

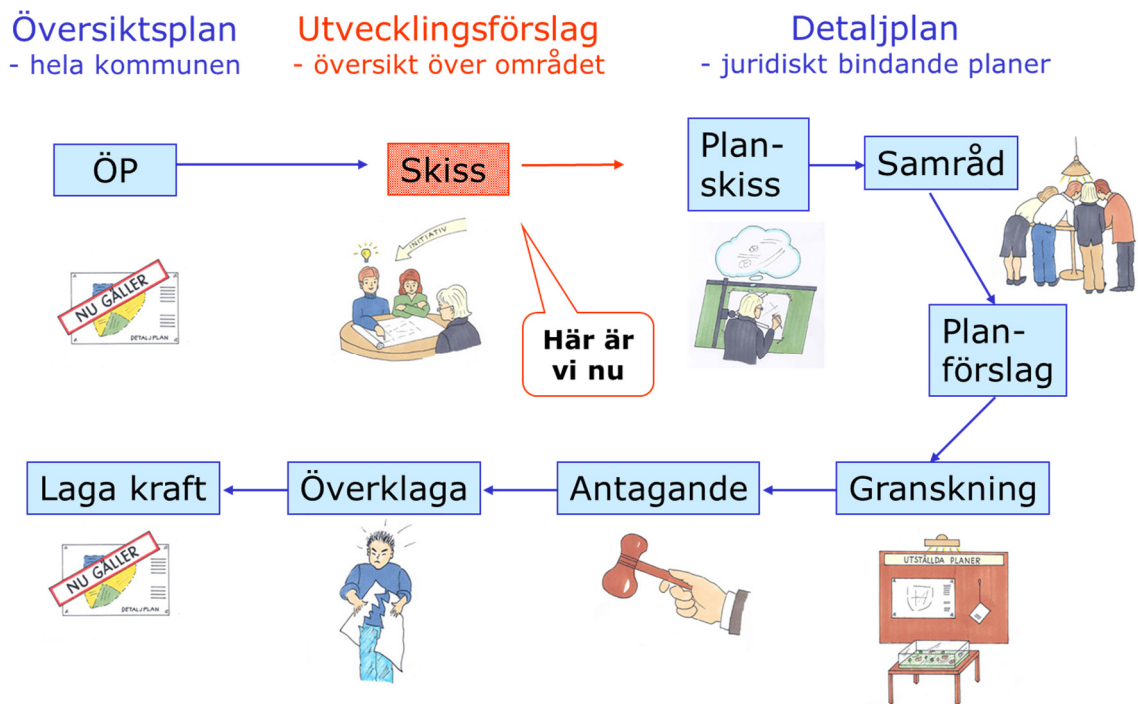
Utvecklingsförslag för

Varberga och Ekersvägen mellan motorvägsavfarten och Mellringe- rondellen.



Vad är ett utvecklingsförslag?

Markens användning och bebyggelsens utformning regleras genom så kallade detaljplaner. Innan man tar fram detaljplaner för ett kvarter eller för del av en stadsdel kan man behöva illustrera helheten i ett större geografisk område. Utvecklingsförslaget ska utgå från den övergripande planeringen i kommunens översiktsplan.



Innehåll

Vad är ett utvecklingsförslag?	1
Varberga och Ekersvägen – Introduktion och utgångspunkter	4
Fortsatt disposition av utvecklingsförslaget	5
Kommunens översiktsplan och Handlingsplanen för stadens byggande	6
Övergripande strategier och riktlinjer för fortsatt stadsplanering av Varberga och Ekersvägen	6
Strategi 1 – En sammanhängande stad	6
<i>Riktlinjer för strategi 1</i>	6
Strategi 2 – Diversifierad bostadsstruktur	7
<i>Riktlinjer för strategi 2</i>	7
Strategi 3 – Varbergas karaktär, struktur och skala bibehålls	8
<i>Riktlinjer för strategi 3</i>	8
Övriga samhällsplaneringsaspekter som ska beaktas.....	8
Fortsatt arbete och genomförande	9
<i>Idéskisser till grund för fortsatt arbete</i>	9
Utvecklingsförslag i karta.....	12

Varberga och Ekersvägen – Introduktion och utgångspunkter

Som en del i den expansionsperiod som Örebro kommun var inne i under 1950- och 60-talen tog planerna för Varberga form i Generalplaneförslaget från 1955. Markinköp påbörjades 1957 och ett vinnande förslag presenterades 1959. Stadsdelen, som började byggas 1962, skulle bli den då dittills största i Örebro. Färdigställandet tog 5 år men inflyttning pågick kontinuerligt från 1963. När stadsdelen stod klar markerade den stadens gräns i väst.

