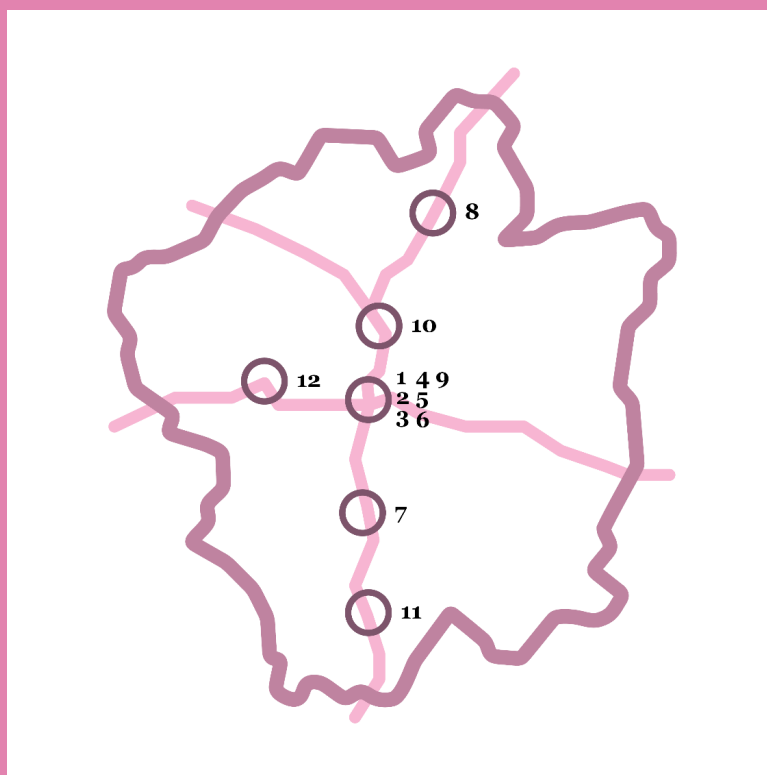


LOKALISERINGSUTREDNING

för verksamheter samt viss typ av handel.

Dnr: 2020/683



2024-03-07



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Ulricehamns kommun
Miljö- och samhällsbyggnad

Robin Eskilsson
Samhällsplanerare

Linus Cedervärn
Planarkitekt

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Hushållning med mark- och vattenområden	5
2.1	Brukningssvård jordbruksmark	5
2.2	Väsentligt samhällsintresse	6
3	Lokaliseringsalternativ	7
3.1	Nya verksamhetsområden	7
4	Bedömningskriterier	9
5	Sammanvägd bedömning	12
5.1	Bedömningsmatris	12
5.2	Resonemang kring de två med högst poäng	13
6	Slutsats	14

1 Bakgrund

Ulricehamns kommun är i behov av att skapa mer detaljplanerad mark för att möjliggöra etablering av verksamheter samt viss typ av handel. Detta för att möjliggöra fortsatt tillväxt, stärka det lokala näringslivet och skapa förutsättningar för nya arbetstillfällen. Att säkerställa tillgången till denna typ av planlagd mark är en viktig strategisk åtgärd som bidrar till att stärka kommunen som helhet.

För att hitta en lämplig lokalisering för denna typ av utveckling har ett urval av områden valts som i gällande översiktsplan, Ulricehamn 2040, är utpekade för nya verksamhetsområden.

Då flertalet av de aktuella lokaliseringarna återfinns helt eller delvis inom mark benämnd som brukningsvärd jordbruksmark krävs en lokaliseringsutredning för att undersöka alternativa platser för efterfrågad utveckling enligt kravet i miljöbalken (1998:808).

Lokaliseringsutredningen syftar till att utreda och finna en lokalisering för att möjliggöra för den efterfrågade utvecklingen. Lokaliseringen behöver kunna vara lämplig för en flexibel planläggning och vara aktuell över tid. Ambitionen är att skapa en detaljplan som rymmer flera olika typer av användningar som kan komplettera varandra men också nyttjas för enskild verksamhet.

2 Hushållning med mark- och vattenområden

Miljöbalken hanterar bland annat grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Syftet med detta är att tillgodose det långsiktiga behovet och använda marken på det sätt den är bäst lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. Mark- och vattenområden som inte är påverkade av ingrepp ska så långt som möjligt skyddas. Jordbruksmark lyfts i lagtexten fram som en nationell betydelse.

