PM Kleva 1:4

BEBYGGELSE PÅ JORDBRUKSMARK

2022-12-14

Framtagen i samverkan med Tjörns kommun

Krook & Tjäder:
Jonatan Westlin
Jenny Olausson
Nora Seipel

Medverkande från Tjörns kommun:
Frida Carlsson Göransdottir, Planavdelningen
Carolin Folkesson, Norconsult för arbetet med ny översiktsplan

K
&T

TJÖRNS
kommun

INLEDNING

BAKGRUND

Tjörns kommun har gett positivt planbesked till att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Kleva 1:4. Beslut om planbesked lämnades redan 2013, men planarbetet startade först i slutet på 2021. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i form av småhus, radhus, flerbostadshus och seniorboende.

Planområdet är cirka 8,8 hektar stort och utgörs av beteshagar med omgivande höjder med berg i dagen.

Detaljplanen genomförs genom privat initiativrätt, vilket innebär att det är exploatören som tillhandahåller planarkitekt. Dock är det fortfarande kommunen som i första hand tar fram de utredningar och underlag som behövs för att färdigställa detaljplanen. Det är också kommunen som samråder om planförslaget och slutligen antar detaljplanen. Exploatörens arbete utförs i nära samverkan med kommunen för att säkerställa att planförslaget följer kommunens syn på lämplig avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen. Kommunen ansvarar också för att hantera det lagstiftade myndighetsansvaret och se till att underlaget visar planeringsförutsättningarna på ett korrekt och tillbörligt sätt.

SYFTE

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, har en lokaliseringsutredning tagits fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, om syftet med detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse samt om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

UPPLÄGG & INNEHÅLL

DEL 1 - FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEFINTLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

Del 1 utgör en sammanställning av befintliga planeringsunderlag som är avgörande för Tjörn kommuns ställningstagande kring planerad mark- och vattenanvändning för det aktuella planområdet.

- Strukturbild för Göteborgsregionen
- Översiktsplan 2013
- Tätortsstudie Höviksnäs
- Förslag till samrådshandling av ny översiktsplan "Möjligheternas översiktsplan" (daterad 2022-12-01)
- Jordbruksmark på Tjörn

DEL 2 - LOKALISERING I ENLIGHET MED 3 KAP 4 § MILJÖBALKEN

Jordbruksmark är en begränsad resurs som med hänsyn till klimatförändringar, befolkningstillväxt och urbanisering måste ses i ett mycket långt tidsperspektiv. Jordbruksmarken är av nationell betydelse vilket innebär att kommunen behöver ta hänsyn till behovet av jordbruksmark även utanför kommunens egna gränser.

Del 2 redovisar enligt vad som anges enligt 3 kap 4 § miljöbalken:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?

2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

DEL 1 – FÖRUTSÄTTNINGAR OCH BEFINTLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

STRUKTURBILD FÖR GÖTEBORGSREGIONEN

GRs förbundsstyrelse beslutade 2008-05-23 att godkänna "Strukturbild för Göteborgsregionen. En överenskommelse om att vi gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar", daterad maj 2008.

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Tjörn, Göteborg och elva andra kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. I strukturbilden ingår Tjörns kommun i "Kustzonen". Kommunerna i regionen är överens om att kvaliteterna i kustzonen ska tas tillvara och utvecklas för att stärka regionen som helhet. En del i detta är att skapa möjligheter för boende året runt, och att detta görs i områden med god kollektivtrafik.

ÖVERSIKTSPLAN 2013

I Översiktsplanen från 2013 (aktualiserades 2016) har en inriktning för Tjörns roll i regionen tagits fram. Enligt denna ska det skapas tätare och snabbare kollektivtrafik för att knyta Tjörn till den regionala arbetsmarknaden, prioriteras nybyggnation i kommunens tätorter för att bibehålla och utveckla servicen samt skapas goda möjligheter att utveckla Tjörn till en attraktiv kommun för helårsboende.

