



Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Assmundtorp 2:9 m.fl. i Härryda

Datum: 15 december 2022

Författare: Josefin Brodén, planeringsarkitekt

Caisa Malmryd Olander, planeringsarkitekt

Kontor: Radar arkitektur

Beställare: Härryda kommun

RADAR



Sammanfattning

Härryda kommun har gett ett positivt planbesked för utveckling av verksamheter, idrotts- och ishall, logistik, handel och service med mera i Assmundtorp i Härryda. Inom planområdet finns brukningsvärd jordbruksmark med uppskattningsvis låga produktionsvärden. För att motivera byggnation på brukningsvärd jordbruksmark förutsätts att markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Det finns huvudsakligen fyra omständigheter som motiverar ett väsentligt samhällsintresse: bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem eller att säkerställa viktiga rekreationsintressen. Inom aktuell detaljplan tillskapas arbetsplatser nära bostäder samtidigt som viktiga rekreationsintressen etableras på platsen i form av en idrotts- och ishall samt ett hälsocenter. Utifrån detta motiveras föreslagen markanvändning som ett väsentligt samhällsintresse. Lokalisering av verksamheten i planförslaget motiveras av närheten till Landvetter flygplats och väg 40 samt till lokalsamhället i Härryda samhälle med den service och infrastruktur som finns där. Avseende alternativa lokaliseringar har föreslagna markområden för utveckling av verksamhetsändamål i anslutning till Landvetter flygplats undersökts. Utav de fyra alternativ som analyserats återfinns inget som på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt kan tillgodoses i något av de andra lägena. Härryda kommun håller på att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan. En utredning om jordbruksmark utifrån Miljöbalkens 3 kap 4 § har tagits fram som underlag för planeringen vilken bland annat definierar begrepp, beskriver och redovisar jordbruksmarkområden år 2020 samt vilka ytor som brukades 1960 och 1970. Underlaget innefattar även en modell för hantering av plan- och lovärenden inom jordbruksmark. Utredningen ska fungera som ett underlag vid planering och lovgivning. Utredningen konstaterar att jordbruksmarkerna i aktuellt planområde inte har några höga produktionsvärden, och identifierar andra närbelägna jordbruksmarker för bevarande.

Sammantaget görs bedömningen att ett avsteg från regeln om att inte bygga på jordbruksmark är motiverat. Det för att detaljplanens funktioner utgör ett väsentligt samhällsintresse, vilket inte på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt kan tillgodoses i något av de analyserade alternativa lokaliseringarna.

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte	5
Planerad markanvändning	5
Avgränsning	7
Förutsättningar	8
Ortsstudie Härryda	8
Jordbruksmark i Härryda kommun	8
Gällande översiktsplan	10
Strukturbild för Göteborgsregionen	10
Näringslivsstrategi och näringslivspolicy	11
Planprogram för Landvetter Airport city	12
Riksintressen	13
Infrastruktur	13
Bedömningskriterier	14
Är jordbruksmarken brukningsvärd?	14
Är exploateringen ett väsentligt samhällsintresse?	16
Alternativ lokalisering	18
Utvärdering utifrån bedömningskriterier	20
Samlad bedömning	21

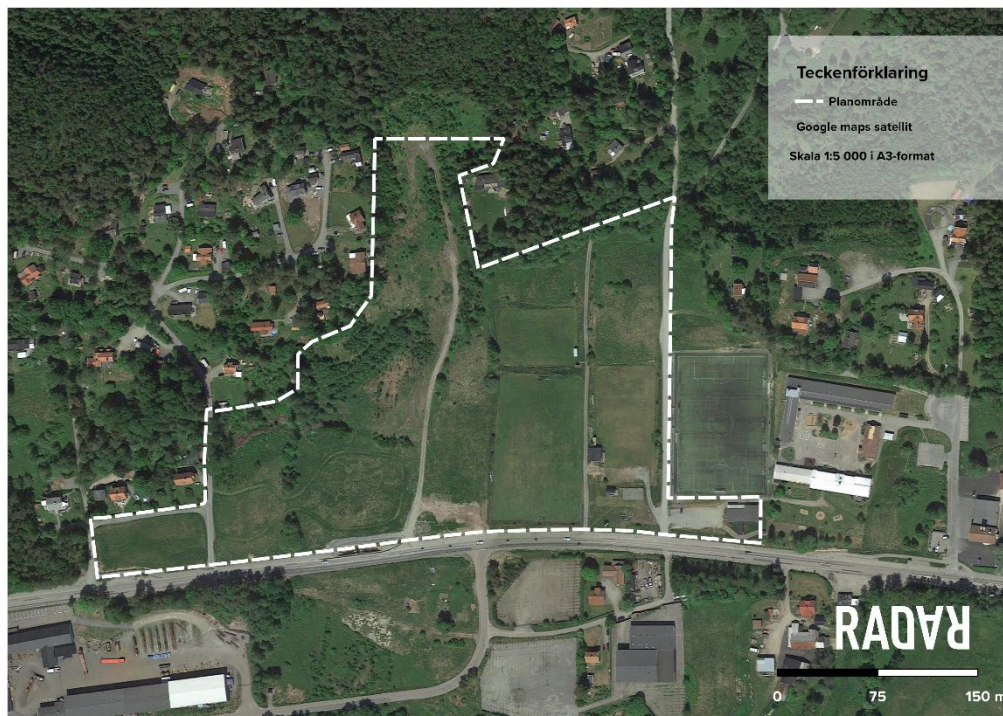
Inledning

Bakgrund

Källtorps projektutveckling har inkommit med ett planbesked till Härryda kommun. Kommunstyrelsen beviljade ansökan om planbesked och uppdrag förvaltningen att upprätta en detaljplan.

Detaljplanen innefattar fastigheterna Assmundtorp 1:34, 1:35, 2:13, 2:22, 2:27, 2:133, 2:12, 2:126, 2:127, 2:128 och 2:9 i Härryda. Planområdet är cirka 8 hektar stort och omfattar jordbruksmark på sammantaget cirka 2 hektar, samt lite skog, befintliga vägar, fotbollsplan och befintlig bebyggelse. Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheten för att bygga en ny idrotts- och ishall, kontor, hotell, logistik- och parkeringshus med mera.

Eftersom jordbruksmark tas i anspråk behöver en lokaliseringsutredning genomföras. Härryda kommun har gett i uppdrag till Radar arkitektur att ta fram en lokaliseringsutredning för exploateringen. Platsen kallas för "planområdet" i rapporten, och där vidare förtydligande krävs anges "Landvetter Travel Park".



Planområdets avgränsning i Härryda samhälle, med Härrydaskolan till vänster.

Syfte

Av MB 3 kap. 4 § framgår att brukningsvärd jordbruksmark av nationellt intresse får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

”Brukningsvärd jordbruksmark bör få tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark.”