I 3 kap. 4 § anges att ”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”

Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna påvisa den mest lämpliga.

2.1 Brukningsvärd jordbruksmark

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

I översiktsplanen Ulricehamn 2040 redovisas den mark som är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark. Vid utpekande av brukningsvärd jordbruksmark utgår Ulricehamns kommun från Jordbruksverkets blockdatabas som visar mark som lantbrukare sökt EU-stöd för. Därtill används Lantmäteriets fastighetskarta som visar *odlad mark*, samt *annan öppen mark*. *Annan öppen mark* bedöms generellt som brukningsvärd jordbruksmark enligt riktlinjer fastställda av Jordbruksverket. Detta med undantag för bland annat små arealer och kraftiga lutningar. Undantagen för små arealer och kraftiga lutningar bedöms utifrån om de har en funktionell betydelse för jordbruket.



Bild 1. Gula områden är i Ulricehamn 2040 utpekade som brukningsvärd jordbruksmark.

2.2 Väsentligt samhällsintresse

För att marken ska få tas i anspråk krävs också att det finns ett väsentligt samhällsintresse. Naturresurslagen föregicks av prop. 1985/86:3, lagen kom senare att ersättas genom bestämmelser i miljöbalken. Propositionen anger att väsentliga samhällsintressen kan vara till exempel bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreattionsintressen. Det finns däremot ingen entydig definition vilket lämnar visst utrymme till tolkning.

Ulricehamns kommun har i översiktsplanen Ulricehamn 2040, i delen för strategisk miljöbedömning & miljökonsekvensbeskrivning, beskrivit vad kommunen anser som väsentligt samhällsintresse: *”Ett av de väsentliga samhällsintressen som fastställs i översiktsplanen är planläggning inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter som syftar till att utveckla tätorterna. Detta eftersom hela kommunen gynnas av utveckling av kommunens tätorter samt då det är en förutsättning för utvecklingen av bostadsbeståndet. Vid sådan planläggning får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk om inga andra platsalternativ bedömts vara tillfredsställande.”* Länsstyrelsen Västra Götaland har inte under samråd eller granskning av Ulricehamn 2040 yttrat sig negativt om någon av kommunens definitioner av väsentligt samhällsintresse.

3 Lokaliseringsalternativ

För att kunna bedöma vilken plats som lämpar sig bäst för en utveckling med verksamheter och viss typ av handel behöver ett antal lokaliseringar utredas. Urvalet av områden baseras på de områden som i gällande översiktsplan, Ulricehamn 2040, är utpekade för nya verksamhetsområden. Samtliga lokaliseringar utreds i syfte att få en objektiv analys av samtliga platsalternativ för att i ett tidigt skede inte utesluta en plats som eventuellt kan visa sig vara mer lämplig.

Samtliga av de befintliga verksamhetsområden i Ulricehamns kommun har uteslutits på grund av:

- Verksamhetsområdena är redan fullt utbyggda
- Det är olämpligt med besöksintensiv verksamhet nära tung industri

3.1 Nya verksamhetsområden

I översiktsplanen finns tolv utpekade lokaliseringsalternativ för nya verksamhetsområden, dessa listas nedan:

1. Rönnåsen norra
2. Hester - Rönnåsen
etapp 2
3. Nyboholm
4. Ubbarp norra
5. Ubbarp södra
6. Karlsnäs
7. Marbäck södra
8. Alarp
9. Energi- och
miljöcenter
10. Norra Timmele
11. Gällstad norra
12. Hökerumsmotet

