer, på samma sätt som till exempel bokbussar och skolskjutsar fungerar idag.

Kommunen har begränsade möjligheter att påverka utbudet av kommersiell service på en ort. I en tid då mycket service centraliseras, och vi har svårt att behålla till exempel mataffärer och postservice i mindre orter, kan stråkstrukturen ge stöd till företaga re att våga etablera sig. Givetvis kan prioriteringen även leda till att en viss service inte ser en framtid i de orter där de idag finns, men då stråken täcker in de större orterna i kommunen bör avståndet till service ändå bli acceptabelt för flertalet medborgare.

Målet är att skapa underlag för upprätthållande av service i ett antal orter, som ett alternativ till att den försvinner helt och hållet utanför knutpunkterna.

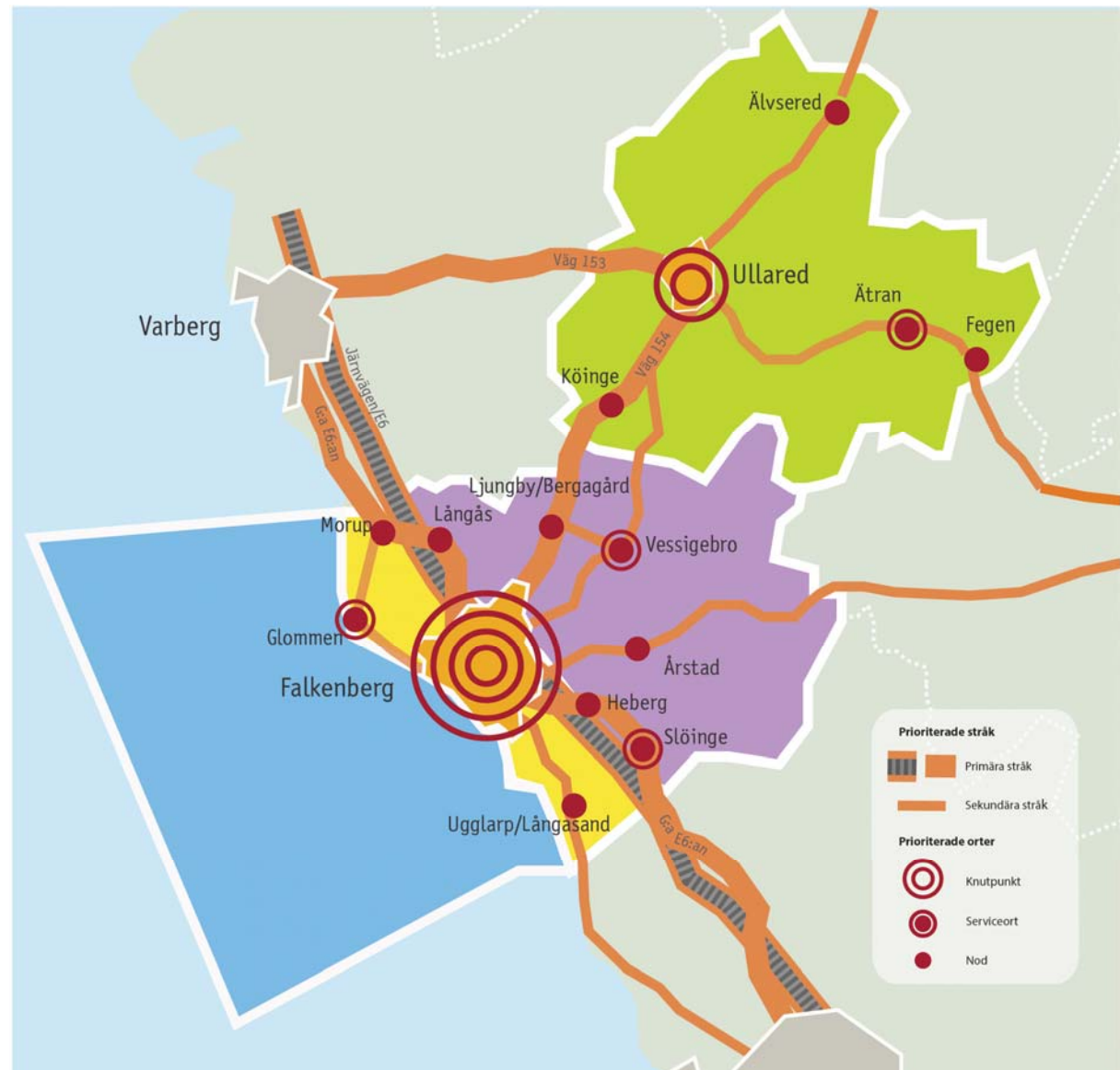


Fig 2.3 Den detaljerade strukturbilden för Falkenberg illustrerar geografiska delområden, föreslagna prioriterade och sekundära stråk, och knutpunkter, de fyra serviceorterna och noder inom dessa.

3 Mark- och vattenanvändning



3 MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

I kapitel 1 redovisas de mål och strategier som översiktsplanen grundas på, och i kapitel 2 kopplas dessa samman med strukturbilden, som är den övergripande utbyggnadsstrategin för kommunen. I detta kapitel och på tillhörande kartor redovisas vilka fysiska uttryck strategier och strukturbild får för markanvändningen. Underlagen för avvägningar som görs här kan man läsa mer om i översiktsplanens del II, där olika tematiska fokusunderlag redovisas.

Redovisning av mark- och vattenanvändningen

I den kommunövergripande översiktsplanen ska grundragen för användningen av mark- och vattenområden i kommunen redovisas. Denna är till sin natur översiktlig och principiell, medan den mer detaljerade markanvändningen successivt kommer att redovisas i fördjupningar av översiktsplanen, programstudier och detaljplaner.

Översiktsplanens inriktning visar tydligt på en utbyggnad i kommunen som inriktas mot komplettering och förtätning i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder, det vill säga i den del av den befintliga bebyggelsestrukturen där god försörjning med kollektivtrafik finns eller har bra utbyggadsförutsättningar.

REDOVISNING PÅ KARTAN

Eftersom övervägande utbyggnad föreslås ske genom komplettering och omvandling i redan bebyggda områden kan mindre kompletteringar inte detaljerat utläsas ur kartorna. Tanken är inte heller att kartorna ska medge någon detaljerad tolkning av föreslagna områdesgränser, eftersom dessa kommer att definieras i den fortsatta planeringen.

Rekommendationer är ställningstaganden till hur kommunen i översiktsplanen förhåller sig till mark- och vattenanvändningen. Dessa grundar sig på kommunala ställningstaganden i olika beslut och på tillämpningar av lagar och på rekommendationer från andra myndigheter.

De generella rekommendationerna är inte bundna till utpekade områden, utan gäller övergripande för hela eller delar av kommunen, vid prövning av bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan och som underlag då detaljplaner upprättas. Rekommendationerna för specifikt mark- eller vattenområde, däremot gäller endast för specifika områden.

De rekommendationer som redovisas i kartan har en kartsymbol och en bokstavskombination före beteckningen.



Fig 3.1 Karta med generella rekommendationer för hela kommunen.

Rekommendationer för hela kommunen

G1 Prövning av ny bebyggelse

Utbyggnad inom tätorter och verksamhetsområden ska i första hand prövas genom detaljplaneläggning. Enstaka bebyggelse kan prövas särskilt genom bygglov, förutsatt att de inte utgör hinder för samhällsutvecklingen.

G2 Prövning i områden utanför detaljplan

Lämplighetsbedömning. I de fall nytillkommande bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan, ska lokaliseringssprövning ske utifrån allmän lämplighetsbedömning enligt PBL 2 kap. i beslut om förhandsbesked eller bygglov i bygglovsnämnden. Vid lokaliseringssprövningen ska, förutom rekommendationerna i denna översiktsplan, också beaktas allmänna intressen som möjligheten att lösa tillfart, vatten- och avlopp etc., liksom också att byggnader utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen och så att de inte medför fara eller olägenheter för omgivningen.

Fastighetsbildning. Enligt fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inte ske som kan försvåra en lämplig användning av marken, förhindra lämplig senare planläggning eller föranleda olämplig bebyggelse. Fastighetsbildning för nya hus sker i normalfallet med lämplighetsprövningen som grund och efter prövning i detaljplan eller positivt förhandsbesked från bygglovsnämnden.

Enskilda VA-anläggningar. Utsläpp av avloppsvatten räknas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Huvudregeln är därför att tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning. I de fall en lokaliseringssprövning i ett område där kommunalt VA saknas, utmynnat i ett positivt förhandsbesked ska enskild vatten- och avloppsanläggning utföras efter anvisningar i beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillämpar Naturvårdsverkets allmänna råd om små avloppsanläggningar för spillvatten i arbetet med avlopp från enskilda hushåll.

G3 Bebyggelsemiljöns kvaliteter

Socialt perspektiv. De sociala aspekterna bör tas in i planeringens tidiga skeden, och aktiv samverkan ske med andra förvaltningar (social- och barn- och utbildningsförvaltningarna). Kunskapen om de vardagliga behoven hos olika grupper i samhället bör öka genom en utvecklad dialog, undersökningar och statistik användning, och den offentliga miljön liksom behovet av attraktiva mötesplatser bör uppmärksammas. Sociala konsekvensbedömningar bör övervägas i detaljplaner. Läs vidare i del II, kap 1.

Grönområde. Tillgång till goda grön- och rekreationsområden i bostädernas närhet ska säkras vid planering och utbyggnad av nya områden och då staden kompletteras med ny bebyggelse inom den befintliga strukturen. Värdefulla grönområden och stråk ska bibehållas och utvecklas. Borttagna värden ska kompenseras så att kvaliteterna bibehålls. Läs vidare under del II, kap 6.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. För *all bebyggelse* gäller varsamhetsbestämmelserna i PBL 8:17, dvs att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. För *särskilt värdefulla byggnader*, identifierade i bebyggelseinventering som klass A och B, gäller förbud mot förvanskningar enligt PBL 8:13.

För förändringar inom och i anslutning till *kulturmiljöområden*, identifierade i kulturmiljöprogram och bevarandeplaner (se del II kap 6), ska områdenas särskilda värden beaktas vid planering, bygglovgivning och andra kommunala beslut.

Inom område som är av *riksintresse för kulturmiljövården* får inte åtgärder vidtas som innebär att värdena påtagligt skadas. För att klargöra hur planerade förändringar påverkar riksintresset kan i samband med planläggning en konsekvensbeskrivning komma att erfordras. Se även *regler enligt lagen om kulturminnen*, samt fokusområde natur- och kulturmiljö, del II.

Miljöanpassat byggande. Vid all planering och byggande ska hushållning med resurser och ett miljöanpassat byggande eftersträvas. Energianvändning i den byggda miljön ska minska och miljöpåverkan minimeras. Val av plats för ny bebyggelse ska vägas efter ett hållbarhetsperspektiv.

Fysisk tillgänglighet. Bebyggelsen och bebyggelsemiljön ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på fysisk tillgänglighet till byggnader, anläggningar, tomtmark och offentliga platser regleras i PBL och få avsteg ska göras och då de görs motiveras. Gator, torg och parker ska utformas så att tillgängligheten, tryggheten och säkerheten är god. Markbeläggning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

G4 Miljö, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet, vattenkvalitet samt fisk- och musselvatten. Som huvudregel gäller att gällande miljö kvalitetsnormer ska följas och uppfyllas vid all planering och prövning av ny bebyggelse. För övrigt regleras detta i kommunens VA-policy, dagvattenanvisningar samt VA-plan.

Hantering av dagvatten. Dagvatten hanteras främst genom VA-planen och dess tillhörande dokument, exempelvis kommunens dagvattenanvisningar. Dagvatten ska utredas på delavrinningsnivå. Dagvatten ska i första hand tas om hand på den egna fastigheten genom infiltration och om detta inte är möjligt kan dagvattnet ledas bort via ledningar till recipient. Vid infiltration ska bräddavlopp anordnas för att säkerställa att egna och angränsande fastigheter inte skadas av dagvattnet. Detaljplaner bör innehålla lokalt omhändertagande av dagvatten.

Källare. Byggnation av källare bör inte tillåtas i nytillkommande bebyggelse, annat än i undantagsfall. Detta är särskilt viktigt vid byggnation i närheten av vatten.

Källare kan medföra ändrade grundvattenförhållanden, ökade vattenmängder i ledningsnätet där kapaciteten kan vara otillräcklig, risk för översvämning och dåligt inomhusklimat, problem med enskilda avloppslösningar, samt behov av omfattande dränering med risk för hydrologisk påverkan. Se del II kap 7.

Hästanläggning och avstånd till bebyggelse. Vid planering och prövning av bygglov kan kommunens framtagna riktlinjer för avstånd mellan bostadsbebyggelse och hästanläggningar användas som utgångspunkt. Lämpligt avstånd får dock prövas från fall till fall. Läs mer i "Häst i planeringen", se referenser.

Buller och vibrationer från väg och järnväg. Som huvudregel gäller att de riktvärden för trafikbuller som fastställts av riksdagen ska tillämpas vid planläggning och utbyggnad. Enligt anvisningarna till dessa bör man vid åtgärder i trafikinfrastrukturen ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Om det inte går att reducera utomhusnivån till riktvärdena bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Boverkets sk avstegsfall, med "tyst sida" kan därvid behöva tillämpas. (se ref, Boverket 2008)

Banverkets riktlinjer för spårbunden linjetrafik ska tillämpas vid planläggning och prövning av lov i anslutning till järnväg. Se även del II, kap 8.

Buller från vindkraftverk. Det finns inte några riktlinjer för vindkraftsbuller i Sverige men miljööverdomstolen har uttalat att ljudnivån 40 dB(A) utomhus vid bostäder är acceptabel nivå för vindkraftsbuller.

Övrigt buller. Högsta tillåtna bullernivåer från industrianläggningar och andra bullrande verksamheter är ofta reglerade i miljötillstånd för respektive verksamhet. Vilka restriktioner och skyddsavstånd som krävs ska utredas i samband med planläggning eller bygglovsprövning i anslutning till bullrande verksamheter.

Avstånd järnväg – bebyggelse. Hänsyn ska tas till minsta avstånd enligt elsäkerhetsföreskrifter. Ingen ny bebyggelse bör dock tillkomma inom 30 m från spårmit. Bedömning bör ske i varje enskilt fall. Se också rekommendationen för farligt gods.

Master och torn. Försvarsmakten samt civil luftfart ska höras för särskild utredning om eventuella störningar på respektive verksamhets system. Gäller det objekt till havs eller insjö ska kustbevakningen också höras.

Master och torn ska placeras med sådana skyddsavstånd till ledningar att de inte utgör fara för haveri i samband med helikopterbesiktning.

Samtliga objekt högre än 20 meter över mark och vatten remitteras till LVF och flygplatser inom 60 km radie.

Radon. Markradonförhållanden ska uppmärksammas vid planläggning och bygglovsprövning.

Rekommendationer för delområde i kommunen

GF Generella rekommendationer för Falkenbergs stad

Handel med dagligvaror ska i första hand etableras i områden där det finns brist på livsmedel inom gång- och cykelavstånd från större bostadsområden.

GU Generella rekommendationer för delområde Ullared

Bebyggelseutveckling ska i första hand ske genom förtätning och förädling av befintlig bebyggelse, där servicenivån är hög och mycket goda förbindelser med kollektivtrafik finns. Kommersiella verksamheter som vänder sig till annat är närområdets behov, ska lokaliseras till områden söder om väg 153.

GK Generella rekommendationer för delområde Kusten

Ny bebyggelse ska prövas restriktivt, och i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse som är möjlig att kollektivtrafikförsörja och där avloppsvatten (inklusive dagvatten) kan tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Kontakten med havet från vägar och innanföriggande områden, ska särskilt värnas, i synnerhet i de få avsnitt som bjuder på havsutsikt. Ny bebyggelse får inte ha betydande negativ påverkan på det rörliga friluftslivet. Strövområden utmed såväl havet som i anslutning till bebyggelseområden ska bevaras.

Vid varje ny planläggning ska dagvattenutredning tas fram som tydligt redovisar och reder ut dagvattensituationen och ansvarsfrågan, både för ny och befintlig bebyggelse. Inom områden med befintliga dagvattenproblem ska mycket stor restriktivitet råda mot planläggning av nya områden innan befintliga problem är lösta eller om det klart kan påvisas att det nya planområdet inte förvärrar det befintliga problemet.

GM Generella rekommendationer för delområde Mellanbygden

Bebyggelseutveckling ska i första hand ske i stråkens noder och serviceort, se kap 2. Behovet av en flexibel och mångfunktionell användning av byggnader ska uppmärksammas vid detaljplanering. Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara "gröna" platser/parker. Underlätta för byggande i mellanbygden på attraktiva platser i noder, och serviceort. Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljpaneläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).

GI Generella rekommendationer för delområde Inlandet

Bebyggelseutveckling ska i första hand ske i stråkens noder och serviceort, se kap 2. Underlätta för byggande i inlandet på attraktiva platser i noder, och serviceort.

Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljpaneläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).

Behovet av en flexibel och mångfunktionell användning av byggnader ska uppmärksammas vid detaljplanering.

Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara "gröna" platser/parker.

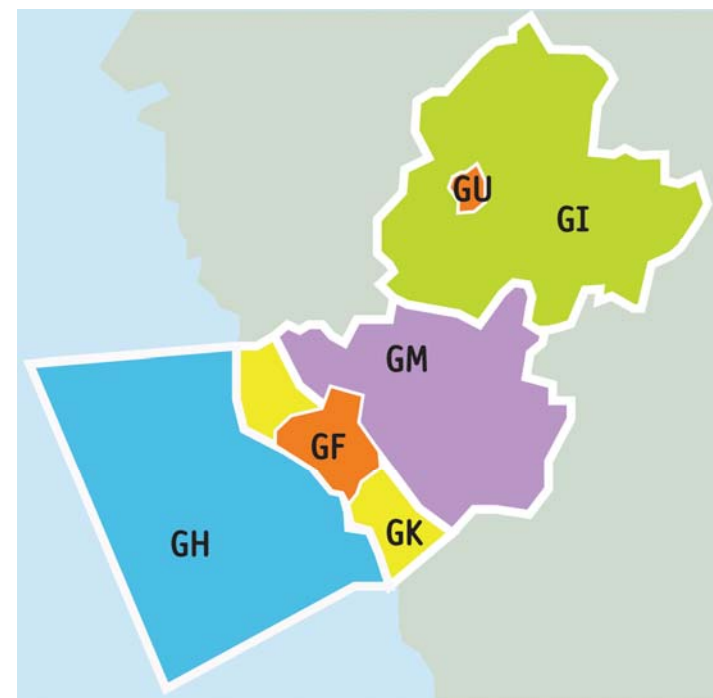


Fig 3.2 Karta med generella rekommendationer för delar av kommunen.

Delöversiktsplaner (DÖPar)

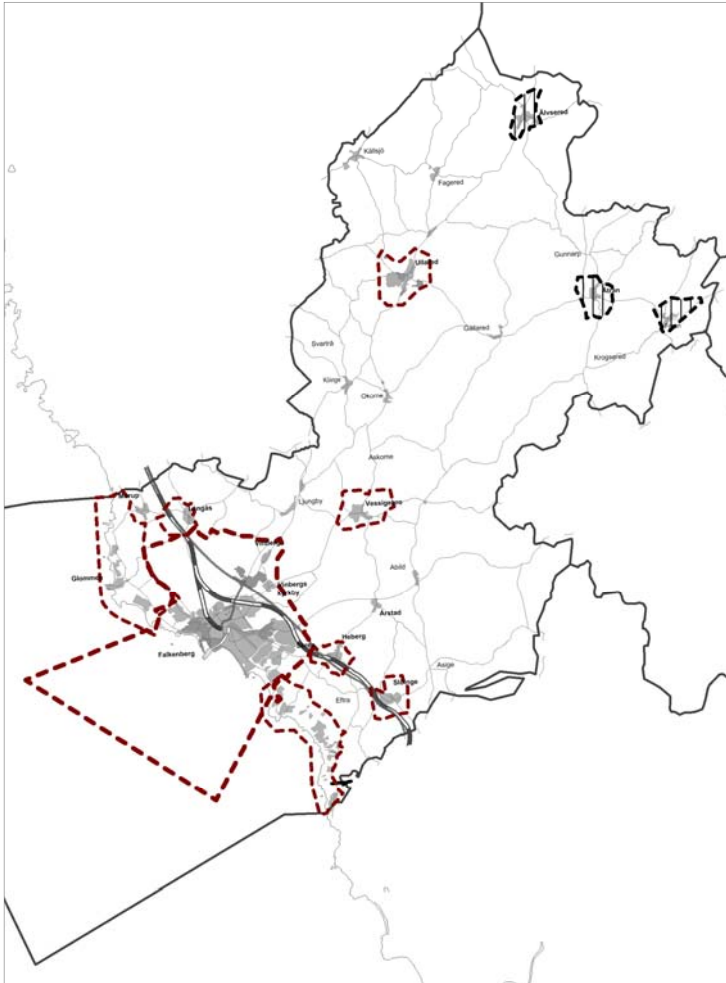


Fig 3.3 Delöversiktsplanen markerade med brunt kommer att kvartstå medan delöversiktsplaner markerat med svartstreckat kommer att upphävas i samband med antagande av översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Falkenbergs kommun har idag gällande delöversiktsplaner för Falkenbergs Centralortsområde (2007), Ullared (2005), kustområdet norr och söder (1995 och 1994), Långås (1995), Heberg (1996), Slöinge (1996) och Vessigebro (2000), Fegen (1997), Ätran (1996) och Älvsered (1996)

I Ullared förekommer förfrågningar om planläggning, och DÖP:en har stor betydelse som styrdokument.