Proposition 1985/86:3 förtydligar att *”Sådana samhällsintressen kan vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.”*

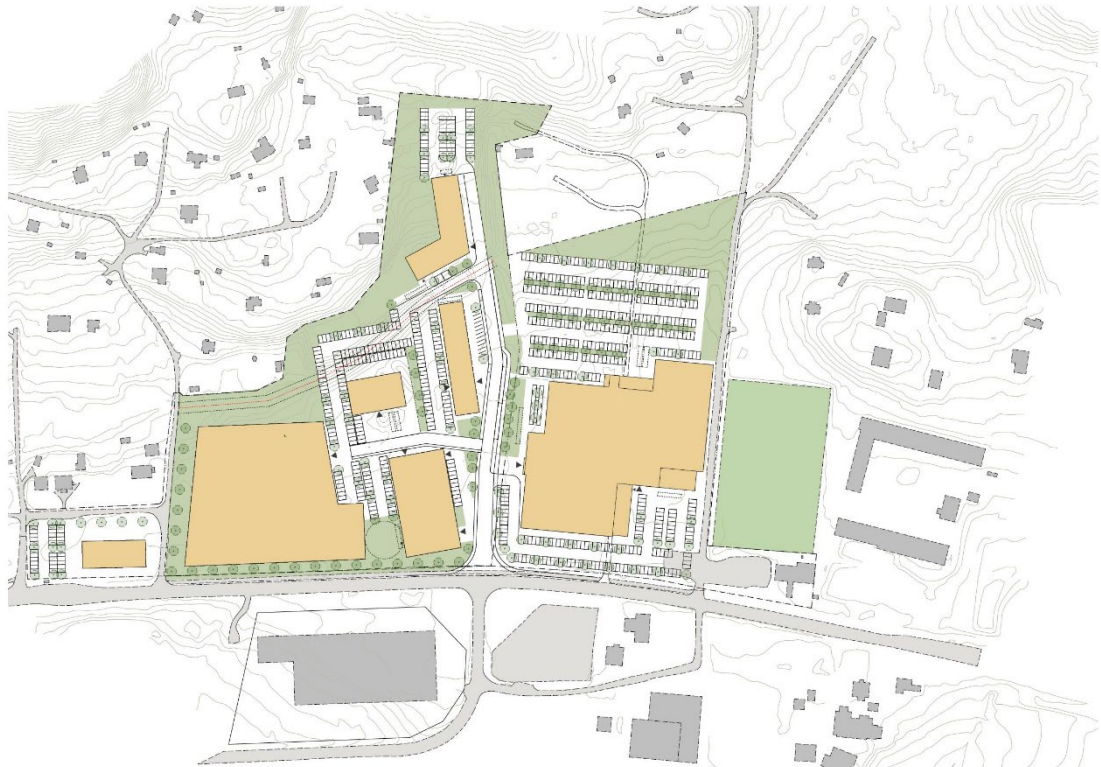
Syftet med lokaliseringsutredningen är därmed att svara på följande frågeställningar:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den föreslagna förändrande markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Finns det alternativa lokaliseringar för föreslagen markanvändning?

För att svara på ovanstående ställs ett antal bedömningskriterier upp i en tabell och förslaget och alternativa lokaliseringar jämförs. I slutet av lokaliseringsutredningen presenteras den slutgiltiga bedömningen.

Planerad markanvändning

Planområdet är beläget längs Härrydavägen, cirka 1,5 km från väg 40 vid flygplatsmotet och knappt 3,5 km från Landvetter flygplats. I närområdet ligger Härrydaskolan och ett lite större verksamhetsområde med verksamheter som stöttar Landvetter flygplats genom bland annat långtidsparkering och bed and breakfast verksamhet. Det finns också ett antal andra bilserviceverksamheter.



DP ASSMUNDTORP - SCENARIO 1 - ARBETSMATERIAL - 22.11.23



Illustrationskarta från arbetet med detaljplan för Assmundtorp, december 2022.

Till planområdet tar man sig med bil via väg 40 och Härrydavägen eller med buss till någon av de två busshållplatserna som är närliggande, "Härrydaskolan" och "Assmundtorp". Hållplatserna trafikeras av två linjer, 611 och 612 mot Mölnlycke station/Rävlunda station eller Landvetterhotellet/Landvetter resecentrum. Turtätheten är relativt god på vardagar med turer var 15–30 minut i högtrafik. Från planområdet finns det sammanhängande gång- och cykelbana till Landvetter centrum och till Landvetter flygplats.

Planförslaget innefattar en ny idrotts- och ishäll i den östra delen av planområdet och nya verksamheter i de centrala och västra delarna av planområdet. Exakt typ av verksamhet är ännu inte fastställd men planeras innefatta idrotts- och ishäll, kontor, hotell, viss handel, mindre centrumverksamheter, logistik- och serviceverksamheter samt parkeringshus/parkeringsplatser. Det finns två huvudsakliga syften med planförslaget: att snabbt identifiera och påbörja byggnation av ishallen då befintlig anläggning i Landvetter bedöms vara uttjänt, samt att ge utrymme för fler arbetsplatser i Härryda samhälle.

Bebyggelsestrukturen är uppbyggd kring en större anslutningsväg utmed Lerdalsvägen från Härrydavägen in i området vilken leder till både verksamheterna och till idrotts- och ishallen. En lokalgata etableras eventuellt i områdets norra del för att ansluta Lerdalsvägen med Hagalundsvägen. Byggnaderna följer Härrydavägen och bidrar till att skapa en starkt känsla av sammanhang i centralorten.

Avgränsning

Funktionerna som föreslås inom planområdet har i stor utsträckning koppling till verksamheten på Landvetter flygplats. Närhet till flygplatsen är därför ett kriterium för etableringen. Utöver flygplatsen är även närhet till väg 40 en förutsättning för etableringen. Etablering av idrotts- och ishall förutsätter närhet till ett lokalsamhälle med befintliga gång-, cykel och kollektivtrafikförbindelser.

För att identifiera potentiella alternativa lägen för att etablera ett nytt verksamhetsområde utgår analysen från Härryda kommuns översiktsplan. I flygplatsens närområde ligger det i ÖP2012 sex verksamhetsområden: två befintliga verksamhetsområden, två utvecklingsområden på kort sikt och två områden med utveckling på lång sikt. Denna lokaliseringstudie analyserar de fyra utvecklingsområdena tillsammans med föreslaget planområde för att utvärdera om det finns annan mark som är lämpad för ändamålet. En samlad bedömning görs avslutningsvis av områdenas potential för planerad markanvändning.

Som grund för utvärdering av etableringens läge analyseras en rad bedömningskriterier. Dessa tar utgångspunkt i platsens läge i relation till flygplatsen (max 5 km körväg), väg 40 (max 2 km körväg), andra verksamheter samt ett lokalsamhälle. Avseende lokalsamhälle ligger fokus på tillgång till trygga och sammanhängande gång- och cykelvägar, busshållplats, boende samt barn och unga (skola). Området bedöms behöva omfatta minst 7,5 ha mark. Även genomförbarhet, teknisk infrastruktur och aktörer lyfts fram i analysen mot bakgrund av skrivningen om alternativa lokaliseringar i proposition 1985/86:3 (sid. 158) *att exploateringsföretaget ska vara fullt godtagbart från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt*. Alla utvalda parametrar motiveras utifrån planområdets planerade funktioner samt andra för planeringen viktiga värden så som risk, natur- och kulturvärden mm.

