

Rapport

LOKALISERINGSUTREDNING FÖR DETALJPLAN FÖR SKOTTEK 1:10 M.FL.



Ulricehamns kommun
Miljö och samhällsbyggnad
Sebastian Norgren
Planarkitekt

Innehåll

1	Inledning	4
2	Tidigare ställningstaganden	7
3	Konsekvenser	9
4	Alternativredovisning.....	10
5	Slutsats	16

1 Inledning

Delar av planområdet för den nya detaljplanen för *Skottek 1:10 m.fl.* utgörs av jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra den framtida matproduktionen och för att bibehålla den biologiska mångfalden. Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår det att ”brukningsvärd jordbruksmark 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”.

Laghänvisningen innebär att kommunen måste kunna påvisa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen av utvecklingen är den mest lämpliga. Genom denna lokaliseringsutredning visar kommunen på argument för att detaljplanens genomförande är av särskilt allmänt intresse, samt redovisar de förutsättningar och tidiga ställningstaganden gällande frågan om planområdets lokalisering.

Bakgrund

Den 26 juni 2018 inkom fastighetsägaren till Skottek 1:10 med en ansökan om begäran för planbesked. Ansökan efterfrågade en utveckling av fastighetens befintliga campingverksamhet, genom att ta del av fastighet Bogesund 1:230 i anspråk för bland annat fler campingplatser.

Den 16 oktober 2019 beslutade kommunstyrelsen på delegation att ge miljö- och samhällsbyggnads i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Skottek 1:10 m.fl. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling och expansion av den befintliga campingverksamheten för Skotteksgårdens Camping & Stugby.

Beskrivning av planområdet

Planområdet är lokaliserat strax söder om Ulricehamns centralort, cirka 3 kilometer söder om centrala Ulricehamn. Planområdet avgränsas i öster av väg 157 (Marbäcksvägen), i väst och i norr av sjön Åsunden samt i söder av skogsmark, jordbruksmark och bostadsfastigheten Skottek 1:1.

Planområdet omfattar cirka 10 hektar mark, varav ungefär 1,4 hektar utgörs av jordbruksmark. Privatägda fastigheter som ingår i planområdet är; Skottek 1:10, Bogesund 1:170 och del av Bogesund 1:230. Inom planområdet inryms även de kommunala fastigheterna Skottek 1:8, Bogesund 1:169, del av Bogesund 1:86 och del av Bogesund 1:171. Marken inom planområdet lutar generellt från öster mot väster (mot Åsunden), inom planområdets centrala delar finns dock en förhöjd bergsrygg som utgör de högsta marknivåerna inom planområdet.

I nord-sydlig riktning går den gamla banvallen som har omvandlats till en regional gång- och cykelbana. Väster om banvallen ligger den befintliga campingverksamheten, här finns bland annat campingplatser, campingstugor och större byggnader som utgör komplement till campingverksamheten. Öster om banvallen är marken ej ianspråktagen och utgörs av skogs- och jordbruksmark. I det västra delarna av planområdet, utmed Åsundens strandlinje ligger Skotteks badplats.

Det finns även två outredda fastigheter inom planområdet som avses utredas i samband med detaljplanen.



Bild 1: Flygbild över stora delar av planområdet.

Förslag till detaljplan för Skottek 1:10 m fl.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling och expansion av den befintliga campingverksamheten i form av nya campingstugor och campingplatser, på del av fastighet Bogesund 1:230.

Skotteksgårdens Camping & Stugby har funnits på platsen sedan 1999. Under åren som har gått har campingens verksamhet utvecklats med flera utbyggnader och tillbyggnader utan stöd av detaljplan. Ett delsyfte med detaljplanen är att i viss mån bekräfta befintliga förhållanden.

