



Detaljplan för verksamheter inom del av ALINGSÅKER 4:8, VÄSTRA DELEN, etapp 1 Alingsåker

Anspråktagande av jordbruksmark

I samrådshandlingen till rubricerad detaljplan föreslås ett framtida verksamhetsområde på befintlig jordbruksmark. Länsstyrelsen har under plansamrådet framfört att planförslaget saknar egentlig beskrivning, motivering och avvägning till varför jordbruksmark ska tas i anspråk till utbyggnad av verksamhetsområdet. Av 3 kap. 4§ miljöbalken framgår att "brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk". Trollhättans kommun skriver att alternativa utbyggnadsområden saknas men specificerar inte närmre hur man kommit fram till detta.

Någon översiktlig analys av brukningsvärd jordbruksmark och avvägningar mellan olika samhällsintressen finns inte heller i gällande ÖP.

Denna handling innehåller följande:

- Intresseavvägning – de avvägningar som görs mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, redovisas
- Alternativredovisning – möjliga alternativa lokaliseringar av verksamhetsområden i Staden redovisas och motiveras, nollalternativet redovisas även

INTRESSEAVVÄGNING

Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk som verksamhetsområde omfattas av det nationella miljökvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Riksdagens definition av detta miljökvalitetsmål är följande:

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

I Västra Götaland finns ett regionalt tilläggs mål till miljömålet *Ett rikt odlingslandskap* som handlar om *bevarande av åkermark* och anger att år 2020 ska den totala åkermarkarealen i länet inte minska mer än 200 hektar mellan 2015–2020 för att så långt möjligt 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 bl a att kommunen värnar om värdefulla odlingslandskap och tar hänsyn till dessa i planering och vid exploatering.

2019-04-01 antog kommunfullmäktige en "Strategi för ekologisk hållbarhet". I avsnittet "Hållbart brukande av skog och odlingslandskap" görs följande ställningstagande för ekologisk hållbarhet:

I Trollhättan ska vi ha en rik mångfald och en väl fungerande infrastruktur

Det innebär att:

- Områden med höga naturvärden ska finnas kvar och deras värden ska helst öka
- Arealen hyggesfritt skogsbruk ska öka
- Särskilt skyddsvärda träd ska bevaras
- I tätorterna ska blomrika miljöer för pollinerare öka
- Spridningen av invasiva arter ska motverkas

Översiktsplan för Trollhättans kommun, *ÖP 2013 Med plats för framtiden*, som antogs 2014, fokuserar på att förverkliga tre stora mål. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla vilket är det övergripande målet. Översiktsplanen ska även skapa förutsättningar för att uppfylla visionen om Trollhättan som en "stolt och innovativ stad med plats för framtiden". Slutligen har Trollhättan som mål att år 2030 ha vuxit till 70.000 invånare.