Förutsättningar

Ortsstudie Härryda

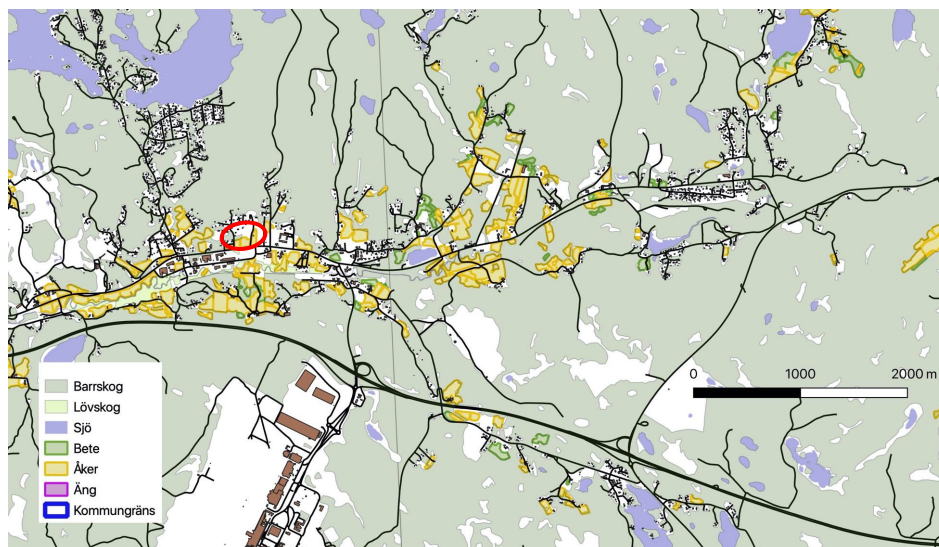
Som underlag till Härryda kommuns nya översiktsplan har en ortsstudie för Härryda tagits fram. I ortsstudien konstateras att Härryda har utvecklats från by till bostads- och flygplatsort. Bostadsområdena består huvudsakligen av en fritidsbebyggelse som gradvis omvandlats till året runt bebyggelse. Flygplatsen är Härrydas dominerande verksamhet och också ortens största arbetsgivare. Närheten till flygplatsen begränsar möjligheterna att bygga nya bostäder centralt i orten. Härrydas kommersiella serviceutbud ligger längs med Härrydavägen och har koppling till flygplatsverksamheten genom till exempel biluthyrning, långtidsparkering, bed and breakfast, vandrarhem och hotell. Härryda har goda kommunikationer och läget är strategiskt för att utveckla fler verksamhetsområden i anslutning till riksväg 40. I tidigare kommunal planering finns områden utpekade men ytterligare lägen kan på sikt vara aktuella i Härryda. I kommande planering föreslås att ortens goda kommunikationer med närhet till riksväg 40 tas tillvara för att utveckla befintliga verksamhetsområden och etablera fler. Nya verksamheter bör väljas utifrån en översyn av användning för att möjliggöra mångfald. Exempelvis genom fler etableringar som lockar besökare så som idrotts- och äventyrsändamål. Föreslagen markanvändning med etablering av fler verksamheter och idrotts- och ishall på platsen innebär att orten kan växa och utvecklas med rekreation och arbetsplatser trots de hinder som flygplatsen innebär för orten.

Jordbruksmark i Härryda kommun

Naturcentrum AB gjorde 2020 en utredning av jordbruksmark i Härryda på uppdrag av kommunen. Rapporten är ett underlag för kommunens arbete med jordbruksmark i planeringen, och utgår från Miljöbalkens 3 kap 4 § och till den kopplade föreskrifter och myndighetsrekommendationer. I utredningen ställs jordbruksmarkens betydelse och värde upp, med hänvisning till bland annat Jordbruksverkets handledning ”Kommunernas arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg” (2015). Jordbruksmarkens värde kan delas upp i fem olika värden: produktionsvärde, naturvärde, socialt värde, kretsloppsvärden och landskapskaraktär/bild. Produktionsvärde är helt enkelt det ekonomiska värdet marken har/ger genom möjlighet till att producera livsmedel, en produktion som i sin tur ger ekonomiska värden i form av arbetstillfällen och möjlighet till självförsörjning lokalt, regionalt eller nationellt. Naturvärde är de värden jordbruksmark ger i form av biologisk mångfald, grönstruktur och biotoper. Socialt värde är rekreation, upplevelse och landskap. Kretsloppsvärden kan ses som övriga ekosystemtjänster. Landskapskaraktär/bild innefattar enligt Jordbruksverket (2015) kulturhistoria, miljövärden, naturvärden och sociala värden men i utredningen ligger fokus på de kulturhistoriska värdena som innefattar bland annat historisk läsbarhet, det vill säga att kunna se hur den lokala historien och hur människorna som bodde och brukade jorden förr hade det.

5,7 % av Härrydas kommunyta består av jordbruksmark och majoriteten av skiften är mindre än 1 hektar stora. I utredningen ges ett förslag till indelning av jordbruksmarken i kommunen där aktuellt planområde ligger inom område Härryda-Hindås. Generellt är jordbruksskiftena här små och samlade kring Mölndalsån vilket ger en bättre arrondering än områdena kring Mölnlycke och Landvetter. Produktionsvärdet är måttligt, men bättre än invid de största tätorterna. Naturvärdena i landskapet längs Mölndalsån är generellt visst förhöjda och det förekommer även landskaps- och kulturmiljövärden. Rekommendationen för området Härryda-Hindås är att exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse bör kunna ske utan att stora värden knutna till jordbruksmarken går förlorade, men där arronderingen och därmed också skiften är stora och området innehåller natur-, kultur- och landskapsbildsvärden bör exploatering undvikas.

Planområdet ligger mellan Härrydavägen, befintliga bostadsområden samt Härrydaskolan. Jordbruksmarken består av fyra mindre jordbruksblock om minst 0,3 och störst 0,7 ha. Jordbruksblocken definieras som åker. Inga särskilda värden har konstaterats i ängs- och betesmarksinventeringen eller dylikt. Marken utgör inte del av större sammanhängande område för rekreation, men i områdets östra del finns några mindre bollplaner. Dessa kommer att ersättas av den nya idrotts- och ishallen. Den stora bollplanen intill Härrydaskolan kommer ligga kvar i befintligt läge. Platsens kulturvärde härleds framför allt till det öppna landskapet och landskapsbilden, vilket utifrån jordbruksmarkens små arealer inte är ett påtagligt upplevelsevärde på platsen idag.



Utsnitt från utredningen "Jordbruksmark i Härryda kommun med planområdet markerat inom röd cirkel.

