4. BEBYGGELSEUTVECKLING

Planering av utvecklingsområden

Kungsbacka stad

Kullavik

Särö - Bukärr

Vallda

Onsala - Gottskär

Anneberg -Älvsåker

Hjälm

Fjärås

Fjärås stationssamhälle

Åsa

Frillesås

Planering utanför utvecklingsområden

Bebyggelseutveckling

Läs mer:
Mål för bostadsbyggande, tas fram under perioden och antas av kommunfullmäktige

Strategiskt program för handelns utveckling antaget av kommunfullmäktige 2004-10-07

Näringspolitiskt program för Kungsbacka kommun antaget av kommunfullmäktige 2006-05-11

Arkitekturprogram mm hittar du på www.kungsbacka.se/byggabo

Kretsloppsprogram kapitel "Planering, byggande och boende" antaget av kommunfullmäktige 1999-01-14

Kungsbacka kommuns mest framträdande karaktärsdrag är den långa kustremsan, jordbrukslandskapet, skogsområden och bitvis mycket tät villabebyggelse.. Närheten till Göteborg är en starkt bidragande orsak till de senaste decenniernas kraftiga expansion.

Kommunen är stor till ytan och har en tydlig skillnad i befolkningstäthet mellan den östra och den västra delen. Kungsbacka stad är liten, både till folkmängd och yta, i förhållande till övriga kommunen. I den expansiva västra delen finns kusten, havet och närheten till bland annat Göteborg. Östra delarna präglas av vackert böljande jordbrukslandskap och en genuin bebyggelsemiljö. Inflyttningen hit är inte lika stor och närheten till storstaden inte lika påtaglig.

Kommunen skall växa och utvecklas främst inom utvecklingsområdena. Därför upprättas i regel nya detaljplaner endast inom utvecklingsområdenas gränser. I öster där expansionen är mer modest satsar kommunen i stället på att utveckla serviceorter. Serviceorterna är strategiskt utvalda platser för att samla bebyggelsen i öster så att utveckling av service och kollektivtrafik kan ske.

Vissa verksamheter är inte lämpliga att etablera i utvecklingsområden tillsammans med bostäder. Dock kan etableringen vara viktig för kommunen. Utanför utvecklingsområden kan kommunen därför tänka sig utveckling av verksamheter och viss typ av boende till exempel:

- Ekobyar
- Vindkraftverk
- Bergtäkter eller eventuella industrier etc
- Golfbanor, campingplatser eller båtplatser etc

Lokalisering av verksamhet utanför utvecklingsområde kräver självklart noggran prövning och sådana frågor hanteras i ett extra brett samråd.

Målsättning om utvecklingstakt för både bostäder och verksamheter i kommunen beslutas vartannat år i kommunfullmäktige och redovisas i Mål för bostadsbyggande. I bostadsförsöjningsprogrammet redovisas pågående projekt. Näringspolitiskt program för Kungsbacka kommun och Strategiskt program för handelns utveckling hanterar kommunens verksamhetsutveckling.

Läs mer om kommunens program i kapitel 1 och 3.

karaktärer

kust

åkerlandskap

villabebyggelse

skog

Vision -
att bo i Kungsbacka

- *Varje utvecklingsområde har sin egen identitet, ger trygghet och utvecklas utifrån sina egna förutsättningar.*
- *Varierande boendeformer, service anpassad till de boende och närbelägen natur att ströva gör det attraktivt för människor i olika livssituationer att bo i området.*
- *Varje utvecklingsområde bör ha ett eget centrum som innehåller någon form av offentlig mötesplats.*
- *I de centrala delarna kan fotgängare, cyklister och bilister röra sig på lika villkor.*
- *Småskaliga verksamheter kan med fördel ligga centralt för att skapa arbetstillfällen och ge liv dagtid i området.*

Planering av utvecklingsområden

En planeringsinriktning för kommunen är att i första hand lokalisera ny bebyggelse utmed transportstråket i nordsydlig riktning. Här finns större vägar, järnväg och pendeltrafik. I anslutning till detta stråk ligger de flesta av kommunens utvecklingsområden. Förutom de områden som var med i ÖP90 har Fjärås stationssamhälle och Hjälm tillkommit som nya utvecklingsområden.

- Hjälm skall utvecklas som bostadsområde
- För Fjärås stationssamhälle är inriktningen att det skall utvecklas till ett mer renodlat verksamhetsområde. Fjärås stationssamhälle är unikt och skiljer sig från de övriga utvecklingsområdena i kommunen.

Läs mer om transportstråket i kapitel 2; Boende, Sysselsättning och Pendling

Inom utvecklingsområdenas gränser skall service, bostäder och kommunikationer kunna rymmas i proportion till förväntat invånarantal. Enligt prognos kommer befolkningen att öka med ca 800-1000 personer per år. En viktig del i kommunens utbyggnadsstrategi är att stärka kommundelarna och deras centrum. Det är även viktigt att utveckla verksamheter i kommunen, både i och utanför utvecklingsområden.

Noggrannare redovisning av utvecklingsområdena i ÖP06

I ÖP06 har kommunen valt att redovisa varje utvecklingsområde för sig. I ÖP90 gjordes avgränsningarna mer översiktligt eftersom det fanns en ambition att göra fördjupade översiktsplaner i varje utvecklingsområde. Det finns idag fördjupade översiktsplaner för utvecklingsområdena Kungsbacka stad, Anneberg/Älvsåker och Särö. Eftersom det finns få fördjupade översiktsplaner idag har kommunen valt att i ÖP06 göra noggrannare studier direkt i översiktsplanen. Dessa skall ses som riktlinjer för utvecklingen och som direktiv till fördjupade studier där sådana föreslås.

Denna översiktsplan fungerar som en ram för kommunens planering. Tillsammans med Mål för bostadsbyggande och eventuella fördjupade översiktsplaner är ÖP06 ett verktyg för att säkra att utvecklingsområdena kan tillhandahålla den service, verksamheter och infrastruktur med mera som behövs. Mål för bostadsbyggande förnyas vart annat år och tar upp kommande utbyggnadssatsningar för främst bostäder, men även verksamheter och service som till exempel skola, äldreboende och kommersiell service hanteras i programmet. I vissa områden kan det finnas behov av fördjupade översiktsplaner och andra djupare studier för del av eller ett helt utvecklingsområde. Det finns också möjlighet att upprätta arkitekturprogram för större eller mindre områden där utformning av bebyggelsen är särskilt viktig.

Läs mer om Mål för bostadsbyggande i kapitel 1

Läs mer om fördjupade studier under respektive område längre fram i kapitlet.

Utvecklingsmöjligheter

Målsättningen för bostadsbyggandet i kommunen är att kunna erbjuda många typer av boendeformer. I kommunen finns gott om villabebyggelse som behöver kompletteras med såväl seniorboende som små billiga lägenheter till bland annat ungdomar.
All ny bebyggelse bör utföras miljöanpassat. Möjligheten till olika former av specifikt ekologiskt boende, till exempel ekobyar, i kommunen skall också utvecklas.
När bostäder planeras skall stor vikt läggas vid hur närmiljön utformas. Bland annat är goda möjligheter till rekreation viktigt för en god boendemiljö.

Livaktiga centrum i alla utvecklingsområden

Eftersom kommunens centralort är förhållandevis liten är det extra viktigt att utveckla centrum i de olika kommundelarna. För att kunna skapa bra kommundelscentra behövs en medveten strategi och planering.

Centrum skall fungera som identitetsbärare för utvecklingsområdet. Kring centrum är det önskvärt med en blandning av funktioner som verksamheter, bostäder, skola, kommersiell service etc. Ofta behöver befintligt centrum stärkas och förtätas för att gynna möten, trygghet och handel. Ett centrum bör byggas kring en attraktiv mötesplats som till exempel ett torg. I ett centrum är det extra viktigt att en bärande tanke om både innehåll och utformning finns med från början. I utvecklingsområden där centrum saknas bör ett sådant utvecklas.

Inom ett centrumområde finns ofta av många olika markägare. Detaljplaner görs ofta i samband med att markägare vill exploatera. Eftersom markägare runt till exempel ett torg sällan har samma intresse av att exploatera blir det svårt att få en helhetslösning av ett offentligt rum i en och samma detaljplan.

Det är också svårt att i genomförandeskedet fördela ansvaret för torget på ett bra sätt. Allmänna intressen som torg kan vara svåra att få till stånd med annat än en och samma fastighetsägare. Det ideala vore om kommunen ägde marken i centrala lägen och därmed kunde upprätta en detaljplan som kan genomföras efterhand.

Verksamheter i alla utvecklingsområden

Inom varje utvecklingsområde är det önskvärt med verksamheter. Ett samhälle blir mer levande över dygnet och tryggheten ökar om det finns arbetsplatser där. Dessutom minskar transportbehovet.

Det är viktigt att skilja på verksamheter som ger stor omgivningspåverkan och verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Ofta är verksamheter med stor

verksamheter

Lerkils hamn

Mariedalskrysset

Freeport

omgivningspåverkan trafikintensiv och bör ha ett mer perifert läge nära till stora transportleder. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, till exempel småskalig handel, kan med fördel ha ett centrumnära läge, där det kan bidra till ett levande centrum.

Det är angeläget att hitta lägen där företag kan etablera verksamhet, eftersom det finns en målsättning att andelen utpendlare från kommunen inte skall öka. Det finns en efterfrågan på lokaler för mindre företag. Lösningar som kompletterar befintlig bebyggelse, till exempel företagshotell, kan vara lämpliga.

- Kungsbacka stad - ont om nya verksamhetsområden.
- Fjärås stationssamhälle - bra läge i förhållande till kommunikationer, mycket trafikintensiv verksamhet kan lokaliseras hit.
- I Anneberg och Frillesås finns områden lämpliga för verksamhet.

Grönplaner i utvecklingsområden

En av de viktigaste grundtankarna i ÖP06 är att tillgodose behovet av större sammanhängande grönområden inom och i anslutning till utvecklingsområden. Detta är också en del i ÖP06 som aktivt verktyg för utveckling av det hållbara samhället.

Grönplaner får en egen status, jämförbar med fördjupad översiktsplan. En bedömning görs av områdets naturvärden, rekreationsvärde och landskapsbild. Anpassad exploatering kan ske i gränszonerna.

- Kullaviks grönplan kommer att börja gälla i samband med att ÖP06 antas.
- I Onsala och Vallda finns markerade områden där grönplan föreslås upprättas. När närmare studier gjorts kommer områdets utbredning att preciseras.

Övriga utvecklingsområden är till stora delar planlagda och har naturmark säkrad i detaljplan. Frillesås och Fjärås är relativt små utvecklingsområden som även har stora naturområden på nära avstånd. Detta gäller även för Åsa med det tillägget att när östra delarna detaljplaneläggs bör naturmark säkras.

Avgränsningar kring utvecklingsområden

Redan i ÖP90 prövades konceptet med utvecklingsområden och det visade sig falla väl ut. I ÖP06 har vissa justeringar gjorts men mycket är sig likt. Ungefär hälften av kommunens tillväxt kommer att ske i Kungsbacka stad. Gränserna runt utvecklingsområdena är lagda så att de räcker under perioden. På många ställen är de dock relativt snäva och tål inte alltför stora svängningar i utvecklingen. Principen är därför att när nya större vägar läggs om, kollektivtrafikstråk byggs ut eller om det finns någon annan anledning att utöka utvecklingsområdet, kommer gränsen att omstuderas. En annan möjlig lösning är att göra en fördjupad översiktsplan för det nya området.

