



Varbergs
kommun

Lokaliseringsstudie Väröbacka 8:4



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Bakgrund	3
Syfte	3
Förutsättningar	4
Nationella riktlinjer	4
Miljökvalitetsmål	4
Miljöbalken	4
Kommunala riktlinjer	4
Översiktsplan	4
FÖP Norra kusten	4
Jordbruksmark.....	6
Brukningsvärd jordbruksmark.....	6
En värdering av jordbruksmarken	6
Väsentligt samhällsintresse	6
Sammanfattning – Jordbruksmark.....	7
Annan mark för att tillgodose bostadsbehovet	7
Slutlig bedömning	8

Bakgrund

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.

Länsstyrelsen som är en viktig rådgivande instans i frågan har framhållit vikten att utreda frågan kring användning av jordbruksmark i förhållande till miljöbalken 3 kap 4§ samt de nationella och kommunala miljömålen avseende jordbruksmark.

I Varbergs kommun är det både längs med kustremsan och på landsbygden inåt landet attraktivt att vara verksamma i. Kommunens attraktivitet för näringslivet och större företag hotas att försvagas om inte behovet av mark för utvidgning av befintliga verksamheter kan tillgodoses i nära anslutning till huvudverksamheten även på landsbygden. Stora delar av marken består av jordbruksmark vilket föranlett att denna mark kommit i fråga.

Södras verksamhet består av ett sulfatmassabruk (pappermassa), ett sågverk och en pelletsfabrik. En fabrik för framställning av korslimmat trä, KLT, är under uppbyggnad. Inom anläggningen finns även timmerupplag och industrispår. Södra har ett tillfälligt bygglov för timmerupplag på den aktuella platsen. Bygglovet gäller 2019-04-20 till och med 2024-04-19 med ett tidsbegränsat tillstånd 2020-09-31.

Syfte

Varbergs kommun avser att upprätta en detaljplan för Väröbacka 8:4. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för lagring av timmer samt flis och bark. Syftet är också att säkerställa att en infart till området anordnas i planområdets sydvästra hörn samt att funktionen av den befintliga vattenledning som löper genom området säkras. Det tilltänkta planområdet är utpekade som jordbruksmark i kartan för den kommuntäckande översiktsplanen från 2010. Syftet med denna lokaliseringsstudie är att visa att detaljpaneläggningen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

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. Bruk av 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 bruksvärdig jordbruksmark.

Kommunala riktlinjer

Varbergs kommun har tagit fram styrdokument som är gällande för kommunen där Väröbackas utveckling ingår specifikt. 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

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för norra kustområdet (antagen av kommunfullmäktige 14 februari 2017). Den aktuella fastigheten utpekas som föreslagen verksamhet. I den fördjupade översiktsplanen omnämns Södras expansion som en viktig del av utvecklingen av verksamheter i området. Att företaget väljer att expandera i det befintliga läget kan i sin tur motivera andra verksamheter att etablera sig i trakten.

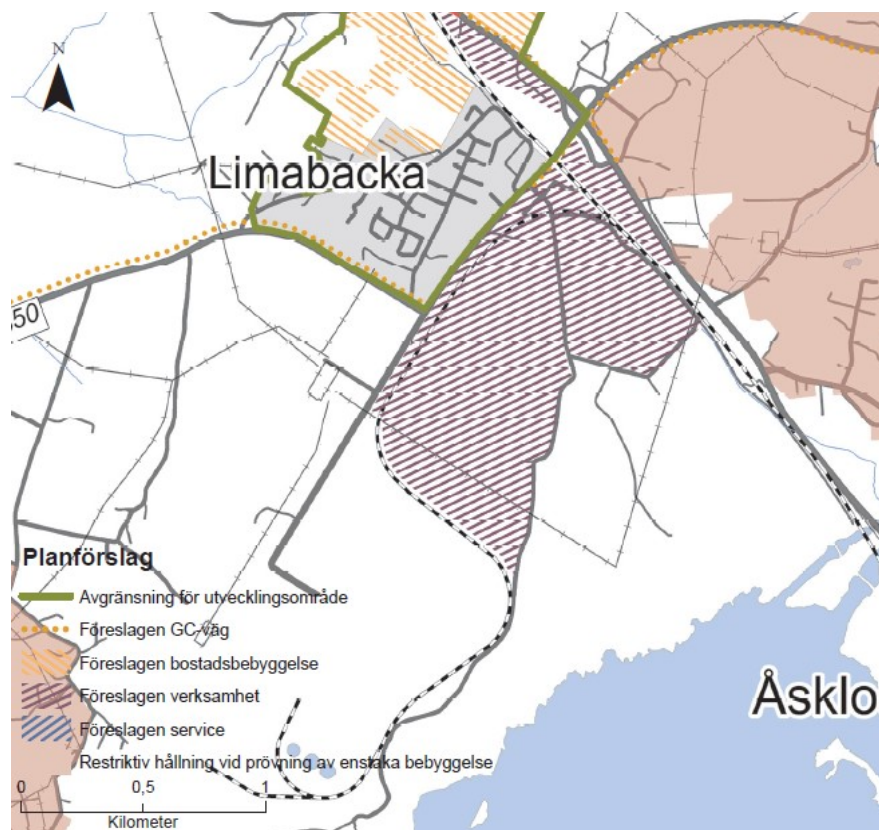
Den fördjupade översiktsplanen omnämner aktuellt område som ”Längs med industrispåret” och lyfter vikten av att verksamheter lokaliseras så att befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Viktigt är även att ta hänsyn till natur- och kulturlandskapets värde samt kringliggande bebyggelse vid exploatering. Den fördjupade översiktsplanen förespråkar ett hållbart resande för boende och verksamma inom området.