Gällande översiktsplan

Härryda kommuns översiktsplan (ÖP2012), antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2012. Målen i översiktsplanen är formulerade som: Utveckla befintliga tätorter, Bygg kring infrastruktur/kollektivtrafik, Noggrann avvägning mellan vad som ska exploateras och vad som ska skyddas. ÖP2012 anger att det är viktigt att det finns tillräckligt med mark för olika verksamheters etablering och tillväxt. Genom arbetet med GR:s strukturplan har Härryda kommun förordat att större verksamhetsområden lokaliseras utmed väg 40 samt i anslutning till Landvetter flygplats med tanke på transport- och logistikmöjligheterna samt för att begränsa konflikter med bostadsbebyggelse.

Planområdet anges vara "övrig mark, huvudsakligen skogsbruk" i plankartan och ligger inom bebyggelseutveckling för Härryda/flygplatsområdet. Landvetter flygplats begränsar var ny bostadsbebyggelse kan placeras, vilket innebär att utvecklingsområdet är uppdelat i en inre zon och en yttre zon. Planområdet ligger inom den inre zonen där det enligt ÖP2012 inte är lämpligt att tillåta nya bostäder med hänsyn till riksintresse, hälsa och säkerhet. I markanvändningskartan till översiktsplanen är området utpekad som övrig mark. Marken söder om Härrydavägen, i direkt anslutning till planområdet, är utpekad som område med befintliga verksamheter. Det anges att det är möjligt att etablera fler små verksamheter inom detta område. En viktig faktor till områdets lokalisering är de potentiella klustereffekter som kan uppstå mellan nya verksamheter i planområdet och befintliga verksamheter söder om Härrydavägen. Att etablera en ishall i detta läge innebär även en stor resurs för lokalsamhället och ger förutsättningar att stärka Härryda som besöksmål i kommunen.

I översiktsplanen beskrivs "Airport city", områdena kring flygplatsmotet, som mycket intressanta för företagsetableringar och att det är mycket viktigt att flygplatsområdet kan utvecklas och att företag kan etableras här. Eftersom aktuellt område inte kan innefatta nya bostäder på grund av begränsningarna i buller etc. från flygplatsen, blir platsen ännu mer fördelaktig för verksamheter.

Strukturplan för Göteborgsregionen

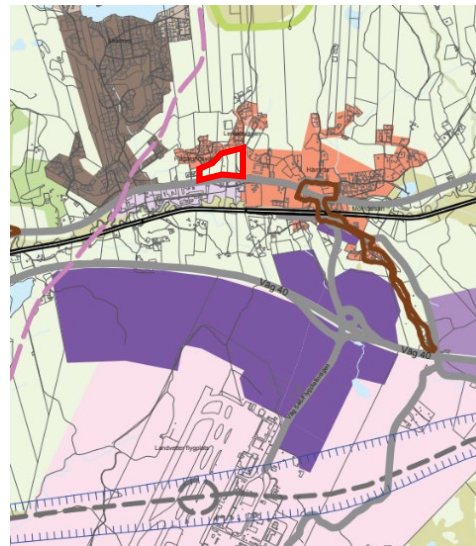
Göteborgsregionens kommunförbund (GR) där Härryda kommun ingår kom 2008 överens om en regional strukturplan över utvecklingen av Göteborgsregionen. Strukturplanen utgår från sex principer: Kärnan, det sammanhängande stadsområdet, huvudstråket, kustzonen, de gröna kilarna och Göta älv.

Planområdet ligger i ett av huvudstråken som bestäms av järnvägen och de orter som ligger längs vägen. Utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser, handel, utbildning, vård med mera ska koncentreras till kärnan, välbelägna delar av det sammanhängande stadsområdet och till orter belägna i eller starkt knutna till de regionala huvudstråken.

I huvudstråken ska det tänkas på att inrätta handel, arbetsintensiva företag eller serviceinrättningar i stationsnära lägen. Planområdet ligger utmed huvudstråket mellan Göteborg och Borås och syftar till att stötta den för regionen avgörande funktion som flygplatsen har. Landvetter är inte ett stationssamhälle men föreslagen lokalisering ligger inom god kollektivtrafikförsörjning i Landvetter, vilket är avgörande för den servicefunktion som idrotts- och ishallen utgör och de arbetsplatser som etableras på platsen.



Strukturmodell från Göteborgsregionen till vänster samt utsnitt från Härryda kommuns översiktsplan till höger. Planområdet markerat med röd linje.



TECKENFÖRKLARING

BOSTÄDER

- Befintliga bostäder
- Utbyggnadsområde på kort sikt
- Utbyggnadsområde på lång sikt
- Omvandlingsområde på kort sikt
- Omvandlingsområde på lång sikt
- Gräns för utvecklingsområde
- 600 m avstånd från större kollektivtrafikplats

VERKSAMHETER

- Befintliga verksamheter
- Utbyggnadsområde på kort sikt
- Utbyggnadsområde på lång sikt
- Värdefull kulturmiljö (Kulturmiljöplan)

Näringslivsstrategi och näringslivspolitik

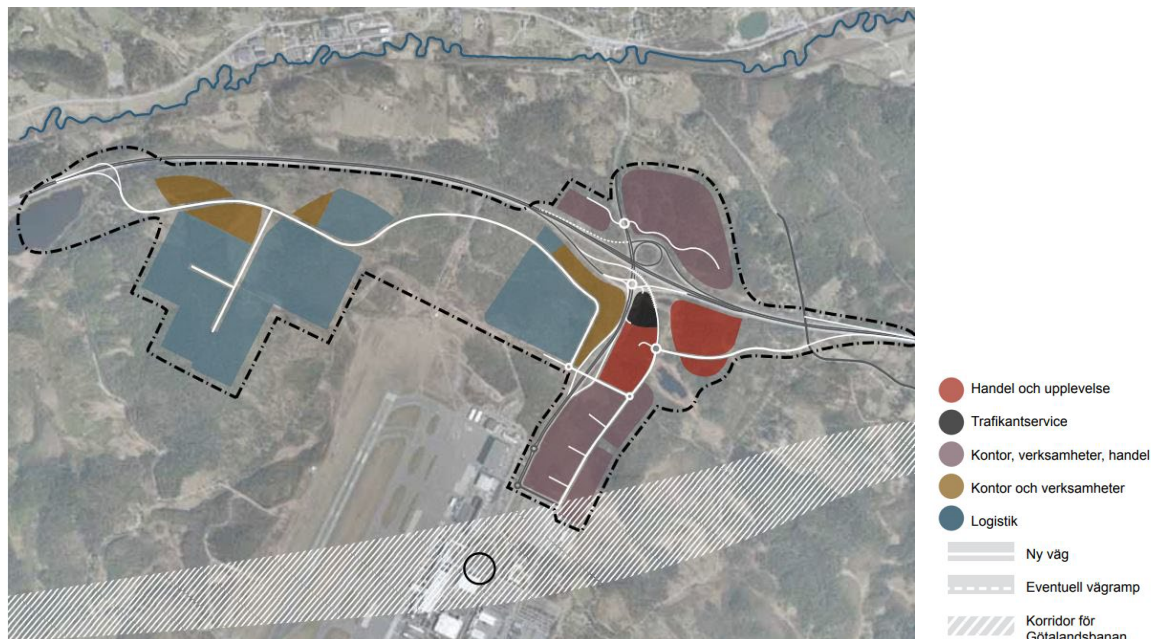
Härryda kommun har både en näringslivsstrategi och en näringslivspolitik. Näringslivsstrategin utgår från Göteborgs stad näringslivsstrategiska program, anpassat till Härryda kommuns lokala förutsättningar. Målbilden i strategin är formulerad för Göteborgs stad men kan ses att omfatta hela Göteborgsregionen: ”Göteborg är en internationell förebild för förmågan att samarbeta – i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner”. Den övergripande målbilden är att skapa förutsättningar för minst 120 000 nya jobb till 2035. För att skapa en hållbar tillväxt