Med dagens dryga 3300 invånare är Varberga fortfarande en av de befolkningsmässigt största stadsdelarna på Väster och i Örebro som helhet. Även om stadsdelen fortfarande kan betraktas som en del stadens ytterkant har tillkomsten och utbyggnaden av stadsdelar som Mellringe, Björkhaga och Nyponlunden och grönområden som Varbergaskogen inneburit att stadsdelen idag är en mer naturlig och integrerad del i stadslandskapet. Avståndet till Stortorget från Varberga centrum är cirka 3 kilometer. Dock har de planeringsidéer, bland annat kring trafikdifferentiering, som karaktäriserar tiden för Varbergas tillkomst samt storskaligheten i omkringliggande väginfrastruktur (Ekersvägen och E18/20) lett till att stadsdelen delvis har svaga kopplingar till övriga staden.

Socioekonomiskt återspeglar Varberga det mönster som ofta återkommer i modernistiskt planerade stadsdelar som huvudsakligen eller enbart består av flerbostadshus upplåtna med hyresrätt, det vill säga i genomsnitt av lägre inkomster, utbildningsnivå och förvärvsgrad liksom av högre ohälsotal och högre andel med försörjningsstöd. Noterbart är dock inkomstökningar hos befolkningen under den senaste tioårsperioden som ligger över kommunsnittet.

Varberga är också en relativt svenskgles stadsdel jämfört med många andra stadsdelar. Andelen av befolkningen med svensk bakgrund är cirka 32 % jämfört med cirka 77 % för kommunen som helhet. Tendenserna i flyttningsmönstren till och från Varberga har varit tydliga över tid med negativa flyttnetton för personer med svensk bakgrund (de flyttar regelmässigt ut till andra stadsdelar) och positiva för de med utländsk bakgrund (flyttar huvudsakligen in till stadsdelen).

I tävlingsprogrammet för stadsdelen anvisades möjligheten till små- och radhusbebyggelse, men i det vinnande förslaget fanns endast flerbostadsbebyggelse. När stadsdelen stod klar var de 4700 nya invånarna därför fördelade på 1700 lägenheter i flerbostadshus, varav 70 % i 3-rumslägenheter. Flerbostadshusen bestod i huvudsak av trevåningshus med visst inslag av fyrvåningshus och hade ÖrebroBostäder som ensam ägare. Idag är antalet bostäder 1500 varav 45 % i trerumslägenheter. Andelen 1-2 ROK är 53 %, men endast 9 % av lägenhetsbeståndet utgörs av 4 ROK eller mer.

Liksom för det stora flertalet av de stadsdelar som växte fram för cirka 50 år sedan är fastighetsbeståndet i Varberga i behov av renovering. Parallellt med detta finns även idéer kring hur många av dessa stadsdelar kan förändras, så även med Varberga. Under 2012 togs en ny detaljplan fram för södra delen av stadsdelen,

som ett led i att möta det renoveringsbehov som förelåg och möjlighet att då se över och förnya stadsdelen. Till de stora, synbara förändringarna hör våningspåbyggnad på vissa bostadshus och ny radhusbebyggelse kring Varberga gård. Tidigare har stora insatser gjorts i stadsdelens grönstruktur och att göra Varbergaskogen till ett naturreservat. Under 2000-talet, i syfte att diversifiera ägarstrukturen i stadsdelen, såldes två gårdar till det Göteborgsbaserade bostadsföretaget Västerstaden. Parallellt pågår idag detaljplanearbete för en gatuförbindelse mellan Varberga och Oxhagen, liksom för Varberga centrum som står inför stora förändringar med bland annat en öppnare torgyta, galleria och höghus. Undantaget de nytilkomna radhusen, som har en hyrköpskonstruktion, kvarstår hyresrätten som den enda upplåtelseformen.

