



Vårgårda kommun

UTREDNING

Datum

2024-04-03

Diarienumr.: 2024-000177

Fagrabo - Lokaliseringsutredning jordbruksmark

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Syfte Fel! Bokmärket är inte definierat.	
Fagrabo.....	3
Kommunens riktlinjer avseende jordbruksmark och bostadsbebyggelse	4
Översiktsplan Vårgårda kommun (2006)	4
FÖP Vårgårda tätort	5
Jordbruksmarken inom programområdet	6
Väsentligt samhällsintresse	6
Alternativa lokaliseringar	7
Kriterier	7
Bortvalda delar av kommunen inom fyra kilometer från Vårgårda centrum	7
Alternativa lokaliseringar i övriga delar av kommunen	8
Fagrabo samt identifierade alternativ	9
Fagrabo.....	9
Södra Hjultorp.....	9
Råsberga	9
Saxtorp/Degrabo.....	10
Söder om Säveån	10
Tubbetorp.....	11
Jämförelse	11
Slutsats	11
Medverkande tjänstemän	12

Inledning

Vårgårda kommun har tagit fram ett planprogram för Fagrabo, som utgör tätortens viktigaste utvecklingsområde för nya bostäder. Detaljplanering pågår av de första etapperna. Inom området förekommer brukningsvärd jordbruksmark som föreslås tas i bruk för ny bebyggelse. Denna lokaliseringsutredning utgör ett underlag till planprogrammet för att bedöma behovet och lämpligheten av att exploatera jordbruksmark i området för bostadsändamål och förskoleverksamhet.

Bakgrund

Plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) pekar ut kommunerna som ansvariga för att göra avvägningen mellan olika intressen i den fysiska planeringen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får 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 synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Hänsyn skall tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden. Länsstyrelsen är en viktig rådgivande instans i frågan och har i undersökningssamråd med kommunen (2021-09-09) framhållit vikten att utreda frågan kring användning av jordbruksmark i förhållande till miljöbalken 3 kap 4 §. Vid samrådet hänvisade Länsstyrelsen bl.a. till stöd i pågående arbete med framtagande av Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda (FÖP). I FÖP, som antogs av KF 2023-01-11, är Fagrabo avsatt som ett viktigt utbyggnadsområde för bostäder och kommunal service i Vårgårda. Programområdet består delvis av jordbruksmark vilket föranlett denna utredning. Följande utredning syftar till att bedöma behovet och lämpligheten av att exploatera jordbruksmark men också utreda olika möjligheter för lokalisering.

Fagrabo

Fagrabo ligger ca 1,5 km nordost om Vårgårda centrum, mellan Fagrabovägen och Västra Stambanan, och gränsar i väster till befintlig villabebyggelse och skolområdet. Hela programområdet omfattar cirka 190 hektar som består av skogsmark och åker- och hagmark. I avgränsningen ingår huvudsakligen kommunal mark, med undantag för några enskilda skiften. Det kuperade området i söder, Kesberget, består till största delen av skogsområden som utgör det viktigaste friluftsområdet i Vårgårda tätort. Inom de privata fastigheterna bedrivs skogs- och jordbruk. En rad olika friluftsverksamheter använder skogen för sina aktiviteter. Programområdet mot syd/sydost säkerställs i planprogrammet som fredade natur- och friluftsområden. Mellan friluftsområdet i söder och Fagrabovägen i norr

föreslås ett nytt område med en yta på ca 80 ha för bostadsändamål och kompletterande service. Programområdet beräknas kunna innehålla cirka 1 170 bostadsenheter i blandade bebyggelse typer samt förskola, en grundskola och annan service. Det är i huvudsak skogsmark och jordbruksmark som kommer att tas i anspråk för dessa ändamål samt för nya angöringsvägar.

Kommunens ställningstagande avseende jordbruksmark och bostadsbebyggelse

Översiktsplan Vårgårda kommun (2006)

Nedan listas utdrag ur översiktsplanen och dess inriktningar som har relevans mot utredningens karaktär.