utifrån ekonomiskt, ekologiskt och social hållbarhet förutsätts ett strategiskt arbete inom hela det regionala samhällsplaneringsområdet, inklusive infrastruktur, tillgänglighet, markberedskap och fysisk planering. Några för planområdet centrala näringslivsstrategier handlar om att kommunen ska stödja arbetet med att utveckla Landvetter flygplats, skapa tillgänglighet till kommunens företagsparker, att kommunerna ska ha markberedskap och fysisk planering för verksamhetsmark i strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt.

Föreslagen markanvändning svarar på ett behov av fler verksamhetsområden och därmed arbetstillfällen i centrala Härryda, vilket svarar på regionens ambition om att etablera verksamheter i strategiska lägen.

Planprogram för Landvetter Airport city

Landvetter flygplats är en central del i det nationella flygtransportsystemet och utgör riksintresse. Landvetter Airport City är en utvidgning av flygplatsen där målet är att skapa en attraktiv destination för många ändamål - arbete, service, möten, upplevelser, shopping och resor. Flygplatsen ska på så vis gå från en plats enbart för resande till en mötesplats och arbetsplats för en bred målgrupp av människor.



Programkarta från programhandlingen för Landvetter Airport City s. 22 vilken visar huvudsaklig markanvändning inom respektive delområde.

Inom ramen för arbetet betonas hållbarhetsaspekter så som innovation och en ny tågstation. Expansionen innebär även ett ökat tryck på befintlig kringliggande infrastruktur vilket på sikt motiverar två nya väganslutningar och trafikmot. Airport City ligger norr om flygplatsen och omfattar markområden både norr och söder om väg

40. Användningarna logistik, kontor, handel, verksamheter, trafikantservice och upplevelse fördelas på fyra utbyggnadsområden. Stor vikt ska läggas på gestaltning och utformning av området. Programområdets totala area är cirka 200 hektar.

I Trafikverkets precisering av riksintresset från 2011 framkommer att det är flygplatsen som utgör riksintresse och att omkringliggande påverkansområden utgör flygplatsens influensområde. Planområdet för Landvetter Travel Park ligger inom flygplatsens influensområde avseende buller på nivån 55 decibel eller mer.

Riksintressen

Planområdet är inte en del av riksintresset för Landvetter flygplats, men påverkas av dess influensområde. Flygplatsens så kallade influensområden utgörs av markområden utanför riksintresseområdet inom vilka tillkomsten av höga anläggningar och störningskänslig bebyggelse kan leda till restriktioner på flygverksamheten. Det i sin tur kan påtagligt försvåra eller omöjliggöra utnyttjandet av flygplatsen. För att säkerställa att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt kommer att försvåras ska utöver riksintresseområdet även dess influensområden skyddas. Det finns tre olika sorters influensområden: flyghinder, flygbuller och elektromagnetisk strålning. Planområdet ligger inom gränsen flygbuller överstigande 55 dB(A) vilket innebär ett hinder för byggnation av bostäder på platsen.

Infrastruktur

Området kring Härryda ligger strategiskt utmed väg 40, kust-till-kustbanan samt in-till flygplatsen. Väg 40 passerar genom Härryda kommun i östvästlig riktning och förbinder kommunen med Göteborg i väst och Borås vidare ut i Småland i öster. Förbindelsen är av stor betydelse för effektiva transporter regionalt, nationellt och internationellt. Kust-till-kustbanan stannar inte längre i Härryda men planerna på nya Götalandsbanan innebär en ny station på Landvetter flygplats. Flygplatsen utgör riksintresse och är ett viktigt kommunikationsnav, logistikhub och arbetsplats.

Bedömningskriterier

Jord- och skogsbruksmark är skyddad som värden av nationell betydelse. Enligt Plan- och bygglagens (PBL) 1 kap. 2 § ska ”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked (...) syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov”. Miljöbalkens (MB) 3 kap. 4 § fastställer 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.” För att undersöka hur planens intentioner lever upp till dessa lagkrav görs en bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde tillsammans med en analys av det väsentliga samhällsintresset och en redogörelse för alternativa lokaliseringar.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Marken inom planområdet består huvudsakligen av öppna ytor som utgörs av en blandning av bollplaner, låg vegetation och ängsmark. Det finns fyra mindre områden som ingår i Jordbruksverkets blockdatabas. Alla områden klassas som ängsmark men det är bara det västra området som enligt Jordbruksverkets register fortsatt är stödberrättigat. Övriga tre jordbruksmarker har varit känt inaktiverade hos Jordbruksverket sedan 2008–2009, men kan ha varit inaktiva längre än så. Jordbruksblocken har haft samma utbredning sedan 2015 som är det tidigaste året Jordbruksverkets öppna register sträcker sig. I områdets norra del, topografiskt beläget ovanför åkermarkerna, ligger ett misstänkt förorenat område bestående av utfyllnadsmassor.

För att jordbruksmark ska räknas som brukningsvärd räcker det att marken någon gång har brukats och inte därefter växt igen. Av historiska foton över planområdet framkommer att marken har brukats och eftersom platsen inte i nämnvärd omfattning vuxit igenom bedöms jordbruksmarken vara brukningsvärd. I juridisk mening relaterar brukningsvärdet till produktionsvärdet snarare än andra för jordbruksmarken centrala värden så som biologisk mångfald eller kulturvärden. Även om jordbruksmarken anses ha ett brukningsvärde så är värderingen av markens nuvarande produktionsvärde inte oviktigt i relation till andra potentiella markanvändningar som rymms inom ett väsentligt samhällsintresse.

I Härryda kommuns utredning av jordbruksmarkens värden (Jordbruksmark i Härryda kommun) görs bedömningen att exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse i området Härryda-Hindås bör kunna ske utan att stora värden knutna till jordbruksmarken går förlorade. Exploatering bör däremot undvikas i områden där arronderingen och därmed också skiften är stora och området innehåller natur-, kultur- och landskapsbildsvärden. I de sammanhanget lyfts områdena Högåset, Aleslätten

och Risbohult fram som viktiga jordbruksmarker att bevara inom området Härryda-Hindås (samtliga utanför aktuellt planområde).