Stort renoverings- och förändringsarbete är därmed redan igång men ännu återstår vissa delar av stadsdelen. Till stor del handlar det om de delar av Varberga som är beläget väster om Varberga centrum. Vilka förändringar som är aktuella i denna del av Varberga hänger delvis ihop med hur den idag pågående upprustningen i södra delen av stadsdelen uppfattas av de bonde, fastighetsägaren och kommunen.

Norr om Varberga löper en av de Örebros stora trafikstråk, Ekersvägen, som också är den vägsträckning som trafikförsörjer Varberga med bil samt inte minst är en viktig entré in till staden. Liksom för Örebros övriga större trafikstråk har kommunen som ambition att omgestalta Ekersvägen. Eftersom Varbergagatan med tillhörande utrymmen för parkeringsplatser löper parallellt med Ekersvägen bör en omgestaltning av Ekersvägen samordnas med förändringar i Varberga för att åstadkomma en så pass effektiv markanvändning som möjligt. Ekersvägens väl tilltagna trafikrum fortsätter också norrut förbi Ica Eko fram till Mellringerondellen.

Hittills genomförda förändringar i Varberga har haft stöd i kommunens översiktsplan men för att se över och ta fram en helhetsbild för kommande förändringar i Varberga och för Ekersvägen har kommunen beslutat att ta fram ett utvecklingsförslag som ytterligare stöd inför kommande detaljplanering. Strategierna i översiktsplanen som är viktiga att beakta i förändringen av Varberga, exempelvis vad gäller förtätning och blandning, har nyligen konkretiserats i Handlingsplan för stadens byggande. Kommande förändringar i Varberga och längs med Ekersvägen måste vägas mot de mål och rekommendationer som finns i denna handlingsplan.

Fortsatt disposition av utvecklingsförslaget

Utvecklingsförslaget kommer efter denna inledning att fokusera på de övergripande strategier och riktlinjer som kommunen ser som viktiga att beakta i den fortsatta samhälls- och stadsplaneringen av Varberga och Ekersvägen. Därefter presenteras tre idéskisser för hur Ekersvägen skulle kunna förändras och nya byggrätter placeras. Dessa ska enbart betraktas som diskussionsunderlag för det fortsatta planeringsarbetet och inte som färdiga koncept.

Kommunens översiktsplan och Handlingsplanen för stadens byggande

Utveckling av Varberga och Ekersvägen mellan motorvägsavfarten och Mellringerondellen ska förhålla sig till aktuella ställningstaganden i kommunens översiktsplan samt de strategier och principer för bebyggelseutveckling som finns beskrivna i kommunens Handlingsplan för stadens byggande. Särskilt kapitlen 2, 4, 5 och 7 i handlingsplanen är viktiga att förhålla sig till.

Övergripande strategier och riktlinjer för fortsatt stadsplanering av Varberga och Ekersvägen

Nedan presenteras tre övergripande strategier som bör styra den fortsatta stadsplaneringen för aktuellt område. Dessa konkretiseras genom ett antal riktlinjer.

Strategi 1 – En sammanhängande stad

Strategi 1 innebär att Varberga och angränsande stadsdelar fysiskt och upplevelsemässigt ska knytas närmare varandra för att bidra till en mer sammanhängande stad.

Riktlinjer för strategi 1

- i. En omdisponering av vägrummen mellan Varberga och Nya Hjärsta ska frigöra exploateringsytor för ny, kompletterande bostadsbebyggelse som stärker de fysiska sambanden mellan stadsdelarna. Befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas.
- ii. Där det är möjligt tas Varbergagatan bort där den löper parallellt med Ekersvägen alternativt att Ekersvägen får ny sträckning på nuvarande sträckning av Varbergagatan.
- iii. Ekersvägen smalnas av i stråket mellan motorvägsavfarten och Mellringerondellen genom att en fil i vardera riktningen tas bort och därmed att dess (upplevda och faktiska) barriärverkan minskas.
- iv. Varbergas säckgator får direkta utfarter på Ekersvägen.
- v. Varbergagatan förlängs till Oxhagen (i enligt med pågående detaljplanearbete).
- vi. Området mellan Varberga och Oxhagen kompletteras med bostäder och plats för förskola som stärker kopplingen mellan stadsdelarna.
- vii. Gröna kopplingar mellan Varberga och Nya Hjärsta stärks, exempelvis vid Wallerska parken och Varbergaskogen, genom att dessa delar inte bebyggs och att ”gröna” siktlinjer över Ekersvägen bibehålls/stärks.

