



**VARBERGS
KOMMUN**

2023-03-28

1 (9)
Dnr: SBK-2016-133

Stadsbyggnadskontoret
Tanja Barrett
Matilda Alsterberg



Lokaliseringsstudie

Detaljplan för Torpa-Kärra 1:24 m.fl., Kärradal,
Varbergs kommun

Bakgrund

Planområdet är lokaliserat i norra delen av Kärradal, ca 10 kilometer norr om Varbergs centrum. Planområdet utgörs av fastigheterna Torpa-Kärra 1:24, som idag består av befintlig bebyggelse, grönområde med fyllnadsmassor som övre markbeläggning samt till viss del jordbruksmark. Planområdet innefattar även del av fastigheten Torpa-Kärra 15:9 som består av jordbruksmark. Inom planområdet föreslås 30 bostäder i form av flerbostadshus samt 150 m² centrumverksamhet i bottenvåning. Då delar av planområdet innefattas av jordbruksmark har denna lokaliseringsstudie tagits fram.

Syfte

Varbergs kommun avser att upprätta en detaljplan för Torpa-kärra 1:24 m.fl.. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya byggnader som är anpassade till omkringliggande miljö avsedda för bostäder samt för centrumändamål i bottenvåning. Syftet med denna lokaliseringsstudie är att visa att detaljplaneläggningen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

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 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.

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.

