

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a church with a white steeple and a dark roof, surrounded by green trees. To the right, there is a large red barn and other farm buildings. The background shows a vast expanse of golden-brown fields under a clear blue sky. A semi-transparent white box with rounded corners is overlaid on the center of the image, containing the title text.

Fördjupning av översiktsplan för nordöstra Vara tätort

Antagen: 20xx-xx-xx

Diarienummer: KS 2024/253



VARA KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3	Trafik och kommunikationer	35
Planhandlingar	4	Miljöskydd, hälsa och säkerhet	38
Inledning	5	Planförslag	41
Bakgrund och syfte	5	Planförslaget huvuddrag	41
Översiktsplan	5	Infrastruktur	43
Fördjupning av översiktsplan	6	Plankarta	47
Planprocessen	7	Illustrationsplan	48
Planområdets avgränsning	8	Gestaltning	49
Besöksanläggning - avsiktsförklaring	9	Konsekvenser	53
Mål och strategisk riktning	10	Fastighetsrättsliga konsekvenser	54
Tidigare ställningstaganden	10	Tekniska frågor	55
Strategisk riktning	18	Ekonomiska konsekvenser	56
Planförutsättningar	25	Sociala konsekvenser	57
Behov och efterfrågan	25	Nollalternativ	58
Bebyggelse	26	Miljökonsekvensbeskrivning	59
Mark- och naturvärden	27	Fortsatt planering och genomförande	64
Geoteknik	29	En etappvis utbyggnad	64
Teknisk försörjning	30	Etappindelning och utbyggnadstakt	65
Kulturmiljö	33	Verktyg för genomförande	66
		Uppföljning av miljöaspekter	67

Sammanfattning

Fördjupningen av översiktsplanen (FÖP) för nordöstra Vara tätort anger en inriktning för hur området kan utvecklas på sikt. Planen syftar till att skapa goda förutsättningar för nya sysselsättningstillfällen i nära anslutning till befintliga bostäder, verksamheter och infrastruktur. FÖP:en utgör därmed ett strategiskt underlag för kommande beslut om markanvändning, infrastruktur och efterföljande detaljplanering.

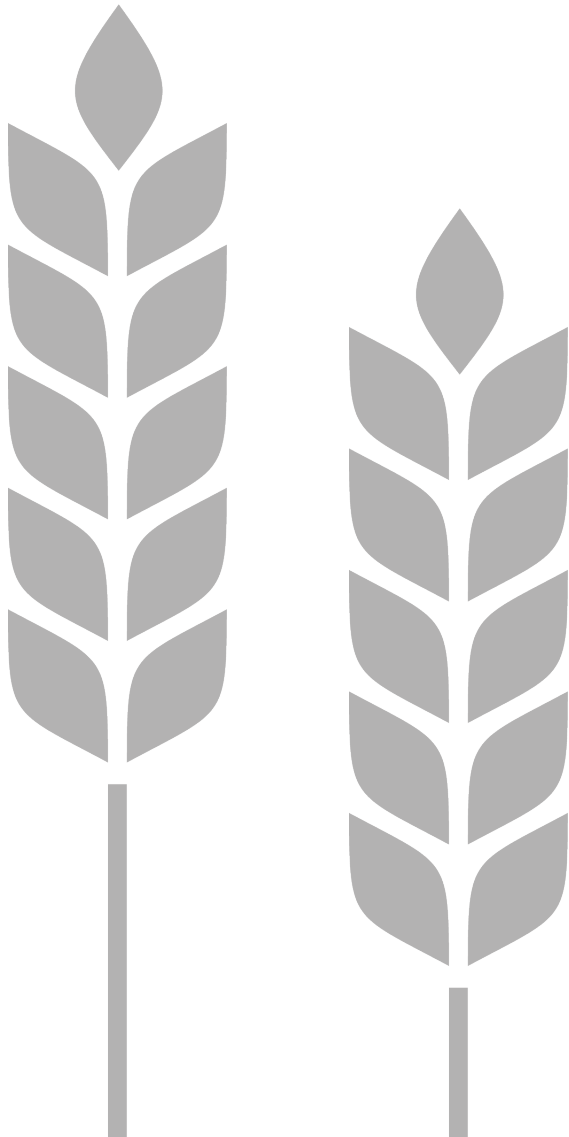
Planen utgår från områdets strategiska läge i anslutning till E20 och redovisar på en övergripande nivå möjligheten att på längre sikt utveckla en ny trafikplats. Förutsättningarna för en sådan trafikplats prövas inom ett separat projekt som drivs parallellt med FÖP-arbetet.

Planområdet omfattar både oexploaterad jordbruksmark och redan etablerad verksamhetsmark. I förslaget delas området in i fem delområden med olika inriktningar, såsom lättare industri, logistik, besöksverksamheter, servicefunktioner samt kultur- och utbildningsnära verksamheter. Indelningen skapar en struktur som kan anpassas efter olika behov och etableringstyper över tid. Förslaget innehåller en

övergripande struktur för gator, gång- och cykelstråk, entréer och grönstruktur för att skapa tydliga samband och en fungerande helhet.

I FÖP:en redovisas konsekvenserna av planförslaget på en översiktlig nivå. Arbetet innebär att olika allmänna intressen belyses och vägs mot varandra, såsom behovet av verksamhetsmark, tillgänglighet, miljö- och riskfrågor samt hänsyn till omkringliggande landskap och befintliga strukturer. Bedömningarna ger en samlad förståelse för hur området kan utvecklas och utgör ett underlag för fortsatt planering. Mer detaljerade analyser och avvägningar ska göras vid framtida detaljplanering när förutsättningarna för utformning och bebyggelse är mer kända.

FÖP:en är inte juridiskt bindande, men ger en långsiktig riktning för det fortsatta arbetet. Genom att ange en samlad inriktning för framtida utveckling bidrar planen till att stärka Vara tätorts roll som en tillgänglig och funktionell nod i kommunen och regionen.



Planhandlingar

Till fördjupning av översiktsplan hör:

- Beskrivning (denna handling)
- Plankarta, 2026-04-10
- Illustrationsplan, 2026-04-10

Utredningar

- **Dagvatten- och skyfallsanalys**, 2025-08-22 (Upprättad av Vara kommun)
- **Miljökonsekvensbeskrivning**, 2025-10-01 (Ensucon)
- **Etableringsstrategi**, 2026-04-10 (Upprättad av Vara kommun)
- **Gestaltningsprogram**, 2025-11-17 (Upprättad av Vara kommun)
- **Plats- och landskapsanalys**, 2025-08-01 (Upprättad av Vara kommun)
- **Lokaliseringsutredning**, bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen, 2025-10-30 (Upprättad av Ensucon AB)
- **Terränganalys**, 2024-01-30 (Upprättad av Tengbom)
- **Arkeologisk rapport 2014:1**, 2014-02-06 (Upprättad av Västergötlands museum)

Bakgrund och syfte

Vara kommun är en del av det delregionala samarbetet i Skaraborg där 15 kommuner tillsammans arbetar för att möta samhällsutmaningar och ta tillvara på tillväxtpotentialer. Genom gemensam samhällsplanering och ökad planberedskap ska kommunernas mottagningskapacitet stärkas i takt med pågående och kommande investeringar i regionen.

Den 7 februari 2024 (§7) gav Kommunstyrelsen samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att bereda en fördjupning av översiktsplan för utvidgning av etableringsområden i nordöstra Vara tätort.

Fördjupningen av översiktsplan för nordöstra Vara tätort syftar till att möjliggöra sysselsättningstillfällen i närhet till bostäder, samt en utveckling av verksamheter i anslutning till befintligt verksamhetsområde och infrastruktur i Vara tätort.

Översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen (PBL) som bland annat reglerar kommunernas översiktsplanering ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. En översiktsplan anger kommunens ställningstagande för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Planen ska redovisa hur riksintressen och andra allmänna intressen tillgodoses. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men är vägledande för kommande planering och beslut som gäller mark- och vattenanvändning, till exempel vid detaljplanering, bygglov, förhandsbesked och andra tillståndsprövningar. Översiktsplanen utgör också ett underlag för kommunen i dialog med statliga myndigheter, medborgare och andra berörda.



KOMMUNENS AVSIKT OM ALLMÄNNA INTRESSEN



ÖVERSIKTSPLAN

FÖP

ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN



DETALJPLAN

ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN, KRAV PÅ BYGGNADSVÄR



GENOMFÖRANDE, LOV OCH FÖRHANDBESKED

KRAV PÅ TEKNISKA EGENSKAPER



BYGGANDE

Fördjupning av översiktsplan

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) syftar till att fördjupa kunskaper och ge vägledning om hur ett område bör utvecklas inom en del av kommunen. En FÖP behandlar samma typ av frågor som en översiktsplan men på en mer detaljerad nivå och tas fram på samma sätt. En FÖP förhåller sig således mellan skiktet översiktsplan och detaljplan som förtydligas i bilden till vänster.

Plan- och bygglagen (2010:900)

3 kap. 2§. Översiktsplan ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska även ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas, och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

3 kap. 27§. En översiktsplan kan ändras för en viss del av kommunen. Den kan också ändras genom ett tillägg för att tillgodose ett visst allmänt intresse [...]. När planen ändras ska sambanden med konsekvenserna för den som helhet redovisas.

Illustrationen till vänster redovisar hur olika nivåer av planhandlingar förhåller sig till varandra. Bild: Vara kommun.

Planprocessen

Planprocessen består av olika steg där möjligheten finns att påverka FÖP:ens utformning vid flera tillfällen.

Samråd

Vid samrådet ställs den fördjupade översiktsplanen ut och möjlighet ges att lämna synpunkter på handlingen. Samrådet är den del av planprocessen där syftet är att inhämta synpunkter från medborgare, myndigheter, näringsliv, organisationer samt internt inom kommunen. Synpunkterna samlas sedan i en samrådsredogörelse där de förändringar synpunkterna leder till redovisas.

Granskning

Steg efter samråd är granskning. Vid granskningen ställs den fördjupade översiktsplanen och samrådsredogörelsen ut. Berörda får då återkoppling på inlämnade synpunkter och yttranden samt en ny chans att reagera på de förändringar som gjorts efter samrådet. Efter granskningen samlas inkomna synpunkter med tillhörande svar och ställningstaganden i ett granskningsutlåtande.

Antagande

Efter granskningen och eventuell bearbetning av planhandlingarna utifrån inkomna synpunkter är det dags för antagande. Det är kommunfullmäktige som slutligen antar den fördjupade översiktsplanen.

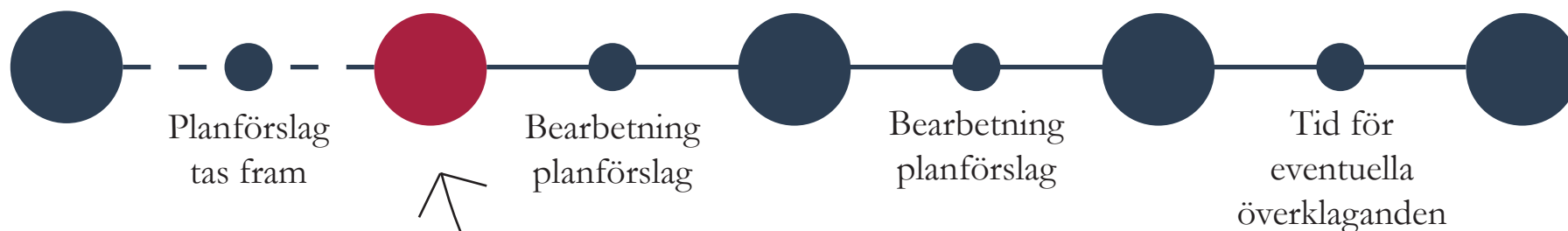
Planarbete startar

Samråd

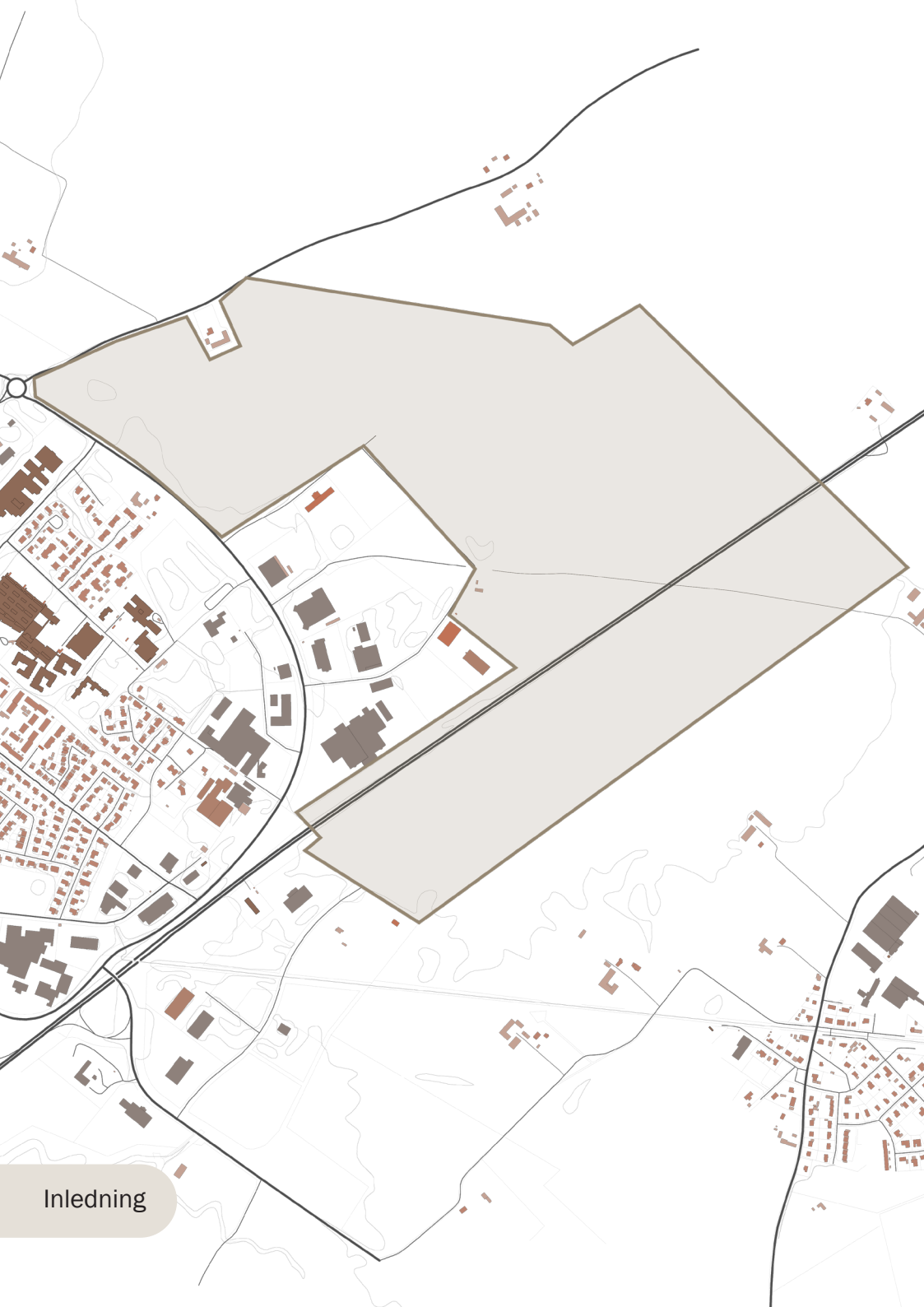
Granskning

Antagande

Laga kraft



Här är vi nu

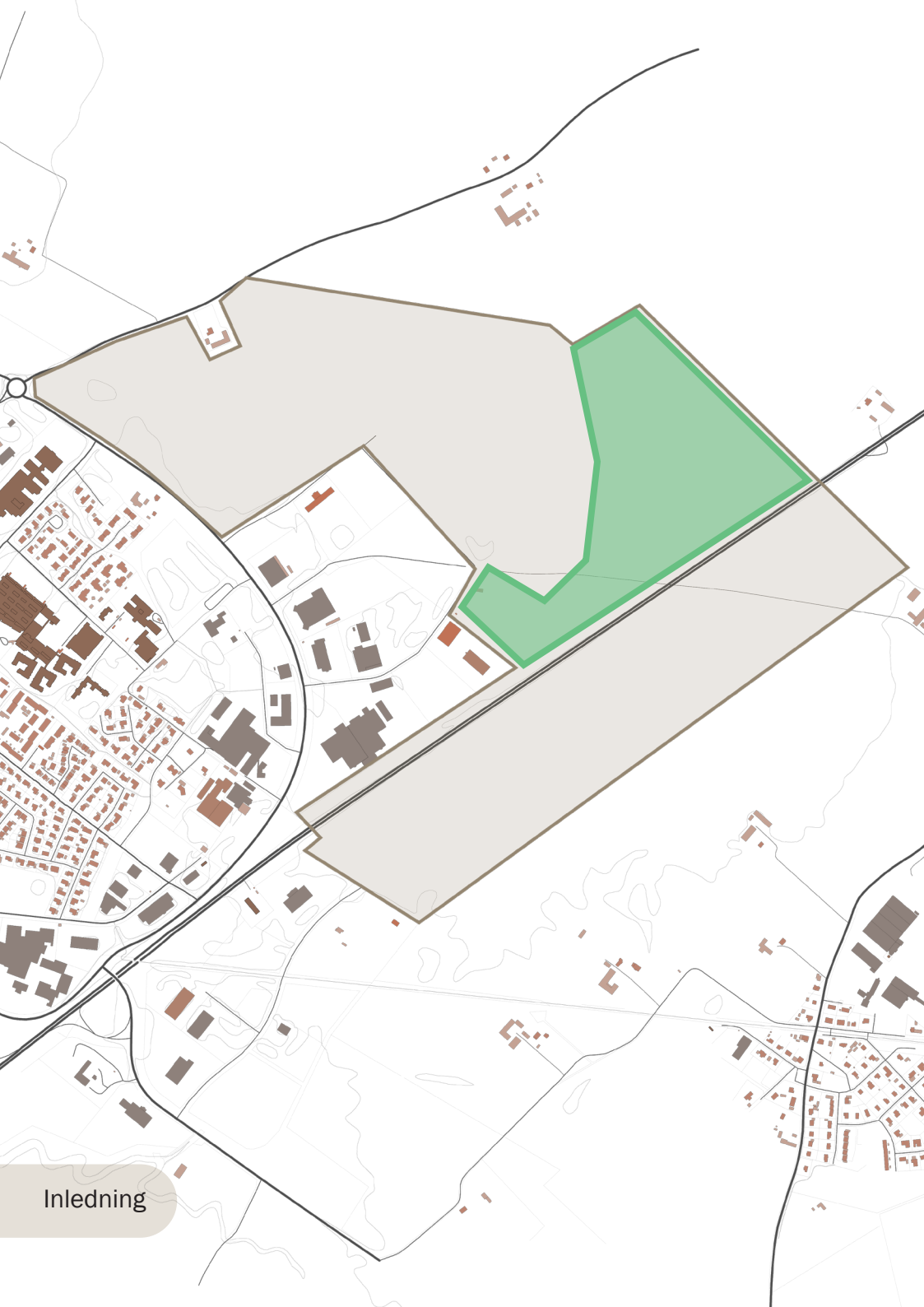


Planområdets avgränsning

Planområdet är lokaliserat i nordöstra Vara tätort och utgörs av ett cirka 120 hektar stort område. Området ligger i direkt anslutning till de befintliga verksamhetsområdena Torsgården och Heljeved. Bebyggelsen inom Torsgården och Heljeved utgörs av verksamheter av varierad karaktär. I direkt anslutning till planområdet ligger även kvarteret Sprinten, ett kunskaps- och kulturkluster. Inom kvarteret Sprinten ligger verksamheterna Vara konserthus, Academy of Music and Business (AMB), Lagmansgymnasiet och Vara badhus.

Marken som berörs av planförslaget omfattas framför allt av jordbruksmark samt av befintlig infrastruktur i form av Europavägen E20. E20 sträcker sig genom området i en sydvästlig till nordöstlig riktning. Till vänster illustreras planområdet som berörs av planförslaget.

Bilden till vänster redovisar en illustration över planområdets omfattning och avgränsning. Bild Vara kommun.



Besöksanläggning - avsiktsförklaring

I samband med att kommunen påbörjade framtagandet av FÖP:en har Stenhaga Invest informerat Vara kommun avseende intresse för att uppföra en besöksanläggning. Besöksanläggningen är tänkt att omfatta fordonsutställning, hotell och andra relaterade verksamheter inom FÖP-området.

Den planerade besöksanläggningen benämns Stenhaga Collection. Etableringen avser en besöksinriktad verksamhet som huvudsakligen omfattar samling av fordon. Inriktningen för samlingen är att fordonen ska vara bevarade i ursprungligt skick utan att ha använts i trafik eller genomgått reparationer efter tillverkning. Utöver utställningsverksamheten bedöms anläggningen omfatta kompletterande funktioner såsom hotellverksamhet, kongress- och konferensytor, bilverkstad samt bilförsäljning. Anläggningens exakta omfattning och utformning är inte känt i det skede som FÖP:en befinner sig inom. Vid ett detaljplaneskede förväntas mer detaljerade uppgifter om omfattning och utformning kunna presenteras.

Under år 2025 har en avsiktsförklaring ingåtts mellan Vara kommun och Stenhaga Invest. Avsiktsförklaringen syftar till att klargöra avsikter angående planerad byggnation, utformningen av FÖP:en samt därpå följande detaljplaner och deras genomförande.

Bilden till vänster visar planområdet för FÖP:en tillsammans med en grön markerad yta som illustrerar området som berörs av avsiktsförklaringen med Stenhaga Invest. Bild: Vara kommun.

Mål och strategisk riktning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den 18 december 2023 (KF §104) antogs Vara kommuns planeringsstrateg som sammanfattningsvis innebär bedömning om att översiktsplanen fortsatt fungerar vägledande. Likväl att ställningstaganden i den fortfarande stämmer med kommunens viljeriktning. Det finns ett visst revideringsbehov utifrån nya förutsättningar och ändrade krav, dock påverkar dessa inte kommunens ställningstaganden. Därför bedöms översiktsplanen fortsatt vara aktuell.