Bebyggelsestruktur

Befintlig bebyggelsestruktur i Vårgårda med en dominerande tätort och levande landsbygd ska bibehållas och stärkas så att kommunen blir ett attraktivt alternativ till boende. Strukturen gör att invånarna har nära till det mesta och att det går att bevara större orörda naturområden i söder samt sammanhängande jordbruksmarker i norra delen av kommunen. Kommunen ska verka för att bibehålla denna struktur i sin fysiska planering.

Bostadsområden

Det råder brist på bostäder i Vårgårda tätort. Genom att koncentrera bostadsutbyggnaden i kommunen till befintlig bebyggelsestruktur, i första hand huvudorten, kan man effektivt nyttja befintlig infrastruktur och service. Samtidigt kommer stora områden att bevaras som sammanhängande jordbruksmark och naturområden.

Mål och inriktningar angående jordbruksmark i ÖP

Jord- och skogsbruksnäringarna har idag utvecklats till att vara effektiva produktionsenheter. Näringarnas direkta och indirekta sysselsättningseffekter står för ca 12 procent av sysselsättningen i Vårgårda. Utvecklingen inom jordbruket präglas av att gårdarna blir färre men större. Mellan åren 1990-2003 har ett hundratal gårdar ändrat karaktär. En annan trend är övergången från mjölkproduktion till köttproduktion och hästhållning. Uppgången för kött djuren kompenserar dock inte fullt tappet på mjölkkosidan. Ett resultat av utvecklingen är att kulturlandskapet tenderar att förändras genom att betad mark förbuskas och växer igen.

Ett rikt odlingslandskap – koppling till nationellt mål

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Utvärdering 19% av kommunens landyta utgörs av jordbruksmark. Nästan hälften av jordbruksmarken har länsstyrelsen bedömt som värdefulla odlingslandskap med stora natur- och kulturvärden. Kommunen verkar för att bibehålla de kvaliteter som finns i inventerade ängs- och hagmarker. Andelen ekologiskt odlad jordbruksmark ska öka.

Skydd i form av råd och riktlinjer finns i översiktsplanen. Genomförandet av översiktsplanen bör kunna medverka till att uppnå miljömålet.

Områdesvisa regler och rekommendationer

R5 (Jordbruksmark). Områden där jordbruksproduktion och/eller det öppna landskapet bör hävdas. Ny bebyggelse och anläggningar som inte har samband med jord- och skogsbruket på platsen eller som påtagligt kan påverka områdets karaktär, ska inte medges. Bebyggelse och anläggningar ska genom läge och utformning anpassas till omgivningens karaktär. Ingen del av Fagrabo ligger inte inom områdeskategori R5.

FÖP Vårgårda tätort

Nedan listas utdrag ur FÖP Vårgårda och dess inriktningar som har relevans mot utredningens karaktär.

Inriktning jordbruksmark FÖP

Jordbruksmarken är av nationellt intresse och en viktig resurs för att klara framtida matproduktion. Vårgårda ligger i en övergångszon mellan ett mer skogsdominerat landskap och slättbygderna söder om Vänern. Åkermarkerna i FÖP-området ligger i klass 4–6, på en tiogradig skala där 10 är den mest produktiva åkermarken.

Brukningvärd jordbruksmark ska i största möjliga mån bevaras.

Framtida bostadsområden/jordbruksmark

I fördjupad översiktsplan till Vårgårda tätort, Småstaden Vårgårda 2040 konstateras att framtida bostadsområden som pekas ut i viss mån berör jordbruksmark.

Möjligheten att etablera nya större bostadsområden i Vårgårda tätort är begränsad, då tätorten omgärdas av höga natur- och kulturmiljövärden i

söder och öster (riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt Natura 2000), samt ett rekreationsområde med elljusspår öster om tätorten. Det är därför inte lämpligt att planera för nya bostadsområden på andra ställen. Kommunen bedömer att det är ett väsentligt samhällsintresse att tillskapa nya bostäder i Vårgårda tätort då det är en förutsättning för att Vårgårda ska kunna växa och utvecklas i framtiden.