Varje utvecklingsområde skall växa och utvecklas på sina egna villkor. I många fall är det dock lämpligt att först bygga i befintlig miljö, speciellt i närheten av centrum av ett utvecklingsområde, innan ny mark tas i anspråk. Det är också eftersträvansvärt att varje utvecklingsområdes entré består av representativ bebyggelse som till exempel bostäder eller skola. Detta för att redan i mötet med utvecklingsområdet ge en uppfattning om ortens identitet.

Grönområden mellan utvecklingsområden

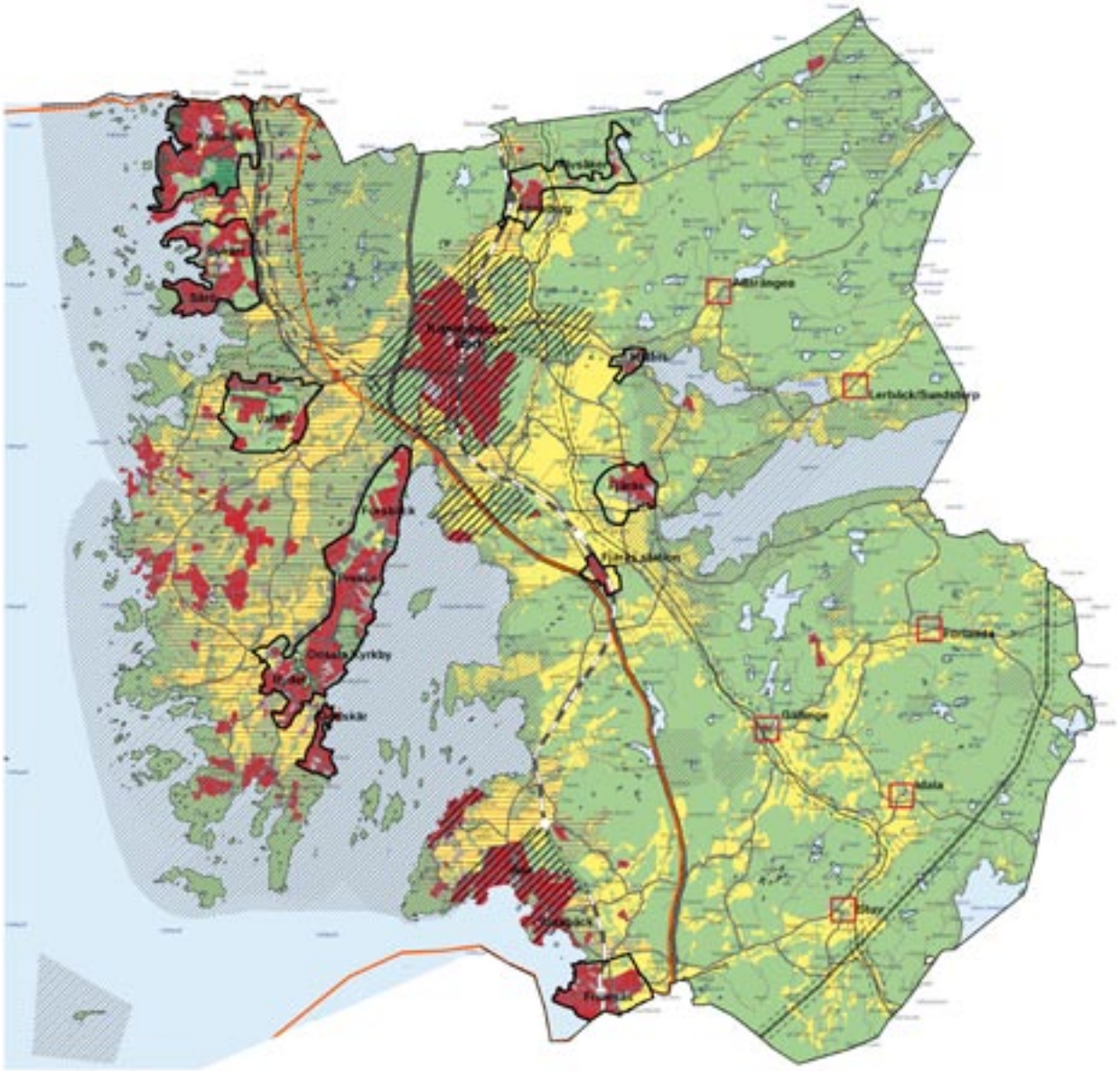
Grönområdenas syfte är att vara grön gränszon mellan olika bebyggelseområden, ge möjlighet att nå vattnet eller sammanbinda större naturområden. Naturområden med utblickar mot havet kan också vara ett motiv för att spara ett grönområde. Närhet till natur med möjlighet till rekreation är viktigt i boendemiljön. Den biologiska mångfalden kan också gynnas om grönområdena är tillräckligt stora. Växt- och djurarter kan då etablera sig och spridas. Gränserna runt utvecklingsområdena har dragits med hänsyn till att grönområden mellan områdena skall kunna sparas.

Principer för hur gränserna dragits

Ibland kan utvecklingsområden tendera att växa ihop och då är det viktigt att värna det mellanrum som finns kvar. Tydliga gränser mot omgivande landskap är också viktigt för utvecklingsområdenas identitet. Det skall inte råda något tvivel om vad som är i och vad som är utanför utvecklingsområdet. En tydlig visuell gräns är viktig.

Gränserna runt utvecklingsområdena bör samspela med landskapet och vara tydliga:

- Landskapselement som kullar, åar och vägar kan markera gräns mellan tätare bebyggelse och glesbebyggt landskap och få gränsen kring utvecklingsområdet att kännas naturlig
- Jordbruksmarken lämnas ofta utanför utvecklingsområdets gränser. Av tradition är mötet med jordbruksmarken en tydlig gräns att värna om
- I många fall följer gränserna befintliga detaljplaner.
- En entré som vittnar om områdets identitet



Karta 2 - Grunddragen i bebyggelseutveckling och bevarande

Kommunen är stor till ytan och har en tydlig skillnad i befolkningstäthet mellan den östra och den västra delen. I den expansiva västra delen finns kusten, havet och närheten till bland annat Göteborg. Det är i denna del kommunens utvecklingsområden ligger i anslutning till det nordsydliga transportstråket.

Kungsbacka stad är liten, både till folkmängd och yta, i förhållande till kommunens storlek. Östra delarna präglas av vackert böljande jordbrukslandskap och en genuin bebyggelsemiljö.

Områden för detaljplaneläggning

- Utvecklingsområde
- Utvecklingsområde samt programområde för fördjupad översiktsplan

Områden med bestämmelser

- Detaljplan gäller
- Områdesbestämmelser gäller
- Grönplan gäller

Områden med riktlinjer och rekommendationer

- Särskilda bygglovskriterier - restriktiv hållning till nylokalisering utanför detaljplanerat område
- Serviceorter
- Riksintresse enl 4 kap MB
- Områden med riksintressen (dock ej för yrkesfisket), utökat strandskydd och/eller natura 2000
- Skyddsområde för gasledningar
- Skyddsområde för kraftledning
- Område stört av flygbuller

Utredningsområden

- Utredningsområde
- Utredningsområde för grönplan
- Reservat för ny Omsalaväg
- Utredningsområde för kollektivtrafik
- Ev. framtida tågstation

Pågående markanvändning

- Järnväg, bebyggelsefri zon 30 m
- Motorväg, bebyggelsefri zon 30 m
- Större allmän väg
- Befintliga pendeltågstationer
- Befintlig bebyggelse utanför detaljplan
- Jordbruksmark, enligt länsstyrelsen graderingsvärde 4-6
- Pågående markanvändning. Där inga andra intressen finns gäller generella rekommendationer.

Kungsbacka stad

Kungsbacka stad mycket liten i förhållande till kommunens yta och folkmängd. Med sitt goda läge vid pendeln och att orten i egenskap av centralort kan förväntas utveckla flest egna arbetsplatser, gör att det fördelaktigt att styra en stor del av expansionen hit. År 2006 bor det ca 70 000 personer i kommunen, av dessa bor knappt 20 000 i Kungsbacka stad. Den kommande fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad kommer att ha en planeringinriktning för närmare 30 000 invånare. Detta kommer att innebära att Kungsbacka kommun får en centralort som bättre svarar mot dess storlek.

Kungsbacka är en stad med småstadskaraktär. Förenklat kan man säga att Kungsbacka stad består av en gammal kärna med centrumfunktioner i mitten, bostäder runt denna och längst ut verksamhetsområden nära till E6 och väg 158 i väster. Några verksamhetsområden, till exempel Inlag, ligger dock centrumnära med ytkrävande verksamheter.

Åarna har historiskt haft en mycket viktig roll för stadens handel. Den äldsta delen av Kungsbacka, innerstaden, ligger strategiskt mellan Kungsbackaån och Söderå. År 1846 brann innerstaden och återuppbyggdes igen som rutnätsstad. Söderå lades då igen. Fram till kommunsammanslagningen 1974 växte staden längs Kungsgatan, som är en viktig länk mellan väg 158 och Varbergsvägen. Först efter 1974 växte Hede by i norr samman med Kungsbacka stad. Nu när staden skall växa vidare måste dels mark i stadens utkanter tas i anspråk och dels kommer möjligheterna att förtäta staden att undersökas.

