

Detaljplan för DEL AV FORS 1:1 Sjuntorp

Ianspråktagande av jordbruksmark

I samrådsförslaget av Detaljplan för Del av Fors 1:1 föreslås framtida bostadsbebyggelse på befintlig betesmark, som är en typ av jordbruksmark. Detta dokument syftar till att tydliggöras vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses genom detaljplaneprocessen, samt vilka alternativa platser som har övervägts för tätortsutvecklingen av Sjuntorp. Någon översiktlig analys av brukningsvärd jordbruksmark och avvägningar mellan olika samhällsintressen finns inte heller i gällande Översiktsplan.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast 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.

Det som görs i denna bilaga är 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, nollalternativet redogörs

Därefter sammanfattas varför detaljplanen föreslår ianspråktagande av jordbruksmark för Sjuntorps framtida tätortsutveckling.

INTRESSEAVVÄGNING

Betesmarken som föreslås ianspråkta för bostadsbebyggelse genom samrådsförslaget 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 bland annat att Trollhättans Stad värnar om värdefulla odlingslandskap och tar hänsyn till dessa i planering och vid exploatering. Den aktuella jordbruksmarken brukas inte idag och är inte utpekad som regional värdefull jordbruksmark.

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

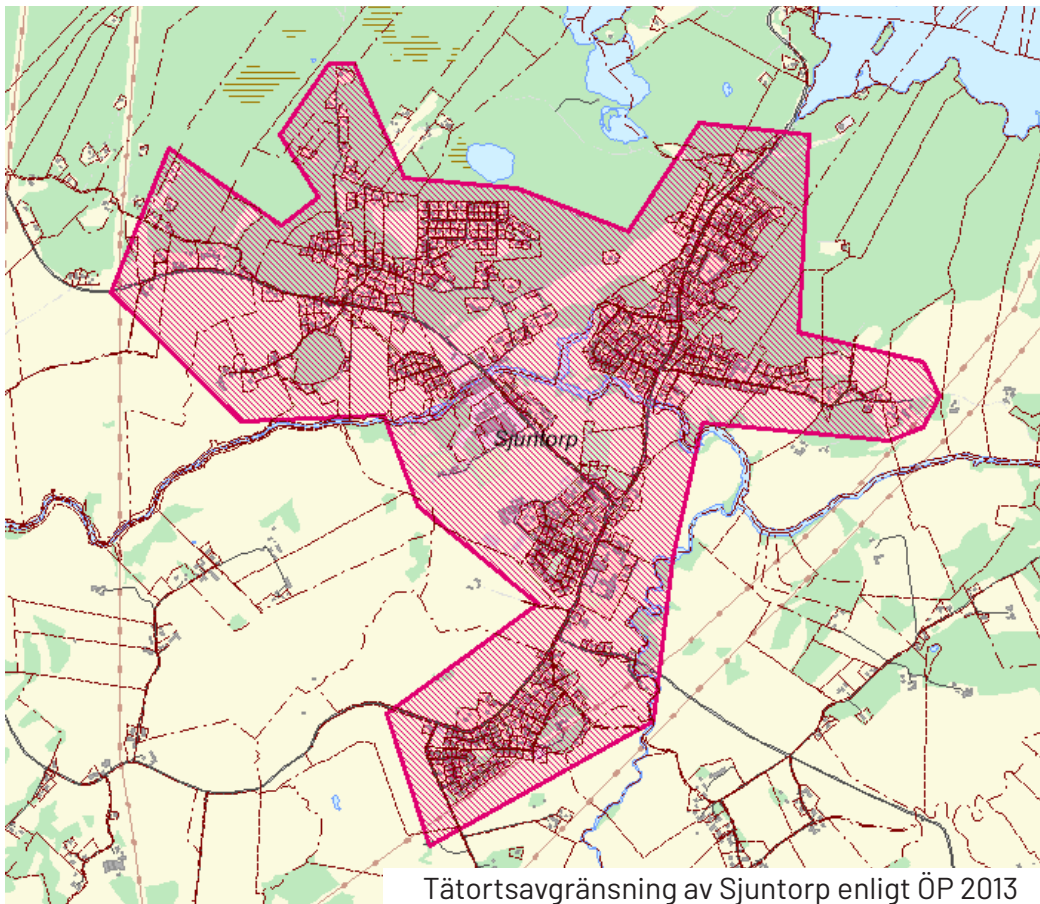
“En levande landsbygd behöver växande småtätorter, då tätorterna är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter [...]”