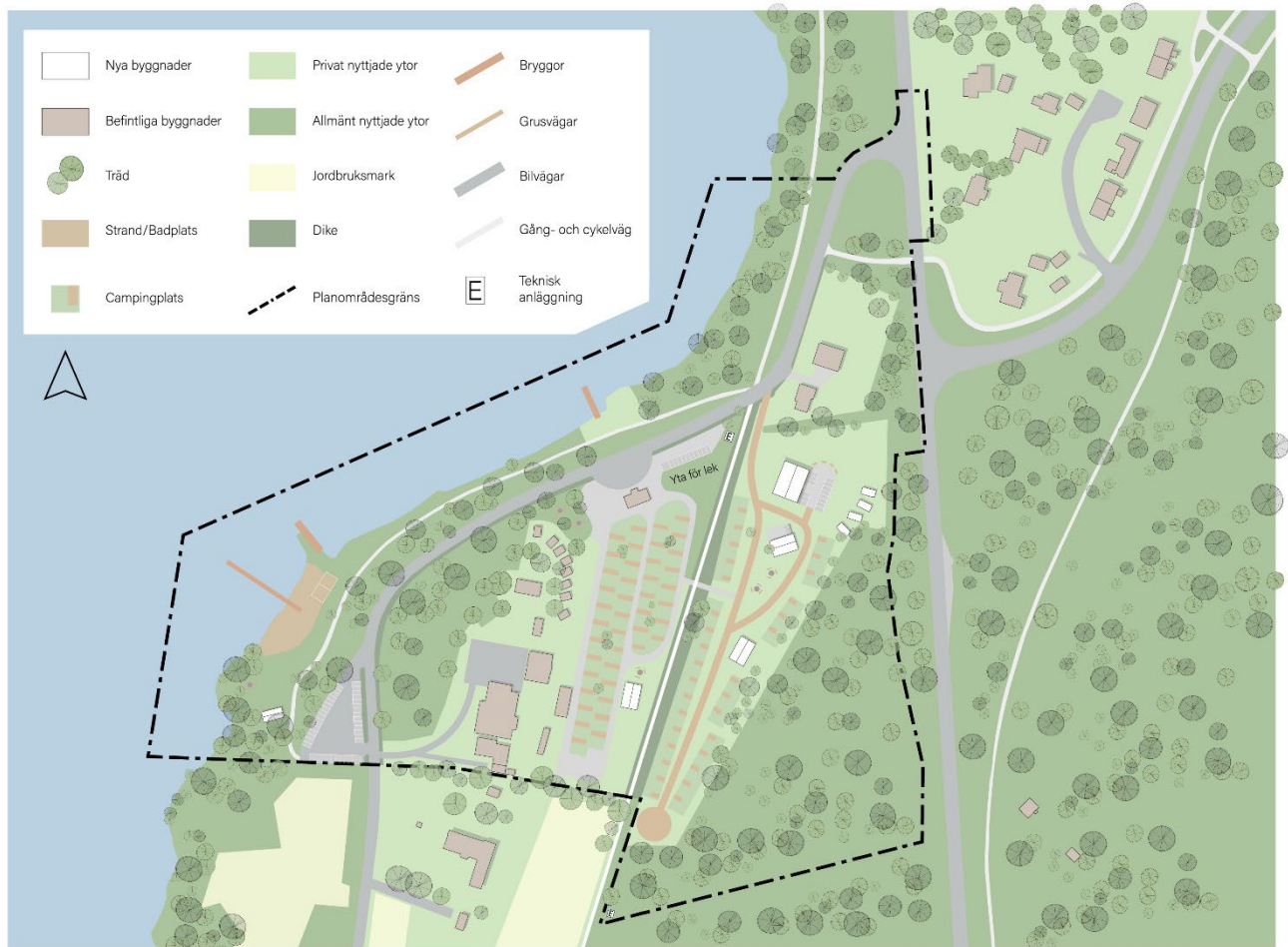


Bild 2: Illustrationsplan – Hur en utveckling enligt detaljplan kan se ut.

2 Tidigare ställningstaganden

Väsentligt samhällsintresse

Det finns ingen tydlig definition av begreppet väsentligt samhällsintresse, vilket öppnar upp för tolkning av begreppet. I kommunens översiktsplan anges ett par definitioner av vad som anses vara väsentliga samhällsintressen. Dels anges att etableringar av anläggningar för förnybar energiproduktion som ett väsentligt samhällsintresse, detta då det bidrar till en omställning av samhällets energiproduktion till förnyelsebara energikällor. Planläggning inom och i direkt anslutning till befintliga tätorter som avser att utveckla tätorterna anses också som ett väsentligt samhällsintresse. Bedömningen grundar sig i att en utveckling av kommunens tätorter är en förutsättning för en fortsatt god utveckling av bostadsbeståndet och en hållbar markanvändning. Vid dessa typer av utveckling får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk i det fall inga andra platsalternativ bedöms som tillräckligt tillfredsställande.