Utdrag ur ÖP

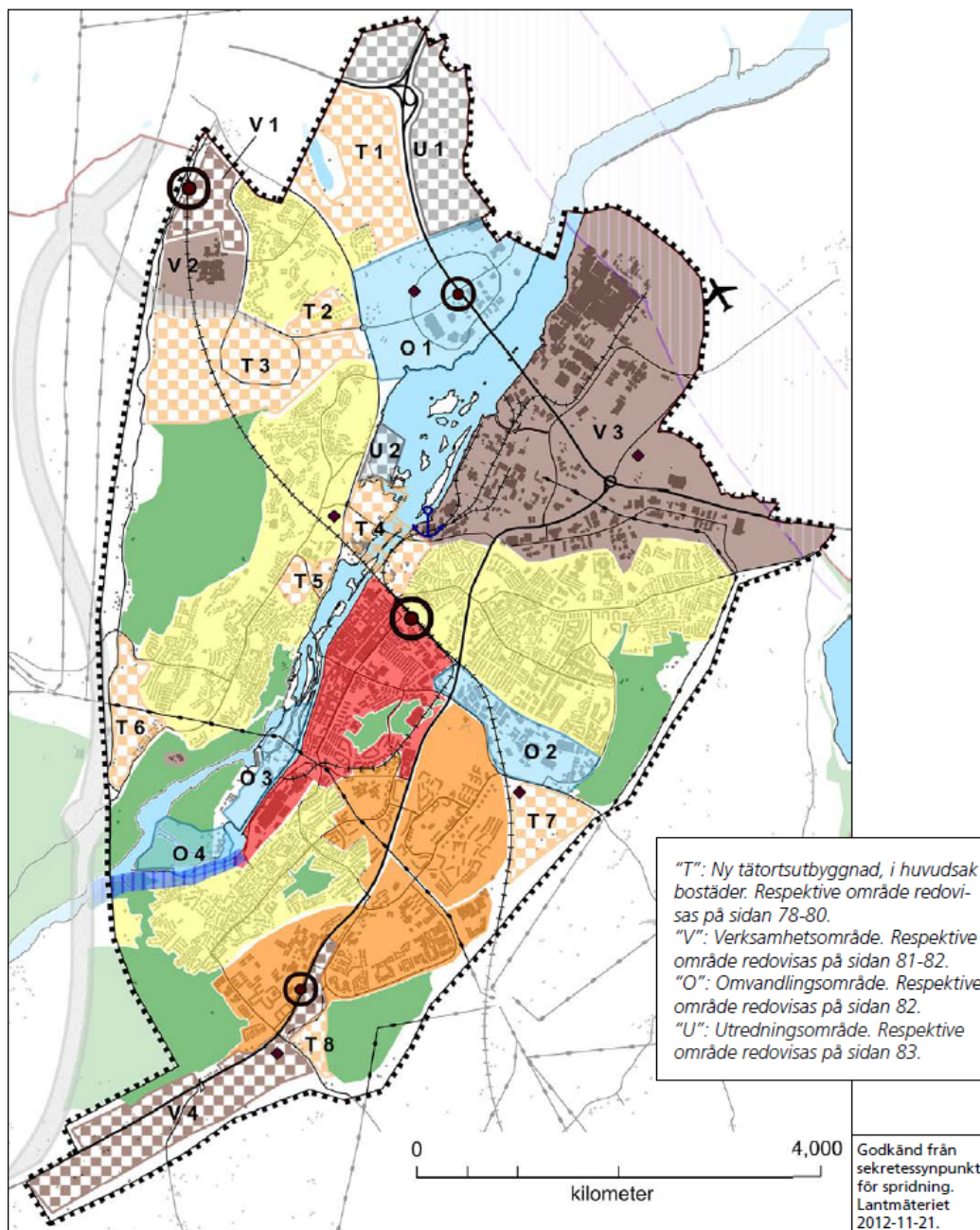
Ytor där industriverksamheter som av olika anledningar inte ska kombineras med bostäder redovisas i översiktsplanen som verksamhetsytor. Även kontor, lager mm kan bedriva sin verksamhet här men bostäder och annan känslig markanvändning bör inte tillåtas då det kan påverka industrins pågående och framtida verksamheter negativt. De nya verksamhetsområdena ska byggas utifrån befintlig bebyggelse och kopplas samman med befintliga vägstrukturer och dylikt i så stor omfattning som möjligt. Där ett verksamhetsområde angränsar till annan markanvändning ska byggnader och verksamheter anpassas så att störning inte uppstår för närliggande bostäder.

De befintliga verksamhetsområdena omges ofta av naturområden vilka fungerar som skyddszoner och ger inslag av sammanhängande grönområden i staden. Kring nya verksamhetsområden bör delar av naturområden sparas alternativt bör nya grönområden tillskapas.