Revidering av fördjupad översiktsplan

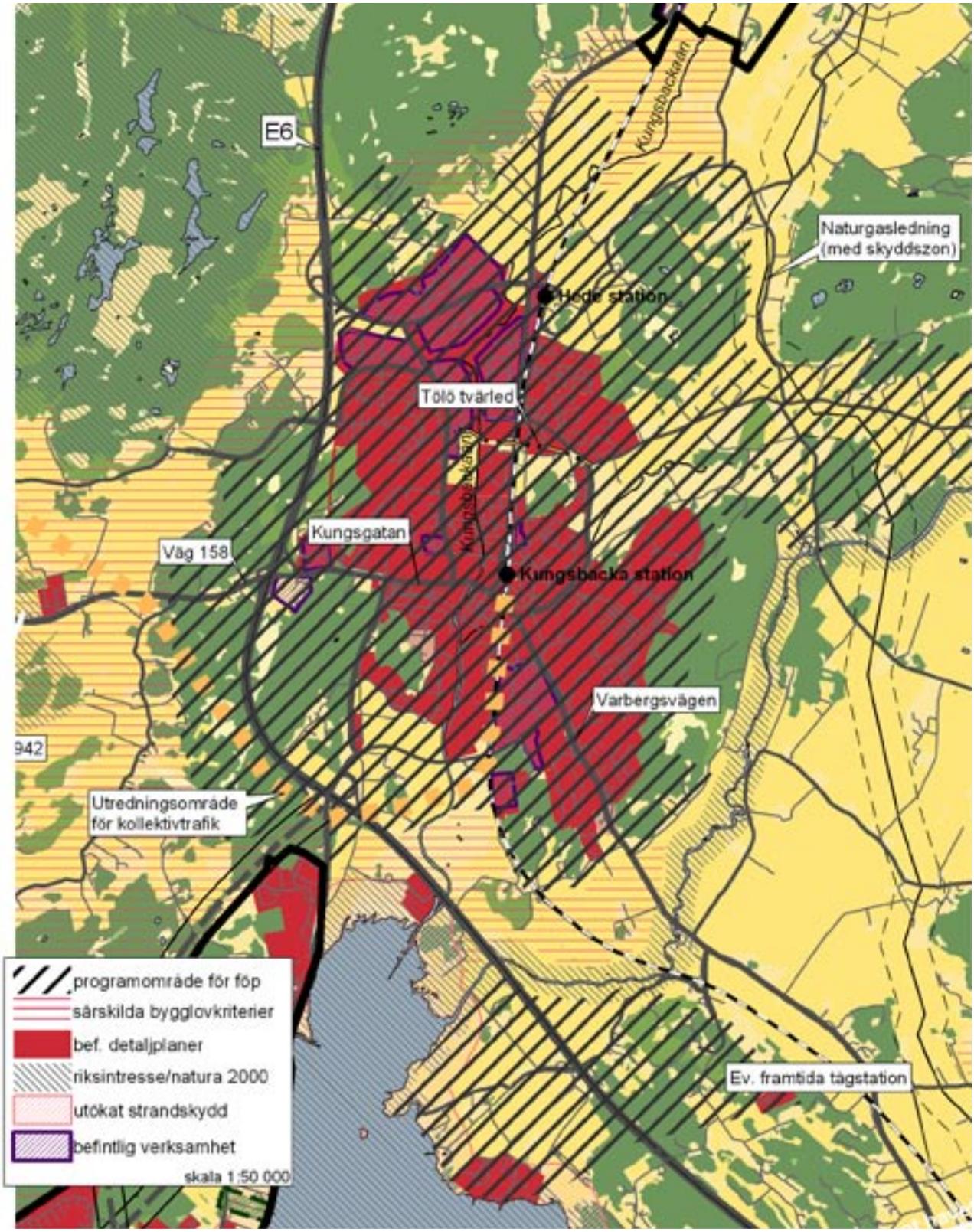
När ÖP06 är antagen kommer en revidering av fördjupad översikt för Kungsbacka tätort antagen av kommunfullmäktige 1994-05-19 att göras. Här i ÖP06 redovisas ingen exakt avgränsning för Kungsbacka stad. Istället redovisas ett snedstreckat område, se kartan nästa sida, som kommer att studeras inför revideringen av den fördjupade översiktsplanen. Avgränsning kommer då att studeras noggrant.

Revideringen av den fördjupade översiktsplanen kommer att hantera både bebyggelse, trafik, grönstruktur, verksamheter och tätortens avgränsning mot omgivande landsbygd. Texten i detta avsnitt skall ses som direktiv till denna revidering.

Möjliga expansionsriktningar

Revideringen av den fördjupade översiktsplanen kommer noggrant att utreda de möjliga expansionsriktningarna. Detta är en stor och viktig fråga för utvecklingen av Kungsbacka stad. Nedan följer en översikt över de alternativ som bör utredas.

Österut ligger gasledningen och Forsbergen. Dessa faktorer försvårar en expansion österut. En expansion öster om naturgasledningen där skyddsområdet för ledningen, 400 m, kan fungera som grönstråk bör utredas. Öster om gasledningen är den visuella kontakten god med centrala delar av staden.
Forsgårdens golfbana är ca 120 ha stor och har ett mycket centralt läge. Möjligheterna att delvis bebygga golfbanan bör utredas.



föp=fördjupad översiktsplan

Söderut slutar staden i och med att det kuperade landskapet går över i en vidsträckt slätt. Södra entrén från Varbergsvägen är idag den mest självklara entrén till staden.

Västerut ligger motorvägen som en barriär. Visserligen är det fysiska avståndet till centrum litet, men motorvägen är en stark fysisk och psykologisk gräns som separerar området väster om motorvägen från staden. Revideringen av den fördjupade översiktsplanen skall utreda om dessa områden fortfarande är aktuella.

Norrut öppnar sig landskapet mot Anneberg. Både upplevelsemässigt och faktiskt ligger Anneberg och Kungsbacka nära varandra. Det öppna landskapsrum som skiljer dem åt är viktigt att värna. Samtidigt bör bebyggelse utvecklas längs pendeln och Hede station.

Hanhals

I samband med att den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad revideras skall också möjligheterna att utveckla Hanhals utredas.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Utbyggnaden i Kungsbacka stad kommer att ske enligt tre principer:

- Förtätning i redan bebyggd miljö
- Obebyggd mark i stadens utkanter tas i anspråk för exploatering
- Omvandling på lång sikt av befintliga verksamhetsområden i centrumnära läge, till exempel Inlag, till bostäder och icke omgivningspåverkande verksamhet

Innerstaden

Trafik i centrumområdet

Kungsbacka stad är mycket liten till ytan i förhållande till kommunens storlek och hårt belastad av biltrafik. Vägnätet i centrum kommer att avlastas från genomfartstrafik när Tölö tvärled byggs ut. Effekterna av en eventuell Hede ringled behöver studeras ytterligare.
Möjligheterna att göra centrum mer fotgängarvänlig kan bland annat ske genom att ställa bilen i parkeringshus i centrumkärnans utkanter. Detta studeras vidare i samband med att den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad revideras.

Tölö tvärleds sträckning, se kapitel 2 ; Infrastruktur

Verksamhet

Det är brist på mark för trafikintensiv verksamhet i Kungsbacka stad. Arbetet med revideringen av den fördjupade översiktsplanen, kommunens visionsarbete och arbetet med näringslivsprogram kommer att hantera frågan.

å-rummet

Park
och grönska

En medveten strategi för grönstrukturen tas fram för Kungsbacka stad. Strategin bör gå ut på att hitta sätt att binda samman stadens olika gröna rum och göra dem tillgängliga för allmänheten. Det är också viktigt att det finns en stor spännvidd av de grönytor med alltifrån vild natur till tuktade alléer.

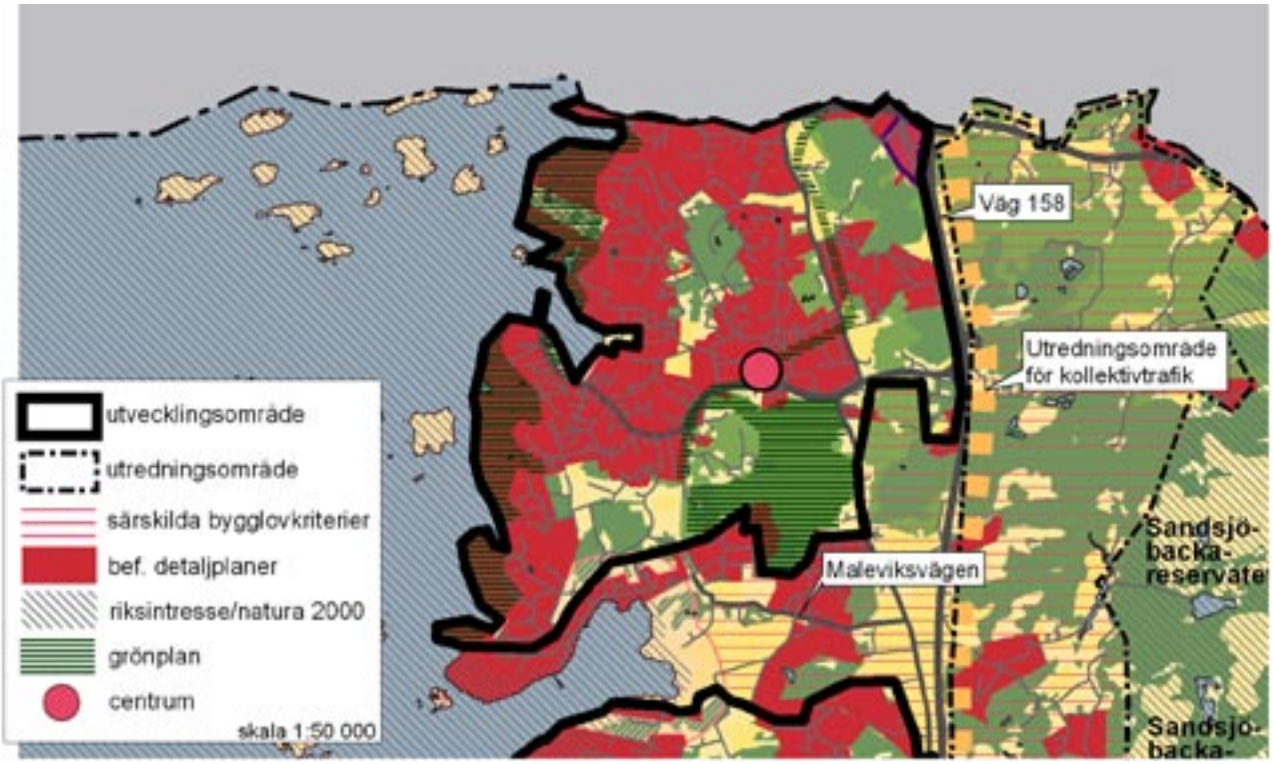
Stadens viktigaste parkstråk är området kring Kungsbackaån. I kommande revidering av den fördjupade översiktplanen bör Kungsbackaån som parkstråk utredas som ett huvudgrepp. Förutom att årummet binder samman Kungsbacka från norr till söder har det också historisk förankring som viktig transportled och är en stor anledning till varför Kungsbacka ligger där det gör. Längs hela Kungsbackaån bör ett gång- och cykelstråk anläggas som sträcker sig ända ner till fjorden och stärker tillgängligheten till området kring Svinholmen och vidare ner mot Onsala. De delar av Kollaområdet som ligger närmast Kungsbackaån, bör med tanke på det fördelaktiga läget bestå av bostäder. En förberedande utredning om årummets möjligheter som sammanbindande parkstråk har gjorts och kommer att följas upp i revideringen av den fördjupade översiktsplanen.

I stadens entréer bör stor vikt läggas vid grönskan. Ett enhetligt grepp bör tas som ger tydliga och identitetsskapande entréer.

Fördjupade planer och studier

- Revidera den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad.

Kullavik



Landskapet är kustnära och kuperat med ett grönområde i södra Kullavik. Bland annat har närheten till Göteborg och dess arbetsmarknad medfört ett starkt bebyggelsetryck. Kullavik har bitvis mycket tät villabebebyggelse av blandad karaktär.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Utvecklingen i Kullavik kommer att liksom förra perioden vara restriktiv. Eftersom det fortfarande finns utvecklingspotential i befintliga detaljplaner samt att trafiksituationen och skolans kapacitet begränsar utvecklingsmöjligheterna är avgränsningen snävt lagd. I området som matas från Maleviksvägen kommer ingen aktiv samhällsplanering att bedrivas under ÖP-perioden.

Den starkt trafikerade 158:an utgör liksom förut gräns i nordöst även under denna ÖP-period. Som en följd av att kollektivtrafikstråket längs 158:an utvecklas kan området mellan 158:an och Sandsjöbackareservatet komma att bebyggas under nästa ÖP-period.