Utveckling av den befintliga campingverksamheten har inte beskrivits som ett väsentligt samhällsintresse i översiktsplanen men en utveckling har föreslagits, läs mer under *LIS-verksamheter Skottek 1:10*.

I förarbetena till lagstiftningen anges som exempel på väsentliga samhällsintressen bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (se prop. 1985/86:3 sida: 53).

Ulricehamns kommun utmärker sig som en frilufts kommun med flertalet friluftsaktiviteter att välja mellan, bland annat finns skidanläggningar, cykelleder, friluftsspår och närheten till Åsunden som lockar över 300 000 gästnätter och över 700 000 dagsbesök årligen. Efterfrågan av övernattningsmöjligheter är därav stor och väsentlig för att Ulricehamn fortsättningsvis ska fungera som en attraktiv friluftskommun. En utveckling av campingverksamheten tillskapar fler övernattningsplatser för besökare till kommunen och främjar riksintresset för friluftsliv: Åsunden, Hofsnäs, Torpasjöområdet.

Utvecklingen av fler övernattningsmöjligheter bedöms av kommunen utifrån proposition 1985/86:3 vara ett väsentligt samhällsintresse i syfte att bevara och utveckla Ulricehamns kommun som en attraktiv och välbesökt frilufts kommun.

Översiktsplan 2040 - LIS-område

I kommunens översiktsplan har bedömningen gjorts att centralorten behöver utvecklas för att möta en ökad befolkning. Förtätning har setts som en väsentlig del i att uppnå miljöer med en mix av nödvändiga funktioner som är tillgängliga för alla. Fortsatt ses förtätningen som nödvändig för att till exempel minska behovet av bilåkande inom centralorten.

Tätorter föreslås expandera och förtätas i anslutning till tätorterna – vilket innebär bland annat ianspråktagande av tätortsnära jordbruksmark. Genom att förtäta bebyggelsen i anslutning till befintliga tätorter har kommunen haft för avsikt att värna om brukningsvärd skog- och jordbruksmark, värdefulla kulturmiljöer och sammanhängande naturområden för friluftsliv, växter och djur runt om tätorterna. På så vis avser kommunen att säkra en

resurseffektiv markanvändning och tillgodose väsentliga samhällsintressen i enlighet med 3 kap. 4 § MB.

I översiktsplanen förespråkas att brukningsvärd jordbruksmark som grundprincip inte ska exploateras, det förespråkas en mer restriktiv hållning till jordbruksmark än till skogsmark. I de fall en exploatering av brukningsvärd jordbruksmark övervägs ska först en bedömning göras om huruvida exploateringen är av väsentligt samhällsintresse samt om annan mark än brukningsvärd jordbruksmark kan tas i anspråk. Om bedömningen visar att den tilltänkta exploateringen är av väsentligt samhällsintresse och inga andra platsalternativ har bedömts lämpliga får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Den jordbruksmark som översiktsplanen föreslås ska tas i anspråk i tätorterna är i huvudsak lokaliserad för att uppnå ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur så som vägar och vatten- och avloppsnät. Alternativet hade varit att exploatera skogsmark som ligger mer otillgängligt och mindre resurseffektivt till, vilket skulle ge en större miljöpåverkan genom ökad resursanvändning och längre resväg.

I översiktsplanen ingår planområdet i området "LIS verksamheter Skottek 1:10" och den föreslagna utvecklingen för området är en utveckling av befintlig campingverksamhet. Exploatering inom området beskrivs skapa förutsättningar för campingen och turismnäringen i kommunen att långsiktigt utvecklas.

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till utveckling av tätortens verksamheter skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. I Länsstyrelsen granskningsutlåtande för översiktsplan Ulricehamn 2040 lämnades inga synpunkter på "LIS verksamheter Skottek 1:10", vilket tolkas som att länsstyrelsen delar kommunens bedömning för hur området lämpligast bör användas.