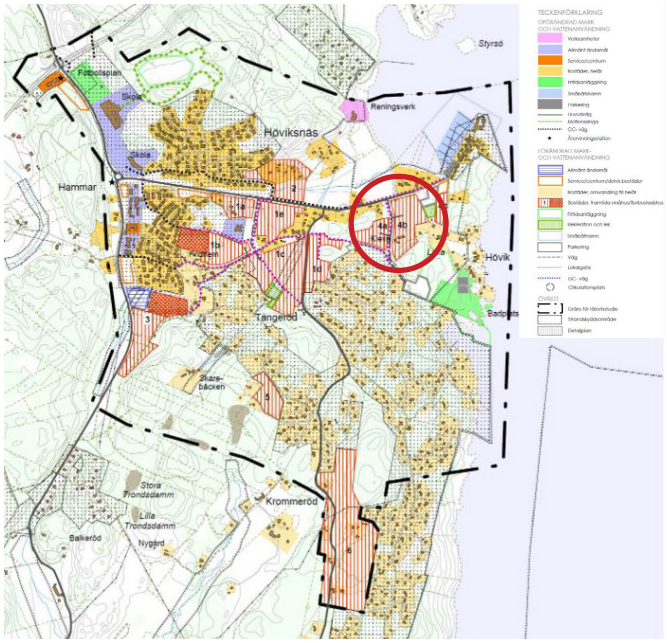
I Översiktsplanens strukturbild ligger Höviksnäs tillsammans med bland annat Myggenäs och Kållekärr inom område för "långsiktig tätortsutveckling" där befintliga tätorter kompletteras och tidigare oexploaterad mark ska tas i anspråk för ny bebyggelse, för att möta en större befolkningsökning.

Enligt översiktsplanen bör inte bostadsbyggande ske på mark som pekas ut som värdefull odlingsmark i Tjörns kommuns naturvårdsprogram från 2008. Planområdet är inte utpekat som värdefull odlingsmark i programmet.

Det medborgarna saknar mest, enligt den medborgardialog som genomfördes i samband med framtagandet av översiktsplanen, är gång- och cykelvägar, effektiv och flexibel kollektivtrafik, kvalificerade arbetstillfällen, lägenheter för unga och äldre samt mötesplatser.

TÄTORTSSTUDIE HÖVIKSNÄS

Tätortsstudien togs fram för att ta ställning i ortens fysiska utveckling på lång sikt som grund för beslut om kommande detaljplaner i området. Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt tätortsstudie för Höviksnäs. Lokaliseringen motiveras främst med närheten till havet och hamnen och att kollektivtrafik och barnomsorg finns på relativt nära håll.



Tätortsstudie Höviksnäs. Utredningsområdet inringat i rött.

Förslag till samrådshandling av ny översiktsplan - "Möjligheternas översiktsplan"

