



**VARBERGS
KOMMUN**



Lokaliseringsstudie

Verksamhetsområde, Varberg Nord, Varbergs kommun

Upprättad 2023-09-01

Sammanfattning

Varbergs attraktivitet och geografiska läge skapar förutsättningar för en god livskvalitet och gör att många vill flytta hit. Varbergs kommun tar ansvar för att hela kommunen ska växa, på ett målmedvetet och planerat sätt och med social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i fokus. Genom att växa skapar vi förutsättningar för ett hållbart samhälle, ett intressantare, mer inspirerande och attraktivt Varberg, för invånare, företagare och besökare.

En stark tillväxt över lång tid innebär utmaningar. En sådan utmaning är att låta staden växa hållbart och utan att ta värdefull jordbruksmark i anspråk - då stora delar av Varbergs kommun består av jordbruksmark, och både staden och kommunens orter omgärdas av jordbruksmark.

I Varbergs kommun är det både längs med kustremsan och på landsbygden inåt landet attraktivt att vara verksam i. Kommunens attraktivitet för näringslivet och större företag hotas att försvagas om inte behovet av mark för verksamheter kan tillgodoses i nära anslutning till andra verksamheter och bra infrastruktur såsom knytpunkter, även på landsbygden.

Gällande fördjupad översiktsplan anges det aktuella området som verksamhetsmark för bl.a. utvidgning av verksamheter. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för utvidgning är det viktigt att fokusera på att utvidgningen sker på ett så hållbart sätt som möjligt och minskar påverkan av naturvärden, transporter och andra negativa effekter såsom buller mm. på allmänheten. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig verksamhet snarare än i form av nya exploateringsområden. Ny exploatering bör vidare lokaliseras till mark som inte ingår i ett större sammanhang av brukade marker samt i anslutning till befintlig infrastruktur.

Marken ligger i anslutning till befintliga verksamheter som klassas som ett stort samhällsintresse, både lokalt och nationellt. Utveckling av verksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs näringsliv. Dess placering i anslutning till befintliga verksamheter och stor motorled minskar behovet av transporter och utsläpp. Behovet kan därmed inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Verksamheternas samhällsintresse genom att skapa arbetstillfällen samt dess positiva bidrag till välfärden överväger därmed de negativa effekterna av förlust av jordbruksmarken.

Innehåll

.....	1
Sammanfattning	2
Innehåll.....	3
Bakgrund	4
Syfte	4
Förutsättningar.....	5
Nationella riktlinjer.....	5
Miljökvalitetsmål	5
Miljöbalken	5
Brukingsvärd jordbruksmark	6
Väsentligt samhällsintresse.....	6
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	6
Exploatering av jordbruksmark.....	7
Brukingsvärd jordbruksmark	7
Väsentligt samhällsintresse.....	7
Alternativ lokalisering.....	8
Slutlig bedömning.....	8

Framsida

Foto från ortofoto: Varbergs kommun

Bakgrund

Varbergs attraktivitet och geografiska läge skapar förutsättningar för en god livskvalitet och gör att många vill flytta hit. Varbergs kommun tar ansvar för att hela kommunen ska växa, på ett målmedvetet och planerat sätt och med social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i fokus. Genom att växa skapar vi förutsättningar för ett hållbart samhälle, ett intressantare, mer inspirerande och attraktivt Varberg, för invånare, företagare och besökare.

En stark tillväxt över lång tid innebär utmaningar. En sådan utmaning är att låta staden växa hållbart och utan att ta värdefull jordbruksmark i anspråk - då stora delar av Varbergs kommun består av jordbruksmark, och både staden och kommunens orter omgärdas av jordbruksmark. Kommunens attraktivitet för näringslivet och större företag hotas att försvagas om inte behovet av mark för verksamheter kan tillgodoses i nära anslutning till andra verksamheter och bra infrastruktur såsom knutpunkter, även på landsbygden. Stora delar av marken består av jordbruksmark vilket föranlett att denna mark kommit i fråga.

Varbergs kommun har tre pågående detaljplaner vara av två för utökning av verksamhetsområdet Varberg Nord. Den norra entrén till Varberg ligger 7 km från stadskärnan och är en av motorvägsavfarterna i kommunen.

Till störst del är mark väster om E6 utpekad för verksamhetsutveckling vid Varberg Nord, på båda sidor om väg 41 söder om verksamhetsområdet och ett litet område norr om verksamhetsområdet. Ett område är beläget öster om E6 vilket skiljer sig från befintligt verksamhetsområde. Norr om verksamhetsområdet finns kulturmiljölanskap för jordbruk och väster om natur och rekreationsområdet Fågeldammen. Öster om motorvägen finns stadsbyn Tofta och naturområdena Tofta-ås och Skanebjär.

Syftet med detaljplanerna är att utveckla verksamhetsmark i anslutning till norra infarten till Varberg.

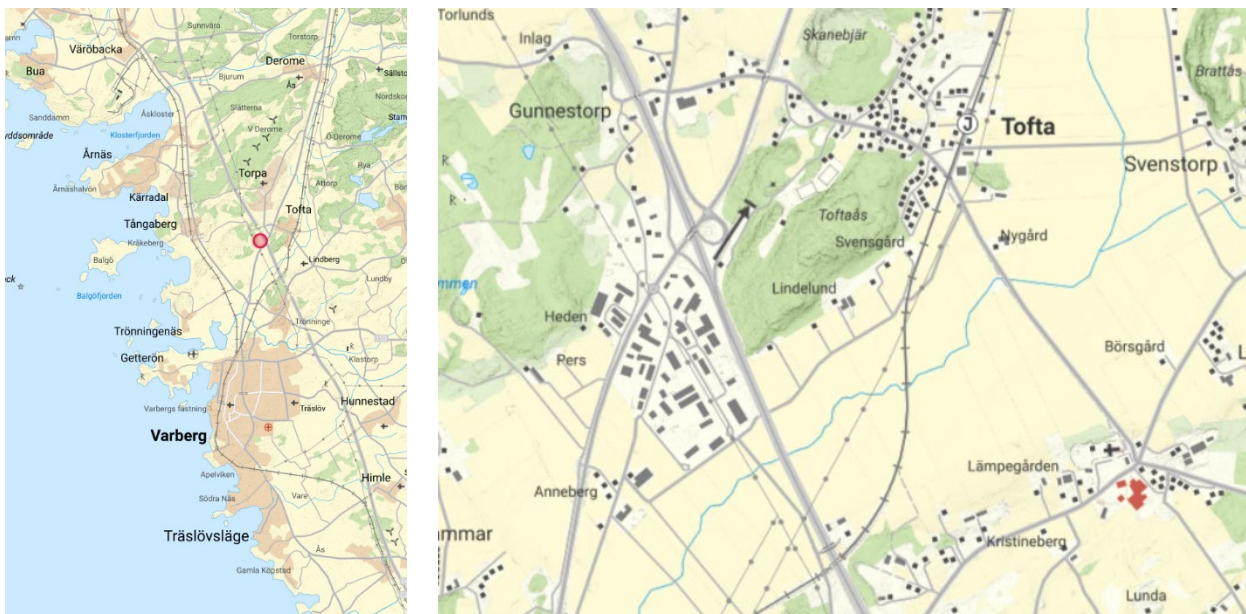


Bild. Översiktskarta och karta över verksamhetsområdet Varberg Nord i förhållande till omgivande jordbruksmark.

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att visa att planläggningen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 4 § i miljöbalken och visa på de förutsättningar som ingått i bedömningen.

Förutsättningar

Nationella riktlinjer

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen.

Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen.

Hänsyn ska även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Följande står i 3. kapitel i miljöbalken om hushållning med mark och vatten:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” vilket är direkt kopplat till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är:

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

Miljöbalken

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord-och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunen skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljöbalken. Kommunerna

ska således utreda alternativa lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där de ansåg sig tvungna att exploatera brukningsvärd jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmark är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Jordbruksmarken är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Exploatering innebär oftast en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett om och hur den brukas, är brukningsvärd i lagens mening.

Det gjordes en nationell klassificering under 1970-talet vilken var kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har aktuell mark inom området klass 5-6 på en tiogradig skala. Då klassningen är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många sett har förändrats sedan dess. I stället är det lämpligare att föra ett resonemang kring markens värde för jordbruket.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste åtgärden vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. För att underlätta en värdering bör den tänkta förändringen beskrivas i förhållande till intressets omfattning, det vill säga en specifikation av på vilken nivå man har nytta av den planerade förändringen i markanvändningen. Det övergripande syftet är att utröna om jordbruksmarken i sig utgör ett överordnat intresse gentemot andra intressen, eller inte.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) anges att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering. Översiktsplanen har vägt intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder och anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

I underlag för aktualitetsprövning av Varbergs kommuns översiktsplan 2017-11-22 lyfts vikten av kommunens jordbruksmark fram ytterligare:

”Jordbruksmarkens betydelse för kommunens livsmedelsförsörjning blir en alltmer angelägen fråga i samhällsplaneringen. Kommunens inriktning är att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, men att tätortsutveckling i vissa fall kan väga tyngre än jordbruksintresset.”

I översiktsplanen pekas nya verksamhetsområden ut vid E6:ans trafikplatser Värö (Sunnvåra), Varberg Nord samt vid rastplats Himle/Björkäng. Dessa områden är reserverade för störande samt transportintensiva verksamheter. Övriga verksamhetsområden finns vid Holmagärde och Gamla köpstad. Samtliga utbyggnadsområden för etablering av verksamheter som anges i översiktsplanen utgör jord- och skogsbruksmark. Endast Holmagärde verksamhetsområde är helt detaljplanelagt och utbyggnad har påbörjats. Samtliga områden är delvis bebyggda med verksamheter men inte fullt ut detaljplanelagda.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för stadsområdet, som är antagen av kommunfullmäktige 2010-06-15, pekas verksamhetsområdet Varberg nord ut som ett befintligt samt framtida utvecklingsområde för verksamheter på västra och östra sidan om motorvägen.

Exploatering av jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmarken inom Varberg nord bedöms vara brukningsvärd. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet. Den mark som angränsar till verksamhetsområdet är både brukningsvärd och av stort intresse för väsentligt samhällsintresse av verksamhetsmark. I den fördjupade översiktsplanen har den brukningsvärda mark som finns i Munkåns dalgång och norr om Åttabro pekats ut för att bevaras som jordbruksmark.

Väsentligt samhällsintresse

Tillskapande av ny verksamhetsmark bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse, då det är en förutsättning för att företag ska kunna etableras och utvecklas inom kommunen.

För att kommunal och kommersiell service ska kunna bibehållas och utvecklas på landsbygden behöver landsbygden också kunna erbjuda attraktiva arbetstillfällen och möjlighet till utveckling.

Att få till bebyggelse intill viktiga knutpunkter i infrastrukturen bedöms vara ett skäl till att behöva ta jordbruksmark i anspråk. Ianspråktagandet innebär utnyttjande av befintlig infrastruktur och på så sätt hushållning av befintliga resurser. Ianspråktaganden som föreslagna exploatering innebär bedöms vara av nytta för hela kommunen, då det innebär etableringar intill en av kommunens viktigaste infrastruktur. Verksamhetsutveckling kräver även stora ytor och ett läge utanför sammanhållen bebyggelse för att olägenhet från störningar ska begränsas.

Behovet av motsvarande sammanhängande mängd verksamhetsmark kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Alternativ lokalisering

Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande förutsättning för att kunna förverkliga översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen och i förlängningen att stärka kommunen. Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av verksamheter vägts. Varbergs kommun äger en begränsad del av den verksamhetsmark som finns angiven i översiktsplanen. Möjligheterna till utbyggnad är därmed begränsade. Utbyggnaden inom Varberg nord står för en möjlighet att utveckla ett sammanhängande verksamhetsmark, där kommunen äger majoriteten av marken.

Då kommunen och Varbergs tätort består av stora delar jordbruksmark är ianspråktagande av en viss andel jordbruksmark oundvikligt för att möta behoven som följer av kommunens utveckling. För att jämföra alternativa lokaliseringar har områden i anslutning till verksamhetsmarken markerats i färg och förklaras nedan.

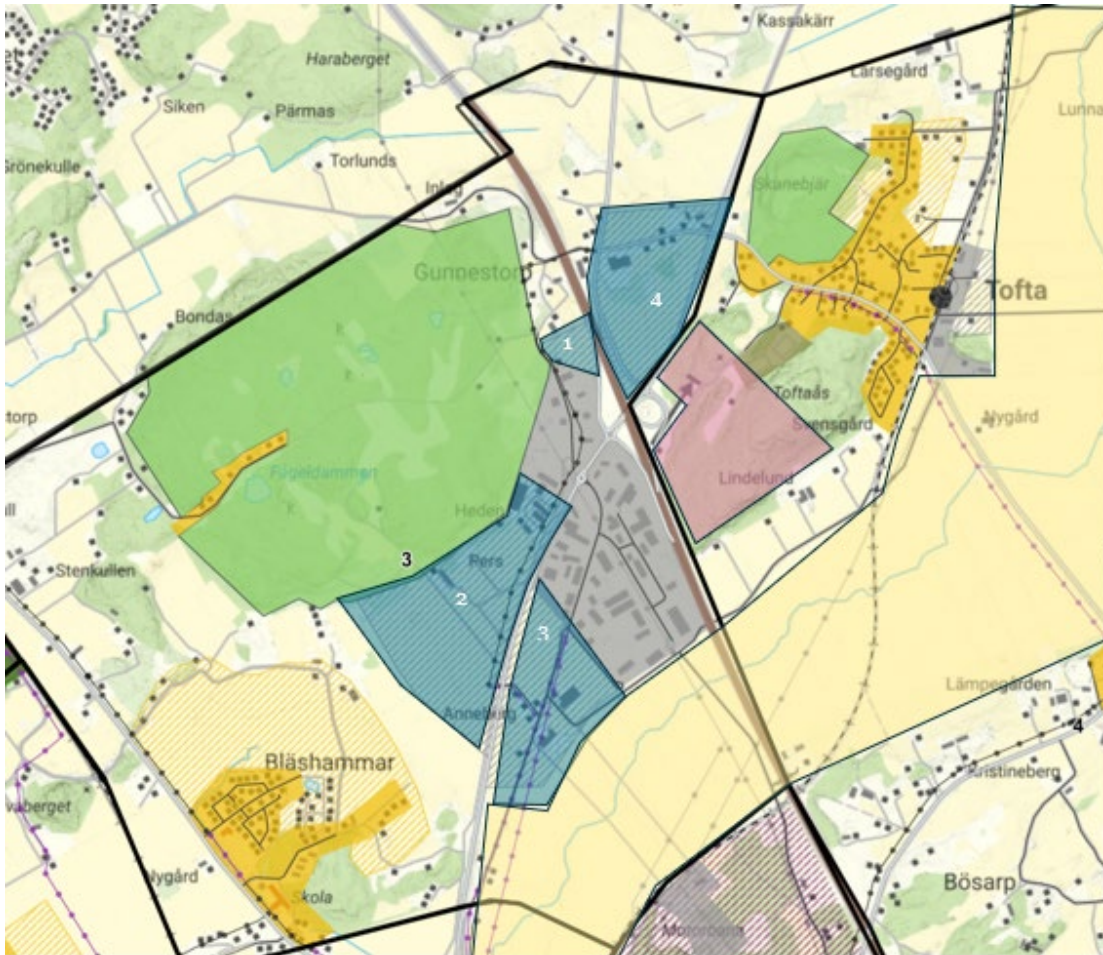


Bild: Geografisk utpekade områden för ianspråktagande av jordbruksmark.

Områden markerat i blått

Utpekad mark för utveckling av verksamheter i anslutning till befintligt verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen för staden. Behovet av motsvarande sammanhängande verksamhetsmark kan inte tillgodoses på annan plats norr om Varberg ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. I anslutning till avfart från E6 vid Åttabro kan fortsatt småskalig utveckling av verksamheter ske. Blå områden bedöms tillgodose det väsentliga samhällsintresset för verksamhetsutveckling i Varberg nord.

Områden markerat i gult

Jordbruksmarkerna i Munkåns dalgång och norr om Åttabro ska bestå. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostäder bör inte medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning.

Områden markerat i grönt

Naturområden som bör bevaras utifrån viktiga tätortsnära natur- och friluftsområden Ingen ny bebyggelse får tillkomma i Skanebjär och Fågeldammen.

Områden markerat i rosa

Skogsmark som idag består av skjutbana och idrottsplats för Tofta samt att det finns fornlämningar. Denna skog utgör ett naturligt störningsskydd mellan Tofta och verksamhetsområden och motorvägen. Läget kräver ny avfart från motorvägen för att uppfylla samma tillgänglighet som den västra sidan av motorvägen. Marken bedöms minst lämplig i jämförelse med redovisade alternativ.

Helhet

Mest lämpligt med minst påverkan på infrastruktur bedöms blå områden 1, 2 och 3. Det fjärde området kräver infrastrukturell utbyggnad.

I valet av placering av verksamhetsområde är den geografiska placeringen i anslutning till befintliga verksamheter och bra infrastruktur avgörande, både ur ett ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Att möjliggöra en placering i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde innebär också att annan jordbruksmark eller skogsmark kan bevaras, vilket sannolikt hade påverkat andra intressen och större naturvärden. Placering i direkt anslutning till befintliga verksamheter är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv, då det minimerar antalet transporter och därmed fordonsutsläpp och tung trafik på allmänna vägar.

Omgivningen runt det aktuella Varberg Nord består av jordbruks- och skogsmark. Dessa omgivande markområden bedöms relativt likvärdiga. Alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas.

Slutlig bedömning

Det planerade verksamhetsområdet ligger som helhet inom jordbruksmark av klass 5-6. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella marken utgörs av jordbruksmark som är brukningsvärd.

Gällande fördjupad översiktsplan anges det aktuella området som verksamhetsmark för bland annat utvidgning av verksamheter. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för utvidgning är det viktigt att fokusera på att utvidgningen sker på ett så hållbart sätt som möjligt och minskar påverkan av naturvärden, transporter och andra negativa effekter såsom buller mm. på allmänheten. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig verksamhet snarare än i form av nya exploateringsområden. Ny exploatering bör vidare lokaliseras till mark som inte ingår i ett större sammanhang av brukade marker samt i anslutning till befintlig infrastruktur.

Marken ligger i anslutning till befintliga verksamheter som klassas som ett stort samhällsintresse, både lokalt och nationellt. Utveckling av verksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs näringsliv. Dess placering i anslutning till befintliga verksamheter och stor motorled minskar behovet av transporter och utsläpp. Behovet kan därmed inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Verksamheternas samhällsintresse genom att skapa arbetstillfällen samt dess positiva bidrag till välfärden överväger därmed de negativa effekterna av förlust av jordbruksmarken.