Av DÖP-områdena Långås, Heberg, Slöinge och Vessigebro är det endast en procent som blivit utbyggda under en 12-16-årsperiod.

Av DÖP-områdena Fegen, Ätran och Älvsered är det mindre än ett par procent som blivit utbyggda under en femtonårsperiod.

STÄLLNINGSTAGANDEN

DÖP kommer framöver att heta FÖP (Fördjupad Översiktsplan). Detta är, till skillnad från DÖP, ett vedertaget begrepp i Sverige

I de fall DÖParna strider mot den kommunövergripande översiktsplanen så gäller den kommunövergripande översiktsplanen.

DÖP:en för Falkenbergs Centralortsområde kommer att fortsätta att gälla. En översyn kommer på sikt att behöva göras.

Fördjupningen för Ullared fortsätter att gälla. Dock med klargörandet att en tydlig uppdelning behöver ske så att inga kommersiella verksamheter som vänder sig till annat är närområdets behov, lokaliseras norr om väg 153.

Detta för att Ullared ska kunna utvecklas som verksamhets- och boendeort.

DÖP:arna för kusten föreslås fortsätta att gälla som rekommendation för markanvändningen, tillsammans med den nya översiktsplanen. De kan ifrågasättas i de fall de strider mot den kommunövergripande översiktsplanen eller är inaktuella. Detta ska i så fall motiveras. Nya fördjupningar för kustområdet behöver snarast möjligt tas fram.

Behovet av fördjupningar av översiktsplanen till havs bedöms inte finnas i dagsläget, men kan komma att aktualiseras i den fortsatta planeringen.

DÖP-områdena Långås, Heberg, Slöinge och Vessigebro föreslås fortsätta att gälla tillsammans med den nya översiktsplanen, men är på lång sikt i behov av uppdatering.

DÖP-områdena Fegen, Ätran och Älvsered föreslås formellt upphävas som delöversiktsplaner i samband med antagandet av den nya översiktsplanen, men med ett uttalande att de ska behållas som kunskapsunderlag som anger möjlig markanvändning fram till det att nya fördjupningar görs. Det innebär att de områden som utpekats i nu gällande DÖP:ar fortsätter att rekommenderas som primär markanvändning, men att markanvändning också kan omprövas för annat ändamål om intresseförfrågan finns och om man vid prövning i förhandsbesked eller planbesked finner det lämpligt.

PRIORITERING FORTSATT ARBETE

Södra och norra kusten har högsta prioritet vid framtagandet av nya fördjupningar.

Falkenbergs stad

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Knutpunkten Falkenbergs stad har drygt 24 000 invånare. Den ligger på kustslätten vid Åtrans mynning, och karaktäriseras av sin närhet till havet och sitt mycket goda kommunikationsläge.

Idag omfattar staden även Skogstorp, Vinbergs kyrkby, Vinberg, Näset, Skrea stationssamhälle och Ringsegård, vilka bör betraktas som funktionella delar av staden, även om de rent statistiskt räknas som egna tätorter.

PLANERINGSFRÅGOR

I stråket från 154 genom staden till havet inryms merparten av de mest strategiska utvecklingsfrågorna för Falkenbergs.

En generell inriktning för stråket bör vara att låta verksamheter och extern volymhandel finnas närmast E6:an och Västkustbanan, där infrastrukturen är god och störningar för boende och slitage på vägnät minimeras. Samtidigt bör man verka för bostäder och evenemang i attraktiva miljöer ner mot havet.

I centrumområdet finns en utmaning i att utveckla ett attraktivt och levande centrum med ett varierat utbud av shopping (kläder, skor mm) och livsmedelshandel, där småstadskänslan tas tillvara. Viktigt för centrumutvecklingen är förtätning av staden samtidigt som de delar av det offentliga rummet som har hög kvalitet värnas, knyts samman och förstärks. I det senare fallet är grönstrukturen viktig och behöver i vissa delar stärkas.

Befolkningen i Falkenbergs stad har ökat med en femtedel på 20 år. I översiktsplanens huvudscenario bedöms befolkningen öka något snabbare, med cirka 6 000 till år 2030, se tabell figur 1.6. Detta innebär att ungefär 2 700 bostäder behöver tillskapas under perioden, det vill säga i genomsnitt 135 bostäder per år.

De kvarvarande DÖP-områdena (ca 200 ha), tillsammans med förtätningen bedöms räcka till för detta scenario. Det är dock viktigt att de kvarvarande DÖP-områdena byggs med en relativt hög täthet.

KONFLIKTOMRÅDEN OCH AVVÄGNINGAR

A. Bostäder på södra åstranden (DÖP-områden 107-108). Delar av södra åstranden är utpekade som ett ”utredningsområde för bostäder, fritidsaktiviteter och småbåtshamn”. Eftersom området binder samman den gamla staden med havet så är viljeinriktningen att området ligger kvar som i FÖP. Kommunfullmäktige har i maj 2012 tagit beslut om att arbeta vidare med att hitta lösningar för att verksamheter och bostäder, på ömse sidor Åtran, ska kunna samexistera, och att planeringen för bostäder ska fortsätta.

B. Verksamheter – Värdefull jordbruksmark.

Föreslagna utredningsdel av framtida verksamhetsområde 211 utgår enligt de övergripande riktlinjerna för jordbruksmark utgå (Kommunstyrelsen, KS, 2013-04-09 §86) Det ligger även perifert från prioriterade stråk. Område 212 kvarstår som utredningsområde.

C. Blandad bebyggelse – Värdefull

jordbruksmark. Område 20 har efter övervägande föreslagits kvarstå som område för bebyggelse sett i ett längre perspektiv (KS 2014-03-04, § 53)

Detta för dess värde som centrumnära område, som redan idag omges av staden på tre håll.

D. Möjligt vindbruksområde – Område med särskilt höga värden för naturvård mm. Möjligt provningsområde för vindbruk vid Ramsjön utgår till förmån ekologiskt särskilt område samt område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö.

E. Riksintresse vindkraft – Område med särskilt höga värden för naturvård, mm.

Riksintresse för vindkraft sammanfaller med område utpekade både i kulturmiljö- och naturvårdsprogram och ekologiskt särskilt känsligt område. Riksintresse för vindkraft tas bort i den del som kommunen inte bedömt som prioriterat i vindbruksutredningen (KS, 2013-04-09, §86)

F. Riksintresse vindkraft – Utredningsområde för omlastningscentral.

Utredningsområdet för kommunikation har delvis ersatts med kommande verksamhetsområde för kombiterminal och logistik. Detta område kan troligt samexistera med riksintresset för vindbruk, se punkt J.

G. Översvämningsrisk – Exploatering av hamnområdena. En nyligen utförd studie av havsyttehöjningens konsekvenser visar på en förhöjd översvämningsrisk i hamnområdena vid Ätrans mynning, delar av DÖP-områden 107-108. Både verksamhetsområdena och nya områden för blandad bebyggelse har stort värde för staden och bör ligga kvar, men stor hänsyn till översvämningsrisker ska iakttas.

H. Översvämningsrisk – Verksamhetsområde. DÖP-område 200 sammanfaller delvis med område med risk för översvämnning och höga vattenstånd. Området ligger kvar men vid exploatering ska hänsyn tas till översvämningsrisken.

I. Utspridning av bebyggelse. Områdenas läge innebär en utspridning av bebyggelsen som kan bli svår att kollektivtrafikförsörja. Områdena 1 och 40 (Skrea) samt 37 (Vinberg) tas bort i sin helhet, medan områdena 29 och 32 (Skogstorp) kvarstår som utredningsområden som eventuellt bör minskas och företrädesvis tas i anspråk inifrån Skogstorp och ut.

J. Utredningsområde för omlastningscentral – Värdefull jordbruksmark.

Utredningsområdet har vid antagandet utgått och ersatts av ett kommande verksamhetsområde för kombiterminal och logistik, framför allt väster om Långås, se karta ”Verksamheter”. Det nya området har ett sådant värde för att skapa ett ur transportsynpunkt hållbart samhälle, att jordbruksmarken får lägre prioritet (KS 2014-05-06).

K. Industrispår Smedjeholm. Utredningsområde för industrispår genom Smedjeholm utgår då aktuell utredning visar på att denna lösning är inaktuell (KS 2014-05-06).

L. Utredningsområden för blandad bebyggelse. *Stafsingeområdet* är en unik markresurs som kan få stor betydelse för Falkenbergs framtida utveckling. Området ligger centrurnära, nära järnvägsstationen och är mycket naturskönt, vilket ger möjlighet att skapa en stadsdel med hög attraktivitet och god tillgänglighet.

Området kan med fördel profileras som en framtidsinriktad stadsdel med miljöprofil, som ligger i framkanten när det gäller hållbart byggande.

Norr om väg 701 mellan Stafsinge och Vinbergs kyrkby, ligger ett område som avsatts för verksamheter i DÖP:en (område 222), men som har vissa förutsättningar för bostäder/ blandad bebyggelse. Området ligger nära järnvägsstationen och i anslutning till befintliga bostadsområden men bullerutsatt från motorvägen.

Området har omvandlats från utredningsområde för bostäder till bostadsområde (KS 2014-03-04, §53).

STÄLLNINGSTAGANDEN RIKSINTRESSEN

Kommunen gör följande ställningstagande vad gäller riksintressen inom delområdet Falkenbergs stad:

- Riksintresset för vindbruk har reducerats enligt vindbruksplanen så att dess avgränsning stämmer överens med den slutliga utbredningen av område VL 1.

GENERELLA REKOMMENDATIONER FÖR FALKENBERGS STAD

Handelspolicyn bör följas.

FORTSATT PLANERING

Stråkutveckling. För att utveckla stråkets potential för staden, föreslås att detta studeras närmare, där vision och inriktning för fortsatt planering och nästa fördjupning av översiktsplanen för Falkenbergs stad formuleras.

Centrumutveckling. Ett attraktivt och levande centrum är mycket betydelsefullt för att Falkenberg ska kunna fortsätta vara en motor för Falkenbergs kommun. Detta är inte självklart när man möter hot som till exempel externhandel och ökad internhandel. Arbetet med centrums attraktivitet och utveckling är därför högt prioriterat och pågår.

Kulturmiljöstrategi. Liksom vad gäller stadens grönområden är det, i samband med inriktningen mot förtätning, viktigt att identifiera hur stadsmiljöns kulturhistoriska värden ska kunna värnas och utvecklas. Vidare utveckling av planeringsunderlag bör genomföras. Särskilt bör Innerstadens bevarandeplan (1980-tal) ses över och aktualiseras. Dessutom saknas exempelvis inventeringar och underlag som beskriver efterkrigstidens fritidsbebyggelse.

Lokala utvecklingsplaner. För att ta vara på lokala kunskaper i FÖP-arbetena behöver en aktiv dialog föras med lokala aktörer, föreningar och boende.

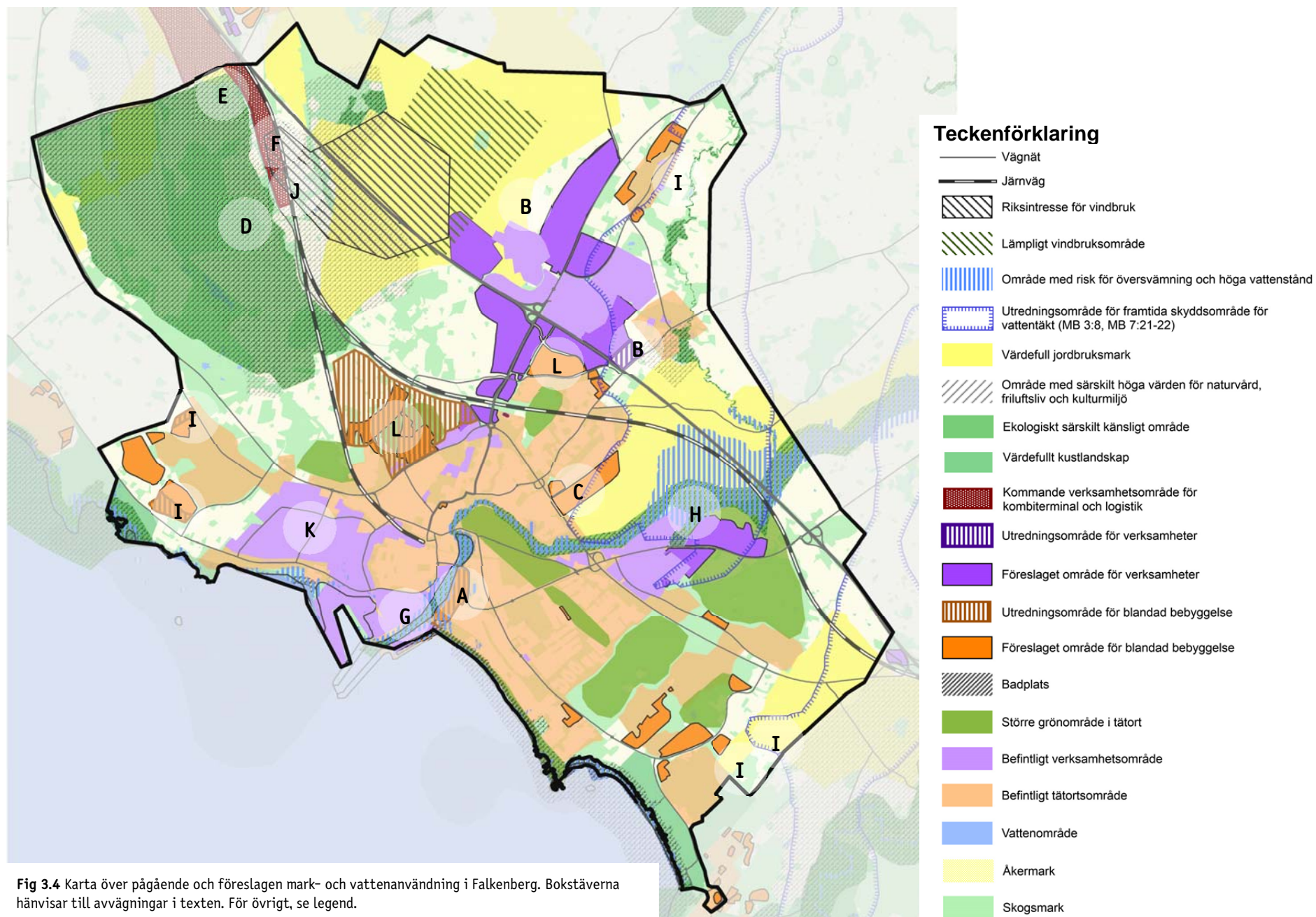


Fig 3.4 Karta över pågående och föreslagen mark- och vattenanvändning i Falkenberg. Bokstäverna hänvisar till avvägningar i texten. För övrigt, se legend.

Ullareds samhälle

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ullareds samhälle har knappt 800 invånare. Ullared är ett viktigt centrum för kommunikationer och arbetsplatser i kommunen, och som servicecentrum för delområdet Inlandet.

Området kring tätorten karaktäriseras av kuperad terräng med ett flertal skogsbeklädda höjdparter med vida utblickar. Mellan höjderna förekommer öppna och relativt plana jordbruksområden och trånga dalar.

Detaljhandeln dominerar samhället, med sina ca 1 600 anställda och närmare 5 miljoner besökare per år. Med nästan 1300 inpendlare, sin unika arbetsmarknad och höga servicenivå finns en stor potential för samhället att växa även som boendeort. Servicenivån är hög och utöver det exceptionellt stora kommersiella handelsutbudet finns det bl.a. skola F-9, äldreboende, bibliotek, räddningstjänst, vårdcentral och ny idrottshall.

De långa tidsavstånden till de stora arbetsmarknadsregionerna är ett hinder för att locka inflyttare, eftersom det begränsar möjligheten att välja arbete med olika inriktning. Det skapar också rekryteringsproblem för företagen på orten. Pendlingsavståndet mellan Ullared och Falkenberg respektive Varberg är ca 3 mil och tar ungefär 45 minuter med buss. Till Göteborg tar det idag cirka en och en halv timma med kollektivtrafik.

Genom att satsa på snabba förbindelser i de prioriterade stråken mot E6:an och Västkustbanan, kan restiderna kortas och boendeattraktiviteten stärkas.

För att kunna behålla den höga servicenivå som idag finns är det av stor vikt att öka attraktiviteten för inflyttare.

PLANERINGSFRÅGOR

Befolkningen i Ullared har ökat marginellt (1 %) på 20 år. I översiktsplanens huvudscenario där enligt strukturbilden kraftfulla satsningar görs, bedöms befolkningen istället kunna öka med ca 25 % fram till 2030, till knappt 1 000 personer, vilket innebär att ungefär 90 bostäder behöver tillskapas under perioden, se figur 1:6.

Två av de prioriterade stråken (väg 153 och 154) går igenom Ullared som utgör en viktig knutpunkt i strukturbilden. I knutpunkten är det viktigt att kollektivtrafiken samordnas och pendlarparkeringar byggs ut, för att underlätta arbetspendling med kollektivtrafik.

I kommunens LIS-utredning har tre områden pekats ut som lämpliga bebyggelseområden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i och nära Ullared, varav ett omfattar Ullareds tätort.

Direkt öster om Ullareds tätort finns ett område som i kommunens vindbruksutredning bedöms som lämpligt för vindkraft.

KONFLIKTOMRÅDEN OCH AVVÄGNINGAR

Olika anspråk på markanvändning kan i de flesta fall samordnas, men står ibland helt eller delvis i konflikt med varandra. Utöver de avvägningar som redan gjorts i LIS- och vindbruksutredningarna, vilka samrått enligt PBL, görs i översiktsplanen följande avvägningar mellan motstående intressen:

M. LIS-område – Vattenskyddsområden. Inom området LIS 08 Ullared finns vattenskyddsområde och utredningsområde för framtida vattentäkt. Vattenskyddsområdet bedöms inte utgöra något hinder för LIS-området, men hänsyn ska tas till vattenskyddsområdet vid ianspråktagande av LIS-området.

N. Naturvärden – Blandad bebyggelse. Inom delar av DÖP-område B1 för blandad bebyggelse som pekats ut i DÖP 2005 finns riksintresse för naturvård samt ekologiskt känsligt område. Hänsyn ska tas till dessa vid ianspråktagande av området.

O. Materialtäkt – Utredningsområde för framtida skyddsområde för vattentäkt. Vidare utredning kommer att krävas eftersom det idag inte är klarlagt var VIVAB kommer att placera sin huvudvattentäkt för Ullared. Framtida vattenförsörjning har dock generellt ett högt skyddsvärde.

GENERELLA REKOMMENDATIONER FÖR ULLARED

För att Ullared ska kunna utvecklas som verksamhets- och boendeort, behöver en tydlig uppdelning ske så att inga kommersiella verksamheter som vänder sig till annat är närområdets behov, lokaliseras norr om väg 153.

Generellt är en förtätning av den blandade bebyggelsen för bostäder i Ullared lämplig då servicenivån är hög och goda förbindelser med kollektivtrafik finns. Ytterligare satsningar bör göras i stråken, i form av vägstandardhöjningar, bredbandsutbyggnad, infrastruktur för miljövänliga drivmedel och förstärkt kollektivtrafik i olika former göras. Snabb kollektivtrafik till Falkenberg och Varberg bör prioriteras högt.

FORTSATT PLANERING

Fördjupning av översiktsplan. Delöversiktsplanen för Ullared från 2005 behöver så småningom ses över, med syftet att vidareutveckla samhället som knutpunkt för kommunikation, identifiera nya attraktiva och lämpliga områden för boende, men även att säkerställa handelsområdets behov av utveckling på ett sätt som är gynnsamt för såväl samhället som handelsverksamheten.

Lokala utvecklingsplaner. För att ta vara på lokala kunskaper i FÖP-arbetena behöver en aktiv dialog föras med lokala aktörer, föreningar och boende. Arbete med lokala utvecklingsplaner (LUP) bör också tas tillvara.