Kommunikationer

Del av planområdet markeras idag ut i gällande översiktsplan som ett utbyggnadsområde för verksamheter. I översiktsplanen anges att för att kunna bevara en levande landsbygd krävs det att det finns ett bra

serviceutbud i närhet till bra kommunikationer. Det anges även att en livskraftig centralort med god service är en förutsättning för att skapa en livskraftig landsbygd inom hela Vara kommun. En stark centralort med stort utbud av handel och service gynnar hela kommunen.

I översiktsplanen anges även att en förutsättning för fungerande näringsliv är goda kommunikationer. Det gäller såväl inom regionen och ut från regionen till övriga Sverige och Europa. Bra kommunikationer för persontransporter breddar arbetsmarknaden och bra godstransporter underlättar leveranser.

I detta sammanhang bedöms även, inom gällande översiktsplan, att utvecklingen av övergripande infrastruktur får stor betydelse för kommunens fortsatta attraktivitet. En ombyggnad av E20 stärker Vara småstads roll som pendlingsort genom förbättrade resmöjligheter och ökad tillgänglighet inom regionen.

Kultur

I översiktsplanen framhålls kulturens betydelse som en av kommunens bärande framgångsfaktorer. Kulturen bedöms även fortsättningsvis ha en central roll i utvecklingen av Vara, både som identitetsskapande kraft och som en viktig del i att stärka kommunens attraktivitet. Genom att värna och utveckla kulturmiljöer, kulturella verksamheter och mötesplatser skapas förutsättningar för ett hållbart och levande samhälle där invånare, näringsliv och besökare ges möjlighet att ta del av ett brett kulturutbud. Kulturens position ska därmed fortsatt vara tydlig i kommunens långsiktiga planering.

Jordbruksmark

Jordbruket utgör en grundläggande del av Vara kommuns identitet och har historiskt haft stor betydelse för framväxten av flera av kommunens tillverkningsföretag. I översiktsplanen betonas att jordbruksmarken ska ses som en långsiktig resurs som bidrar till kommunens livskraft, sysselsättning och attraktionskraft. Den produktiva åkermarken är av nationellt intresse och ska värnas som en betydelsefull tillgång för livsmedelsproduktion, öppna landskap och landsbygdens fortsatta utveckling.

I enlighet med översiktsplanens ställningstaganden ska brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk när det finns ett tydligt samhällsintresse och när markens värde inte kan tillgodoses på annat sätt. En varsam och väl avvägd hushållning med jordbruksmarken är därmed en viktig utgångspunkt i kommunens långsiktiga planering.

Förtätning

I den gällande översiktsplanen betonas vikten av en långsiktigt hållbar och effektiv markanvändning. Utveckling inom kommunen föreslås i första hand ske genom förtätning, där befintliga strukturer utgör utgångspunkt för lokalisering av ny bebyggelse.

Översiktsplanen lyfter även fram att förtätning är ett viktigt verktyg för att stärka Vara tätort och bidra till en mer resurseffektiv samhällsutveckling. Genom att prioritera utveckling inom redan etablerade områden kan behovet av att ta jordbruksmark i anspråk minska samtidigt som tillgången till service och kommunikationer förbättras.

Detta sammantaget innebär att förtätning och komplettering i anslutning till befintliga strukturer ska utgöra förstahandsalternativet vid fortsatt planering och lokalisering av ny bebyggelse.

Näringsliv

I den gällande översiktsplanen lyfts betydelsen av ett livskraftigt näringsliv för kommunens utveckling. Visionen anger att Vara kommun ska vara en öppen miljö där idéer tas till vara och där företagandet ges goda förutsättningar. Planen framhåller även att den huvudsakliga utbyggnaden av både bostäder och verksamheter ska ske i Vara tätort, Kvänum, Vedum och Stora Levene, där mark ska finnas tillgänglig för verksamheter. För Vara tätort betonas tätortens roll som kommunens centrum för handel och service, och att ortens utveckling är viktig för hela kommunens attraktivitet. Dessa ställningstaganden innebär att näringslivets utveckling ska stödjas genom tillgång till verksamhetsmark i strategiskt utpekade orter och genom att stärka Vara tätorts funktion som central serviceort.

Utbyggnadsområde för verksamheter

Inom den gällande översiktsplanen är del av område inom planområde för FÖP:en utpekad som utbyggnadsområde för verksamheter. Det innebär att inom den gällande översiktsplanen utpekas området som ett område för utveckling av olika verksamheter och som vid behov kommer att detaljplanläggas i verksamhetssyfte.

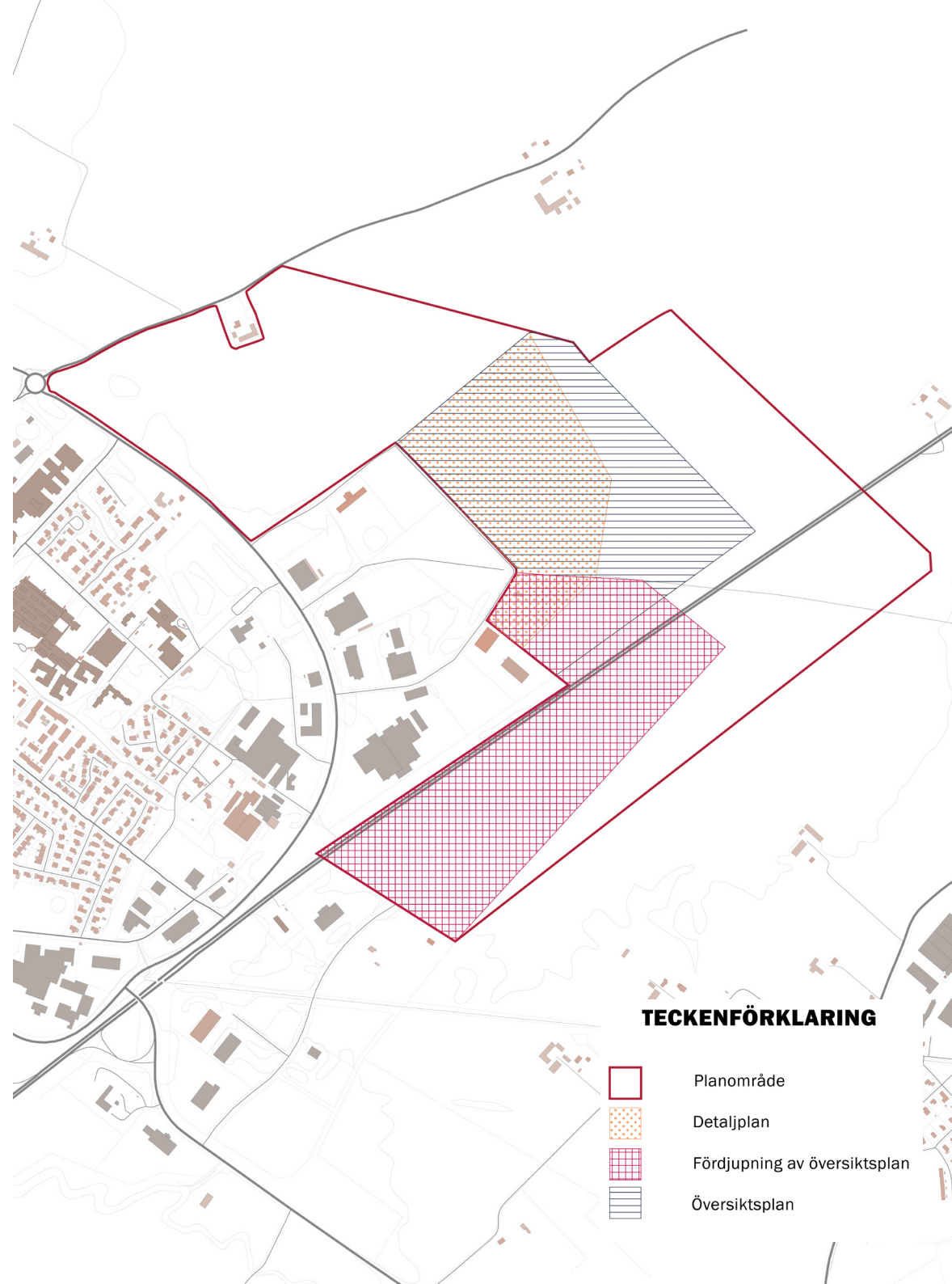
Fördjupad översiktsplan

Del av planområdet berörs av en gällande fördjupning av översiktsplan (laga kraft 1997-12-27). Planen behandlar förutsättningar för att bygga ut Heljevedsområdet till ett attraktivt arbetsplatsområde med nära anslutning till de viktiga transportlederna. Det anges i FÖP:en att för de flesta verksamheter är tillgängligheten från trafiklederna av stor betydelse ur transportsynpunkt. Del av planområdet är utpekad som ett tillväxtområde för verksamheter.





Detaljplan

En del av planområdet berörs av en gällande detaljplan. Marken är reglerad till att tillåta markanvändning inom industri (I).

Bilden redovisar tidigare planlagd mark tillsammans med planområdet för FÖP:en. Planområdet markeras med en heldragen röd linje. Skrafferad grå yta redovisar yta utpekad i ÖP, prickad orange yta redovisar tidigare detaljplanlagd mark och rödrutad yta redovisar utpekad mark i tidigare antagen FÖP. Bild Vara kommun.



TECKENFÖRKLARING

-  Planområde
-  Detaljplan
-  Fördjupning av översiktsplan
-  Översiktsplan

Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030

Skaraborgs kommunalförbund tog under 2022 fram en delregional strategi för Skaraborg. Utvecklingsstrategin tar sin utgångspunkt i den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland 2021-2030 som är en övergripande strategi för regional tillväxt och utveckling i Västra Götaland. Strategin har sin grund i de stora samhällsutmaningarna och behovet att ställa om till en mer hållbar och konkurrenskraftig delregion. Syftet med strategin är att genom samverkan skapa genomförandekraft och arbeta strategisk på en långsiktigt och målinriktat sätt vid utveckling av Skaraborg.

De tre övergripande mål som formulerats i strategin redovisas i de blå kolumnerna till höger.

Skaraborg är synligt i världen och skaraborgarna trivs och utvecklas

Skaraborg är en attraktiv region för invånare och näringsliv. Här är vardagen smidig, skola och kultur kännetecknas av hög kvalitet och det finns en väl fungerande social omsorg och infrastruktur.

Skaraborg är en industriregion i världsklass där befintliga företag är framgångsrika, nya etablerar sig och dit människor flyttar

Företag i Skaraborg är framgångsrika – en del av dem till och med världsledande i sina processer eller produkter. Vår samhällsplanering är utvecklad och kommunöverskridande, vilket skapat förutsättningar både för ett gott liv och för hållbar utveckling, exempelvis genom etableringar och inflyttning.

Skaraborg är globalt konkurrenskraftigt genom att möta kompetensbehoven för ett arbetsliv i omställning och en värld i förändring

Skaraborg är känt som en arbetsmarknadsregion med intressanta branscher och arbetsplatser som attraherar en mångfald av företag, människor och kompetenser att verka och utvecklas här.

Vision 2030

Vara kommuns Vision 2030 lyder ”Vara vågar! I Vara finns det goda livet. Hos oss är alla välkomna, här ser vi lite längre. Vi bygger för framtiden! I Vara kommun trivs alla att leva och bo.”

Övergripande mål

Med utgångspunkt från visionen har kommunfullmäktige i juni 2023 beslutat (§ 62) om övergripande mål för perioden 2024-2027. De fyra övergripande målen som antagits är följande:

- Attraktivt Vara med livskvalitet för alla.
- Verksamhet med god kvalitet.
- Välmående arbetsplats.
- Hållbar ekonomi.

Genom arbetet med fördjupning av översiktsplan är det främst två av de ovanstående övergripande målen som berörs vilka är ”Attraktivt Vara med livskvalitet för alla” samt ”Hållbar ekonomi”. Till höger redovisas de övergripande målen som berörs av FÖP:en och vad de omfattar.

Ett attraktivt Vara med livskvalitet för alla

Ett attraktivt Vara med god livskvalitet för alla är ett jämställt och jämlikt samhälle där alla lever ett gott liv och känner tillit och förtroende till varandra, utan orättfärdigade skillnader. Ett samhälle med acceptans där människors lika värde står i centrum.

Det handlar om att bygga ett långsiktigt och hållbart samhälle där alla känner delaktighet och möjlighet att påverka. Ett samhälle som skapar

goda förutsättningar att styra över ekonomi, arbete, bostad, utbildning, kultur, hälsa, trygghet och sociala nätverk.

Näringslivet och kommunen samverkar för att uppnå ett gott företagsklimat, goda förutsättningar för tillväxt och utveckling samt möjlighet för medborgare och näringsliv att agera miljövänligt.

Hållbar ekonomi

I Vara kommun är den ekonomiska planeringen långsiktig och strategisk för att möta det utökade kommunala ansvaret, demografiska förändringar, krissituationer i omvärlden och för att skapa förutsättningar för goda livsvillkor för framtida medborgare. Hållbar ekonomi innebär att balans skapas mellan välfärd för dagens befolkning och för kommande generationer, där inkludering är en förutsättning för utveckling och ökad tillväxt.

För en god ekonomisk hushållning och samhällsutveckling behövs samverkan mellan kommunen och medborgare, frivilliga organisationer, företag, andra kommuner och övriga intressenter. Beslut ska säkras så de har en positiv påverkan på samhället och miljön. Framtida kostnader i verksamheten ska minskas genom att agera för effektiviseringar samt hållbara upphandlingar och investeringar, vilket innebär att tjänster och produkter produceras under hållbara och ansvarsfulla förhållanden

Miljöstrategi

Vara kommuns miljöstrategi har utvecklats för att säkerställa att kommunen arbetar gemensamt för en hållbar utveckling. Strategin bygger på Agenda 2030, Sveriges nationella miljö kvalitetsmål, det regionala åtgärdsprogrammet för Västra Götalands län, andra nationella riktlinjer samt Vara kommuns vision och övergripande mål.

Genom strategin har tre huvudsakliga riktningar identifierats:

- En energieffektiv och fossiloberoende kommun.
- En cirkulär och resurseffektiv kommun.
- En kommun som vårdar naturen och främjar biologisk mångfald.

Dessa riktningar har goda förutsättningar att efterlevas genom planförslaget, med hänsyn till dess centrala läge och korta avstånd till dels befintliga bostäder och service, dels befintlig utbyggd infrastruktur och strategiska logistiska transportsträckor. Planförslaget innebär även en riktning för att möjliggöra för nya värden med grönytor, öppna dagvattenlösningar och rekreationsytor.

Bilden till höger är illustrativt syfte och redovisar ett träd i solen på en åkermark under sommaren. Bild: Vara kommun.



Sveriges miljömål

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Miljöarbetet inom Sveriges miljömål bedrivs inom nationell, regional och på lokal nivå.

I arbetet med FÖP:en för nordöstra Vara tätort kan ses att några av Sveriges miljömål berörs. De mål som bedöms påverkas är begränsad klimatpåverkan, frisk luft, ett rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö, ett rikt växt- och djurliv, giftfri miljö, ingen övergödning samt levande sjöar och vattendrag.



Begränsad klimatpåverkan

Halten växthusgaser ska minska och stabiliseras på en nivå som gör människans påverkan på miljön ofarlig och minimal. Målet ska uppnås i takt med att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerhetsställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.



Frisk luft

Luften ska vara tillräckligt ren så att människor, djur, växter och kulturvärden inte skadas.



Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.



God bebyggd miljö

Bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



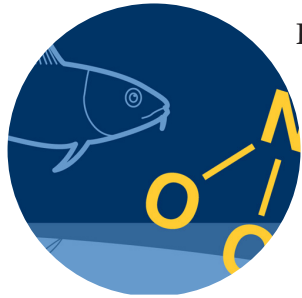
Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.



Giftfri miljö

Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystem är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrunds nivåerna.



Ingen övergödning

Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.



Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

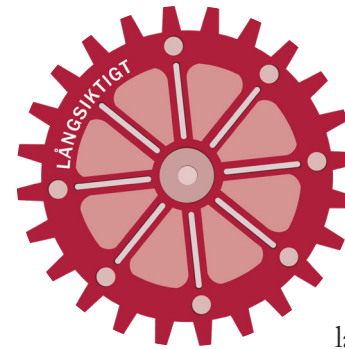
Bilden till höger är illustrativt syfte och redovisar bebyggelse vid åkermark i bruk. Bild: Vara kommun.



Strategisk riktning

Framgångsfaktorer

För att uppnå och arbeta strategiskt med FÖP:ens syfte har fyra framgångsfaktorer formulerats. Framgångsfaktorerna utgör viktiga tyngdpunkter vid avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. De fyra framgångsfaktorerna som formulerats är vidare beroende av varandra både sinsemellan men även för att uppnå syftet med den fördjupade översiktsplanen. De fyra framgångsfaktorerna, och nedan illustrerade kuggjul, är långsiktig, välkomnande, kompletterande och tillgängligt.



Långsiktig

I Vara planeras och används mark- och vattenområden utifrån lämplighet. Här nyttjas naturresurserna effektivt och välmående miljöer skapas. Genom en långsiktig och genomtänkt markförsörjning utvecklas Vara till en stark och livskraftig tätort i en levande landsbygd.



Tillgängligt

I Vara finns möjlighet att delta, att påverka, att utveckla och att utvecklas. Här ges människor möjlighet att leva både nära och gles på samma gång. Vara – en plats med närhet till mycket.



Välkomnande

Vara är en plats som gör intryck. Bebyggelse och allmänna platser möter och välkomnar människor i olika livsfaser och livssituationer. Utomhusmiljön skapar rörelse och flöden av människor som på olika sätt tar sig fram på ett tryggt sätt mellan olika mötesplatser och träffpunkter.



Värdeskapande

I Vara kommun planeras och används den fysiska miljön på ett sätt som skapar mervärden för invånare, besökare och verksamheter. Det privata och det offentliga skapar tillsammans en helhet där människor vill vara, leva och uppleva olika saker.

Etableringsstrategi

Bakgrund och regional samverkan

Syftet med etableringsstrategin är att skapa förutsättningar för en långsiktig och hållbar inriktning för hur området ska utvecklas, då både som ett konkurrenskraftigt verksamhetsområde i sig och som en förstärkning av det befintliga näringslivet och småstadsutvecklingen. Strategin ska ses som vägledande för inriktning av markanvändning, infrastruktur och utvecklingen av viktiga kopplingar mellan det nya området och den befintliga tätorten. Målsättningen med strategin är att möta efterfrågan på mark för nya företagsetableringar på ett sätt som kompletterar de verksamheter som finns och samtidigt stärker den lokala servicen och bidrar till en ökad attraktionskraft och fler besöksanledningar till Vara med omnejd.

Området som berörs av FÖP:en bedöms inom strategin kunna bidra till dessa mål genom möjligheten att erbjuda lokaliseringsmöjligheter för näringsliv inom besöksnäring, cirkulär produktion, teknikintensiva verksamheter eller utbildningsnära företag samtidigt som det utnyttjar och förstärker befintlig infrastruktur.

Etableringsstrategin knyter an till flera olika samhällsintresse däribland områdets strategiska läge vid E20, närheten till befintlig infrastruktur samt möjligheten att skapa sysselsättningstillfällen, klustringseffekter och besöksflöden som är en del i bedömningen av etableringsområden inom strategin.

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en nybyggnation under arbete. Bild Vara kommun.



Det önskade framtidsläget, utifrån etableringsstrategin, är att området utvecklas som en strategisk etableringszon med plats för verksamheter som bidrar till

- Ökad sysselsättning.
- Nya besöksflöden.
- Lokal och delregional samverkan.

Området ska inte enbart fungera som ett traditionellt verksamhetsområde, utan utvecklas till ett differentierat och profilerat område som möjliggör kompletteringar till Vara småstads befintliga näringsliv. Det innebär att området bör rymma verksamheter med skilda förutsättningar, från publika besöksmål och upplevelsebaserad handel till lättare produktion och logistikverksamheter. Etableringar bör utformas så att de kompletterar och samspelar med befintliga strukturer, snarare än konkurrerar med dem.

En central utvecklingsmöjlighet är besöksnäringen. Den potentiella anläggningen med inriktning mot bilkultur, utställning och logi kan skapa en stark besöksanledning, vilket i sin tur skapar mervärde för andra verksamheter. Tematisk samlokalisering av bilrelaterade företag, handel och service kan förstärka profil och identitet och samtidigt bidra till nya arbetstillfällen och externa flöden till Vara. Handeln kopplat till fordon, såsom bilhallar, verkstäder, tillbehörsbutiker eller upplevelseinriktad motorkultur bedöms vara lämplig inom delar av området där det finns god tillgänglighet från E20 och koppling till besöksmål. Denna typ av verksamhet är ofta ytkrävande, publik men inte konkurrerande mot centrumhandeln.

En annan styrka är närheten till Sprintenområdet, ett kluster för kultur, utbildning och upplevelser. Genom närhet till aktörer som Academy

of Music and Business (AMB), Lagmansgymnasiet, Vara konserthus och Vara badhus finns goda förutsättningar att utveckla delar av FÖP-området med koppling till bildning och kultur. Det kan exempelvis handla om etableringar inom kultur, lärande, turism, evenemangsstöd, medieteknik eller skapande verksamheter. Dessa skulle stärka områdets attraktionskraft och komplettera ortens identitet som en plats för kreativitet, upplevelser och lärande.

Bilden nedan är i illustrativt syfte och visar en konsertupplevelse. Bild Vara kommun



Typer av etableringar som eftersträvas

Etableringsområdet i nordöstra Vara tätort har en unik lokalisering i kommunen genom sin närhet till såväl den större väginfrastrukturen som befintliga samhällsfunktioner och verksamheter. Området bedöms kunna möta efterfrågan på ett brett spektrum av etableringar där vissa typer är särskilt relevanta utifrån planerade investeringar, den lokala profilen och kommunens utvecklingsambitioner. Nedan sammanfattas vilken typ av etableringar som eftersträvas.

Besöksnäring och upplevelsebaserade verksamheter

Planerna på en större besöksanläggning med bilutställning och hotell gör området särskilt attraktivt för verksamheter som bygger på tematiska besök, evenemang och regionala resmål. Det finns potential att utveckla ett kluster av besöks- och destinationsverksamheter.

Kultur och utbildningsnära verksamheter

I direkt anslutning till området ligger kvarteret Sprinten, ett kunskaps- och kulturkluster där AMB, Lagmansgymnasiet, Vara konserthus och Vara badhus redan samverkar. Här finns möjlighet att utveckla nya verksamheter som drar nytta av denna kreativa miljö och bidrar till platsens identitet.

