

Lokaliseringsutredning 2024-01-25

Inledning

För att kunna detaljplanera på brukningsvärd jordbruksmark och/eller inom strandskyddat område så behöver kommunen utreda om detaljplanen tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmark eller strandskyddets syfte samt om detta samhällsintresse inte kan tillgodoses på annan plats.

Jordbruksmark

Vissa typer av mark- och vattenområden har ett generellt skydd. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark är skyddet starkare. Jordbruksmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

För aktuell jordbruksmark har kommunen i sin översiktsplan, ÖP22, tagit ställning till att exploatering är möjlig enligt 3 kap 4 § MB.

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddsreglerna finns i sin helhet i 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken.

Inom strandskyddat område är det förbjudet:

- uppföra nya byggnader,
- ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där
- gräva, spränga eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer,
- utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

För att kunna bygga inom strandskyddat område så krävs det antingen en dispens eller att strandskyddet upphävs. Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att planlägga området väger tyngre än strandskyddets syften. De sex särskilda skälen står i sin helhet i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, och innebär att du kan få dispens om området:

1. är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
3. behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
6. behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Detaljplanens innehåll och kommunens översiktsplan

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder och samhällsservice i ett stationsnära läge i Anneberg. Kommunen anser att tätortsutveckling i anslutning till goda kollektivtrafikstråk och noder är en förutsättning för möjligheten att bygga en hållbar och attraktiv stad med begränsad klimatpåverkan. En förtätning och utveckling av området är viktigt för hållbara pendlingsmöjligheter inom regionen och planområdet har starkt stöd i Göteborgsregionens strukturbild. Kommunens översiktsplan pekar ut Anneberg som en av tre prioriterade utvecklingsorter. I de tre orterna Anneberg, Kungsbacka och Åsa kommer merparten av kommunens bostadsutveckling att ske. Översiktsplanen har en rad riktlinjer som avser att värna de areella näringarna och jordbruksmark samtidigt som den visar varför ianspråktagande av jordbruksmark ibland kan prioriteras inom bland annat de prioriterade utvecklingsorterna.

Alternativa placeringar

Då Anneberg är utpekad som prioriterad utvecklingsort i översiktsplanen bedöms det relevant att avgränsa jämförbara placeringar till närområdet. I och med att stationen ligger i anslutning till både jordbruksmark och Kungsbackaån så är det svårt att finna alternativa lokaliseringar för detaljplanen som vare sig ligger på jordbruksmark eller inom strandskyddat område. Skogsområdena väster om stationen och Göteborgsvägen är starkt kuperade och därmed svårtillgängliga. Samhällsbyggnadskontoret har dock ett uppdrag att ta fram ett planprogram för ett område väster om stationen, vilket påvisar att kommunen utreder områdets förutsättningar för exploatering. En utveckling i de västra delarna av Anneberg bedöms inte ha lika goda förutsättningar att bidra till centrumfunktioner som aktuellt område. Nordost om aktuellt planområde återfinns en del skogsmark som kommer att studeras närmare i en framtida fördjupning av översiktsplanen för Anneberg. Tätortsnära skogar har dock ofta ett värde för vardagsnära rekreation och en alternativ exploatering i dessa delar skulle inte medföra samma kvaliteter för centrumbildning. Strax söder om aktuellt planområde finns ytor inom jordbruksmark och strandskydd där planering för bostäder pågår. Det södra alternativet är längre från stationen och har samma förutsättningar med jordbruksmark och strandskydd.

Trots att planområdet ligger både inom strandskyddat område och på jordbruksmark så anser kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder och verksamheter i anslutning till Annebergs station. Detta samhällsintresse tillsammans med att föreslagen exploatering inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på annan likvärdig plats i kommunen, gör att jordbruksmarken kan tas i anspråk. Av samma skäl anser kommunen att ett upphävande av strandskyddet inom delar av detaljplanen är förenligt med

det särskilda skälet enligt punkt 5. *behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet.*