



Detaljplan för NYCKLEBY 1:34 M.FL. Upphärad

Ianspråktagande av jordbruksmark

I granskningsförslaget av Detaljplan för Nyckleby 1:34 föreslås framtida bostadsbebyggelse på befintlig åkermark, som är en typ av jordbruksmark. Detta dokument syftar till att tydliggöra vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses genom detaljplaneprocessen, samt vilka alternativa platser som har övervägts för tätortsutvecklingen av Upphärad. 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 om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkts 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, nollalternativet redogörs

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

INTRESSEAVVÄGNING

Jordbruksmarken som föreslås ianspråk tas för bostadsbebyggelse genom granskningsförslaget 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.

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*.

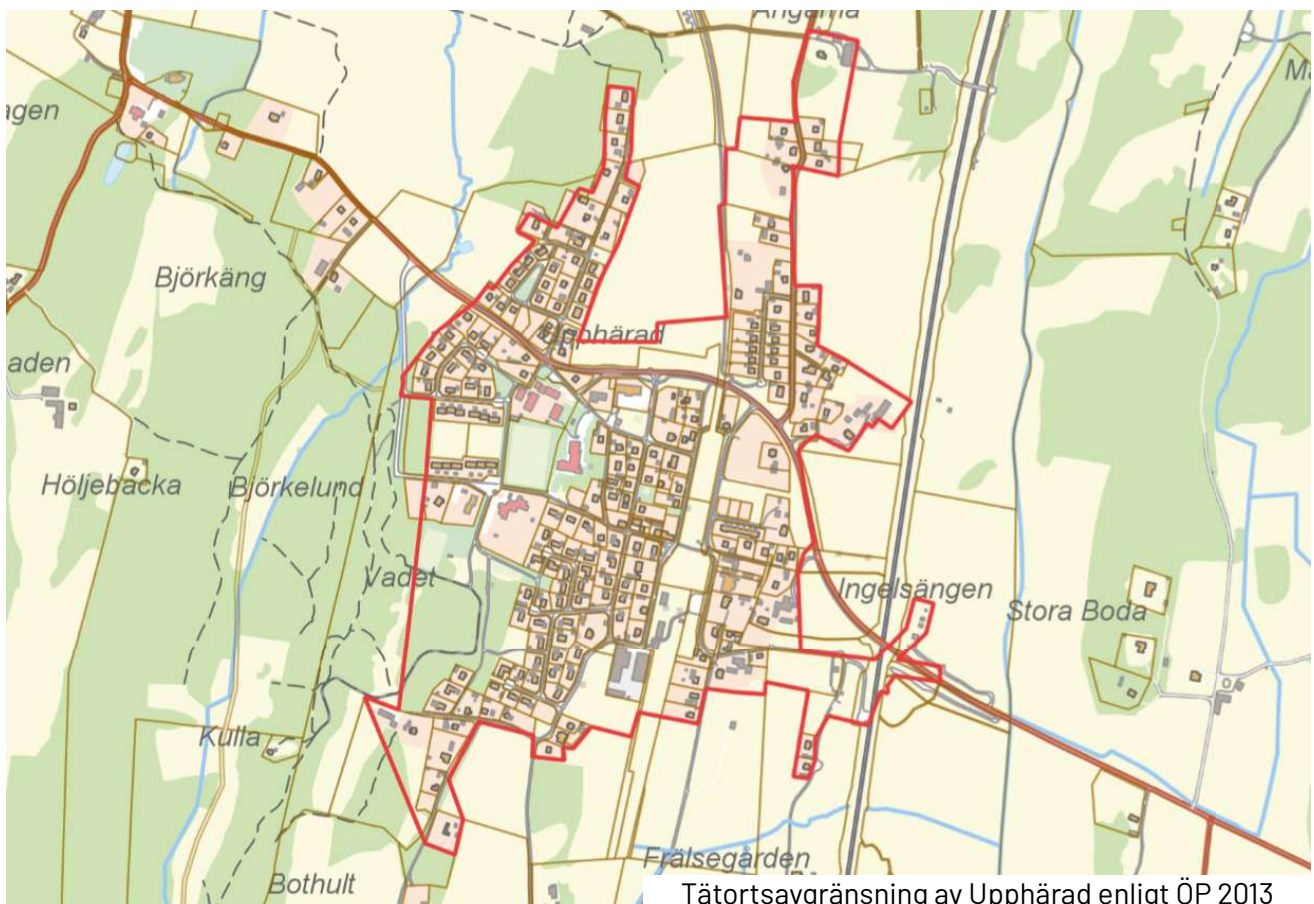
Kommunens fem mindre tätorter är Velandå, Sjuntorp, Upphärad, Åsaka och Norra Björke. Enligt Översiktsplanen ska orterna användas för tätortsändamål såsom boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden m.m. med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, 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.