Eftersom det finns begränsade möjligheter att förtäta bör i första hand området kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, till exempel smålägenheter för unga och äldre. En annan viktig fråga är att anlägga ett idrottsområde i centrala Kullavik. Kommunens inriktning är väster om Kullaviksskolan.

Grönplan

Grönstrukturstudie för Kullavik skall enligt beslut arbetas in i översiktsplanen. Denna kommer att kallas grönplan och ha samma status som en fördjupad

översiktsplan. Området är viktigt att bevara både ur landskapsbilds- och natursynpunkt samt som friluftsområde. Riksintresse för friluftslivet ligger inom ramen för grönplanen. Se grönstreckad markering på kartan.

Trafik

Huvudvägnätet i Kullavik är glest och behöver förtätas. I samband med att nya planer tas fram eller gamla planer revideras bör möjligheterna att utveckla och komplettera huvudvägnätet utredas.

Inom översiktsplaneperioden kan en hållplats för stombuss längs väg 158 bli aktuell. Detta kommer att innebära att knutpunkten vid Snipen flyttas till ett läge vid väg 158. Stombussen går längs väg 158 där lokala bussar kan ansluta till viktiga knutpunkter.

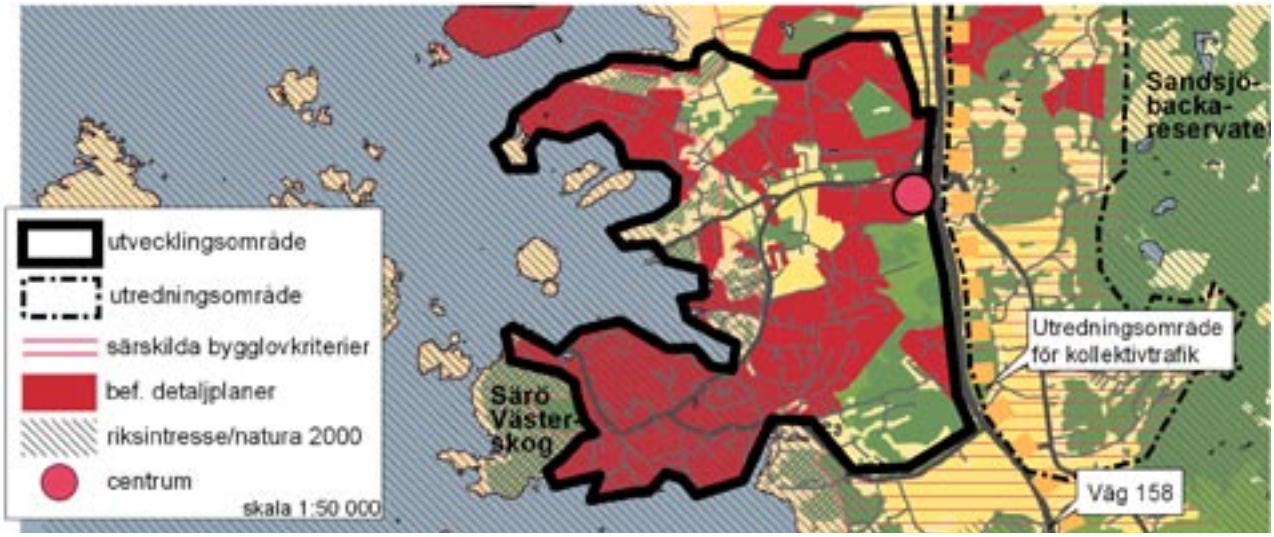
Verksamhet och handel

Bolshedens verksamhetsområde i norr har begränsade möjligheter att expandera. Kullaviks centrum är en naturlig centrumbildning som bör ges möjlighet att utvecklas.

Fördjupade studier

- Grönplan antas samtidigt som ÖP06.
- Om beslut fattas om kollektivtrafikstråk längs 158:an kommer utvecklingsområdets gränser omstuderas.
- Öster om väg 158 kommer utbyggnadspotentialen att utredas.

Särö - Bukärr



Särö och Bukärr är liksom Kullavik tätbebyggt och präglat av det kustnära läget och det kuperade landskapet. Säröhalvön skiljer ut sig som den mest karaktärsfulla delen, präglad av högreståndsvillor från badortsepoken. Längst ut på Säröhalvön finns naturreservatet Särö västerskog. Säröhalvön omfattas av riksintresse för kulturmiljövården samt friluftsliv. Delar av halvön omfattas även av riksintresse för naturvård. I söder och öster möter tätorten jordbrukslandskapet.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Avgränsningen av utvecklingsområdet följer i stort sett Fördjupade översiktsplanen för Särö antagen 1999-10-14, som fortsätter att gälla även denna ÖP-period. I den fördjupade översiktsplanen anges endast befintlig markanvändning på östra sidan 158:an, därför ligger denna del utanför utvecklingsområdet. Fördjupade översiktsplanen hanterar riksintressen.

Området bör kompletteras med de boendeformer som är underrepresenterade, till exempel smålägenheter för ungdomar och äldre. Utvecklingen kommer att följa den fördjupade översiktsplan.

Trafik

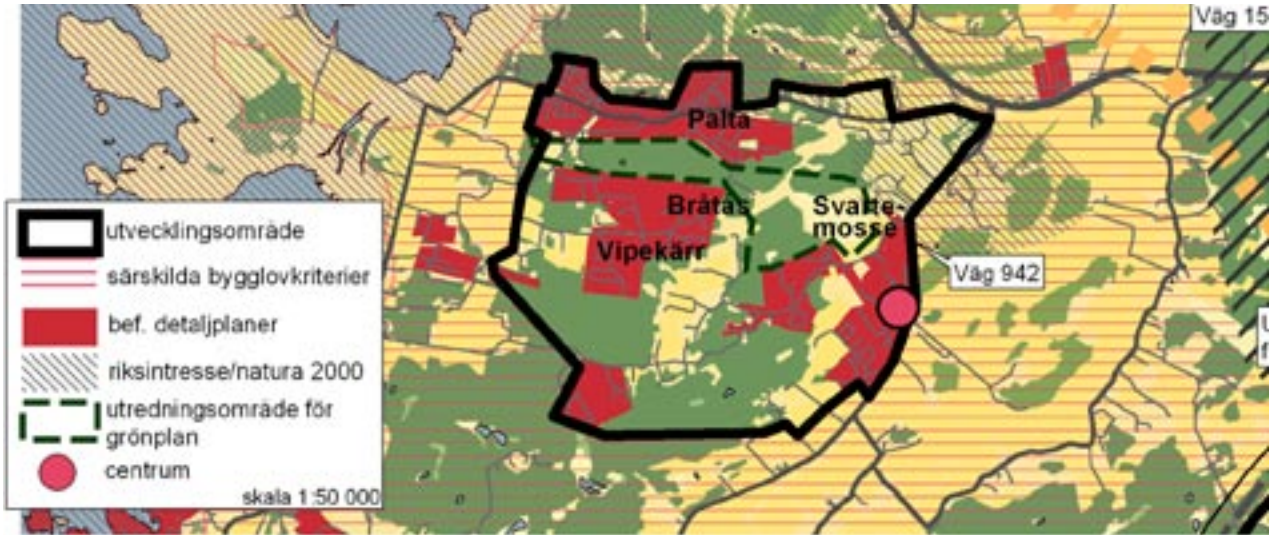
Inom översiktsplaneperioden kan en hållplats för stombuss längs väg 158 bli aktuell. Stombuss går längs 158:an där lokala bussar kan ansluta till viktiga knutpunkter. Om beslut fattas om kollektivtrafikstråk längs 158:an utvecklas kommer området mellan 158:an och Sandsjöbackareservatet att bebyggas. Då kommer utvecklingsområdets gränser att behöva omstuderas och den fördjupade översiktplanen revideras i öster.

stolpboden

Fördjupade studier

- Fördjupad översiktsplan fortsätter gälla.
- Om beslut fattas om kollektivtrafikstråk längs 158:an kommer utvecklingsområdets gränser omstuderas och fördjupad översiktsplanen revideras i berörda delar.
- Öster om väg 158 kommer utbyggnadspotentialen att utredas.

Vallda



Vallda är ursprungligen jordbruksbygd vars historia finns synligt bevarad i Vallda kyrkby och en drumlin, en slags ås, i nordöstra delen av utvecklingsområdet. Bebyggelsen ligger till större delen i kuperade delar. I öster, väster och söder tar jordbrukslandskapet vid. Ett grönområde med elljusspår mellan Paltaområdet och Vipekärr/Bråtås ger goda möjligheter till rekreation inom utvecklingsområdet. Vallda kyrkby är klassat som riksintresse för kulturmiljövården.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Trafik

Huvudvägnätet vid Vallda behöver på sikt kompletteras. Nuvarande lokala vägnät behöver ses över då det i dagsläget begränsar expansionsmöjligheterna, främst i de inre delarna av Vallda. Valldavägen finns inte med i Region Hallands förslag till Länstransportplan för 2004-2015. I den övergripande vägplanen för kommunen kommer Valldavägen att hanteras. Den övergripande vägplanen tas fram i samarbete med Vägverket.

Läs mer om Valldavägen och övergripande vägplan i kapitel 2, Infrastruktur.

Utredningsområde för grönplan

Rekreationsområdet mellan Palta och Vipekärr är ett viktigt och välanvänt grönområde. Här finns Svartemosse och ett elljusspår. Kommunen avser att under översiktsplaneperioden ta fram en grönplan för området.

Området kring Vallda kyrkby är klassat som riksintresse för kulturmiljövård och utbyggnad i dessa delar skall ske med stor respekt för den gamla bebyggelsemiljön. För att säkra att detta kan ske tas ett arkitekturprogram fram för Vallda kyrkby.

Fördjupade studier

- Övergripande vägplan - studerar Valldavägen.
- Grönplan tas fram och antas under kommande översiktsplaneperiod.

Onsala - Gottskär

Onsalahalvön präglas av jordbrukslandskapet och närheten till havet. Under senare tid har kuststräckan mot fjorden även kommit att präglas av sin höga exploatering av bostäder. Det råder brist på grönområden, verksamhetsområden och lokala centra inom det långsträckta utvecklingsområdet.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

I väster begränsas utvecklingsområdet av vägreservatet för nya Onsalavägen. När vägens sträckning är slutgiltigt bestämd kommer den att vara avgörande för Onsalas fortsatta utveckling. Utvecklingsområdets gränser kommer då att omstuderas. Fram tills dess att nya Onsalavägens sträckning är bestämd kommer utvecklingen i området att ske med stor restriktivitet. Det finns dock fortfarande outnyttjade byggrätter kvar i gamla detaljplaner, som kan komma att bebyggas under perioden. Eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram en fördjupad översiktsplan i samband med att utvecklingsområdet utökas.

Gottskärsområdet skall utvecklas som en egen del med ett eget centrum eftersom det redan idag naturligt har blivit så. Det släpp som finns norr om Gottskär erbjuder unika utblickar över fjorden och jordbrukslandskapet. Därför bör området inte bebyggas.

Området runt Onsala kyrka är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Merparten av området ingår i utredningsområde för grönplan, se nedan. I den resterande delen av riksintresseområdet skall nybyggnad anpassas kulturmiljön.