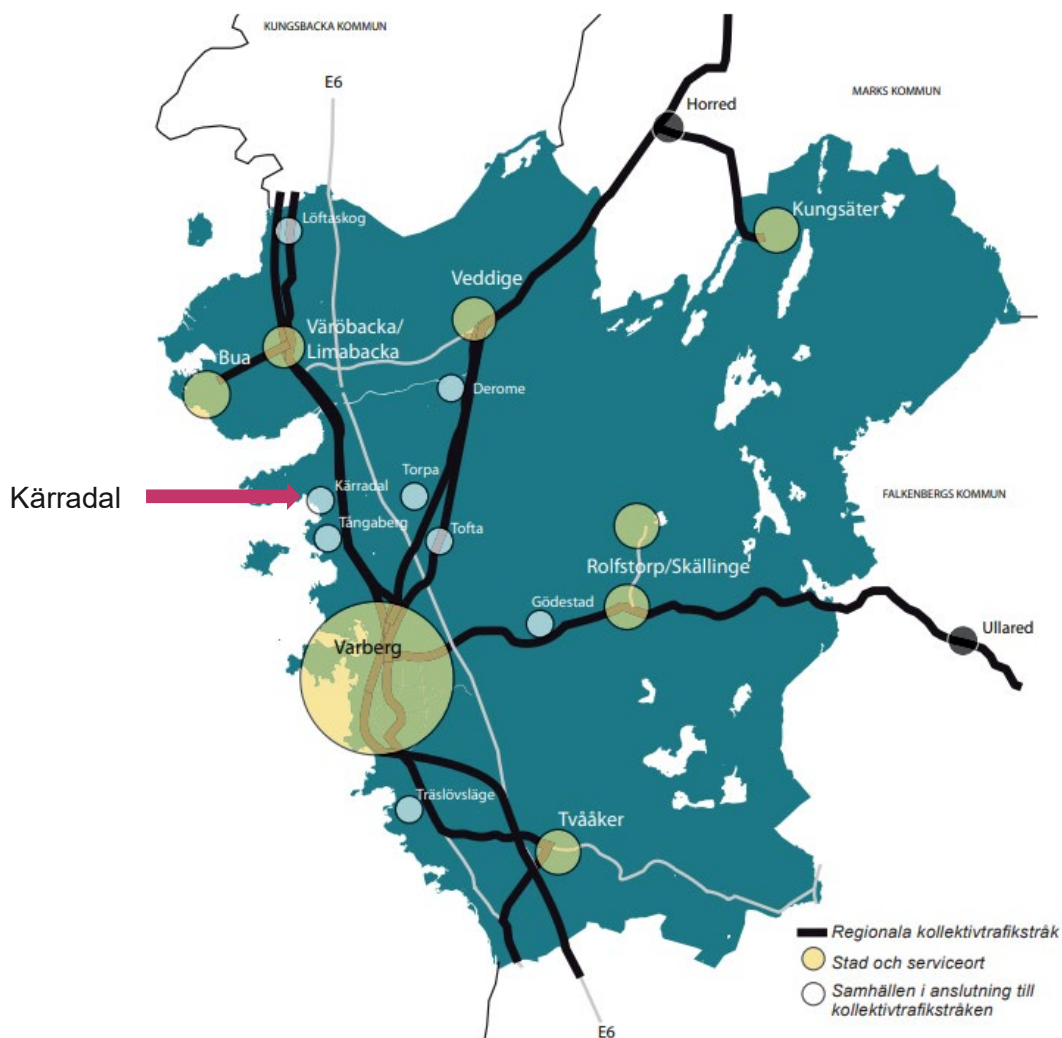
Kommunala riktlinjer

Varbergs kommun har tagit fram styrdokument som är gällande för kommunen där Kärradals utveckling ingår specifikt i den fördjupade översiktsplanen för norra kusten (FÖP Norra kusten). De kommunala styrdokumenterna är demokratiskt förankrade i Varbergs kommun. Dokumenten skall vara vägledande i de kommunala beslut som skall fattas. Lokaliseringsstudien tar avstamp i de styrdokument som är gällande för kommunen som helhet.

Översiktsplan och FÖP norra kusten

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen, antagen 2010, är Kärradal utpekad som mindre samhälle som är lokaliserat i anslutning till ett kollektivtrafikstråk. Översiktsplanen beskriver att kommunens bebyggelseutveckling ska ske i huvudsak i orter längs tre huvudstråk, där kuststråket som Kärradal är anslutet till, är ett av dem. Vid utveckling av kommunen så ska den främsta utbyggnaden bland annat ske längs de regionala kollektivtrafikstråken. Mindre samhällen kan utvecklas genom mindre kompletteringar i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service. Planområdet är lokaliserat med närhet till det regionala kollektivtrafikstråket och är lokaliserat vid ett befintligt bebyggelseområde med service.



Fördjupning av översiktsplan för Norra kusten

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Norra kusten, antagen av kommunfullmäktige 2017. I FÖPen belyses att det norra kustområdet har goda förutsättningar att bidra till utveckling av bostäder i form av småhus samt hyres- och bostadsrätter i attraktiva lägen.

Planområdet är lokaliserat där FÖPen har angivit att ny enstaka bebyggelse ska prövas med en restriktiv hållning och att ny sammanhållen bebyggelse inte är tillåten. Planförslaget är därmed inte förenligt med gällande FÖP för Norra kusten.

Positivt planbesked lämnades år 2016, innan den gällande fördjupade översiktsplanen för Norra kusten antagits. Beslutet fattades utifrån att planansökan var förenlig med då gällande fördjupning av översiktsplan för norra kusten (antagen år 2000) vilken angav att aktuell fastighet var lämplig för utveckling av ny bebyggelse.

Avvägning om ianspråktagande av 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. Miljöbalken 3 kap 4§ anger 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 ingen klass just där bebyggelsen planeras, men anslutande marken österut har klass 6 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. I stället går det att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde.

Marken är genom en åkerholme mycket fragmenterad från övrig omgivande, mera storskaligare jordbruksmark, vilket ger den ett lägre brukningsvärde för odling eller ensilage.

Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden kan vi dra följande slutsatser. Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett lägre värde i förhållande till bra odlingsbar mark i landet på grund av sin fragmentering och begränsade yta. Arealen är begränsad och avgränsad från omgivande jordbruksmark genom en åkerholme. Exploateringen kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet 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. Fastighetens läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, har bidragit till val av plats. Placeringen ger dessutom goda förutsättningar för att bygga vidare på befintlig struktur.

