



UTREDNING - JORDBRUKSMARKENS BRUKNINGSVÄRDE

**Detaljplan för bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl, Ale kommun,
Västra Götalands län**

Upprättad 17 maj 2022, Ärendenummer: Plan.2015.12

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
Bakgrund	4
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Kommunala beslut och ställningstaganden	5
Bostadsförsörjningsprogram.....	5
Planerat bostadsbyggande.....	6
Översiktsplan	6
Förstudie Båstorp – Kattleberg	7
Vatten och avlopp	8
Pågående planarbete	9
Jordbruksmark	10
Bedömning av jordbruksmarkens värde	10
Planområdet.....	11
Medverkande i utredningen	13
Kommunen	13
Beställare	13
Konsult	13

Sammanfattning

Planering för nya bostäder inom Båstorp 6:7 m.fl. har pågått under många år. Redan 2010 inkom en ansökan om planläggning för bostadsändamål till kommunen och 2012 fick sektor samhällsbyggnad i uppdrag att teckna planavtal med sökanden och påbörja detaljpanelläggning. Kommunen började med en förstudie och hade sedan för avsikt att upprätta områdesbestämmelser men övergick sedan till att göra en detaljplan. Tiden har gått och förutsättningarna och lagstiftning har ändrats. Med dagens lagstiftning krävs att exploatering av jordbruksmark föregås av en prövning enligt miljöbalkens 3 kap. 4§. I prövningen ska kommunen beskriva om jordbruksmarken är brukningsvärd och i så fall motivera vilket väsentligt samhällsintresse som gör att marken måste tas i anspråk samt väga detta mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar. I aktuellt planarbete har man därför valt att göra denna utredning.

Utredningen kommer fram till att marken inte är brukningsvärd med hänsyn till att:

- Jordbruksmarken är inom planområdet fragmenterad och inte sammanhängande som på många andra ställen i kommunen. Den är i princip kringbyggd av relativt modern bebyggelse.
- Jordbruksmarken brukas inte idag. Vissa delar har använts som betesmark. I den östra delen är det över 10 år sedan. Marken kan inte anses lämplig för rationellt jordbruk/odling. Den är svåråtkomlig och svår att bruka med moderna maskiner.
- Ett inanspråktagande av marken försvåras inte jordbruk på intilliggande mer sammanhängande odlingsmark. Marken är kringbyggd och fragmenterad och är därför inte heller lämplig för bete för exempelvis hästar. Den del som skulle kunna användas för bete sparas i planen som NATUR.
- Marken är klassad som 3-4 på 10-gradig skala där 10 är högst. Enligt jordbrukare som markägaren försökt arrendera ut till är jorden bättre/bördigare i dalgången än i den här delen.
- Planområdet är naturligt avgränsat av en skogsbevuxen höjd i norr, E45 i öster, befintliga bostäder i norr, söder och väster. Inom planområdet finns flera nyare byggnader på avstyckade småhusfastigheter. Ny bebyggelse förslås i anslutning till det som redan är utbyggt.
- Landskapsbilden påverkas inte negativt av ny bebyggelse då det ramas in av befintliga hus.
- Delar av planområdet är utpekade som tät bebyggelse i Förstudie Båstorp – Kattleberg.
- Marken saknar sociala värden i den mening att den är ojämn och tuvig och svårtillgänglig. Den lämpar sig inte för exempelvis bollspel och liknande. Ytan klipps och sköts inte regelbundet.
- Markägaren får inte jordbruksstöd för marken.

Inledning

Bakgrund

Ale är en av många kommuner i Göteborgsregionen som har ett underskott på bostäder. I kommunens översiktsplan från 2021 anges en tänkt befolkningstillväxt med 65% från att 2019 ha varit 31 400 personer till ca 52 000 personer år 2050.