För utveckling av både befintliga och nya verksamhetsområden anger översiktsplanen följande rekommendationer:

- *Skapa en attraktiv miljö i vilken verksamheter vill etableras och utvecklas samt att öka nyttjandet av markresurserna i befintliga områden*
- *Skapa en gatustruktur som medger flexibilitet för kommande utveckling*

- Hantera frågan om markföroreningar så att föroreningar inte skapar ett hinder för områdets utveckling
- Bevara äldre byggnader och andra fysiska element som påminner om områdets historia där det är möjligt

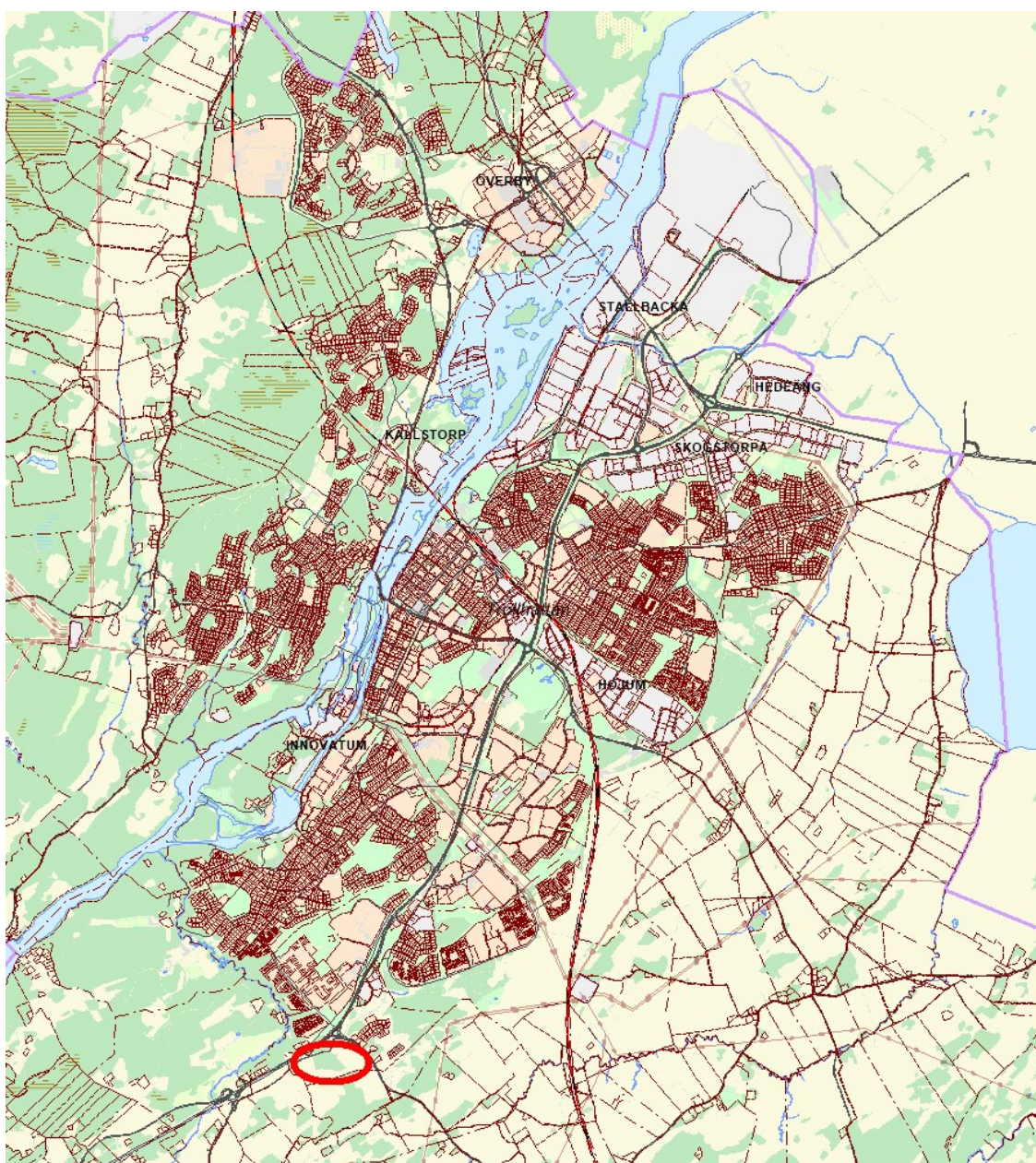


Utdrag ur ÖP 2013, Framtida mark- och vattenanvändning i tätorten.