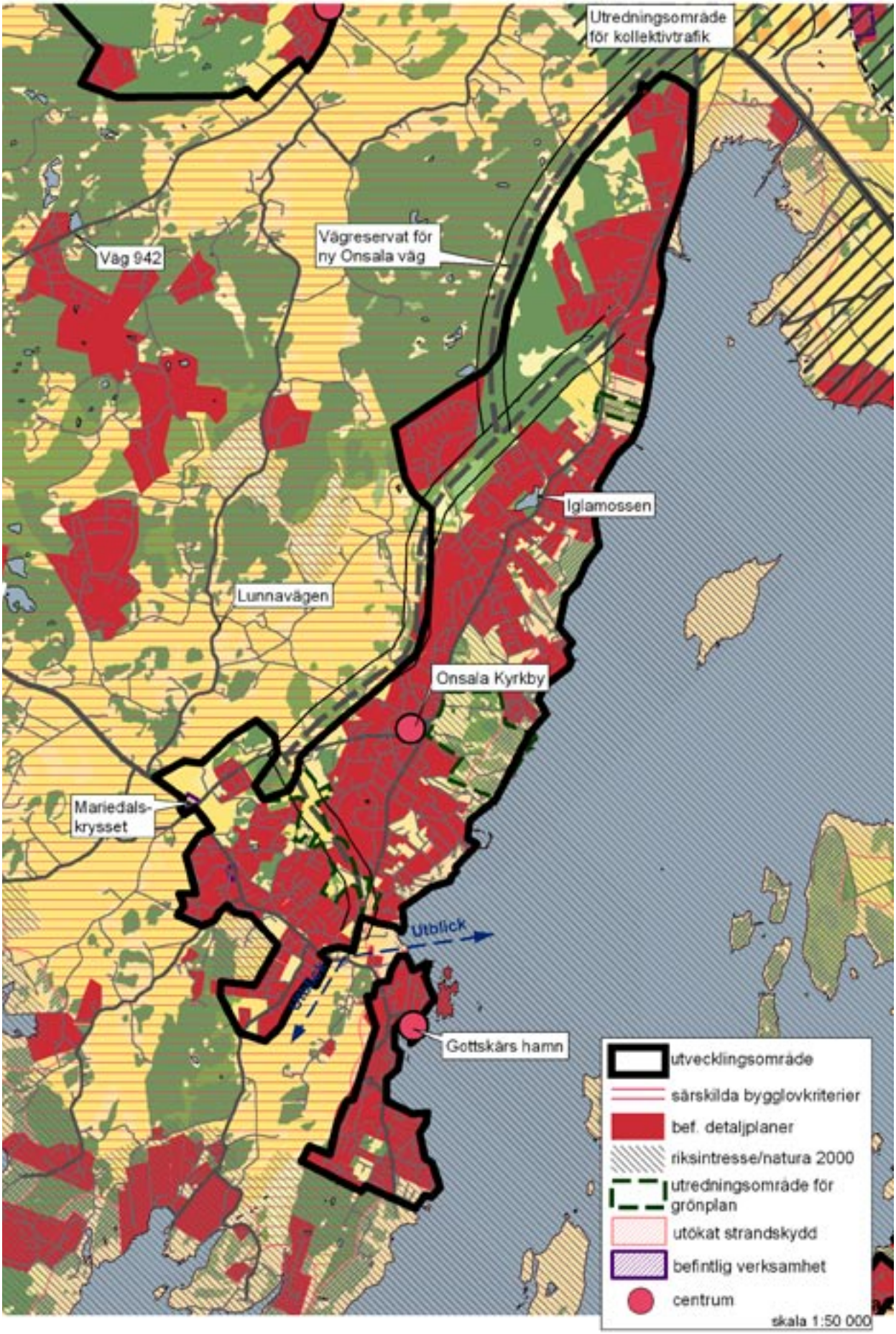
Tre utredningsområden för grönplaner

Onsala utvecklingsområde är tätbebyggt och det finns få större sammanhängande grönområden. Här bor ungefär en sjättedel av kommunens invånare på en yta som utgör lite mer än 2% av kommunens totala yta. Därför är det viktigt att spara grönområden som är en tillgång för de boende runt om och delar av bebyggelsen i olika områden.

Tre områden där grönplaner skall tas fram finns inom utvecklingsområdet. Dessa kommer att tas fram senast i samband med förfrågan om nybyggnad inom grön snedstrecksmarkering, se karta. Ett av syftena med grönplanerna är att Onsala delas upp i mindre områden som kan utveckla en egen identitet. Målet är att varje del skall kunna utveckla ett eget lokalt centra och där så är möjligt områden för olika typer av verksamhet. Se nästa uppslag.

Viktiga kvaliteter att utreda i framtida planering är mindre närrekreationområden som Iglamossen samt möjligheter till promenadstråk längs havet.

Möjligheter att ta sig ner till vattnet i Onsala är viktiga att säkra och utveckla


Utredningsområde för kollektivtrafik
Vägreservat för ny Onsala väg
Väg 942
Iglamossen
Lunnavägen
Onsala Kyrkby
Mariedals-krysset
Utblick
Gottskärs hamn
utvecklingsområde
särskilda bygglovkriterier
bef. detaljplaner
riksintresse/natura 2000
utredningsområde för grönplan
utökat strandskydd
befintlig verksamhet
centrum
skala 1:50 000

Norra området- utredningsområde för grönplan

Området är en av få natursköna passager till havet.

- Området ger möjlighet att ta sig till vattnet.

Onsala kyrka- utredningsområde för grönplan

- Etablerat rekreationsområde med anlagd gångstig.
- Ingår i riksintresse för kulturmiljövård.

Södra området- utredningsområde för grönplan

Det gröna stråket längs södra delen av vägreservatet är viktigt oavsett om vägen kommer att gå där eller inte.

Området ingår i vägreservatet idag men det är osäkert om det kommer att utnyttjas. Korridoren har ett stort värde som grönområde.

- Visuellt avbrott i bebyggelsen.
- Fungerar som en korridor för djurlivet.
- En viktig struktur att bevara är brynmiljöerna, som är värdefulla för djur och människor.
- Del av ett större grönområde viktigt för biologisk mångfald.

Verksamhet - möjliga områden för ny etablering

För att förstärka och förtäta centrum vid Onsala kyrkby och i Gottskär kan etablering av icke omgivningspåverkande verksamheter vara lämplig. Mariedalskrysset skall utredas som verksamhetsområde.

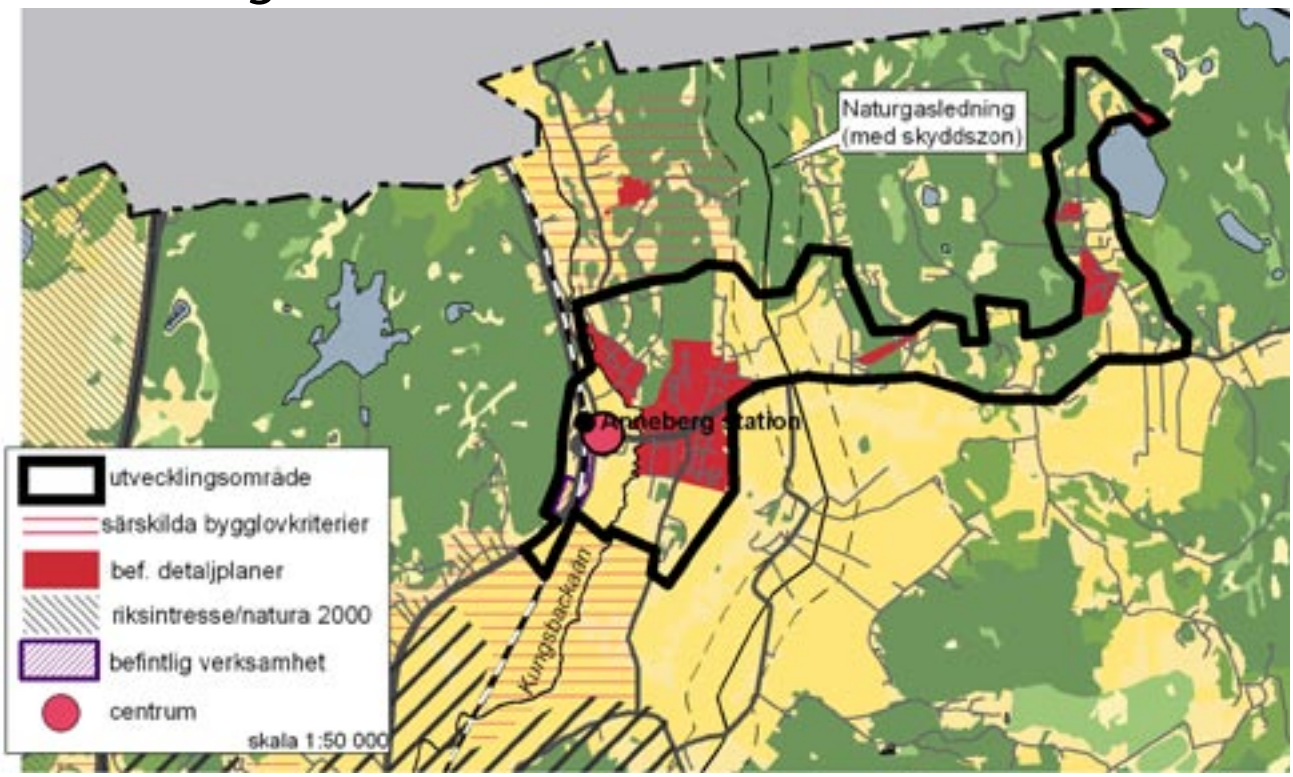
Ett tänkbart verksamhetsområde för trafikalstrande verksamhet finns i norra Onsala i anslutning till vägreservatet och norra utredningsområdet för grönplan. En utredning om detta bör dock avvakta beslut om Onsalavägens sträckning.

Utöver detta kan lösningar som kompletterar befintlig bebyggelse, till exempel företagshotell, vara lämpliga.

Fördjupade studier

- Grönplan för området vid Onsala kyrka tas fram och fastställs när ÖP06 är antagen. Övriga två områden bör helt eller delvis avvakta beslut om vägreservatet.
- I samband med att nya Onsalavägens sträckning fastställs revideras utvecklingsorådets gränser. Eventuellt kan en fördjupad översiktsplan för ny ianspråktagen mark övervägas.
- En utredning om nya verksamhetsområden i Onsala tas fram.

Anneberg - Älvsåker



Anneberg-Älvsåker har anor både som stationssamhälle och jordbruksbygd. Anneberg är en av stationerna längs pendeln. Samhället vetter mot skogsbeklätt berglandskap i norr och öppet jordbrukslandskap i söder, som skiljer Anneberg-Älvsåker från Kungsbacka stad. Kungsbacka stad har med tiden krupit allt närmare Anneberg-Älvsåker. Därför är det viktigt att värna det öppna landskapsrummet mellan orterna.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Ortens strategiska läge längs kommunens stora kommunikationsstråk gör den till en viktig ort att utveckla. Det har byggts mycket i samhället under den gångna ÖP-perioden och även under denna period kommer fler områden att bebyggas.

Den fördjupade översiktsplanen för Anneberg-Älvsåker, antagen 1995-03-09 av kommunfullmäktige, gäller. Inom den fördjupade översiktsplanen finns stora utbyggnadsmöjligheter.