- viii. Nya utfartsvägar/förlängningar av befintliga gator i Nya Hjärsta bidrar till en sammankoppling med Varberga. I detaljplan prövas möjligheten att förlänga Spannmålgatan ut till Ekersvägen.
- ix. Mellan Nya Hjärsta och Mellringe skapas byggrätter för bostadsändamål, huvudsakligen vid Ica Eko som därmed stärks som ett lokalt centra. Befintliga verksamheter ges möjlighet att utvecklas.
- x. Grönt stråk längs med Blåbärsvägen och Västra Ringleden ska beaktas vid fortsatt planering av platser kring Mellringerondellen.

Strategi 2 – Diversifierad bostadsstruktur

Strategi 2 innebär att ny kompletterande bostadsbebyggelse eller förändringar av befintliga byggrätter ska bidra till en mer diversifierad bostadsstruktur med avseende på hustyp, bostadsstorlek och upplåtelseform så att möjligheten till kvarboende och lokal bostadskarriär samt inflyttning/återflyttning från andra delar av staden ska vara naturligt.

Riktlinjer för strategi 2

- i. Den ursprungliga idén i tävlingsprogrammet för Varbergas tillkomst (under 1950-/60-talet), som gärna såg inslag av *”radhus eller liknande former av tätare egnahemsbebyggelse”* (Egerö, sid 159), och som har realiserats i liten skala på senare tid med ett radhuskvarter, bör finnas med som en naturlig del i den fortsatta utvecklingen av stadsdelen då den hustypen bidrar både till upplevelsemässig som bostadsstrukturell variation.
- ii. Konceptet med att bygga på befintliga huskroppar med en våning och därmed bidra till att skapa större lägenheter med för stadsdelen unika karaktärsdrag som takterrasser, utsikter över takåsarna och Varbergaskogen samt stora ljusinsläpp, bör fortsätta även i norra delen av Varberga (från Varberga centrum och norrut).
- iii. Ny bebyggelse som därutöver bidrar till att komplettera bostadsbeståndet i Varberga och intilliggande stadsdelar lokaliseras huvudsakligen:
 - a) mellan Oxhagen och Varberga tillsammans med förskola,
 - b) intill Ica Eko,
 - c) mellan Nya Hjärsta och Varberga
- iv. Övrig infill, i form av komplettering med tät småhusbebyggelse eller bebyggelse (i befintliga eller nya byggrätter) som är anpassade till Varbergas höjdskala och kvartersstruktur samt som bidrar till att stadsdelen får en mer blandad bostadsstruktur är tänkbara alternativ till de möjligheterna som beskrivs i riktlinjerna i-iii.
- v. Småhus- och flerbostadsbebyggelse kan blandas på kvartersnivå endast om de gestaltas med stor hänsyn tagen till de olika hustypernas förutsättningar och behov så att de tillsammans bildar en fungerande helhet för de boende, exempelvis vad gäller uteplatser, insyn och ljusförhållanden.

Strategi 3 – Varbergas karaktär, struktur och skala bibehålls

Strategi 3 innebär att Varbergas karaktär, struktur och skala bibehålls på övergripande nivå, men kan utvecklas, om så är nödvändigt, och behöver i så fall förhålla sig till de riktlinjer som beskrivs nedan.