Befintliga större verksamhetsområden V2 samt V3, därtill omvandlingsområden O1 och O2

Föreslagna nya verksamhetsområden V1 (norr om NÄL) och V4 (Alingsåker)

Av kapitlet UTBYGGNADSSTRATEGI framgår att Staden ska arbeta för att främja tillskapandet av 8000 nya arbetsplatser vilket är kopplat till det övergripande målet om 70.000 invånare år 2030. I första hand ska befintliga verksamhetsområden utvecklas och förtätas. I andra hand ska en etappvis utbyggnad av nya verksamhetsområden ske, där Alingsåker i söder ska byggas ut före områden i norr för att balansera tillgången på verksamhetsyta i staden. Övervägande delen av industri-/verksamhetsområden är belägna i tätortens norra delar. I den södra delen av tätorten saknas större verksamhetsområden.



Kartan visar större verksamhetsområden i tätorten med grå markering. Röd markering visar aktuellt planområde. Inom 2 km från aktuellt planområde bor cirka 10.000 invånare.

ALTERNATIVREDOVISNING

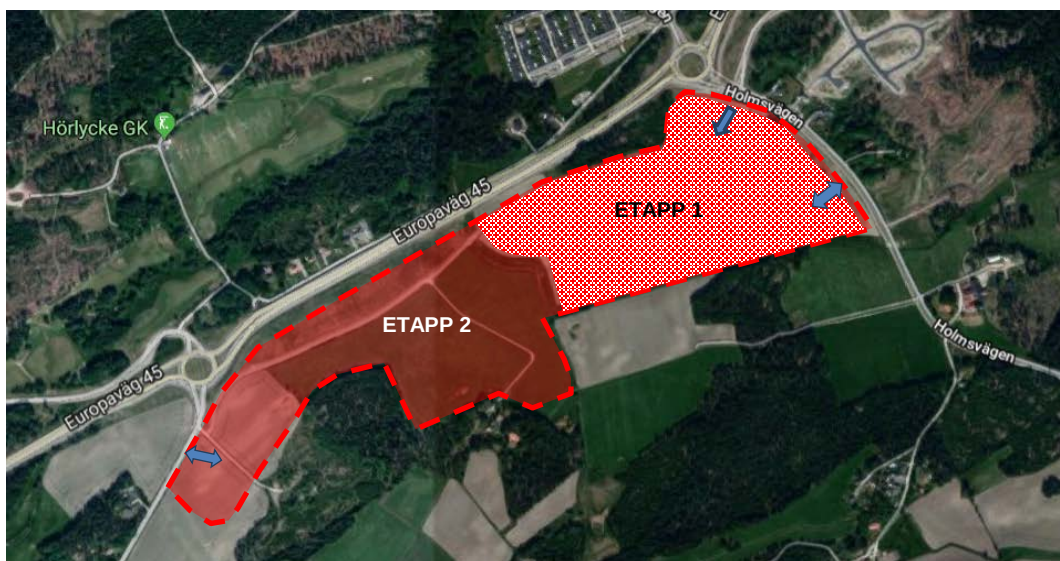
Trollhättans Stad har som mål att alltid ha minst 20 ha industrimark planlagd och tillgänglig för verksamhetsetableringar, med syftet att stödja en fortsatt utveckling av ett konkurrenskraftigt näringsliv. Det innebär också att kunna erbjuda mark för såväl "storskalig" industriproduktion som småföretagande och/eller transportintensiva verksamheter.

I dagsläget finns ca 40 ha planlagd mark för verksamheter. För drygt 20 ha av dessa områden pågår förhandlingar med olika intressenter varav bedömningen är att merparten av dessa kommer att leda till försäljning av mark. Det innebär att stadens målsättning om 20 ha tillgänglig mark för verksamheter äventyras.