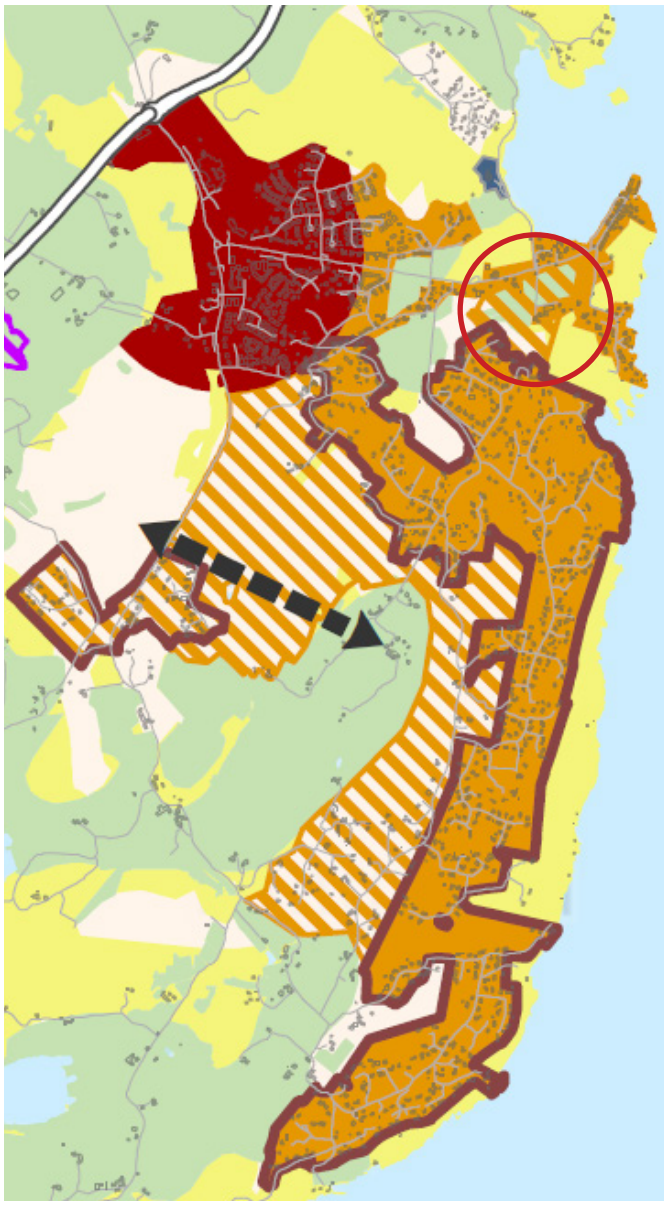
Arbetet pågår med att ta fram en ny översiktsplan (ÖP) för Tjörns kommun. Dialogarbete har pågått under 2021-2022 och översiktsplanen är tänkt att gå på samråd under början av 2023.

I den kommande översiktsplanen kommer det att finnas ett avsnitt om brukningsvärd jordbruksmark, och när denna kan komma att behövas att tas i anspråk för andra ändamål.

All jordbruksmark ska betraktas som brukningsvärd, om inte motsatsen påvisas i särskild prövning. Detta gäller även i de fall där jordbruksmark tagits ur produktion.

Enligt den nya översiktsplanen kan viss jordbruksmark komma att tas i anspråk vid komplettering av ny bebyggelse i centrumnära delar av serviceorterna och i direkt anslutning till serviceorterna. Kommunen bedömer att det är ett väsentligt samhällsintresse att utveckla blandad bebyggelse inom gångavstånd från service. Det ger en sammantaget god bebyggd miljö med förutsättningar för korta resor och sammanhängande bebyggelsestruktur i serviceorterna.

Enligt kommunen är det ett väsentligt samhällsintresse att samtliga serviceorter kan utvecklas oberoende av varandra och att kommunen kan driva planarbete i de projekt som bedöms ha potential att genomföras i närtid, oavsett andra tänkbara utbyggnadsområden i kommunen. Planeringsprocesserna är enligt kommunen så pass komplexa på Tjörn att tänkbara utbyggnadsområden inte kan ses som alternativ till varandra. Samtliga behövs för att kunna tillgodose en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

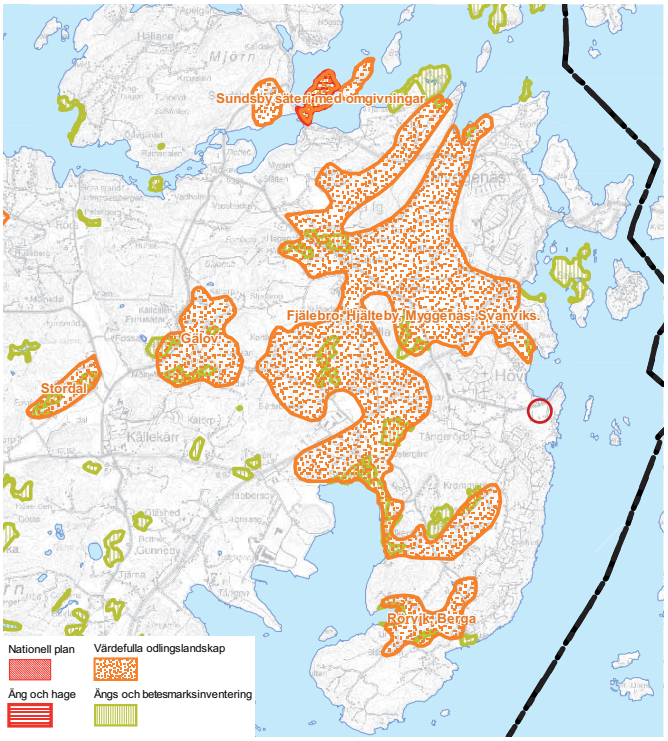


Kartbild över Höviksnäs från den kommande översiktsplanen. Rött står för centrumnära områden, orange är yttre delar av serviceorten och de skrafferade ytorna är utbyggnadsområden av serviceortens yttre delar. Kleva 1:4 är inringat i rött.

