

DATUM: 2023-03-03



Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Tjuke 1:3
Åmål kommun, Västra Götalands län

LOKALISERINGSUTREDNING

KLARA
arkitekter

Innehåll

Aktuell planläggning	3
Syfte och bakgrund	3
Förutsättningar	3
Befintliga ställningstagande	3
Lokalisering i enlighet med 3 kap 4 § miljöbalken	5
Är jordbruksmarken brukningsvärd?	5
Är den planerade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?	7
Alternativa lokaliseringar - Hur är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk?	7
Kommunens bedömning och slutsats	10

Aktuell planläggning

Syfte och bakgrund

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ett särskilt boende inom Tjuke 1:3.

Åmåls kommun har behov av fler särskilt boende-platser för att möta det ökade behovet som beräknats och för att ersätta boendet Ekbacken som har brister i sina lokaler.

Äldreboendet planeras att uppföras i kommunal regi och planeras för att rymma cirka 50 boenden. Boendet ska också rymma ett storkök som ska leverera mat till andra äldreboenden i kommunen.

Förutsättningar

Lokalisering

Platsen ligger cirka 2 kilometer väster om centrala Åmål.

Platsen idag

Planområdet är idag obebyggt och rymmer öppna gräsytor samt ett skogsområde med uppvuxna träd. Trädbeståndet utgörs i första hand av tallar, men även björk, asp och andra trädslag förekommer.

Den gräsbeklädda delen av planområdet sluttar ner mot ett dike och höjdskillnaderna är cirka 5 meter inom planområdet.

Platsens infrastruktur, service och kollektivtrafik

Platsen ligger vid sammanhängande bostadsbebyggelse och avstånden till stadens centrala delar med dess service finns inom två till tre kilometer.

Axvägen kopplas ihop med Västra Åsenvägen som har en separerad yta för gång- och cykel som är cirka tre meter. Det finns ett sammanhållet gång- och cykelnät mot centrala Åmål cirka tre kilometer från planområdet, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för färdas med gång eller cykel till planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Östra Åsenvägen ungefär 400 meter från planområdet. Turtätheten är ungefär en avgång per timme under dagtid, avgångar på kvällstid saknas. Kollektivtrafiken bedöms som acceptabel.

Vägnät, inklusive gång- och cykelbanor, finns utbyggt. Axvägen är inte färdigställt men anläggningen är påbörjad och kommer byggas även om denna planläggning inte skulle vara aktuell.

Ledningar finns i närområdet och kommer att dras fram till ny byggnad vid genomförandet.

Planområdet möjliggör för lokalisering av bostäder, arbetsplatser, service och transportsystem nära varandra och ger förutsättningar för hållbart resande och hushållning med resurser.