Riktlinjer för strategi 3

- i. Infill i Varbergas befintliga struktur sker på ett varsamt sätt, såsom de nyligen uppförda radhusen. För att säkerställa varsamhet bör gestaltungsprinciperna efterlikna de som finns formulerade i detaljplan för södra Varberga (sid 9).
- ii. Varbergas humana höjdskala beaktas. En komplettering med betydande högre höjdskala kan förändra Varbergas karaktär i det avseendet och inverka negativt på helhetsuppfattningen av stadsdelen (jfr ställningstagande i FÖP Vivalla).
- iii. Infill i Varberga bör hålla sig inom en höjdskala mellan 2-5 våningar, förutom i området kring centrum där en högre höjdskala kan tillåtas för att markera stadsdelens och närområdets centrum.
- iv. Strukturella förändringar, såsom skett i södra delen av Varberga med radhus med egna infartsvägar och förlängningar av vissa gator, kan ske fortsatt i utvecklingen av stadsdelen, dock förblir den gröna, bilfria delen av stadsdelen som vetter mot Varbergaskogen intakt och byggnadsfri.
- v. Ny bebyggelse i lägen mellan Varberga och Nya Hjärsta respektive mellan Oxhagen och Varberga kan bryta av och anknyta till intilliggande befintliga bebyggelse på ett friare sätt i förhållande till Varbergas befintliga karaktär, struktur och skala, och kan i enskilda delar där så är motiverat utifrån den specifika platsen, tillåtas vara högre än 5 våningar.
- vi. Grönt stråk mellan Markbacken/Trängen och Varbergaskogen/-parken beaktas vid komplettering med bostäder och förskola genom kompensationsåtgärder som utvecklar det gröna.

Övriga samhällsplaneringsaspekter som ska beaktas

- Även om behovet av platser i förskolan idag är tillgodosett förutsätter en utbyggnad med fler bostäder i området och i närområdet inom samma anvisningsområde (exempelvis i Heden, Mellringe och Nyponlunden) på sikt fler förskoleavdelningar. Nuvarande lokaler för förskolor behålls därför och nya tillskapas på andra lämpliga platser i området.
- Ny bostadsbebyggelse mellan Varberga och Oxhagen ska också innehålla möjlighet till byggnation av ny förskola.

- Ett avsmalnat gaturum längs Ekersvägens sträckning ska fortsättningsvis rymma bilfiler inklusive svängfält, trafikering med BRT, gång- och cykelvägar/överfarter, träd och dagvattenhantering, samt vara utformat med hänsyn tagen till framtida trafikeringsbehov.
- Ekersvägens omvandling finansieras i hög utsträckning genom tillskapade av nya byggrätter i området (se strategi 2 ovan).
- En omgestaltning av Ekersvägen måste fortsatt återspegla dess betydelse som viktig infartsgata till staden. Det betyder att den ska ha både en funktionell och vacker utformning.