JORDBRUKSMARK PÅ TJÖRN

På Tjörn finns den mest produktiva jordbruksmarken samlad i de stora dalgångarna i de östra och centrala delarna, men det finns även flera havsnära områden med jordbruksmark. Jordbruket är oftast småskaligt och Tjörn kännetecknas av många små jordbruksenheter med ett medeltal på cirka 10 hektar per gård. I Tjörns kommuns naturvårdsprogram från 2008 redogörs för bevarandevärda odlingslandskap där de större sammanhängande områdena finns i öster kring Hjälteby-Valla men också i väster kring Toftenäs-Breviks kile, Säby kile, Säby Brog samt Härön. Utöver dessa finns mindre partier av bevarandevärda odlingslandskap. I kartan nedan visas områden med bevarandevärda odlingslandskap på Tjörn.

Kartan till höger visar vilka fastigheter som är registrerade som jordbruksblock enligt Jordbruksverket. Med jordbruksblock avses ett sammanhängande område jordbruksmark som även är stödberättigad för stöd från Jordbruksverket.



Temakarta "Odlingslandskapet" från Tjörns naturvårdsprogram (2008), som sammanfattar områden med bevarandevärda odlingslandskap inom Tjörns kommun. Kleva 1:4 inringat i rött.

Ortofoto över östra Tjörn med fastigheter som definieras som jordbruksblock enligt Jordbruksverket. Kleva 1:4 inringat i rött.

DEL 2 - LOKALISERING I ENLIGHET MED 3 KAP 4 § MILJÖBALKEN

1. ÄR JORDBRUKSMARKEN BRUKNINGSVÄRD?

Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark 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. Jordbruksmark omfattar odlad jord, men även ängs- och hagmark som betas eller slås.

Brukningsvärd jordbruksmark avser, enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksmark betraktas som brukningsvärd, om inte motsatsen påvisas i särskild prövning. Även i fall där jordbruksmark tagits ur produktion bedöms marken vara brukningsvärd och det gäller även om marken i nuläget inte behövs för livsmedelsproduktion.

Den aktuella fastigheten Kleva 1:4 är inte utpekad i något av kommunens strategiska dokument som värdefull. Marken har dock fram till nyligen brukats som betesmark och är registrerad som jordbruksblock hos Jordbruksverket.

Sammantaget bedöms marken inom planområdet vara brukningsvärd.

2. ÄR DEN AKTUELLA FÖRÄNDRADE MARKANVÄNDNINGEN ETT VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

Tjörns kommun har som mål att tydligare knyta ihop kommunen med den regionala arbetsmarknaden. För att realisera detta krävs tätare och snabbare kollektivtrafik och att nybyggnation prioriteras i kommunens tätorter. Inom kommunen är Höviksnäs efter Myggenäs den tätort som har bäst förutsättningar för arbetspendling inom regionen. För att möta en större befolkningsökning ska dessa tätorter kompletteras och tidigare oexploaterad mark tas i anspråk för ny bebyggelse enligt översiktsplanen. Både i tätortsstudien för Höviksnäs som ingår i nu gällande översiktsplan, och i översiktsplanen som är under framtagande är den aktuella fastigheten Kleva 1:4 utpekad som en lämplig plats för framtida bostadsbebyggelse.

Kommunen bedömer i översiktsplanen som är under framtagande att det är ett väsentligt samhällsintresse att utveckla blandad bebyggelse inom gångavstånd från service i serviceorterna. Det ger en sammantaget god bebyggd miljö med förutsättningar för korta resor och sammanhängande bebyggelsestruktur i serviceorterna.