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 verksamheter och anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.

FÖP Norra kusten

En av fyra övergripande strategier som bedöms beröra detaljplanen är att befintliga och framtida verksamheter ska ges förutsättningar att utvecklas och nyttja hållbara transporter (s 21). Vidare under strategin god företagsmiljö finns inriktningar som bland annat anger att vid planläggning ska kommunen tillskapa förutsättningar för en god markhushållning med

yteffektiv användning och hög exploateringsgrad för att så långt som möjligt undvika att ytterligare jordbruksmark tas i anspråk. I planering och genomförande ska hållbarhetsaspekter beaktas och goda miljömässiga lösningar sökas.



Utdrag ur gällande FÖP Norra kusten för Varbergs kommun

Följande finns att läsa inom FÖP Norra kusten under rubriken verksamheter:

Två av kommunens största arbetsplatser finns på Väröhalvön med Ringhals kärnkraftverk och Södra Cell Värö. Även flera mindre företag återfinns i spridda delar av området. Det stora antalet arbetstillfällen är positivt för Varbergs kommun och det leder till en stor inpendling från omkringliggande kommuner. Under revisionstid är betydligt fler sysselsatta än under resterande delen av året, vilket även påverkar trafiksituationen.

Den fördjupade översiktsplanen förespråkar ett hållbart resande för boende och verksamma inom området. Se mer i förslagsdelen under infrastruktur.

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. Bebyggelse 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 eller skulle kunna brukas, oavsett om och hur den brukas är brukningsvärd i lagens mening. I detta fall handlar detaljplanen om att tillåta ett upplägg av virke som lätt kan avlägsnas för att återställa jordbruksmarken igen. Den södra delen av området används redan tillfälligt för lagring av timmer. Något annat antagande än att marken är brukningsvärd har inte gjorts.

En värdering av jordbruksmarken

Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har aktuell markklass 6 på en tiogradig skala. Då den är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många ställen har förändrats sedan dess. Istället går det att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde. En faktor i bedömning av markens värde är arealen. Aktuellt område består av ca 2,6 ha där ytan redan är rationaliserad för att maximera brukbarheten. Marken i sig är lämpad för jordbruk och markerna omkring området brukas idag, österut finns Södra:s huvudverksamhet och norröver finns idag bebyggelse.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. Näringslivsutveckling och arbetstillfällen är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Markens användning och beskaffenhet skall också ställas i förhållande till miljöbalkens (SFS 1998:808) mål. För att både kommunal och privat service ska kunna även behållas eller utvecklas på landsbygden, är det av stor vikt att landsbygden också kan erbjuda attraktiva arbetstillfällen och utveckling av verksamheter såsom Södra:s. En storskalig industri såsom Södra:s virkesindustri kräver även stora ytor och ett avlägset läge utanför bebyggelse för att kunna finnas utan att störa omkringboende och allmänheten.