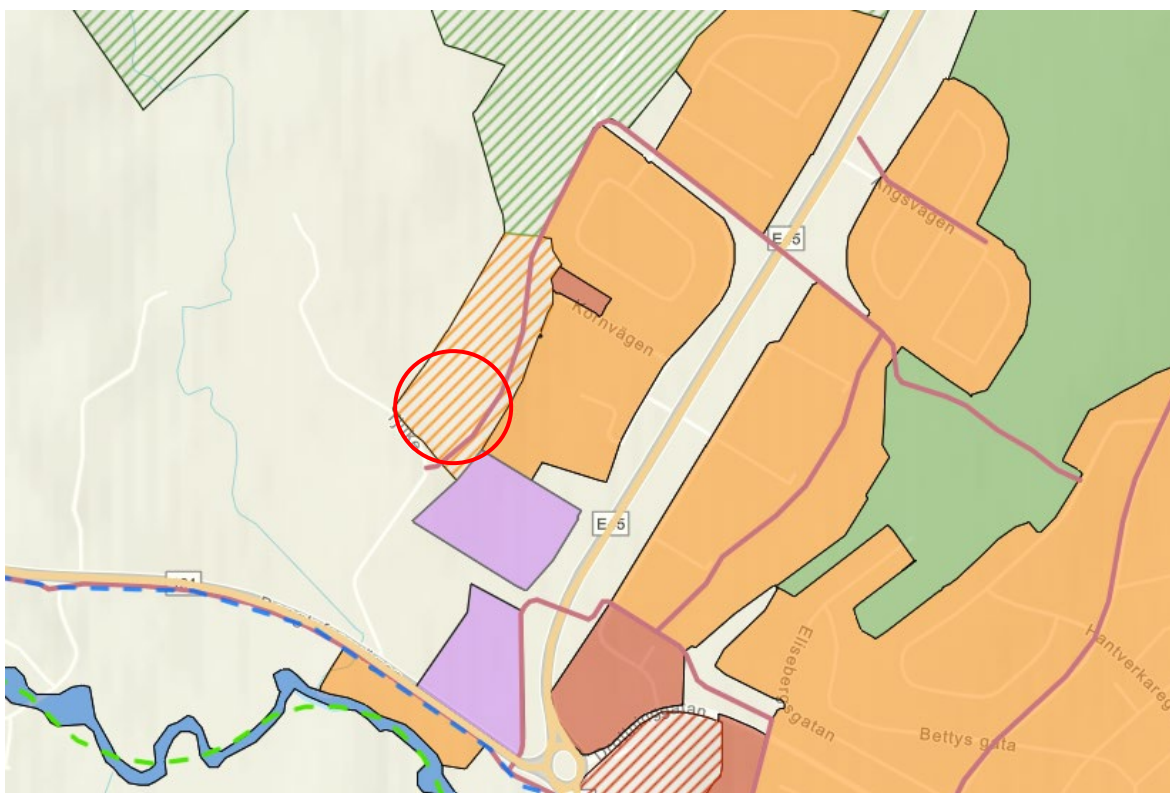
Befintliga ställningstagande

Gällande översiktsplan

Översiktsplanen för Åmål, antagen 2014-02-26, pekar ut en del av planområdet som omfattades av gällande detaljplan. Enligt översiktsplanen anger rekommendationer att nybyggnader ska placeras med hänsyn till landskapet, terrängen och omgivande bebyggelse.

Åmåls kommun har en pågående översiktsplan som är ute på granskning. Förslaget till översiktsplanen pekar ut aktuellt område som sammanhängande bostadsbebyggelse (se figur nedan).

DETALJPLAN FÖR TJUKE, LOKALISERINGSUTREDNING



En av Åmåls kommuns övergripande mål är att kommunen ska vara ett långsiktigt ekologiskt hållbart och klimatneutralt samhälle. Ett annat är att alla ska ha en god och jämlik hälsa samt uppleva livskvalitet.

Planbesked

Kommunstyrelsen gav den 14 september 2022 ett positivt planbesked, vilket innebar att pröva bostäder på fastigheten Tjuke 1:3.

Lokalisering i enlighet med 3 kap 4 § miljöbalken

Området som pekas ut för exploatering utgör jordbruksmark och därför bör ställningstagande om exploatering ske enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Detta innebär att alternativa områden behöver utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås.

Av miljöbalken 3 kap.4 § framgår att: *”Brukningsvärd jordbruksmark (nationellt intresse) 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 tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”*. Det behöver klargöras om marken är brukningsvärd, om den planerade markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse samt varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjas som bete kan utgöra jordbruksmark. I mark- och miljödomstolens genomgång i dom 1 april 2016 mål nr P 4087-15 angavs att ”med kultiverad betesmark avsågs gräsbärande mark som har förbättrats igenom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter.

För att marken ska klassas som brukningsvärd krävs också att marken har brukats.

Bedömning av aktuell jordbruksmark

Ingen jordbruksmark som nyttjas för odling finns inom planområdet, däremot finns betesmark med två skilda karaktärer.

I södra delen av planområdet finns en öppen gräsyta om knappt 7000 kvadratmeter. Området är avgränsad av väg, dike samt skogsområde. Dess begränsade storlek innebär att det är svårt att driva något rationellt jordbruk på platsen. Området har sannolikt brukats långt bak i tiden men har begränsade kvaliteter som jordbruksmark.

Den norra delen av planområdet nyttjas också som betesmark men är skogsbeklädd och kan inte idag nyttjas för odling.



Bilderna visar den skogsbeklädda delen av betesmarken

DETALJPLAN FÖR TJUKE, LOKALISERINGSUTREDNING



Gräsbeklädd del av planområdet som utgör betesmark

Enligt den översiktliga gradering av Sveriges jordbruksmark som gjordes av Lantbruksstyrelsen 1971 ligger jordbruksmarken inom klass 2, vilket innebär att det tillhör de jordbruksmarker som har lågt ekonomiskt avkastningsvärde (klass 2 av 10, där klass 1 utgör den lägsta klassen).