Merparten av området Härryda-Hindås består av mindre jordbruksmarker. Jordbruksblocken inom planområdet är 0,28, 0,37, 0,71 respektive 0,59 ha stora vilket räknas som små arealer för att bedriva ett modernt jordbruk på.



Karta över planområdet och registrerade jordbruksmarker i Jordbruksverkets blockdatabas.

Sammantaget bedöms jordbruksmarken vara brukningsvärd medan produktionsvärdet bedöms vara lågt utifrån de små fragmenterade jordbruksarealerna och att marken under lång tid inte brukats. Det finns inte heller några registrerade djurhållningsplatser inom planområdet och området har inte uppmärksammats inom ängs- och betesmarksinventeringen (TUVA-databasen) eller i kommunens naturvårdsplan (2012). I ett långsiktigt perspektiv finns andra jordbruksmarker i denna kommun del som lyfts fram som skyddsvärda sett till natur-, kultur- och produktionsvärden samt arrondering med mera enligt utredning av jordbruksmark i Härryda.

Är exploateringen ett väsentligt samhällsintresse?

För att motivera byggnation på brukningsvärd jordbruksmark förutsätts att markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Vad som är ett väsentligt samhällsintresse är inte helt definierat men utgår från de fyra områdena: bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem eller att säkerhetsställa viktiga rekreationsintressen. I detta fall finns två syften som ryms inom det väsentliga samhällsintresset: att stärka Härryda samhälle genom att komplettera befintlig bostadsbebyggelse med närliggande arbetsplatser samt att anlägga en idrotts- och ishall på platsen vilket innebär en etablering av en ny rekreationsanläggning.

BOSTÄDER OCH ARBETSPLATSER NÄRA VARANDRA

Härryda är ett samhälle som länge fått stå tillbaka utvecklingsmässigt till fördel för influensområdet kring riksintresset Landvetter flygplats. Ytterst är det idag flygbuller som hindrar utveckling av fler bostäder i de centrala delarna av samhället. Omvänt fungerar Härryda samhälle som en viktig serviceort för flygplatsen då flera till flygplatsen avhängda verksamheter finns etablerade här. Att etablera fler arbetstillfällen i lokalsamhället stärker orten och ger på sikt förutsättningar för ett bredare utbud av handel och service. Etablering av fler verksamheter innebär även att samhällsstrukturen byggs samman mellan bostadsområdena i väster och skolan och kyrkan mm i östra Härryda.

REKREATIONSINTRESSEN

Planförslaget innehåller byggrätter för en idrotts- och ishall samt ett hälsocenter med vårdcentral, rehabilitering och gym som potentiella innehåll. Alla dessa funktioner bidrar utöver arbetsplatser med viktiga och välgörande funktioner för lokalsamhället och för barn och unga. Till begreppet rekreation hör idrott och återhämtning till vilka idrotts- och ishall samt hälsocenter inräknas. Idag finns en ishall i Landvetter centrum, men den bedöms vara uttjänt som anläggning och kommer att stänga inom kort. Förhoppningen är att ny ishall kan byggas ut i närtid och ersätta befintlig anläggning. Närmsta anläggningarna är annars ishallarna Valhallarinken-Göteborg, i Vallhamra, Mölndal och Lerum. Att behöva stänga befintlig ishall utan att bygga en ny närliggande anläggning skulle få stora konsekvenser i tid och ekonomi för barn, unga, föräldrar med fler. Det skulle även ha en negativ inverkan på antal användare. Intill förslaget läge för ny idrotts- och ishall ligger Härrydaskolan med ca 150 elever i årskurserna F-6. I Landvetter finns även Backaskolan, Landvetterskolan, Lunnaskolan och Önerödsskolan och i övrigt ligger Rävlanda, Hindås, Mölnlycke och Eskilsby också inom förslaget planområdes närmsta upptagningsområde. Landvetter ishall har en omfattande verksamhet där föreningar, skolor och privatpersoner kan hyra in sig för att utöva sina sporter. Det finns även allmänhetens åkning två gånger i veckan där det är kostnadsfritt att åka och låna utrustning. För Härryda samhälle skulle etablering av

idrotts- och ishall få en stor påverkan på antal besök samt ge närhet till rekreation för lokalbefolkningen. Idrottshallen kommer ha två planer och innebär ett tillskott för kommunens invånare.

Rumsligt får en utökad dagbefolkning och en tillkommande bebyggelsestruktur positiva konsekvenser för trygghet och närhet i lokalsamhället. Detta är något som efterfrågats av lokalbefolkningen som upplever att utvecklingen ”står still” på grund av flygplatsens influensområde som hindrar byggnation av bostäder centralt i samhället. Ett hälsocenter kan även få positiva konsekvenser på folkhälsan i denna kommundel.