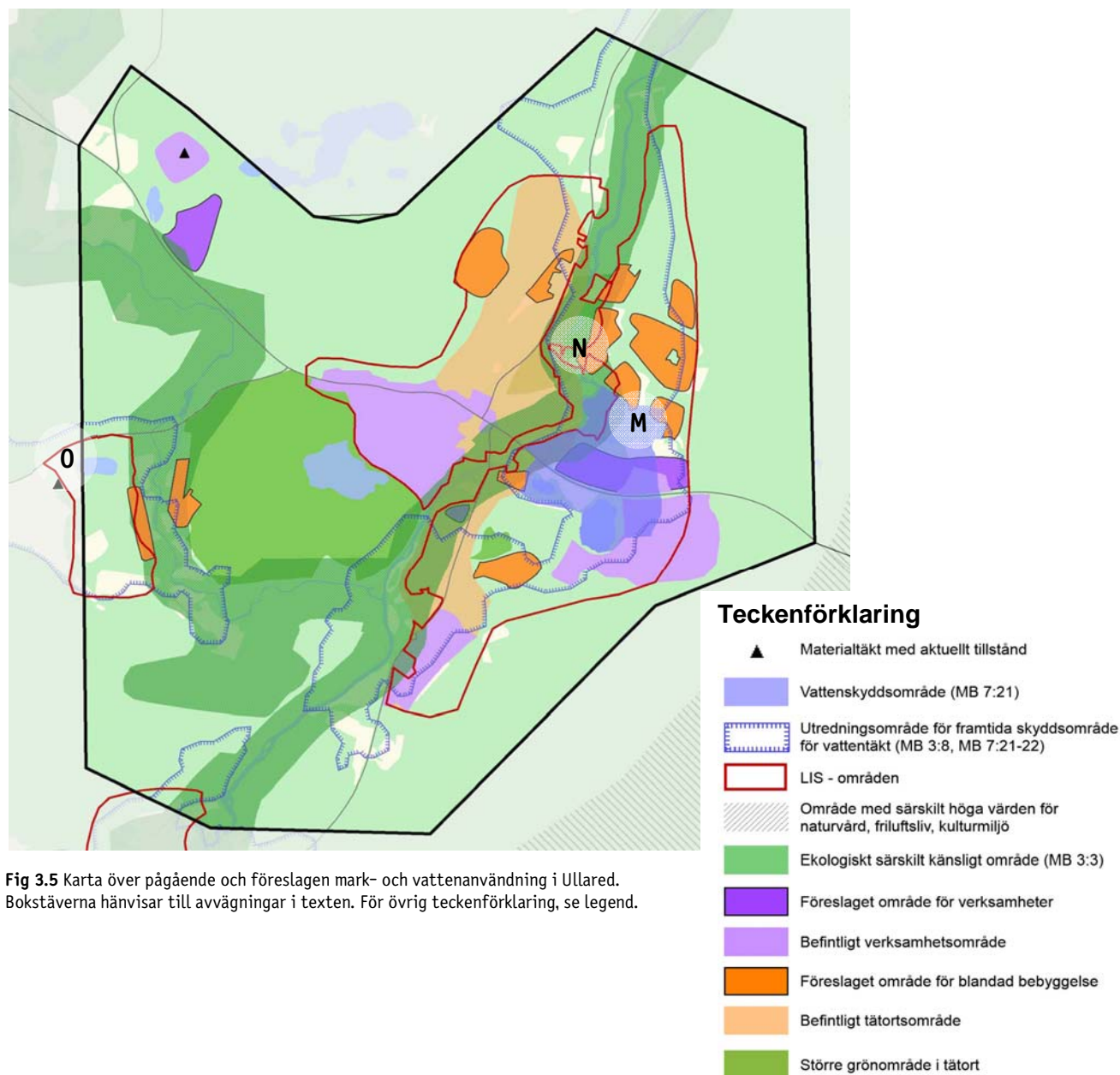


Fig 3.5 Karta över pågående och föreslagen mark- och vattenanvändning i Ullared. Bokstäverna hänvisar till avvägningar i texten. För övrig teckenförklaring, se legend.

Havet

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Delområdet Havet i översiktsplanen begränsas av territorialgränsen, kommungränserna och en gräns vid nivån 3 meter ovanför medelvattenståndet. Havets botten utanför Falkenberg består mestadels av lera men också fläckvis av grus, sten och grövre sand. Närmast kusten dominerar finsand vilket också ger sig uttryck i fina sandstränder. Längs kustens låglänta områden finns många områden med höga värden för växt-, djur- och friluftsliv.

I havet koncentreras förekomsten av rödlistade arter framför allt till utsjögrunden (i Falkenberg Morups bank, Glommaryggen, och Lilla Middelgrund som tangeras i nordost). Det är där man har den stora biologiska mångfalden. Ett av de mer kända undantagen är torsken som förekommer fritt i vattenmassan. Inom kommunen finns en unik atlanlaxstam, Ätranlaxen, som på sin vandring passerar genom Kattegatt för att vid Falkenbergs stad gå upp i Ätran och vidare in i Högvadsån för att leka.

Falkenbergs hamn har en inseglingsfarled med ett farledsdjup på 7 meter och är dimensionerad för att ta emot fartyg upp till 145 meters längd. I hamnområdet finns, förutom hamnverksamhet, ett reparationsvarv och lantmännens anläggning som delvis tar emot råvara via båt.

Utmed Falkenbergs kust finns tre större småbåtshamnar som idag har möjlighet att ta emot gästbåtar: Falkenbergs båtsällskap och Lövvstaviken i Ätrans mynningsområde samt Glommens småbåtshamn.

PLANERINGSFRÅGOR

Från och med juli 2011 finns en Havs- och vattenmyndighet som har det statliga ansvaret för fysisk planering av havet, vilket delvis överlappar det kommunala planeringsansvaret för havsområdet inom territorialgränsen. Former för samordning av planeringen av havsområdet har ännu inte hittat sin form. Kommunen ser det som viktigt att öka kunskaperna om exploaterings- och bevarandebestämmelserna i havsområdet, och integrera dessa i den översiktliga planeringen. Formerna för kunskapsutbyte och samordnad planering med den nya havs- och vattenmyndighet blir en ständig utvecklingsprocess.

KONFLIKTOMRÅDEN OCH AVVÄGNINGAR

Olika anspråk på vattenanvändning kan i de flesta fall samordnas, men står ibland helt eller delvis i konflikt med varandra. I översiktsplanen görs följande avvägningar mellan motstående intressen:

P. Lilla Middelgrund. Utsjögrundet Lilla Middelgrund har höga naturvärden och är utpekade både som Natura 2000 och i länsstyrelsen i Hallands skikt som särskilt värdefullt område. Det sammanfaller också med riksintresse för friluftsliv, naturvård, fiske och farled. Naturvårds- och friluftslivsanspråken bör här förordas. Dessa kan dock troligt samexistera med farleden.

Q. Hushållningsbestämmelser/Särskilt värdefulla områden – Exploateringsintressen.

Falkenbergs kustvatten har generellt höga naturvärden och är i olika sträckor utpekade som riksintresse för naturvård och/eller friluftsliv, Natura 2000, Ramsar och naturreservat.

För områdena gäller också hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalkens kap. 4. Avståndet från kustlinjen för dessa utpekade områden varierar mellan 500 m–7 km. Samtidigt finns i denna zon intresse för anläggandet av småbåtshamnar, muddring, anläggning av bryggor med mera. Det bör inom dessa områden råda restriktion på dylika nya verksamheter till förmån för naturvärdena.

R. Riksintresse för kommunikation (farled) – Riksintresse för vindkraft/Lämpligt vindbruksområde. Riksintresse för kommunikation (farled) sammanfaller med riksintresse för vindkraft. Riksintresse för vindkraft i den norra delen har tagits bort då kommunen efter resomgång i vindbruksutredningen inte bedömt detta som prioriterat. I den södra delen kvarstår riksintresset för vindkraft, liksom vindbruksområdena (VH 2 och VH 3) och är därmed överordnat. Detta då området dels inte överlappar farleden till fullo, dels prioriterats i kommunens vindbruksutredning.

Vindkraft i havet är en kontroversiell fråga, eftersom den kan uppfattas som störande för havsutsikten från land. Vindförutsättningarna är dock bäst på havet. Kommunen gör bedömningen att det är angeläget med utbyggnad av vindkraft och att förutsättningarna finns för utbyggnad av maximalt en vindkraftspark till havs..

S. Mudderdeponi – Lämpligt vindbruksområde/Område med särskilt höga värden för yrkesfiske. Falkenbergs kommun har beviljats tillstånd enligt miljöbalken för mudderdeponi, som sammanfaller med utpekade vindbruksområde och område med särskilt höga värden för yrkesfiske.















Här finns också ett viktigt lekområde för torsk. På grund av sitt tillstånd bör mudderdeponin vara överordnad övriga intressen. Vindbruksintresset kan troligtvis samordnas med deponin.

STÄLLNINGSTAGANDEN RIKSINTRESSEN

Kommunen gör följande ställningstagande vad gäller riksintressen inom delområdet Havet:

- Riksintresse för vindbruk har tagits bort i den norra delen av havsområdet (R i norr).

Teckenförklaring

| | | | |
|---|---------------------------------------|---|---|
|  | Riksintresse för vindbruk (MB 3:8) |  | Natura 2000 (MB 7:27) |
|  | Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6) |  | Ramsarområde (MB 7:27) |
|  | Riksintresse för naturvård (MB 3:6) |  | Naturresevat (MB 7:4-7) |
|  | Riksintresse för hamn (MB 3:8) |  | Av länsstyrelsen utpekade områden med lokala höga naturvärden |
|  | Riksintresse för farled (MB 3:8) |  | Ekologiskt särskilt känsligt område (MB 3:3) |
|  | Riksintresse för yrkesfiske (MB 3:5) |  | Lämpligt vindbruksområde |
|  | Hushållningsbestämmelser (MB 4:1-2) |  | Mudderdeponi |

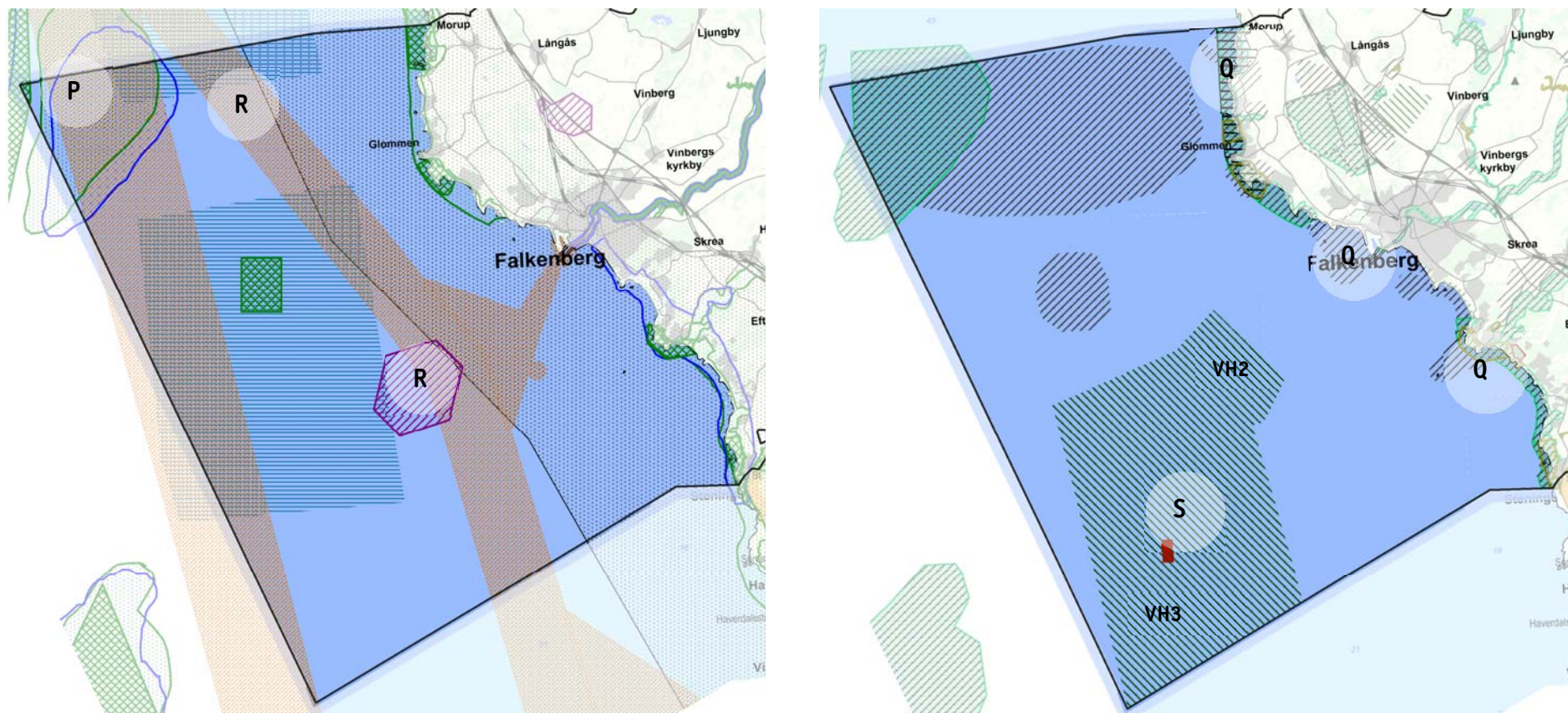


Fig 3.6 Kartor över riksintressen samt pågående och föreslagna mark- och vattenanvändning i Havet. Bokstäverna hänvisar till avvägningar i texten. För övrigt, se legend.

Kusten

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Delområdet Kusten har cirka 4 300 invånare. Det karaktäriseras av långsträckta sandstränder, dynlandskap och strandängar som bryts av bergspartier som sticker ut i havet. Innanför tar det flacka slättlandskapet vid med öppna åkermarker med mellanliggande trädbevuxna restberg.

Hela kustområdet har höga natur- och kulturvärden och används välfrekvent av det rörliga friluftslivet. Samtidigt kännetecknas området av ett stort antal fritidsboende där en konvertering till fastboende successivt sker. Med permanentningen kommer också önskemål om större byggnadyta, standardhöjningar för till exempel vatten, avlopp, vägar och belysning.

PLANERINGSFRÅGOR

Befolkningen inom Kusten har ökat med ungefär en tiondel på 20 år, och beräknas öka i samma takt i översiktsplanens huvudscenario, till cirka 4 700 år 2030. Detta innebär att ungefär 200 bostäder behöver tillskapas under perioden, se figur 1:6.

Med en satsning på att utveckla Ortsstrukturen i framför allt Glommen med olika servicefunktioner och mångfunktionell bebyggelse med olika boendeformer kan tillväxten bli större än i huvudscenariot. Glommen är den ort som ses som en serviceort.

Inom Kusten utpekade stråk i strukturbilden. I norr möter stråket Falkenberg-Olofsbo-Glommen-Morup, det prioriterade stråket Falkenberg-Långås-Morup-Varberg i Morup.

I söder finns stråket Falkenberg-Ugglarp-Halmstad, som idag går på väg 767 och 610, via Skrea-Efra-Ugglarp till Halmstad. En ny sträckning över Suseån bör utredas i den fortsatta planeringen för att stärka kollektivtrafikförbindelserna med Ugglarp/Långasand. Hållplatsen på väg 610 i Ugglarp ligger alltför långt ifrån Långasand, för att fånga upp resenärer därifrån, vilket är ett hinder för fortsatt utbyggnad av Långasand. Långasand har idag också en väldigt gles struktur av fastboende.

Vad det gäller södra kusten kan man inte enskilt se på Ugglarp eller Långasands utveckling eftersom de i dagsläget vuxit samman. Falkenbergs kommun hävdar dem därför som **gemensam tätort**. Orsaken är att när kommunen för södra kusten ska diskutera till exempelvis eventuell serviceetablering i området, infrastruktur och kollektivtrafik, så kan planering för detta ur ett strukturellt perspektiv och ur ett hushållningsperspektiv inte ske parallellt utan bör ske gemensamt.

Detta innebär också en påverkan området enligt hushållningsbestämmelserna, 4 kap. Miljöbalken, då vi för området kommer att hävda "tätortsundantaget".

Föreslagen utbyggnadsriktning/utredningsområde följer Strategi 4: "Bygga bakom befintlig bebyggelse" och att inte bygga i landskapskilarna. Den mer exakta utbredningen och omfattningen av utbyggnaden måste diskuteras vidare i ny fördjupad översiktsplan för södra kusten. En fortsatt ensidig utveckling av ytkrävande småhusbebyggelse och ett permanentat bilberoende, är dock inte en hållbar utveckling i detta unika kustläge.

GENERELLA REKOMMENDATIONER FÖR KUSTEN

Tillväxten bör i kustområdet helt ske genom permanentning av fritidshus och nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden.

Norra och södra kustbygden har mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Det är viktigt att kontakten mellan områdena innanför kustlinjen och kustlinjen bevaras, i synnerhet i de få avsnitt som bjuder på havsutsikt. *Landskapskilarna ska alltså bevaras.*

Vid exploatering av nya bostadsområden får det rörliga friluftslivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Det är också viktigt att strövområden utmed såväl havet som i anslutning till bebyggelseområden bevaras.

FORTSATT PLANERING

Fördjupning av översiktsplan. Delöversiktsplanerna från 1994 och 1995 behöver ses över i förhållande till föreliggande översiktsplans intentioner snarast möjligt. De konkurrerande intressena är många i kustområdena, och syftet med fördjupningen bör vara att utreda hur satsningar enligt strukturbilden kan stödja attraktivt boende och en hållbar utveckling av Kusten. En central fråga är bebyggelse i förhållande till kollektivtrafikstråk.

Lokala utvecklingsplaner. För att ta vara på lokala kunskaper i FÖP-arbetena kommer en aktiv dialog föras med lokala aktörer, föreningar och boende. Arbeta med lokala utvecklingsplaner (LUP) bör också uppmuntras.

STRUKTURBILD NORRA OCH SÖDRA KUSTEN

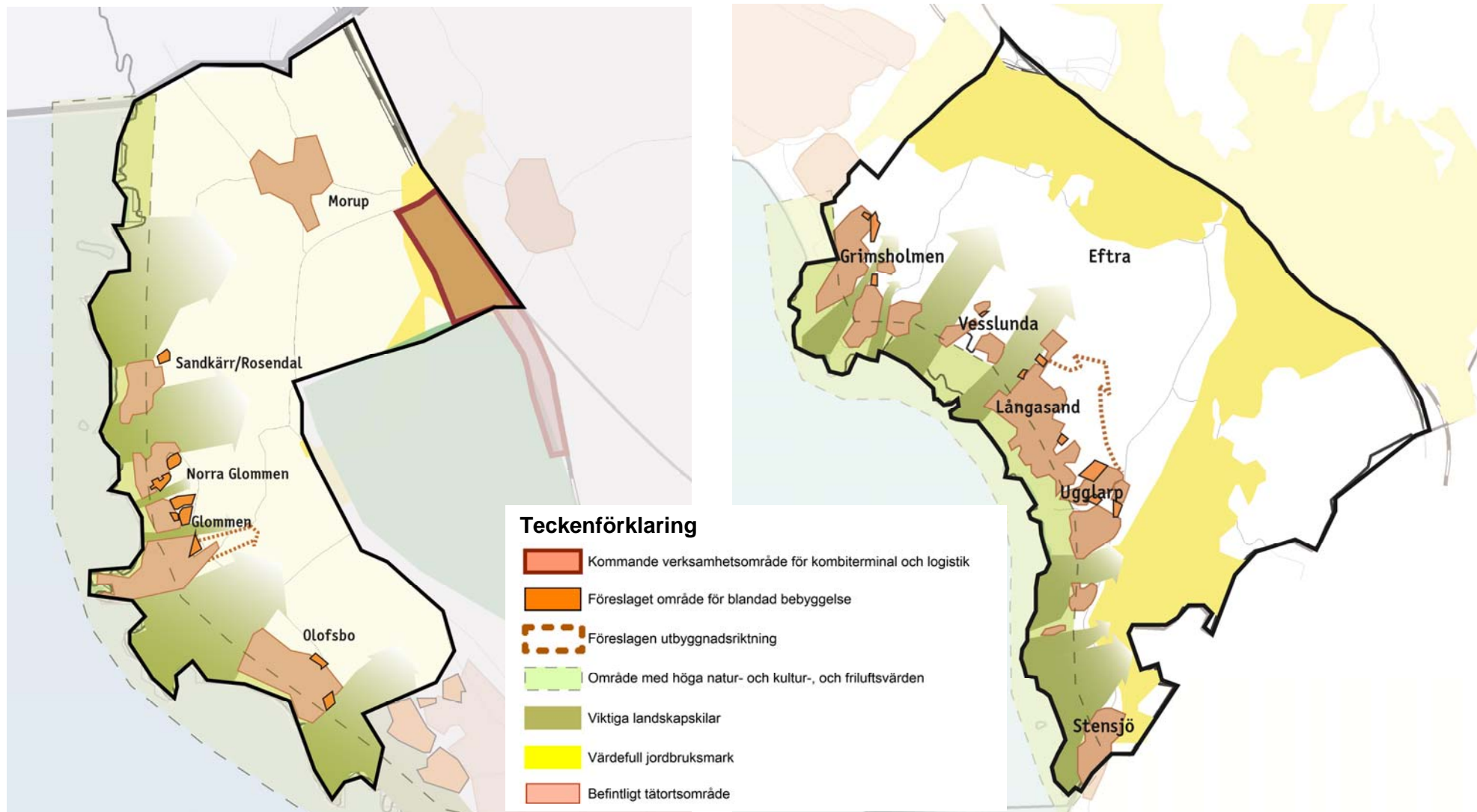


Fig 3.7 Karta över strukturtänk inför revideringen av de fördjupade översiktsplanerna för norra och södra kusten.