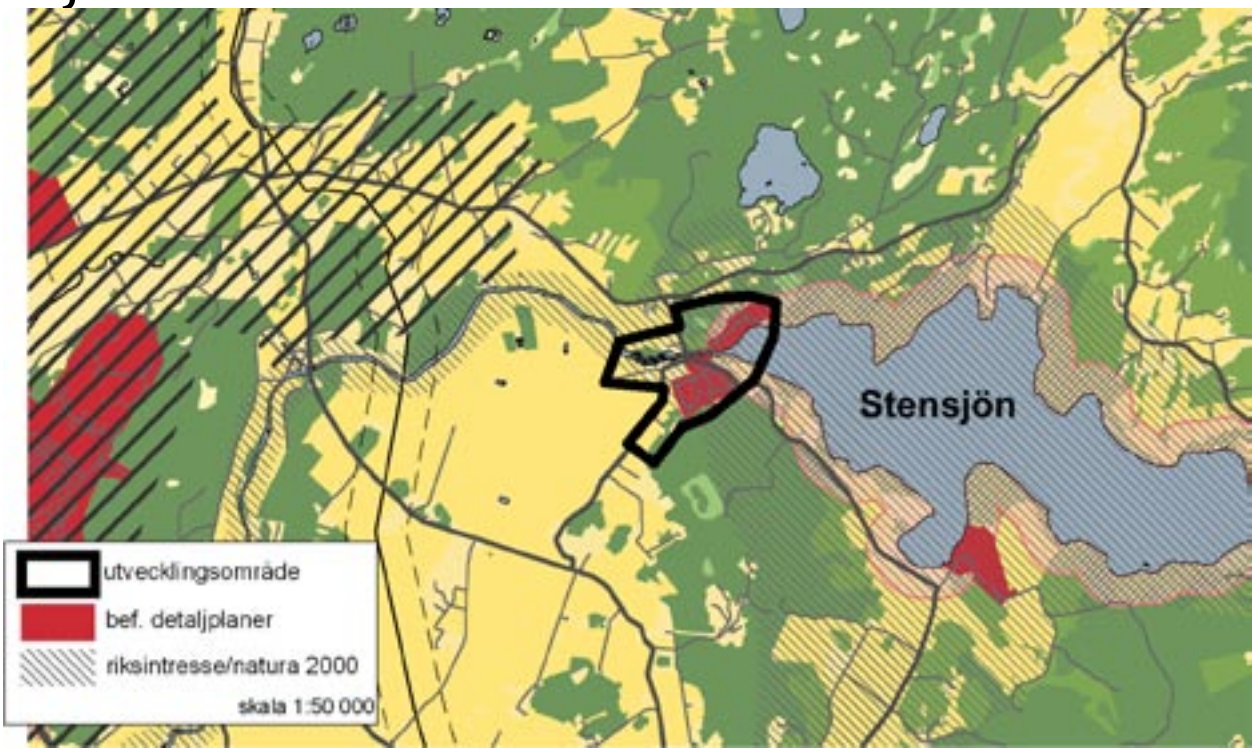
Utvecklingsområdets gränser är generöst lagda. Samhället bör i första hand växa inom den fördjupade översiktplanen. Centrumområdet kommer att utvecklas under denna ÖP-period. Därefter utvecklas samhället successivt österut.

Grönstrukturen är definierad i den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupade studier

- Fördjupad översiktsplan fortsätter gälla.

Hjälm



Där Rolfsån och Stensjön möts ligger Hjälm, som är ett nytt utvecklingsområde i ÖP06. Området har en lantlig karaktär och präglas starkt av sin närhet till sjön och ån. Kungsbacka stad ligger ca fem kilometer väster ut. Del av området kring Hjälm ingår i riksintresse för kulturmiljövård. Ett stort antal fornlämningar vittnar om att människor tidigt bott vid vattendragen. Vid bron finns välbevarad bebyggelse och en bevarad kvarn. Rolfsån är ett Natura 2000-område samt av riksintresse för naturvården och det rörliga friluftslivet.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Den luftiga och lantliga karaktären bör bevaras. På platån norr om befintligt bostadsområde vid Stensöns norra strand finns goda utbyggnadsmöjligheter. På västra delen av platån finns fornlämningar. I övrigt är det möjligt att komplettera befintlig bebyggelse i söder fram till vägen och i viss utsträckning även utmed ån. I nordväst finns också utbyggnadsmöjligheter. Dock bör den äldre bebyggelsen vid bron vara ett tydligt blickfång. Hur riksintressen och Natura 2000 påverkas av en utbyggnad måste utredas.

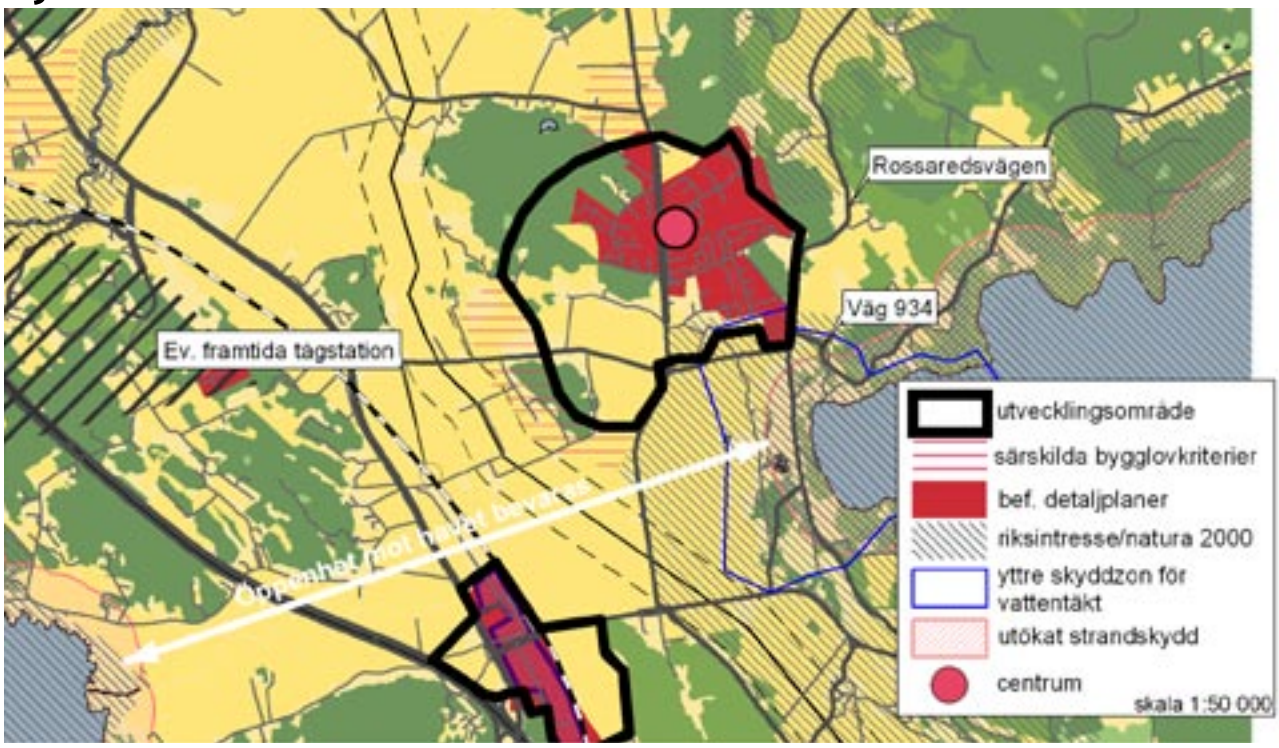
Kommunalt va finns framdraget. Reningsverket behöver dock byggas ut i samband med exploatering och eventuellt kan flyttning av reningsverket bli aktuell.

Hjälms norra entré

Pålsavägen

Utsikt över Stensjön

Fjärås



Bebyggelsen i Fjärås ligger inbäddad mellan kullarna i skydd av vinden. Ett fungerande centrum finns. Från Fjärås Bräcka kan man se både havet och Lygnern. Detta är en unik möjlighet som skall bevaras.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

I Fjärås gränsar riksintresse för kulturmiljövård i norr. I sydost går riksintresset in en bit i utvecklingsområdet. I öster begränsas Fjärås av Rossaredsvägen som bildar en tydlig gräns eftersom terrängen öster om vägen sluttar kraftigt. I nordost gränsar Fjärås till ett fornminnesrikt område.

Avgränsningen för Fjärås är generöst lagd. Samhället bör växa successivt från de mer centrala delarna och utåt. Eftersom det fortfarande finns områden med möjlighet till bra bostadsområden på kullarna, bör Fjärås expansion ske här i första hand. I sydost där riksintresse för kulturmiljövård går in i utvecklingsområdet skall bebyggelsen anpassas till riksintresset och framför allt till miljön kring kyrkan.

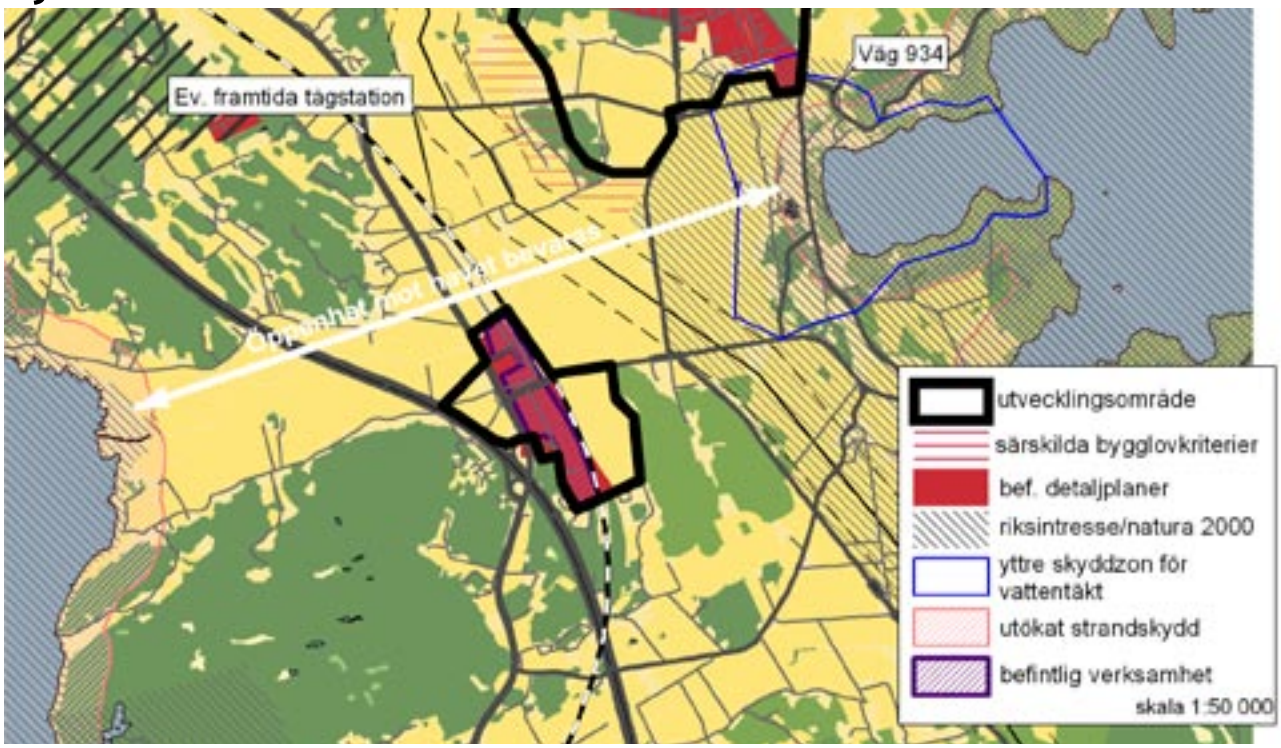
Vägen mellan Sätinge och Fjärås, väg 934, bör förbättras då belastningen kommer att öka när Fjärås växer.