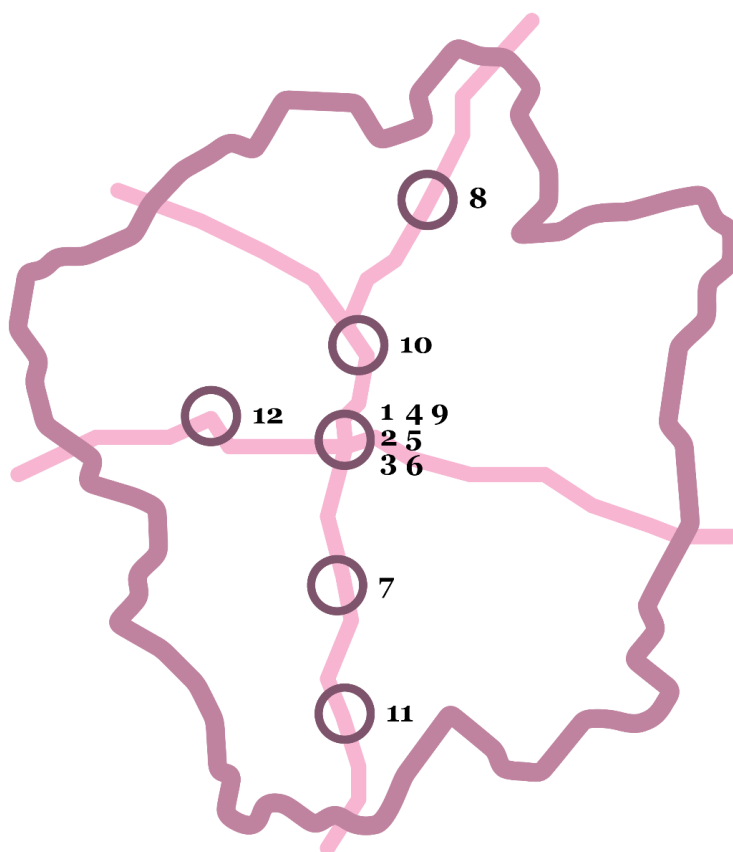


Bild 2. Karta med tillhörande lista över Ulricehamns kommun och de utpekade verksamhetsområdena.