Mellanbygden

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Delområdet Mellanbygden har ca 7 400 invånare. Det karaktäriseras i huvudsak av stora sammanhängande odlingslandskap i väster och större skogsområden i öster, opåverkade naturområden, natursköna sjöar och vattendrag. Norra delen av området närmast delområdet Inlandet präglas av övergången mellan böljande odlingslandskap och skogsbygd.

I Mellanbygden finns sex tätorter (Långås, Heberg, Slöinge, Årstad, Vessigebro och Bergagård) och en småort (Ljungby). Skola och/eller förskola finns i samtliga tätorter ovan.

Livsmedelsbutiker och annan service är i huvudsak koncentrerad till tätorterna Långås, Slöinge och Vessigebro. Falkenbergs tätort är också viktig en målpunkt vad det gäller livsmedelshandel för boende i delområdet.

Inom kommunen är avstånden relativt stora, och därför varierar förutsättningarna för resande och pendling.

Mellanbygden ligger dock mycket strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenbergs stad, järnvägsstationen, E6 och närliggande städer och bör ha stora möjligheter att attrahera inflyttare.

PLANERINGSFRÅGOR

Befolkningen i Mellanbygden har ökat med 80 personer (2 %) de senaste 20 åren. I översiktsplanens huvudscenario beräknas befolkningen istället kunna öka med 10 % fram till 2030.

Detta innebär en ökning till cirka 8100 personer, vilket innebär att ungefär 300 bostäder behöver tillskapas under perioden, se figur 1.6.

Inom Mellanbygden finns utöver E6/ järnvägen som löper parallellt med delområdets gräns i syd-väst och tre prioriterade stråk. De prioriterade stråken är: Falkenberg- Bergagård/Ljungby-Ullared; Falkenberg-Långås-Morup-Varberg, och Falkenberg-Heberg-Slöinge-Halmstad. Strukturbyggens knutpunkter ligger båda utanför delområdet. Mellanbygden har en serviceort, Vessigebro, och noderna är Ljungby/Bergagård, Långås, Heberg, Slöinge, och Årstad.

Vid Långåsmotet föreslås ett område som ”kommande verksamhetsområde för kombi terminal och logistik”, se karta Verksamheter.

I kommunens LIS-utredning har 4 områden i Mellanbygden pekats ut som lämpliga bebyggelseområden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, se del II.

I östra delen av Mellanbygden finns fyra områden (samt ytterligare ett i norra delen som i huvudsak ligger i Inlandet, se del II) som i kommunens vindbruksutredning beskrivs som lämpliga för vindbruk.

Ett område har föreslagits som stort opåverkat område, se vidare del II, kap. 6.

I Mellanbygden är det vid detaljplanering viktigt att alltid möjliggöra för flexibel, mångfunktionell användning av byggnader för att skapa möjlighet att bo och arbeta på samma plats.

Underlätta för byggande i Mellanbygden på attraktiva platser i noder och serviceort Vessigebro. Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering av viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljplanläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).

Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara ”gröna” platser/parker.

De områden som utpekats i gällande DÖP:ar fortsätter att rekommenderas som primär markanvändning, men markanvändning bör omprövas för annat ändamål om intresseförfrågan finns och om man vid prövning i förhandsbesked eller planbesked finner det lämpligt.

FORTSATT PLANERING

Utvecklingsstudie Långåsmotet – Morup.

Utvecklingsstudie bör göras för området Långåsmotet – Morup med verksamheter med inriktning på logistik samt för kombiterminal.

Lokala utvecklingsplaner. För att ta vara på lokala kunskaper i FÖP-arbetena behöver en aktiv dialog föras med lokala aktörer, föreningar och boende. Arbeta med lokala utvecklingsplaner (LUP) bör också uppmuntras.

Inlandet

SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Delområdet Inlandet har cirka 4500 invånare. Det karaktäriseras i huvudsak av stora sammanhängande skogsområden, opåverkade naturområden, natursköna sjöar och vattendrag. Södra och sydvästra delen av området närmast Mellanbygden präglas av övergången mellan skogsbygd och böljande odlingslandskap.

I Inlandet finns tre tätorter (Ullared, Älvsered och Ätran) och sju småorter (Fegen, Köinge, Okome, Fagered, Källsjö, Gällared och Fridhemsberg). Ullared utgör dock ett eget delområde som beskrivs separat, men då orten är den naturliga knutpunkten för handel, service och kommunikation i Inlandet så nämns den även här.

Handel och service är i huvudsak koncentrerad till tätorterna Ullared, Älvsered och Ätran. Viss handel och service finns även i t.ex. Fegen (kiosk), Köinge (Lantmännen) och Källsjö (mejeributik).

Inom kommunen är avstånden relativt stora, och därför varierar förutsättningarna för resande och pendling. Från t.ex. Fegen till Falkenberg (5,4 mil) tar det ungefär 1 timma och 10 minuter med buss. En del orter, t.ex. Fagered och Källsjö, saknar annan kollektivtrafik än skolbuss med ett par turer i vardera riktningen på vardagar.

De långa tidsavstånden till de stora arbetsmarknadsregionerna är ett hinder för att locka inflyttare, eftersom det begränsar möjligheten att välja arbete med olika inriktning.

De skapar också rekryteringsproblem för företagen i bygden. Genom att satsa på hjälp till småföretagande eller på snabba förbindelser i de prioriterade stråken mot kusten, då restiderna kortas, kan boendeattraktiviteten stärkas.

PLANERINGSFRÅGOR

Befolkningen i Inlandet har minskat med 180 personer (8 %) de senaste 20 åren. I översiktsplanens huvudscenariot där kraftfulla satsningar görs enligt strukturbilden, skulle denna trend kunna vändas och befolkningen istället kunna öka med 10 % fram till 2030, till knappt 5000 personer, vilket innebär att ungefär 200 bostäder behöver tillskapas under perioden, se figur 1.6. Med en svagare utveckling skulle satsningar enligt strukturbilden ge en lägre ökning, men fortfarande en ökning. I ett noll-scenariot där kommunen väljer bort att aktivt styra utvecklingen bedöms befolkningen i Inlandet fortsatt att minska med ytterligare drygt 150 personer fram till år 2030.

Två av de prioriterade stråken (Falkenberg-Köinge-Ullared och Varberg-Ullared) möts i Ullared, och fortsätter som sekundära stråk till Älvsered-Svenljunga, respektive Ätran-Fegen-Kinnared. Kopplingen till tågförbindelse i Kinnared är viktig. Vidare är det mycket prioriterat att verka för en standardhöjning av väg 153 och 154.

Inlandets serviceort är Ätran och stråkens noder är Köinge/Okome, Älvsered, Ätran och Fegen. I princip all handel och service är idag redan lokaliserad till stråken.

I kommunens *LIS-utredning* har 15 områden (kvarvarande efter diskussion med länsstyrelsen) pekats ut som lämpliga bebyggelseområden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i Inlandet. LIS-områden kan vara ett sätt att öka befolkningen.

Inom delområdet finns fem områden som i kommunens *vindbruksutredning* beskrivs som lämpliga för vindbruk.

I översiktsplanarbetet har fyra områden föreslagits som stora opåverkade områden, se del II, kap. 6.

GENERELLA REKOMMENDATIONER FÖR INLANDET

Efterfrågan på detaljplaneläggning för ny bebyggelse i Inlandet är mycket begränsad. De stora aktörerna för bostadsexploatering har hittills visat svagt intresse för att bygga i Inlandet. För att huvudscenariot med en ökning av antal invånare till år 2030 med 450 personer ska bli möjlig krävs särskilda satsningar.

Utmed huvudstråken i Inlandet bör kraftiga förbättringar för kommunikationer i form av vägstandardhöjning, bredbandsutbyggnad, förbättrad infrastruktur för miljövänliga drivmedel och förstärkt kollektivtrafik i olika former göras.

Snabb kollektivtrafik till Falkenberg och Varberg bör prioriteras högt.

Detaljplaneprocesser är långa och kostsamma för markägare som oftast saknar erfarenhet av bebyggelseexploatering. För att öka intresset för att bygga bostäder i inlandet kan kommunen därför arbeta mer proaktivt i sin planering än vad som är brukligt i områden med stort bebyggelsestryck.

Genom att till exempel identifiera attraktiva platser och initiera detaljplaneläggning i samarbete med markägare kan en sådan utveckling underlättas. Dock ska den som förädlar sin mark i slutändan själv bekosta planarbete mm.

Underlätta för byggande i Inlandet på attraktiva platser i noder, serviceorter och i knutpunkt Ullared. Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering av viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljplaneläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov (förhandsbesked).

I Inlandet är det vid detaljplanering viktigt att alltid möjliggöra för flexibel, mångfunktionell användning av byggnader för att skapa möjlighet att bo och arbeta på samma plats.

Vid lokalisering av ny bebyggelse i tät- och småorter bör hänsyn tas till behovet av kvalitativa och nåbara ”gröna” platser/parker.

DÖP för Ullared är den enda DÖP i inlandet som fortsätter gälla efter antagandet av översiktsplanen.

FORTSATT PLANERING

Lokala utvecklingsplaner. För att ta vara på lokala kunskaper i FÖP-arbetena behöver en aktiv dialog föras med lokala aktörer, föreningar och boende. Arbete med lokala utvecklingsplaner (LUP) bör också uppmantras.

KONFLIKTOMRÅDEN OCH AVVÄGNINGAR FÖR KUSTEN, MELLANBYGDEN OCH INLANDET

Olika anspråk på markanvändning kan i de flesta fall samordnas, men står ibland helt eller delvis i konflikt med varandra. Utöver de avvägningar som redan gjorts i enskilda utredningar, ex. LIS och vindbruk, görs i översiktsplanen följande avvägningar mellan motstående intressen:

T. Havsytehöjning/översvämningsrisk. En nyligen utförd studie av havsytehöjningens konsekvenser visar på en förhöjd översvämningsrisk i lågpunkter längs hela kuststräckan. Planering av befintlig och ny bebyggelse bör ske med mycket stor hänsyn till översvämningsrisker.

Den enskilde egendomsinnehavaren har också det primära ansvaret att skydda sin fastighet/egendom från översvämningsrisker och andra naturolyckor (Ansvar vid naturolycka, 2009).

U. Utredningsområde för omlastningscentral och logistik. Utredningen ger att det mest intressanta alternativet är Långåsalternativet, varför utredningsområdet tagits bort och ”Kommande verksamhetsområde för kombi-terminal och logistik” har lagts in i kartan ”Verksamheter”

V. Materialtäkt Vastaddalen – Riksintressen för kulturminnesvård, friluftsliv, naturvård.

Täktverksamheten i Vastaddalen angränsar till eller ligger i riksintresse för kulturminnesvård, friluftsliv och naturvård. Befintlig täkt med tillstånd prövas restriktivt vad det gäller förlängning och för eventuell utvidgning rekommenderas avslag (KS 2013-04-09, §86).

X. Hushållningsbestämmelser – Riksintresse värdefulla ämnen och material. Vid en konflikt mellan riksintressena bör materialintresset stå tillbaka för hushållningsbestämmelserna. Riksintresset för värdefulla ämnen och material har tillkommit i strid mot kommunens yttrande. *Hushållningsbestämmelserna gör det alltså olämpligt för nyetablering av täkter i området (KS 2013-04-09, § 86)*

Y. LIS – Översvämningsrisk/skredrisk. Enligt översiktliga kartering av Åtran har ras- och skredbenägen zon identifierats inom område LIS 01 Vessigebro, liksom område med förhöjd risk för översvämningsrisk. Planering av bebyggelse måste ske med stor hänsyn tas till skred- och översvämningsrisker. Mer detaljerade karteringar krävs vid exploatering.

Z. LIS-områden – Vattenskyddområden. Inom området LIS 01 Vessigebro finns utredningsområde för framtida vattentäkt. Utredningsområdet bedöms inte utgöra något hinder för LIS-områden, men hänsyn ska tas vid ianspråktagande av LIS-område.

Å. Möjligt vindbruksområde – LIS-område. Område LIS 03 Pugabjället (Mossjön) stod här i konflikt med möjligt provningsområde för vindbruk (grönt område). Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-08-13, § 165, beslutat att LIS 03 Pugabjället plockas bort.

Ä. Utredningsområde för materialtäkt – Nod i stråk. Ovanför Ljungby/ Bergagård vid Lyngsjön finns ett större område som i materialhushållningsplanen identifierats som det enda område med mycket god bergkvalitet för uttag av krossberg. Lokal tillgång till krossberg är viktigt för byggnation av vägar och byggnader. En täkt med tillstånd finns i området. Ljungby/Bergagård är en nod i huvudstråket mellan Falkenberg och Ullared. Materialtakter bör inte utvecklas så att Ljungby/ Bergagård begränsas, men bör i övrigt kunna samexistera. Området för utredning om vidare bergtäkt har modifierats utifrån detta (KS 2013-04-09, §86)

Ö. LIS – Översvämningsrisk. Enligt översiktlig kartering av Ätran finns förhöjd risk för översvämning inom områdena LIS 06 Köinge-Svarträ, LIS 04 Askome-Ätrafors-Gällsås, LIS 14 Gällared, LIS 16 Ätran samhälle och LIS 17 Svanshult. Planering av bebyggelse bör ske så att stor hänsyn tas till översvämningsrisk. En mer detaljerad studie kommer att krävas.

AA. LIS – Skredrisk. Enligt översiktliga kartering av Ätran har ras- och skredbenägen zon identifierats inom område LIS 06 Köinge. Planering av bebyggelse ska ske med stor hänsyn till skredrisk. Mer detaljerad kartering krävs.

AB. LIS-områden – Vattenskyddområden. Inom områdena LIS 04 Askome-Ätrafors-Gällsås, LIS 06 Köinge-Svarträ, LIS 10 Källsjö, LIS 11 Fagered, LIS 12 Älvsered, LIS 14 Gällared, LIS 16 Ätran samhälle och LIS 18 Fegen finns vattenskyddsområde och/eller utredningsområde för framtida vattentäkt. Vattenskydd bedöms inte utgöra något hinder för LIS-områden, men hänsyn ska tas vid ianspråkstagande av LIS-område.

AC. Möjliga vindbruksområden – LIS-områden. Områdena LIS 11 Fagered-Fjällsjö, LIS 15 Silvagärde-Hökåsen, LIS 18 Fegen, LIS 19 Alvhaga och LIS 23 Töresjö sammanfaller med möjliga provningsområden för vindbruk. Vindbruksintresset bör här stå tillbaka, då områdena inte bedömts som prioriterade i vindbruksutredningen.

AD. Lämpligt vindbruksområde – Stort opåverkat område. Vindbruksområden VL 8 Brännareliden söder om Gällared, samt VL 9 Buskabygd öster om Ullared, sammanfaller med stora opåverkade områden. Vindbruksintresset bör här vara överordnat, då området bedömts som prioriterat i vindbruksutredningen. Det stora opåverkade området har reviderats i enlighet med detta vad det gäller VL 8 och 9 (KS 2013-08-13, §165 samt 2014-03-04, §53)

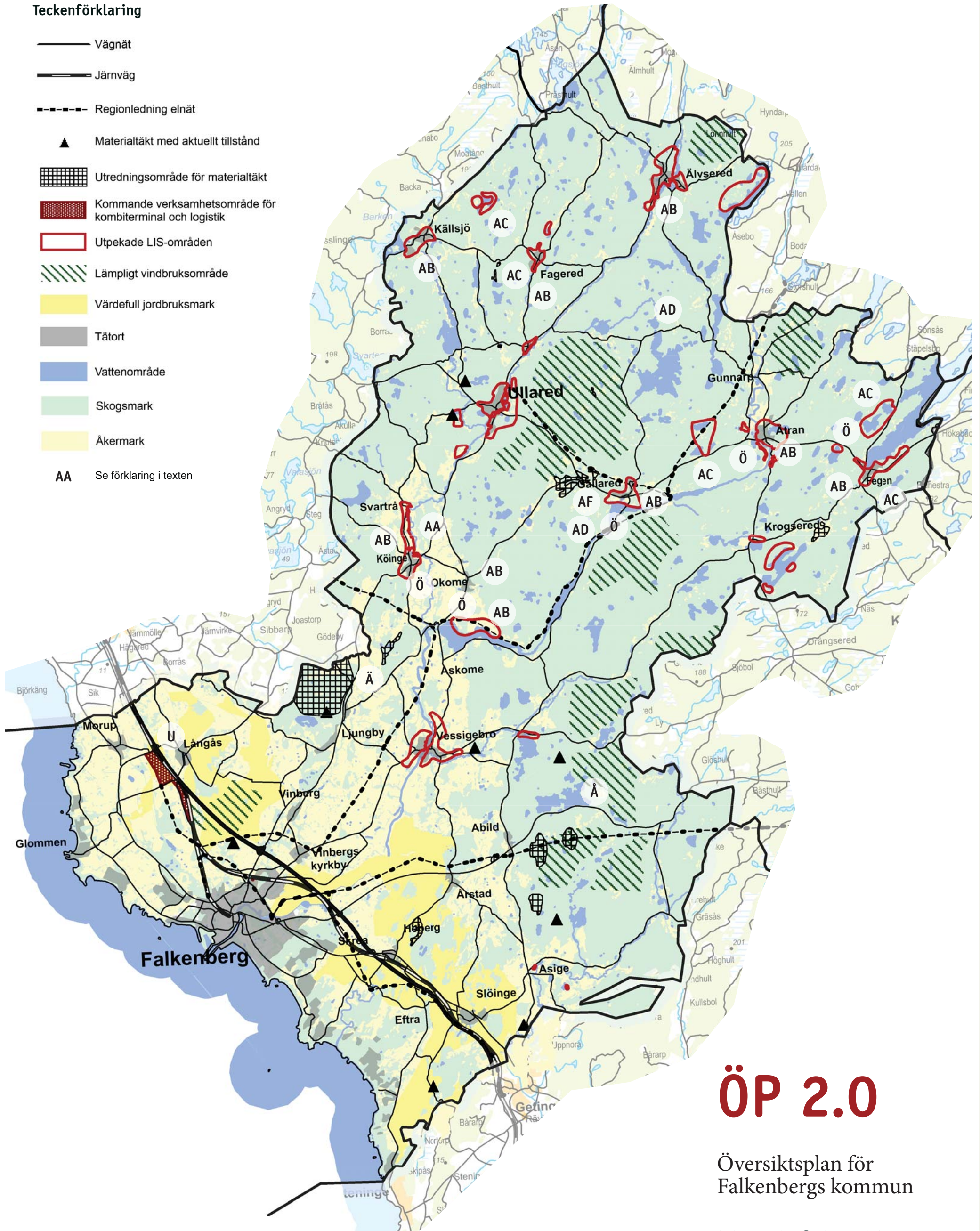
AE. Möjliga vindbruksområden – Stort opåverkat område. På sju ställen sammanfaller stora opåverkade områden med möjliga provningsområden för vindbruk. Vindbruksintresset bör här stå tillbaka, då områdena inte bedömts som prioriterade i vindbruksutredningen. Möjliga vindbruksområden har reviderats i enlighet med detta (KS 2013-08-13, §165)

AF. Utredningsområde för materialtäkt – Stort opåverkat/Ekologiskt särskilt känsligt område. Väster om Gällared finns ett område för potentiell framtida grustäkt av värde för materialförsörjningen i kommunen. Angränsande finns ett ekologiskt känsligt område, samt förslag till stort opåverkat område, OP1.

