



## Planprogram för UPPHÄRAD

# IANSPRÅKTAGANDE AV ÅKERMARK

I samrådsförslaget av *Planprogram för Upphärad* föreslås framtida bostadsbebyggelse på befintlig åkermark. I sitt samrådsyttrande påpekade Länsstyrelsen i Västra Götaland att det måste tydliggöras vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, samt vilka alternativa platser som har övervägts för utvecklingen av samhället.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark, så som åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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.

Det som görs i denna bilaga är således följande:

- Intresseavvägning – de avvägningar som görs mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses redovisas
- Alternativredovisning – möjliga alternativa platser för samhällets bostadsutveckling redovisas och motiveras, nollalternativ redogörs

Därefter sammanfattas varför planprogrammet föreslår ianspråktagande av åkermark för Upphärads framtida bostadsutveckling.

## INTRESSEAVVÄGNING

Åkermarken som i samrådsförslaget av planprogrammet föreslås ianspråktagas för bostadsbebyggelse omfattas av det nationella miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Riksdagens definition av detta miljö kvalitetsmål är följande:

*”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks.”*

Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen i Västra Götaland beslutade i september 2015 om regionala miljömål med 50 tilläggs mål. Ett av de regionala tilläggs målen under *Ett rikt odlingslandskap* handlar om bevarandet av åkermark. År 2020 ska den totala arealen åkermark i regionen inte ha minskat med mer än 200 hektar jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *”Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen”* (2008-10-15). Under *Ett rikt odlingslandskap* står där bl.a. att Trollhättans Stad värnar om värdefulla odlingslandskap och tar hänsyn till dessa i planering och vid exploatering.

Den aktuella åkermarken brukas idag. Åkermarken har identifierats som en barriär i tätorten, med försumbara naturvärden då den ligger mellan två bostadsområden. Kommunekologen har utifrån detta värderat åkermarken som mindre värdefullt odlingslandskap i relation till övrig åkermark inom kommunen.

I översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*, som antogs av kommun-

fullmäktige 2014-02-10 sammanfattas med en vision om hur Trollhättan är år 2030. En del av visionen är *En levande landsbygd och växande småtätorter*, som bland annat består av följande:

*"En levande landsbygd behöver växande småtätorter, då tätorterna är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter, där Sjuntorp och Upphärad har potential att växa kraftigt i samband med en ny tågstation i Upphärad."*

I översiktsplanen är tågstopp i Upphärad ett tydligt strategiskt mål. För att ge underlag till en pendeltågstation, samt för att ge goda förutsättningar för Upphärad utveckling avseende bland annat bostäder, kommunikationer och verksamheter, föreslår planprogrammet byggnation av ca 450 bostäder.