Avvägning mellan olika intressen

I FÖP:ns avsnitt Avvägning mellan olika intressen beskrivs och motiveras de konflikter där kommunen har bedömt att exploateringsintressen har prioriterats högre än allmänna intressen. Konflikten motiveras kortfattat enligt följande berör främst etablering av verksamhetsområden på jordbruksmark, men motiven för att ny bebyggelse till viss del placeras på jordbruksmark är i stort sett desamma:

- Tätortens begränsade utvecklingsmöjligheter på grund av kringliggande natur- och kulturmiljövärden.
- Efterfrågan på nya bostäder i Vårgårda tätort är stor och bostadsförsörjningen är ett samhällsintresse
- Föreslagen lokalisering av nya bostäder i Fagrabo följer den befintliga tätortsstrukturen och blir en naturlig utvidgning av tätorten.
- Föreslagen lokalisering ska nyttja befintlig infrastruktur.
- Föreslagen lokalisering med närhet till Vårgårda resecentrum ger förutsättningar för ett hållbart resande.

Jordbruksmarken inom programområdet

Inom programområdet finns ca 44 ha jordbruksmark som bedöms vara brukningsvärd. Merparten av jordbruksmarken har normalt produktionsvärde, ca tio ha högt produktionsvärde och ca tre ha mycket högt produktionsvärde.

Väsentligt samhällsintresse

I FÖP för Vårgårda tätort bedömer kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att tillskapa nya bostäder i Vårgårda tätort. Om Vårgårda ska kunna växa och utvecklas i framtiden på ett hållbart sätt behövs nya bostäder nära arbetsplatser, kommersiell och offentlig service, samt infrastruktur. Detta är i praktiken endast möjligt i eller i anslutning till Vårgårda tätort.

Alternativa lokaliseringar

Kriterier

Följande kriterier har använts för att avgränsa och bedöma prövade alternativ:

Närhet till tätorten. Stationsområdet i centrala Vårgårda tätort är den enda större kollektivtrafiknoden i kommunen. Det bör inte vara större avstånd än fyra kilometer från planområdet till stationsområdet för att cykling ska vara ett realistiskt alternativ. Vidare är tätorten den enda plats i kommunen med utbyggd offentlig och kommersiell service.

Yta. Det aktuella området har en yta på 80 ha. Alternativt område bör ha en yta på minst 20 ha, vilket är tillräckligt stort för att motivera utbyggnad av ny infrastruktur, men kräver att flera områden tas i anspråk.

Störningar. Det får inte förekomma störningar som utgör ett hot mot människors hälsa inom planområdet, exempelvis i form av trafikbuller, risker, industribuller, dålig luft.

Jordbruksmark. Det bör inte förekomma en större andel jordbruksmark än i Fagrabo.

Utbyggd infrastruktur. Om infrastruktur i form av vägar, VA, mm redan är utbyggd inom eller i närheten av området är det en betydande fördel.

Fornlämningar, riksintressen, mm. Det bör inte finnas större inslag av fornlämningar inom området. Området bör inte heller omfattas av någon form av riksintresse vilket kan inskränka möjligheterna till utbyggnad.

Utifrån uppsatta kriterier har följande alternativ identifierats inom fyra km från tätorten (se karta i bilaga 1):

- Södra Hjultorp
- Saxtorp/Degrabo
- Söder om Säveån
- Råsberga
- Tubbetorp

Bortvalda delar av kommunen inom fyra kilometer från Vårgårda centrum
Följande delar av kommunen, inom fyra km från Vårgårda centrum, har tagits bort:

- Nordöst om Vårgårda tätort. Området består av, förutom jordbruksmark, starkt kuperad skogsmark med stort inslag av mossmark. Tumbergs avfallsanläggning samt en biogasanläggning finns i området och medför problem med lukt.