Materialtäkt bör inte tillkomma i ekologiskt särskilt känsligt område eller i stort opåverkat område, men närheten behöver inte vara ett hinder (KS 2013-08-13, § 165)

Teckenförklaring

-  Vagnät
-  Järnväg
-  Regionledning elnät
-  Materialtäkt med aktuellt tillstånd
-  Utredningsområde för materialtäkt
-  Kommande verksamhetsområde för kombiterminal och logistik
-  Utpekade LIS-områden
-  Lämpligt vindbruksområde
-  Värdefull jordbruksmark
-  Tätort
-  Vattenområde
-  Skogsmark
-  Åkermark
- AA Se förklaring i texten

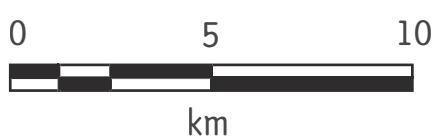


ÖP 2.0


Översiktsplan för
Falkenbergs kommun

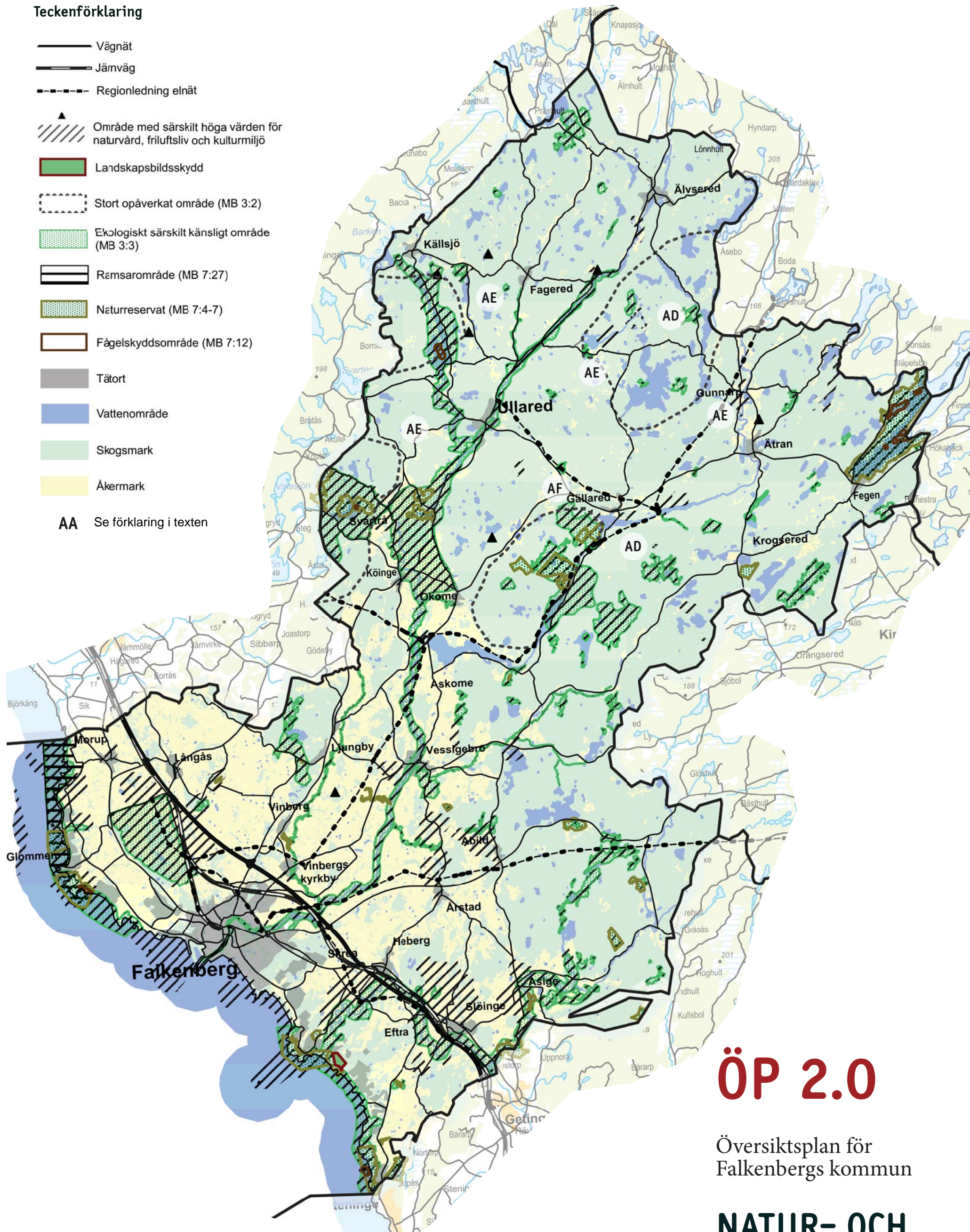
VERKSAMHETER

Antagandehandling
2014-05-27 § 93



Teckenförklaring

-  Vagnät
-  Järnväg
-  Regionledning elnät
-  Område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö
-  Landskapsbildsskydd
-  Stort opåverkat område (MB 3:2)
-  Ekologiskt särskilt känsligt område (MB 3:3)
-  Ramsarområde (MB 7:27)
-  Naturreservat (MB 7:4-7)
-  Fågelskyddsområde (MB 7:12)
-  Tätort
-  Vattenområde
-  Skogsmark
-  Åkermark
- AA** Se förklaring i texten

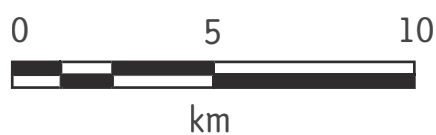


ÖP 2.0

Översiktsplan för
Falkenbergs kommun

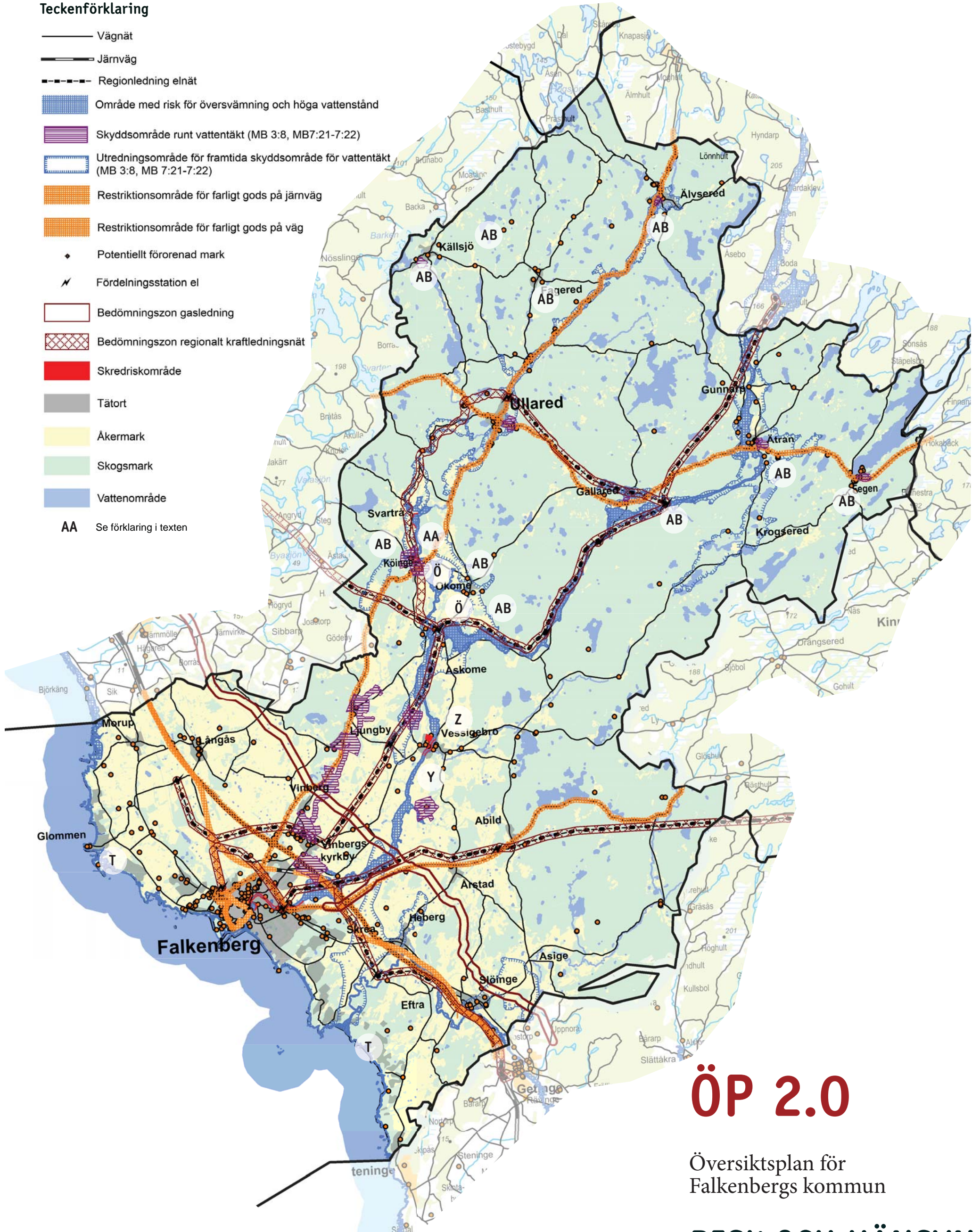
NATUR- OCH KULTURVÄRDEN

Antagandehandling
2014-05-27 § 93



Teckenförklaring

- Vagnät
- Järnväg
- Regionledning elnät
- ▒ Område med risk för översvämning och höga vattenstånd
- ▒ Skyddsområde runt vattentäkt (MB 3:8, MB7:21-7:22)
- ▒ Utredningsområde för framtida skyddsområde för vattentäkt (MB 3:8, MB 7:21-7:22)
- ▒ Restriktionsområde för farligt gods på järnväg
- ▒ Restriktionsområde för farligt gods på väg
- ◆ Potentiellt förorenad mark
- ⚡ Fördelningsstation el
- ▭ Bedömningszon gasledning
- ▒ Bedömningszon regionalt kraftledningsnät
- Skredriskområde
- Tätort
- Åkermark
- Skogsmark
- Vattenområde
- AA Se förklaring i texten



ÖP 2.0

Översiktsplan för
Falkenbergs kommun

RISK OCH HÄNSYN

Antagandehandling
2014-05-27 § 93

REKOMMENDATIONER FÖR OMRÅDE MED BLANDAD BEBYGGELSE

Föreslaget område för blandad bebyggelse

Områden för blandad bebyggelse, med bostäder och verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen. Inom områdena ingår också bostadsnära grönområden, trafikområden och impediment.

Områdena ligger både inom och utanför detaljplan. Ingen ny bebyggelse eller anläggningar som kan försvåra fortsatt markanvändning bör tillkomma. Områdena ska användas med hög yteffektivitet och andelen hårdgjorda ytor minimeras. Dagvatten ska huvudsakligen omhändertas lokalt. Tillgång till goda gröna- och rekreationskvaliteter ska finnas nära bostäder. Förändrad markanvändning ska föregås av prövning i detaljplan.

Utvecklingsstudier bör föregå detaljplanering för större omvandlingsområden, om inte tillräckligt stöd för detaljplanering kan ges direkt genom översiktsplanen eller fördjupningar av denna.

Föreslaget utredningsområde för blandad bebyggelse

Områden där lämplighet för framtida områden för blandad bebyggelse, med bostäder och verksamheter, handel, serviceanläggningar och andra anläggningar som inte är störande för omgivningen, ska prövas. Ingen utbyggnad kan förväntas innan områdena kan försörjas med god kollektivtrafik. I avvaktan på planläggning bör ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra lämplig framtida markanvändning tillåtas inom eller i anslutning till områdena. Pågående markanvändning gäller tills vidare. Fördjupat planeringsunderlag krävs innan utbyggnad aktualiseras i områdena.

LIS. Föreslaget område för landsbygdsutveckling i strandnära läge

Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, där tillkomst av bostäder och/eller verksamheter kan prövas. För att lättnader i strandskyddet ska kunna medges kräver lagen att strandskyddets syften fortsatt är tillgodosedda. Fortsatt utredning i samband med planläggning eller bygglovprövning kan visa att det är olämpligt att bebygga delar av ett LIS-område. I områdena ska passage alltid medges utmed stranden. Ny bebyggelse ska i första hand anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, vattenskyddsområden mm. i enlighet med LIS-utredningen (se referenser) och avvägningarna i översiktsplanen. Inom strandskyddat område ska naturinventering göras. Fördjupade utredningar kan komma att krävas.

REKOMMENDATIONER FÖR OMRÅDE MED VERKSAMHETER

Föreslaget område för verksamheter som kan vara störande för omgiv- ningen

Område där industri och andra anläggningar och verksamheter med omgivningspåverkan får tillkomma. Områdena ska användas med hög yteffektivitet, andelen hårdgjorda ytor minimeras. Dagvatten ska huvudsakligen omhändertas lokalt. Förändrad markanvändning ska föregås av prövning i detaljplan. Fastlagda regler och rekommendationer för skyddsavstånd ska iakttas.

Föreslaget utredningsområde för verksamheter som kan vara störande för omgivningen

Områden där lämplighet för framtida områden för verksamheter som kan vara störande för omgivningen ska prövas. Utbyggnad kan bli aktuell först på längre sikt. I avvaktan på planläggning bör ingen ny bebyggelse eller nya anläggningar som kan antas förhindra lämplig framtida markanvändning tillåtas inom eller i anslutning till områdena. Skyddsavstånd kan krävas.

MD Mudderdeponi

Tippning av muddar inom vattenområde regleras i miljöbalken. Falkenbergs kommun har tillstånd enligt MB att på en plats tippa muddermassor från hamnen om dessa inte har för höga föroreningshalter. Plats för tippning av miljöfarligt muddar finns idag inte i kommunen. För tippning av muddermassor gäller särskilda föreskrifter enligt lämnade tillstånd.

REKOMMENDATIONER FÖR OMRÅDE MED VERKSAMHETER FORTS

VL 1-11 / VH 2-3 Föreslaget lämpligt vindbruksområde

Områden mest lämpade för prövning av vindkraftsutbyggnad på land. Sedvanlig prövning enligt miljöbalken skall ske. Lokalisering av vindkraftsparker skall följa uppställda kriterier, se vidare, se vidare del II, kap. 4. Utformning av vindkraftsparker, avstånd till enstaka bostadshus mm, skall vidare följa kommunens policy för vindkraft.

VH 2-3 Områden mest lämpade för prövning av vindkraftsanläggning i havsområdet. För all vindkraftsutbyggnad inom vattenområde krävs tillstånd enligt miljöbalken. Utformning av vindkraftsparker skall följa uppställda kriterier, se vidare del 2, kap. 4. Endast en vindkraftspark tillåts inom kommunens havsområde.

Område med värdefull jordbruksmark (MB 3:4)

Stor restriktivitet ska iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar, med undantag för sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Se vidare del II, kap 6.

Vis anspråkstagande för annan verksamhetkrävs motiverin.

Föreslaget utredningsområde för framtida materialtäkter (MB 3:7)

Inom utredningsområden för framtida materialtäkter kan lämpligheten för utvinning av krossberg respektive naturgrus utredas. Utbredning och omfattning ska avvägas mot andra intressen. Det är av vikt ur ett hushållningsperspektiv att nyttja befintliga täkter före man öppnar upp nya.

Inriktningen bör dock vara att minska användningen av naturgrus. Utredningsområden för framtida materialtäkter för blockberg kan inte pekats ut i avsaknad av aktuell bergskvalitetskartering. Se del II, kap. 4.

REKOMMENDATIONER FÖR KOMMUNIKATION

Kommande verksamhetsområde för kombiterminal och logistik

Området avser prövning av snabbanlöpsterminal för omlastning av gods mellan väg och järnväg samt logistikverksamhet. Särskild hänsyn ska tas till områdets läge och utbredning vid prövning av lov och då detaljplaner ska upprättas.

Småbåtshamn

Utmed Falkenbergs kust finns tre större småbåtshamnar som idag har möjlighet att ta emot gästbåtar: Falkenbergs båtsällskap och Lövstaviken i Åtrans mynningsområde samt Glommens småbåtshamn. Samtliga bör kunna öka verksamheten. Vid dessa tre hamnar bör servicen vara väl utbyggd och exempelvis ge möjlighet för ett miljösäkert mottagande av spillvatten från båtar. Nya hamnanläggningar ska prövas i detaljplan. Bygglovsprövning krävs för småbåtshamnar.

Tillstånd enligt miljöbalken för vattenverksamhet krävs vid byggande i vatten.

REKOMMENDATIONER FÖR RISK- OCH HÄNSYNSOMRÅDEN

Område med risk för översvämning och höga vattenstånd

Byggande inom identifierade riskområden för översvämningar och höga vattenstånd bör i första hand helt undvikas, i andra hand tas i anspråk endast om tillräckliga säkerhetsåtgärder kan genomföras. Mer detaljerade beräkningar av vattenstånd och beskrivning av topografin i området krävs innan ny bebyggelse kan tillåtas.

Lägsta grundläggningsnivå för nya bostadsområden samt nya enstaka bostäder bör alltid vara minst 3,5 meter över nuvarande nollplan (referenssystem RH2000). Avsteg från huvudprincipen ska föregås av utredning om behov och genomförande av särskilda skyddsåtgärder. I den fortsatta planeringen bör åtgärder för befintlig bebyggelse och justerade riktvärden för bebyggelse i hela kommunen utredas. Riktvärdena kan i samband med detta komma att justeras. Se vidare del II, kap. 8 samt kommunens klimatanpassningsplan med inriktning fysisk planering.

Den enskilde egendomsinnehavaren har det primära ansvaret att skydda sin fastighet/egendom från översvämningar och andra naturolyckor (Ansvar vid naturolycka, nationell plattform för arbete med naturolyckor 2009).

REKOMMENDATIONER FÖR RISK- OCH HÄNSYNSOMRÅDEN FORTS

Skredriskzon

Inom och i närheten av identifierade områden med skredrisk, bör ny bebyggelse prövas med stor restriktivitet. Mer detaljerade geotekniska undersökningar krävs innan ny bebyggelse kan tillåtas. I den fortsatta planeringen bör skredriskerna ytterligare kartläggas, samt riktlinjer för ny och befintlig bebyggelse utredas. Se vidare del II, kap. 9.

Utredningszon Transportled för farligt gods

Inom ett utredningsavstånd på 150 meter runt rekommenderade transportleder för farligt gods, bör användningen av marken studeras närmare. Se vidare del II, kap. 8.

Utredningszon Biogasanläggning

Inom ett utredningsavstånd på 100 meter runt biogasanläggning, bör användningen av marken studeras närmare. Se vidare del II, kap. 8.

Utredningszon Gasledning

Inom ett utredningsavstånd på 200 meter runt gasledning, bör användningen av marken studeras närmare och gasledningsägaren (idag E.ON Gas AB) kontaktas i ett tidigt skede. Se vidare del II, kap. 8. Minsta avstånd motsvarande ett vindkraftverks totalhöjd plus 10 meter ska upprättshållas mellan vindkraftverk och gasledning.

Drivmedelsstationer

Generella skyddsavstånd för drivmedelsstationer är 100 meter. Utredning kan visa på kortare avstånd.

Utredningszon Regionalt kraftledningsnät samt kabel

För att minska exponeringen av magnetfält ska försiktighetsprincipen tillämpas vid planering och byggande i närheten av större kraftledningar och kabel. Ett utredningsavstånd på 200 m mellan större kraftledning och bebyggelse rekommenderas därför vid nybyggnad.

Område med nedlagd deponi

Områdena är vanligen förorenade av hushålls- och byggavfall. Nedbrytningen kommer att pågå under lång tid. Markanvändningen på och invid områdena får inte förhindra eller försvåra underhåll och nyinvesteringar av skyddsåtgärder. Risk för metangasbildning föreligger. Byggnader och slutna utrymmen ska säkras från inläckage från deponierna. I Falkenberg finns stora hamnutfyllnader som misstänkts innehålla föroreningar. Områden med nedlagda deponier bör hanteras som andra förorenade områden.

Förorenade områden

Förorenade områden kan finnas i anslutning till aktiv eller nedlagd industriell verksamhet. Länsstyrelsen har kartlagt förorenad mark i länet och samtliga nu kända områden tillhörande branschklass med högst risk för markföroreningar har inventerats. Byggnadsåtgärder på förorenad mark kräver olika avhjälpande åtgärder. Vid lämplighetsbedömning i samband med planering och lovgivning samråds behovet av utredningar och avhjälpande åtgärder med tillsynsmyndigheten.

Radon. Markradonförhållanden ska uppmärksammas i detaljplanläggning och bygglovsprövning.

Skyddsområde vattentäkt (MB 7:21-22)

Vattenförekomster ska skyddas för att bevara och/eller förbättra framtida generationers möjlighet till dricksvattenproduktion. Arbete med att utöka skyddsområdena för vattentäkter pågår. Inom vattenskyddsområden finns föreskrifter gällande markanvändning och verksamhetsutövning.

VSU Utredningsområde för framtida skyddsområde för vattentäkter (MB 3:8, MB 7:21-22)

Områden med grundvattenförekomster som är potentiellt viktiga för den framtida vattenförsörjningen har identifierats. Inom dessa områden får planering och byggande inte äventyra grundvattnets kvalitet och/eller kvantitet. Vid vattenförekomster med dålig vattenkvalité ska åtgärder vidtas för att förbättra kvaliteten i enlighet med ramdirektivet för vatten.

REKOMMENDATIONER KULTUR- OCH NATURVÄRDEN

OP 1-6 Stort påverkat område (MB 3:2)

Stora opåverkade områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär. I utpekade områden bör om möjligt lokalisering ske till delar som redan är påverkade, dvs. i anslutning till befintlig bebyggelse, till befintliga industri- och arbetsområden eller inom korridorer i landskapet som redan tagits i anspråk för trafikleder eller ledningar. I övriga delar ska mycket stor restriktivitet tillämpas

Naturreservat (MB 7:4-7)

Samtliga beslutade naturreservat är redovisade i del II, kap 6. I reservatsområdena gäller särskilda föreskrifter som är fastställda av länsstyrelsen eller kommunen i samband med beslutet för respektive område. Länsstyrelsen respektive kommunen (i de kommunala reservaten) får meddela dispens från vissa av föreskrifterna om det finns särskilda skäl.