Planområdet omfattar ca 6,5 ha. Marken definieras som jordbruksmark i översiktsplanen. Marken brukas inte just nu utan ligger i träda. Marken ingår inte i den mer sammanhängande jordbruksmarken i Grönåns dalgång. Planområdet avgränsas av bostadsfastigheter i så gott som alla väderstreck och av E45 i väster. I nord/ nordväst ligger en skogsbevuxen höjd. Fastigheten finns inte utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen från 2021 men planarbetet har pågått sedan 2012. Intentionen från fastighetsägaren är att bebygga fastigheten Båstorp 6:7 m.fl med ca 45 bostäder.

Vid exploatering av jordbruksmark ska prövning ske enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ som anger att brukningsvärd jordbruksmark på grund av sin nationella betydelse 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. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Prövning ska även ske utifrån plan- och bygglagens 2 kap. 3§ som bland annat anger att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Vid exploatering av jordbruksmark behöver kommunen motivera vilket väsentligt samhällsintresse som avses samt väga detta mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar.



Båstorp ligger norr om Älvängen

Förutsättningar

Kommunala beslut och ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

2017-01-30 antog kommunfullmäktige i Ale kommun ett nytt bostadsförsörjningsprogram som innehåller målsättningar och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning för perioden 2017-2021. I programmet anges att befolkningstillväxten ska öka 3 % per år vilket motsvarar ett bostadstillskott på i genomsnitt 450 bostäder per år. Detta mål för befolkningstillväxt har 2022 ändrats till 1,5 % ökning av befolkningen per år. Merparten avses byggas i Nödinge respektive Älvängens tätorter och inom detaljplanerat område i övriga tätorter.

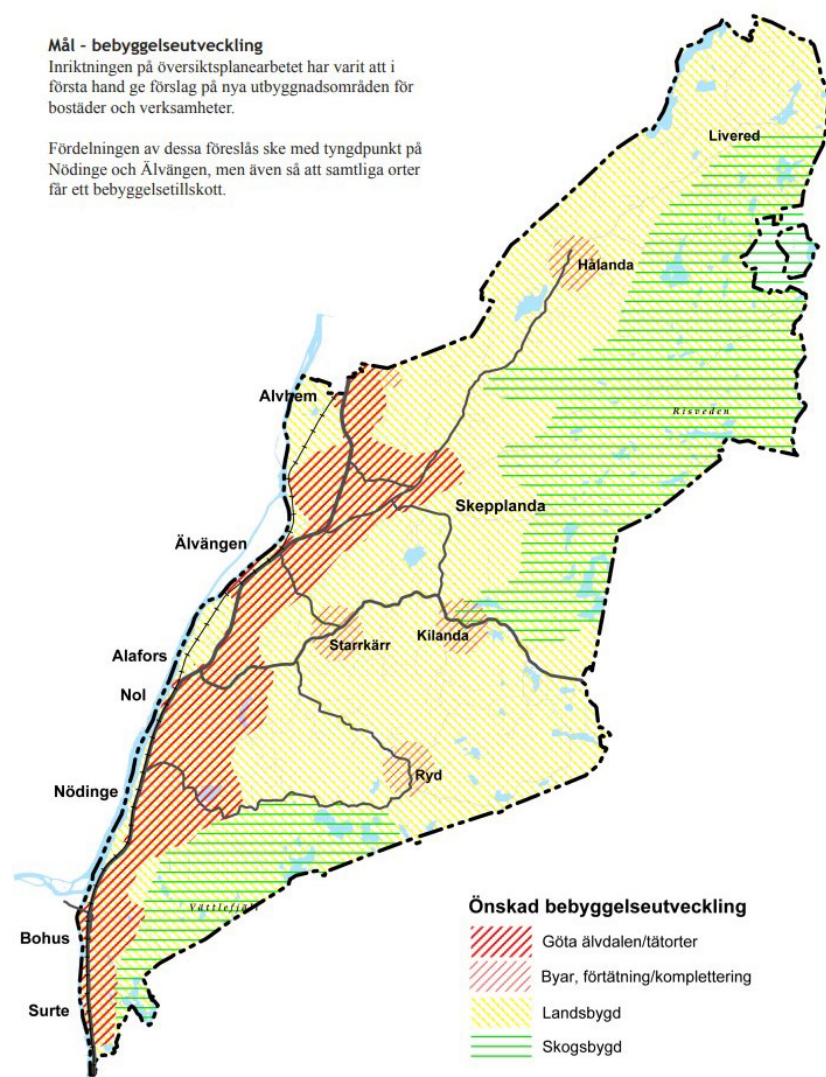
En ökad bostads- och verksamhetsutveckling i Ale kommun överensstämmer med Göteborgsregionens vision. Ale kommun har goda förutsättningar att bidra till att öka antalet invånare i regionen utan ökad miljöbelastning för regionens centrala delar. Detta tack vare dubbelspårig järnväg som möjliggör pendeltågstrafik med kvartstrafik mellan Göteborg och Älvängen. Med pendelstationer i Surte, Bohus, Nödinge, Nol och Älvängen kompletterade med lokal matarbusstrafik erbjuds en bekväm och tillgänglig kollektivtrafik för kommunens invånare.