I Jordbruksverkets markklasser är en mindre del av planområdet utpekad som betesmark och slåtteräng med allmänna värden (se bild nedan), inga andra ytor finns klassade av jordbruksverket.



Område utpekad som betesmark och slåtteräng med allmänna värden är markerad med röd linje. Ungefärlig plats för planområdet syns med lila cirkel.

Den odlingsmark som idag är gräsbeklädd har, utifrån dess avgränsning och begränsade areal, begränsade värden som jordbruksmark. Utifrån att det ändå är en öppen gräsyta som tidigare kan ha brukats är det ändå möjligt att området kan bedömas som brukningsvärd jordbruksmark. Den skogsbeklädda delen av planområdet bedöms dock inte som brukningsvärd jordbruksmark.

Är den planerade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Bostäder och särskilda bostäder bedöms som ett stort samhällsintresse inom kommunen då det råder brist på denna boendetyper inom kommunen. Bostäder som stödjer bostadsförsörjningen samt socialt viktiga aspekter så som vård är ett stort samhällsintresse, och listas också som väsentliga samhällsintressen i *Riksintresseutredningen (SOU 2015:99), Planering och beslut för hållbar utveckling*. Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd och denna planläggning är en del i att möta upp det behov som finns. Då Åmåls kommun har en relativt äldre befolkning än Sverige i allmänhet, finns ett särskilt behov av denna boendetyper inom kommunen och behovet av ett nytt boende i snar när-tid är stort.

Alternativa lokaliseringar - Hur är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk?

För att kunna bedöma huruvida det väsentliga samhällsintresset kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har alternativa lokaliseringar studerats.

Krav på vald plats

För att uppfylla verksamhetens behov finns krav och önskemål kring både lokalisering och ytareal. Kommunens stadsbyggnadsvision är också att ny bostadsbebyggelse ska placeras i anslutning till kollektivtrafik och sammanhängande bebyggelse för att minska resorna inom staden, möjliggöra för hållbart resande samt för att tillvarata befintliga resurser och hushålla med mark. Följande krav finns som utgångspunkt för lokaliseringen:

- Minst 8 000 kvm för att rymma planerad bebyggelse, uteplatser/utemiljöer samt parkeringsytor/angöringsytor
- Inom Åmåls stad för att begränsa transporter för matleveranser och dylikt
- Möjlighet ska finnas till hållbart resande (närhet till kollektivtrafik, goda förutsättningar att gå eller cykla till platsen)
- Utbyggd infrastruktur (vägar, ledningar etc.) ska i stor utsträckning finnas
- Förenlig med kommunens planeringsstrategi

Utöver dessa krav finns önskemål om en stimulerande grön närmiljö som ger välbefinnande för de boende.

Som utgångspunkt för lokaliseringsutredningen finns kommunens förslag till översiktsplan som re-
dovisar och beskriver kommunens övergripande planeringsstrategi. Områden utpekade för natur och friluftsliv samt grönområde och park har inte studerats för exploatering då de i enlighet med översiktsplanen ska sparas för andra syften.

Utgångspunkt för lokaliseringsutredningen är de utpekade nya områden för ny samlad bebyggelse samt mångfunktionell bebyggelse. Utpekade områden som redan är under planering för andra funktioner finns inte med som alternativ. Då markanspråket för verksamheten är förhållandevis stort så är det svårt att hitta lämpliga platser i den byggda miljön utan att påverka gårdsytor eller rekreationsytor på ett olämpligt sätt. Möjliga lokaliseringar har även utanför utpekade områden enligt föreslagen översiktsplan dock studerats och samtliga platser som bedömts möjliga för exploatering redovisas och beskrivs nedan.



Alternativa lägen som studerats redovisas i kartbild med gult. Föreslaget läge redovisas i blått.

1. Området är i nytt förslag till översiktsplan utpekat som sammanhängande bostadsbebyggelse. Området utgörs idag av ett delvis kuperat skogsområde väster om E45 och ligger avskilt från befintlig bebyggelse, utan utbyggd infrastruktur till området. Inom området finns naturvärdesklassad lövskog samt en 130 kV kraftledning. Området närmast väg 45 berörs av buller och säkerhetsavstånd till transportled för farligt gods.