Bedömning av jordbruksmarkens värde

Ulricehamns kommun har en totalyta på 1 116 km², av dessa utgörs ungefär 71 km² av sjöyta, 24 km² av tätort och cirka 183 km² av brukningsvärd jordbruksmark. Den brukningsvärda jordbruksmarken utgör drygt 16 procent av kommunens totala yta. I *bild 3* ses hur Ulricehamns tätort omgärdas av framförallt skogsmark men även brukningsvärd jordbruksmark.

En full utbyggnad av den föreslagna utvecklingen enligt översiktsplanen skulle innebära att cirka 0,37 procent av den totala arealen jordbruksmark inom kommunen togs i anspråk. Tittar man på centralorten Ulricehamn, där den största andelen av den föreslagna exploatering väntas ske, och i vars närhet planområdet ligger, är andelen större. Här föreslås cirka 10 procent av all ny exploatering förläggas på jordbruksmark vid full utbyggnad av översiktsplanens utvecklingsområden. Det motsvarar 18 procent av den totala arealen jordbruksmark i tätortens närområde.



Bild 3: Areella näringar

3 Konsekvenser

Generella konsekvenser av byggnation på jordbruksmark

Att ta jordbruksmark i anspråk för samhällsutveckling påverkar människor och miljön på flera olika sätt. En reducerad andel åkermark innebär minskad livsmedelsproduktion vilket är en fråga vars relevans för samhällets krisberedskap har blivit större under senare år. Ny bebyggelse på landsbygden kan även fragmentera jordbrukslandskapet vilket i sin tur kan förändra förutsättningarna för brukande och djurhållning.

I jordbrukslandskap är biotopskyddade områden vanligt förekommande. I Sverige finns det sju utpekade typer av biotoper som är skyddade i hela landet: allé, källa med omgivande våtmark i jordbruksmark, odlingsröse i jordbruksmark, pilevall, småvatten och våtmark i jordbruksmark, stenmur i jordbruksmark samt åkerholme. Dessa biotoper bidrar till biologisk mångfald i jordbrukslandskapet då produktionsåker i sig inte har så hög biodiversitet. Ängar, naturbetesmarker och rik- och kalkkärr kan också vara skyddsvärda biotoper i jordbrukslandskapet då de kan innehålla stor biologisk diversitet. Dessa biotoper bidrar positivt till bland annat ekosystemtjänsten pollinering.

Jordbruksmark bidrar till läckage av näringsämnen, då den innehåller stora mängder kväve och fosfor, vilket i sin tur kan bidra till övergödning av sjöar, hav och vattendrag. Kött- och mjölkproduktion bidrar generellt till större förluster av växtnäringsämnen jämfört med

produktion av grödor. Minskad mängd jordbruksmark, inom framför allt nitratkänsliga områden, kan innebära minskat näringsläckage vilket kan leda till minskad risk för förorenat grundvatten och övergödning.

Konsekvenser av planförslaget

En utveckling och exploatering i enlighet med detaljplanen innebär att ungefär 17 000 m² tidigare ej ianspråktagen mark upptas och vidareutvecklas för campingverksamheten. Utav dessa 17 000 m² utgörs ungefär 14 000 m² av brukningsvärd jordbruksmark, vilket motsvarar ungefär 0,007 procent av kommunens totala brukningsvärda jordbruksmark på 183 km².

De delar av planområdet som avses utvecklas för ytterligare campingverksamhet överlappar enbart ett naturvärdesobjekt (i naturvärdesinventeringen markerad som NVO 1). Området har naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde – och består av en blandlövskog med varierande karaktär.

Endast ett element som i naturvärdesinventeringen bedöms omfattas av det generella biotopskyddet återfinns inom området. Elementet är ett öppet dike längs med Banvallens sträckning, vilket detaljplanen avser att skydda och bevara genom att planlägga marken som allmän platsmark.

Då delar av planområdet har pekats ut i översiktsplanen som ett område för landsbygdsutveckling i strandnäraläge avseende utveckling av befintlig verksamhet, samt att procentandelen av jordbruksmarken som tas i anspråk ses som försvinnande liten, har kommunen gjort bedömningen att föreslagen utveckling inom planområdet är av särskilt allmänt intresse.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att jordbruksmarken inom planområdet inte tas i anspråk i fördel för en campingutveckling och förblir brukad som i dagsläget. Den tätortsnära brukningsvärda jordbruksmarken samt de ekosystemtjänster och natur- och kulturvärdesobjekt som kan knytas till platsen bevaras.