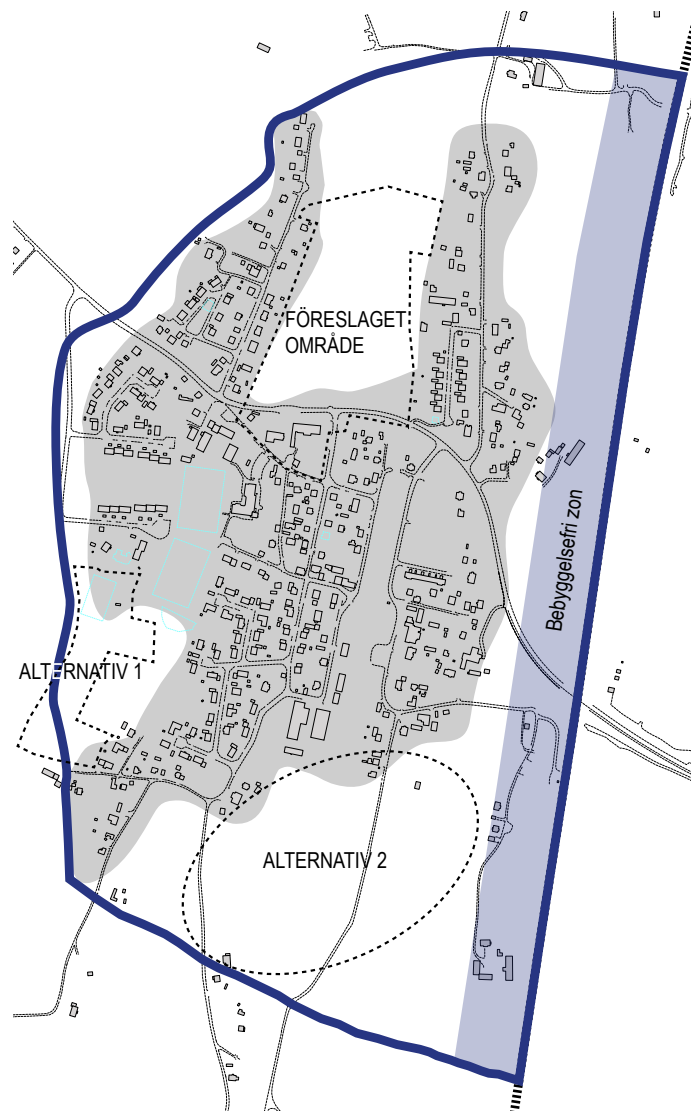
Översiktsplanens grundvision är att utveckla och förtäta befintlig bebyggelse. Detta är lika viktigt i våra småtätorter som i centralorten, vilket beskrivs i visionen *En levande landsbygd och växande småtätorter*.

## ALTERNATIVREDOVISNING

Planprogrammet föreslår en utbyggnad av ca 450 bostäder i Upphärad. Detta bedöms ge underlag till det tågstopp som är ett tydligt strategiskt mål i översiktsplanen. I det område som under programskedet har arbetsnamnet Trädgårdsstaden, och där åkermarken ingår, föreslås totalt ca 300 bostäder. I planprogrammet föreslås bostadsbyggnation både norr och söder om Sjuntorpsvägen. I området norr om Sjuntorpsvägen, d.v.s. på åkermarken, föreslår planprogrammet ungefär 270 bostäder.

Det föreslagna området samt alternativa områden för tätortens bostadsutveckling redovisas och motiveras på nästa sida, där även nollalternativ redogörs.

De alternativa områdena redovisas i kartbilden till höger. Förutsättningarna för de områden som valts ut för alternativredovisningen är att de ska ingå i planområdet, samt ha möjlighet att nå upp till den volym bostäder som ianspråktagande av åkermark kan innebära. Planområdet avgränsas med blå linje i kartbilden och motsvarar område inom 800 - 1000 meter från planerat läge för framtida pendeltågstation. Avgränsningen grundar sig på att Trollhättans Stad vill skapa förutsättningar för ett "nära" Upphärad, där målpunkter enkelt kan nås till fot eller med cykel. Hänsyn tas till järnvägens risker (buller och farligt gods) genom en bebyggelsefri zon, där ingen bostadsbebyggelse kan förekomma.



## **FÖRESLAGET OMRÅDE - DEL AV TRÄDGÅRDSSTADEN**

Trädgårdsstaden omfattas av åkermarken i norra Upphärad som, utöver cykelvägen mot Veland, är obebyggd. Förslaget för detta område innebär att åkermarken bebyggs med ca 270 bostäder. Detta bedöms vara i enlighet med översiktsplanen då orten utvecklas och förtätas genom att orten kopplas samman, samtidigt som ett tydligare centrum vid den befintliga livsmedelsbutiken utvecklas och tar tillvara på dagens centripotential och "bykänsla". Området ligger nära framtida pendeltågsstation vilket ger goda förutsättningar för att underlätta användandet av hållbara transportmedel.

En process om markförvärv pågår med syftet att Trollhättans Stad ska bli lagfaren ägare av hela området. Idag brukas åkermarken, som ligger mellan två bostadsområden. Planprogrammet föreslår att åkermark ianspråk tas. Åkermarkens naturvärden är dock försumbara eftersom den ligger mellan två bostadsområden. Att blanda jordbruk och bostäder är förknippat med en del konflikter. Exempelvis kan de boende uppleva störande verksamhet som lukt, buller och skadedjur från jordbruket.