Bilrelaterad handel och service

I anslutning till den planerade fordonsinriktade besöksanläggningen finns potential för etableringar så som exempelvis bilhallar, serviceverkstäder eller mobilitetsnav. En flytt av denna typ av verksamhet från centrala Vara kan frigöra ytor i småstaden för handel och annan service med större behov av centrumnärhet.

Tekniknära service, hantverk och småföretagande

Mindre verksamheter inom bygg, el, VVS, glasmästeri och liknande söker ofta tillgängliga men prisvärda ytor med lager- och verkstadsmöjlighet, gärna i lägen med närhet till kundflöden. Etableringsområdet bör erbjuda flexibilitet i yta och tillgång till gemensam infrastruktur.

Lättare industri och hållbar teknik

Det finns ett fortsatt behov av ytor för mindre produktionsverksamheter, gärna med inriktning mot cirkulära flöden och miljödrivna lösningar.

Strategisk inriktning och insatsområden

Inom etableringsstrategin har en strategi utarbetats som omfattar fyra olika insatsområden vilka sammanfattas nedan.

Attraktion och profilering

Etableringsområdet i nordöstra Vara tätort har potential att bli ett tydligt profilerat område för verksamheter som förenar näringsliv, upplevelser, bildning och lokalt entreprenörskap. I planeringen bör stor vikt läggas vid att utveckla en plats med tydlig identitet och attraktivt värdeerbjudande, anpassat för olika typer av verksamheter, från besöksaktörer och företagare till kreativa näringar och hantverkare.

Platsens identitet och värdeerbjudande

Platsen kan profilera sig genom tematiska synergier kopplade till den planerade besöksanläggningen, där bilrelaterad handel, upplevelsebaserad verksamhet och logi kan samspela. Likväl kan platsen profileras genom att skapa möjligheter för samverkan mellan kultur, utbildning och näringsliv vid Sprintenområdet. Vidare kan även platsen profileras som ett tillgängligt område nära E20 och den befintliga tätorten som möjliggör både logistik och lokal förankring.

Sammanlagt ger detta en unik position för att utveckla en plats där det är möjligt att skapa, mötas och utvecklas oavsett om det handlar om produkter eller idéer.

Markanvisning, tillstånd och stöd

Kommunen kan agera möjliggörare genom att erbjuda flexibla markanvisningar i de delar där man har ägande och planberedskap. Kommunen kan även samordna en förutsägbar tillståndsprocess inom plan-, bygg- och miljöområdet likväl som att skapa tydliga kontaktvägar för etablerare för att underlätta samarbete. Genom samarbete med Business Region Skaraborg (BRS) och andra regionala aktörer får etablerande företag tillgång till rådgivning, nätverk och ibland även stödsatser, vilket kan förenkla processen och bidra till en mer strategisk lokalisering.

Samverkan och kommunikation

En framgångsrik utveckling av området förutsätter ett långsiktigt samspel mellan kommunen, näringslivsaktörer, fastighetsägare och civilsamhälle. I detta är ett nära samarbete med Köpmännen i Vara småstad av stor betydelse. Genom tidig dialog kan kommunen och handlarnätverket tillsammans säkerställa att nyetableringar kompletterar befintlig centrumhandel, samt identifiera verksamheter som med fördel kan omlokaliseras för att frigöra lokaler i centrum för detaljhandel. Likväl kan gemensamma kommunikationsinsatser skapas för samordnade evenemang som stärker platsens totala attraktionskraft.

Ett sådant samarbete är avgörande för att motverka en uppdelning mellan det nya och det befintliga och istället forma en helhet som stärker hela ortens utvecklingskraft. Med en tydlig och trovärdig profil, förankrad lokalt men kommunicerad professionellt kan området attrahera rätt typer av etableringar och samtidigt bidra till ett livskraftigt, sammanhållet och långsiktigt hållbart näringsliv i Vara tätort.

Utvecklingsinsatser

För att etableringsområdet i nordöstra Vara tätort ska kunna utvecklas i linje med strategins inriktning krävs olika samordnade utvecklingsinsatser och investeringar, både från kommunens sida och i samverkan med privata aktörer. Dessa insatser är avgörande för att skapa förutsättningar för önskad etableringsstruktur, tydlig profilering och långsiktig attraktionskraft. Strategin pekar ut en långsiktig utvecklingslogik som bygger på tre samverkande principer:

1. *Omlokalisering av platskrävande verksamheter* - Exempelvis bilhallar, serviceverkstäder eller tekniska verksamheter som idag är etablerade i centrala delar av tätorten, men som på sikt skulle kunna fungera bättre inom FÖP-området. En sådan förflyttning frigör attraktiva ytor i småstadens centrum för detaljhandel, publika funktioner eller bostäder.
2. *Klustring kring en potentiell besöksanläggning* - Genom att samla verksamheter med koppling till upplevelser, temahandel, fordon, logi eller evenemang skapas förutsättningar för ett besökskluster med ökad attraktionskraft, fler besökstillfällen och nya sysselsättningsmöjligheter.
3. *Utveckling av kopplingar till kultur, utbildning och service* - Med utgångspunkt i närheten till Sprintenområdet ges möjlighet att stärka platsens identitet och skapa ett naturligt samspel med befintliga aktörer inom bildning, musik, kreativitet och offentlig service. Det öppnar för etableringar som utbildningscenter, studios, kontor för kultur- eller teknikdrivna företag samt kompletterande rekreativa miljöer.

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en översikt på kvarteret Sprinten. Bild Vara kommun.



Investeringar

Infrastruktur och tillgänglighet

Flera infrastrukturåtgärder kommer att krävas för att området ska fungera som ett attraktivt verksamhetsområde. Det handlar bland annat om:

- utbyggnad av gatunät, gång- och cykelvägar samt anpassad trafiklösning i anslutning till E20
- teknisk försörjning såsom elkapacitet, vatten- och avloppssystem samt dagvattenhantering
- prövning av ny trafikanslutning från E20 – vilket skulle innebära en betydande kommunal investering och samverkan med Trafikverket
- utformning av en parkeringsstrategi anpassad för bilburna besökare, utan att skapa barriäreffekter eller splittrad struktur.

Planläggning och fastighetsutveckling

Viss del av området är redan detaljplanlagt, men fortsatt planläggning och förädling av fastighetsstruktur behövs för att:

- erbjuda etableringsklara tomter med varierande storlek
- möjliggöra tematiska delområden med olika inriktning, exempelvis besökskluster, utbildningsnära verksamheter, teknik och lätt industri
- skapa en fysisk struktur som binder samman området med omgivningen genom god tillgänglighet, logiska rörelsestråk och en utformning som bidrar till en sammanhållen tätortsstruktur.

Offentliga investeringar för attraktivitet

För att området ska uppfattas som attraktivt även utifrån upplevelse och vardaglig funktionalitet behövs investeringar i gestaltning, trygghet och tillgänglighet, exempelvis:

- Offentliga ytor som torg, entréer eller stråk
- Grönstrukturer och identitetsskapande element kopplat till ortens profil, såsom trädplanteringar, buffertzoner, gröna stråk, pollineringsytor eller inramande aktörer

Tillsammans skapar dessa utvecklingsinsatser en funktionell, attraktiv och samordnad helhet, där området inte enbart blir en plats för nya verksamheter, utan en katalysator för lokal tillväxt, förnyelse och samverkan mellan det nya och det befintliga.



Planförutsättningar

Behov och efterfrågan

Efterfrågan på verksamhetsmark i strategiska lägen är tydligt inom flera branscher. Industri- och logistikföretag söker ytor med god tillgänglighet till större vägnät och möjlighet till anpassad infrastruktur. I takt med den gröna omställningen och elektrifieringen av industrin ställer företag inom tillverkning, energiteknik och återvinningsindustrin ökade krav på tillgång till el, vatten och hållbara transporter. Mindre aktörer inom service, hantverk och lokalproducerad livsmedelsförädling efterfrågar etableringsmöjligheter på mindre ytor men gärna lokaliserade på ett sätt som möjliggör för kluster med närhet till kundflöden.

Avseende besöksnäring och destinationsutveckling finns ett växande behov av etableringsmöjligheter som kombinerar verksamhet och upplevelse. Aktörer inom turism, mat och dryck, lokal handel och kultur söker ofta platser där publika inslag kan samsas med exempelvis produktion, försäljning, logi eller evenemang. Preferenser finns för lokaliseringar med god tillgänglighet, visuell exponering och möjlighet till gestaltning som stödjer platsens identitet. Detta gäller särskilt för etableringar som syftar till att skapa attraktionskraft och helhetsupplevelser.

Generellt finns det ett ökat behov av olika etableringsmöjligheter som kan möta både stora och små verksamheters behov och samtidigt bidra till att stärka arbetsmarknaden och lokala besöksflöden. Behoven av verksamhetsmark varierar avsevärt mellan olika branscher, då gällande ytstorlek, tillgänglighet, försörjningskrav, exponering och möjligheten till samlokalisering.

Bebyggelse

Sprintenområdet

Sprintenområdet är lokaliserat i Vara tätort och avgränsas i norr av Östra Ringledden, Kungsgatan i väster och Allégatan i öster. Sprintenområdet utgör ett samlat kluster av utbildnings-, kultur- och idrottsverksamheter vilka utgörs av Vara konserthus, Lagmansgymnasiet, Academy of Music and Business (AMB) och Vara badhus. I området och dess närhet finns också idrottsanläggningarna Torsvallen och Sparbankshallen. Tillsammans utgör dessa ett utbildnings- och kulturkluster som är en stark identitet för Vara.

Bebyggelsen inom Sprintenområdet består huvudsakligen av offentliga byggnader uppförda mellan 1980- till 2010-talet.

Nedan följer en sammanfattning av de verksamheter som utgör Sprintenområdet:

- **Lagmansgymnasiet**, Vara kommuns gymnasieskola med program inom både högskoleförberedande och yrkesinriktade utbildningar. Skolan har cirka 500-600 elever och samarbetar med näringsliv och kulturverksamheter i kommunen.
- **Academy of Music and Business**, en fristående gymnasieskola med riksrekrytering inom musik, entreprenörskap och eventproduktion.
- **Vara konserthus**, en kulturbyggnad med regional betydelse som invigdes 2003. År 2021 invigdes den del som kallas Blackbox som utgör en flexibel scenlokal. Konserthuset används för konserter, teater, konferenser och utbildningsverksamhet.

- **Vara badhus**, kommunal anläggning som inrymmer ett kombinerat motions- och äventyrsbad samt en spaanläggning.
- **Torsvallen och Sparbankshallen**, idrottsanläggningar i anslutning till området med fotbollsplaner och sporthall.

Torsgården

Inom verksamhetsområdet Torsgården finns varierade verksamheter etablerade. Bebyggelsen inom området utgörs framför allt av verksamheter med låg omgivningspåverkan med undantag för en verksamhet i centrala delen av området som bidrar till mer bullerpåverkan. I övrigt utgörs bebyggelsen främst av verksamheter med skrymmande varuhandel, viss produktion samt materialhantering.

Heljeved

Inom verksamhetsområdet Heljeved finns viss variation mellan typen av anläggningar och verksamheter. I norra delen av området finns en återvinningscentral riktad till privatpersoner. Laddstation för tunga fordon samt åkeriverksamheter finns även etablerade inom området.

Mark- och naturvärden

Plats- och landskapsanalys

Aktuellt planområde omfattar cirka 120 hektar mark och utgörs framför allt av jordbruksmark. Inom arbetet med FÖP:en har en platsanalys tagits fram. Platsanalysen har varit ett verktyg för att vidare kunna analysera planområdets landskapsvärden, topografiska form samt tidsdjupet och kulturhistoriska värden. Nedan sammanfattas de observationer av värden som gjorts inom ramen för plats- och landskapsanalysen.

Plats- och landskapsanalysen visar att området i nordöstra Vara tätort till största del består av sammanhängande jordbruksmark med stora öppna åkerfält. Vegetationen är begränsad och förekommer främst i anslutning till gårdsmiljöer och vid Önum kyrkby. Dessa miljöer innehåller trädslag som lind, ek, lönn, ask och äldre fruktträd.

E20 utgör den dominerande infrastrukturen i området. Vägsträckningen ligger i direkt anslutning till FÖP-området och medför hög trafikintensitet. Passager över vägen är begränsade och påverkar möjligheterna till rörelser inom området.

I anslutning till Önum kyrkby finns en samlad kulturmiljö med kyrka, kyrkogård och bebyggelse som är typisk för äldre sockencentra. Kyrkan ligger i något högre terräng än omgivande mark och är synlig från flera delar av området. De äldre gårdsmiljöerna innehåller traditionella mangårdsbyggnader och ekonomibygnader samt strukturer som grusvägar och hamlade träd.

Bilden till höger visar de fem olika karaktärsområden som identifierades inom plats- och landskapsanalysen. Bild Vara kommun.

Sydväst om FÖP-området finns befintliga verksamhetsområden med större byggnadsvolymer och verksamhetsanpassad infrastruktur. Området används för industri och andra verksamheter och markerar övergången mellan tätorten och jordbrukslandskapet.

Sammanfattningsvis leder dessa konstateranden till att fem olika karaktärsområden kan utläsas. Detta utifrån markanvändning, topografi, vegetation och bebyggelsestruktur. Dessa karaktärsområden ger en samlad bild av landskapets struktur och visar på variationer i landskapets funktionella och fysiska egenskaper.



Odlingslandskapet

Störst areal jordbruksmark av Sveriges alla län återfinns i Västra Götaland. Jordbruksmarken i Västra Götaland utgör en femtedel av länets yta och består till största del av åkermark. Inom begreppet jordbruksmark inkluderas även betesmarker

Vara kommuns totala areal är cirka 70 000 hektar och markanvändningen domineras av jordbruksmark. Kommunen har en betydande jordbruksareal om cirka 39 700 hektar, varav åkermark utgör cirka 38 500 hektar och betesmark cirka 1 200 hektar. Detta innebär att ungefär 57 % av kommunens yta används för jordbruk och motsvarande andel för skogsmark är cirka 30 % av ytan.

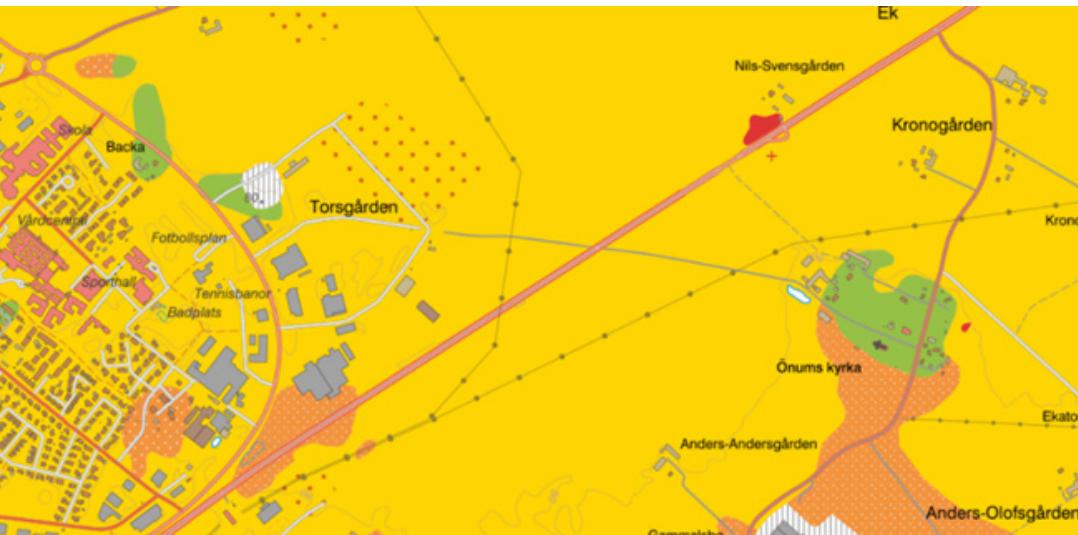
Under lång tid har Sveriges jordbruksmark minskat i omfattning, men minskningen har varit mindre i Västra Götaland än i de flesta andra regioner. Samtidigt har jordbrukets produktivitet ökat betydligt mer än den brukade arealen minskat. Denna utveckling har i hög grad möjliggjorts av den tekniska framgång som skedde under årtiondena efter andra världskriget. Som ett resultat produceras idag betydligt mer livsmedel än för 200 år sedan, trots att mindre mark odlas.

Majoriteten av marken inom planområdet brukas idag som jordbruksmark med undantag för E20 samt mindre grönstrukturer som avdelar jordbruksmarken. Vid analys av jordbruksblocken utifrån Jordbruksverkets öppna data framgår att vissa av blocken brukas på ett annat sätt än vad blocken ger uttryck för. Det vill säga att vissa av blocken inkluderar även vägar som naturligt skapar uppdelade åkrar än block i sin helhet. Som förtydligande kring hur de enskilda åkrarna finns en illustration framtagen nedan.

Bilden till höger illustrerar indelningen av jordbrukslandskapet genom gula/orangea ytor samt illustrerar området som berörs av fördjupningen av översiktsplan. Andelen hektar som redovisas är den totala arealen för respektive åker och begränsas inte av planområdets omfattning. Planområdet illustreras med röd streckad linje. Bild Vara kommun.

I 3 kapitlet 4§ miljöbalken fastställs att jordbruksmark är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan förläggas till annan mark. Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpade för jordbruksproduktion. Aktuell jordbruksmark inom planområdet bedöms omfattas av begreppet brukningsvärd jordbruksmark.





Geoteknik

Inom planområdet dominerar glacial lera som jordart. Det förekommer även inslag av postglacial sand och isälvs sediment i vissa delar. De geotekniska förhållandena präglas av jordlager med låg genomsläpplighet, vilket innebär att markens förmåga att infiltrera vatten generellt är begränsad. Att marken främst består av glacial lera innebär även en viss förhöjd risk för skred och sättningar.

Jorddjupet inom FÖP-området varierar mellan cirka 5-30 meter. De längre jorddjupen kan ses i området sydöstra del i närmare anslutning mot verksamhetsområdet Heljeved. I övriga delar är jorddjupet på cirka 5-20 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

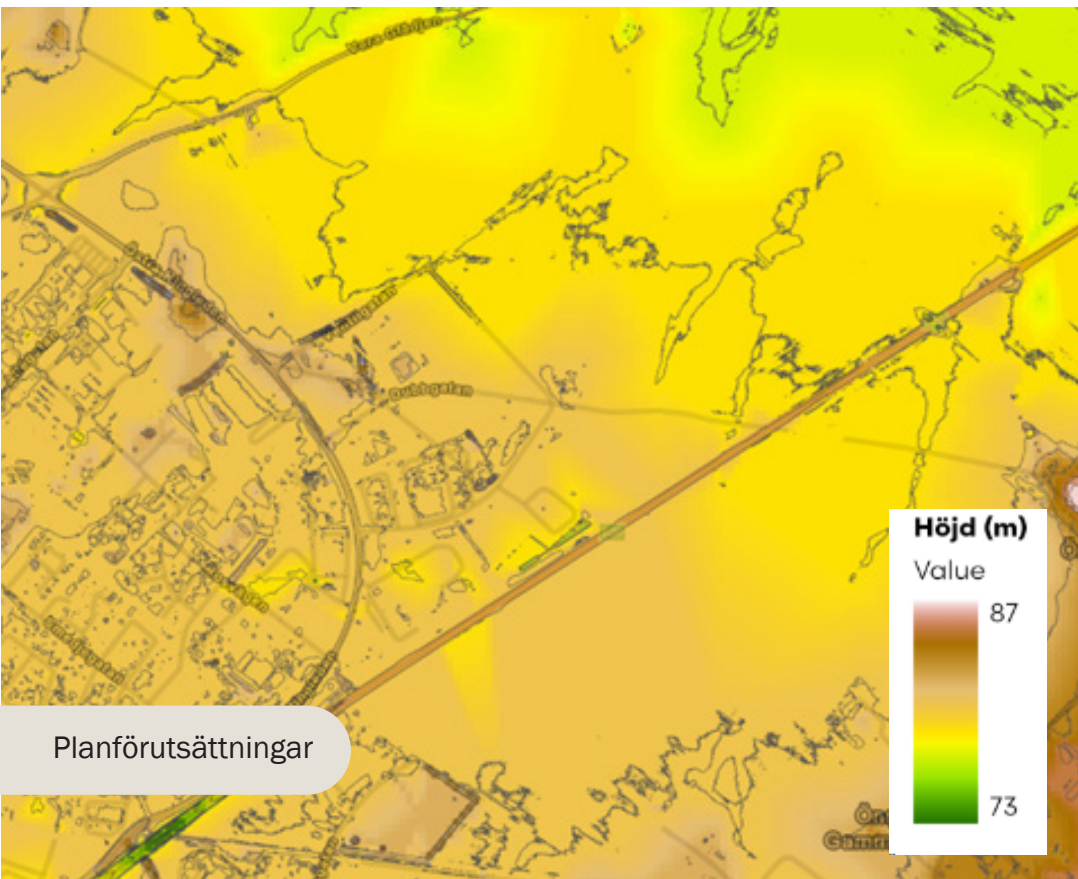
När det gäller risken för skred kan konstateras att området är flackt och att inga dokumenterade skred har inträffat inom området tidigare. Generellt bedöms även marken som fastmark enligt SGU:s kartvisare för fastmark. Utifrån dessa förutsättningar kan kommunen inom ramen för detta översiktliga arbete göra bedömningen att risken för skred eller ras inom området är låg.

Marken inom området är generellt flackt och lutningen i området är cirka 0-3%. Analysen av höjddata visar att marken huvudsakligen lutar mot norr.

Generellt kan konstateras inom området att det finns risk för sättningar utifrån lerjordens egenskaper. Detta behöver vidare utredas i ett detaljplaneskede för att säkra eventuella lämpliga åtgärder när en byggnation är känd i sin exakta omfattning.

Bilden högst upp till vänster är ett skärmbild från SGU:s kartvisare för jordarter 1:25 000 – 1:100 000.

Bilden längst ned till vänster är framtagen av Tengbomgruppen AB och redovisar variationen av höjder inom och anslutandes till planområdet. Generellt kan ses att området inom planområdet är flackt



Planförutsättningar

Teknisk försörjning

Vattentjänstplan

Vara kommun har ansvar för att kommunens invånare har tillgång till bra dricksvatten och att avloppshantering från bostäder och verksamheter sköts på ett säkert sätt, både med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Sedan januari 2024 ska alla Sveriges kommuner ha en aktuell vattentjänstplan. Den ska beskriva kommunens intentioner för VA-verksamheten, som exempelvis framtida utbyggnadsområden och kommande investeringar, och ska aktualiseras minst var fjärde år. Vara kommuns vattentjänstplan antogs i april 2024.