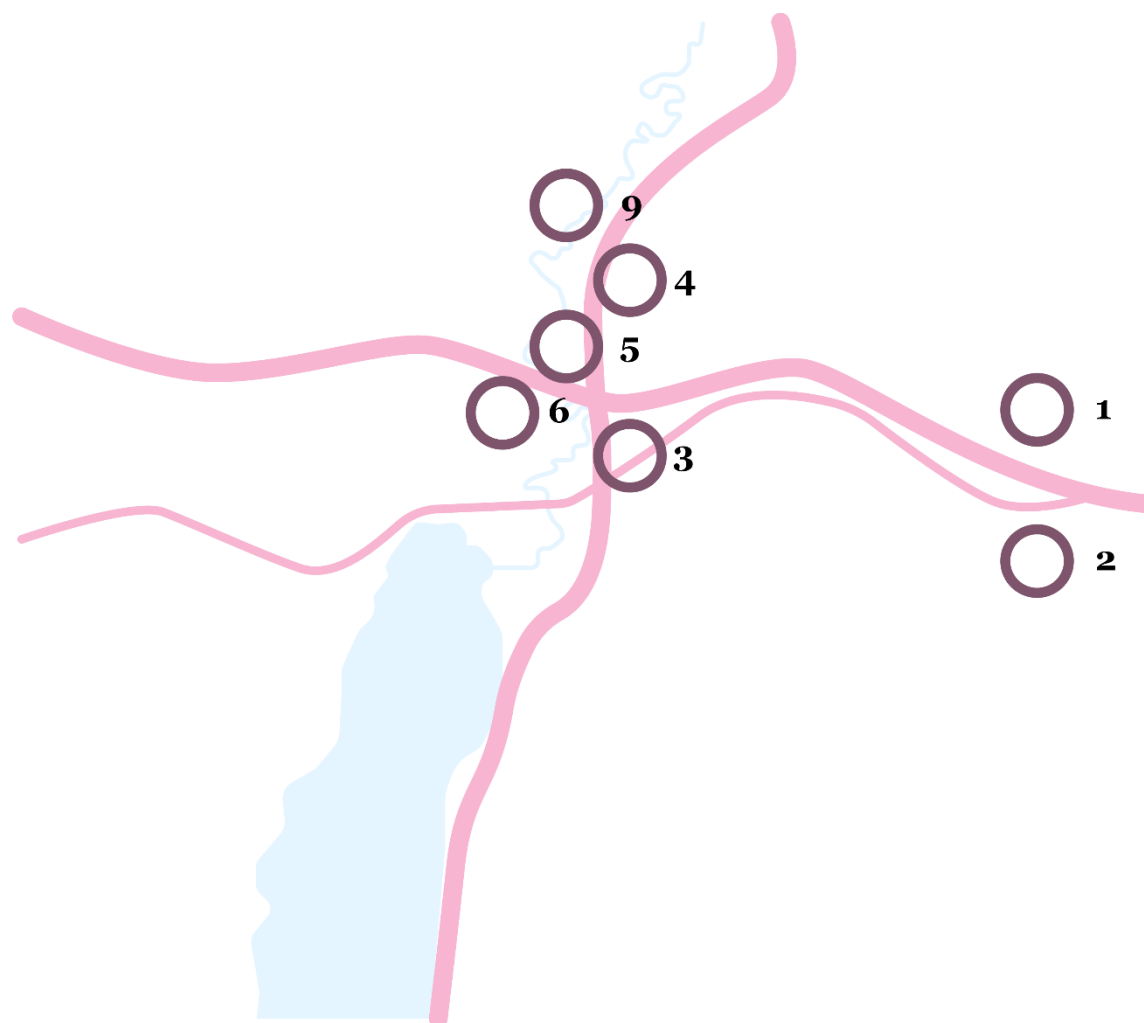


Bild 3. Karta över Ulricehamns centralort och de utpekade verksamhetsområdena 1–6 & 9.

4 Bedömningskriterier

Nedan listas de bedömningskriterier som ligger till grund för utvärderingen av respektive verksamhetsområde.

Fragmentering av landskapet

Det behöver finnas en långsiktig strategi avseende vilka markområden som tas i anspråk för att undvika fragmentering av landskapet. Fragmentering medför negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden och hindrar en rationell markanvändning. Genom att istället eftersträva en sammanhållen stadsstruktur kan mark och resurser nyttjas mer effektivt. Därav utvärderas platsen utifrån vilka konsekvenser det skulle få att ta marken i anspråk i det större perspektivet. Verksamhetsområdenas bedömning baseras på om marken kan tas i anspråk utan att bidra till fragmentering.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – bidrar inte till fragmentering. 2 poäng – orsakar viss fragmentering. 1 poäng – orsakar fragmentering.

Samlokalisering med befintliga verksamheter

Genom att samlokalisera det nya verksamhetsområdet med ett befintligt skapas förutsättningar för konkurrens vilket kan bidra till kvalitetshöjning av tjänster och produkter. Samtidigt skapas ett större utbud för konsumenten och det kan bli en större hubb för att knyta ihop verksamheter och bidra till den ekonomiska tillväxten genom att skapa affärsmöjligheter för företag, locka investeringar och skapa arbetstillfällen. Med anledning av dessa synergieffekter tas samlokalisering med som ett kriterium i bedömningen. Bedömningen av kriteriet baseras på möjligheten att samlokalisera nya verksamheter med befintliga.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – befintliga verksamheter finns i direkt anslutning till området. 2 poäng – befintliga verksamheter fast med mindre samnyttja effekt finns i närheten. 1 poäng – inga befintliga verksamheter finns i närheten.

Avstånd till Ulricehamns centralort

För att nå en bred kundkrets, bidra till kortare och färre bilresor och skapa en attraktiv centralort med många valmöjligheter är det viktigt att erbjuda en mångfald av verksamheter nära centralorten Ulricehamn. Centralortens geografiska position mitt i kommunen bidrar till att fler får kortare avstånd än om verksamheten skulle lokaliseras i utkanten. En lokalisering nära centralort anses av dessa anledningar gynnsamt, därför beaktas avståndet till centralorten. Bedömningen av kriteriet baseras på hur långt avståndet är till Ulricehamns centralort.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – område återfinns maximalt 5 km från Ulricehamns centralort. 2 poäng – område återfinns mellan 5 – 15 km från Ulricehamns centralort. 1 poäng – område återfinns över 15 km från Ulricehamns centralort.

Trafikflöde

Ett högt trafikflöde i nära anslutning till platsen säkerställer att det finns kundunderlag för verksamheterna och attraherar även konsumenter som inte har Ulricehamn som målpunkt. Ett högt trafikflöde ger potentiellt en mångfald i kundbasen. Trafikflödet utgör ett av urvalskriterierna då kundbasen blir en förutsättning för de verksamheter detaljplanen möjliggör. Bedömningen av kriteriet baseras på trafikmängd och därav potentiella kunder.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – Den trafikled som leder till området har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) som överstiger 4000 fordon. 2 poäng – Den trafikled som leder till området har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) mellan 2000 - 4000 fordon. 1 poäng – Den trafikled som leder till området har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) färre än 2000 fordon.