Platsens läge gör att befintliga resurser inte kan nyttjas på platsen och avstånden till service och till stadens mer centrala delar blir långt, jämfört med andra lägen. En exploatering i området bör göras i ett större sammanhang för att infrastruktur och service ska kunna byggas ut och området planeras strategiskt. Ett särskilt boende i detta läge idag bedöms inte uppfylla ovan givna krav.

DETALJPLAN FÖR TJUKE, LOKALISERINGSUTREDNING

2. Delar av området är i nytt förslag till översiktsplan utpekade som mångfunktionell bebyggelse. Området utgörs idag av bland annat skogsområde som används som betesmark samt är kuiperat med en sluttning i sydöstra delen. Området avgränsas av en arrenderad fastighet samt ett ställverk. Ställverket kan vara föremål för strålning i området. Området har idag en blandad karaktär med både verksamheter, industrier och bostäder i närheten.

Att området också rymmer betesmark gör att detta alternativ, ur det perspektivet, kan ses som likvärdigt med föreslaget alternativ (alternativ 5). Det intilliggande ställverket, den avgränsade ytan samt omgivande vägområden gör dock detta till en plats där det är svårare att uppnå önskade boendekvaliteter för en särskilt boende (SÅBO) som har stora ytkrav. Området bedöms mer lämpligt för annat ändamål.

3. Området ligger i ett stadsnära läge men utgörs idag till stor del av sumpmark. Området omfattas av också av förorenad mark eftersom det har tidigare varit en deponi. Dessa förutsättningar gör att området inte är lämpligt för bostäder. Större delen av området är dessutom utarrenderad till ett företag.
4. Området är utpekade som mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen, samt är utpekade inom område för friluftsliv och rörligt friluftsliv. Området utgörs idag av jordbruksmark och vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet.
5. Föreslaget läge – Aktuellt område berör betesmark, men med begränsade värden. Då området ligger vid samlad bebyggelse med infrastruktur som till stor del är utbyggd till området kan befintliga resurser tillvaratas och möjlighet att resa hållbart till platsen är stor. Att området också ligger i ett naturnära läge som ger bra boendekvaliteter svarar väl upp mot kommunens mål att alla ska ha en god och jämlik hälsa samt uppleva livskvalitet. Områdena berör naturvärden, men bedöms ur ett samlat perspektiv vara mest lämpligt för föreslagen etablering.

Kommunens bedömning och slutsats

I kommunens gällande och pågående översiktsplan har avvägningar och ställningstaganden kring kommunens markanvändning gjorts och aktuell planläggning har stöd både gällande översiktsplan och i förslag till ny översiktsplanen (som har varit på granskning). För att kommunen ska kunna växa och tillgodose kommunen med kommunal service har det även bedömts nödvändigt att peka ut vissa områden som omfattas av jordbruksmark, varav aktuellt område (Tjuke 1:3) utgör ett sådant område.

Alternativa lägen har studerats och det finns fler lägen som kan vara lämplig för byggnation och kan prövas i framtida planläggningar. Flera av de andra lägena omfattas också av jordbruksmark, och utgör således inte mer lämpliga platser ur det hänseendet.

Utifrån ovanstående alternativ bedöms den aktuella platsen, fastigheten Tjuke 1:3, som mest lämplig för särskilt boende (SÄBO) utifrån de förutsättningar som finns på platsen, de krav och önskemål som finns från verksamheten och de planeringsinriktningar som kommunen har. Mer lämpliga lokaliseringar bedöms därmed inte finnas. Aktuellt område ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Platsen uppfyller därmed målet med att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra och skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem. Vidare är det endast en begränsad del av jordbrukslandskapet som berörs av planläggningen.

Vid en sammanvägning av olika samhällsviktiga aspekter bedöms intresset att utveckla området på ett ändamålsenligt och lämpligt sätt väga tyngre än intresset att bevara marken för jordbruksändamål. Konsekvensen av att området bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner. En förmildrande omständighet som tagits med i bedömningen är att jordbruksmarken/betesmarken har begränsad storlek och att det därmed blir svårt att driva något rationellt jordbruk på platsen. Området är även väl avskilt från det samlade jordbrukslandskapet och ett ianspråktagande av jordbruksmarken sker på sådant sätt att fragmentering av jordbrukslandskapet undviks, vilket är positivt.

2023-03-03

Louise Granér

Planeringsarkitekt, KLARA arkitekter

Carl Ringqvist

Planeringsarkitekt, KLARA arkitekter

Frida Roth

Plan- och bygglovsingenjör, Åmål kommun

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