Översiktsplanens grundvision är att utveckla och förtäta befintlig bebyggelse. Detta är lika viktigt i våra småtätorter som i centralorten, vilket beskrivs i strategin *En levande landsbygd och växande småtätorter*. Kommunens fem mindre tätorter är Velandå, Sjuntorp, Upphärad, Åsaka och Norra Björke. Enligt Översiktsplanen ska orterna användas för tätortsändamål såsom boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden med mera med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner. En levande landsbygd behöver växande småtätorter och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter där tillgången till goda kommunikationer såsom bredband, cykelvägar, vägar och kollektivtrafik är en förutsättning för livskraftiga småtätorter.

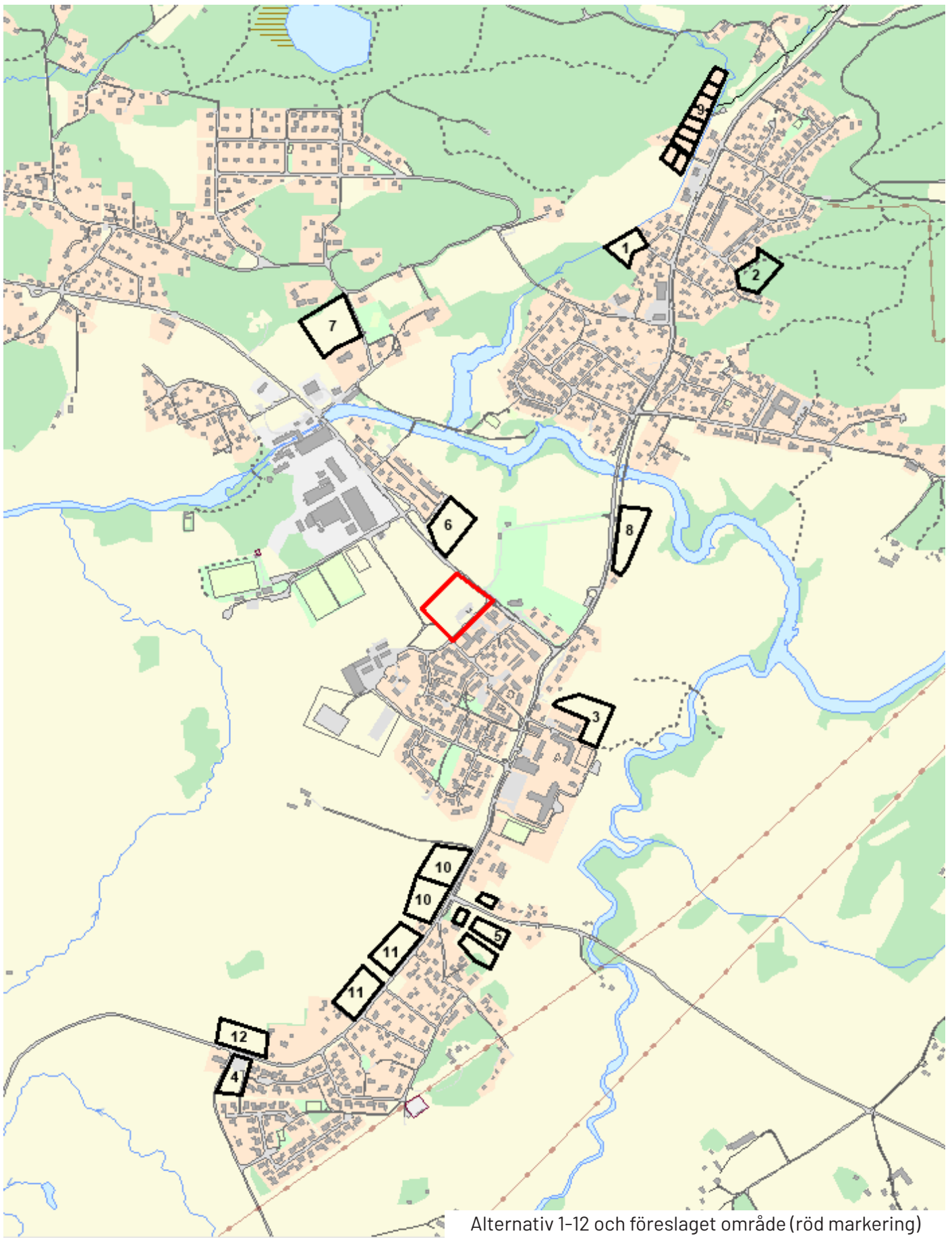
ALTERNATIVREDOVISNING

Detaljplanen föreslår en utbyggnad av mindre flerbostadshus med sammanlagt 20-40 bostäder i Sjuntorp. Det genom samrådsförslaget föreslagna området samt alternativa områden för tätortens bostadsutveckling redovisas och motiveras i detta avsnitt, där även nollalternativet redogörs.

De alternativa områdena redovisas i kartbilden på nästa sida. Förutsättningarna för de områden som valts ut för alternativredovisningen är att de ska ingå i tätortsavgränsningen för Sjuntorp, samt ha möjlighet att nå upp till den volym av bostäder som samrådsförslaget kan innebära. Tätortsavgränsningen för Sjuntorp är specificerad i översiktsplanen och redovisas med markering i kartbilden nedan. Hänsyn tas till närhet till kommunal och övrig service, förhållande till befintlig bebyggelse samt andra planeringsförutsättningar.



Tätortsavgränsning av Sjuntorp enligt ÖP 2013



Alternativ 1-12 och föreslaget område (röd markering)

FÖRESLAGET OMRÅDE

Fastighet: Del av Fors 1:1(A)

Markägare: Trollhättans Kommun