Vattenförsörjning

En del av vattentjänstplanen ska inkludera vattenförsörjningsplan. Vattenförsörjningsplanen är under framtagande och förväntas antas under år 2026.

Vattenförsörjningsplanen syftar till följande:

- Säkerställa en långsiktigt tryggad vattenförsörjning, nu och i framtiden.
- Skydda betydande vattenresurser för framtiden.
- Utgöra en del i VA-planeringen samt i den övergripande strategiska kommunala planeringen.
- Tydliggöra vilket åtgärdsbehov som finns för att uppnå en tryggad vattenförsörjning.

Dagvatten

Policy och riktlinje

I Vara kommuns dagvattenpolicy framgår bland annat:

Dagvattensystem och bebyggelse ska utformas så att kraftig nederbörd inte resulterar i skadliga översvämningar. Framtida klimatförändringar ska beaktas vid utformning. Dagvattensystem ska utformas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) om det finns förutsättningar för det, annars ska dagvatten fördröjas och renas innan det når ledningsnät och recipient.

Vara kommuns riktlinjer för dagvattenhantering tar bland annat upp att vid exploatering av obebyggd mark får det bebyggda området inte släppa ut mer dagvatten över fastighetsgränsen än vad den tidigare obebyggda marken gjorde. Då verksamhet sker utomhus ska risk för spridning av föroreningar till dagvatten beaktas. Rening av olja från dagvatten från ytor med uppställning av fordon eller frekvent tung trafik ska ske innan vattnet avleds till recipient.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen (MKN) ska enligt Miljöbalken följas för sjöar, vattendrag och kustvatten. Varje recipient har en egen MKN-klassning och reningskrav på anslutande vatten är satta därefter. Ett sätt att nå målet gällande reningsbehov är att en stor andel, av dagvattnets årsvolym, fördröjs och renas.

Avrinningsområde och recipient

Recipienten för planområdet är Afsån.

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Afsån som i sin tur är en del av Lidans vattensystem. Enligt 2019 års bedömning enligt MKN har Afsån måttlig ekologisk status, främst till följd av övergödning och förekomst av miljöfarliga ämnen. Den kemiska statusen har bedömts som ”ej god” med avseende på bromerade difenyletrar och kvicksilver.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns fyra olika markavvattningsföretag som skulle kunna beröras. Dessa är Klöfvargården m.fl. DF av år 1916, Emtunga DF av år 1960, Torsgården m.fl. av år 1916 och Stommen, Torsgården, Skogsgård m.fl. TF av år 1913. Dessa markavvattningssystem som ingår inom respektive företag är anlagda för att dränera jordbruksmarken och transportera vattnet norrut mot Afsån som i sin tur är ett biflöde till Lidan.

Markavvattningsföretag	Arkivnummer ritning
Stommen, Torsgården, Skogsgård m.fl. TF	R-E1b-0129
Torsgården m.fl.	R-E1b-0151
Emtunga DF	R-J1a-0248
Klöfvargården m.fl. DF	R-E1b-0146

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar ett öppet dike en vinterdag i Vara kommun. Bild Vara kommun.

Vatten och avloppsanslutning

I Däckgatan och Ventilgatan finns anslutningsmöjlighet till det kommunala VA-nätet som inkluderar anslutning till dagvattennät. Hela planområdet kommer att ingå inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvattenhantering.



Energiförsörjning

En energiförsörjningsplan är under framtagande för Vara kommun och förväntas antas under 2026/2027. Energiplanen förväntas utgöra en långsiktig strategi för kommunens energianvändning och försörjning. Planen ska utgå från internationella, nationella, regionala och kommunala mål.

Planen ska främja en energieffektiv, fossilfri och trygg energiförsörjning som stärker kommunens konkurrenskraft och attraktivitet, samt bidra till nationella och regionala klimatmål.

Inriktningen framåt är att ta tillvara styrkor som befintlig förnybar produktion och energieffektiviseringstrenden, samt samordning av arbetet med att möta utmaningar kring otillräcklig elnätskapacitet och utsläpp från vissa uppvärmningsformer. Kommunen äger inte energifrågan själv, och är heller inte nätägare, men har en viktig roll som samordnare, möjliggörare och förebild. Energibolagen har en särskilt viktig roll i att utveckla sina nät i linje med företagens och hushållens behov.

Planens genomförande sker i samarbete mellan kommunen, energibolag, näringsliv, civilsamhälle och invånare. Kommunens roll är att samordna, underlätta och följa upp arbetet, medan andra aktörer ansvarar för investeringar och åtgärder inom sina respektive rådigheter.

Elnät

Eldistributör inom området är Vara Energi samt Kvänum energi. Inom planområdet finns två luftledningningar i form av 40kW ledningar. Dessa ägs av Vattenfall AB.

Bilden till höger visar en del av den luftledning som går genom planområdet. Bilden är från Vara kommun.

Laddinfrastruktur

I Vara kommun finns en antagen plan för laddinfrastruktur för billaddare som antogs under år 2024. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en systematisk och strategisk utbyggnad av laddinfrastruktur i kommunen. I linje med det regionala klimatmålet att vara fossiloberoende senast år 2030, utgör övergången till elfordon och utbyggnad av laddinfrastrukturen en viktig del i omställningen av transportsektorn.

Vid årsskiftet 2022/2023 uppgick andelen laddbara personbilar i kommunen till 5,8 % och nyregistreringar av laddbara fordon nådde 63 % under 2022. Kommunens behov av publika laddpunkter uppgick 2023 till 58 stycken, jämfört med befintliga 86. Prognosen för år 2030 anger behovet till omkring 498 publika laddpunkter.

För gods- och transportfordon beräknas 80 % av nya lätta lastbilar vara laddbara år 2030 och 100 % år 2035. Ett ökat behov av laddinfrastruktur för tunga transporter är också identifierat.





1. RAÄ Vara 44:1 - Vaghållningssten
2. RAÄ Vara 51:1 - Vaghållningssten
3. RAÄ Vara 49:1 - Fyndplats stenyxa
4. RAÄ Vara 50:1 - Fyndplats stenyxa
5. RAÄ Vara 43:1 - Vaghållningssten

Planförutsättningar

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga befintliga fornlämningar inom området. Inom en del av planområdet har en tidigare arkeologisk utredning utförts. Området som varit föremål för tidigare arkeologisk utredning är markerat i kartan till vänster i en grön nyans. Nedan sammanfattas de konstateranden som gjordes i utredningen.

Inom utredningsområdet finns fornlämning Vara 50:1, fyndplats för en stenyxa och Vara 44:1, ett vägmärke, vaghållningssten. I direkt anslutning till utredningsområdet finns fornlämning 49:1, fyndplats för en stenyxa samt Vara 51:1, ett vägmärke, vaghållningssten. Uppgift om ett flatmarksgravfält finns RAÄ 55:1 beläget cirka 700 meter nordväst om området.

Befintlig väg/markväg som går genom och ursprungligen har förbundit Vara med Emtunga är en äldre för området intressant vaghistorisk lämning.

Det dokumenterade Vägmärket/vaghållningsstenen RAÄ Vara 44:1 kunde vid utredningstillfället inte påträffas. Bebyggelsen som legat på platsen är riven sedan länge. I området finns tippade massor. Inte heller vägmärket/vaghållningsstenen RAÄ Vara 51:1 belägen strax utanför utredningsområdet kunde vid utredning 2014 påträffas.

Bilden till vänster är ett skärmdokument från Riksantikvarieämbetets Forsök. Bilden har bearbetat med angivning av utredningsområde för arkeologisk utredning i en grönt markerad yta. Vidare har fem fyndplatser i anslutning till FÖP:ens planområde och dess RAÄ-nummer angivits i bilden. FÖP:ens planområde är markerat med en prickad linje i rött.



Önum kyrkby

Strax nordöst om planområdet finns en mindre sammanhängande bebyggelse som berörs av en områdesbestämmelse (Akt.nr. 1660-P 195, laga kraft 1993-12-22). Områdesbestämmelsen omfattar bestämmelser kopplade till påverkan av en kulturhistorisk miljö kring Önums kyrkby. Kyrkan uppfördes 1864 och var fram till 1921 även kyrka för Vara. Enligt handlingen framgår att av den äldre bebyggelsen finns det kvar ett brukningscentrum från mitten av 1700-talet, skolhuset vid vägkorsningen samt ett mindre torp. Det finns inslag av modern villabebyggelse. Bestämelseområde som berörs av områdesbestämmelsen är avgränsat till vilket område visuellt uppfattas höra samman med kyrkomiljön.

Bilden till vänster visar ett utdrag från karta tillhörande områdesbestämmelser kring Önums kyrka. En streck-punkt-streck markerad linje redovisar omfattningen av berört område för områdesbestämmelsen. Bild Vara kommun.

Trafik och kommunikationer

Europaväg 20

Europaväg 20 (E20) är en del av det nationella stamvägnätet och utgör ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kapitlet 8§ miljöbalken. Vägen går i öst-västlig riktning genom Vara kommun och är en av huvudförbindelserna mellan Stockholm, Göteborg och Malmö. Den används för både persontrafik och godstransporter och har betydelse för såväl regionala som interregionala transporter. I den regionala infrastrukturplanen för Västra Götaland framgår att E20 bidrar till att stärka regionens tillgänglighet och arbetsmarknad.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas går att utläsa att sträckan förbi Vara tätort omfattas av cirka 7 500 fordon per dag och cirka 17% utgör tunga transporter. E20 är en rekommenderad primär väg för farligt godstrafik.

Riksväg 47

Riksväg 47 utgör en viktig öst-västlig förbindelse i det regionala vägnätet samt en korridor för både godstransporter och persontrafik. Anslutning till väg 47 finns cirka 2 kilometer nordöst om planområdet.

Mellan Vara och Falköping har riksvägen en central funktion för näringslivets transporter och den regionala logistiken. Vägen förbinder Vara kommun med Skaraborg Logistic Center (SLC) i Falköping som är en av regionens viktigaste logistiknoder med kombiterminal och järnvägsanslutning. För företag inom industri, jordbruk och logistik utgör denna väg en viktig länk till regionala och nationella marknader samt vidare transporter mot Jönköping, Göteborg och kusthamnarna.

Bilden till höger visar ett skärmdokument från Västtrafiks hemsida som visar lokaliseringen av olika busshållplatser i nordöstra Vara tätort.

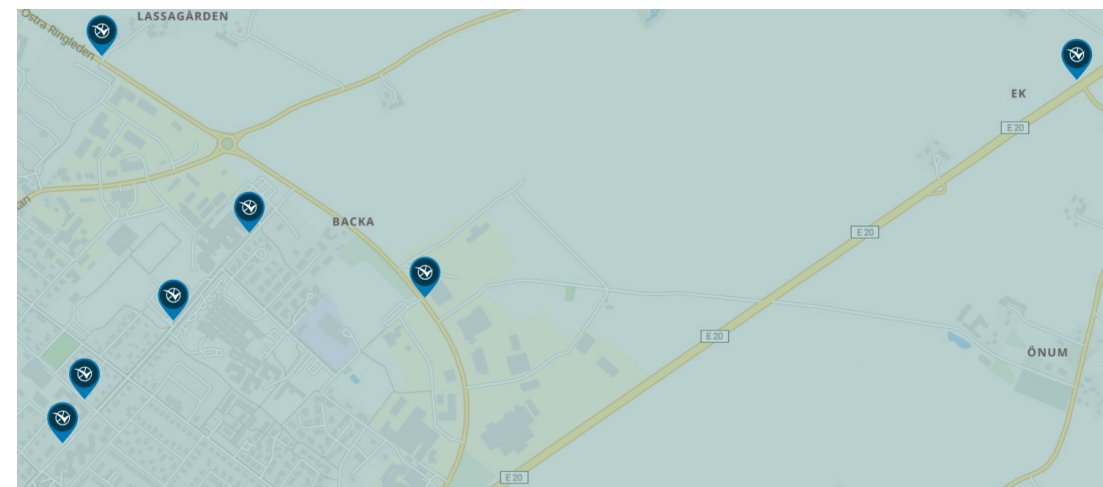
Riksväg 47 är en rekommenderad primär väg för farligt gods.

Trafikplats Vara

Trafikplats Vara på E20 är lokaliserat i Vara tätorts sydöstra del vid mötet mellan E20, Heljevedsvägen, Torggatan och Östra ringleden. Trafikplatsen vid Vara fungerar som en viktig anslutning till tätorten och är en primär anslutning för lokal och regional trafik till tätorten.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns idag ingen busshållplats. I nära anslutning till planområdet, vid Östra Ringleden, finns busshållplatsen Torsgården och på Allégatan finns hållplatsen Lagmangymnasiet. För den buss som passerar busshållplats Torsgården går buss 103 mellan Vara och Skara. Vid busshållplats Lagmangymnasiet avgår bussar mellan Vara och Skara, Vara och Kvänum samt Vara och Lidköping.



SLC

Skaraborg Logistic Center är ett konceptnamn för alla satsningar (privata såväl som offentliga) som sker inom logistikområdet i Falköping och är en logistisk länk mellan näringsliv i Skaraborg och världen i övrigt. Särskilt fokus riktas på transporter som sker med flera transportsätt, så kallad intermodalitet. Anläggningen kopplar samman väg, järnväg och sjöfart genom direktförbindelser till Göteborgs hamn via Railport Scandinavia-nätverket. Härifrån kan gods lastas om mellan lastbil och tåg för vidare transport mot såväl svenska som internationella marknader. För Vara kommun innebär närheten till SLC, med ett avstånd på endast cirka 3 mil, goda förutsättningar för företag att dra nytta av effektiva och hållbara logistiklösningar.



Göteborgs hamn

Göteborgs hamn utgör Nordens största och mest betydelsefulla godshamn. Hamnen är en central del av det svenska och nordiska logistiksystemet och fungerar som den viktigaste länken mellan det nationella inlandet och den globala sjöfarten. Genom hamnen passerar mer än hälften av Sveriges containerflöden, vilket gör den till en strategisk nod för både export- och importberoende näringsliv.

Den logistiska styrkan ligger i kombinationen av sjöfart, väg och järnväg – där järnvägen spelar en särskilt central roll. Genom det så kallade Railport Scandinavia-nätverket är hamnen sammankopplad med omkring 25 inlandsterminaler i Sverige och Norge. Detta möjliggör effektiva, klimatsmarta transportlösningar och minskar trycket på vägtrafiken i Göteborgsregionen.

Vara har ett geografiskt läge med god tillgänglighet till Göteborgsregionen. För Vara kommun innebär tillgången till ett av Europas mest effektiva logistiknav en viktig del av kommunens attraktionskraft för näringslivet. I planeringen av framtida verksamhetsområden är det därför strategiskt betydelsefullt att beakta kopplingarna till de större transportstråken mot Göteborgs hamn och till regionens logistiknoder.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar Skaraborg Logistic Center. Bilden är ett skärmdump från Business Region Skaraborgs hemsida.

Gång- och cykelvägnät

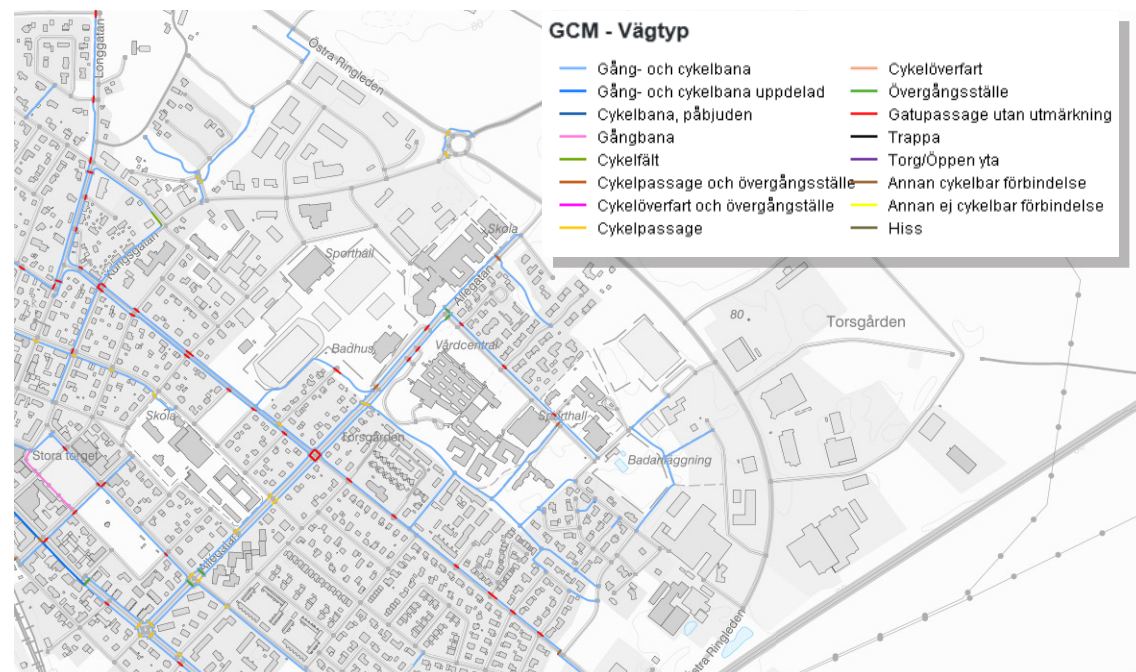
I anslutning till planområdet finns utbyggd gång- och cykelväg. Det planeras även för ytterligare gång- och cykelförbindelser i anslutning till planområdet.

Befintligt gång- och cykelvägnät

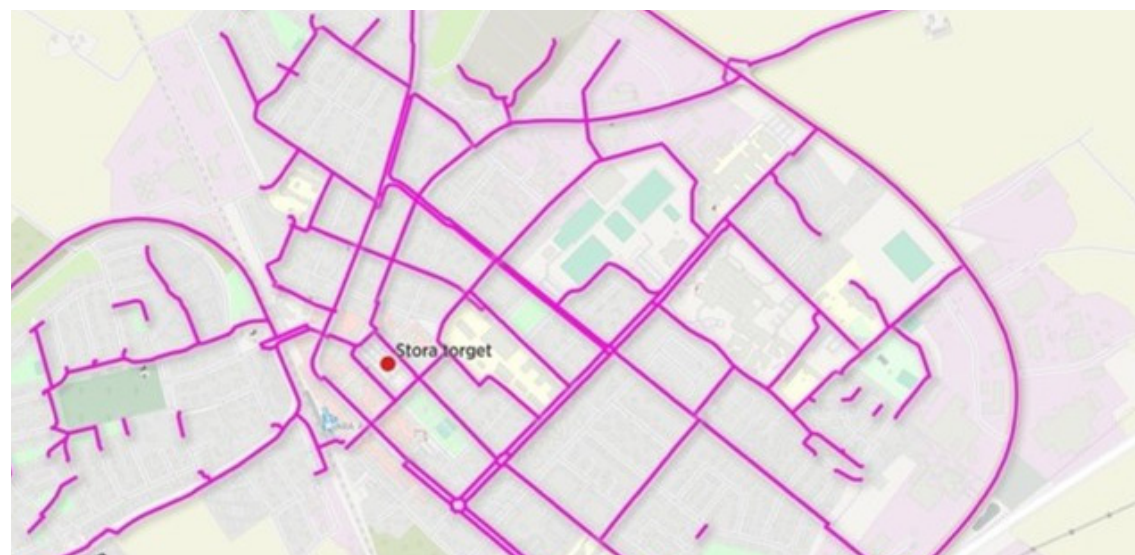
I bilden till höger kan det befintliga gång- och cykelvägnätet i Vara tätort ses. De ljulsblå linjerna markerar befintliga gång- och cykelvägar i tätorten. Bitvis är cykelnätet i Vara tätort fragmenterat vilket i sig även innebär att vissa delar av tätorten är väl försörjt av bra cykelvägar och andra är det inte. Till och från planområdet kan konstateras att det finns goda anslutningar med gång- och cykelvägnät via Allégatan samt via Heljevedsvägen. Via dessa gång- och cykelvägar kan man sedan nå majoriteten av de större målpunkterna inom tätorten samt bostadsområden i Vara tätort.

Planerad utbyggnad av gång- och cykelvägnätet

I bilden nedan till höger syns det planerade gång- och cykelvägnätet. Inom delar av gång- och cykelvägnätet i Vara tätort krävs utveckling för att knyta samman saknade länkar. Den totala längden av saknade länkar beräknas uppgå till cirka 7 kilometer. Inom den cykelplan som Vara kommun tagit fram under 2024 noteras vikten av att cykelvägnätet utvecklas och blir mer sammankopplat för att möjliggöra för en bättre tillgänglighet och trafiksäkerhet vid transport med cykel eller via gång.



Bilden ovan redovisar det befintliga cykelvägnätet i del av Vara tätort. De ljulsblå linjerna redovisar befintlig gång- och cykelväg. Bilden är ett skärmdokument från Vara kommuns cykelplan. Bild Vara kommun.



Bilden ovan redovisar visionen för utveckling av cykelvägnätet i del av Vara tätort. De rosa linjerna redovisar önskad utbyggnad enligt cykelplanen. Bilden är ett skärmdokument från Vara kommuns cykelplan. Bild Vara kommun.

Miljöskydd, hälsa och säkerhet

Klimatanpassning

Vid planläggning och bygglovsärenden ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning, skred och erosion. Plan- och bygglagen (PBL) ger kommunen möjlighet att reglera skyddsåtgärder för att motverka dessa risker.

Vara kommun har antagit en miljöstrategi som lyfter den fysiska planeringens roll för att skapa möjligheter och bra förutsättningar i den fysiska miljön vid klimatförändringar. För att minska kommunens sårbarhet inför klimatförändring och öka robustheten är det lämpligt att arbeta med att säkerställa att utbyggnad av bebyggelse och infrastruktur sker med hänsyn till långsiktiga klimatscenarier. Däribland blir åtgärder kopplade till förändrade nederbördsmängder och temperaturförändringar viktiga faktorer att hantera.