BEDÖMNING OCH INTRESSETS NIVÅ

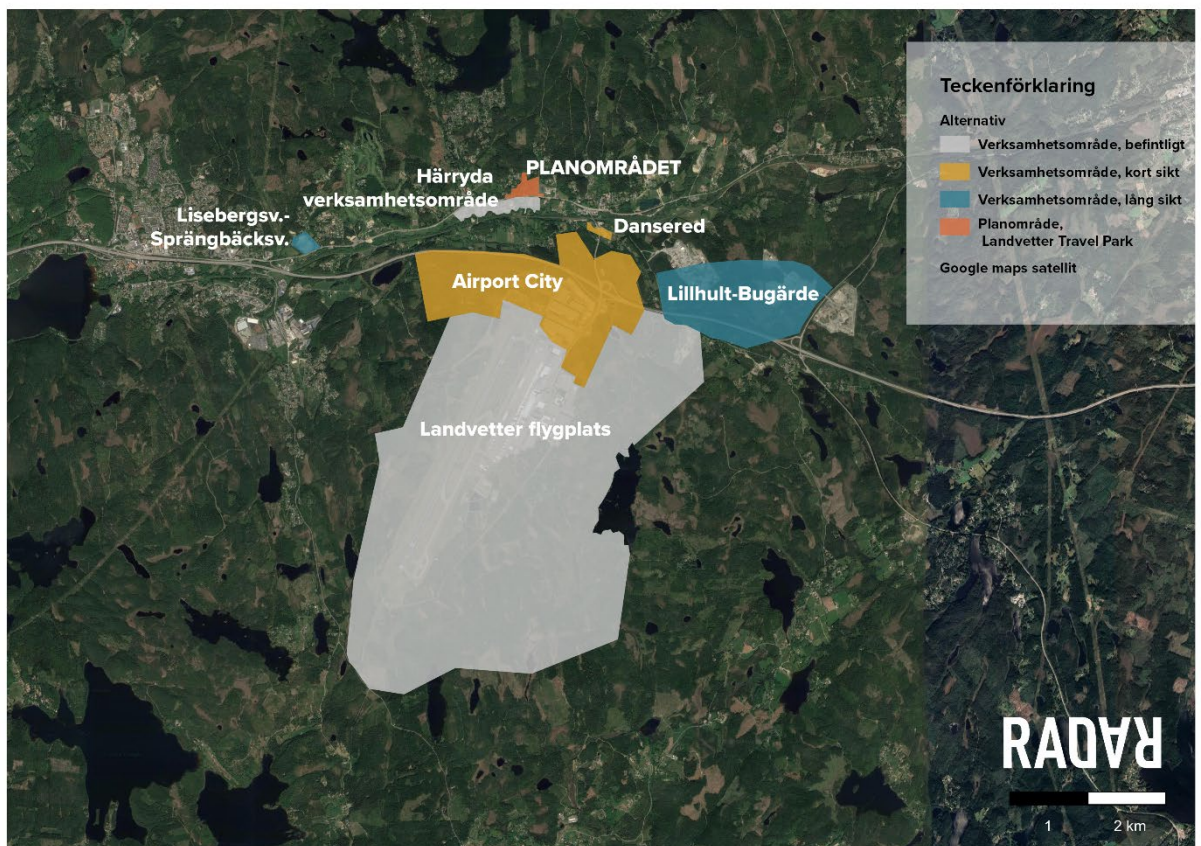
Den samlade bedömningen av planförslagets syfte och innehåll är att funktionerna i planförslaget utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Jordbruksverket förordar att det väsentliga samhällsintresset graderas utifrån skalan: värde på lokal, regional, nationell eller internationell nivå. Utifrån idrotts- och ishallens funktion som samlar användare från ett relativt stort omland bedöms samhällsintresset vara på regional nivå. Det gäller även de arbetsplatser som etableras i syfte att arbeta för flygplatsens funktion. Arbetsplatser mer generellt i verksamhetsområdet är framför allt ett lokalt samhällsintresse.

Alternativ lokalisering

Där byggnation på jordbruksmark bedöms vara motiverad utifrån ett väsentligt samhällsintresse ska planens lokalisering prövas mot andra möjliga lokaliseringar. Det för att se om planens intentioner skulle kunna *tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark*. För att leva upp till planens intentioner så förutsätts att området ligger i nära anslutning till flygplatsen och till väg 40 samt att platsen ligger i närheten av ett samhälle med boende, grundläggande infrastruktur och kommunikationer.

Fyra alternativa lokaliseringar har valts ut för analys utifrån markanvändningskartan i kommunens översiktsplan: Landvetter Airport City och Dansered vilka anges som utbyggnadsområden på kort sikt i översiktsplanen samt Lillhult-Bugärde Lisebergsvägen-Sprängbäcksvägen som är verksamhetsområden på lång sikt enligt Härryda kommuns översiktsplan, se figuren nedan.



Karta över de områden från Härryda kommuns ÖP2012 som valts ut för analys i lokaliseringsutredningen, samt de två befintliga områdena för Landvetter flygplats och Härryda verksamhetsområde.

LOKALISERINGSUTREDNING													
	Detailplan Assmundtorp 2:9 m.fl. i Härryda												
Planeringsföresättningar	Planområdet	Dansered	Airport City	Lillhult-Bugärde	Lisebergsvägen/Sprängbäcksvägen								
Aktuell markanvändning	Området ligger mellan ett område med friliggande villor och Härrydaskolan. Området utgörs av öppna ytor som klassas som ängsmark i väster och några bollplaner i områdets östra del.	Inom utpekad område finns idag en större parkeringsanläggning, hästhagar och friliggande bostadshus.	Området är delvis utbyggt enligt program för Airport City och brukas som verksamhetsområde. I övrigt utgörs området huvudsakligen av skogsmark.	I området finns två aktiva grustäkter som bekräftas långsiktigt genom en pågående detaljplaneprocess och ett positivt planbesked. I övrigt utgörs området huvudsakligen av skogsmark med några enstaka byggnader.	Området utgörs av en grustäkt.								
Area	7,8 ha	3,4 ha, som delas av genomfartstrafik	250 ha	160 ha	6,3 ha								
Stöd i kommunal planering	Kommunen har gett positivt planbesked för utveckling av hotell, ishall, parkering mm på platsen. Arbetet med detaljplan pågår. I ÖP2012 klassas marken som "Övrig mark, huvudsakligen skogsbruk".	Angivet som utbyggnadsområde verksamheter, på kort sikt, i ÖP2012. Delvis utbyggt.	Angivet som utbyggnadsområde verksamheter, på kort sikt, i ÖP2012. Ett planprogram antogs av KF 2011, under utbyggnad.	Angivet som utbyggnadsområde verksamheter, på lång sikt, i ÖP2012. Aktiva grustäkter.	Angivet som utbyggnadsområde verksamheter, på lång sikt, i ÖP2012. Aktiv grustäkt.								
Jordbruksmark	Ja, totalt 4 jordbruksblock om mellan 0,3 till 0,7 ha.	Ja, totalt ett jordbruksblock om 1,21 ha.	Nej	Ja, i sydvästra hörnet finns två jordbruksblock om 1,1 respektive 2,3 ha.	Nej.								
Naturvärden	Låga naturvärden. Platsen utgörs av ängsmark som bidrar till den biologiska mångfalden.	Låga naturvärden. Området utgörs av en blandning av betes- och ängsmark, hårdgjorda parkeringsytor och jordbruksmark belägen intill kust-till-kustbanan.	Låga naturvärden. Platsen utgörs av verksamhetsmark och skogsmark mellan väg 40 och Landvetter flygplats.	Små naturvärden. Huvudsakligen skogsmark, två stora områden med aktiva grustäkter, två jordbruksblock på 1,1 ha respektive 2,25 ha.	Inga naturvärden, området utgörs av en grustäkt.								
Kulturvärden	Jordbruksmark utan kulturvärden.	Betesmarker utan kulturvärde.	Nej.	Nej.	Nej.								
Risk	Förekommande massor finns i områdets norra del. En utveckling av området skulle hantera riskerna förknippade med dessa massor. Inom flygplatsens influensområde.	Området ligger intill järnvägen som klassas som primärled för farligt gods. Inom flygplatsens influensområde.	Väg 40 är primärled för farligt gods och passerar genom området. Området ligger inom flygplatsens influensområde.	Väg 40 går igenom området, vilken är primärled för farligt gods. Området ligger inom flygplatsens influensområde. Nya Götalandsbanan kommer att passera genom området.	Väg 40 är primärled för farligt gods och passerar utanför området. Området ligger inom flygplatsens influensområde.								
Avstånd till flygplatsen	3 300 m	2 500 m	1 000 m	3 700 m	6 600 m								
Avstånd till väg 40	1 500 m	750 m	0 m	1 800 m	500 m								
Avstånd till busshållplats	0 m	350 m	0 m	1 300 m	0 m								
Tillgång till gång- och cykelväg	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja								
Avstånd till verksamhetsområde	I anslutning till planområdet, söder om Härrydavägen.	800 m till Landvetter flygplats och 1 300 m till Härryda	Direkt anslutning till Landvetter flygplats	2 200 m till verksamhetsområde i Härryda	500 m								
Avstånd till lokalsamhälle	Planområdet ligger mitt i samhället Härryda. Härryda består av en villabebyggelse och flera verksamheter som riktar sig mot flygplatsens verksamhet, så som parkeringsanläggningar, hotell mm. Området har svårt att växa mer med bostäder pga krav på flygplatsens influensområde.	Omkring 500 m till Härryda.	1 400 m till Härryda	1 300 m till Härryda	Området ligger mellan Landvetter och Härryda med omkring 2 000 m till respektive lokalsamhälle, där Landvetter är den tydliga serviceorten.								
Teknisk infrastruktur	Teknisk infrastruktur finns tillgänglig i planområdesgräns.	Delvis tillgång.	Finns tillgång.	Området ligger avlägset från ledningsnät, önskade gång-, cykel- och kollektivtrafiknät mm.	Delvis tillgång.								
Genomförbarhet	Detailplan under framtagande.	Vidare etableringar inom området kan vara möjliga men förutsätter exploatering av jordbruksmark.	Under utbyggnad.	En väldigt spridd ägarestruktur och aktiva verksamheter med stor omgivningspåverkan innebär stora hinder för exploatering under lång tid framöver.	Att omvandla grustaget till lämplig mark för att etablera aktuella verksamheter på skulle innebära stora kostnader och långa ledtider.								
Aktörer	Två markägare som är överens om önskad markanvändning. Totalt 5 fastigheter.	Omkring 5 berörda fastigheter med tre ägare samt en vägsamfällighet.	Swedavia och Flygplatsfastigheter är idag huvudsakliga markägare. Härryda kommun äger del av mark och Trafikverket har vägrätt.	Ett knappt tjugotal fastigheter med lika många ägare.	En handfull fastighetsägare och en vägsamfällighet.								
Teckenförklaring													
	Föresättning utgör inget hinder för etablering												
	Föresättning som kan innebära hinder för etablering												
	Föresättning som innebär att etablering inte är möjlig												

