



**VARBERGS
KOMMUN**

Dnr: SBK-2022-344

Datum: 2023-05-17



Lokaliseringsstudie

Detaljplan för Torpa-Kärra 8:33 m.fl., Tångabergsskolan
Tångaberg, Varbergs kommun

Upprättad 2023-05-17

Inledning

Varbergs kommun är en attraktiv kustkommun i tillväxt. För att bibehålla kommunens attraktivitet som bostadskommun behöver utbyggnad ske i anslutning till staden och dess tätorter. Utvecklingen i kommunen förespråkas längs de regionala kollektivtrafikstråken där det eftersträvas tät bebyggelse och effektivt utnyttjande av mark och tekniska resurser. Längs de regionala kollektivtrafikstråken och i tätorterna finns goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik samt att nå skola, arbetsplatser och service.

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att redogöra för de ställningstagande som gjorts till grund för detaljplaneförslagets lokalisering. Lokaliseringsstudien ska även visa att det aktuella behovet av bebyggelse inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark samt att förslaget är förenligt med bestämmelsen i 3 kap 4 § i miljöbalken.

Bakgrund

Planområdet ligger cirka 10 kilometer norr om Varbergs centrum i tätorten Tångaberg. Planområdet omfattar en yta om ungefär 60 000 m² och består av fastigheterna Torpa-Kärra 1:2, 5:4, 5:5, 7:28, 15:9 (8:33) samt Torpa-Kärra s:5.

Detaljplanelägningen syftar till att möjliggöra uppförande av skola, förskola samt en eller flera idrottshallar. Vidare är syftet att säkra trygg gång- och cykelväg längs Kärravägen.

Den planerade skolan är av betydelse för försörjningen av kommunal service längs hela norra kustområdet i kommunen. Skolan avses ta hand om elever från befintliga skolor när upptagningsområdena förändras. Avsikten är vidare att avlasta befintliga skolor i närbelägna tätorter, såsom Åskloster, Derome, Bläshammar med flera där möjligheterna till expansion är begränsade.



Bild 1. Översiktsskarta som visar planområdets läge i Tångaberg. Planområdet är markerat med röd cirkel.

Innehåll

.....	1
Inledning	2
Syfte.....	2
Bakgrund.....	2
Förutsättningar	4
Nationella riktlinjer	4
Miljökvalitetsmål.....	4
Miljöbalken.....	4
Översiktsplan och FÖP Norra Kusten	5
Exploatering av jordbruksmark	6
Brukningsvärd jordbruksmark.....	6
Väsentligt samhällsintresse	6
Annan mark för att tillgodose servicebehovet och alternativa placeringar	7
Slutlig bedömning	8

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:

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.

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.

Översiktsplan och FÖP Norra Kusten

Översiktsplan för Varbergs kommun, antagen av kommunfullmäktige år 2010, anger att Tångaberg och Kärradal är samhällen i anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk. Kommunens största utbyggnad ska enligt översiktsplanen främst ske i staden, i serviceorterna eller i samhällen längs regionala kollektivtrafikstråken. Vidare anges att ny bebyggelse i kustområdet bör koncentreras till befintliga bebyggelseområden för att behålla den särpräglade naturen och kontakten med havet.

Fördjupad översiktsplan för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige år 2017, anges det aktuella planområdet som yta föreslagen för service inom utvecklingsområdet Tångaberg. Det utpekade området för service är enligt den fördjupade översiktsplanen tänkt att kunna stärka närområdet. En större mängd bostäder ger också ett utökat underlag till servicepunkten i Tångaberg.

För att skydda jordbrukets intressen ska ny bebyggelse inte placeras så att det hindrar befintlig djurhållning eller annan jordbruksverksamhet, särskilt i områden med värdefull jordbruksmark.