Läge: Centralt i Sjuntorp

Yta: ca 13 000 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplan

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Inom 500 meter från skolan
- + Nära förskola
- + Blandad bebyggelse i närområdet
- Nära hästgård, allergener
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 1

Fastighet: Del av Fors 2:63

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Centralt läge i norra Sjuntorp

Yta: ca 4 100 m²

Kommentar: Omfattas av byggnadsplan 1581K-1196, parkmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära service och kommunikation
- + Möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur
- Liten tomt
- Delvis inom riskområde för skred
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 2

Fastighet: Del av Fors 2:84

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Centralt läge i norra Sjuntorp

Yta: ca 4 100 m²

Kommentar: Omfattas av byggnadsplan 1581K-1196, parkmark

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära service och kommunikation
- + Blandad bebyggelse i närområdet
- Liten tomt
- Kupperad terräng
- Gränsar till riskområde för skred
- Naturområde

ALTERNATIV 3

Fastighet: Del av Fors 3:86

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Centralt i Sjuntorp

Yta: 7 900 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplan

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Nära skola och förskola
- Eventuellt svår trafiksituation
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 4

Fastighet: Fors 3:4

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Utkanten av Sjuntorp, söder

Yta: ca 4 000 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplan

- + Blandad bebyggelse i närområdet
- Utkanten av tätorten
- Liten tomt
- Kupperad terräng
- Används idag som återvinningsstation