4 Alternativredovisning

Inledning

Alternativa lokaliseringar har utretts för att bedöma om en utveckling av befintlig campingverksamhet kan tillgodoses på ett utifrån allmän synpunkt tillfredsställande genom att annan mark tas i anspråk.

Alternativa lokaliseringar har begränsats till närliggande markområden av den befintliga campingverksamheten. Anledningen till detta är att, en angränsande lokalisering innebär fördelar som att den befintliga tekniska infrastrukturen och befintliga byggnader som exempelvis restaurang, servicebyggnader och reception kan samnyttjas vid en vidareutveckling av området.

Utifrån ett hållbarhetsperspektiv ses det även som olämplig samhällsplanering att campingverksamhetens ska delas upp och utvecklas på ett annat ställe, då detta förmodligen

skulle innebära förlängda körsträckor för campinggäster samt att ny teknisk infrastruktur förmodligen kommer behöva anläggas.

Vidare har befintliga bostadsfastigheter inte bedömts som lämpliga platsalternativ för en vidareutveckling av campingverksamheten. Detta på grund av att bostäderna redan är permanenta och används för bostadsändamål. Därav anses det inte som ett hållbart resursanvändande att riva eller flytta på befintliga bostäder för att utveckla campingen.

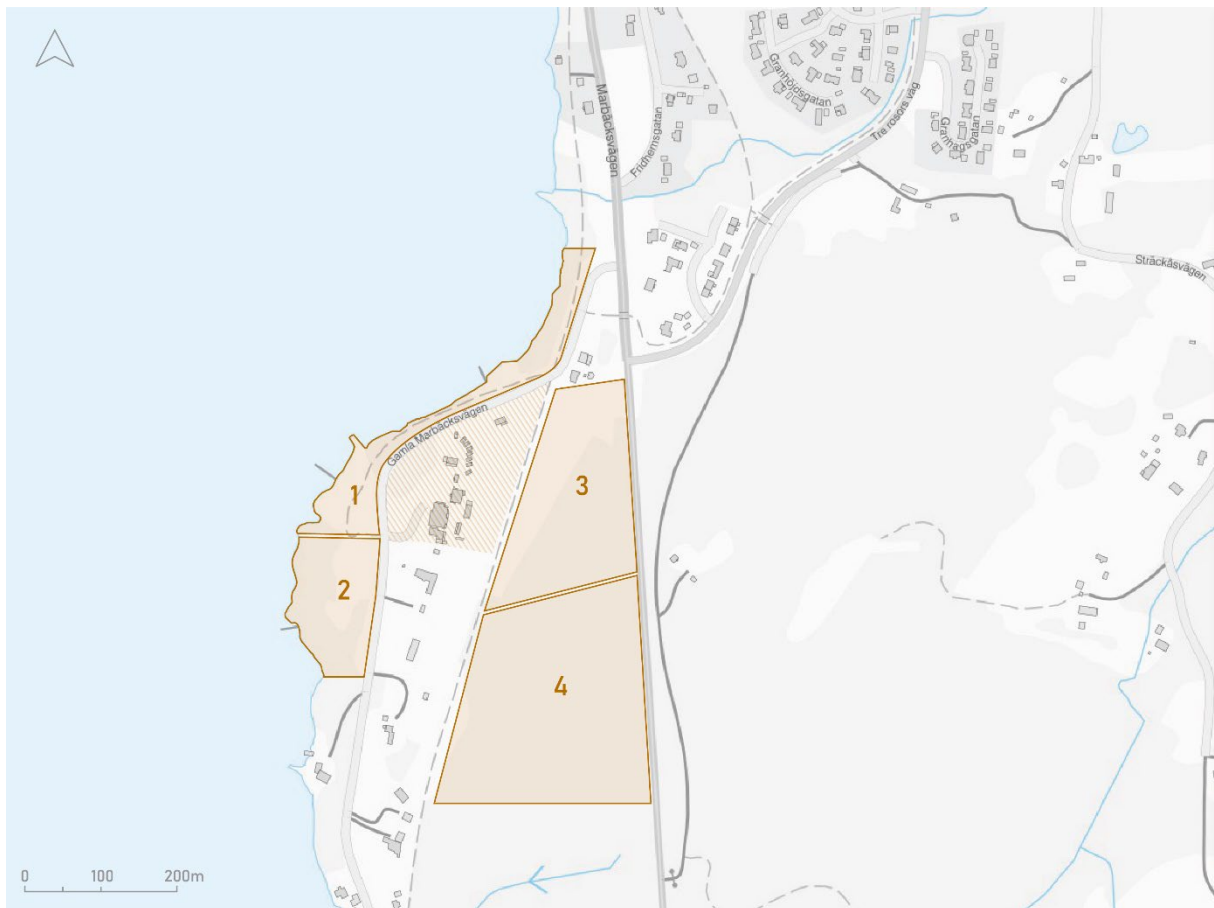


Bild 4: Alternativa lokaliseringar för en utveckling av campingområdet.

Följande bedömningskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- Mark ska ligga inom, angränsa eller ha en nära lokalisering till fastighet Skottek 1:10.
- Mark ska inte utgöras av befintlig bostadsfastighet.

Alternativ 1 - Åsundens strandlinje

Alternativ 1 är lokaliserat utmed Åsundens strandlinje. Området är ungefär 2,1 hektar stort till ytan och utgörs till stor del av strandmiljö. Inom området finns idag Skotteks badplats och tillhörande parkeringsyta. Inom området finns även en allmän gång- och cykelbana som går utmed Åsundens strandlinje.

Fördelar

- Ingen jordbruksmark tas i anspråk.

Nackdelar

- Skotteks badplats tas i anspråk i fördel för campingutveckling.
- Ligger inom det utökade strandskyddet för Åsunden.
- Utvecklingen är inte förenlig med strandskyddet. Utvecklingen innebär att området privatiseras och allmänhetens tillgång begränsas.
- Platsens biologiska och ekologiska värden riskerar att påverkas negativt.
- Ytan är begränsad och innebär komplicerade förhållanden för att anordna tillgängliga och användbara campingplatser för husvagnar och husbilar.