Befintlig teknisk infrastruktur

Utbyggnad av infrastruktur är en av de dyrare posterna i samband med byggnation av ett nytt område. Om det redan finns anlagt, alternativt i närheten finns ofta möjlighet att ansluta och på det sättet kan pengar, tid och resurser sparas in. Den tekniska infrastrukturen vägs in i bedömningen för att säkerställa att investeringen är ekonomiskt försvarbart. Bedömning av kriteriet baserat på om det finns anlagd teknisk infrastruktur.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – teknisk infrastruktur finns i direkt anslutning till området. 2 poäng – teknisk infrastruktur finns att koppla på skäligt avstånd till området. 1 poäng – teknisk infrastruktur måste i sin helhet byggas ut.

Topografi

Terrängen i Ulricehamns kommun är relativt kuperad. Topografin spelar en avgörande roll vid planering och val av mark för exploatering, detta då kuperad terräng direkt påverkar projektets genomförbarhet, kostnader och miljöpåverkan. Topografin som eftersöks, i detta fall plan mark, är särskilt avgörande för den typ av utveckling som lokaliseringsutredningen syftar till att finna plats åt. Bedömningskriteriet bidrar således till att den mest lämpade platsen pekas ut för att möjliggöra för föreslagna användningar, vilket kan ses som en del i att följa PBL 3 kap 2 §.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – området är helt platt. 2 poäng – viss nivåskillnad finns. 1 poäng – området har en påtaglig nivåskillnad.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är en viktig del av vårt försörjningssystem som ska bevaras och endast får exploateras för väsentliga samhällsintresse och om det inte går att exploatera annan mark först. Jordbruksmarken är viktig ur ett antal perspektiv så som livsmedelproduktion, livsmedelsäkerhet, hållbarhet, biologisk mångfald och kulturhistoriska värden. För att minimera skada på dessa värden utvärderas i vilken utsträckning området utgörs av jordbruksmark.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – området utgörs inte alls av jordbruksmark. 2 poäng – utgörs delvis av jordbruksmark. 1 poäng – utgörs till största del av jordbruksmark.

Kollektivtrafik

Närhet till kollektivtrafik innebär att området tillgängliggörs för en större målgrupp än enbart den bilburna, vilket skapar förutsättningar för ett hållbart resande. Kollektivtrafik inkluderas i bedömningen för att säkerställa hållbarhet och en god tillgänglighet för alla. Bedömningen av kriteriet baseras på avståndet till närmsta hållplats för kollektivtrafik.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – då hållplats finns i anslutning, mindre än 150 meter från området. 2 poäng – då hållplats finns mellan 150 - 300 meter från området. 1 poäng – då avståndet överstiger 300 meter från området.

Översiktsplanens beskrivning av verksamhetsområdets användning

Översiktsplanen lägger grunden till kommunens långsiktiga markanvändning. I denna finns flera verksamhetsområden utpekade men med viss skillnad när det kommer till inriktning på verksamheten. Översiktsplanens intention med respektive verksamhetsområde beaktas i syfte att lokaliseringsutredningen ska gå i linje med innehållet. Bedömningen av kriteriet utgår ifrån om översiktsplanens intentioner stämmer överens med efterfrågad utveckling, verksamheter med viss typ av handel.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – helt i linje med översiktsplanens intention. 2 poäng – delvis i linje. 1 poäng – stämmer inte alls in i översiktsplanens beskrivning.

Detaljplan

För vissa verksamhetsområden finns antingen gällande detaljplaner eller detaljplaner som är under framtagande. Detaljplanen styr hur markområdena får bebyggas och nyttjas genom olika användningar. Detta utvärderas för att detaljplanens användning och syfte ska stämma överens med de verksamheter som planeras inom ramen för denna lokaliseringsutredning.

Poäng ges på följande sätt: 3 poäng – ges utifrån om platsen sedan tidigare är planlagd och medger för lokaliseringsutredningens eftersökta verksamheter. 2 poäng – ges om det pågår ett detaljplanearbete med möjlighet till att tillåta tilltänkta verksamheter. 1 poäng – ges om platsen är reglerad och inte tillåter tilltänkta verksamheter alternativt inte är planlagd alls.