- Nordväst om Vårgårda tätort. Förutom Saxtorp/Degrabo finns här mest jordbruksmark samt en större mosse. Längst i norr finns skogsmark jämförbar med Saxtorp/Degrabo, men då den ligger på större avstånd från tätorten och är mindre till ytan har denna valts bort.
- Väster om Vårgårda tätort. Huvudsakligen jordbruksmark samt en större mosse. Mindre skogspartier finns, men de uppfyller inte minimikravet på yta. Jordbruksmarkens produktionsvärde bedöms vara mycket högt i området.
- Söder om Vårgårda tätort. Förutom Tubbetorp och Söder om Säveån finns jordbruksmark samt ett skogsparti i områdets sydöstra del. Skogspartiets läge är dock sämre än Tubbetorp, med större avstånd till Vårgårda centrum samt befintliga kommunikationer.
- Sydöst om Vårgårda tätort. Förutom Råsberga finns längre söderut skogspartier med tillräckliga ytor, men med större avstånd till Vårgårda centrum samt befintliga kommunikationer.
- Öster om Vårgårda tätort. Norra delen av området utgörs av riksintresse för naturmiljövärd. Söderut finns skogspartier med tillräckliga ytor samt närhet till Kvinnestadsjön. Däremot är det långt till befintlig infrastruktur.

Alternativa lokaliseringar i övriga delar av kommunen

En lokaliseringsutredning om framtida verksamhetsområden har tagits fram i samband med ny FÖP för Vårgårda tätort (Norconsult, 2021). De områden som föreslås i FÖPen jämförs med 21 områden i övriga delar av kommunen. De 21 alternativa lokaliseringarna har identifierats utifrån ett antal kriterier:

- Ytan ska vara minst fem ha
- Det ska ligga högst 500 meter från huvudväg med kollektivtrafik, vilket innebär väg 42, väg 181 eller väg 1900. *Eller* högst 500 meter från trafikplats på E20.
- Områden med jordbruksmark har ej tagits med för att inte behöva pröva frågan om jordbruksmark en gång till

Kriterierna ovan är rimliga även avseende lokalisering av bostadsområden, även om de täcker in områden som är så små att de inte bedöms vara intressanta för mer omfattande bostadsbebyggelse. Därför bedöms slutsatserna i befintlig lokaliseringsutredning om verksamhetsområden även kunna appliceras på bostadsområden.

Tio av de alternativa områdena har tagits bort direkt då de hamnar i konflikt med höga skyddsvärden eller annan planerad markanvändning. Kvarvarande elva bedöms vara möjliga alternativ, men sämre än de utpekade i FÖPen.

Detta eftersom de strider mot kommunens viljeinriktning om en samlad

tätortsstruktur. De skulle medföra betydande investeringar i ny infrastruktur. Befintlig kollektivtrafik är så bristfällig att ett ökat bilberoende är att vänta.

Utifrån lokaliseringsutredningen om framtida verksamhetsområden, och resonemanget ovan, dras slutsatsen att det inte finns några likvärdiga eller bättre alternativ till Fagrabo på större avstånd än fyra kilometer från tätorten.

Fagrabo samt identifierade alternativ

Fagrabo

Fagrabo är beläget i nordöstra utkanten av Vårgårda tätort, mellan Fagrabovägen och Kesbergets friluftsområde. Området utgörs av skogsmark och åkermark och ett par gårdar. GC-väg finns till centrum. Busshållplats.

Yta: ca 80 ha

Yta jordbruksmark: ca 44 ha

FÖP: Framtida bostadsområde

Avstånd till centrum/stationsområdet: ca två km

Ägarförhållanden: Främst kommunalt, mindre delar privat

Utbyggd infrastruktur: I direkt anslutning till Fagrabovägen och väg 181. VA i anslutning till områdets västra och södra gräns.