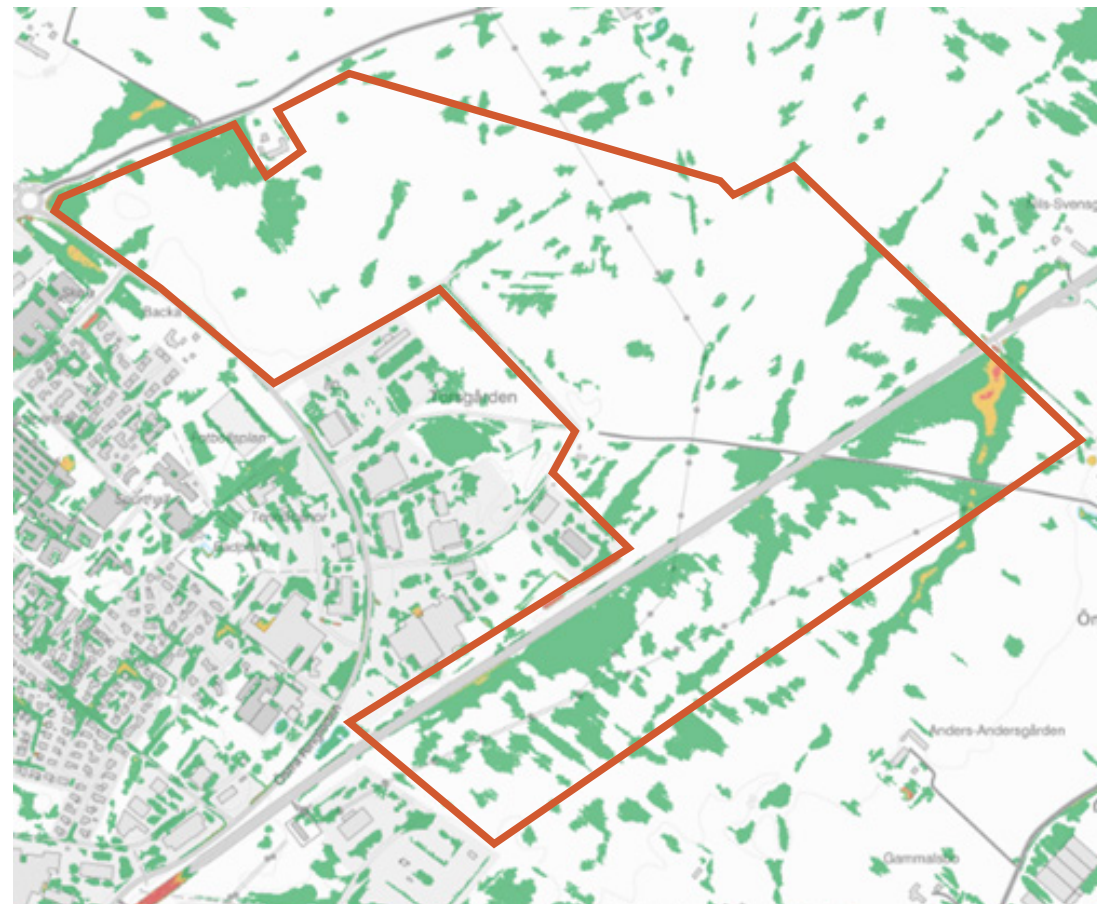
Översvämning

Vid ett skyfall kommer delar av planområdet att påverkas baserat på dagens markförhållanden. Skyfallspåverkan har analyserats med hjälp av programvaran SCALGO.

Illustrationen till höger visar hur vatten samlas och rör sig inom och i anslutning till planområdet vid ett skyfall utifrån nuvarande bebyggelse och markanvändningsförhållanden. I studien kan konstateras att det framför allt är mindre områden som kan bli drabbade vid skyfall, dock uppgår bara vattendjupet till 0-30 cm. Då översvämningen är såpass låg i vattendjupet kan antas att mängden vatten troligtvis avleds och

infiltreras relativt snabbt och inte utgör någon problematik vad gäller framkomlighet. Det finns endast ett område i nordöstra planområdet som berörs av ett något större djup och ansamling av vatten. Dock är området såpass begränsat att det inte bör utgöra något hälso- eller säkerhetsrisk.

Bilden nedan redovisar ett skyfall utifrån ett nollalternativ. Skyfallet som redovisas motsvarar ett 50 mm regn på en timme och har tagits fram genom SCALGO. Grön markerade ytor motsvarar ett vattendjup om 0-30cm, orangea ytor motsvarar 30-50cm vattendjup och röda ytor motsvarar vattendjup >50 cm. Bild Vara kommun.



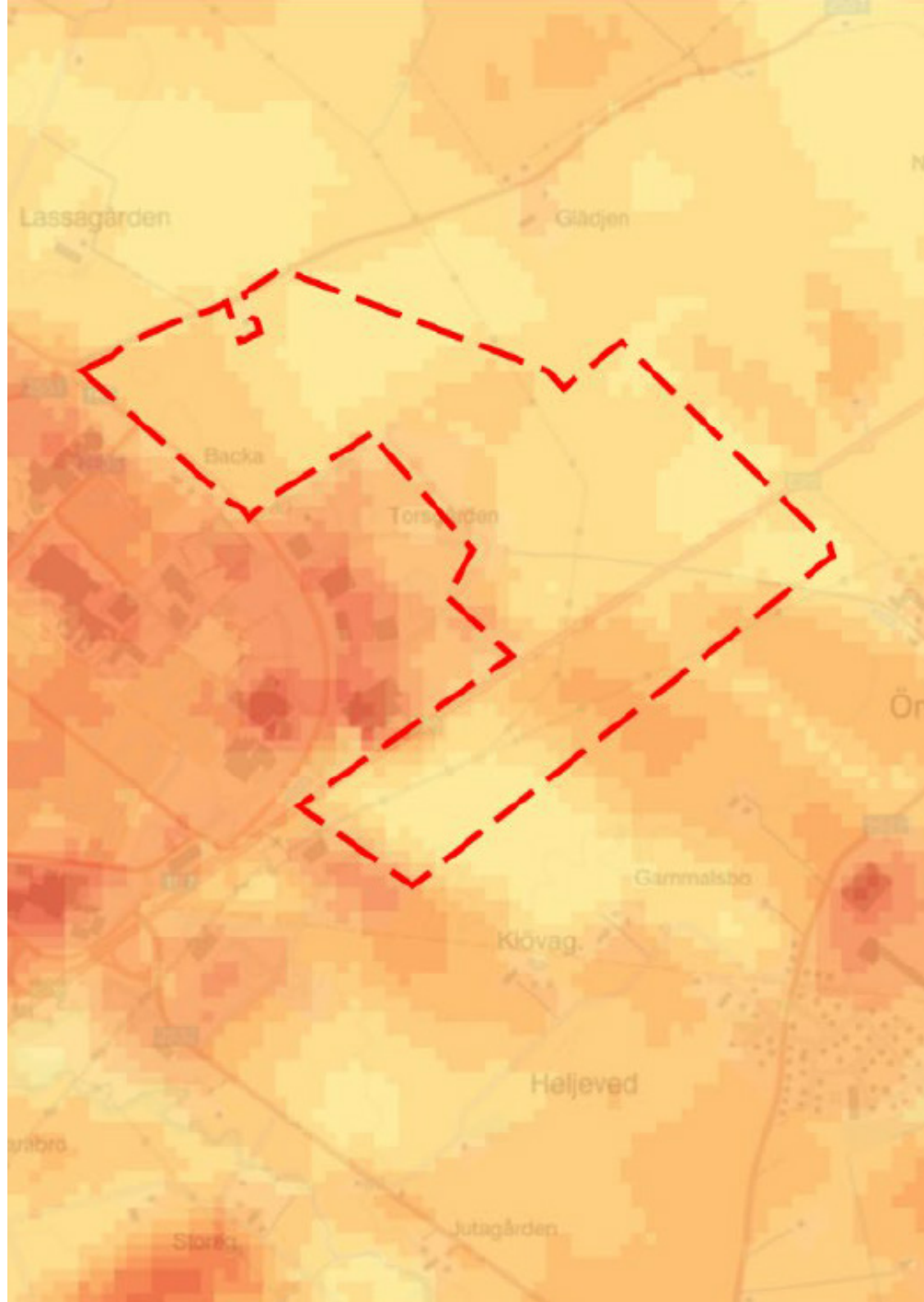
Temperatur

Boverket listar olika förslag kring åtgärder som kan reducera temperatur både lokalt och på stadsdels- och stadsnivå. Grönska och natur kan exempelvis bidra med reglerande ekosystemtjänster. Genom ökad beskuggning och avdunstning kan luftfuktigheten höjas och i viss mån reducera höga temperaturer. Plantering i olika skikt med gräs, buskar och träd kan bidra till mer avdunstning och resultera i en högre luftfuktighet.

Risken för höga temperaturer ökar med ökad mängd hårdgjorda och mörka ytor. Städer och tätorter kan gemensamt inneha stor byggmassa med hög kapacitet för värmelagring vilket kan orsaka en urban värmeeffekt. Konsekvenserna som kan uppstå beror därmed på de kumulativa effekterna av stadsbebyggelsen.

Den värmekartering som utförs av MSB visar att planområdet mellan åren 2017 och 2024 låg på temperaturer mellan 26-30 grader Celsius under sommarhalvåret. Att notera är att marken nyttjats som jordbruksmark och är i den meningen oexploaterad.

Bilden till höger är ett skärmdklipp från tillhörande miljökonsekvensbeskrivning som redovisar en värmekartering utförd av MSB. Varmare ytor är markerade i mer rött och svalare ytor är markerade i ljusare gul färg.



Buller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser. Vid framtagande av FÖP:en har ingen övergripande bullerutredning gjorts. Inom ramen för plats- och landskapsanalys samt inom MKB har istället generella analyser genomförts avseende bullerfrågan.

Buller från E20 utgör idag en dominerande källa till störning inom planområdet, vilket noterats vid platsbesök som gjordes i samband med plats- och landskapsanalysen. Därtill förekommer industribuller från befintliga verksamheter inom verksamhetsområdet Torsgården.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns det inte några identifierade objekt över misstänkta eller konstaterade förorenade områden inom planområdet. Att det inte finns något identifierat objekt utesluter dock inte att det kan finnas föroreningar inom planområdet. Störst risk bedöms vara kopplat till tidigare gårdsmiljöer inom planområdet, även om även denna risk bedöms som låg.

Inom ett avstånd om cirka 500 meter från planområdet är det närmaste riskklassade objektet en gummiproduktion cirka 300 meter från planområdet. Objektet innehar riskklass 3. Övriga riskklassade objekt av två plantskolor (riskklass 3), två verkstadsindustrier (riskklass 3 respektive 4) samt en bilvårdsanläggning (åtgärdad). Övriga potentiellt förorenade områden är av kategorin ej riskklassade.

Farligt gods - E20

E20 är en primär väg för transport av farligt gods. Primär transportled för farligt gods innebär att vägen är en del av huvudvägnätet för farligt gods där alla typer av farligt gods kan förväntas transporteras. Vägen är dessutom utpekad som riksintresse för kommunikationer, vilket ställer särskilda krav på att angränsande markanvändning inte får försvåra eller riskera dess funktion.

Vid exploatering inom 150 meter från transportled för farligt gods ska länsstyrelsens riskpolicy tillämpas, vilket innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas. Inga fastslagna kriterier finns för hur stor den acceptabla risken är. I policyn anges inga fasta riskavstånd för markanvändning utan verksamheternas placering ska ske utifrån riskbilden för det aktuella planområdet. Faktorer som persontäthet, exploateringsgrad och bebyggelsens funktion påverkar risknivån, liksom befolkningens sårbarhet och platsens topografi, meteorologi och utformning.

Luftburen ledning

Inom planområdet finns luftburna 40 kV-ledningar. En ledning löper parallellt med E20 på dess södra sida med en förgrening som går norrut och genomkorsar planområdet. Luftledningar medför risk för personskador vid direktkontakt eller vid ledningsbrott, exempelvis till följd av storm eller olycka. För att minimera dessa risker rekommenderas att säkerhetsavstånd hålls mellan ledning och bebyggelse. Exakta avstånd varierar beroende på ledningens utformning och fastställs i samråd med nätägaren.

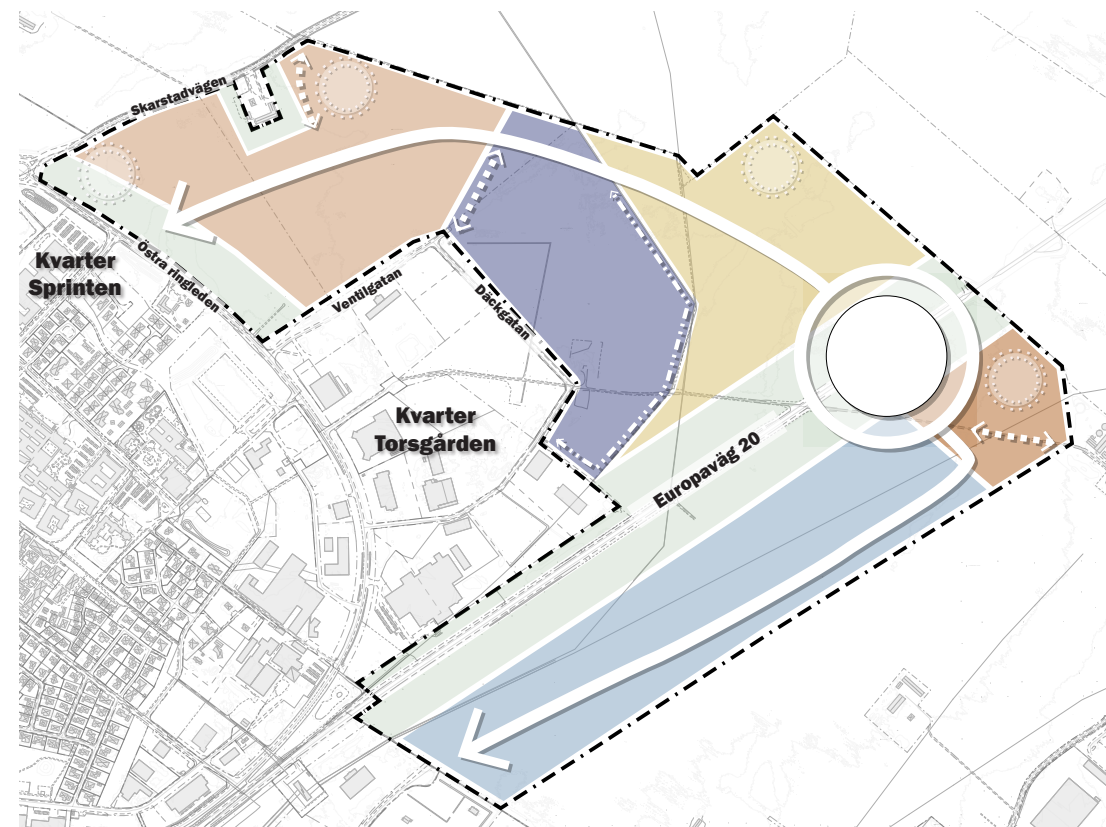
Planförslag

Planförslagets huvuddrag

Planförslaget omfattar fem delområden med olika former av markanvändning. Dessa delområden namnges i FÖP:en och på plankartan enligt följande: Förlängning Sprinten, Förlängning Torsgården, Lagmanstorp, Förlängning Heljeved möte Önum, Förlängning Heljeved.

Delområdenas olika användning har avvägts dels utifrån behov och strategi som beskrivs i etableringsstrategin, dels utifrån hur olika synergieffekter kan uppnås. Genom att lokalisera verksamheter med liknande inriktning och behov kan positiva effekter uppnås mellan olika former av verksamheter. Samtidigt kan eventuell negativ omgivningspåverkan undvikas

Bilden till höger är ett utdrag från plankartan tillhörande FÖP:en som redovisar de olika delområdena. Förlängning Sprinten redovisas med en orange yta, förlängning Torsgården redovisas med en lila yta, Lagmanstorp redovisas med en gul yta, Förlängning Heljeved redovisas med en blå yta och förlängning Heljeved möte Önum redovisas med en brun yta. Bild Vara kommun.



Nedan följer en sammanfattning för de olika delområdena:

Sprinten

Förlängning Sprinten

Området utgör en förlängning av det befintliga kvarteret Sprinten som utgör ett kultur- och utbildningskluster i Vara tätort idag. Inom området ses stor utvecklingspotential i att knyta samman området med kvarteret Sprinten för att vidareutveckla Vara kommuns identitet och stärka den utbildning och kultur som finns i tätorten idag.

Den huvudsakliga markanvändningen inom området föreslås vara kontor, kultur- och utbildningsverksamhet, rekreation, handel med skrymmande varor samt visst inslag av lättare verksamheter med låg omgivningspåverkan.

Torsgården

Förlängning Torsgården

Delområdet är lokaliserat i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde Torsgården med pågående verksamheter inom industri och verksamheter med lägre omgivningspåverkan. Området är idag detaljplanlagt i industri- och verksamhetssyfte. Planförslaget innebär ingen förändring av denna markanvändning utan föreslår att gällande markanvändning fortsatt ska gälla.

Lagmanstorp

Lagmanstorp

Området är strategiskt lokaliserat längs med E20 och är väl synligt i ett nord-sydligt perspektiv från E20. Detta innebär att området har goda förutsättningar för ett bra skyltläge samt möjlighet att genom gestaltning och utformning skapa en förstärkt entré in till Vara tätort.

Den huvudsakliga markanvändningen inom området föreslås utgöras av besöksanläggning med tillhörande verksamhet, hotell och drivmedelsstation.

Förlängning Heljeved

Söder om området ansluter det befintliga verksamhetsområdet Heljeved med industri- och verksamhetsbebyggelse. Området är lokaliserat längsgående E20 och har en god lokalisering i både skyltning och logistikhänseende.

Planförslaget innebär en förlängning av verksamhetsområdet Heljeved och huvudsaklig markanvändning föreslås utgöra industri, logistik, småskalig produktion, verksamheter och handel med skrymmande varor.

Förlängning Heljeved möte Önum

Detta område är lokaliserat dels i ett gott skyltläge från E20, dels invid Önum kyrkby. Detta innebär att en bebyggelse på platsen både kan vara strategisk utifrån ett näringslivsperspektiv med kopplingen till E20 men samtidigt möter utmaningen med att möta utformningskrav för att minimera eventuell negativ omgivningspåverkan på Önum kyrkby.

Planförslaget innebär att en området ska förena markanvändningen för delområdet "Förlängning Heljeved" och samtidigt möta Önum kyrkby. Huvudsakliga markanvändningen som föreslås är besöksanläggning, kontor, rekreation och lättare former av markanvändning. Rastplats och ställplats kan även vara lämpliga här.

Heljeved

Heljeved möter Önum

Infrastruktur

Ett väl fungerande huvudvägnät är en grundläggande förutsättning för kommunens långsiktiga utveckling. Vägnätet binder samman tätorten med omlandet, knyter kommunen till det regionala och nationella transportsystemet och utgör en viktig struktur för näringsliv, service och vardagsresande. Inom ramen för FÖP:en redovisas de delar av infrastrukturen som har särskild betydelse för områdets framtida markanvändning, med fokus på huvudvägar, trafikplats och övergripande kopplingar.

Planförslaget omfattar inte detaljerade lösningar utan endast översiktliga ställningstagande för hur en strategisk utveckling av området bör genomföras. Detaljerade lösningar för infrastrukturen sker i senare planeringsskeden såsom detaljplanering när exakt markanvändning och trafikallsträng är känd.

Huvudvägnät för motorburen trafik

Utifrån befintliga målpunkter i Vara tätort samt det anslutande vägnätet till planområdet har ett övergripande huvudvägnät analyserats och identifierats. Det föreslagna huvudvägnätet utgör en strategisk inriktning för hur trafikflöden på ett övergripande plan bör ledas och fördelas inom området.

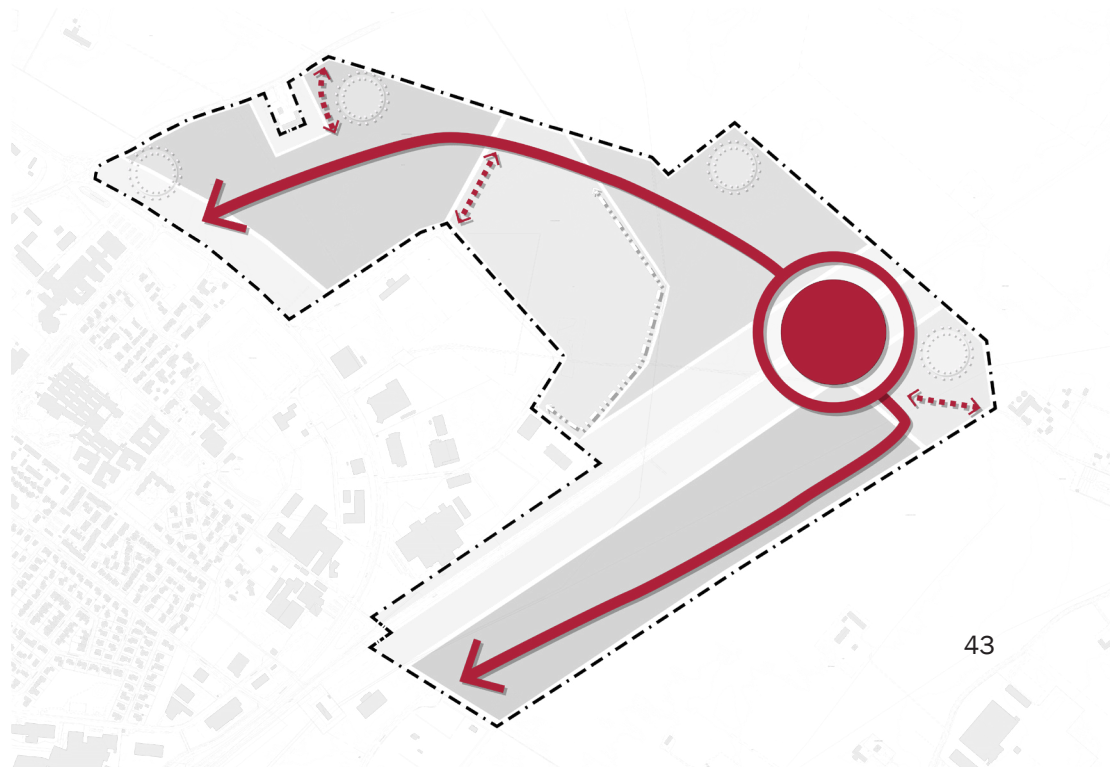


Bilderna ovan redovisar två gatusektioner. Gatusektionerna redovisar önskad utformning på det övergripande huvudvägnätet. Bild Vara kommun.