Planerat bostadsbyggande

Ale kommun har tagit fram ett underlag för befolkningsprognos för 2022-2026. Underlaget är daterat 2022-03-14. I dokumentet redovisas en möjlig utbyggnadsvolym om totalt 920 bostäder under planeringsperioden 2022-2026. Det motsvarar en utbyggnad om cirka 180 bostäder per år i snitt. Projektet Båstorp 6:7 m.fl. finns angivet med inflyttning 2024-26.

Översiktsplan

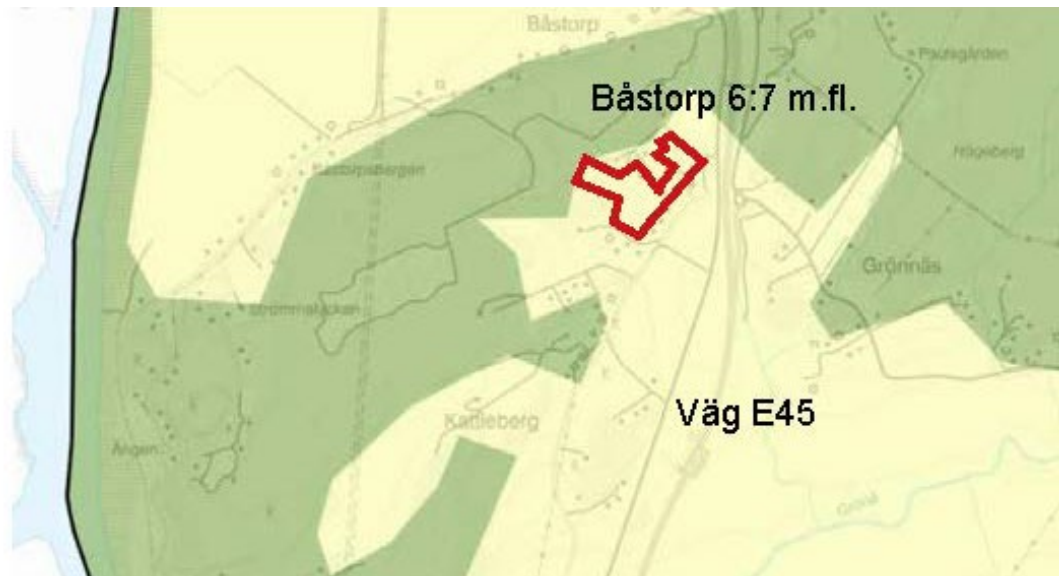
När planarbetet påbörjades hade Ale kommun en annan översiktsplan ÖP07. I den pekas Götaälvdalen ut som den del av Ale som ska förtätas. Det är en av anledningarna till att planarbetet en gång startades.



Karta i ÖP07 som pekar ut Göta älvdalen för önskad bebyggelseutveckling.

Den nuvarande Översiktsplanen för Ale kommun är från 2021. Den är enligt kommunen ganska övergripande och pekar endast ut ett fåtal förtätningssområden framför allt i anslutning till tätorterna Älvängen och Nödinge. I den översiktliga kartan med pågående markanvändning har området pekats ut som jordbruksmark. Inom det som angivits som jordbruksmark ligger även befintliga villor/ bostadsfastigheter.