Djurskyddsområde, fågelskydd (MB 7:12).

För områden med fågelskydd gäller särskilda föreskrifter. Områdena redovisas i del II, kap 6.

Ramsarområde (MB 7: 27)

I Falkenberg finns ett utpekade område enligt Ramsarkonvention, för bevarande av internationellt värdefulla våtmarker och grunda vattenmiljöer. Områdets ekologiska karaktär inte får försämrats och ska så långt möjligt skyddas mot skada på natur- och kulturmiljön. Inom alla Ramsarområden råder förbud mot markavvattning.

EK Ekologiskt särskilt känsligt område (MB 3:3)

Ekologiskt särskilt känsliga områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Exploatering och byggnation ska undvikas. Inom utpekade områdena ställs särskilda krav på hänsyn vad gäller: dagvattenhanteringen och andra utsläpp av föroreningar till mark och vatten; markanvändningen, särskilt med avseende på värdefulla naturmiljöer och hydrologi; nyanläggning och skötsel av natur och parkmark, och; planeringen för friluftslivet.

NFK Område med särskilt höga värden för naturvård, friluftsliv och kulturmiljö (MB 3:6)

Här ingår värdefulla områden utpekade i kommunens naturvårdsprogram (2006), kulturmiljöprogram samt områden av länsstyrelsen utpekade att lokalt ha höga naturvärden, se del II, kap.6. Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planering och byggande, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram.

Landskapsbildsskydd (NVL §19)

Enligt naturvårdslagen (lagstiftning innan miljöbalken) där de visuella värdena upplevelsevärdena i landskapet skyddades.

KL Värdefullt kustlandskap (MB 3:6)

Större sammanhängande område som utgör särskilt värdefulla kustlandskap. Områdena har stor betydelse för friluftslivet, kulturmiljön och naturvärden. Inom områdena kan pågående markanvändning bestå men bevarandaspekt prioriteras. Här avses mycket stor restriktivitet råda vad avser tillkommande bebyggelse eller avstyckningar för ny bebyggelse, se del II kap. 6.



4 Riksintressen

4 RIKSINTRESSEN

I detta kapitel preciseras de riksintressen eller områden som är förslagna enligt internationella konventioner som förutom förslagen mark- och vattenanvändning finns som grund när bygglov, detaljplaner och markfrågor prövas vid nybyggnation eller förändrad markanvändning. Riksintressena är fastslagna i gällande lagar.

Karta- Riksintressen

Med regler menas områden för mark- och vattenanvändningen som är utpekade av staten och/eller kommunen och har skydd eller bevarandestatus enligt gällande lagar. För vissa riksintresse, föreslås en geografisk utbredning i denna översiktsplan. Riksintressena finns beskrivna i del II under respektive berörd rubrik.

★ Riksintresse för värdefulla ämnen och material (MB 3:7)

Verksamheter som kan förhindra eller påtagligt försvåra ett utnyttjande av mineralresurserna får inte genomföras.

Riksintresse för vindbruk (MB 3:8)

Inom och i anslutning till utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

Riksintresse för väg (MB 3:8)

Inom och i anslutning till utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

Riksintresse för järnväg (MB 3:8)

Inom och i anslutning till utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

Riksintresse för farled (MB 3:8)

Verksamheter och anläggningar som hindrar sjöfarten är inte tillåtna inom farled.

Riksintresse för hamn (MB 3:8)

Inom utpekade områden får åtgärder inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

Riksintresse för totalförsvarets militära del (MB 3:9, 2a stycket)

I Falkenbergs kommun finns inga områden av riksintresse för totalförsvaret som kan redovisas i översiktsplanen. Inom kommunen kan riksintresset framför allt påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt som master och vindkraftverk. Därför bör Forsvarsmakten kontaktas i tidigt skede i sådana plan- och bygglovsärenden. Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 m utanför och högre än 45 m inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintresse för yrkesfiske (MB 3:5)

Verksamheter som kan förhindra eller påtagligt försvåra ett utnyttjande av fiskeresurserna får inte genomföras.

Hushållningsbestämmelser

(MB 4:1, 2 & 4)

För Hallandskusten gäller hushållningsbestämmelser, där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen skärskilt ska beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön (§2). Dessa områden är också i sin helhet av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Natura 2000 (MB 7: 27)

Natura 2000-områdena redovisas på kartan och redovisas i del II kap 6. Länsstyrelsen har tagit fram och beslutat om bevarandeplaner för varje område. I dessa finns värdena beskrivna och bedömningar utvecklade om vad som kan skada områdena. Det krävs tillstånd av länsstyrelsen för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Innebörden av bestämmelserna är att också verksamheter som bedrivs utanför Natura 2000-området och som kan medföra betydande påverkan på området omfattas av bestämmelsen om tillstånd.

Riksintresse för naturvård (MB 3:6)

Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se del II kap. 6.

 Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)




Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas.

Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se del II kap 6.

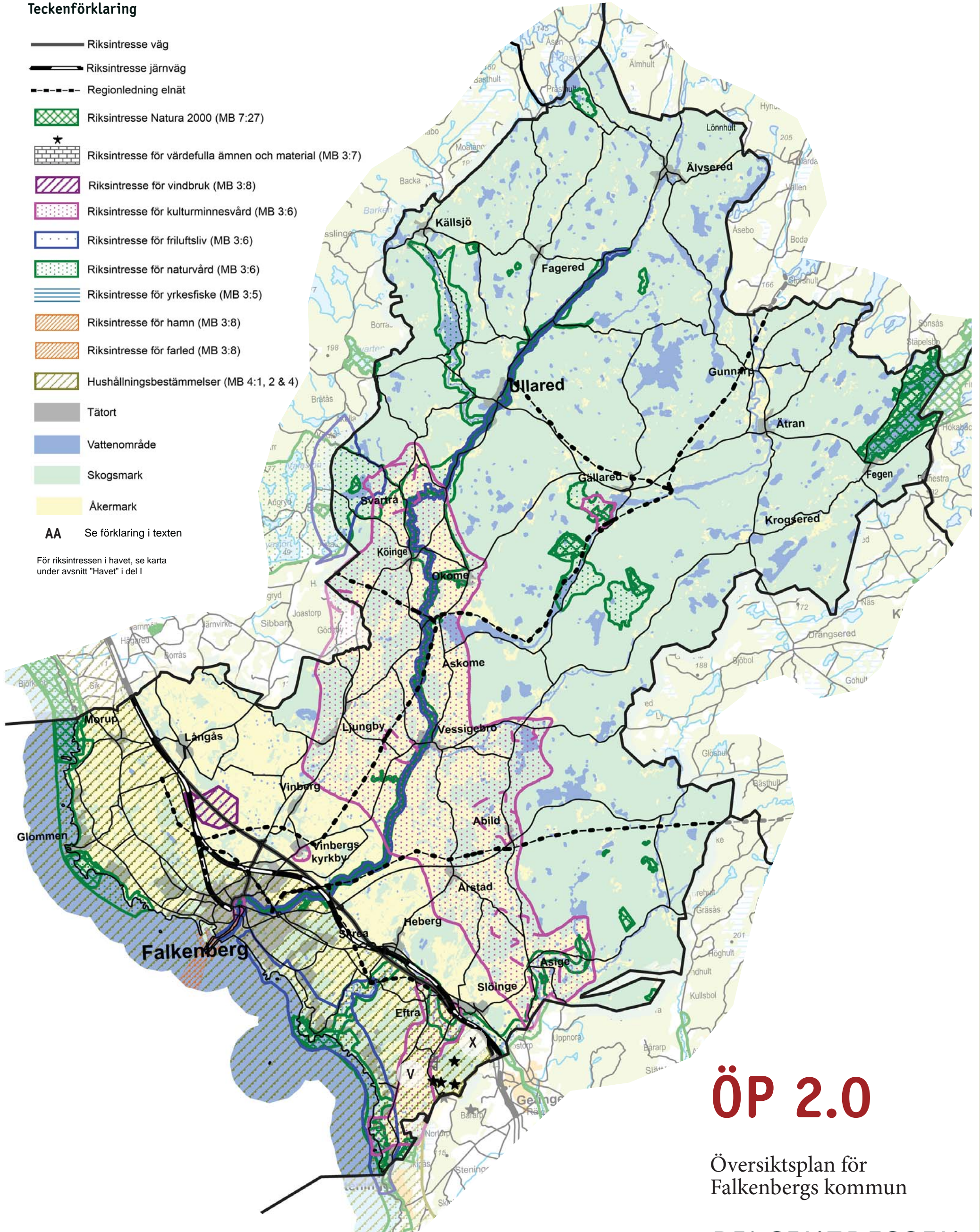
 Riksintresse för kulturmiljö (MB 3:6)

Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden ska genomföras och att restriktivitet mot ny bebyggelse som strider mot riksintresset iakttas. Särskild hänsyn ska tas till områdenas värden vid planeringen, och vid behov ska fördjupade underlag tas fram. Se del II kap 6.

Teckenförklaring

-  Riksintresse väg
-  Riksintresse järnväg
-  Regionledning elnät
-  Riksintresse Natura 2000 (MB 7:27)
-  Riksintresse för värdefulla ämnen och material (MB 3:7)
-  Riksintresse för vindbruk (MB 3:8)
-  Riksintresse för kulturminnesvård (MB 3:6)
-  Riksintresse för friluftsliv (MB 3:6)
-  Riksintresse för naturvård (MB 3:6)
-  Riksintresse för yrkesfiske (MB 3:5)
-  Riksintresse för hamn (MB 3:8)
-  Riksintresse för farled (MB 3:8)
-  Hushållningsbestämmelser (MB 4:1, 2 & 4)
-  Tätort
-  Vattenområde
-  Skogsmark
-  Åkermark
- AA** Se förklaring i texten

För riksintressen i havet, se karta under avsnitt "Havet" i del I

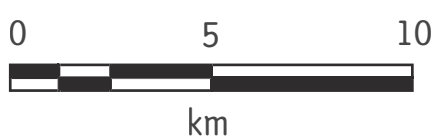


ÖP 2.0

Översiktsplan för
Falkenbergs kommun

RIKSINTRESSEN

Antagandehandling
2014-05-27 § 93



Områdesvisa ställningstaganden

Under samrådet har diskussion med länsstyrelsen i Halland förts angående antal och utbredning av områden vad det gäller *riksintresse för vindbruk*. Falkenbergs kommun framhåller att Skottarevet ska vara Falkenbergs kommuns enda riksintresse för vindbruk till havs. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Vad det gäller riksintresse för vindbruk vid motorvägen (NO O1) så ges detta samma utbredning som föreslaget i vindbruksområde VL1 i Vindbruksutredningen.

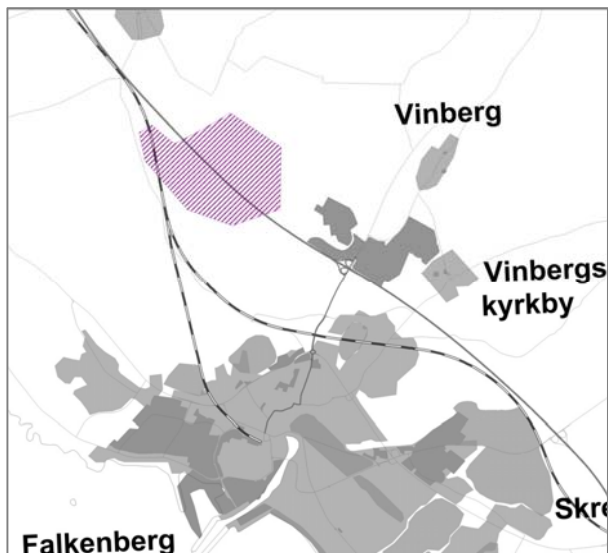


Fig 4.1 Utbredning av riksintresse vindbruk vid motorvägen, Falkenberg.

Vidare har diskussioner förts vad det gäller omfattningen av område för *hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap, paragraf 1, 2 och 4 Miljöbalken*. I kommentarerna till miljöbalken ges området för *hushållningsbestämmelserna* en tydlig geografisk avgränsning. Motorvägen E6 alternativt Väst kustbanan blir i Falkenbergs kommun det element som geografiskt delar landskapet och därmed skiljer området för *hushållningsbestämmelser* från resten av kommunen. I söder utgörs avgränsningen naturligt av Skipåsbergen. Gränsen för *hushållningsbestämmelserna* föreslås därför enligt figur 4.2. Enligt kommentarerna utgör inte området för *hushållningsbestämmelserna* hinder för utveckling av normal utveckling av tätort och inte heller av tillväxt av det lokala näringslivet och befintliga näringsgrenar. För Falkenbergs kommun innebär det att där det idag föreslås bebyggelseutveckling som ansluter till utpekade knutpunkter, serviceorter, noder och stråk så överensstämmer detta väl med intentionerna för *hushållningsbestämmelserna*. Det utpekade området för *hushållningsbestämmelserna* utgör inte heller något hinder för utveckling av befintliga näringsgrenar så som matproduktion, utveckling av Glommens hamn eller utbyggnad av turistanläggningar.

I Vastadalen gör Falkenbergs kommun det ställningstagandet att *hushållningsbestämmelserna* är överordnat riksintresset för värdefulla ämnen (se del I, strategi 1 samt del II, verksamheter)

I Vindbruksutredningen finns beskrivet hur man har tagit hänsyn med skyddsavstånd till de av de utpekade riksintressena för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård, som i sina beskrivningar har med landskapsbilden som en viktig faktor.

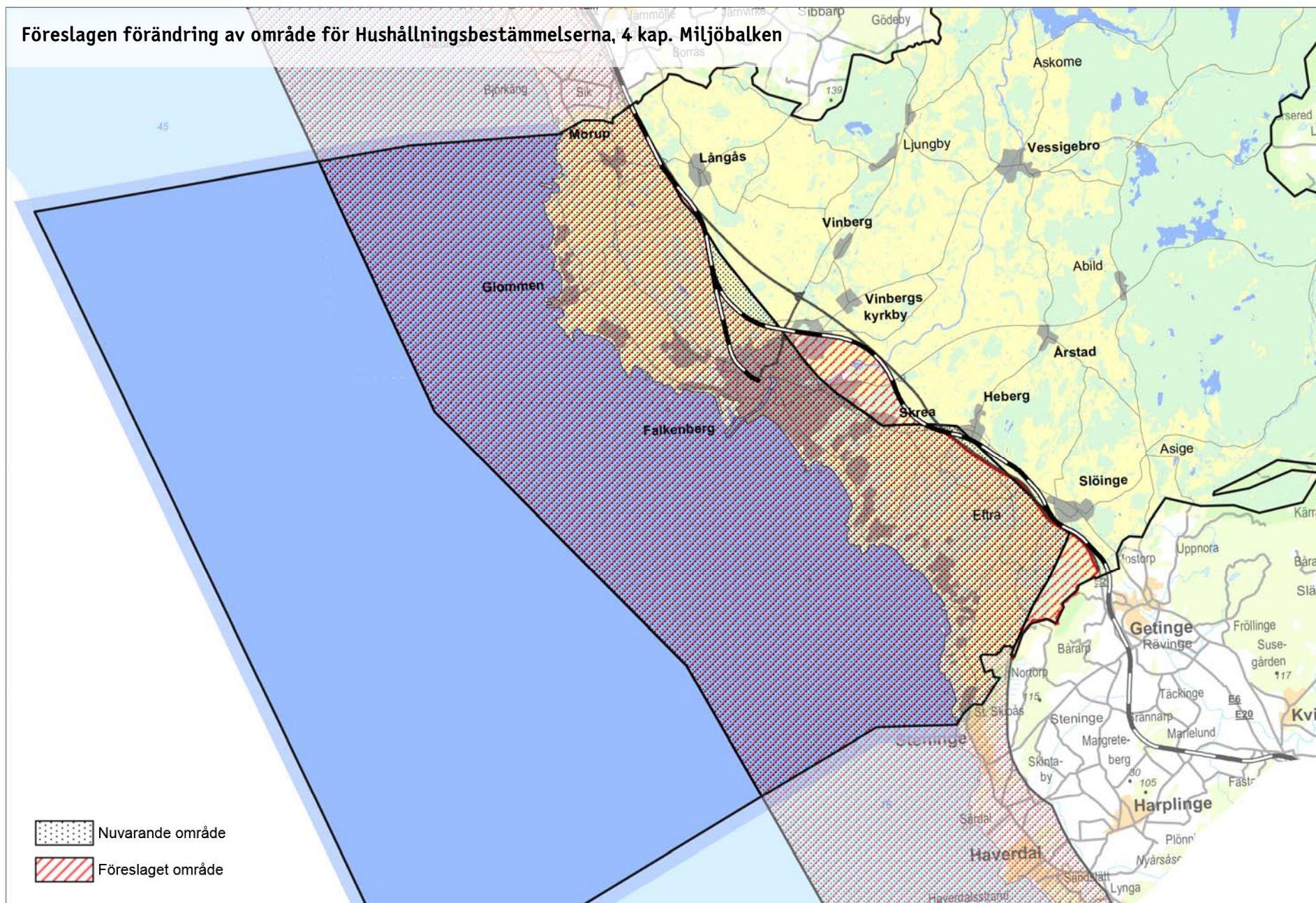
I LIS-utredningen förutsätts också att inte riksintressena påverkas av tänkta etableringar. Detta gäller särskilt Högsvadsån vilket gör att ytterligare inventeringar av områden gränsande till Högsvadsån kommer att genomföras.

Genom att till exempel föreslå gröna korridorer från kusten och inåt så tillvaratas riksintressen för friluftsliv och naturvård.

Sammanhållen bedömning

De olika riksintressena finns med som hänsynsfaktor i samtliga utredningar som ligger till grund för översiktsplanen. När utredningarna har vägts mot varandra har avvägning gjorts så att riksintressena ur ett bevarandeperspektiv har stärkts.

Den sammanhållna bedömningen av hur de olika riksintressena kommer att tillgodos i den föreslagna framtida markanvändningen är därför att tillbörlig hänsyn har tagits till de olika riksintressena och att de långsiktigt har tillgodosetts.



A serene landscape photograph of a calm lake at dawn or dusk. The water is still, reflecting the sky and the silhouettes of trees on the far shore. In the foreground, the dark wooden hull of a boat is visible, partially submerged. The overall mood is quiet and atmospheric.

5 Genombörande

5 GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING

Översiktsplanens syfte är att avväga olika intressen och ange en gemensam målsättning för den långsiktiga markanvändningen inom kommunen. Den ligger till grund för fortsatt detaljplanering, bygglovsprövning och markåtgärder med sikte på ett konkret genomförande. I det här kapitlet sammanfattas de medel kommunen har för att genomföra intentionerna i översiktsplanen.

ANVÄND PLANEN!

Översiktsplanen har sin största betydelse som kommunal viljeyttring och som vägledning för efterföljande beslut. Den ger kommunen möjlighet att prioritera de viktigaste frågorna för sin långsiktiga utveckling.

Det finns dock ingenting som tvingar fram en förändring i den riktning som planen förordar, eller som kommer igång av sig självt om inte efterföljande planering och beslutsprocesser går i samma riktning. För att nå framgång krävs att många spelpjäser används och att spelarna förmår att samverka. Följande områden har stor betydelse för genomförandet:

- Levande strategisk planering
- Aktiv markpolitik
- Mellankommunalt och regionalt samarbete
- Lokal dialog och förankring
- Effektiva detaljplaner
- Ändamålsenliga förvaltningsformer

Levande strategisk planering

BIBEHÅLLET PLANERINGSINITIATIV

Visionen för Falkenbergs kommun handlar om att växa för en hållbar framtid. Genom sitt planmonopol har kommunen möjlighet att styra samhällsbyggnadsutvecklingen i riktning mot målet med stöd av sin översiktsplan.

Plan- och bygglagen ger kommunen befogenheter och ansvar att planlägga användningen av mark och vatten, och det förutsätts att kommunerna tar ledningen och sätter upp spelreglerna för den fysiska planeringen. Detta är inte minst viktigt i en tid då förslag och idéer i planeringen alltmer kommer från privata exploatörer och från näringslivet.

För att behålla initiativet måste kommunen vara aktiv på planeringsarenan där konkurrensen om kommunens mark- och vattenresurser äger rum. Men detta behöver inte innebära att kommunen själv tar rollen som exploatör, utan snarare att man fångar upp initiativ från fastighetsägare och privata aktörer som ligger i linje med samhällsbyggnadsstrategierna, medan projekt som inte stöder en önskad utveckling av kommunen bromsas.

De privata initiativen är viktiga för samhällsbygandet, särskilt i tider när den kommunala ekonomin inte tillåter stora investeringsprojekt. Framgången ligger i att förena drivkraften från enskilda aktörer med en utveckling som långsiktigt gagnar hela samhället, genom att använda den möjlighet att styra planläggningen som finns i lagen.