En del i arbetet med att uppfylla de uppsatta målen är att påbörja planläggning av nya verksamhetsområden. Av ÖP 2013 framgår att området mellan Holmsvägen och Sjuntorpsvägen i tätortens södra del pekas ut som ett framtida verksamhetsområde med goda annonslägen mot E45. Då kommunikationerna är goda och området är bullerstört lämpar det sig väl som verksamhetsområde. Väl utbyggt skapar området en bättre balans mellan verksamhetsområdena i tätorten. I utredningen "Lämpliga områden för drivmedelstationer i Trollhättans tätort" (2012-01-12) pekas Alingsåker ut som lämpligt för omlokalisering av befintliga drivmedelstationer som finns i anslutning till bostadsområden. Området omfattar totalt ca 21 ha kvartersmark för verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att pröva marken inom området för utbyggnad med verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan samt kontor. Området bedöms genom sin närhet till E45 vara lämpligt för företag som sysslar med logistik och e-handel.

Planläggning och utbyggnad planeras i två etapper. Det aktuella planområdet utgör den första etappen inom det framtida verksamhetsområdet och omfattar den nordöstra delen närmast väg 2048, Holmsvägen. Totalt omfattar etapp 1 cirka 18 hektar varav cirka 9,3 hektar utgör kvartersmark.



Förslag till framtida verksamhetsområde i Alingsåker



A. DETALJPLANEOMRÅDET

Förutsättningar

Avser nytt verksamhetsområde (V4) enligt ÖP inom Alingsåker. Beläget i anslutning till tätortens södra stadsdelar där verksamhetsområden i stort sett saknas. Inom 2 km bor cirka 10.000 invånare och antalet arbetsplatser uppgår till cirka 1.500. Kommunen äger marken.

Fördelar

Närhet till E45

Bra annonsläge/entré till Trollhättan

Närhet till VA-system

Relativt lättexploaterad terräng

Kompensationsåtgärder genomförs för de biotopskyddade miljöer som försvinner

Skapar bättre balans mellan större arbetsplatsområden i tätorten

Nackdelar

Jordbruksmark tas i anspråk

Stora dagvatteninvesteringar

Vissa biotopskyddade miljöer (åkerholmar och åkerdiken) försvinner

B. FÖRTÄTNINGAR INOM BEFINTLIGA VERKSAMHETSOMRÅDEN

Förutsättningar

Avser förtätning inom utbyggda verksamhetsområden; Stallbacka, Skogstorp och Hedeäng (V3) enligt ÖP.

Dessa områden utgör kommunens huvudsakliga reserv av planlagd mark, cirka 35 hektar. Resterande markreserv, ca 5 ha, finns inom Överby handelsområde

Stallbacka

Storskaligt industriområde cirka 320 ha, delvis förorenat

Idag finns drygt 4.900 arbetsplatser inom Stallbacka

Utvecklingsreserver för NEVS finns inom kv Propellern, ca 10 ha

I övrigt begränsade möjligheter till förtätning

Skogstorp

Verksamhetsområde som utvecklat småföretagande, cirka 70 ha

Idag finns cirka 1.700 arbetsplatser inom Skogstorp

Viss handel förekommer

Ca 6 ha planlagd kommunal mark finns i reserv

Inga ytterligare möjligheter till förtätning

Hedeäng

Verksamhetsområde som utvecklat logistik/lager, cirka 25 ha

Idag finns endast ett fåtal arbetsplatser inom Hedeäng

Cirka 17 ha planlagd kommunal mark finns i reserv



Område V3 enligt ÖP 2013

Fördelar

Närhet till E45/väg 44 och 47

Bra annonsläge/entré till staden

Utbyggd infrastruktur (VA/interna gator m m)

Relativt lättexploaterad terräng

Nackdelar

Begränsade förtätningsmöjligheter undantaget Hedeäng och kv Propellern

Stora naturvärden inom Malöga fukthed, biotopskyddade miljöer försvinner

Ensidig lokalisering av större arbetsplatsområden i tätorten

Kommunal planlagd markreserv tas i anspråk utan att ersättningsmark tillskapas



C. VERKSAMHETSOMRÅDE VID NÄL

Förutsättningar

Verksamhetsområde norr om NÄL enligt ÖP (V1)

Området är lämpligt för verksamheter som inte är störande gentemot bostäder och NÄL

Omfattar cirka 25 ha mark som inte är planlagd och ägs av kommunen.