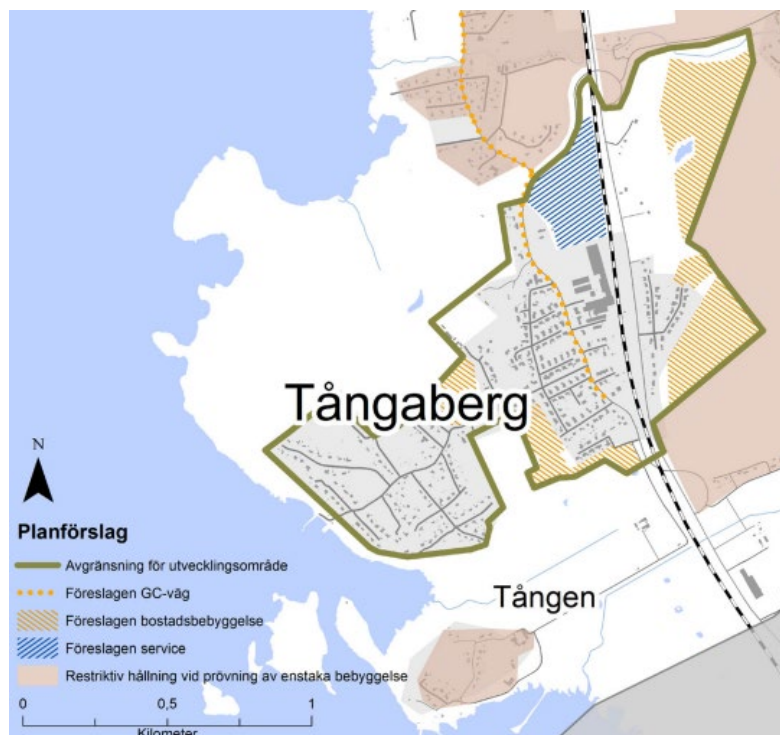


Bild 2. Utdrag ur gällande FÖP Norra kusten.

Exploatering av jordbruksmark

Brukningens värde jordbruksmark

Jordbruksmark är en resurs där ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Jordbruksmarken är bunden till sin plats och den är kostsam och, i vissa fall, omöjlig att återskapa. Bebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl skyddas jordbruksmarken i lag.

I 3 kap 4 § miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar. Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett om och hur den brukas, är brukningsvärd i lagens mening.

Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har aktuell mark inom området klass 4 på en tiogradig skala. Då den är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många sätt har förändrats sedan dess.



Bild 2. Jordbruksblock åker. Aktuellt område markerad med svart streckad linje.

Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken i aktuellt planområde bedöms ha ett lågt till måttligt värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet. Jordbruksmarken är redan fragmenterad och avskuren från andra brukningsenheter. Arealen är begränsad och kommer 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. Tätortsutveckling är ett samhällsintresse som ska tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Goda boendemiljöer med service som främjar

samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle. Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till. Markens användning och beskaffenhet ska också ställas i förhållande till miljöbalkens bestämmelser.

För att jordbruksmarken ska kunna utnyttjas effektivt och för att både kommunal och privat service ska kunna behållas eller utvecklas, är det av stor vikt att landsbygden också kan erbjuda attraktiva och varierade boendemiljöer med tillhörande service i form av förskola och skola. Områdets användning för utveckling av tätort och service bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

Annan mark för att tillgodose servicebehovet och alternativa placeringar

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. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder, verksamheter och service. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna med nya utvecklingsområden i anslutning till tätorterna, tex närhet till befintlig bebyggelse, service och kommunikationer, jämfört med andra lägen. Trots att jordbruksmark är av betydelse för en trygg livsmedelsförsörjning.

Följande områden har utretts för byggnation av ny skola i norra kustområdet:

1. Duveslätt 1:3, 2. Torpa-Kärra 15:9 (vald lokalisering), 3. Torpa 12:2, 4. Torpa-Kärra 3:10, 5. Trönninge 17:1 m.fl., 6. Bläshammar 4:1 och 5:2