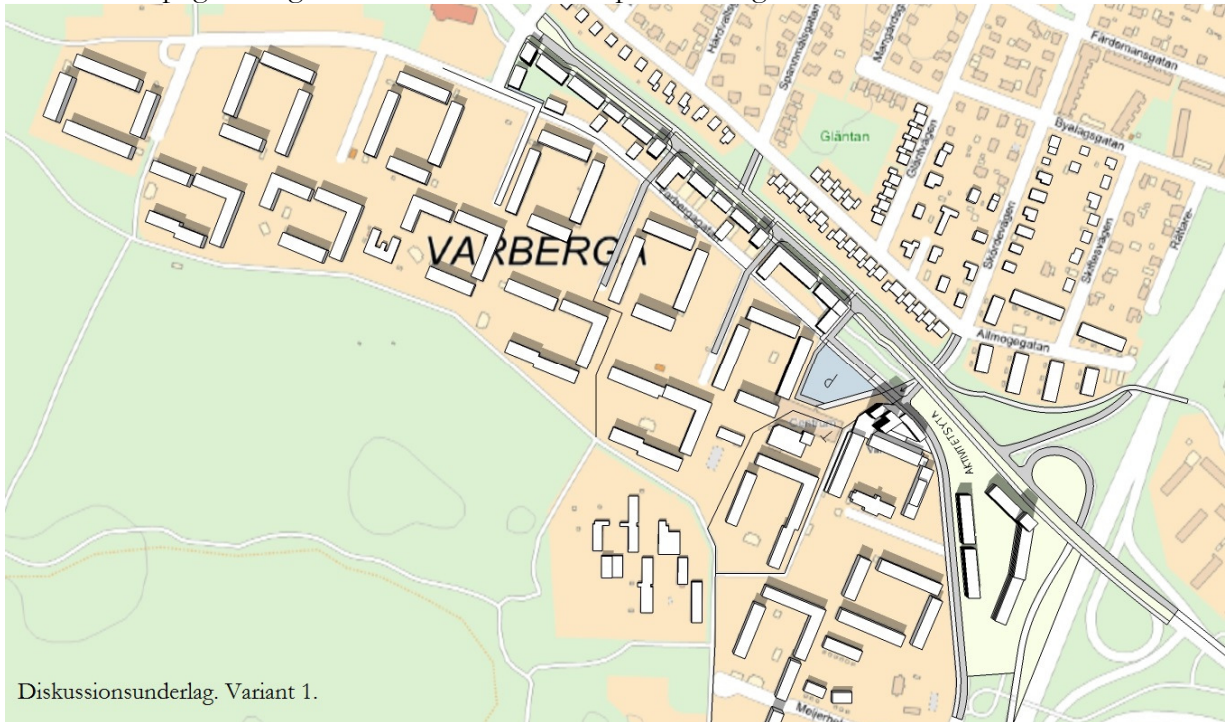
Fortsatt arbete och genomförande

- Utvecklingsförslagets inriktning säkerställs primärt i två detaljplaner (se tänkbara planområdesgränser markerade i karta):
 - a. Detaljplan för Varberga och Ekersvägen mellan Varberga centrum och Wallerska parken.
 - b. Detaljplan för Ekersvägen och omkringliggande exploateringsytor mellan Wallerska parken och Mellringerondellen.
- Bostäder och förskola mellan Varberga och Oxhagen säkerställs genom att utöka planområdet för pågående detaljplan för vägöppning mellan berörda stadsdelar (c i kartan).
- Som underlag för Ekersvägens omgestaltning färdigställs påbörjad trafik- och skissutredning.
- En grov kostnadskalkyl behöver tas fram för Ekersvägens omgestaltning som sedan kan stämmas av mot möjliga intäkter via tillskapade byggrätter i området.

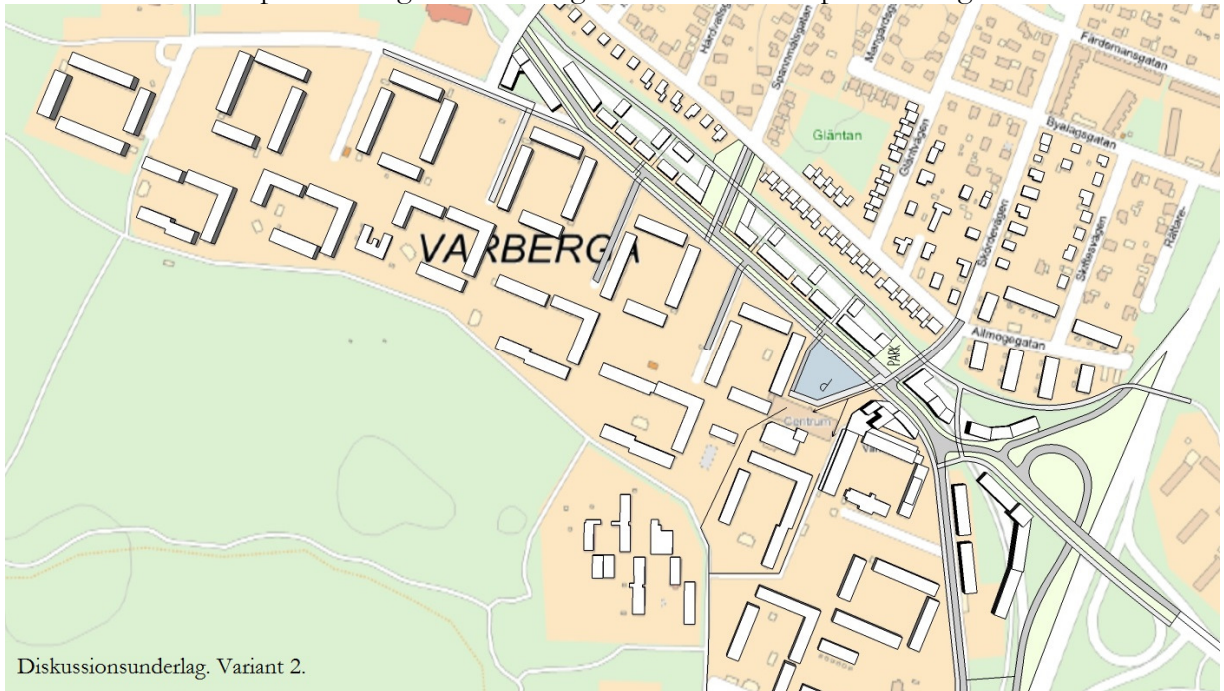
Idéskisser till grund för fortsatt arbete