Tjörns kommun har ett underskott av bostäder, men trots det har bostadsbyggandet gått ner under den senaste fyraårsperioden. Den rådande bostadsbristen hämmar kommunens befolkningsutveckling och tillväxten i kommunen, vilket medför att nya bostäder är en viktig förutsättning för kommunens fortsatta utveckling. Blandningen av bostadstyper och den mängd nya bostäder som föreslås med närhet till service och kollektivtrafik är av betydande vikt för bostadsförsörjningen inom kommunen.

Sammantaget görs bedömningen att bostadsbyggande ska utgöra ett sådant väsentligt allmänt intresse som bör kunna vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark.

Den markanvändning som bäst medför en från allmän synpunkt god hushållning bedöms vara att tillgodose bostadsförsörjning.

3. VARFÖR ÄR FÖRUTSÄTTNINGARNA ATT TA ANNAN MARK I ANSPRÅK INTE TILLFREDSSTÄLLANDE?

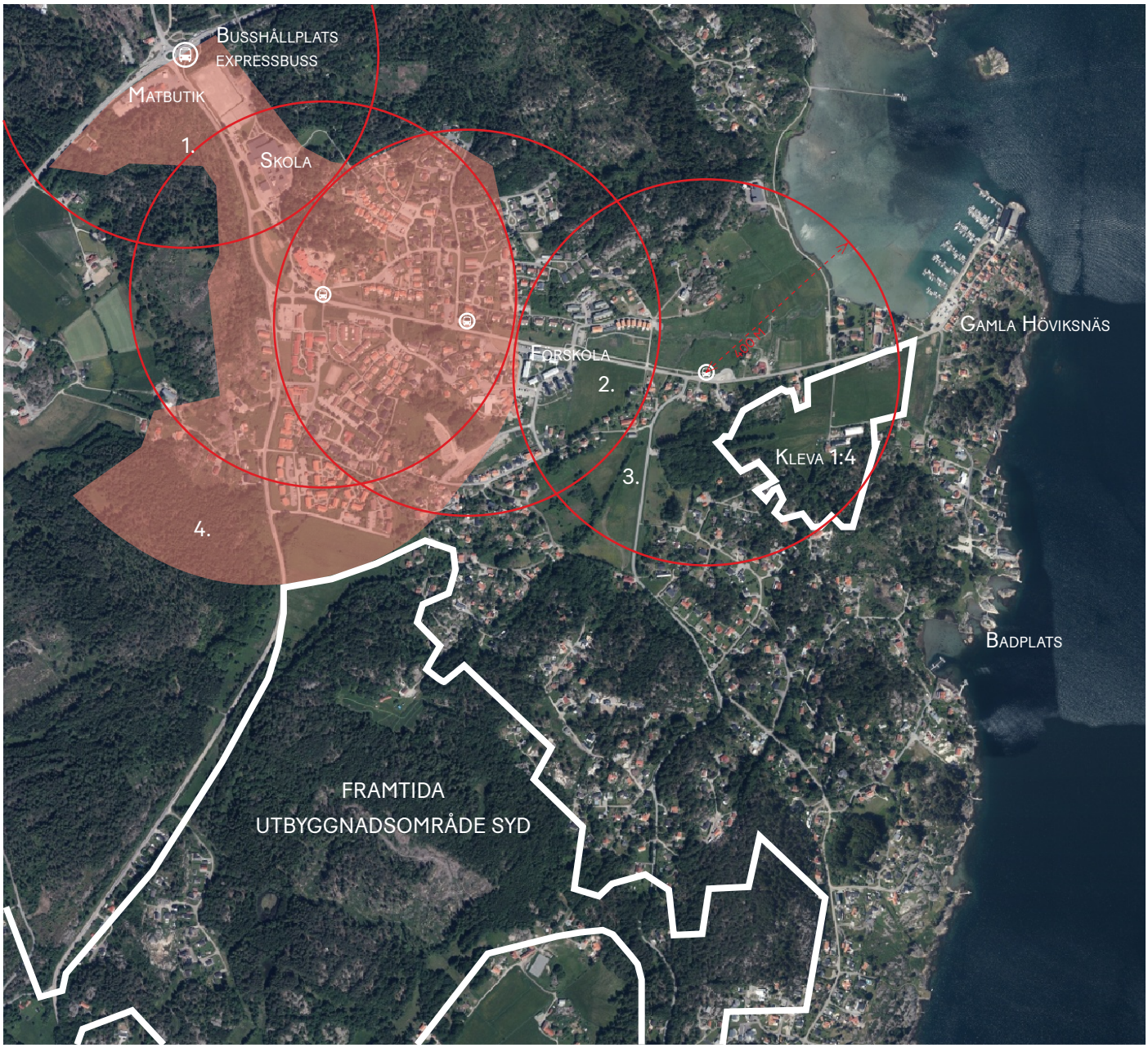
Enligt översiktsplanen som är under framtagande anses det vara ett väsentligt samhällsintresse att samtliga serviceorter kan utvecklas oberoende av varandra då planeringsprocesserna på Tjörn är komplexa. Kommunen måste kunna driva planarbete i de projekt som bedöms kunna genomföras i närtid, oavsett andra tänkbara utbyggnadsområden i kommunen. Därmed har alternativa lokaliseringar begränsats till Höviksnäs.