Fornminnen: Utredda och borttagna

Riksintressen: Nej

Södra Hjultorp

Södra Hjultorp är beläget i utkanten av Vårgårda tätort, direkt söder om väg 42. Området utgörs av åkermark och ett par gårdar. GC-väg finns till centrum. Busshållplats.

Yta: ca 20 ha

FÖP: Framtida verksamhetsområde

Avstånd till centrum/stationsområdet: ca 1,5 km

Ägarförhållanden: Kommunalt och privat

Fornminnen: Inga kända

Riksintressen: Riksväg 42 utgör ett riksintresse för kommunikation

Råsberga

Råsberga är beläget strax söder om Vårgårda tätort, öster om väg 42. Området utgörs huvudsakligen av skogsmark och en mindre del åkermark i

norr. Tillfart saknas från väg x (mindre väg finns, men otillräcklig). GC-väg saknas. Busshållplats på väg

Yta: ca 80 ha

FÖP: Utanför tätorten.

Avstånd till centrum/stationsområdet: ca tre km

Ägarförhållanden: Privat

Fornminnen: Ett antal kända fornlämningar i områdets västra och södra utkanter

Riksintressen: Nej

Saxtorp/Degrabo

Saxtorp/Degrabo är beläget strax norr om Vårgårda tätort, norr om väg 42. Området utgörs huvudsakligen av skogsmark och en mindre del åkermark. Tillfart saknas från väg x. (GC-väg saknas.

Yta: ca 70 ha

FÖP: Utanför tätorten.

Avstånd till centrum/stationsområdet: drygt tre km

Ägarförhållanden: Privat

Fornminnen: En känd fornlämning

Riksintressen: Nej

Söder om Säveån

Området är beläget strax söder om Vårgårda tätort, väster om väg 42. Området utgörs huvudsakligen av skogsmark och en mindre del åkermark. Tillfart saknas från väg x. (GC-väg saknas.

Yta: ca 50 ha

FÖP: Utanför tätorten.

Avstånd till centrum/stationsområdet: ca två km (med ny bro över Säveån)

Ägarförhållanden: Privat

Fornminnen: Det finns tre kända fornlämningar varav en är ett gravfält

Riksintressen: Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och naturvård

Tubbetorp

Området är beläget strax söder om Vårgårda tätort, öster om E20. Området utgörs huvudsakligen av skogsmark. Tillfart genom väg 1900. GC-väg finns.

Yta: ca 85 ha

FÖP: Utanför tätorten/verksamhetsområde på lång sikt

Avstånd till centrum/stationsområdet: ca tre km

Ägarförhållanden: Privat

Fornminnen: Fyra kända fornlämningar i södra delen av området

Riksintressen: Den sydöstligaste delen ligger inom riksintresse för naturvård. Nordligaste delen av området ligger nära E20 som utgör ett riksintresse för kommunikation

Jämförelse

I tabellen nedan värderas de utvalda alternativens för- och nackdelar på en skala från 1 – 3. Ju högre poäng, desto större fördel eller mindre nackdel. Poängen summeras för att rangordna alternativen.

	Yta	Avstånd Vga C	Störningar	Jordbruksmark	Utbyggd infrastr.	Fornl., riksintr., mm	Summa
Fagrabo	3	2	3	2	3	3	16
S Hjultorp	1	3	2	1	3	2	12
Råsberga	3	1	3	3	1	3	14
S om Säveån	2	2	3	3	1	1	12
Tubbetorp	3	1	3	3	1	2	13
Saxtorp/Degrabo	2	1	3	3	1	3	13

Slutsats

Jämförelsen ovan mellan Fagrabo och de alternativa lokaliseringarna visar att Fagrabo är det bästa alternativet. Det anses därmed visat att det stora behovet av nya bostäder i Vårgårda kommun inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Medverkande tjänstemän

Utredningen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg och miljö i Vårgårda kommun.

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA