



Varbergs
kommun

Lokaliseringsstudie del av Göingegården 1:13, etapp 1



2022-07-05

Innehållsförteckning

Bakgrund	3
Syfte	3
Förutsättningar	4
Nationella riktlinjer	4
Miljökvalitetsmål	4
Miljöbalken	4
Brukningsvärd jordbruksmark	4
Väsentligt samhällsintresse	5
Kommunala riktlinjer	5
Planprogram	5
Översiktsplan	6
Alternativvalsstudie	7
Slutlig bedömning	8
Brukningsvärd jordbruksmark	8
Väsentligt samhällsintresse	8
Alternativ lokalisering	9

Bakgrund

Varbergs kommun har en vision om att vara Västkustens kreativa mittpunkt. Det innebär att kommunen bejakar nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen skapar förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö. En fantastisk livsmiljö handlar bland annat om att kunna erbjuda bostäder i olika former i attraktiva miljöer.

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.

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 skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

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

4 § 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.

Syfte

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringsutredning görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering. En sådan utredning bör kunna svara på följande frågor:

- Är marken jordbruksmark?
- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att visa att detaljplaneläggningen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

Varbergs kommun avser att upprätta en detaljplan för Göingegården 1:13 etapp 1, belägen på vad som idag är jordbruksmark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsutveckling med tillhörande offentlig service. En byggnation i detta läge medger en fortsatt stadsutbyggnad av Varberg mellan det befintliga bostadsområdet Göingegården och Trönninge, och knyter på så sätt samman staden med Trönninge.

Planområdet är utpekad som randzon till Varbergs tätort i den kommuntäckande översiktsplanen från 2010. Inom den fördjupade översiktsplanen för stadsområdet, antagen

vid samma tillfälle, är marken utpekad som föreslagen blandad bebyggelse. Området omfattas även av planprogrammet för Södra Trönninge.

Förutsättningar

Nationella riktlinjer

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 Miljöbalken kap 3 §1 skall mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ 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 tillfredställande 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 skall 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 i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär 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 på en tiogradig skala. Då klassningen är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många ställen har förändrats sedan dess. Istället är det lämpligare att föra ett resonemang kring markens värde för jordbruket.

Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet. Omgivande marker har lite högre klassning dvs. klass 6. Arealen är begränsad och bedöms inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett "rikt odlingslandskap".

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånden med tillhörande offentlig service är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till (SFS 2000:1383). Markens användning och beskaffenhet skall ställas i förhållande till miljöbalkens (SFS 1998:808) mål. Bostadsförsörjningen, är ett väsentligt samhällsintresse, där varje kommun enligt lag (2000:1383) ska ta fram riktlinjer för att på längre sikt kunna planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Varbergs kommun har en *Bostadsförsörjningsstrategi* (antagen av KF 2021-09-14) samt en *Utbyggnadsplan för bostäder* (antagen av KS 2019-04-30) där det lyfts fram att Göingegården i planprogram har pekats ut för minst 900 nya bostäder och därmed är en viktig del i kommunens bostadsförsörjning.

Kommunala riktlinjer

Varbergs kommun har tagit fram styrdokument som är gällande för kommunen där södra Trönninges utveckling ingår specifikt. Dessa kommunala styrdokument - som utöver *Bostadsförsörjningsstrategi* och *Utbyggnadsplan för bostäder*, är *Översiktsplan (ÖP)* och *Fördjupad översiktsplan över Stadsområdet (FÖP Stadsområdet)*, men även *Planprogram för Södra Trönninge* - är demokratiskt förankrade i Varbergs kommun. Dokumenten skall vara vägledande i de kommunala beslut som fattas.

Planprogram

Aktuellt planområde omfattas *Program för Södra Trönninge, del av Göingegården 1:13 m.fl.*, godkänt av kommunfullmäktige 2017-12-19.

Programområdet för Södra Trönninge föreslår minst 900 bostäder samt offentlig service och rekreativa miljöer. Även förslag på infrastruktur i form av vägar, gång- och cykelbanor, el, fiber samt dagvattendammar föreslås för området som helhet.

Trönninge har idag ett relativt homogent bostadsutbud, och det kan med fördel kompletteras med andra boendeformer och storlekar. En tillkommande bebyggelse bidrar till ett mer varierat bostadsutbud och därmed till större möjligheter för olika typer av boende i Trönninge. Tillgång till mindre lägenheter skapar förutsättningar för ungdomar och äldre att bo kvar i samhället.

En tillkommande bebyggelse i området ökar underlaget för service. Inom programområdet behöver service i form av äldreboende, förskola, gruppboende, vårdcentral, och trygghetsboende för äldre samt möteslokal för ungdomar tillgodoses.

Himleåns natur- och rekreationsområde är en stor tillgång i programområdet och föreslås vara en central del av exploateringen södra Trönninge. Detta område föreslås bevaras och utvecklas som ett natur- och rekreationsområde. Öppen hantering av dagvatten ska ses som en tillgång i området och tillsammans med gröna stråk genom området vara en betydande del av gestaltningen.

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.

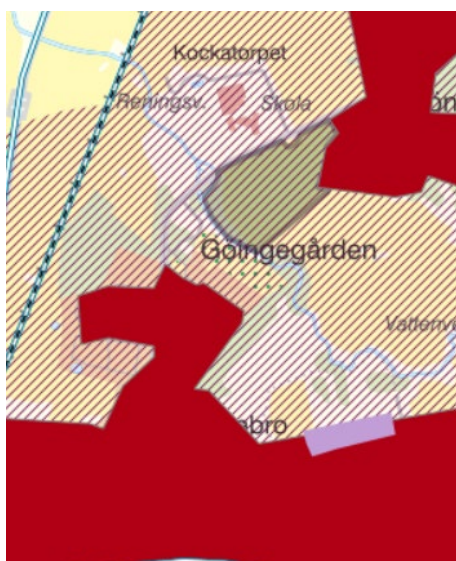
I *Underlag för aktualitetsprövning av Varbergs kommuns översiktsplan 2017-11-22* lyfts vikten av kommunens jordbruksmark fram ytterligare:

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.

En *Förtätningstrategi* för hur staden på bästa sätt kan växa genom förtätning, för att undvika framtida exploatering på jordbruksmark, antogs av KS i december 2017. Strategin syftar till att skapa en tät och sammanhållen stad, minska behovet av transporter samt undvika att värdefull jordbruksmark tas i anspråk.

I ÖP pekas det aktuella området ut som *randzon* till Varbergs tätort. Följande går att läsa om det i ÖP:

Större utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden samt service ska i första hand ske i staden och serviceorterna. Mer detaljerade riktlinjer för prövning och lokalisering av ny bebyggelse finns i fördjupade översiktsplaner för respektive ort eller område. Eftersom det finns tillgång till service och god kollektivtrafik i staden och i serviceorterna är förutsättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse goda. I närheten av staden och serviceorterna finns ett bebyggelsetryck. Syftet med zonen är att hushålla med mark och undvika spridd bebyggelse som kan försvåra en möjlig framtida tätortsutveckling. För att säkerställa en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning och för att beakta viktiga allmänna intressen (naturområden m.m.) i närheten av staden och serviceorterna ska ny bebyggelse inom randzonen prövas mycket restriktivt och föregås av detaljplaneläggning.



■ Stad och serviceort ■ Randzon

Utdrag ur plankarta från ÖP. Aktuellt detaljplaneområdet markerat i ljusgrönt.

Stora delar av det aktuella planområdet finns utpekade som Förändrad markanvändning - föreslagen blandad bebyggelse i *Fördjupad översiktsplanen för stadsområdet* (FÖP) antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2010. Föreslagen blandad bebyggelse innebär ett utbyggnadsområde för blandad bebyggelse med främst bostäder. Inslag av service i form av förskola och mindre störande verksamheter kan även förekomma inom området. Den geografiska avgränsningen av utbyggnadsområdet har en något snävare utbredning i FÖP:en än i det aktuella planförslaget. De delar av detaljplanen som föreslås planläggas som Natur, Park respektive Gata (Östergatan) är i FÖP:en utpekade som pågående användning Jordbruksmark, och har ingen annan föreslagen framtida markanvändning.



PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Jordbruksmark

Blandad bebyggelse

FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Föreslagen blandad bebyggelse

Utdrag ur plankarta från FÖP stadsområdet.

Alternativvalsstudie

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken, måste kommunen visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose utvidgningsbehovet.

Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och utveckling av bostäder vägts, och ÖP anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. Det aktuella områdets lämplighet för bostadsändamål har därmed redan prövats i och med antagandet av kommunomfattande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för stadsområdet samt programhandlingarna för Södra Trönninge.

Då staden och kommunens övriga tätorter i mångt och mycket är omgivna av jordbruksmark är ianspråktagande av en viss andel jordbruksmark oundvikligt för att tillgodose kommunens utveckling och växande. Ur en allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya bebyggelseområden i anslutning till staden och tätorterna, med t.ex. närhet till befintlig

bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Utvidgning och komplettering av redan befintliga stadsdelar och orter är ur både miljömässiga och ekonomiska aspekter ofta det mest hållbara.

Utveckling av det aktuella området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs tillväxt och expansion i nära anslutning till staden. Området kan på grund av sitt geografiska läge bidra till att öka andelen hållbara transporter. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Platsen är lämpad som tillväxtort genom sitt läge mellan staden och Trönninge.

Omgivningen runt det aktuella planområdet består förutom av redan bebyggda bostadsområden av jordbruksmark. Dessa omgivande markområden bedöms relativt likvärdiga. Alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas.

Slutlig bedömning

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringsutredning görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för exploatering. En sådan utredning bör kunna svara på följande frågor:

- Är marken jordbruksmark?
- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

Brukningsvärd jordbruksmark

- Marken är jordbruksmark av klass 5.
- Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används området för jordbruk.
- Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

Väsentligt samhällsintresse

- Planförslaget innebär att flera väsentliga samhällsintressen uppfylls eller tas tillvara, såsom bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse, förskola och särskilda boenden samt tekniska försörjningssystem.
- Genom att detaljplaneförslaget medger en tät och yteffektiv exploatering där relativt stora delar av planområdet utgörs av natur och grönska, rekreation och lek längs med Himleån, bedöms ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark som motiverad.

- Fördelarna med att ta marken i anspråk för bostadsutbyggnad bedöms i detta fall vara ett större samhällsintresse än ett bevarande av jordbruksmarken.

Alternativ lokalisering

- Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del för att fullfölja ÖP, FÖP och planprogrammets intentioner och för att stärka Trönninge med omgivning som ort och som en del av Varbergs stad.
- En utveckling av området är ett viktig led i stadens förtätning och hållbar expansion i anslutning till befintlig bostadsbyggnation, service och transporter. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och expansionen klassas som nödvändig för Varbergs tillväxt och ekonomi, och därmed ett stort samhällsintresse. Dess placering i anslutning till befintlig bebyggelse och insats att knyta samman Trönninge med resten av staden, bedöms öka andelen hållbara transporter. Behovet och förutsättningarna kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

STADSBYGGNADSKONTORET

Tanja Barrett, kommunekolog

Martina Pihl Fritsi, planarkitekt