Bilden till höger visar det övergripande huvudvägnätet inom FÖP:en. Streckade linjer markerar områden som berörs av leder för motorburen trafik. Den röda cirkeln markerar område för eventuell ny trafikplats. Bild Vara kommun.

Huvudvägnätet ska bidra till en tydlig struktur för områdets framtida trafiksystem och skapa god tillgänglighet mellan viktiga målpunkter. Nätet är avsett att hantera den generella trafiken och bör inte belastas med direktanslutningar till enskilda fastigheter. I kommande detaljplaner ska ett mer finmaskigt vägnät utvecklas och anslutas till huvudstråken som säkerställer ett trafiksäkert system med god tillgänglighet för samtliga trafikantgrupper.

För att illustrera hur trafiksäkerhet, framkomlighet och grön struktur kan samverka i utformningen av huvudvägnätet redovisas två gatusektioner. Sektionerna visar exempel på hur gång- och cykelvägar, separering mellan trafikslag och trädplanteringar kan integreras i gaturummet för att skapa trygga och tydliga trafikmiljöer samtidigt som den gröna karaktären stärks. Principerna utgör ett övergripande gestaltungsstöd och kan anpassas i kommande planering beroende på lokala förutsättningar.



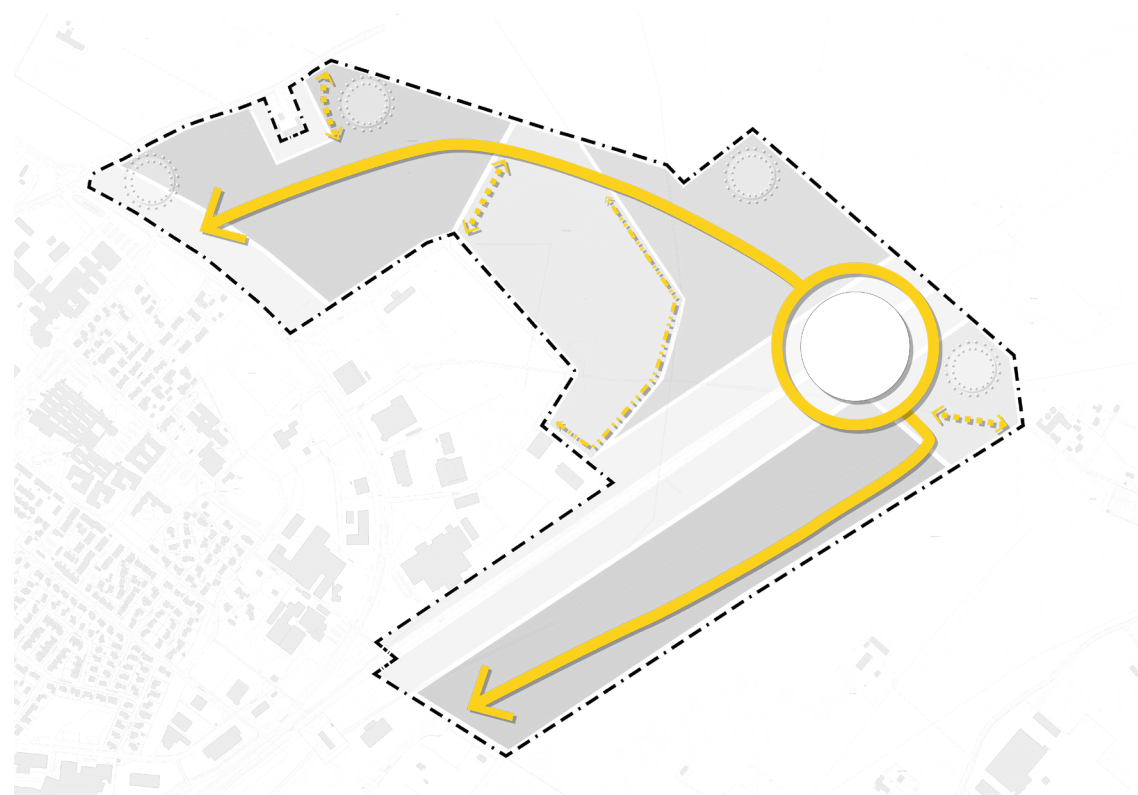
Huvudvägnät för gång- och cykeltrafik

Vid utveckling av ett nytt verksamhetsområde är det av stor vikt att tidigt säkerställa god tillgänglighet, särskilt för gående och cyklister. Ett väl utformat gång- och cykelvägnät bidrar till att stärka resurseffektiva och jämlika resmöjligheter samt till en trafiksäker miljö för barn och unga. Det är även en viktig förutsättning för att möjliggöra smidiga och effektiva förflyttningar mellan bostaden, arbetsplatsen och andra målpunkter.

Gång- och cykelvägnätet bör i huvudsak följa det övergripande huvudvägnätet för motortrafik, men med tydlig fysisk avskiljning för att säkerställa god trafiksäkerhet. Därutöver ska nätet kompletteras med genare förbindelser och ”smitvägar”, för att underlätta korta och effektiva resor inom området.

En tydlig inriktning för områdets infrastrukturella utveckling är att skapa ett tillgängligt, sammanhängande och resurseffektivt system för gång- och cykeltrafik som ska stärka vardagsresandet till fots och med cykel.

Bilden till höger visar det övergripande vägnätet för gång- och cykeltrafik. Gulstreckade linjer redovisar de föreslagna större stråken för endast gång- och cykeltrafik inom FÖP:en. Helledragna linjer i gult redovisar stråk där gång- och cykelvägar följer huvudstråk för generell trafik i området. Bild Vara kommun.



Parkering

Vara kommun har ingen gällande parkeringsnorm som anger krav på hur många parkeringsplatser som måste anordnas vid nybyggnation. FÖP:en innebär att olika former av verksamhet inom området kan etableras. Beroende på exakt verksamhet kommer besöksflödet och arbetspendlingen till den specifika verksamheten att variera, likaså kommer behovet av parkeringar att variera mellan olika verksamheter.

Viss besöksparkering föreslås ske längs med gata. Dock ska behovet av parkeringsplatser lösas inom respektive fastighet. Således ska möjligheten till parkering på gata endast ses som en bonus och inte som att möjligheten att parkera vid gata är en del av en lösning för att täcka behovet av parkeringar för en verksamhet.

Inom gestaltungsprogrammet tillhörande FÖP:en finns riktlinjer för utformning av parkeringsplats samt för utformning av parkering längs gata. Sammanfattningsvis gäller följande vid utformning av parkering:

- För att minska storskalighet och visuellt intryck bör parkeringsytor placeras mellan eller bakom byggnader och kompletteras med vegetation
- Parkeringsgarage bör prioriteras framför markparkering för att frigöra mark, minska hårdgjorda ytor och bidra till en mer välkomnande struktur
- Cykelparkering ska finnas vid varje huvudentré
- Gatuparkeringar ska anpassas efter befintliga träd. Rotsystem ska skyddas och bevaras vid anläggning.

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar trafikplats Vara.

- Parkeringsytor med fler än tio platser ska förses med planterade grönzoner.
- Minst 50% av ytan för markparkering ska ha genomsläpplig markbeläggning.

Exakt parkeringsbehov behöver undersökas vidare i samband med detaljplanering.

Ny trafikplats

Parallellt till FÖP:en pågår ett projekt för att utreda möjligheten till en ny trafikplats inom FÖP-området med ny av-/infart till Vara tätort vid E20. Inom det parallella projektet kommer trafikanalyser att göras. Syftet med trafikplats-projektet är att analysera behov, placering och konsekvenser av en ny trafikplats i nordöstra Vara, med fokus på kapacitetsbrist, trafiksäkerhet, näringslivets behov samt miljö- och stadsutvecklingspåverkan. Förstudien förväntas vara klar under år 2026.



Dagvattenhantering

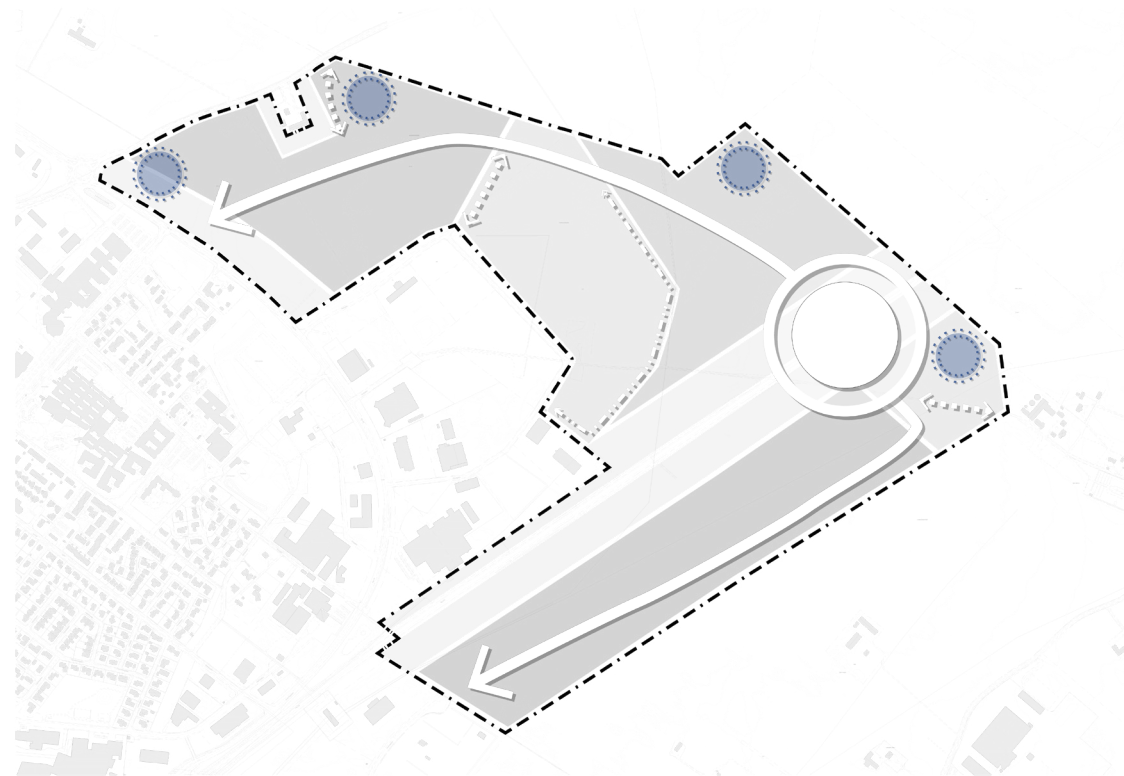
I samband med framtagandet av planhandlingar för FÖP:en har en strategi för omhändertagande av dagvatten och skyfallshantering tagits fram. Strategin utgår från att dagvatten ska omhändertas så nära källan som möjligt och därefter ledas vidare till större fördröjningsanläggningar. Detta innebär att dagvatten i första hand ska fördröjas, infiltreras och renas inom kvartersmark. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt ska flöda vidare till det allmänna systemet.

Det allmänna dagvattennätet bör utformas med öppna lösningar för att skapa effektiva system för fördröjning och bräddning vid större flöden. Öppna dagvattenlösningar bidrar samtidigt till den gestaltade miljön genom att möjliggöra integration av grönska och skapa ekologiska värden. Exempel på sådana lösningar kan vara svackdiken, diken, dammar och öppna stråk som tillsammans avlastar ledningsnätet och minskar risken för översvämningar vid kraftig nederbörd.

Det dagvatten som når det allmänna systemet ska ledas, med erforderlig fördröjning och rening, till strategiskt lokaliserade fördröjningsanläggningar innan det förs vidare till recipient. Sammantaget ger strategin goda förutsättningar för ett robust och långsiktigt hållbart omhändertagande av dagvatten inom FÖP-området.

I bilden till höger redovisas de punkter som identifierats som strategiska områden för omhändertagande av större mängd dagvatten innan dagvattnet når recipient.

Bilden till höger visar en generell strategi för omhändertagande av dagvatten. De blå cirkelarna markerar de ytor som utgör strategiska lokaliseringar för en samlad dagvattenhantering. Bild Vara kommun.



Förlängning Sprinten

Området är en förlängning av det befintliga kvarteret Sprinten. Huvudsaklig markanvändning inom området föreslås vara kontor, kultur- och utbildningsverksamhet, rekreation, handel med skrymmande varor samt inslag av lättare verksamheter med låg omgivningspåverkan.

Förlängning Torsgården

Området är idag detaljplanlagt i industri- och verksamhetssyfte. Planförslaget innebär att gällande markanvändning fortsatt ska gälla.

Förlängning Heljeved

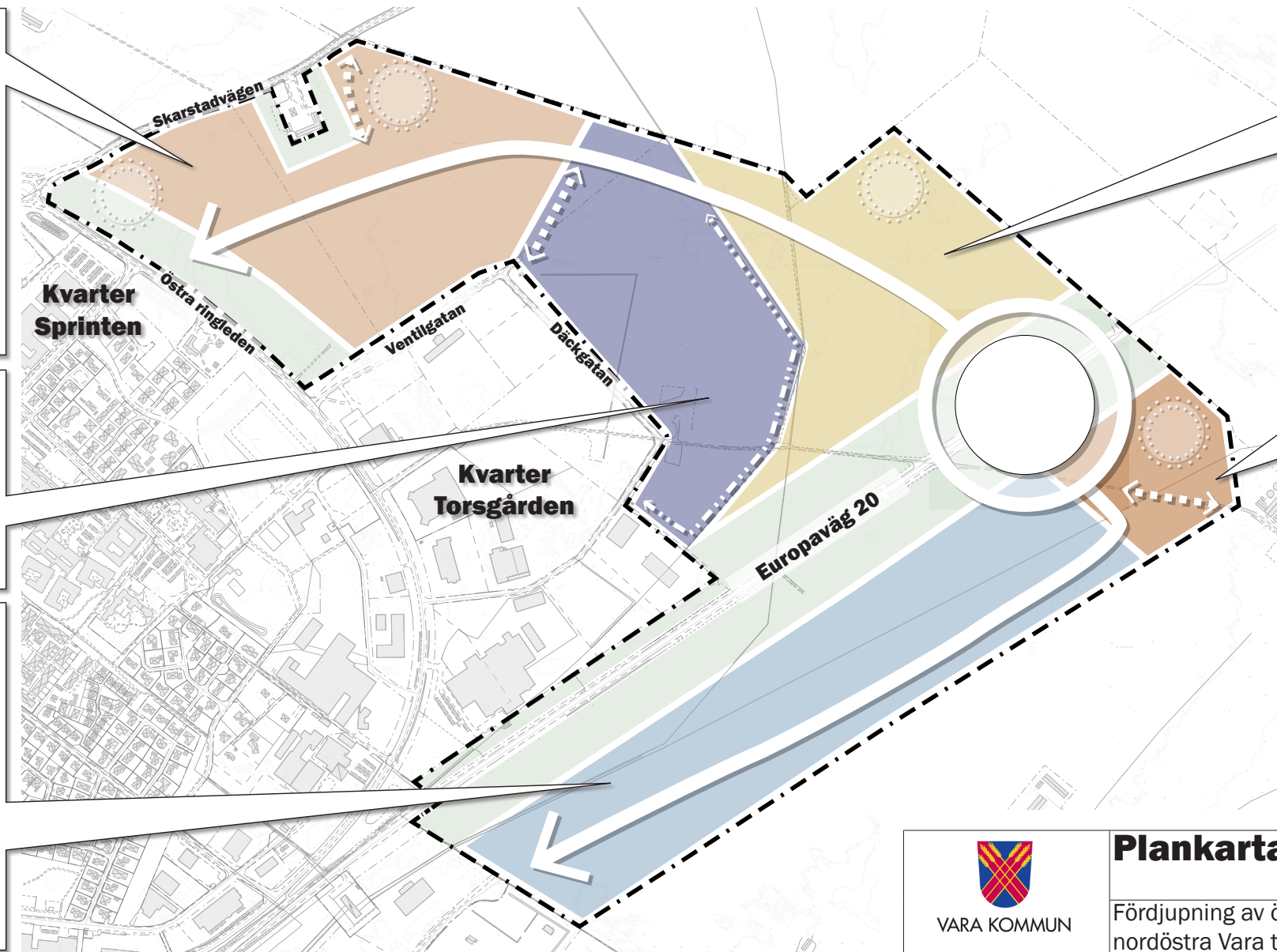
Området är en förlängning av det befintliga industri- och verksamhetsområdet Heljeved. Planförslaget innebär en fortsättning av verksamhetsområdet och således föreslås huvudsaklig markanvändning utgöra industri, logistik, småskalig produktion, verksamheter och handel med skrymmande varor.

Lagmanstorp













Området är strategiskt lokaliserat vid E20 med bra skyltläge och möjlighet till en förstärkt entré in till Vara tätort. Den huvudsakliga markanvändning som föreslås inom detta område är besöksanläggning med tillhörande verksamhet, hotell och drivmedelsstation.

Förlängning Heljeved möte Önum

Området är en del i förlängningen av det befintliga industri- och verksamhetsområdet Heljeved. Planförslaget ska förena förlängningen av Heljeved och samtligt möta Önum kyrkby. Således ska endast besöksanläggning, kontor, rekreation och lättare former av markanvändning tillåtas här. Rastplats och ställplats kan även vara lämpligt här.



Teckenförklaring

	Förlängning Sprinten		Förlängning Heljeved		Kompletterande trafikplats		Strategisk lokalisering dagvattenhantering
	Förlängning Torsgården		Lagmanstorp		Huvudstråk		Gång- och cykelstråk
	Förlängning Heljeved möte Önum		Buffertzoner		Matargata		Planområdesgräns



VARA KOMMUN

Plankarta

Fördjupning av översiktsplan,
nordöstra Vara tätort

Planskede:

Samrådshandling

Upprättad av Plan och tillväxtenheten

Diarienummer: KS 2024/253

Upprättad datum: 2026-03-30

Reviderad datum: 20xx-xx-xx

Antagen datum: 20xx-xx-xx

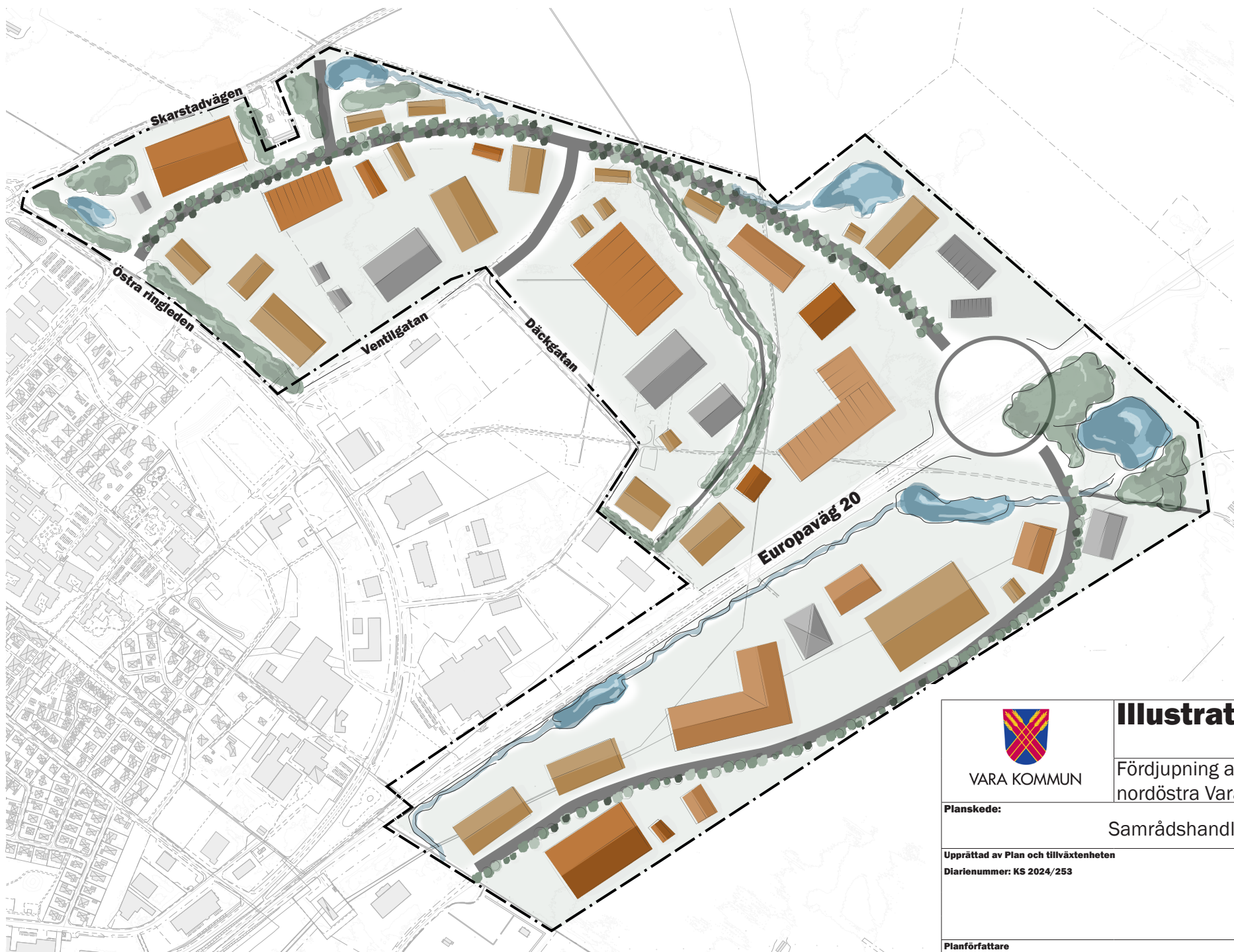
Laga kraft datum: 20xx-xx-xx

Planförfattare

Teckenförklaring

Illustrationsplanen utgör endast en illustration för att visa på en möjlig byggnation enligt plankartan. Byggnads-kroppar, gator och andra anläggningar ska endast ses som illustrationer och kan komma att förändras.