Fördelar

Ingen jordbruksmark tas i anspråk

Ansluter till trafikleder

Nackdelar

Mindre lämpligt för transportintensiva verksamheter p g a närhet till bostäder samt NÄL

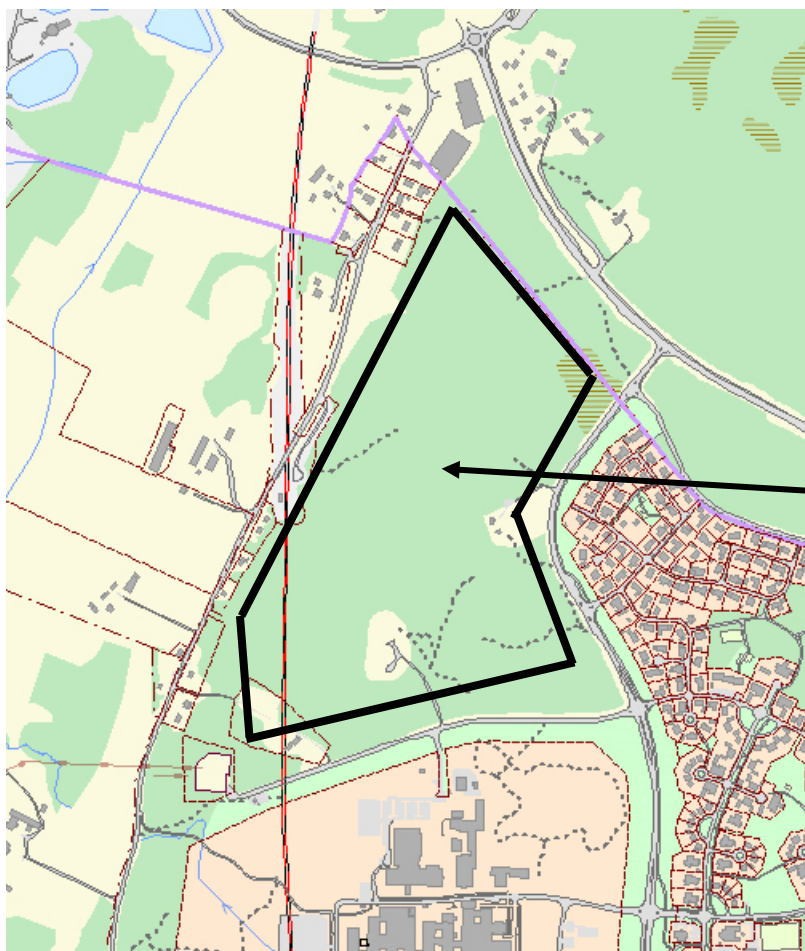
Sämre annonsläge

Kuperad bergterräng som lutar åt nordväst

Stora VA-investeringar

Koncentration av verksamhetsområden i norra delen av tätorten

Kan motverka eventuell utvidgning av NÄL



Område V1
cirka 25 ha



D. HÖRLYCKE

Förutsättningar

Tätortsnära grönområde/natur och friluftsliv enligt ÖP

Omfattar cirka 40 ha mark som inte är planlagd och ägs av kommunen

Fördelar

Beläget i södra delen av tätorten

Närhet till E45

Relativt lättexploaterad terräng

Nackdelar

Tätortsnära friluftsområde/golfbana

Tätortsnära grönområde

Hagmarker tas i anspråk

Fornlämningar

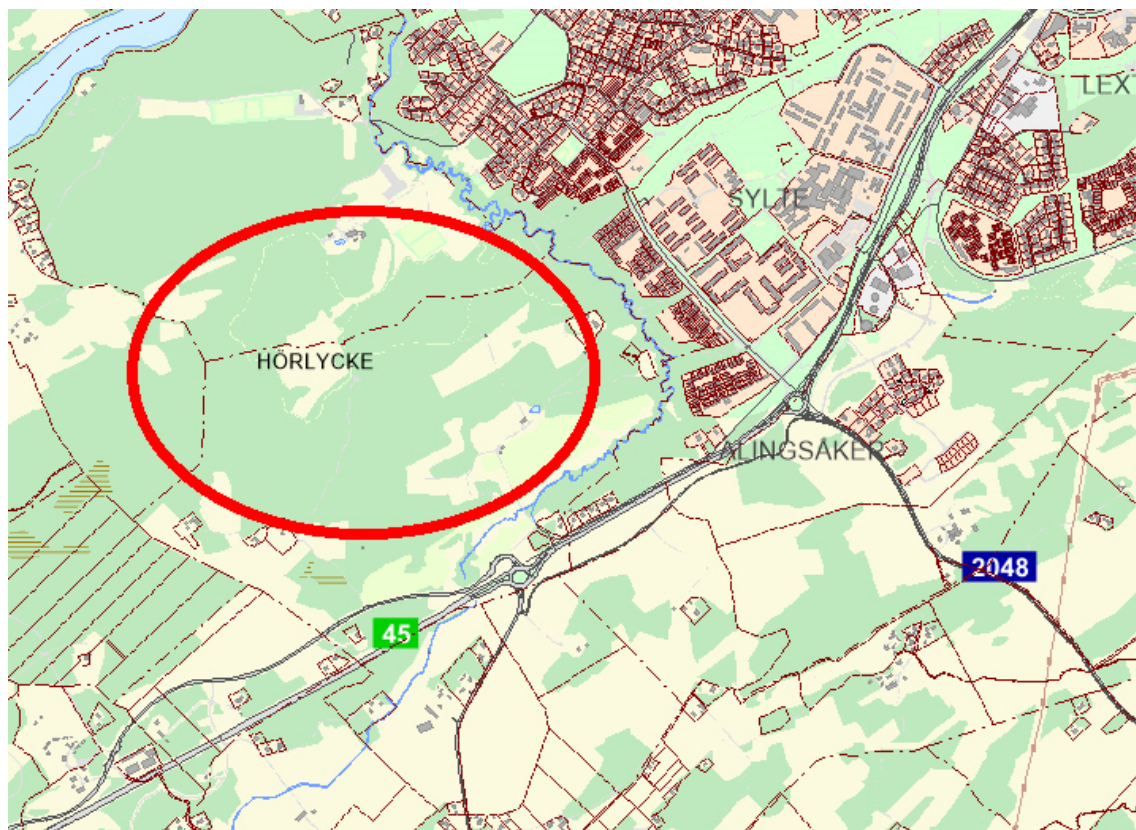
Angränsar till Ryrbäckens naturreservat

Inget stöd i översiktsplanen

Sämre annonsläge

Markföroreningar förekommer

Stora infrastrukturinvesteringar



Hörlycke



NOLLALTERNATIV

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 3§ ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat "en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens". Att tillskapa möjligheter för utveckling av kommunens näringsliv är ett samhällsintresse som även framgår av gällande översiktsplan.