## **ALTERNATIV 1 - SYDVÄSTRA OMRÅDET**

I planprogrammet redovisas att det finns outnyttjade byggrätter för bostäder i som totalt skulle kunna bebyggas med ca 55 bostäder. Byggrätterna är främst lokaliserade i väst och sydväst om Upphärad IP.

Inför samrådet av planprogrammet har dialog förts med upphäradbor och lokalt föreningsliv. Under dessa tillfällen har förutsättningar och förslag för Upphärad framtida utveckling diskuterats. Att bebygga denna planlagda mark har av Trollhättans Stad framfört som en möjlighet. Många av de medverkande på dialogtillfällena uttryckte dock en tydlig åsikt om att detta område inte bör exploateras eftersom det upplevs som ett viktigt område för friluftsliv och rekreation.

Gällande detaljplan medger en markant mindre volym av bostäder (20 %) jämfört med vad som kan tillskapas norr om Sjuntorpsvägen på åkermarken. För att komma upp i samma volym (totalt 270 bostäder) behöver ytterligare områden åt väster och/eller söder, med stora friluftslivs- och rekreationsvärden, exploateras. Intresseavvägningen har därmed resulterat i att planprogrammet föreslår att gällande detaljplan för sydvästra området ska upphävas.

Alternativ 1 har ingen fördel jämfört med Trädgårdsstaden utifrån att koppla samman orten. Alternativ 1 ligger längre ifrån en framtida pendeltågsstation.

## **ALTERNATIV 2 - SÖDRA OMRÅDET**

Det södra området har inte undersökts för byggnation på den detaljnivå som Trädgårdsstaden eller sydvästra området har studerats under planprogramsprocessen. Därmed har det inte gjorts någon bedömning om hur många bostäder detta alternativ kan resultera i. Att alternativet inte har studerats beror på att det inte bedöms ha lika stora fördelar som de andra alternativen utifrån närhet till befintlig bebyggelse och att ta tillvara på dagens centripotential. Alternativ 2 har ingen fördel jämfört med Trädgårdsstaden när det gäller att koppla samman orten eller att utnyttja ett framtida stationsnära läge.

En stor nackdel för detta alternativ är att ca hälften av marken är i privat ägo.

## **NOLLALTERNATIV**

Enligt 2 kap 3 § plan- och bygglagen ska planläggning främja bland annat bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellan-kommunala och regionala förhållanden. Att tillskapa möjligheter för bostadsbebyggelse är ett samhällsintresse. För Upphärad är fler bostäder viktigt för ortens utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Att inte ianspråkta åkermarken för bebyggelse innebär att byggnationen av bostäder i Upphärad minskar med ca 270 bostäder alternativt att de områden som bebyggs måste få en större exploateringsgrad, d.v.s. högre hus som står tätare. I dialogen med det lokala föreningslivet inför samrådet diskuterades "upphäradsskalan" som i planprogrammet redovisas som zoner för markanvändningen. De schematiska zonerna beskrivs bland annat med våningsantal och användning för att Upphärads sammanhållna "bykänsla" inte ska försvinna, vilket riskeras om exploateringsgraden blir högre. Under framtagandet av planprogrammet har 450 nya bostäder använts som nyckeltal för att nå målbilden om totalt 1700 upphäradabor år 2030, en målbild som bedöms ge förutsättningar för en pendeltågsstation i enlighet med översiktsplanen. 1700 upphäradabor bedöms även ge förutsättningar för utveckling av service och arbetsplatser i tätorten.

## **SAMMANFATTNING**

Trollhättans Stad bedömer att aktuell åkermark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse. Bedömningen grundas på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för samhällsutvecklingen att markanvändningen ändras.

Trollhättan i februari 2017

## **STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN** plankontoret

Leif Carlsson  
Planchef

Sofia Hjort  
Planarkitekt