KONTINUERLIG ÖVERSIKTSPLANERING

Eftersom samhällsförändringarna sker i en allt snabbare takt är det viktigt att hålla den översiktliga planeringen levande, med kontinuerlig överyn, och rullande arbete med tillägg, fördjupningar och uppföljning, för att den ska behålla sin funktion som ett strategiskt vägledande beslutsunderlag.

Översiktsplanens aktualitet ska enligt plan- och bygglagen provas minst en gång under varje mandatperiod. Genom att låta ÖP:n ingå i en rullande process där mål och strategier successivt stäms av mot det som händer i kommunen, underlättas



arbetet med ändringar och kompletteringar utan att hela planen behöver göras om. Med en aktuell och levande översiktsplan fördjupas också diskussionen om planeringens inriktning, och kommunen kan agera mer proaktivt i samhällsbyggandet.

KOPPLA UPPFÖLJNING AV ÖVERSIKTSPLANEN MED BUDGETPROCESSEN

Inriktningen i översiktsplanen ska fungera som ett långsiktigt samhällsutvecklingsprogram som ger stöd för prioriteringar i ett kortare perspektiv. Översiktsplanen är ett övergripande styrdokument för de nämnder och bolag inom kommunen som ansvarar för olika delar av utvecklingen. För ett genomförande av planens intentioner är det därför viktigt att utveckla former för att koppla uppföljningen av översiktsplanen med kommunens årliga budgetprocess. På så sätt kan kommunens verksamhet tydligt följas upp i förhållande till översiktsplanen. En årlig uppföljning av planen kan ge ett allsidigt underlag för kommunfullmäktige att fatta beslut om prioriteringar för samhällsutveckling i kommunens budget. Underlaget kan samtidigt användas för aktualiseringen av ÖP.

ÖVERSIKTSPLAN SOM STÖD FÖR EN EFFEKTIV PLAN- OCH BYGGPROCESS

En tydlig översiktsplan som det råder bred enighet om, minskar behovet av planprogram och utredningar kring strategiska avvägningar, och kan på så sätt effektivisera plan- och byggprocessen. Olika förslag till förändringar kan, om de stämmer överens med inriktningen, prövas direkt i plansamråd, utan föregående program. På så sätt kan handlägg-

ningstiderna i planprocessen kortas väsentligt, utan att möjligheterna till inflytande minskar.

Genom att dessutom vinnlägga sig om en bra dialog i planeringsprocessen, kan många problem lösas i planeringens tidiga skeden, och en större samsyn och acceptans kring planförslaget uppnås. På så sätt når man inte bara en större tillfredsställelse hos inblandade parter, utan möjliggör också kortare ledtider i den del av planprocessen som ligger efter antagandet.

Aktiv markpolitik

Ett viktigt instrument för att genomföra översiktsplanens intentioner, är kommunens markpolitik, markinnehav, exploateringsavtal och markanvisningar. En framåtsyftande markpolitik där strategiska områden för utbyggnad, rekreation med mera tidigt köps in, ökar väsentligt kommunens möjligheter att genomföra strategierna i översiktsplanen. En aktiv markpolitik leder till smidigare processer och en större variation.

En aktiv och tydlig markpolitik innebär att kommunen på ett mycket tidigt stadium köper in mark som på sikt kan nyttjas i stadsbyggnadssyfte. Detta är viktigt inte minst ur kostnadssynpunkt, eftersom ju senare marken köps in desto fler spekulanter finns det vilket driver upp markpriset.

Ska kommunen fortsatt kunna vara med och förädla bostads- och verksamhetsområden måste man därför agera mer aktivt än vad som är fallet idag. De lagstiftade fördelarna som en kommun tidigare haft när det gällde fastighetsköp är till stor

del borttagna (avskaffad kommunal förköpsrätt, höjd ersättning i expropriationslagstiftningen). För att kunna agera proaktivt i samhällsbyggnadsutvecklingen även fortsättningsvis behöver en ny markstrategi tas fram.

Kommunens markpolitik behöver därför vara tydlig och man bör fortsätta vara med och styra samhällsutvecklingen genom sitt markägande.

Mellankommunalt och regionalt samarbete

Beroendet mellan kommuner och mellan regioner ökar hela tiden med globaliseringen av ekonomin, och behovet av samordning och samverkan blir allt större. En bra samverkan tjänar alla på i det långa loppet, eftersom det kan stärka regionens attraktivitet och underlätta för kommunerna att klara sitt uppdrag.

Infrastruktursatsningar

När det gäller många strategiska frågor, inte minst infrastrukturfrågor, är Falkenberg beroende av omgivande kommuner och av utvecklingen i regionen i övrigt. En satsning i strukturbildens stråk mellan Ullared och Varberg är till exempel beroende av prioriteringar som görs i Varbergs kommun, på Region Halland och på Trafikverket, för att kunna genomföras.

Vidare är det för Falkenbergs del viktigt att kollektivtrafiken på bl. a. Öresundstågen är attraktiv och konkurrenskraftig. Falkenberg berörs därför kraftigt av hur kollektivtrafiken i länet, men även utanför länet, utformas.

Vattendirektivet

Falkenbergs kommun utvecklar också sitt mellankommunala samarbete vad det gäller vattendirektivet och här omfattas inte enbart Hallands län utan även kommuner i andra län.

Regional fysisk planering

Utvecklandet av en regional fysisk planering skulle också vara en arena för hantering av gemensamma frågor som skulle stärka den kommunala planeringen. Här har Region Halland startat ett arbete som ska leda fram till bl. a. en gemensam struktur bild för länet.

Övrigt

Kommunerna skulle kunna vidareutveckla det mellankommunala samarbetet inom många områden, även mindre konventionella som till exempel handel, landsbygdsutveckling, miljö, näringsliv och bostadsförsörjning. Det gäller att vara öppen för samarbeten både inom och utanför länet.

Falkenberg har exempelvis goda erfarenheter av samarbete när det gäller vattenfrågor i samgåendet mellan Varbergs och Falkenbergs VA-organisationer. Ett annat samarbetsområde är den kommunala och regionala planeringen, både när det gäller gemensamma frågor men också rent kompetensmässigt.

Andra exempel är Gislaveds kommun där samarbete kring Fegensjön, väg 153 och kollektivtrafiken är väsentlig. Svenljunga kommun berör också sjösystemet kring Fegensjön, väg 154 men även att skydda gemensamma framtida potentiella vattentäkter.

Lokal förankring

En framgångsrik planering bygger på klara roller och ett väl fungerande samspel mellan politiker, tjänstemän, näringsliv och allmänhet. Genom en aktiv dialog kan man överbrygga olika synsätt och skapa en bättre förståelse för varandras roller, kunskaper och behov och utifrån det samverka i en gemensam riktning. Översiktsplanen behöver också vara känd inom politiken, organisationen, bland medborgare, näringsidkare och aktörer. För många människor kan det vara svårt att engagera sig i en abstrakt översiktsplan.

De flesta människor känner sig mest berörda av det som handlar om den direkta närmiljön, och det kan vara svårt att se konsekvenserna av övergripande strategier.

För att underlätta förståelsen kan översiktsplanen brytas ned till mer konkreta bilder. I arbetet med fördjupningar av ÖP:n kan man till exempel visualisera hur olika prioriteringar skulle kunna se ut i verkligheten, som i exemplet i fig 5:2 nedan. Genom att på så sätt koppla målbilden till olika skolor kan man bättre förmedla en vision och ta vara på lokal kunskap och kreativitet.

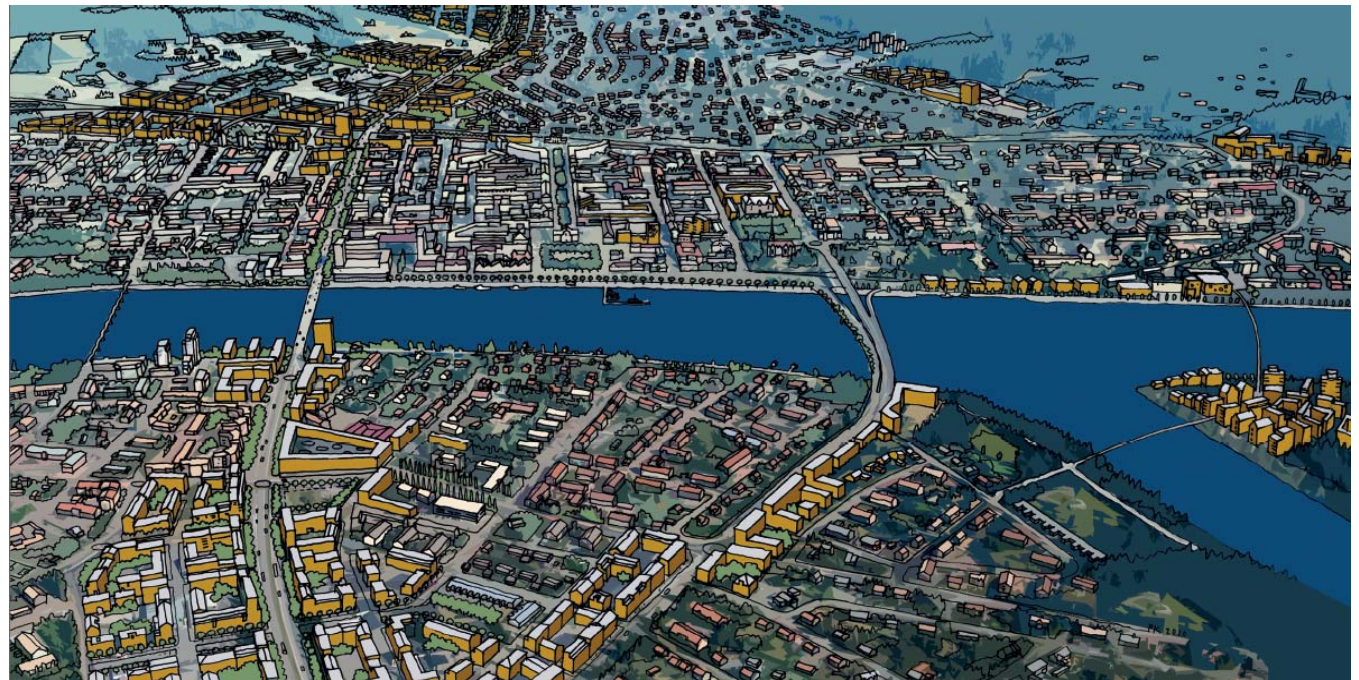


Fig 5.2 Umeå kommun har i sin fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) arbetat på ett föredömligt vis med visualiseringar av sina visioner för staden. Här siktar man på att nästan fördubbla sin befolkning från dagens 116 000 till 200 000 invånare år 2050!

Effektiva detaljplaner

Detaljplanen är det naturliga instrumentet för att knyta upp översiktsplanens intentioner till bindande regler för markanvändningen. Till detaljplanen är knutna betydligt starkare och tvingande bestämmelser som på ett relativt detaljerat sätt styr exploateringsgrad och användningssätt för kommande bebyggelse.

Men man kan självfallet inte med detaljplanens hjälp framtvinga en omdaning mot markägarens vilja. Planens syfte är att ange fysiska förutsättningar och begränsningar i de fall där byggintresse faktiskt föreligger. Utöver de grundläggande kraven på utformning av kvartersmarken utifrån bevarande-, gestaltungs-, miljö- och hälsoaspekter etc. är kommunens främsta roll i planprocessen att säkra kvalitet på och tillgång till den allmänna platsmarken och gemensamma anläggningar på denna.

För att säkra att den tänkta markanvändning får den utformning och tillgänglighet som är tänkt i planen, har kommunen, utöver samförstånd mellan parterna, tillgång till ett antal genomförandemedel:

Detaljplanens utformning. Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande för hur ett område får genomföras. Kommunen beslutar genom sitt planmonopol hur dessa utformas, och redovisar i planbeskrivningen vilka förutsättningar som funnits och avvägningar man gjort. I planbeskrivningens genomförandedel beskrivs också de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fas-

tighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen är vägledande för hur kommunen planens innehåll och genomförande, men har ingen självständig rättsverkan i sig.

Överlåtelse av allmän platsmark. Vid planläggning kan kommunen till länsstyrelsen ansöka om att allmän platsmark ska överlätas eller upplätas till huvudmannen utan kostnad (PBL 6:5). Detta kräver att plannytan för markägaren, i form av planlagd kvartersmark, motiverar ett kostnadsfritt överlämnande av allmän platsmark. Detta genomförandemedel används frekvent av kommunen, och bör även fortsättningsvis användas i de fall det är möjligt.

Krav på iordningsställande. Vid planläggning kan kommunen till länsstyrelsen ansöka om att allmän platsmark ska iordningställas utan kostnad för kommuninvånarna (PBL 6:8). Även detta kräver att plannytan för exploatören, i form av planlagd kvartersmark, motiverar att exploatören iordningställer allmän platsmark kostnadsfritt. Detta genomförandemedel bör nyttjas i högre utsträckning än idag för att underlätta genomförandet av detaljplan särskilt vid enskilt huvudmannaskap.

Exploateringsavtal. Vid planläggning är det vanligt att kommunen samtidigt tecknar exploateringsavtal med exploatör till området. Det är ett juridiskt bindande avtal mellan kommunen och exploatören. Det reglerar vad som åligger exploatören att genomföra inom planområdet, utöver det ansvar markägaren redan har. Det råder dock osäkerhet om vad som är lämpligt och möjligt att avtala om i exploateringsavtal, främst beroende på

att det är ett tvångsavtal kopplat till planmonopolet. Starkast stöd för rätten att teckna exploateringsavtal har kommunen när det gäller gatukostnader (PBL 6:24-27). Ett annat osäkerhetsmoment är att exploateringsavtalet skrivs mellan kommunen och en exploatör vilket innebär att avtalet upphör att gälla om denne exempelvis går i konkurs, avlider etc., eller säljer berörda fastigheter vidare utan att ta hänsyn till exploateringsavtalet. Den nya ägaren till marken är då inte längre bunden av exploateringsavtalet eftersom detta inte går att koppla till fastigheterna. En fördel med att teckna exploateringsavtal är att man i ett tidigt skede tydliggör ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilket blir en säkerhet för båda parterna. Osäkerheten kring innehållet i exploateringsavtalen innebär att dessa utgör en viss risk. I brist på klara riktlinjer från SKL eller statliga verk föreslås kommunen fortsätta teckna exploateringsavtal, men vara fortsatt restriktiva mot vad som skrivs in i dessa.

Markanvisningsavtal. Om kommunen vid planläggningen även äger marken kan man teckna ett markanvisningsavtal som är att betrakta som ett kombinerat exploateringsavtal och överlåtelseavtal. Markanvisningsavtalet är inte att betrakta som ett tvångsavtal eftersom exploatören ingår detta på frivillig basis för att få köpa byggbar mark. I övrigt är ett markanvisningsavtal att likna vid ett exploateringsavtal.

Gatukostnadsersättningar. Enligt PBL 6:24- 27 får en kommun ta ut gatukostnader från boende för att iordningställa allmän platsmark. Detta nyttjas sparsamt i kommunen. För att nyttja gatukostnader fullt ut krävs omfattande utredningar och ställningstaganden. Indirekt nyttjas reglerna genom tecknandet av exploateringsavtal.

VA-avtal. I vissa fall tecknas VA-avtal mellan FAVRAB och exploatören om utbyggnad av VA-ledning inom område. VA-avtalet har likheter med exploateringsavtalet.

Tvångsinlösen. Kommunen ska i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap äga den allmänna platsmarken. Om det inte gått att förordna marken, eller genom frivillig överenskommelse om överlåtelse, har kommunen möjlighet att tvångsinlösa marken enligt PBL 6:13. Kommunen har även rätt att inlösa övriga markområden inom detaljplanen som nämns i PBL 6:13-15 för att underlätta detaljplanens genomförande. Vid kommunalt huvudmannaskap har också kommunen skyldighet att lösa allmän platsmark om markägaren begär detta (PBL 14:14). Se mer om huvudmannaskap på nästa sida.

Gemensamhetsanläggning. Kommunen kan hos lantmäteriet begära att en gemensamhetsanläggning som förvaltas av samfällighetsförening inrättas om man ser ett allmänt behov av detta (Anläggningslagen 18§ p3). Detta berör främst allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Ändamålsenliga förvaltningsformer

FÖRVALTNING AV ALLMÄN PLATSMARK (HUVUDMANNASKAP)

Genomförandet av en detaljplan handlar inte bara om hur olika delar iordningsställs, utan också om hur den fortsatta driften möjliggör den tänkta användningen. Den som är ansvarig att förvalta allmänna platser som läggs ut i detaljplaner kallas i PBL för dess huvudman. Huvudmannen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken inklusive anläggningarna därpå. Anläggningarna kan vara anlagda gator, gång- och cykelvägar, torg, parker men även ren natur kan ses som anläggning när den är belägen inom allmän platsmark.

Vad är allmän plats?

I PBL definieras allmän platsmark som ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. I regeringsformen definieras inte begreppet allmän plats, men anses omfatta i princip varje plats som är upplåten för eller faktiskt frekventeras av allmänheten oavsett vem som äger marken ifråga.

En allmän plats är en offentlig plats. Enligt ordningslagen är offentlig plats allmänna vägar, gator, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän platsmark och som upplåtits för sitt ändamål liksom områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark för hamnverksamhet samt andra landområden och utrymmen inomhus som stadigvarande används som för allmän trafik. (Boverket 2009, sid 29)

Offentlig plats enligt Ordningsslagen är ett vidare begrepp än allmän platsmark då det även omfattar tex kommunalt utpekade badplatser och vandringsleder utanför detaljplanelagt område.

Kommunen ska enligt PBL 4:7 vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. Sådana skäl kan vara att detaljplanen omfattar fritidsboende där markägarna genom detta ges större inflytande på standard och skötsel av allmän platsmark. Det kan även enligt rättspraxis vara så att det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare i samma eller angränsande områden vilket gör det rationellt med en enhetlig förvaltning även av tillkommande allmänna platser.

När det råder enskilt huvudmannaskap är det de som bedöms ha nytta av de allmänna platserna (boende, verksamhetsutövare, markägare etc) som ansvarar för förvaltningen av dessa. Vanligtvis bildar nyttjarna samfällighetsföreningar (före detta vägföreningar) för att få en rationell hantering av förvaltningsansvaret. Kommunen har då genom sitt beslut i detaljplanen inte längre något förvaltningsansvar för den allmänna platsmarken men kan givetvis såsom verksamhetsutövare till skolor mm, vara delansvarig ihop med övriga som har nytta av de allmänna platserna.

I Falkenberg, liksom i många andra kommuner, finns en praxis med enskilt huvudmannaskap för stora delar av den allmänna platsmarken i kommunen. Endast i Falkenbergs stad är huvudmannskapet kommunalt, men även här finns större områden som har enskilt huvudmannaskap, t.ex. Tröingeberg, Skrea och Skogstorp.

Dessa skillnader är historiskt betingade då äldre lag (byggnadslagen från 1947) föreskrev att kommunen skulle vara huvudman för allmänna platser inom stadsplaner medan markägarna hade ansvaret inom byggnadsplaner. Stadsplaner kunde endast upprättas i städer medan byggnadsplaner användes för övriga orter. Det var därför naturligt att t.ex. Tröingeberg och Skogstorp planlades med byggnadsplan och enskilt huvudmannaskap då dessa låg i Vinbergs, Skrea respektive Morups kommuner.

Efter de stora kommunsammanslagningarna på 60- och 70-talen har rättvisan i systemet ifrågasatts, eftersom förvaltningen av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, till skillnad från enskilt, bekostas av skattemedel. För att öka rättvisan har kommunerna utvecklat egna lösningar, från att lämna bidrag till samfällighetsföreningarna, vilket Falkenbergs kommun gör, till att ta över skötseln av allmän plats.

Det är önskvärt och viktigt att skillnaderna i förvaltningen av allmän plats på sikt löses upp, vilket också är lagstiftarens (statens) vilja. Det har dock visat sig att detta medför ganska omfattande processer, kostnader och osäkerheter, vilka behöver redas ut innan en genomgripande förändring kan komma till stånd.

Några av de frågor som behöver redas ut är:

- *Ändring av detaljplan.* Förändrat huvudmannaskap kräver ändring av samtliga berörda detaljplaner. Kostnadstäckning för detta behöver redas ut

- *Inlösen av mark.* Allmän platsmark ägs ofta av privatpersoner när det råder enskilt huvudmannaskap. Den är endast upplåten via servitutsliknande rätt till huvudmannen. Om man ändrar till kommunalt huvudmannaskap, måste kommunen äga den allmänna platsmarken enligt nuvarande lag (PBL 6 och 14), vilket för med sig komplikationer. Den privata marken är ofta förordnad av länsstyrelsen (PBL 6:3-11), att kostnadsfritt upplåtas till huvudmannen på grund av den nytta markägaren fick av detaljplanen, i form av planlagda tomter. Om man nu ändrar till kommunalt huvudmannaskap, ger detta ingen ny nytta för ägarna till den allmänna platsmarken, vilket innebär att inga nya förordnande enligt PBL 6:3-5 kan medges av länsstyrelsen. Detta kan innebära att kommunen får betala ersättning till ägarna av allmän platsmark även om den sen tidigare är upplåten till en enskild huvudman, vilket sammantaget kan handla om omfattande kostnader för kommunen. Till detta kommer kostnader för fastighetsreglering, vilket även det kan röra sig om betydande summor.
- *Organisation och förvaltning:* En storskalig förändring av huvudmannaskap innebär en flerdubbling av de allmänna ytor som ska skötas av kommunen, vilket kräver en organisatorisk översyn av bland annat gatu- och parkavdelningar inom kommunen.
- *Dagvattenfrågor:* Även dagvatten från gemensamma anläggningar (gator och grönområden) på allmän platsmark blir vid ett förändrat huvudmannaskap ett kommunalt ansvar.

Många områden med enskilt huvudmannaskap har problem med dagvatten. Ett övertagande av ansvaret för den marken kan komma att medföra stora kostnader, särskilt i områden som inte omfattas av kommunalt verk-samhetsområde för dagvatten. Det är därför viktigt att om en överföring av huvudmannaskap ska ske, att den sker successivt.

- *Standard på gemensamhetsanläggningar:* Anläggningar (vägar, lekplatser, grönområde mm) på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap ingår i en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av en samfällighetsförening, och är oftast av varierande standard. Frågan är om dessa bör överlämnas kostnadsfritt till kommunen, och i vilken standard. Det är i så fall inte klarlagt vem som ska bekosta upplösning av samfällighetsföreningen och gemensamhetsanläggningen.
- *Likställighetsprincipen:* Det är inte klart om man kan frånga en praxis och genomföra en förändring av huvudmannaskapet för ett område i kommunen, utan att därmed behöva göra det överallt.

Falkenbergs kommun har sammanfattningsvis följande syn på frågan om huvudmannaskap för allmän platsmark:

- Kommunen anser att det är önskvärt och viktigt att skillnaderna i förvaltningen av allmän plats på sikt löses upp. Då detta är ett mycket omfattande projekt, behöver konsekvenser och kostnader för dess genomförande bli ordentligt genomlysta innan det är möjligt att genomföra. Här måste nyttan för skattebetalarna vägas mot kostnaden för förändringen.

- Kommunen bedömer också att staten som lagstiftare har ett stort ansvar för att ett genomförande av kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark ska bli genomförbart. Till exempel bör förändringar i lagar (PBL och anläggningslagen) göras som underlättar genomförandet, så att det t.ex. blir möjligt att föra över förvaltningsansvaret från samfallighetsföreningar till kommuner utan att tvinga fram kostsam inlösen av mark med tillhörande fastighetsregleringar.
- *Innan dessa frågor genomlysts och en övergång till kommunalt huvudmannaskap kan ske, behöver enskilt huvudmannaskap för allmän plats tills vidare föreskrivas, vid planläggning i lägen där detta är hävd och övrig allmän platsmark i området förvaltas enskilt.*

VERKSAMHETSANSVAR FÖR VATTEN, AVLOPP, DAGVATTEN MM

Det av kommunen helägda bolaget Falkenbergs Vatten och renhållningsbolag (FAVRAB) ansvarar för vatten och avloppshantering (VA) inom sitt fastställda verksamhetsområde inom kommunen. För dagvatten har även FAVRAB ett separat verksamhetsområde fastställt. FAVRABs anläggningar förvaltas av Vatten& Miljö i Väst AB (VIVAB) som ägs gemensamt av Falkenbergs och Varbergs kommun.

Detaljplanelagda områden ligger normalt sett inom FAVRABs verksamhetsområde för VA. När det gäller dagvatten inom detaljplanelagda områden är det långt ifrån alla områden som omfattas av FAVRABs verksamhetsområde för dagvatten.

Detta medför ofta komplikationer eftersom det inte finns någon som har det övergripande och samordnade ansvaret för dagvattnet inom området.

Ansvar för avledning och hantering av dagvatten inom ett detaljplaneområde som inte omfattas verksamhetsområde för dagvatten är komplext och problematiskt. Det kan vara många som ansvarar för delar av dagvattnet men det finns inget bra instrument för att hantera helheten för dagvattenfrågan inom området.

Ansvar för avledning och hantering av dagvatten på allmän platsmark är mer komplext än för andra gemensamma anläggningar som till exempel gator.

Avrinningsområdet för dagvatten, och därmed hela dess sakägarkrets, överensstämmer oftast inte med planområdet för en detaljplan, bortsett från det dagvatten som härstammar från de gemensamma anläggningarna på gator mm på allmän platsmark. Det är därför inte juridiskt möjligt att lägga ansvaret för allt dagvatten på samma huvudman som hanterar den allmän platsmarken, vilket tidigare varit relativt vanligt. Inga eller undermåligt skötta dagvattenanläggningar, utklarade ansvarsförhållanden i kombination med i övrigt problematiska avledningsförhållanden, skapar stora miljömässiga, ekonomiska och juridiska problem för alla inblandade.

Det finns även inom kommunen flera hundra äldre dikningsföretag som bildades från 1850-talet och framåt. Syftet med dem var att avvatta jordbruksmark.

Många är i undermåligt skick och förvaltningen av dem är i många fall obefintlig och ansvaret oklart. Kommunen behöver ta ställning till hur man på sikt ska hantera dessa dikningsföretag, särskilt i områden som planläggs.

Eftersom dagvatten kan ge upphov till översvämningar är hanteringen av dagvatten ett kriterium för kommunens lämplighetsprövning enligt PBL 2:5. Länsstyrelsen kan pröva och upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan med hänsyn till risken för översvämningar. För större bebyggelseområden ska kommunen, enligt lagen om allmänna vattentjänster (§6), dels identifiera verksamhetsområde område för vattentjänster, dels se till att behovet snarast tillgodoses genom en allmän VA-anläggning. Det är kommunernas miljönämnder som ansvarar för tillsynen över dagvattnet.

Det pågående arbetet med vattenfrågor i kommunen (dagvattenhandbok, VA-policy mm, se vidare del II, kap. 7), där även ansvarsförhållanden klar görs, kommer att arbetas in i den fortsatta planeringen. Följande frågor är dock viktiga att redan här lyfta fram:

- Det är viktigt att dagvattensituationen och ansvarsfrågan tydligt redovisas och reds ut i planprocessen, både för ny och befintlig bebyggelse, och att detta blir styrande vid lokalisering-prövning och lämplighetsbedömning i tidiga skeden.
- Nya detaljplaneområden ska ingå i FAVRABs verksamhetsområde för dagvatten om det inte ur ett tekniskt eller ekonomiskt perspektiv är motiverat att området inte tas in.

- I anslutning till områden med befintliga dagvattenproblem ska mycket stor restriktivitet råda mot planläggning av nya områden innan befintliga problem är lösta eller om det klart kan påvisas att det nya planområdet inte förvärrar på det befintliga problemet.
- Dagvattensituationen uppmärksammas i tidiga planeringskedan för att nå en optimal markanvändning, och att frågor om ansvar, belastning, tekniska lösningar mm behandlas utförligt i planhandlingarna, både för nya och befintliga områden.
- Dagvattenutredningarna som tas fram vid detaljpanelläggning är fokuserade på att hantera dagvattenfrågor för de tillkommande byggnaderna och anläggningarna. Utredningarna behöver vara utförligare när det gäller ansvaret för det befintliga dagvattnet och hur man ska få till en hållbar helhetslösning för det berörda området och omfatta effekter neströms och uppströms detaljplaneområdet.

Uppföljning och fortsatt arbete

Genom att konsekvent följa översiktsplanens inriktning och rekommendationer, kan planens intentioner när det gäller en hållbar tillväxt enligt kommunens vision möjliggöras.

Men verkligheten står inte still, utan omvärldsförutsättningar och kunskapsläge förändras hela tiden. Därför behöver man kontinuerligt se över sin översiktsplan, för att bedöma om den fortfarande är aktuell, om den behöver kompletteras eller om man rent av behöver ta ut en ny riktning. Som ett led i den rullande översiktsplaneringen kan några näraliggande behov identifieras, enligt nedan.

AKTUALITETSPRÖVNING

Kommunfullmäktige ska minst en gång under varje mandatperiod pröva om översiktsplanen fortfarande är aktuell. Det innebär att man utvärderar hur planen har fungerat som beslutsunderlag och som underlag för en diskussion om den framtida utvecklingen i kommunen och regionen. Länsstyrelsen gör också en bedömning av frågor som rör statliga intressen.

Aktualiseringsprövning är ett lagkrav, men kan samtidigt ses som en möjlighet att föra en diskussion om översiktsplanens funktion och användbarhet. Genom att införa rutiner för en utvärdering, kunskapsuppdatering, budgetuppföljning och så vidare, kan aktualiseringsprocessen förenkla, samtidigt kommunens möjligheter att ligga steget före i planeringen stärks.

FÖRDJUPNINGAR, TEMATISKA TILLÄGG, PLANPROGRAM, UTREDNINGAR MM

Översiktsplanen är till sin karaktär strategisk och översiktlig. En rad frågeställningar behöver successivt studeras vidare, genom geografiska fördjupningar med högre detaljering, tematiska tillägg kring specifika frågor eller genom planprogram, fördjupningsstudier och utredningar av olika slag.

Nya fördjupningar (FÖP). Se sidan 30.

Tematiska tillägg (TÖP). Vad gäller behovet av tematiska tillägg till översiktsplanen har, inför framtagandet av detta förslag till översiktsplan, ett omfattande arbete gjorts i form av utredningar kring olika frågor. Behovet av tematiska tillägg bedöms därför inte vara överhängande under de närmaste åren. Det som närmast kan bli aktuellt är att integrera resultaten av pågående utredningar om *klimatanpassning, grönstruktur* och *vattenfrågor* (VA-policy, dagvattenhandbok), i form av tematiska tillägg. Detta får man ta ställning till i samband med aktualisering av översiktsplanen.

Planprogram. Det finns inte längre något absolut krav på att ett program ska tas fram när man gör en detaljplan, utan behovet får bedömas från fall till fall. Det är en stor fördel att göra planprogram eller fördjupningsstudier när större områden ska omvandlas, komplexa frågor utredas eller om en detaljplan saknar stöd i översiktsplanen.

Genom att utreda förutsättningarna, göra de viktigaste avvägningarna och få in synpunkter i ett tidigt skede, kan den efterföljande planeringen effektiviseras och processtiden kortas ner.

Vid planläggning av större områden bör alltid fördjupningsstudier göras. Exempel på detta är utredningsområdet för blandad bebyggelse i *Staf-singe, Glommen* och *Ugglarp/Långasand samt det kommande verksamhetsområdet för kombiterminal och logistik vid Långåsmotet*.

Övriga utredningar. För att värna de gröna kvaliteterna i samband med förtätning av staden, bör det påbörjade arbetet med *grönplan* för Falkenberg ges hög prioritet i det fortsatta arbetet.

Utvecklad omvärldsbevakning. I en omvärld som förändras i allt snabbare takt, blir det mycket viktigt för kommunen att ha en kvalificerad omvärldsbevakning som stöd för sin översiktliga planering.

DIALOG OCH LOKALT ENGAGEMANG

Planerings-samverkan Havet. Formerna för kunskapsutbyte och samordnad planering med den nya Havs- och vattenmyndigheten bör utvecklas.

Strategiska samverkansforum. Avgörande för att lyckas med genomförande av mål och strategier, är förmågan att nå en samsyn om vad uppdraget och utmaningarna innebär, så att hela organisationen drar åt samma håll. Ett *internt forum* för samverkan mellan politiker och tjänstemän från olika delar av organisationen behöver därför vidareutvecklas.

På samma sätt behöver *externa forum* för samverkan med företag, investerare, byggare, markägare, intresseorganisationer och andra aktörer i samhällsbyggnadet skapas.

Utvecklad medborgardialog. Det är viktigt att ta vara på lokala kunskaper och engagemang i planeringen, men också att de som berörs av planeringen får insyn i och en reell möjlighet att påverka innehållet. Det formella samrådet, som primärt är inriktat på information och synpunktshantering, behöver därför kompletteras med andra former för dialog, delaktighet och engagemang, som möter invånarna där de är, genom olika media och på olika platser, och att man gör det tidigt i planprocessen. Det är viktigt att uppmärksamma vilka som kommer till tals och vilka som inte hörs, liksom att synliggöra olika ståndpunkter och eventuella motsättningar som kan finnas. Man behöver också vara tydlig med vad som faktiskt går att påverka, och att det är de folkvalda som ytterst fattar beslut och som tar ansvar för dem.

Lokala utvecklingsplaner (LUP). Ett sätt att ta vara på lokalt engagemang är att uppmuntra och stödja arbete med lokala utvecklingsplaner där man formulerar vision och handlingsplan för utveckling av den egna bygden, orten eller stadsdelen. Initiativ till utvecklingsplanerna bör tas lokalt, och på frivillig basis, men kommunen bör vara behjälplig med underlag och som bollplank. Arbetet med LUP:ar kan också uppmuntras genom till exempel information på hemsidan och vid olika möten. Bygderna ansvarar själv för sina lokala utvecklingsplaner.

Kommunen bör å sin sida ta på sig att alltid ta in lokala utvecklingsplaner i den mån de finns i den översiktliga planeringen, såsom kunskapsunderlag, jämte andra underlag. För att få genomslag i planeringen, är det dock viktigt att de är brett förankrade.

Referenser

Boverket, 2008. *Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*. Allmänna råd 2008:1

Boverket, 2008. *Bra dialog ger bra resultat Kommunala översiktsplaner och regionala utvecklingsprogram. Fångar dagens regionala utvecklingsprogram upp idéer och ståndpunkter i kommunala översiktsplaner?*

Boverket, 2009. *Huvudmannaskap för allmän plats - En fråga om rådighet över mark och finansiering*.

Boverket, 2009. *Framgångsfaktorer för översiktsplaneringen*.

Boverket, 2011. *Rumslig utvecklingsplanering. Länken mellan regionalt tillväxtarbete och kommunal översiktsplanering*. Rapport 2011:3.

Falkenbergs kommun, 2006a. *Riktlinjer för placering av vindkraft*. Policy för Falkenbergs kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2006-11-30 § 151.

Falkenbergs kommun, 2007a. *Hästar i planeringen*. Förslag till riktlinjer inom Falkenbergs kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2007-05-31 § 83.

Falkenbergs kommun, 2007b. *Näringslivsprogram för Falkenbergs kommun 2008-2015*. Godkänd av kommunfullmäktige december 2007

Falkenbergs kommun, 2010a. *Bostadsförsörjningsprogram för Falkenbergs kommun 2010-2013*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-25

Falkenbergs kommun, 2010b. *Plan för social hållbarhet 2010-2013* antagen av kommunfullmäktige 2010-10-28 § 136

Falkenbergs kommun, 2011a. *Kommunfullmäktiges vision och mål för perioden 2011-2015*, fastställda av kommunfullmäktige 2011-04-27 § 71.

Falkenbergs kommun, 2011b. *Landsbygdsutveckling. Underlag till ÖP*. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Nina Andersson, 2012-04-30.

Falkenbergs kommun, 2011c. *Socialt perspektiv i fysisk planering*. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Jan-Olof Andersson, 2012-05-29.

Falkenbergs kommun, 2011d. *Program till översiktsplan för Falkenbergs kommun*. Antaget av kommunstyrelsen 2011-06-07 § 192. Ansvar Pernilla Jacobsson.

Falkenbergs kommun, 2011e. *Program till översiktsplan för Falkenbergs kommun – Samrådsredogörelse*. Antaget av kommunstyrelsen 2011-06-07 § 192. Ansvar Pernilla Jacobsson.

Falkenbergs kommun, 2011f. *Övergripande riskidentifiering för ny översiktsplan för Falkenbergs kommun*. ÖP-arbetsgrupp, ansvar Patrik Annervi. Rapport WSP 2011-10-25.

Falkenbergs kommun, 2011g. *VA-översikt Falkenberg. Underlag till ny översiktsplan för Falkenbergs kommun*. Rapport, Tyréns 2011-11-11.

Falkenbergs kommun, 2011h. *Hållbara transporter. Arbetsmaterial till ÖP*. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Jimmy Vänerstål, 2011-12-05.

Falkenbergs kommun, 2011i. *Vindbruksutredning. Underlag till översiktsplan*. Godkänd av kommunstyrelsen 2011-12-06. ÖP-arbetsgrupp, ansvar Johan Risholm.

Falkenbergs kommun, 2011k. *PM Verksamheter*. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Jörgen Högdin, 2011-12-06.

Falkenbergs kommun, 2011m. *Plan för den ekologiska hållbarheten*. Antagen av kommunfullmäktige 2011-12-20.

Falkenbergs kommun, 2011n. *Fördjupade översiktsplaner kustområden. Underlag och rekommendationer*. Översyn av befintliga delöversiktsplaner. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Sofia Hedberg Broberg, 2011-12-20.

Falkenbergs kommun, 2011o. *Hav & kust. Underlag och rekommendationer*. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Sofia Hedberg Broberg, 2011.

Falkenbergs kommun, 2011p. *Tätortsnära natur i Falkenberg 2011*. Peter Nolbrant, BioDivers Naturvårdskonsult, 2011.

Falkenbergs kommun, 2012a. *Plan för hållbar energi 2012-2015*. Antagen av kommunfullmäktige 2012-01-31 §10

Falkenbergs kommun, 2012b. *Översyn av delöversiktsplan. Falkenberg 2007*. Inför ÖP2013. Översyn av befintliga delöversiktsplaner. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Johan Risholm, 2012-02-16.

- Falkenbergs kommun, 2012c. *Handeln i Falkenberg. Utvecklingen till år 2018*. Rapport, Niras 2012-02-20.
- Falkenbergs kommun, 2012d. *Tillgänglighetsstudie dagligvaror, Falkenberg*. Niras 2012-03-09
- Falkenbergs kommun, 2012e. *LIS-utredning*. Underlag till översiktsplan. Godkänd av kommunstyrelsen 2012-03-13. ÖP-arbetsgrupp, ansvar Stefan Wallner.
- Falkenbergs kommun, 2012f. *Trafikplan 2012 Falkenbergs stad*. Ännu ej antagen. Rapport, Norconsult 2012-03-27.
- Falkenbergs kommun, 2012g. *Översyn av delöversiktsplaner öster om E6. Förslag till ställningstagande och rekommendationer*. Översyn av befintliga delöversiktsplaner. PM från ÖP-arbetsgrupp, ansvar Stefan Wallner, 2012-03-28.
- Falkenbergs kommun, 2012h. *Hamnutredningen Falkenberg*. WSP/Analys och strategi 2012-04-11
- Falkenbergs kommun, 2012i. *Materialhushållningsplan för Falkenbergs kommun*. Rapport, Tyréns 2012-04-19.
- Falkenbergs kommun, 2012k. *Vattenförsörjningsplan för Falkenberg*. Rapport, Tyréns 2012-05-08.
- Falkenbergs kommun, 2012m. *Utlåtande om Vastaddalen*. Rapport, Tyréns 2012-06-04.
- Falkenbergs kommun, 2012n. *Lämpliga områden för krossberg i Falkenbergs kommun*. Rapport, Tyréns 2012-06-08.
- Falkenbergs kommun, 2012o. *Befolkningsframskrivningar med tillväxttakter enligt ÖP-förslagets två utvecklingsscenarier*. Underlag till översiktsplan. Kerab 2012-09-18.
- Falkenbergs kommun och Länsstyrelsen i Hallands län, 2012. *Kulturmiljöprogram för Falkenbergs kommun*. Ej ännu antaget. Rapport, Kulturmiljö i Halland och Kula AB 2012-01-25.
- Länsstyrelsen i Hallands län, 2006. *Handlingsprogram – så genomför vi de regionala miljömålen i Hallands län*. Region Halland, 2005a, *Halland – bästa livsplatsen. Regional utvecklingsstrategi för Halland 2005-2020*
- Länsstyrelsen i Hallands län, 2012. *Planeringsunderlag 2012*. Länsstyrelsens meddelande 2012:4
- Länsstyrelsen i Skåne, 2009. *Dagvatten*. Plan-PM 1:1 2009-02-26.
- Nationell plattform för arbete med naturolyckor, 2009. *Ansvar vid naturolycka*.
- Region Halland, 2005. *Halland – bästa livsplatsen. Regional utvecklingsstrategi för Halland 2005-2020*
- Region Halland, 2012. *Regionalt trafikförsörjningsprogram 2013. Kollektivtrafik för en hållbar regional utveckling*. Samrådsversion 2012-04-03
- Trafikverket Region Väst och Falkenbergs kommun, 2012. *Förslag till prioriterade stråk i Falkenbergs kommun*. Rapport 2012:24, Trivector 2012-05-31.
- Umeå kommun, 2011. *Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011



FALKENBERG
Hitta det här