- Gamla Marbäcksvägen skapar en barriär till det befintliga campingområdet.

Alternativet innebär att ingen brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Alternativet innebär även att hela området privatiseras och allmänhetens tillgång till Åsunden begränsas, vilket inte är förenligt med strandskyddets syfte. Genomförd naturvärdesinventering har pekat ut stora delar av området som viktiga för den ekologiska och biologiska mångfalden, vilket riskerar att påverkas negativt vid en utveckling av camping i området. Alternativet har även en begränsad och komplicerad topografi vilket innebär att delar av vattenområdet skulle behöva fyllas igen för att bedriva en rationell och yteffektiv campingverksamhet inom området.



Bild 5: Alternativ lokalisering 1

Alternativ 2 - Västra Skottek 1:11

Alternativ 2 är lokaliserat mellan Åsunden och Gamla Marbäcksvägen, söder om Skottek 1:10. Området är ungefär 1,8 hektar stort till ytan och utgörs av skogs- och jordbruksmark, varav ungefär 0,7 hektar utgörs av jordbruksmark. Platsen är idag oexploaterad och har en god angränsning till Gamla Marbäcksvägen.

Fördelar

- Marken är förhållandevis öppen och har en lämplig topografi.

Nackdelar

- Jordbruksmark tas i anspråk.
- Skogsmark tas i anspråk.
- Ineffektiv koppling till det befintliga campingområdet. Svårt att nyttja den befintliga infrastrukturen på ett effektivt sätt.
- Gamla Marbäcksvägen skapar en barriär till det befintliga campingområdet.
- Ligger inom det utökade strandskyddet för Åsunden.
- Området är utpekad i översiktsplanen som en del av Ulricehamns framtida tätort.

Platsen har en förhållandevis öppen och platt topografi och lämpar sig därför väl för campingplatser. Marken används idag för jordbruksändamål vilket innebär att en utveckling av campingverksamheten på platsen medför att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Gamla Marbäcksvägen utgör en barriär mellan alternativet och det befintliga campingområdet. Alternativet innebär att campinggäster måste gå/köra via vägen för att ta sig till och från det befintliga campingområdet. Området är i kommunens översiktsplan utpekad som en del av Ulricehamns tätort och är därav inte utpekad för campingutveckling. Området ligger inom det utökade strandskyddet för Åsunden. Allmänhetens tillgång till Åsundens strandlinje ska därför beaktas vid exploatering av området.