5 Sammanvägd bedömning

5.1 Bedömningsmatris

Nedan presenteras ett diagram som inkluderar samtliga utpekade verksamhetsområden och hur de har värderats i förhållande till bedömningskriterierna. Alla bedömningskriterier i denna lokaliseringsutredning är likaviktade. För att illustrera hur områdena förhåller sig till varje kriterium har en färgskala använts. Färgskalan går från ljus till mörk där en ljus färg indikerar på något positivt i relation till respektive bedömningskriterium. En mörkare färg utgör motsatsen och indikerar något negativt. Den ljusaste färgen ger 3 poäng i fallande skala till den mörkaste som motsvarar 1 poäng.

De olika lokaliseringalternativen ges poäng utifrån bedömning gentemot de satta kriterierna vilket illustreras av färgskalan. Utifrån detta jämförs sedan de två lokaliseringar med högst poäng med varandra för att ta fram det bästa platsalternativet.



Bild 4. Schematisk sammanställning över bedömning av verksamhetsområdena enligt kriterierna.
Den ljusaste färgen ger 3 poäng i fallande skala till den mörkaste som motsvarar 1 poäng.

5.2 Resonemang kring de två med högst poäng

Av den schematiska sammanställningen kan man avläsa att *Ubbarp södra* och *Ubbarp norra* är de två lokaliseringar med bäst förutsättningar, fått högst poäng, efter valda kriterier för att kunna utvecklas med verksamheter samt viss typ av handel.

Enligt utvärderingen av respektive bedömningskriterium skiljer sig de två platsalternativen åt i kriterierna *fragmentering*, *jordbruksmark* och *detaljplan*. Till följd av att resterande bedömningskriterier värderats lika för båda platsalternativen blir dessa kriterium avgörande för att fastställa vilken av områdena som bäst lämpar sig för efterfrågad utveckling.

Ubbarp södra

Området har bedömts inte bidra till fragmentering. Värderingen har baserats på att området till stor del redan är omgivet av begränsande faktorer med ett befintligt verksamhetsområde i norr, bebyggelse i väst och avgränsas av vägar i öst och söder. Det inskränker i möjligheterna för hur området kan nyttjas men att ta det i anspråk för tänkt utveckling kan bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur och att marken nyttjas effektivt utifrån dess förutsättningar. Exploatering skulle möjliggöra en förtätning och att verksamhetsområdet kan växa samman.

Området innehar en viss andel jordbruksmark. Denna värdering grundar sig i att området enligt karteringar till 40% utgörs av jordbruksmark. Den jordbruksmark som finns inom *Ubbarp södra* är begränsad av kringliggande verksamheter och kan därav inte brukas lika effektivt som en större sammanhängande jordbruksenhet. Därtill finns en fornlämning i form av en hög inom jordbruksmarken, i det fallet högen inte tas bort kräver den ett skyddsavstånd för att inte få en negativ påverkan på dess värden. Detta reducerar andelen brukningsvärd jordbruksmark ytterligare något.

Då ett detaljplanearbete pågår för *Ubbarp södra* har områdets förutsättningar för exploatering utretts ytterligare. Förutsättningarna bedöms som goda vilket stärker utsikterna för genomförbarhet för att möjliggöra en utveckling inom lokaliseringen.

Ubbarp norra

Området har bedömts kunna påverka fragmenteringen. Orsaken till detta är att markområdet och dess kringliggande område inte är ianspråktaget. Området tillhör därtill en större bit sammanhängande mark där en exploatering skulle medföra en fragmentering. Värderingen fick inte den sämsta klassificeringen då det utpekade verksamhetsområdet är i ett kantläge av det större markområdet.

Området har en stor andel jordbruksmark. Verksamhetsområdet är uppdelat i ett område väster om väg 46 och ett öster om, det östra området utgörs till fullo av jordbruksmark medan det västra utgörs av jordbruksmark och mark som redan är ianspråktagen. Till följd av att så stor andel av det totala verksamhetsområdet utgörs av jordbruksmark som därtill är sammanhängande enhet bedöms det ha goda förutsättningar för att brukas och nyttjas på ett rationellt sätt.

Inget detaljplanearbete pågår för *Ubbarp norra* och vidare utredning av området krävs. Således råder osäkerhet för områdets förutsättningar och i förlängningen genomförbarheten för att möjliggöra en utveckling inom lokaliseringen.