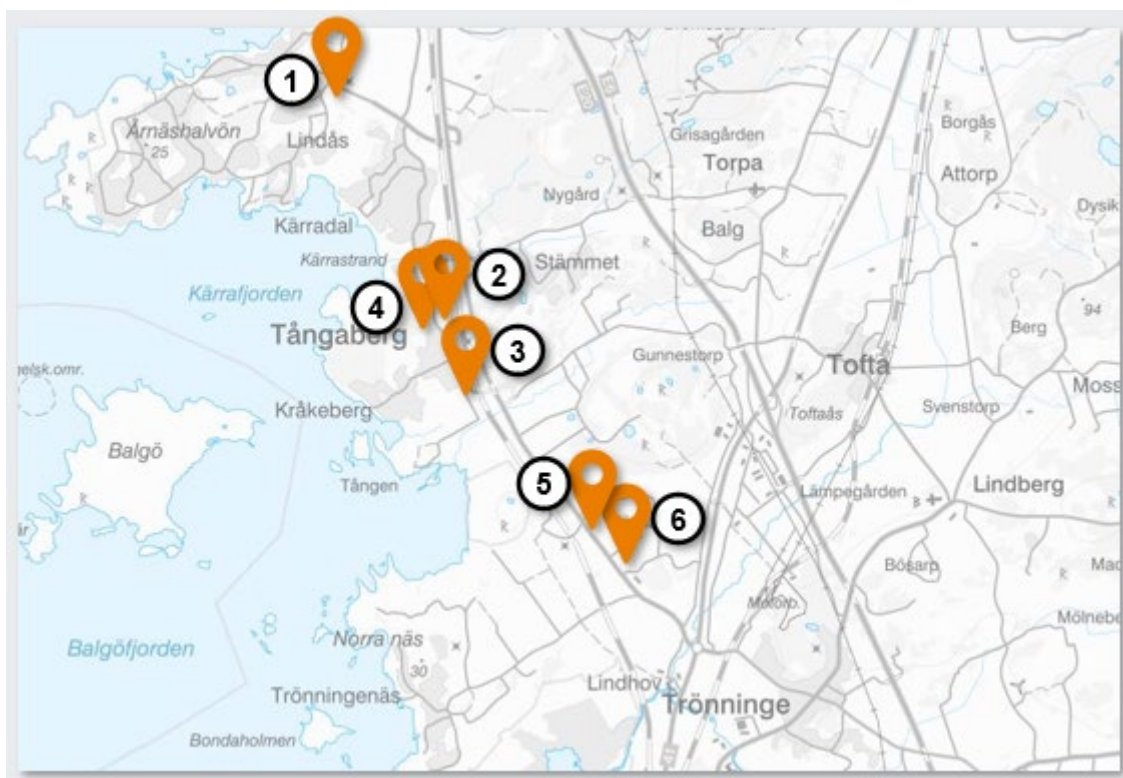


Bild 3. Karta över studerade alternativ för lokalisering av ny grundskola och förskola.

Slutlig bedömning

I kommunens översiktsplan anges bland annat att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering, dock kan tätortsutveckling väga tyngre än jordbruksintresset. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för bebyggelse, är det viktigt att fokusera på att bebyggelsen sker på ett så hållbart sätt som möjligt och minskar påverkan av naturvärden, transporter och andra negativa effekter på allmänheten. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse snarare än i form av nya exploateringsområden.

I den fördjupade översiktsplanen anges det aktuella området som mark för service. Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden, dras följande slutsatser:

- Marken är jordbruksmark av klass 4.
- Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd, dock är den fragmenterad och avskuren från omgivande brukningsenheter.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett måttligt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark.
- Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.

Varbergs kommun bedömer att det för detaljplanen för Torpa-Kärre 8:33 finns få likvärdiga alternativ för utvidgning av bebyggelsen och tillväxt inom denna del av kommunen.

- Torpa-Kärre 8:33 är det enda utpekade utvecklingsområdet för service i Tångaberg. Annan åker- och jordbruksmark skyddas av det fördjupade översiktsplanens restriktiva hållning till utveckling utanför utpekade områden.
- Den restriktiva hållningen i den fördjupade översiktsplanen beror på att kommunen vill säkerställa att det byggs på rätt ställen så att vi får en hållbar samhällsstruktur för vatten och avlopp, vägar, kollektivtrafik, skolor och annan kommunal service för kommunens invånare och för att värna och utveckla turism, jordbruk, naturvärden samt kontakten med havet.
- För detaljplaneområdet ska kommunalt VA- och dagvattenhantering byggas ut.
- Området knyter an till befintliga strukturer av bebyggelse och infrastruktur i Tångaberg vilket bidrar till en hållbar utvidgning av orten. Tillkommande bebyggelse i området är en förutsättning för att kunna förse tätorten Tångaberg samt närbelägna orter i norra kustområdet med grundläggande kommunal service.
- Alternativa placeringar har bedömts mer olämpliga, då de påverkas av sammanhängande jordbruksmark, fornminnen och naturvårdsområden.

Placering nära befintlig bebyggelse är den mest effektiva lokalisering med tanke på transporter och ekonomi. Fördelarna med att ta marken i anspråk för kommunal service bedöms därför överväga nackdelarna med att jordbruksmark försvinner.

Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs kommun som bidrar till utveckling av tätorten Tångaberg. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.