Detaljplanen för Båstorp 6:7 m.fl finns inte utpekad på kartan för föreslagen markanvändning som bostadsändamål trots att planarbetet pågått under översiktsplanens framtagande. I översiktsplanen står det att en kartläggning och värdering av jordbruksmark är uppstartad och det kartlagret är inte framtaget ännu.



Gult anger jordbruksmark i gällande översiktsplan från 2021

Förstudie Båstorp – Kattleberg

Det har gjorts en förstudie för Båstorp – Kattleberg som omfattar ett större geografiskt område där planområdet ingår. Förstudien godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-06-12 och har därefter reviderats och godkänts 2020-08-27. Förstudien togs fram för att kartlägga förutsättningarna för kompletterande bostadsbebyggelse i området Båstorp - Kattleberg och ge rekommendationer för utveckling. I området är större delen av fastigheterna privatägda.

Förstudien behövdes för att utbyggnadstrycket är högt dels med aktuellt planarbete men också med flera förfrågningar om förhandsbesked och bygglov. Revideringen 2020 gjordes för att studien inte behandlat jordbruksmarksfrågor i tillräcklig utsträckning för att kunna ge tillräckligt stöd vid handläggning av förhandsbesked, bygglov och detaljplan.

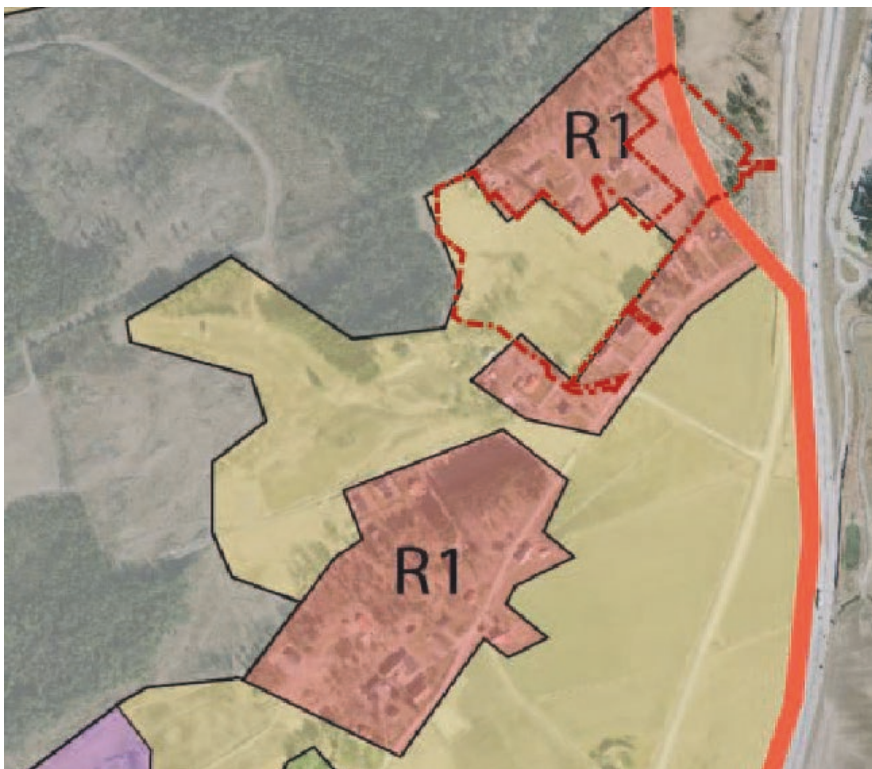
I förstudien redovisas också vilken del av jordbruksmarken som får jordbruksstöd i dag (orange) och vilken mark som inte är med i stödsystemet (gul). Det står också att den gula marken ändå kan vara brukningsvärd genom att marken brukas eller har brukats. Den mark som planområdet omfattar är gulmarkerad och saknar jordbruksstöd. Marken har inte använts för odling i närtid men delar har använts som bete relativt nyligen och det finns rester av staket.



Jordbruksmarken jordbruksmark med jordbruksstöd (orange) och jordbruksmark utan jordbruksstöd (gul). Röd linje markerar planområdet.

I förstudien redovisas också naturvärden. Förstudien pekade inte ut några värden inom planområdet.

I förstudien finns en karta med föreslagna förstätningsområden. Där finns delar av planområdet utpekade som tät bebyggelse.



Planområdets norra del finns utpekade som tät bebyggelse. Röd linje markerar planområdet.

Vatten och avlopp

Ett viktigt syfte med planen är att kommunen vill hitta en långsiktigt hållbar VA-lösning genom att utöka sitt verksamhetsområde för VA och ansluta samtliga fastigheter i området till

kommunalt VA både befintliga och tillkommande. Exploatering med nya bostäder är en möjlighet att få någon form av finansiering av denna utbyggnad.

Förstudien behandlar frågeställningen vatten och avlopp och det konstateras att det mest är enskilda anläggningar för avlopp och egna brunnar för dricksvatten i det område som omfattas av förstudien. Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) är till för att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Enligt § 6 har kommunen en skyldighet att ordna vattentjänster om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse. Kommunen ska bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas och se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning.

Avrinningen i området sker till Grönån som är ett miljö känsligt område. Redan befintlig bebyggelse kan anses utgöra ett större sammanhang vilket gör att det finns en möjlighet att området redan idag ligger under kommunalt ansvar när det gäller VA.

Pågående planarbete



Illustrationskarta från planarbete. Planområdet avgränsas av bostadsfastigheter, ett skogsområde och väg E45.

En ansökan om planläggning för bostadsändamål inkom till kommunen 2010-08-02. Kommunstyrelsen beslutade 2012-01-17 att uppdra åt sektor samhällsbyggnad att teckna planavtal med sökanden och påbörja detaljplanläggning. 2013-09-19 beslutade

samhällsbyggnadsnämnden att uppdra åt planenheten att påbörja arbetet med en förstudie för att utreda förutsättningarna och inriktningen för etablering av bostadsbebyggelse i Båstorp och Kattleberg med målsättningen att upprätta områdesbestämmelser. 2015-10-15 fattade kommunstyrelsen nytt beslut om att teckna planavtal med sökanden och påbörja detaljplaneläggning med standardförfarande. Eftersom planeringen inte är förenlig med gällande översiktsplan, ÖP07, ska planeringen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap. 7 § genomföras med utökat planförfarande.



Marken är obrukad och omgärdad av bostäder. Den är ganska ojämn med oklippt gräs, tuvor och inslag av sly.

Jordbruksmark

Bedömning av jordbruksmarkens värde

Jordbruksmark omfattar åkermark, betesmark och slåtteräng.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras av Mark och miljööverdomstolen, 2015-P 4087 domskäl i sak som följande:

Med begreppet ”brukningsvärd jordbruksmark” avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Bedömningen utgår ifrån Jordbruksverkets exempel på värden som kan relateras till jordbruksmarkens värden, genom stödverktyget ”Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden”:

- Produktionsvärden (livsmedel, foder, bioråvaror, annat)

- Naturvärden (biologiska värden, biotoper)
- Sociala värden (rekreation, upplevelse, landskap)
- Kretsloppsvärden (kretsloppsfunktioner, rening av utsläpp, binda kväve, svavel, koldioxid)
- Landskapskaraktär/bild (kulturhistoria, miljövärden, naturvärden, sociala värden)

Enligt Lantbruksstyrelsens åkerklassificering (1971) graderas jordbruksmarken vid Båstorp som klass 3-4 på en 10-gradig skala, där klass 10 utgör bäst förutsättningar för god avkastning. Denna skala redovisar förhållanden mellan produktionsgrader inom Sverige.

I kommunens översiktsplan står det att ett tematiskt tillägg med utredning och bedömning av jord- och skogsbruksmarks värde bör tas fram. En sådan utredning har ännu inte gjorts men en kartläggning och värdering av jordbruksmark är uppstartad.

Planområdet

Produktionsvärden: Området är avgränsat geografiskt dels utifrån topografin och en trädbevuxen höjd i norr men också av väg E45 i öster. Marken är också omgärdad av bostäder varav flera är relativt nybyggda. Marken kan inte anses lämplig för rationellt jordbruk/ odling. Markägaren har försökt arrendera ut marken men utan framgång då den ligger svårtillgängligt för angöring med moderna jordbruksmaskiner och det i vissa lägen är så pass trångt att det är svårt att vända. Ett ianspråktagande av marken försvårar inte jordbruk på intilliggande mer sammanhängande odlingsmark. Eftersom marken är så pass kringbyggd och fragmenterad är den heller inte lämplig för bete för exempelvis hästar. Enligt Ale kommuns egna riktlinjer för hästhållning ska avstånd mellan bostadshus och stallområde vara minst 50 meter. I den del av planområdet där bete skulle kunna vara lämpligt får marken bestämmelsen allmän plats NATUR.

Naturvärden: Delar som omfattas av biotopskydd som stenmurar, åkerholmar och trädallé har fått skydd i form av bestämmelser i plankartan. Några biotoper ingår också i mark som kommer anges som allmän plats NATUR. Dispens och eventuella kompensationsåtgärder kommer behandlas i dispensansökan för de biotoper som kan komma att påverkas negativt av planen.

Sociala värden: Marken utgörs av ganska ojämn mark med gräs, tuvor och inslag av sly. Den är inte skött eller betad och är därför svårtillgänglig och fungerar inte för exempelvis bollspel. Det finns inte heller några element som tyder på att området används för rekreation. Det finns dock ett visst värde i form av utblickar för befintliga boende ut över markerna.

Kretsloppsvärden: Det finns en lågpunkt i området som sannolikt vatten rinner till innan det rinner vidare mot sydost till ett befintligt dike. Naturmarken har fördröjande och renande effekt. I planarbetet har det gjorts en dagvattenutredning som ger förslag på dagvattenhantering för exploateringsområdet. Där föreslås krossdiken längs vägarna och två nya torrdammar som kan fördröja och tillfälligt magasinera vatten vid kraftiga skyfall. Fördröjning av dagvatten ska dessutom ske inom respektive fastighet och det finns en bestämmelse som anger att endast 30% av fastigheten får hårdgöras.

Landskapskaraktär/bild: Planområdet är naturligt avgränsat av en skogsbevuxen höjd i norr, E45 i öster, befintliga bostäder i norr, söder och väster. Inom planområdet ser det ut som man avstyckat småhusfastigheter en efter en och de ligger utmed befintliga vägar som förlängts.

Tittar man på historiska kartor ser man att många av husen är byggda efter 1975 och på plats ser flera hus ut att vara uppförda efter 1990-2010. Enstaka hus ser ut att vara uppförda nyligen. Ny bebyggelse förslås i anslutning till det som redan är utbyggt.

Befintliga bostäder som gränsar till planområdet i sydost ligger längs en tydlig linje med mer sammanhängande jordbruksmark i dalgången i söder och sydost. Detta starka uttryck i landskapet påverkas inte av föreslagen bebyggelse som kommer att ligga bakom befintliga byggnader.



På bilden syns den tydliga gränsen mellan den sammanhängande jordbruksmarken sydost om planområdet och befintliga byggnader. På bilden på nästa sida är byggnaderna lila och den sammanhängande jordbruksmarken gulmarkerad.)



Planområdet markerat med röd linje avgränsas av en skogsbevuxen höjd i norr, E45 i öster, befintliga bostäder i norr, söder och väster. Bilden ovan är tagen där det står vy.

Medverkande i utredningen

Kommunen

Mikaela Ranweg, Planarkitekt

Pauline Sandberg, Plankonsult Ramböll

Beställare

Johan Martinelle, Ekeblad bostad

Konsult

Jesper Adolfsson, MARELD Landskapsarkitekter

Ylva Ralph, MARELD Landskapsarkitekter

Emma Lindberg, MARELD Landskapsarkitekter