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark tas i anspråk för nya verksamhetsområden. Det innebär också att Trollhättan inte kan utvecklas i enlighet med målen i översiktsplanen, 70.000 invånare år 2030 samt 8.000 nya arbetsplatser, även om område C enligt alternativredovisningen ovan byggs ut och befintlig planreserv utnyttjas.

Alternativt tas mark i anspråk för verksamheter som i ÖP bedömts lämplig för annan markanvändning, exempelvis mark för tätortsutbyggnad/bostäder eller tätortsnära natur- och rekreationsområden. Även i dessa fall innebär det att Trollhättan inte kan utvecklas i enlighet med översiktsplanens intentioner.

SAMMANFATTNING

Trollhättans Stad bedömer att aktuell jordbruksmark kan tas i anspråk för utveckling av verksamhetsområde samt att Alingsåker, utifrån ovanstående alternativredovisning, lämpar sig bäst för verksamheter jämfört med de presenterade alternativen. Bedömningen grundar sig på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för Trollhättans utveckling att markanvändningen ändras. Staden anser vidare att "väsentliga samhällsintressen" enligt miljöbalken 3 kap. 4§ samt "allmänna intressen" enligt plan- och bygglagen 2 kap. 3§ uppfylls.

Trollhättan i mars 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Leif Carlsson
planarkitekt