-  **Planområde**
-  **Huvudstråk**
-  **Gång- och cykelstråk**
-  **Kompletterande trafikplats**
-  **Damm**
-  **Allé längs med gata**
-  **Sammanhängande vegetation**
-  **Byggnad**
- 



VARA KOMMUN

Illustrationsplan

Fördjupning av översiktsplan, nordöstra Vara tätort

Planskede:

Samrådshandling

Upprättad av Plan och tillväxtenheten

Diarienummer: KS 2024/253

Upprättad datum: 2026-03-30

Reviderad datum: 20-xx-xx-xx

Antagen datum: 20xx-xx-xx

Laga kraft datum: 20xx-xx-xx

Planförfattare

Gestaltning

I samband med framtagande av planförslag tillhörande FÖP:en har ett gestaltungsprogram tagits fram. Gestaltungsprogrammet har tagits fram i syfte att fastställa ambitionsnivån för gestaltningen av planområdet och sätta ramarna för den övergripande utformningen och framtida strukturer. Programmet har definierat huvudprinciper för gestaltning avseende allmän plats och kvartersmark.

Gestaltungsprogrammet är uppdelat i två delar, en del som anger generella gestaltungsprinciper som är gällande för hela planområdet samt en del som styr inriktning och utformning mer i detalj baserat på olika karaktärsområden. De utformningskrav som anges i gestaltungsprogrammet är bindande och ska följas, medan de riktlinjer som anges ska ses som vägledande och ska beaktas i alla relevanta avseenden. Vad gäller utformningskrav anges olika krav för gestaltning inom följande områden i gestaltungsprogrammet:

- **Grön gestaltning**, omfattar grönytor och ekologiska funktioner för gaturum, planteringar och fasader.
- **Byggnadskroppar**, hur den fysiska byggnaden anpassas till landskapet och omgivningen.
- **Entrépartier**, omfattar framför allt orientering och utformning av huvudentré och eventuella lastbryggor/varuintag.
- **Fasader**, berör upplevelsen av en fasads storskalighet eller detaljeringsgrad med fasaders materialitet, variation och utformning.
- **Tak**, berör byggnaders utformning av tak som är en del i en byggnads arkitektoniska identitet.
- **Belysning**, som direkt berör orienterbarheten i området och upplevelsen av ett tryggt och väl gestaltat område.
- **Skyltning**, en central del i orienterbarhet för såväl gående i området som för förbipasserande längs E20.
- **Arkitektonisk märkesbyggnad**, omfattar krav för eventuella landmärken och dess uttryck i den fysiska miljön.
- **Offentlig utsmyckning**, hur offentliga rum såsom gator och parker ska utsmyckas för att få en identitet och skapa igenkänning.
- **Gaturum**, berör strukturen för utformningen av ett gaturum så att det fungerar såväl visuellt som praktiskt.
- **Parkeringsytor**, omfattar krav på hur parkeringsplatser bör placeras och gestaltas för att ge en positiv helhetsverkan tillsammans med byggnation.
- **Materialupplag och hantering**, omfattar krav för hur materialhantering bör ske för att både fungera logistiskt men även visuellt.
- **Inhängnad**, berör utformningskrav för stängsel, plank och murar.
- **Dagvattenhantering**, omfattar hanteringen av dagvatten som en resurs och tillgång i det offentliga rummet.

Avseende gestaltungsprinciper anges även olika delområden för att hantera specifika förutsättningar för gestaltning inom olika karaktärsområden inom planområdet. Det anges i gestaltungsprogrammet totalt fem delområden. Indelningen av delområden är baserad på befintliga landskapsstrukturer, områdets infrastruktur, omgivningspåverkan som FÖP:en bedöms medföra samt genomförd plats- och landskapsanalys. För varje delområde har specifika gestaltungsprinciper tagits fram vilka gäller tillsammans med de generella gestaltungskraven som omfattar hela planområdet. Indelningen av delområden kan ses i illustrationen nedan.



I följande text sammanfattas gestaltungsprogrammets generella ställningstagande för respektive delområdena.

Delområde 1 - Förlängning Sprinten

Delområdet utgörs av en förlängning av Sprintenområdet där konserthus, badhus och utbildningsverksamheter samlas. Delområdet blir en viktig länk i att knyta samman den nya bebyggelsen med den befintliga strukturen. Bebyggelsen inom delområdet ska ha en tydlig orientering mot både ringleden och Sprintenkvarteret med öppna fasader och väl definierade entréer. Området ska även fungera som en av infartspunkterna till verksamhetsområdet från nordväst.

Ringleden utgör idag både en fysisk och visuell barriär och därför är det viktigt att skapa starka och säkra kopplingar över vägen med särskilt fokus på gång- och cykeltrafik.

I mötet med det öppna jordbrukslandskapet i norr och väster ska bebyggelsen utformas varsamt. Övergången mellan tätort och landskap ska hanteras med nedtrappande volymer, gröna tak och vegetationszoner för att skapa ett mjukt och sammanhängande möte mellan bebyggelse och jordbrukslandskap. De utformningskrav som ställs inom detta delområde är följande:

- Gestaltning och materialval ska hämta referenser från byggnader inom Sprintenområdet, särskilt konserthusets färgskala och skala på byggnation.
- Bebyggelsen mot östra sidan ska ha lägre skala mot gata. Fasader som vetter mot Östra ringleden ska vara öppna, med hög grad av transparens, och anpassas till gång- och cykelströmmen samt närliggande funktioner inom Sprintenområdet.

Bilden till vänster redovisar de olika delområdena som planområdet delats in i avseende gestaltungsprinciper. De olika delområdena är markerade i blå/grå yta tillsammans med siffra för vilket delområde som avses. Bild Vara kommun.

Delområde 2 - Lagmanstorp

Detta område utgör en del i en potentiell ny entré till Vara tätort vilket ställer höga krav på områdets visuella utformning och identitet. Bebyggelsen inom området ska både stärka intrycket vid en ny entré till Vara samtidigt som det ska samspela med det öppna landskapets skala och karaktär. Övergången mot åkerlandskapet ska hanteras med omsorg med nedtrappande byggnadsvolymer, grönstruktur och väl valda material och kulörer som skapar en mjuk övergång.

Den visuella identiteten längs infarter från E20 ska vara stark och sammanhängande. Inom delområdet ställs inga platsspecifika gestaltungskrav. Dock finns en palett med förslag till materialval och färgsättning med i programmet. Material som skapar ett varierat och levande uttryck föreslås och mot det öppna åkerlandskapet föreslås mer naturnära ytskikt vara ledande. Avseende färgpaletten för detta område föreslås en levande men harmonisk färgskala som är naturinspirerad vara drivande. Mot infarten från E20 kan tydligare kulörinslag tillåtas för att bidra med visuell variation.

Bilden nedan är i illustrativt syfte och redovisar en vy över delområde 2 och 3 med mötet till jordbrukslandskapet. Bild Vara kommun.

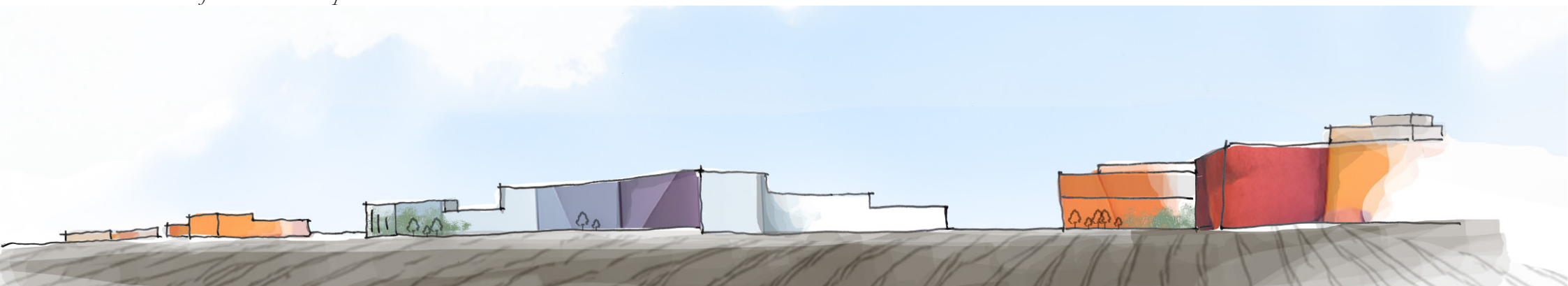
Delområde 3 - Torsgården södra

Området utgör en länk mellan befintlig industriell bebyggelse och infrastruktur i söder och ny verksamhetsbebyggelse i norr. Inom delområdet tillåts större byggnadsvolymer, dock ska dessa alltid relateras till mänsklig skala. Delområdet utgör också en viktig transportnod inom planområdet vilket ställer krav på tydlig vägvisning, robusta sektioner och god tillgänglighet.

Fasader på större byggnadsvolymer ska brytas upp i sektioner med olika material, kulörer eller indrag. Längre fasader bör även kompletteras med avdelade strukturer såsom entrépartier, skyltfönster eller detaljerade ytor i bottenvåning.

Området rymmer även grönzoner som är avsett för offentligt bruk vilket även kräver hänsyn till övergångar mellan det privata och offentliga.

Inom delområdet ställs inga platsspecifika gestaltungskrav. Däremot finns beskrivning av vilka material- och färgval som bör vara vägledande för utformningen av bebyggelse inom området. Materialen inom delområdet bör vara mer av en industriell med kvalitativ känsla, det vill säga robusta och hållbara materialval såsom tegel, trä, metall och ljus betong. Avseende färgsättningen ska området spegla historisk industribebyggelse med monokroma och dämpade kulörer. Även nedtonade accentfärger kan användas för att skapa kontraster mot övrig bebyggelse.



Delområde 4 - E20 korridoren

Delområdet kommer fungera som ett skyltfönster för Vara tätort och utgör ett potentiellt område för ny entré in till Vara. Inom området ställs krav på gestaltningen som berör upplevelsen av området vid genomfart på E20 såväl för gestaltningen som upplevs längs med gång- och cykelvägar inom delområdet.

Gestaltningen ska samspela med trafikverkets gestaltungsprinciper för E20 där landskapsanpassning, tydlig vägkaraktär och samlad bebyggelse är centrala. Övergången från det öppna jordbrukslandskapet till tätortens verksamhetsområde ska utformas med omsorg. Gröna zoner, mjuka markövergångar och lågmäld färgsättning kan vara metoder för att bidra till att smälta in det bebyggda i landskapet. Samtidigt ska området signalera innovation, hållbarhet och kvalitet.

Det utformningskrav som ställs inom delområdet är följande:

- Vid ny trafikplats ska vägens karaktär markeras genom en tydligt gestaltad entrézon med vägledande element som samspelar med väglandskapet.

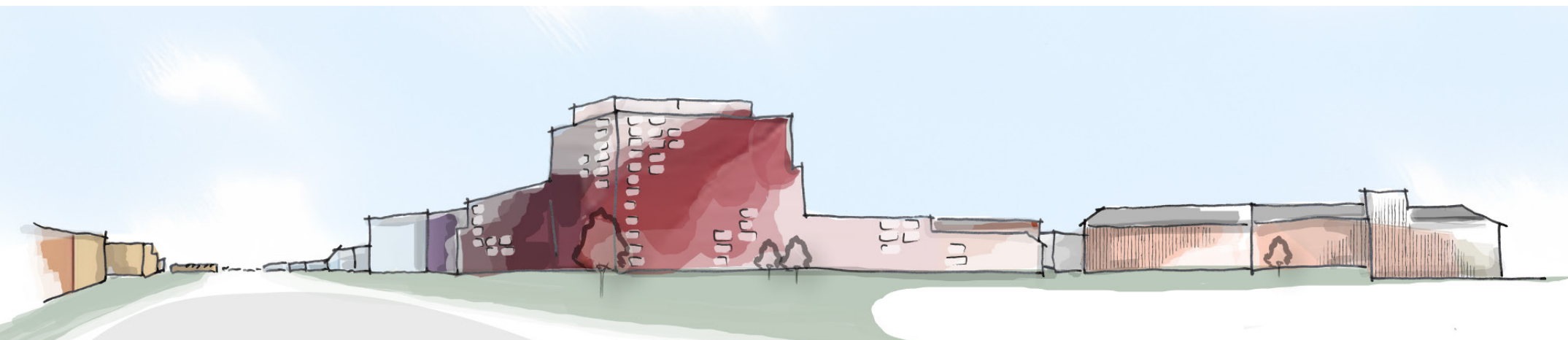
Delområde 5 - Heljeved norra

Heljeved norra knyter samman det befintliga verksamhetsområdet Heljeved med det öppna landskapet kring Önums kyrkby. Det storskaliga uttrycket tillåts men övergången från det befintliga verksamhetsområdet i söder ska ske successivt med något lägre volymer för att skapa en mjuk övergång. I mötet mellan den kulturhistoriska miljön kring Önums kyrkby och verksamhetsområdet krävs särskild omsorg i gestaltningen av byggnader, infrastruktur och grönområden.

Byggnaders placering ska utgå från och förstärka den befintliga landskapsstrukturen. Det stråk som kan utvecklas till en tydlig entré till Vara tätort ska skyddas och förstärkas. Grönstråk och vegetationszoner ska användas för att minska den visuella påverkan från verksamhetsområdet och skapa naturliga, mjuka övergångar mellan kyrkbyn, landskapet och den nya bebyggelsen. Det utformningskrav som anges för detta delområde är följande:

- Byggnader som uppförs i direkt anslutning till Önums kyrka får inte överstiga två våningar (9 meter).

Bilden nedan är i illustrativt syfte och redovisar en vy över delområde 4 och 5 längs med E20 korridoren. Bild Vara kommun.



Konsekvenser



I en FÖP ska de konsekvenser som planförslaget kan medföra redovisas. Detta kapitel sammanfattar de övergripande effekter som bedöms uppstå vid en framtida tillämpning av planen. Som en del av arbetet genomförs en miljöbedömning enligt miljöbalkens krav. Eftersom en översiktsplan, och således även en FÖP, alltid anses kunna medföra betydande miljöpåverkan görs bedömningen på en strategisk och översiktlig nivå, med fokus på långvariga, storskaliga och kumulativa effekter. Syftet är att tydliggöra planens konsekvenser och, vid behov, anpassa inriktningen för att främja en hållbar utveckling.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar en grusväg som går genom planområdet tillsammans med angränsande vegetation. Bild Vara kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Markförvärv allmän plats

Marken inom planområdet är till majoriteten privat ägt. En mindre andel är kommunalt ägd mark.

FÖP:en medför ingen direkt skyldighet till inlösen, men skapar en planeringsmässig grund som möjliggör framtida inlösen av mark. Genom FÖP:en tydliggörs kommunens långsiktiga intentioner för markanvändningen, vilket i sin tur kan ge kommunen rätt och förutsättningar att förvärva mark när vidare planläggning eller exploatering aktualiseras.

Fördjupningen ger därmed kommunen ett starkare planstöd vid förvärvning av mark som är nödvändig för att kunna säkerställa visst genomförande av planen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att genomföras med stöd av efterföljande detaljplaner och efter att dessa vunnit laga kraft.

Servitut & ledningsrätt

FÖP:en i sig ger inte upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverkar befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för kommer att säkerställas med ledningsrätt, förutsatt att de inte ligger i kommunal gata eller annan kommunal mark.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören/kommunen, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Avtal

Intentionsavtal, genomförandavtal och eventuella köpeavtal kan komma att upprättas mellan kommunen och exploatören/exploatörerna eller markägarna. Vid efterkommande processer och behov kommer nämnda avtal att upprättas.



Tekniska frågor

Trafikplats

Trafikverket ansvarar för åtgärder inom sitt vägområde, vilket omfattar både planering, projektering och genomförande. Ansvarsfrågor och förutsättningar för ett eventuellt genomförande hanteras i ett parallellt projekt. Arbetet syftar till att klarlägga tekniska, ekonomiska och organisatoriska aspekter inför en framtida prövning av ett genomförande av ny trafikplats.

Luftledning

Inom planområdet finns idag två befintliga luftburna ledningar. För att möjliggöra planerad bebyggelse och skapa byggbar kvartersmark kan det bli nödvändigt att justera eller flytta dessa ledningar.

När behov av omdragning uppstår till följd av ny eller förändrad markanvändning ska möjligheten till flytt prövas i det fortsatta planarbetet. Kostnads- och ansvarsfrågan för omledning hanteras av den part vars åtgärder föranleder behovet av flytt, i samråd med berörd ledningsägare.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen alternativt exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt. Det kan bli aktuellt att utöka ledningsnätet vad gäller övriga ledningar än vatten- och avlopp, detta har kommunen och ledningsägare en fortsatt dialog om inför

respektive detaljplan. Ledningsnätet kan med fördel läggas i ytor för allmän platsmark såsom gata. Processen med att anlägga nya ledningar kan med fördel samköras med nybyggnation av gata eller liknande.

EI

Vara Energi samt Kvänum Energi förser området med el. Det kan bli aktuellt med transformatorstationer, vilket utreds vidare i etapputbyggnaden och i respektive detaljplan. I detaljplan regleras transformatorstation med användningen E och om det behövs säkerhetsavstånd mellan transformatorstation och respektive markanvändning ska detta säkerställas i detaljplan. Vid behov ska ledningsrätt bildas.



Ekonomiska konsekvenser

Utöver ekologiska och sociala värden är den ekonomiska hållbarheten en central del av planeringen av nya verksamhetsområden. Kommunen ska säkerställa en god ekonomisk hushållning, vilket innebär att investeringar och exploateringsprojekt behöver bedömas både på kort och lång sikt. Utbyggnad av verksamhetsmark kan i vissa fall generera intäkter som möjliggör kompletterande satsningar som stärker områdets funktion och helhet men som inte alltid ger en direkt ekonomisk avkastning. Som exempel kan gröna stråk bidra till flera värden, bland annat genom att skapa struktur i området, stärka ekosystemtjänster, bidra till dagvattenhantering och skapa en trivsamt miljö. Sådana inslag kan även stärka områdets attraktivitet och långsiktiga konkurrenskraft. I planeringen behöver dessa värden vägas mot kostnader för anläggning och framtida drift, så att investeringarna bidrar till en hållbar helhet.

Samtidigt får frågor om kvalitet, hållbarhet och långsiktighet inte underställas kortsiktiga ekonomiska överväganden. Vid utveckling är det därför viktigt att beakta framtida driftkostnader och hur dessa påverkar den kommunala ekonomin över tid. Genom att tidigt väga samman exploateringsnytta, investeringskostnader och behovet av gröna strukturer kan planeringen bidra till välavvägda och långsiktigt robusta lösningar.

Generella kommunala investeringar

Sektor samhälle kommer att omfattas av kostnader för ansökan om lantmäteriförrättningar samt för det förstudie- och förprojekteringsarbete som kan krävas för att vidare genomföra planförslaget.

Sektor samhälle får kostnader i samband med framtagande av detaljplan om dessa ska ingå i den generella planberedskapen. Vid erhållet bygglov, inom områden som berörs av kommunal planberedskap, kommer en planavgift att debiteras. Planavgiften tas ut enligt fastställd plantaxa.

För de planer som omfattas av enskilda exploatörer som själva initierar en detaljplan omfattas dessa av planavtal och exploatören bekostar själv framtagandet av detaljplan enligt Vara kommuns gällande plantaxa.

Sektor samhälle får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, det vill säga gator, parkmark och gång- och cykelvägar.

Sektor samhälle får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt flytt av ledningar vid behov, samt anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter och enligt gällande taxa.

Drift & förvaltningsekonomi

Kommunen genom sektor samhälle får kostnader för drift och underhåll av gator, parkmark, naturmark, lekplats, gång- och cykelvägar samt dagvattenanläggningar.

VA-enheten får kostnader för drift och underhåll av VA-ledningar och dagvattenanläggningar

Sociala konsekvenser

Genomförandet av planförslaget innebär att nya verksamheter tillkommer i direkt anslutning till bostäder och befintlig service. Denna förändrade markanvändning bedöms påverka de sociala förutsättningarna i området, framför allt genom förändrade rörelsemönster och ökade trafikflöden till följd av etableringar inom FÖP-området. Närheten mellan verksamheter och bostäder kan samtidigt stärka tillgängligheten till lokala arbetsplatser och serviceutbud, vilket i sig utgör en positiv social effekt.

Den ökade trafik som uppstår i samband med nya verksamheter kan påverka trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten, särskilt för oskyddade trafikanter. En väl avvägd struktur för gång-, cykel- och biltrafik, samt god belysning och orienterbarhet, är därför nödvändiga förutsättningar för att upprätthålla en trygg och tillgänglig miljö. Vissa verksamheter kan ge ökad aktivitet under dag- och kvällstid, vilket kan bidra till en mer levande miljö.

Då en fördjupad översiktsplan arbetar på en strategisk och översiktlig nivå kan de sociala konsekvenserna inte analyseras fullt ut. Den faktiska påverkan beror i hög grad på hur bebyggelse, verksamheter och trafiklösningar utformas och lokaliseras, vilket fastställs först i kommande detaljplanarbete. I efterföljande detaljplaner behöver därför en mer fördjupad prövning göras av frågor som rör trygghet, tillgänglighet, trafiksäkerhet, rörelsemönster och gestaltningsmässig anpassning, utifrån de kända förutsättningarna för byggnation och anläggning. På detta sätt kan nödvändiga åtgärder och avvägningar identifieras i den detaljnivå som krävs för att säkerställa goda sociala värden vid genomförandet.

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar två barn gå hand i hand. Bild Vara kommun.



Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett teoretiskt jämförelsealternativ som avser det aktuella planområdet vid en framtida situation utan att föreslagen FÖP genomförs. Nollalternativet beskriver den utveckling som bedöms ha skett inom planområdet vid slutet av genomförandetiden för den föreslagna FÖP:en förutsatt att FÖP:en inte antas. Det innebär att markanvändningen i området fortsatt styrs av gällande översiktsplan, den gällande FÖP:en för Vara tätort, samt gällande detaljplaner inom området.

I översiktsplanen är delar av planområdet utpekade som ett utbyggnadsområde för verksamheter i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet i östra Vara tätort. Dessa områden bedöms vara aktuella för framtida detaljplanläggning med syfte att möjliggöra etableringar av olika typer av verksamheter. I FÖP:en för Vara tätort från 1997 anges planområdets södra del huvudsakligen väster om E20 som ett tillväxtområde för verksamheter och industri med en inriktning mot industriell etablering med god tillgänglighet. Planområdet omfattas även av gällande detaljplan som medger för industriell verksamhet.