Bild 6: Alternativ lokalisering 2

Alternativ 3 - Bogesund 1:230

Alternativ 3 är lokaliserat öster om fastighet Skottek 1:10, mellan banvallen och väg 157. Området är ungefär 3,7 hektar stort till ytan och utgörs av skogs- och jordbruksmark, varav ungefär 1,4 hektar utgörs av jordbruksmark. Inom området finns ett par skyddsvärda träd och naturvärdesobjekt som inventerats i den genomförda naturvärdesinventeringen.

Fördelar

- Marken är utpekad i kommunens Översiktsplan som ett LIS-område med syfte att utveckla den befintliga campingverksamheten.
- Ett ianspråktagande av marken innebär ingen negativ påverkan på allmänhetens tillgång till Åsunden.
- God koppling till det befintliga campingområdet.
- Marken är öppen och har en lämplig topografi.

Nackdelar

- Jordbruksmark tas i anspråk.
- Skogsmark tas i anspråk.
- Banvallen skapar en barriär till det befintliga campingområdet.
- Ligger inom det utökade strandskyddet för Åsunden.

Området har strategiska fördelar genom en nära och angränsande lokalisering till det befintliga campingområdet. Alternativet innebär att en koppling till det befintliga campingområdet kan skapas utan att korsa befintliga bilvägar. Platsen är sedan tidigare utpekad i kommunens översiktsplan som ett LIS-område i syfte att utveckla den befintliga campingverksamheten. På grund av att marken mellan Åsunden och alternativet redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det delvis saknar betydelse för strandskyddets syfte så bedöms alternativet inte innebära en negativ inverkan på allmänhetens tillgång till Åsunden. Platsen innehar en stor andel jordbruksmark som tas i anspråk. Banvallen som separerar det befintliga campingområdet och alternativet utgör en barriär.



Bild 7: Alternativ lokalisering 3

Alternativ 4 - Östra Skottek 1:11

Alternativ 4 är lokaliserat sydväst om fastighet Skottek 1:10, mellan banvallen och väg 157. Området är ungefär 7,2 hektar stort och utgörs av skogsmark.

Fördelar

- Ingen jordbruksmark tas i anspråk.
- Området är delvis lokaliserat utanför det utökade strandskyddet för Åsunden.

Nackdelar

- Skogsmark tas i anspråk.
- Svåråtkomlig lokalisering.
- Komplex topografi och terräng.
- Banvallen, väg 157 och Gamla Marbäcksvägen skapar barriärer till området.
- Marken är utpekad i översiktsplanen som ett bostadsutvecklingsområde.

Alternativet innebär att ingen jordbruksmark tas i anspråk, dock antas stora delar skogsmark avverkas i förmån för campingutveckling. Alternativet är inte förenligt med Ulricehamns kommuns översiktsplan, området är utpekad som ett framtida bostadsutvecklingsområde.

Platsen har en svåråtkomlig lokalisering där Gamla Marbäcksvägen, banvallen, väg 157 och befintliga bostadsfastigheter skapar barriärer till platsen. Platsen ligger delvis utanför det utökade strandskyddet för Åsunden.



Bild 8: Alternativ lokalisering 4

5 Slutsats

Ulricehamns kommun bedömer att en vidareutveckling av campingverksamheten är möjlig utan att jordbruksmark tas i anspråk, men bedömer även att andra samhällsintressen är minst lika viktiga att beakta kontra att helt bevara jordbruksmarken. Att skapa en hållbar och användbar trafiksituation, att bevara och stärka strandskyddets syfte samt att skapa en långsiktigt hållbar markanvändning är några av dessa intressen. Ulricehamns kommun anser även att en vidareutveckling av campingområdet inte ska bidra till olägenheter för de närboende i området.

Ulricehamns kommun bedömer även att säkerställa viktiga rekreationsintressen så som att möjliggöra för en vidareutveckling av befintliga campingverksamhet ses som ett väsentligt samhällsintresse, i enlighet med *proposition 1985/86:3*.

Utifrån ovanstående intresseavvägning mellan olika alternativa lokaliseringar har Ulricehamns kommun bedömt alternativ 3 som det mest lämpade alternativet för en vidareutveckling av den befintliga campingverksamheten.