Området mellan Varberga, Mellringe och Nya Hjärsta kan med utgångspunkt i detta utvecklingsförslag komma att få en betydande förändrad gestaltning och utformning och det blir viktigt att analysera tänkbara förändringar, dels utifrån hur man som boende i berörda stadsdelar upplever en miljö med omgestaltad Ekersväg och en tätare, möjligen mer stadsmässig, bebyggelse, dels utifrån hur respektive berörd stadsdel upplevs och hur de hänger ihop med varandra i sin helhet.

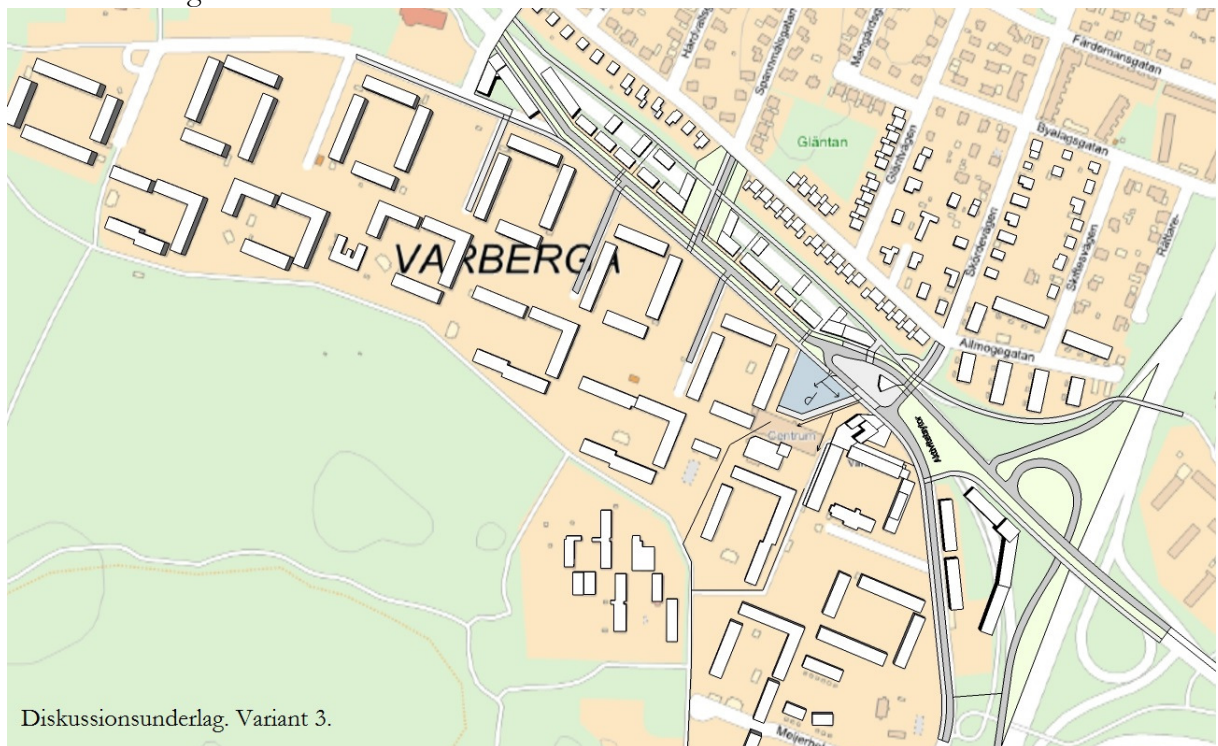
Variant 1. Ekersvägen smalnas av i befintlig sträckning. Varbergagatan tas bort där så är lämpligt. Säckgator med direkta utfarter på Ekersvägen.



Variant 2. Ekersvägen får ny sträckning där Varbergagatan idag löper. Säckgator med direkta utfarter på Ekersvägen. Skördevägen får direkt utfart på Ekersvägen



Variant 3. Ekersvägen får ny sträckning där Varbergagatan idag löper. Säckgator med direkta utfarter på Ekersvägen. Skördevägen fortsätter i befintlig tunnel under Ekersvägen.



Utvecklingsförslag i karta