I den gällande översiktsplanen, antagen 2010, är Kärradal utpekad som mindre samhälle vilket är lokaliserat i anslutning till ett kollektivtrafikstråk. Översiktsplanen beskriver att vid utveckling av kommunen så ska den främsta utbyggnaden bland annat ske längs de regionala kollektivtrafikstråken. Mindre samhällen kan utvecklas genom mindre kompletteringar i form av bostäder och verksamheter för att bibehålla en levande landsbygd och ge underlag för befintlig service. Planområdet inom Kärradal är lokaliserat med närhet till det regionala kollektivtrafikstråket och till befintligt bebyggelseområde med viss service.

I kommunens översiktsplan 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. Positivt planbesked för planområdet lämnades år 2016, innan den gällande fördjupade översiktsplanen för Norra kusten antagits. Beslutet fattades utifrån att planansökan var förenlig med då gällande fördjupning av översiktsplan för norra kusten (antagen år 2000) vilken angav att aktuell fastighet var lämplig för utveckling av ny bebyggelse. Den föreslagna bebyggelseformen är flerbostadshus vilket ger en effektiv användning av markytan och en stor

samhällsnytta. Utvecklingen bedöms som en väsentlig samhällsnytta, framförallt för att behålla en levande landsbygd.

Annan mark för att tillgodose bostadsbehovet

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.

Staden och flera av kommunens övriga tätorter är omgivna av jordbruksmark. Viss jordbruksmark behöver tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av förtätning och tillväxt. Ur allmän synpunkt överväger de positiva effekterna av expansion vid denna placering, till exempel närhet till befintlig bebyggelse, befintlig infrastruktur och kommunikationer, jämfört med andra lägen.

Detaljplaneområdet utgör ett mindre, ganska fragmenterat jordbruksområde med lägre brukningsvärde som i och med detta förslag till stor del tas i anspråk. Enligt miljöbalken 3 kap 4§ får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för byggande 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. Ianspråktagande av åkermark för det aktuella området har stöd i översiktsplanen för Varbergs kommun.

Kommunens har ett lagstiftat bostadsförsörjningsansvar i Varberg. Lämpligheten att bebygga ut aktuellt detaljplaneområde är därför god, i synnerhet när alternativ till ianspråktagande av jordbruksmark i närområdet saknas. Ytan är begränsad och placeringen är lämplig ur hållbarhetssynpunkt med nära läge till övrig bebyggelse och kollektivtrafikstråk. Byggnationen knyter an till befintlig bebyggelse på redan ianspråktagen mark samt effektiviserar användningen genom byggnad av flerbostadshus. En utbyggnad anses bidra till en hållbar utveckling genom förtätning som skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik. Fördelarna med att ta marken i anspråk för planering bedöms därför överväga nackdelarna med att jordbruksmark försvinner.

Slutlig bedömning

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokalisering-utredning 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?

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. Det valda området uppfyller dessa kriterier väl. Utvidgning bör ske som komplettering i anslutning till befintlig bebyggelse snarare än i form av nya exploateringsområden. Områdets lämplighet för bebyggelse har egentligen redan prövats i och med antagandet av översiktsplanen och i den då gällande fördjupade översiktsplanen.

Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden, kan vi dra följande slutsatser:

- Marken är jordbruksmark av klass 6 som är mycket fragmenterad och av begränsad yta. Jordbruksmarken kan därmed anses ha ett lägre brukningsvärde på grund av fragmenteringen.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett lägre värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen på grund av fragmenteringen.
- Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljökvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett ”rikt odlingslandskap”.
- Utveckling av området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och nödvändig för en hållbar expansion och tillväxt av Varbergs landsbygd med närhet till bra kollektivtrafikstråk
- Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart perspektiv.

Genom att detaljplaneförslaget medger ökad bebyggelse genom flerbostadshus på landsbygden, bedömer kommunen att ianspråktagandet av brukningsbar jordbruksmark är motiverad. Ianspråktagandet av jordbruksmarken är en grundläggande del i att fullfölja ÖP:ns intentioner och för att stärka en levande landsbygd. Området är ett viktig led i förtätning och hållbar expansion i anslutning till befintlig bebyggelse på landsbygden. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och expansionen klassas som nödvändig för Varbergs tillväxt och ekonomi, och

därmed till ett stort samhällsintresse. Dess placering i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik minskar behovet av transporter och utsläpp. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.