2017 togs det fram ett planprogram för Upphärad. I planprogrammet föreslås bostadsbyggnation både norr och söder om Sjuntorpsvägen. I området norr om Sjuntorpsvägen, det vill säga på åkermark föreslår programmet ungefär 270 bostäder. Detta bedöms vara i enlighet med översiktsplanen då orten utvecklas och förtätas genom att orten kopplas samman.

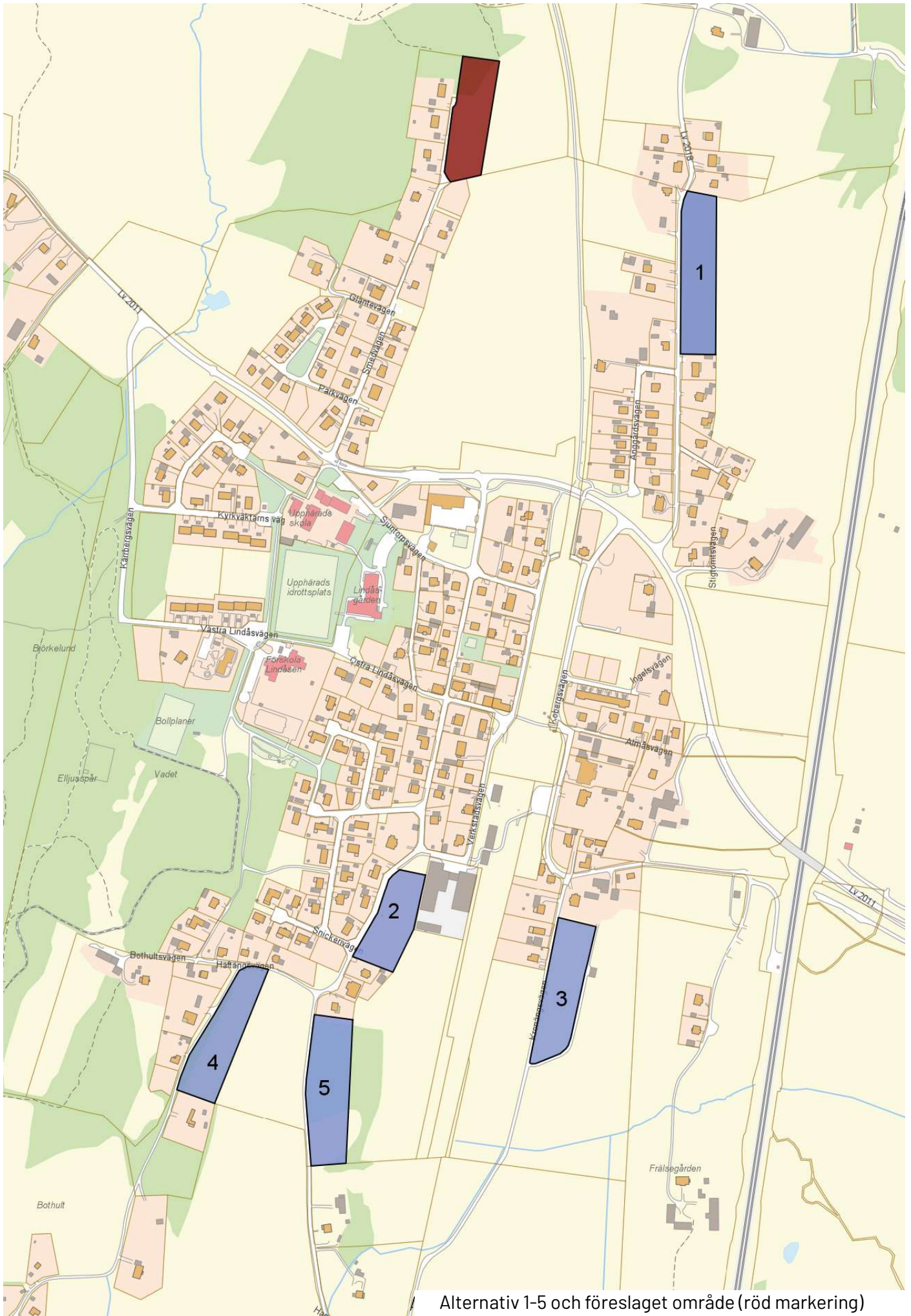
ALTERNATIVREDOVISNING

Detaljplanen föreslår en utbyggnad av 3 enbostadshus i Upphärad. Det, genom granskningsförslaget, föreslagna området samt alternativa områden för tätortens bostadsutveckling redovisas och motiveras på nästa sida, där även nollalternativ 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 Upphärad, samt ha möjlighet