Höviksnäs är efter Myggenäs den serviceort på Tjörn som ligger bäst till för arbetspendling inom Göteborgsregionen. För att en tätare kollektivtrafik ska vara möjlig och lokal service ska kunna utvecklas krävs det att antalet helårsboende inom serviceorten ökar. Som kollektivtrafiken ser ut idag så ligger den mest trafikerade hållplatsen vid väg 169 där expressbussen till Göteborg, samt bussar mot övriga delar av Tjörn och till Stenungsund stannar. Inom Höviksnäs finns det tre busshållplatser med halvtimmestrafik mot Myggenäs och Stenungsund. En av dessa ligger strax väster om Kleva 1:4. Till områdena söder om tätorten går det bussar några få gånger per dag med turer till hållplatsen vid väg 169. För att ge underlag till dagens kollektivtrafiknät behöver nya bostäder byggas inom gångavstånd. Indikatorn *bostäder i Kollektivtrafiknära lägen* som är en del av miljömålet *God bebyggd miljö* räknar med att närmsta hållplats ska vara inom 400 meter och att det

ska gå minst en avgång per timme på vardagar mellan kl. 06 och kl. 20. I kartan nedan uppfyller områdena inom de röda cirklarna kriterierna.

I förslaget till ny översiktsplan har förutom Kleva 1:4 ett större sammanhängande område pekats ut som utbyggnadsområde. Området ligger söder om tätorten och rymmer flera hundra bostäder. Området behöver en ny vägsträckning för att kunna realiseras och är så pass omfattande att ett planprogram behöver tas fram för att säkerställa en övergripande struktur. Endast den norra delen av området, som ligger närmast centrala Höviksnäs består av jordbruksmark, i övrigt består området främst av skog. En övervägande del av området ligger utom gångavstånd från Höviksnäs serviceutbud och kollektivtrafiken är gles och kräver byten. Därmed är det idag inte tillfredställande att ta denna mark i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken bedöms som ett lämpligt utbyggnadsområde i framtiden, men är inget alternativ för bostadsbyggnation i närtid.

Fastigheten Kleva 1:4 är väl avgränsad och har varit



Ortofoto över Höviksnäs. Rosa markering står för centrumnära områden. Utmarkerade busshållplatser är de som har relativt täta turer och linjer som går till fastlandet. Röda cirklar visar vilka områden som ligger inom 400 meter från dessa busshållplatser och som uppfyller indikatorn "Bostäder i kollektivtrafiknära lägen". Vitmarkerade områden är utpekade som utbyggnadsområden i översiktsplanen som är under framtagande. Siffrorna 1-4 visar alternativa platser för bebyggelse inom tätorten som studerats i denna utredning.