Utifrån dessa planeringsförutsättningar bedöms att en successiv utveckling av verksamheter kommer att ske inom de områden som är detaljplanlagda, utpekade som verksamhetsområde i gällande översiktsplan och gällande FÖP. De delar av planområdet som inte omfattas av gällande detaljplaner, översiktsplan eller FÖP antas i nollalternativet fortsatt brukas som jordbruksmark. Detta omfattar

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en del av Önum kyrkby tillsammans med kringliggande jordbruksmark. Bild Vara kommun.

framför allt de delarna av planområdet som inte omfattas av tidigare planlagd mark. Även området kring Önum kyrkby, som präglas av kulturhistoriska värden och inte är planlagd för exploatering bedöms i nollalternativet fortsatt användas som jordbruksmark.



Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar en plan genomföra en strategisk miljöbedömning, om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vidare framgår av 2 § miljöbedömningsförordningen att en översiktsplan alltid anses medföra betydande miljöpåverkan. Detta gäller även en FÖP, då den utgör en del av översiktsplaneringen enligt plan- och bygglagen.

Inför arbetet med FÖP:en har ett avgränsningssamråd för miljöbedömningen genomförts tillsammans med Länsstyrelsen. Syftet med avgränsningssamrådet är att tydliggöra avgränsningen av den miljöbedömning som skulle tas fram för FÖP nordöstra Vara tätort.

I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har sex olika miljöaspekter varit föremål för bedömning av miljöpåverkan. Miljöaspekterna är följande:

- Risk och säkerhet.
- Omgivningspåverkan i form av buller, ljus, lukt och utsläpp till luft.
- Inspråktagande av jordbruksmark.
- Påverkan på vatten och skyfallshantering.
- Kulturmiljö och landskapsbild.
- Klimatpåverkan.

Samlad bedömning av konsekvenser

Risk och säkerhet

Genomförandet av planförslaget innebär att nya markanvändningar tillkommer i närhet till befintliga riskkällor, särskilt E20 som är primär transportled för farligt gods, samt en luftburen 40 kV-högspänningsledning som korsar delar av området.

Avseende risker kopplade till verksamheter beror det på vilka specifika verksamheter som etableras på området. En förhöjd risk jämfört med nollalternativet bedöms dock finnas då FÖP:en möjliggör för etablering av en drivmedelsanläggning. För övriga industriella verksamheter bedöms risknivån i stort motsvara nollalternativet. Åtgärder för att förhindra och motverka eventuella risker och olyckor från etablerade verksamheter och industrier kommer dock att regleras i beslut om tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken (1998:808) och förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

Den sammanvägda riskbilden bedöms därmed bli förhöjd jämfört med nollalternativet men genom riskanalyser samt erforderliga åtgärder kan en acceptabel risknivå uppnås.

Omgivningspåverkan i form av buller, ljus, ljud och lukt

Påverkan från transporter bedöms öka något jämfört med nollalternativet vilket innebär att ökade utsläpp av avgaser, främst kväveoxider och partiklar, kan uppkomma. Anläggningsarbeten inom föreslaget planområde kan leda till tillfälliga utsläpp av partiklar och avgaser samt damning. Denna påverkan bedöms som kortvarig och lokal, och kan begränsas genom lämpliga åtgärder såsom dammbindning och reglering av transporter. Utsläpp och buller från verksamheter och industriprocesser bedöms som likvärdig jämfört med nollalternativet. Industrier och verksamheter kan bidra till lokala halter av luftföroreningar, men omfattningen och typen av påverkan kommer att bero på de specifika verksamheter som etableras. Omgivningspåverkan från miljöfarliga verksamheter kommer att regleras genom tillstånds- och/eller anmälningsförfaranden enligt miljöbalken.

Sammantaget bedöms konsekvensen av planförslaget för omgivningspåverkan som liten negativ konsekvens i jämförelse med nollalternativet. Miljöpåverkan från verksamheter och transporter kommer att hanteras inom ramen för befintlig lagstiftning och miljötillsyn.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Bevarande av jordbruksmark klassas som ett väsentligt samhällsintresse. Ianspråktagandet görs för att kunna fortsätta utveckla Vara som tätort. I Vara är befintliga verksamhetsområden till stor del lokaliserade i nordöstra delen av tätorten och det blir således en naturlig utveckling att vidareutveckla dessa områden. Närheten till E20 har också en stor betydelse avseende trafikflöden.

Mark ska användas för det ändamål som den är bäst lämpad till, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. En lokaliseringstudie har gjorts för att analysera den lämpligaste platsen för det uppkomna behovet och överväganden har gjorts för att säkra god hushållning med mark och samtligt gynna utvecklingen av tätorten och främja en god och långsiktigt hållbar livsmiljö. Lokaliseringstudien visar att utpekade planområde är det som totalt sett bedöms vara lämpligast utifrån gjorda avvägningar och bedömningskriterier.

Sammantaget är arealen jordbruksmark som tas i anspråk förhållandevis liten, cirka 100 hektar av 39 700 hektar jordbruksmark, vilket utgör 0,30 % av kommunens totala areal av jordbruksmark. Vid nollalternativet tas cirka 50 hektar jordbruksmark i anspråk, vilket motsvarar 0,13% av kommunens totala areal av jordbruksmark. Dock tas den brukningsvärda jordbruksmarken i anspråk på ett oåterkalleligt sätt och effekten för just den marken blir därför stor.

Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget ge mycket stor negativ konsekvens för miljöaspekten ianspråktagande av jordbruksmark i jämförelse med nollalternativet på grund av det irreversibla ianspråktagandet samt omfattningen av jordbruksmark.

Påverkan på vatten och skyfallshantering

Den samlade konsekvensen på miljöaspekten vatten bedöms som ingen eller försumbar liten negativ i jämförelse med nollalternativet, under förutsättning att åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall tillämpas i enlighet med strategin för dagvatten och skyfall. Planförslaget innebär en minskad näringsbelastning på de två berörda ytvattenförekomsterna vilket är positivt då de berörda ytvattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och problem med övergödning.

Belastningen av metaller, oljeföreningar och suspenderade ämnen kan öka som följd av att en större total yta tas i anspråk för exploatering jämfört med nollalternativet. Det innebär att dagvattenlösningarnas reningsförmåga är avgörande för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Det så kallade försämringsförbudet enligt miljö kvalitetsnormerna medger inte att statusen i någon kvalitetsfaktor får försämrats. En viss ökning av belastning kan accepteras, så länge som den inte leder till att miljö kvalitetsnormer överskrids eller att möjligheten att nå god status försvåras. Den framtagna strategin syftar till att säkerställa detta.

Skyfallshanteringen är dimensionerad utifrån SMHI:s definition av skyfall, men analysen visar att vissa lågpunkter, särskilt i anslutning till trafiklösningen vid E20 riskerar översvämning. Åtgärder som ytlig avrinning, höjdsättning och särskilda skyfallslösningar föreslås, men fortsatt analys krävs i detaljplanskedet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget avser att ta mer mark i anspråk jämfört med nollalternativet. Utvecklingen av ett nytt verksamhetsområde i direkt anslutning till Vara tätort bedöms ha en försumbar påverkan på läsbarheten och landskapsbilden då det inte sker någon större fragmentering av landskapet. Planförslaget löper sydväst om Önums kyrkby vilket bedöms påverka aspekten kulturmiljö något negativt. Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget ge liten negativ konsekvens för aspekten kulturmiljö och landskapsbild i jämförelse med nollalternativet främst kopplat till närheten till Önums kyrkby.

Klimatpåverkan

Planförslagets påverkan på miljöaspekten klimatpåverkan jämfört med nollalternativet är i stort sett likvärdig bortsett från att planförslaget avser ta mer mark i anspråk. Ett större markanspråk än vad som avses i nollalternativet får större konsekvenser och påverkan på klimatet. Med högre andel hårdgjorda ytor och bebyggelse än vad som avses i nollalternativet, bedöms värmealstring och luftföroreningar till följd av ökad trafik i området ha en negativ konsekvens. Planförslaget har dock flera planerade områden med grönytor och dagvattendammar som kan bidra positivt.

Samtantaget bedöms genomförandet av planförslaget ge liten negativ konsekvens i jämförelse med nollalternativet.

Kumulativa effekter

Kumulativa effekter kan uppstå när flera olika effekter samverkar med varandra, till exempel om olika typer av effekter från en och samma verksamheter samverkar eller att effekterna från olika verksamheter samverkar. Kumulativa effekter kan antingen vara additiva, synergistiska eller motverkande. En additiv effekt uppstår när två eller flera effekter tillsammans leder till en effekt som är lika stor som summan av de individuella effekterna. En synergistisk effekt innebär att effektkombinationen blir större än summan av de enskilda aktiviteterna. En motverkande kumulativ effekt innebär att effekterna från fler än en aktivitet blir mindre än summan av var och en.

Det finns en stor osäkerhet i att bedöma kumulativa eller indirekta konsekvenser av en FÖP. Det är därför viktigt att fortsätta följa utvecklingen och att möjligheten finns att kunna anpassa eller förändra planen om eller när oväntade eller oönskade negativa kumulativa eller indirekta effekter upptäcks. Nedan följer några av de identifierade aspekterna kopplade till kumulativa effekter och dess konsekvenser som finns beskriva i miljökonsekvensbeskrivningen.

Jordbruksmark

I takt med att befolkningen ökar och världens åkerareal minskar blir livsmedelsproduktionen en allt viktigare fråga. Den nationella livsmedelsstrategin med sikte mot 2030 har som övergripande mål att skapa en konkurrenskraftig livsmedelsproduktion där den totala produktionen ökar samtidigt som relevanta miljömål uppnås. Vara kommun har, liksom övriga kommuner i landet, ett gemensamt ansvar att värna om jordbruksmarken som ett viktigt samhällsintresse. Varje minskning av denna mark har en kumulativ effekt som försämrar förutsättningarna att uppnå de nationella miljömålen.

FÖP:en är lokaliserad i direkt anslutning till befintlig industrimark och bedöms inte fragmentera den omkringliggande jordbruksmarken. För att Vara kommun ska kunna utvecklas och möta behovet av bostäder och arbetsplatser i nära anslutning till varandra - vilket är ett väsentligt samhällsintresse - har lokaliseringsutredningen visat att viss jordbruksmark behöver tas i anspråk, trots att även jordbruksmark utgör ett väsentligt samhällsintresse. Planförslaget bedöms ge upphov till negativ kumulativ effekt gällande ianspråktagande av jordbruksmark.

Buller

Buller från E20 utgör redan i dagsläget en dominerande källa till störning inom planområdet. Därtill förekommer industribuller från befintliga verksamheter inom Torsgårdens verksamhetsområde. Dessa bullerkällor kan samverka med ny bebyggelse och trafik och därmed öka den totala bullerexponeringen i området. Då inga andra större utvecklingsområden planeras i omedelbar närhet bedöms den kumulativa effekten som begränsad, men förutsätter att ny bebyggelse utformas med hänsyn till gällande riktvärden och eventuella behov av skyddsåtgärder.

Dagvatten och skyfall

Planområdet ingår i Afsåns avrinningsområde, där flera befintliga och planerade exploateringar bidrar till en successiv omvandling av jordbruks- och naturmark till bebyggd miljö. Denna ökade hårdgörning inom avrinningsområdet innebär att den sammanlagda dagvattenbelastningen vid skyfall ökar. Infiltrationsmöjligheterna minskar både lokalt och i närområdet, vilket kan leda till högre och snabbare flöden nedströms samt ökade risker för översvämning, erosion och påverkan på vattenkvalitet samt mindre grundvattenbildning.

Därutöver kan kumulativa effekter uppstå om dagvattenlösningar i olika delområden inte samordnas, exempelvis genom att åtgärder som fördröjning eller rening av vatten uteblir eller inte utformas med tillräcklig kapacitet. Ett långsiktigt hållbart avrinningssystem kräver därför att dagvattenhantering beaktas på avrinningsområdesnivå, inte bara inom det enskilda planområdet.

Luft

Planområdet ligger i nära anslutning till E20, vilket innebär att befintliga halter av kväveoxid och partiklar är förhöjda i vissa delar. Genomförandet av planen medför sannolikt viss ökning av lokal trafik. Även om påverkan bedöms som begränsad på övergripande nivå, då luften generellt är god i Vara, innebär närheten till E20 och ytterligare trafikökning att kumulativa effekter inte kan uteslutas. Särskild hänsyn bör tas till verksamhetens utsläpp vid framtida tillståndsprövning



Fortsatt planering och genomförande

En etappvis utbyggnad

FÖP:en visar kommunens ställningstagande för hur mark- och vattenområden ska användas i framtiden och hur den bebyggda miljön ska utvecklas. Huvudinriktningen för utbyggnad är att utbyggnation ska i första hand ske intill befintlig bebyggelse för att effektivisera markanvändningen inom området. Således kan områden bebyggas och utvecklas etappvis. Men då den främsta marken inom området är privat ägt finns viss begränsning i möjligheten att helt styra etapputbyggnationen. Härigenom visar kommunen snarare att marken inom FÖP:en är lämplig för utveckling av ny bebyggelse men markägaren behöver själv ta initiativ till om och när marken ska bebyggas.

Utbyggnad av allmän plats är kopplat till markägarförhållanden och huvudmannaskap. Trafikverket ansvarar för eventuella åtgärder som berör deras vägområde för E20 medan kommunen ansvarar för utbyggnad av det kommunala vägnätet. Huvudmannaskap och inriktningen i denna FÖP är att kommunen ska vara huvudman för all allmän plats.

Planförslaget omfattar olika åtgärder kopplat till infrastruktur, däribland en ny trafikplats. Planering och eventuell utbyggnation av ny trafikplats ska ske i nära dialog med Trafikverket. I takt med att ny infrastruktur anläggs för att stärka tillgängligheten och kommunikationer inom området kan bebyggelse med fördel planeras direkt anslutande till infrastrukturen. Utveckling av bebyggelse fristående från befintlig infrastruktur bör undvikas för att motverka eventuell fragmentering av jordbruksmark under tiden som området utvecklas.

Etappindelning och utbyggnadstakt

Området som berörs av FÖP:en förväntas byggas ut etappvis över lång tid. För den första etappen så är området sedan tidigare redan detaljplanerat. Det innebär att marken är sedan innan förberedd för byggnation när behovet uppstår. Likväl finns även inom den första etappen möjlighet till utbyggnation av allmän plats i form av GATA och NATUR vilka förväntas genomföras under år 2026.

Beroende på marknadens intresse för planläggning kan mark inom planområdet komma att planeras via privata initiativ alternativt att kommunen går före och detaljplanerar etapp för etapp och utökar den generella planberedskapen. Beroende på privata intressen för etablering inom området kan etappindelningen komma att ändras i efterhand likväl som genomförandetiden inom planområdet kan variera. Med utgångspunkt i de dialoger som kommunen fört med potentiella etablerare uppskattas den västra sidan om E20 som omfattar etapp 1-3 potentiellt genomföras under cirka 2026-2040.

Bilden till vänster redovisar plankartan tillsammans med visualiserad etappindelning. Respektive etapp markeras med svartreckad linje för avgränsning och siffra för ordning i etappindelningen. Bild Vara kommun.

Verktyg för genomförande

FÖP:en visar kommunens övergripande ställningstagande och intentioner för hur området bör utvecklas. Således är det inte ett beslut om att föreslagna åtgärder inom området ska genomföras. För att gå från idé till verklighet behövs därför ytterligare processer och verktyg.

Då marken inom planområdet framför allt är privat ägt krävs en tydlig roll och ett intresse från privata markägare och privata aktörer för ett genomförande av FÖP:en.

Detaljplanering

Ett viktigt verktyg för genomförandet av FÖP:en är detaljplanering. Med FÖP:en som grund kan detaljplaner tas fram vid behov och efterfrågan. Vid åtgärder på statlig infrastruktur kan vägplan behöva tas fram. Initiativ till planläggning tas av den aktör som har för avsikt att exploatera marken. Det kan vara en markägare eller en exploatör. Kommunen kan initiera planläggning för den kommunägda marken.

Utveckling på privat mark

På markområden med privata markägare har kommunen begränsad rådighet över utbyggnaden. Kommunen visar genom FÖP:en om marken inom planområdet är lämplig för utveckling av ny bebyggelse eller inte. Det är dock markägaren själv som behöver ta initiativ till om och när marken ska bebyggas. Om markägaren har intresse för utveckling lämnas en förfrågan om planläggning in till kommunen, som därefter gör en prövning. När det sedan blir aktuellt att utveckla marken tar kommunen och markägaren gemensamt fram en detaljplan för området.

Markanvisning

Markanvisning kan ske på kommunalt ägd mark där kommunen ser som möjligt att utveckla den bebyggda miljön. Kommunen ställer då krav på hur en sådan utveckling kan se ut i förhandling med byggaktören. När ett markanvisningsavtal tecknats följer process och förhandling avseende försäljning eller upplåtelse av mark där exploatören har ensamrätt att förhandla med kommunen under tiden avtalet gäller. Exploatörer och byggaktörer kan efter ett markanvisningsavtal anmäla sitt intresse för att bygga på marken.

Exploateringsavtal

I samband med ny bebyggelse, på mark som ägs av annan fastighetsägare än kommunen, kan exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren. Exploateringsavtal tecknas om det behövs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

Genom exploateringsavtal avtalas ofta om att fastighetsägaren ska betala exploateringsbidrag till kommunen för åtgärder som kommunen utför inom allmän plats. Med allmän plats menas en gata, en väg, en park eller annat område som enligt detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exploateringsbidragen kan också avse finansiering av åtgärder och anläggningar utanför den enskilda detaljplanen, också sådana av mer övergripande karaktär, förutsatt att dessa är nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen.

Exploateringsavtal kan även i vissa fall omfatta medfinansiering avseende del av kommunens kostnad för byggande av en viss väg eller anläggning som staten eller en region ansvarar för.

Uppföljning av miljöaspekter

En miljökonsekvensbeskrivning ska enligt miljöbalken redogöra för åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet kan innebära. Förslagen till uppföljning och övervakning ska säkerställa att riktvärden och rekommendationer följs samt att en god bebyggd miljö skapas. Efter planens antagande sker uppföljning av miljöfrågor genom fortlöpande miljöprövning och bygglovshantering. Följande behöver följas upp i det fortsatta arbetet:

- Skyfallsutredningar på detaljplannivå där utformning och dimensionering av skyfallsanläggningar (exempelvis skyfallsparker, fördröjningsmagasin och nedsänkta ytor) utreds samt en särskild analys av kritiska lågpunktssammanhang såsom ny trafiklösning vid E20 inkluderas.
- MKN-utredning med fördjupad bedömning av tillförda ämnesmängder till Afsån och Lidan, inklusive analys av förändring av hydrologisk regim.
- Detaljerade dagvattenutredningar för respektive detaljplan inom området. Bör inkludera lokalisering och teknisk utformning av LOD-anläggningar, val av material för att minska föroreningsalstringen samt lösningar för att främja infiltration.
- Dialog och samråd med markavvattningsföretag och dagvattenansvariga aktörer för att säkerställa att systemlösningar integreras i både teknisk och rättslig mening.

- Riktlinjer som anger hur kulturmiljön ska behandlas samt riktlinjer över siktlinjer och vyer för att säkerställa att läsbarheten i området kring Önums kyrkby inte påverkas negativt.
- Trafikanalys bör genomföras för att klarlägga trafikflöden, belastning på lokala vägar samt möjlig påverkan på bullernivåer, luftkvalitet och trafiksäkerhet.
- Bullerutredning bör tas fram inför fortsatt planering för att kartlägga buller från såväl trafik som planerad verksamhet och identifiera behov av skyddsåtgärder för bostäder, skolverksamheter och besöksanläggningar.
- Ljusutformning bör planeras med riktade och avskärmade armaturer samt ljusstyrning för att undvika ljusförorening, särskilt i anslutning till bostäder och naturmark.
- Placering av bullrande moment, som lastzoner, fläktrum och tekniska installationer, bör utformas med hänsyn till känsliga miljöer och riktas bort från bostäder och skolmiljöer.
- Dammbindande åtgärder under anläggningsfasen, såsom vattning av vägar och täckning av upplag, bör användas för att minska spridning av partiklar.
- Grönstruktur och buffertzoner mellan industri och känsliga funktioner bör bevaras eller förstärkas för att minska visuell påverkan, buller och luftföroreningar.



- Riskanalyser bör genomföras för att identifiera och bedöma potentiella risker som är förknippade med eventuell drivmedelsanläggning och rekommenderad transportled för farligt gods. Analysen bör syfta till att kartlägga riskkällor, sannolikheter för incidenter samt möjliga konsekvenser för omgivningen. Som en del av analyserna ska konkreta förslag på skyddsåtgärder och försiktighetsmått redovisas, vilka kan inkludera skyddsavstånd, tekniska lösningar, organisatoriska åtgärder och beredskapsplaner för att minimera riskerna och begränsa eventuella skadeverkningar.
- För att minska påverkan på markanvändning och minska risker kopplade till elektromagnetiska fält kan möjligheten att på sikt markförlägga delar av den luftburna 40 kV-ledningen utredas i samråd med nätägare. Åtgärden kan särskilt vara aktuell vid planläggning av skolverksamhet eller annan känslig bebyggelse.
- Utbyggnad av fjärrvärmenät och industrikuster kan reducera utsläpp och behovet av fossila bränslen. Planering och placering av verksamheter bör beakta industrisynergier.
- Översiktlig plan över vilka områden som löper hög risk för försämrad luftkvalitet samt vilka reducerande åtgärder som kan implementeras.
- Inom området finns inga kända fornlämningar. Om dolda fornlämningar under mark påträffas vid markarbeten ska berört markarbete avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
- Ett biotopskyddat objekt är identifierat i området. Analysera behovet av en inventering av biotopskyddade objekt inom området. Eventuell dispens från det generella biotopskyddet i enlighet med 7 kapitlet 11 § miljöbalken kan komma att krävas beroende på behov av en åtgärd. Behov och omfattning av kompensatoriska åtgärder fastställs i biotopskyddsdispensen.
- Analys, bedömning och utformning gällande lokalisering och utformning av en ny trafikplats på E20.
- Analys, bedömning och utformning i ett tidigt skede för att optimera förutsättningarna för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik inom planområdet.
- Inom ramen för kommande arbete även analysera och utveckla ytor för rekreation, dagvattenhantering och naturvärden för hur dessa ska ges förutsättning att samverka och utgöra kvaliteter tillsammans med bebyggelse inom planområdet.
- Säkerställa att barns rättigheter uppfylls i kommande planering genom att bland annat göra en barnkonsekvensanalys.





VARA KOMMUN