Tätortsavgränsning av Upphärad enligt ÖP 2013



Alternativ 1-5 och föreslaget område (röd markering)

FÖRESLAGET OMRÅDE

Fastighet: Nyckleby 1:34

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Utkanten, nära befintlig bebyggelse. Intill gällande detaljplan och befintlig väg med bebyggelse på ena sidan om vägen

Yta: ca 6 600 m²

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Inom 500 meter från skola
- + Nära lekplats
- + Nära cykelväg

- Jordbruksmark
- Utanför ÖP:s tätortsavgränsning

ALTERNATIV 2

Fastighet: Ingelsängen 1:160

Markägare: Trollhättans Kommun

Läge: Nära bostadshus och befintlig bebyggelse. Inom gällande detaljplan, planlagd för småindustriändamål. Intill befintlig väg med bebyggelse på ena sidan om vägen

Yta: ca 5 700 m²

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära cykelväg
- + Inom 500 meter från skola
- + Nära lekplats

- Nära järnväg (buller)
- Jordbruksmark
- Nära småindustri

ALTERNATIV 4

Fastighet: Ingelsängen 1:160

Markägare: Trollhättans Kommun

Läge: Utkanten, nära befintlig bebyggelse. Intill gällande detaljplan och befintlig väg med bebyggelse på ena sidan om vägen

Yta: 7 300 m²

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära cykelväg

- Mer än 500 meter till skola
- Jordbruksmark
- Utanför ÖP:s tätortsavgränsning

ALTERNATIV 1

Fastighet: Ingelsängen 1:3

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Utkanten, nära befintlig bebyggelse. Intill gällande detaljplan och befintlig väg med bebyggelse på ena sidan om vägen

Yta: ca 8 200 m²

- + Nära befintlig bebyggelse
- + Nära landsväg
- + Nära busshållplats
- + Nära lekplats
- + Nära cykelväg

- Nära järnväg (buller)
- Jordbruksmark
- Mer än 500 meter till skola
- Nära landsväg (buller)
- Utanför ÖP:s tätortsavgränsning

ALTERNATIV 3

Fastighet: Ingelsängen 2:3

Markägare: Privat fastighetsägare

Läge: Utkanten, nära befintlig bebyggelse. Intill gällande detaljplan och befintlig väg

Yta: ca 7 400 m²

- + Nära befintlig bebyggelse

- Jordbruksmark
- Mer än 500 meter till skola
- Nära järnväg (buller)
- Utanför ÖP:s tätortsavgränsning

ALTERNATIV 5

Fastighet: Ingelsängen 1:160

Markägare: Trollhättans Kommun

Läge: Utkanten, nära bostadshus och befintlig bebyggelse. Intill befintlig väg

Yta: ca 8 800 m²

- + Nära befintlig bebyggelse

- Mer än 500 meter till skola
- Nära järnväg (buller)
- Utanför ÖP:s tätortsavgränsning
- Inte intill gällande detaljplan

att nå upp till den volym bostäder som granskningsförslaget kan innebära. Tätortsavgränsningen för Upphärad är specificerad i översiktsplanen och redovisas med röd markering i kartbilden nedan. Hänsyn tas till närhet till kommunal och övrig service, förhållande till befintlig bebyggelse, närhet till järnväg samt andra planeringsförutsättningar.

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 Upphärad är fler bostäder viktigt för ortens utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Nollalternativet innerbär att ingen jordbruksmark tas i anspråk för byggande av bostäder. Det innebär också att Upphärad som tätort inte kan växa och utvecklas och 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 förslaget område utifrån ovanstående alternativredovisning lämpar sig bäst för bostäder jämfört med de studerade alternativen. Bedömningen grundas på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för utvecklingen av tätorten Upphärad att markanvändningen ändras och att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i tätortsnära lägen.

Trollhättan i december 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
Planchef

Ida Andersson
Planarkitekt