Vad gäller frågan om annan mark utanför industriområdet, men ändå i anslutning till det, än den föreslagna marken så är industriområdet omgivet av huvudsakligen jordbruksmark eller en skogsridå mellan havet och industrin. I valet av placering av upplag för verksamheten är den geografiska placeringen i anslutning till befintligt industriområde helt och hållet avgörande, både ur ett ekonomiskt och hållbart perspektiv. Att möjliggöra en placering i direkt anslutning till befintligt område innebär också att annan jordbruksmark eller skogsmark i ett läge nära Klosterfjorden kan bevaras, vilket sannolikt hade påverkat andra intressen och större naturvärden. Placering av upplaget i direkt anslutning till befintlig anläggning är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv, då det minimerar antalet transporter och därmed fordonsutsläpp och tung trafik på allmänna vägar.

Skogsindustrin är en av Sveriges största hållbara ekonomiska resurser som levererar förnybar energi, hållbara material och papperstillverkning. Skogsindustrin är även en av Sveriges viktigaste näringar som skapar sysselsättning i hela landet. Med sin förnybara råvara har skogsindustrin och skogsindustrins produkter en nyckelroll i utvecklingen mot ett

hållbart, biobaserat samhälle. Av svensk industris totala sysselsättning, export, omsättning och förädlingsvärde svarar skogsindustrin för 9-12 procent. Den är starkt exportinriktad och eftersom råvaran till största delen är inhemsk och importen av skogsindustriprodukter relativt liten ger skogsindustrin ett betydande bidrag till Sveriges handelsbalans. Av massa- och pappersproduktionen exporteras nära 90 procent, och motsvarande för sågade trävaror nära 70 procent. Det gör svensk skogsindustri till världens näst största exportör av den här typen av produkter. Totalt sysselsätter skogsnäringen 115 000 personer i Sverige årligen. I flera län svarar skogsindustrin för 20 procent eller mer av industrisysselsättningen.

Skogen är även värdefull för klimatet. Växande skog binder koldioxid och träbaserade produkter fortsätter att lagra koldioxid under hela sin livslängd. Genom att ersätta produkter av kol och olja med produkter av träd från hållbart brukade skogar stannar koldioxiden i marken och stoppas från att öka den globala uppvärmningen. Sverige och svensk skogsindustri har unika förutsättningar att vara med och driva utvecklingen mot en bioekonomi – här finns naturresurser, skickliga innovatörer och en stark vilja att satsa på ett fossilfritt samhälle. Därmed klassas skogsindustrin såsom Södra:s verksamhet som ett viktigt samhällsintresse på flera olika sätt.

Utveckling av verksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs näringsliv och för behovet av minskade transporter och utsläpp. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.

Sammanfattning – Jordbruksmark

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

- Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett högt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen. I dagsläget används dock delar av området redan för upplag av virke.
- 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 verksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs näringsliv och för behovet av minskade transporter och utsläpp. Behovet kan inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv.
- Verksamheten är en av Varbergs största arbetsgivare och har ett behov av att utvidga sin verksamhet i anslutning till befintlig verksamhet. Detta kommer att skapa många arbetstillfällen.

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.

Varbergs kommun bedömer att det i Väröbacka finns få likvärdiga alternativ för utvidgning av verksamheten och har därför resonerat som följande:

1. Omgivningen både i och runt Väröbacka består av jordbruksmark.
2. Riktlinjerna från de strategiska dokumenten säger att kompletterande exploatering ska förordas framför helt nya exploateringsområden. Därför bör utvidgning av verksamheten utgå från den befintliga för att vara ekonomiskt och ekologiskt mest hållbar.
3. De återstående markområdena bedöms relativt likvärdiga.
4. Placering nära befintlig verksamhet är den mest effektiva lokalisering med tanke på transporter och ekonomi.

Slutlig bedömning

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringstudering 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?

Stadsbyggnadskontoret gör mot bakgrund av dessa frågor följande bedömning. Väröbacka ligger som helhet inom jordbruksmark av klass 4-6. 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella fastigheten utgörs av jordbruksmark som är brukningsvärd. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig verksamhet som klassas som ett stort samhällsintresse, både lokalt och nationellt. Utveckling av verksamheten bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse för Varbergs näringsliv och dess placering i anslutning till befintlig verksamhet minskar behovet av transporter och utsläpp. Behovet kan därmed inte tillgodoses på annan plats ur ett funktionellt och ekonomiskt perspektiv. Verksamhetens samhällsintresse genom att skapa arbetstillfällen och hållbara resurser samt dess positiva bidrag till välfärden överväger därmed de negativa effekterna av förlust av jordbruksmarken.