SAMMANTAGEN BEDÖMNING

utpekad som lämplig för ny bebyggelse en längre tid, vilket också innebär att de finns konkreta planer för gång- och cykelvägar och annan infrastruktur genom och till planområdet. Dock ligger delar av området på jordbruksmark, om än inte på mark utpekad som värdefull av kommunen. En del av syftet med att bygga på platsen är att knyta ihop Gamla Höviksnäs i öster med Höviksnäs i väster, samt att skapa bättre koppling mellan Höviksnäs och den allmänna badplatsen i sydost med nya gång- och cykelbanor. Den föreslagna bebyggelsen innebär drygt 120 nya bostäder i form av lägenheter, radhus, villor samt seniorboenden, vilket är svårt att lokalisera någon annanstans inom tätorten. Området ligger inom 400 meter till närmsta busshållplats som har halvtimmestrafik till Stenungsund. Det innebär att indikatorn *bostäder i kollektivtrafiknära lägen* uppfylls.

Det finns även viss möjlighet till komplettering av bebyggelsen inom tätorten, men endast i mindre skala. Skogsområdet markerat med 1. i kartan på föregående sida är kuperat och kan vara svårt att lösa angöring till. Område 2. och 3. är utpekade i tätortsstudien, men har av kommunen senare identifierats som värdefulla gröna kilar med siktlinjer mot havet. Områdena är därför inte utpekade i förslaget till ny översiktsplan. Områdena utgörs idag av jordbruksmark. Område 4. ligger centrumnära enligt förslaget till ny översiktsplan. Området ligger idag mer än 400 meter från tät kollektivtrafik, men ligger inom gångavstånd till kollektivtrafik och service. En planansökan har inkommit för området, dock är platsen kuperad, vilket gör att det ryms jämförelsevis få bostäder här.

Sammantaget bedöms det vara ett väsentligt samhällsintresse att kunna utveckla fler bostäder inom befintliga strukturer i Höviksnäs och inom gångavstånd till service och kollektivtrafik. Ingen annan plats i tätorten förutom Kleva 1:4 uppfyller detta inom en rimlig tidshorisont.

Den samlade bedömningen är att lokaliseringen för bostäder inom fastigheten Kleva 1:4 är förenlig med gällande lagar avseende ianspråktagande av jordbruksmark för att leva upp till bostadsförsörjningskravet. Behovet av bostäder bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I ett längre perspektiv är det troligt att vissa av övriga studerade områden i Höviksnäs kommer att vara möjliga att bebygga, men för att utveckla tätorten i närtid och möta kommunens nuvarande bostadsbehov anses en planläggning för bostäder på Kleva 1:4 vara nödvändig och av väsentligt samhällsintresse.

Planområdet ligger strategiskt till för att knyta ihop Höviksnäs samtidigt som det är nära till kollektivtrafik, service och övrig infrastruktur. Området är vidare det enda område från Tätortstudien för Höviksnäs som inte har bebyggts eller fått omprövad status sedan studiens framtagande.

Sammanfattningsvis bedöms bostadsbyggande på Kleva 1:4 främja en hållbar utveckling av Tjörn och Höviksnäs ur ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt.

OMRÅDE	JORDBRUKSMARK	STYRANDE DOKUMENT	GÅNGAVSTÅND TILL SERVICE	TÄT KOLLEKTIVTRAFIK INOM 400 METER	KNYTER SAMMAN TÄTORTEN	GÅR ATT GENOMFÖRA I NÄRTID
FRAMTIDA UTBYGGNADSOMRÅDE SYD	+	+	-	-	-	-
KLEVA 1:4	-	+	+	+	+	+
1.	+	+	+	+	+	-
2.	-	-	+	+	+	+
3.	-	-	+	+	+	-
4.	+	+	+	-	-	+

Bedömningskriterier för alternativa lokaliseringar av bostadsbebyggelsen i Höviksnäs. Plustecken (+) = positivt, minustecken (-) = negativt. Bedömningen ska inte ses som ett poängsystem. Kriterierna är av olika vikt och kan inte jämföras med varandra, även om många plus- eller minustecken för ett område ger en indikation på vad som är lämpligt eller mindre lämpligt.