ALTERNATIV 5

Fastighet: Del av Fors 2:119

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Söder om centrala Sjuntorp

Yta: Totalt ca 8 600 m², potentiellt större vid planläggning

Kommentar: Omfattas av byggnadsplan 1581K-1420, industrimark

- + Binder samman bebyggelseområden
- + Nära kommunikation
- Gränsar till villabebyggelse
- Jordbruksmark
- Mark planlagd för industri
- Ägs ej av Trollhättans kommun

ALTERNATIV 6

Fastighet: Del av Fors 1:1(B)

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Nära centrala sjuntorp

Yta: ca 7 800 m²

Kommentar: Inte inom eller intill planlagt område

- + Intill befintliga flerbostadshus
- + Nära kommunikationer
- + Möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur

- Angränsar till riksintresse för kulturmiljö
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 8

Fastighet: Del av Fors 1:1(C)

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Mellan norra och södra Sjuntorp

Yta: ca 7 800 m²

Kommentar: Inte inom eller intill planlagt område

- + Binder samman norra och södra Sjuntorp
- + Nära kommunikationsled

- Ingen sammanhållen kringliggande bebyggelse
- Strandskyddat område
- Angränsar till riskområde för skred
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 10

Fastighet: Del av Fors 2:5

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Södra Sjuntorp, nära avfart till Upphärad

Yta: ca 7 000 + 7 000 m²

Kommentar: Delvis inom detaljplanelagd område

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation
- + Nära skola och förskola

- Ägs ej av Trollhättans kommun
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 7

Fastighet: Del av Sjuntorp 1:1

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Inom västra delen av Sjuntorp

Yta: ca 6 000 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplaner

- + Nära befintlig bebyggelse

- Långt till service
- Inom riksintresse för kulturmiljö
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 9

Fastighet: Sjuntorp 1:74-1:82

Markägare: Trollhättans kommun

Läge: Norra Sjuntorp

Yta: ca 11 400 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplaner

- + Nära kommunikation och service

- Nära skredriskområde
- Behov av stora geotekniska åtgärder
- Delvis jordbruksmark
- Flera mindre fastigheter

ALTERNATIV 11

Fastighet: Del av Ålstad 5:5 (A)

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Södra Sjuntorp, nära avfart till Upphärad

Yta: ca 7 000 + 7 000 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplaner

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära kommunikation

- Ägs ej av Trollhättans kommun
- Jordbruksmark

ALTERNATIV 12

Fastighet: Del av Ålstad 5:5 (B)

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Utkanten av Sjuntorp, söder

Yta: ca 7 000 m²

Kommentar: Intill gällande detaljplaner

- + Blandad bebyggelse i närområdet

- Jordbruksmark
- Utkanten av Sjuntorp
- Ägs ej av Trollhättans kommun

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 mellankommunala och regionala förhållanden. Att tillskapa möjligheter för bostadsbebyggelse är ett samhällsintresse. För Sjuntorp är fler bostäder viktigt för ortens utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark tas i anspråk för byggande av bostäder. Marken kvarstår som betesmark med potentiellt förnyat arrende. Utan ianspråktagande av jordbruksmark är en utveckling av bostäder i Sjuntorp, framförallt lägenheter, svår att uppnå. Sjuntorp som tätort får därmed svårt att växa och utvecklas och därmed skapa underlag för service och verksamheter, vilket motverkar översiktsplanens mål med livskraftiga småtätorter i Trollhättans kommun.

SAMMANFATTNING

Trollhättans Stad bedömer att aktuell jordbruksmark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse samt att föreslaget område utifrån ovanstående alternativredovisning lämpar sig bäst för bostäder av aktuell omfattning jämfört med de studerade alternativen. Bedömningen grundas på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för utvecklingen av tätorten Sjuntorp att markanvändningen ändras och att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i tätortsnära lägen.

Trollhättan i november 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Andreas Oskarsson
planarkitekt