Fjärås

Fjärås bräcka

Fjärås

Fjärås stationssamhälle



Fjärås stationssamhälle ligger längs järnvägen, motorvägen och Varbergsvägen i det öppna åkerlandskapet. Här finns idag en blandning av verksamheter och bostäder.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Fjärås stationssamhälle är ett nytt utvecklingsområde, utsatt för störningar från både vägar och järnväg. Det är därför lämpligare med verksamheter än bostäder. Under perioden kommer området att få en starkare prägel av renodlat verksamhetsområde.

Expansionen i Fjärås stationsamhälle kommer att ske mot motorvägen i väster och ut på fältet i öster. I östra delen finns luftledningar som kräver skyddsavstånd.

Hänsyn tas till befintliga bostäder vid nyetablering av verksamhet.

Åsa

Åsa utvecklingsområde består av tre delar, centrala Åsa, Vassbäcks-/Landaområdet och Gårda Brygga. I Gårda Brygga pågår utbyggnad av gamla detaljplaner.
Ett stort sammanhängande område med öppet jordbrukslandskap mitt på halvön skiljer Gårda Brygga från Åsa tätort. På spetsen i söder ligger naturreservatet Näsbokrok, som används som rekreationsområde. Bebyggelsen i Åsa härstammar till stora delar från badortsepoken. Även delar av stationssamhället finns kvar.
Åsa utvecklingsområde är utbrett och på sina ställen glest bebyggt. Centrum har stora möjligheter att stärkas i och med att järnvägen har flyttats och mark frigjorts. Längs Varbergsvägen och Åsa stationsväg finns merparten av ortens verksamhet och handel.

norra entrén

Vidsträckt landskapsrum vid Åsas norra entré

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Frågan om en pendeltågstation i Åsa är mycket viktig för ortens utveckling. När en sådan blir aktuell påverkar detta utbyggnadstakten i hög grad. Även planerna på att bygga en ny grundskola i centrala Åsa påverkar utbyggnadstakten.

Här i ÖP06 redovisas ingen exakt avgränsning för Åsa. Istället redovisas ett snedstreckat område som kommer att studeras inför framtagande av en fördjupad översiktsplan. Avgränsning kommer då att studeras noggrant.

Den fördjupade översiktsplanen kommer att hantera både bebyggelse, grönstruktur, vägar, verksamheter och utvecklingsområdets avgränsning mot omgivande landsbygd. Texten i detta avsnitt skall ses som direktiv till denna revidering.

Möjliga expansionsriktningar

Åsa kommer till större delen att växa genom förtätning. Det är i första hand de centrala delarna av Åsa som skall utvecklas och förtätas.

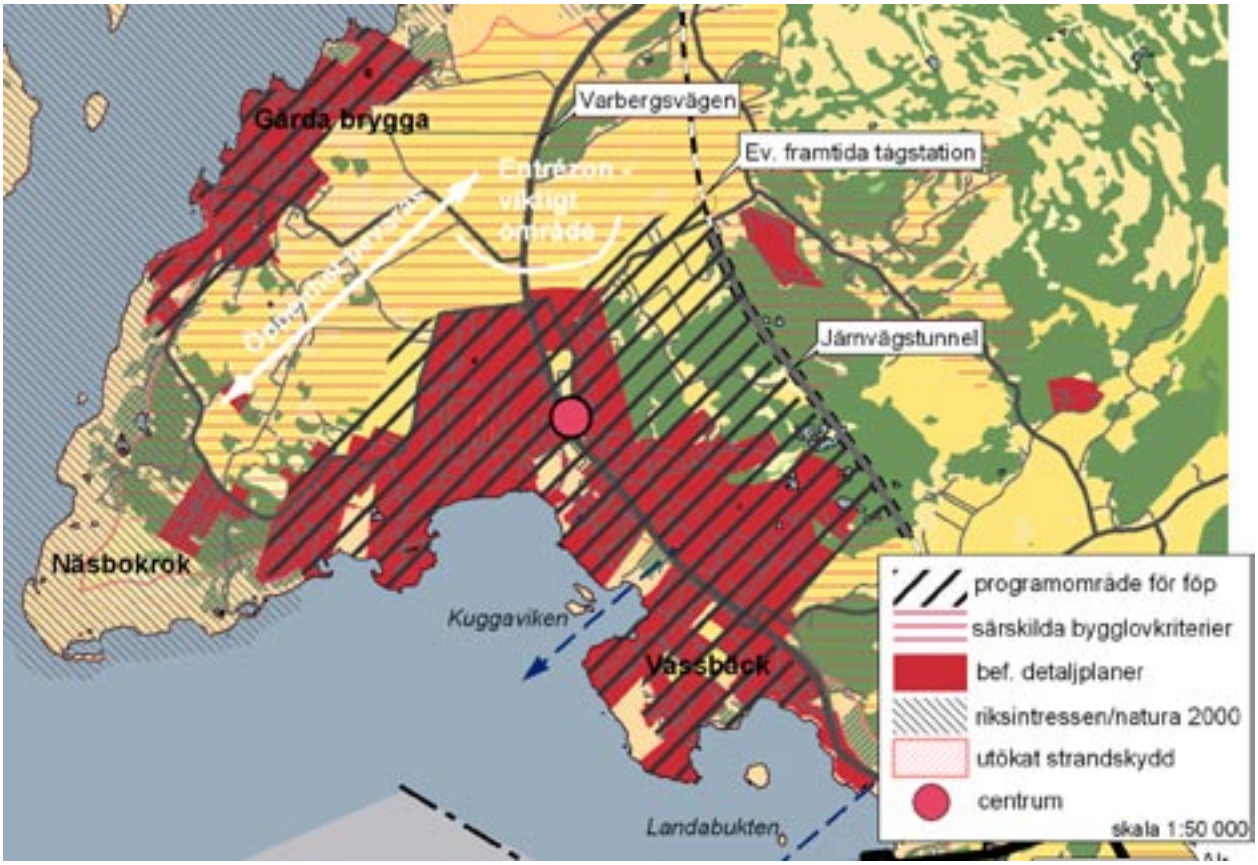
Norra entrén till Åsa har lagts i rondellen och bör vara tydligt annonserad. Rondellen i sig ger en bra gräns i det flacka och vidsträckta landskapet. Byggnader

centrumnära

stationsvägen

kvarnen

stationshuset



föp=fördjupad översiktsplan

med fler än en våning, till exempel bostäder, skola eller dylikt bör finnas vid entrén. Under denna ÖP-period skall ingen expansion ske norr om entrén.

En expansion **österut** mot järnvägen blir naturligt när en pendeltågstation byggs.

En expansion **västerut** förutsätter att problemen med Ölmanäs Ringväg reds ut. Gårda Brygga består av gamla detaljplaner som har tagits i anspråk först nu när vatten och avlopp byggts ut. Omvandling till åretruntboende fortlöper allteftersom de gamla detaljplanerna uppdateras.

I **söder** behåller Vassbäcks/Landaområdet sin storlek och omvandlingen till åretruntboende fortsätter.

Åsa centrum

Järnvägen genom Åsa har flyttas österut och frigjort mark i anslutning till Åsa centrum. Detta ger goda möjligheter att utveckla och förstärka centrum i Åsa.
Åsa centrum är ett stråk som har sin naturliga tyngdpunkt i torget. Det löper längs Stationsvägen ner längs Varbergsvägen. Stationsvägen har en gammaldags och charmig karaktär som kan utvecklas till centrumgata. Längs stråket finns det gamla stationshuset och här har sedan länge funnits handel och verksamhet av olika slag. Varbergsvägen är ett befintligt handels- och verksamhetsstråk med till exempel pizzeria, bageri, hotell och bensinstation.

Verksamhet

Under perioden bör den största satsningen ligga på att utveckla centrum och verksamheter med centrumanknytning.
Ett mindre verksamhetsområde för mer trafikintensiv verksamhet finns längs Kläppavägen. Möjligheterna för ett utökat verksamhetsområde i Åsa bör studeras.

Trafik

Trafiken på Ölmanäshalvön behöver ses över. Ett beslut om att Ölmanäs ringväg skall ses över har tagits i kommunstyrelsen. En gång- och cykelförbindelse mellan Gårda Brygga och Åsa håller på att arbetas fram.

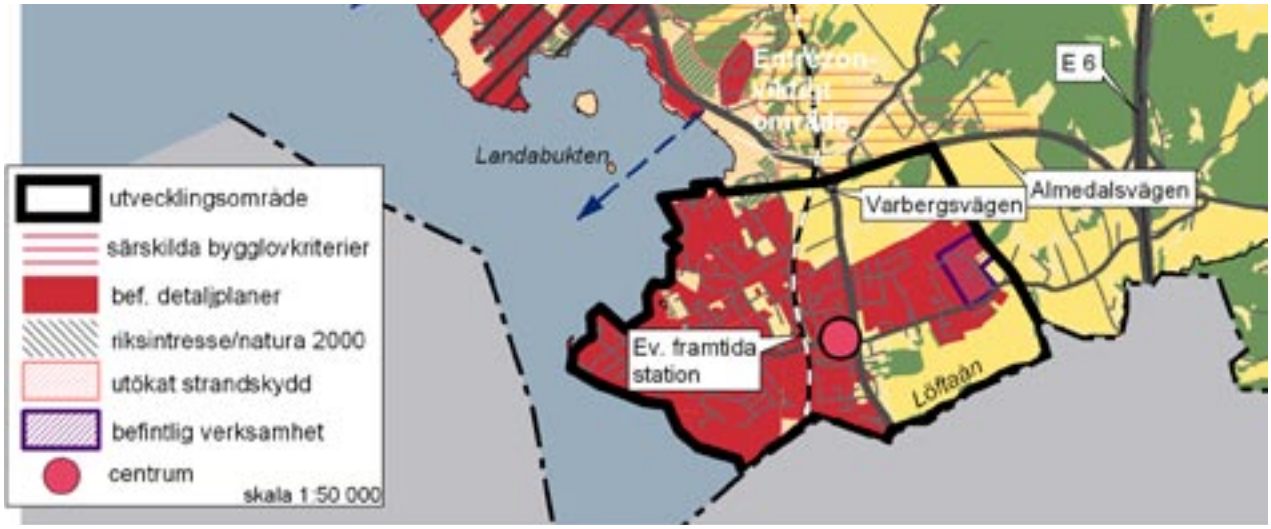
Grönområden

I Åsa finns grönområden säkrade som parkmark i detaljplan. Området i höjd med Kuggaviken, som skiljer Åsa och Vassbäcks/Landaområdet är ett sådant. Västra halvan av Åsaberg är detaljplanelagd och ligger inom parkmark.