Utvärdering utifrån bedömningskriterier

DANSERED

Dansered är det av områdena som ligger närmast planområdet, och har ett strategiskt läge omkring 500 meter närmare såväl flygplatsen som väg 40. Området har därutöver ett flertal nackdelar i relation till föreslagen markanvändning. Framför allt är området för litet sett till sin totala area, vilket omfattar omkring halva det område som planområdet omfattar. Av den arean är en stor del av området redan exploaterat och marken utgörs i övrigt till stor del av jordbruksmark. Att etablera sociala verksamheter så som ishall och hälsocenter avskilt från ett samhälle och dess grundläggande infrastruktur i form av skola, busshållplats och cykelbana anses dessutom olämpligt. Området är därmed inte aktuellt som alternativ lokalisering för föreslagen användning.

AIRPORT CITY

Området ligger dikt an flygplatsområdet och omfattar stora arealer, men är redan planlagt och under utbyggnad. Det anses därmed inte aktuellt att införliva ytterligare funktioner till området. Flygplatsområdet lämpar sig inte heller för de sociala och besöksintensiva verksamheterna som ingår i aktuellt planområde. Området bedöms inte vara aktuellt som alternativ lokalisering.

LILLHULT-BUGÄRDE

Nordöst om flygplatsen ligger Lillhult-Bugärde som är ett stort område att utveckla för verksamheter på lång sikt. Inom området finns det två idag aktiva grustäcker som bekräftas även framgent genom aktuell detaljplaneläggning respektive ett utgivet positivt planbesked. Området ligger otillgängligt till och bedöms inte vara lämpligt för vare sig verksamhetsändamål eller idrott och hälsocenter, då samtliga funktioner är besöksinriktade med olika grad av intensitet. Området ligger långt ifrån gång- och cykelvägar, busshållplats, boende och andra för verksamheterna samhöriga funktioner. Området bedöms inte vara aktuellt som alternativ lokalisering.

LISEBERGSVÄGEN-SPRÄNGBÄCKSVÄGEN

Området ligger väster om planområdet utmed Härrydavägen och bedöms inte vara en aktuell alternativ lokalisering för planområdet då det finns ett idag aktivt grustag på området.

PLANOMRÅDET, HÄRRYDA SAMHÄLLE

Som lokalsamhälle har Härryda gradvis blivit ett åretruntsamhälle från att tidigare huvudsakligen utgjorts av ett fritidshusområde. Samhället hade sannolikt vuxit både

mer och snabbare om det inte vore för de restriktioner för bostadsbyggande som flygplatsen innebär för orten. Det finns ett stort intresse av att utveckla samhället, ett intresse planförslaget kan möta utan att äventyra flygplatsens långsiktiga intressen.

Planförslaget är beläget i Härryda samhälle. Platsen har valts utifrån dess läge i förhållande till flygplatsen, väg 40, befintligt verksamhetsområde samt Härryda samhälle och skola. De verksamheter som nu föreslås har funktioner som stärker såväl lokalsamhälle som riksintresset på Landvetter flygplats.

För Härryda samhälle är fler arbetsplatser och besöksmål välkomna tillskott till en idag sparsamt använd plats. Idrotts- och ishallen innebär en rekreativ målpunkt för hela kommunen. Eftersom Härryda samhälle redan har god tillgång till gång- och cykelbanor, busshållplatser och övrig service och infrastruktur ges i denna lokalisering goda förutsättningar för barn och unga att röra sig självständigt till sina aktiviteter. Hållbara resval finns även för de som arbetar och nyttjar den nya handeln och servicen.

Samtidigt innebär en etablering på platsen goda chanser för att skapa positiva kluster-effekter, då planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde som redan arbetar gentemot flygplatsens verksamhet. Förutsättningar ges därmed för att etablera effektiva transporter och kringtjänster, vilket är en trygghet för de arbetstillfällena som föreslås att etableras i planområdet.

Samlad bedömning

Lokaliseringsutredningen utvärderar sammantaget fem områden för planerad markanvändning. Planområdets karaktär är speciell då den har såväl publika besöksmål för barn och unga som verksamhetsändamål beroende av en närhet till flygplatsen.

Sammantaget bedöms närheten till ett lokalsamhälle och den infrastruktur och trygghet som det innebär vara viktig för båda funktionerna inom planområdet. Det handlar om sammanhängande gång- och cykelvägar, busshållplats, närhet till barn och unga (skola) samt bostäder med mera. Dessa bedöms inte kunna tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark.

Annan mark har också visat sig ha andra problem så som omgivningspåverkande pågående markanvändningar, redan ianspråktagen eller fragmenterad mark och i vissa fall även utgöras av andra jordbruksmarker. Det bedöms därmed inte finnas någon alternativ lokalisering som är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.