6 Slutsats

Totalt har tolv olika platsalternativ utretts och värderats utifrån 10 bedömningskriterier. De två bästa platsalternativen, som fått högst poäng, jämfördes här nedan inom de bedömningskriterier där förutsättningarna skiljde sig åt.

När det kommer till fragmenteringen anses ianspråktagande av *Ubbarp södra* vara ett mer fördelaktigt alternativ än *Ubbarp norra*. Detta till följd av att *Ubbarp södra* på ett tydligt sätt redan har befintliga barriärer runt omkring som begränsar möjligheterna till hur marken kan nyttjas. Att då ta marken i anspråk för att möjliggöra en utveckling av verksamhetsområdet och stärka upp med flera olika typer av verksamheter anses gynnsamt för tillväxten och den sammanhållna stadsstrukturen. Samtidigt samspelar det med utvecklingsstrategin tätt och blandat som pekar på att bebyggelseutveckling ska ske inom och direkt anslutning till det befintliga. Även *Ubbarp norra* ansluter på ett lämpligt sätt till verksamhetsområdet och skulle vara en naturlig förlängning norrut. *Ubbarp norra* är däremot uppdelat i två områden med väg 46 mellan. Markområdet väster om vägen anses vara för litet för att etablera verksamheter av den storlek som den efterfrågade utvecklingen syftar till. Det östra området anses emellertid stort nog men att ta det i anspråk innebär att fragmentera marken som potentiellt kan nyttjas för andra ändamål.

Avseende jordbruksmarken är varken *Ubbarp södra* eller *norra* optimala då båda områdena i olika stor utsträckning inkluderar jordbruksmark. *Ubbarp södra* har en mindre andel jordbruksmark som därtill är fragmenterad och uppdelad i två mindre ytor. Ingen av dessa ytor anses vara stora nog för att kunna bedriva ett rationellt jordbruk. Inom *Ubbarp norra* utgörs hela den östra delen av jordbruksmark och stora delar av den västra. Samma argumentation som för fragmenteringen kan appliceras även i detta sammanhang då en större sammanhängande jordbruksmark kan nyttjas på ett mer effektivt sätt än två separerade marker.

Då ett detaljplanearbete pågår för *Ubbarp södra* har områdets förutsättningar för exploatering utretts ytterligare. Förutsättningarna bedöms som goda vilket stärker utsikterna för genomförbarhet av detaljplanen. Således är det både mest tids- och kostnadseffektivt att fortsätta med att möjliggöra en utveckling inom *Ubbarp södra i jämförelse med Ubbarp norra*.

Utifrån utvärderingen av bedömningskriterierna tillsammans med ovan resonemang är *Ubbarp södra* det område som lämpar sig bäst för efterfrågad utveckling.

En utveckling och exploatering i enlighet med det område som Ulricehamn 2040, *Nytt verksamhetsområde Ubbarp södra*, innebär att ungefär 30 000 m² tidigare ej ianspråktagen mark upptas och utvecklas. Utav dessa 30 000 m² utgörs ungefär 13 000 m² av jordbruksmark, vilket motsvarar ungefär 0,007 procent av kommunens totala brukningsvärda jordbruksmark på 18 300 hektar.

En exploatering inom *Ubbarp södra* utefter efterfrågad utveckling uppfyller det som Ulricehamns kommun anser vara ett väsentligt samhällsintresse. Detta då exploatering inom området syftar till en utveckling av befintlig tätort vilket bland annat leder till att möjliggöra för att lokalisera verksamheter nära varandra. Genom att möjliggöra för exploatering inom

Ubbarp södra som syftar till utveckling av tätortens verksamheter skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. Den tänkta utvecklingen inom *Ubbarp södra* bedöms sammanfattningsvis gynna hela kommunen då den skapar en starkare grund för ett växande näringsliv, vilket är en avgörande förutsättning för att kunna utveckla bland annat bostadsbeståndet på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Ulricehamns kommun gör bedömningen att det marginella ianspråktagandet av jordbruksmark inom verksamhetsområde Ubbarp södra har minsta möjliga påverkan på det övergripande syftet med att bevara jordbruksmark. Nämligen att säkerställa långsiktig hållbarhet, biologisk mångfald, och framtida livsmedelsförsörjning.