Fördjupade studier

- En fördjupad översiktsplan tas fram för Åsa. Den bör bland annat omfatta centrumområdets utveckling samt redovisa var ett nytt verksamhetsområde kan lokaliseras.
- Övergripande vägplan - skall bland annat studera Ölmanäs ringväg.

Frillesås



Frillesås är att kustnära samhälle omgärdat av jordbrukslandskap. Bebyggelsen har till stor del varit ett fritidshusområde med badortsursprung som nu håller på att omvandlas till permanentboende. Samhället avslutas i öster med verksamhetsområde och därefter börjar jordbrukslandskapet.

Avgränsning och utvecklingsmöjligheter

Frillesås expanderar främst öster ut. Området mellan Frillesås och Åsa är viktigt att bevara som grönstråk med utblickar över Landabukten. Utvecklingsområdets gräns i norr ligger i Almedalsvägen, där jordbrukslandskapet tar vid.

Frillesås norra entré bör bestå av bostäder, skola eller annan representativ bebyggelse. Det är därför lämpligt att verksamhetsområdet börjar först öster om kullen vid Almedalsvägen. Kullen blir en naturlig gräns mellan bostäder och verksamheter.

Bostället vid Löftaån i söder är en stor kommunal markreserv som kommer att täcka bostadsbehovet för lång tid framöver.

Verksamhetsområdet i östra Frillesås kommer att kunna fortsätta att utvecklas främst norrut under ÖP-perioden. En förbindelse mellan verksamhetsområdet och Almedalsvägen bör studeras. Detta skulle ge bättre koppling mellan verksamhetsområdet och E6:an.

Almedalsvägen mot Frillesås

Planering utanför utvecklingsområden

Utanför utvecklingsområden är det sällan fråga om detaljplaneläggning utan ofta lokalisering av enstaka byggnader, exempelvis bostäder. Byggnadsnämnden är ansvarig för dessa frågor.

Verksamheter

Det undantag som kan komma i fråga gäller vissa former av verksamhet som ofta inte är lämplig att etablera i samband med bostäder. Dock är etablering av verksamheter viktig för kommunen. Utanför utvecklingsområden kan kommunen därför tänka sig utveckling av verksamheter till exempel:

- Ekobyar
- Vindkraftverk
- Bergtäkter eller eventuella industrier etc
- Golfbanor, campingplatser eller båtplatser etc

Lokalisering av verksamhet utanför utvecklingsområde kräver självklart noggrann prövning och sådana frågor hanteras i ett extra brett samråd och kräver ofta detaljplan.

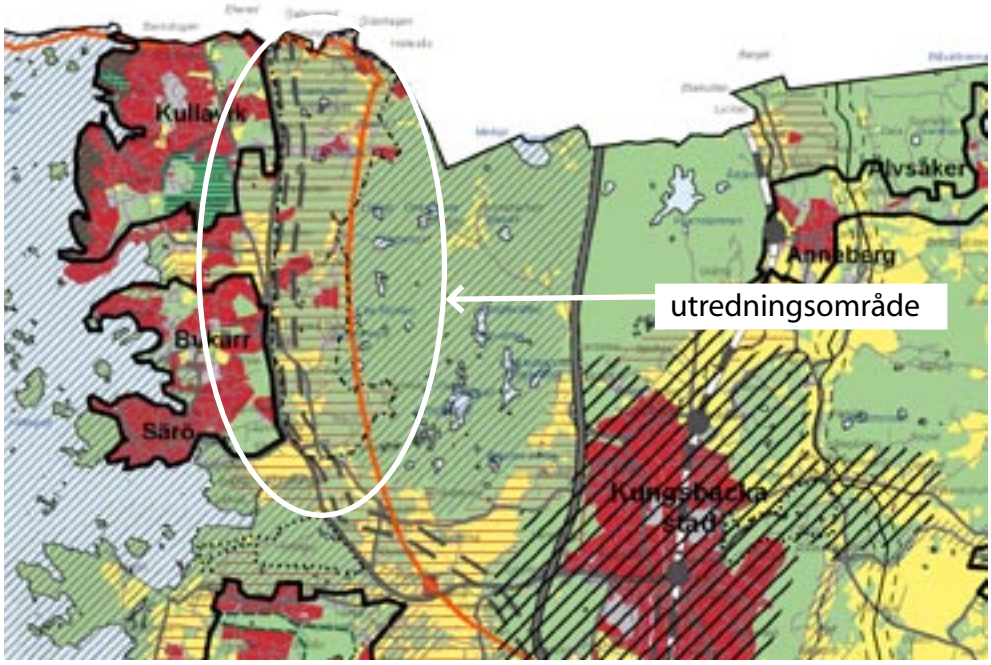
Under perioden väntas förfrågningar av etablering av hästgårdar öka. Hur kommunen kommer att hantera dessa beror bland annat på de riktlinjer för skyddsavstånd runt hästanläggningar som håller på att arbetas fram av länsstyrelsen.

Befintliga detaljplaner revideras i samband med va-sanering

I samband med utbyggnaden av det kommunala va-nätet revideras befintliga detaljplaner när beslut föreligger. I enlighet med kommunal policy möjliggörs helårsboenden i de berörda områdena. I vissa områden är vägstandarden mycket låg och det kan då bli aktuellt att se över vägsituationen. Berörda fastighetsägare kontaktas av kommunen när en planrevidering är aktuell.

Utredningsområden

Kommunen har ett utredningsområde, området öster om väg 158, som kommer att studeras under perioden för att se vilken utbyggnadspotential som finns. Eventuellt kan någon del komma att bli utvecklingsområden nästa öp-period.



Utsnitt ur karta 2 - Grunddragen i bebyggelseutveckling och bevarande

Serviceorter

Östra delarna av Kungsbacka är ett vackert och väl bevarat kulturlandskap med gles bebyggelse. Motivet till att flytta hit är ofta genuin bebyggelsemiljö och närhet till vacker natur. Nackdelen är många gånger bristen på service.
Kommunen vill verka för en bättre balans mellan den expansiva västra sidan och den modest växande östra delen. Den spridda bebyggelsen gör det svårare att etablera olika servicefunktioner och erbjuda kollektivtrafik. Vinsterna med att medvetet verka för serviceorternas utveckling ligger både på det samhällsekonomiska och ekologiska planet. Genom att koncentrera ny bebyggelse kring serviceorter minskar trafikarbetet.

Kollektivtrafik garanteras

Kommunen vill av dessa skäl verka för att underlätta nybyggande i och kring serviceorterna. Som ett första steg pekas ett antal serviceorter ut där kollektivtrafik garanteras. Olika typer av service kommer att koncentreras till dessa orter när underlag finns.

Utbredningen av en serviceort bör vara ungefär så stor att det är gångavstånd till centrum av orten. De flesta projekt i serviceorterna kommer troligena att kunna hanteras utan planläggning för ny bebyggelse. Kommunen ser positivt på att det byggs hyresrätter i serviceorterna.

Valkriterier

Serviceorterna är valda utifrån att de har utvecklingspotential. Ett viktigt kriterium har varit att de ligger strategiskt vid knutpunkter där kollektivtrafik finns eller lätt kan byggas ut. Befintlig bebyggelse att bygga vidare på finns på alla valda platser. Viss hänsyn har även tagits till om det idag finns någon service på platsen. Från de södra serviceorterna når man lätt järnvägen mellan Borås och Varberg.

serviceorter

Allarängen - by i norra skogsbygden, verksamhet finns

Lerbäck - potentiellt centrum för Sundstorp/Lerbäck del i södra skogsbygden

Förlanda - ekoby vid kyrkan, hyreshus

Gällinge - huvudort för sydöstra Kungsbacka, skola, kyrka, kommunägd mark

Idala - lämpligt att bygga kring kyrkan, historisk förankring

Stuv - befintlig bybildning, hyreshus, viss verksamhet till exempel växthus

Nylokalisering av enstaka hus utom plan

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga bostäder. Detta gäller främst kommunens attraktiva delar i väster samt i och kring utvecklingsområden i väster. Denna efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i göteborgsregionen.

Kommunen har idag en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus och avstyckade tomter utom plan.

Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera miljö-transportfrågor och en tillfredställande samhällsservice. Utöver områden med redan tillgängliga byggrätter finns även ett stort tryck med önskemål om att bebygga i angränsande områden som idag har en ringa eller sprid bebyggelse. Dessa områden saknar en hållbar hantering av va-frågor och har mestadels en begränsad infrastruktur i övrigt.

De områden som är mest utsatta för bebyggelsetryck har i översiktplanen redovisats som områden med särskilda bygglovskriterier. Områdena har avgränsats utifrån en noggrann prövning av byggnadsnämnden.

Översiktsplanens anvisning om en restriktiv hållning inom särskilda bygglovs-kriterier är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i plan- och bygglagens 2 kapitel.

För att undvika en generellt restriktiv tolkning av översiktplanens anvisningar och underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen finns av byggnadsnämnden antagna riktlinjer. Här redovisas undantag där kommunen under vissa förutsättningar har en positiv hållning till förhandsbesked och bygglov se punkt 2 nästa sida.

Motsvarande riktlinjer finns även för prövning utom plan inom område som i översiktsplanen redovisas som utvecklingsområde.

1 Generella bestämmelser - positiv hållning

Stora delar av östra kommundelarna är bebyggelsetrycket lågt. Här gäller generella bestämmelser enligt plan- och bygglagen (PBL) till exempel att byggnadens placering skall vara lämplig i landskapet.

I de östra delarna är kommunen även positiv till utveckling av några strategiskt belägna så kallade serviceorter.

Läs mer om serviceorter på föregående uppslag.

2 Särskilda bygglovskriterier - restriktiv hållning

I väster och i anslutning till utvecklingsområden, begränsas nylokalisering av enstaka hus utanför detaljplanelagt område av särskilda bygglovkriterier, i område där det råder stor efterfrågan på mark. Undantag där kommunen har en positiv hållning till prövning av förhandsbesked och bygglov inom områden med särskilda bygglovskriterier:

a. avstyckad tomt i lämplig storlek och va kan lösas
b. del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad
c. generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov
d. obebyggd jord- eller skogsbruksfastighet
e. fastighet där det bedrivs kommersiell verksamhet
f. komplettering av befintlig bebyggelsegrupp - särskild lämplighetsprövnin**g.**
g. etablering av hästgård - särskild lämplighetsprövnin

Som underlag för byggnadsnämndens prövning finns mer detaljerade riktlinjer av ovanstående punkter.

3 Utvecklingsområden - restriktiv hållning

I första hand skall utbyggnad av dessa områden ske genom detaljplaneläggning av större sammanhängande områden. Därför tillämpas restriktiv hållning vid nylokalisering av enstaka hus för att inte förhindra en kommande planläggning.

Undantag där kommunen har en positiv hållning till prövning av förhandsbesked och bygglov i utvecklingsområden:

a. avstyckad tomt i lämplig storlek och va kan lösas
b. del av ett markområde som utgör en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad
c. fastighet där det bedrivs kommersiell verksamhet
d. komplettering av befintlig bebyggelsegrupp - särskild lämplighetsprövning

Utsnitt ur karta 2