



Grästorps kommun

Lokaliseringsutredning

Tillhörande detaljplan för Västölet 15:1 m.fl.

Grästorps kommun, Västra Götalands län



Handläggare

Viktor Salfjord

Samhällsplanerare

Medverkande

Joanna Hagstedt, uppdragsledare AFRY

Klara Källberg, handläggare AFRY

Sammanfattning.....	4
Inledning.....	6
Bakgrund	6
Syfte.....	8
Metod och innehåll	8
Förutsättningar.....	9
Skaraborgs utvecklingsstrategi.....	9
Inriktningsdokument 2024-2027.....	9
Översiktsplan.....	9
Jordbruksmark i Grästorps kommun.....	11
Verksamhetens kravställning.....	11
Återvinningscentral	11
Tekniskt kontor och fastighetskontor	12
Brukingsvärd jordbruksmark.....	12
Bedömning	12
Väsentligt samhällsintresse.....	13
Bedömning	13
Sammanfattning.....	14
Urval av lokaliseringsalternativ	15
Bedömning av valda alternativ.....	15
Bedömningskriterier.....	15
Viktning.....	16
Värdering	16
Bedömning	16
Lokaliseringsutredning	17
Huvudalternativ - Grästorp 15:1 m.fl. (Västölet)	17
Grästorp 15:1>4 m.fl. (Skubbet).....	19
Del av Astranna 6:6 (del av Tre Älgar).....	21
Del av Täng 7:6 (Gaddeberga).....	23
Nollalternativ.....	25
Slutsats	26
Referenser	26

Sammanfattning

I Grästorps kommun behövs det både mark för kommunala verksamheter samt för näringslivets behov. Kommunstyrelsen beslutade därför 2022-02-09 att en detaljplan ska upprättas på fastigheterna Grästorp 15:1 m.fl. Detaljplanen syftar till att utöka befintliga verksamheter i området, skapa ny mark för verksamheter samt tillgodose behov av två kommunala verksamheter; ny återvinningscentral och tekniskt kontor.

Planområdet pekas ut i Grästorps kommuns gällande översiktsplan, ÖP2045 från år 2024 som verksamheter, industri. Den föreslagna mark- och vattenanvändningen har i huvudsak stöd även i tidigare översiktsplan, ÖP16.

På grund av att jordbruksmark tas i anspråk innebär detta att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken aktiveras.

För att undersöka huruvida föreslagen exploatering bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § har en lokaliseringsutredning miljöbalken tagit fram.

På jordbruksmarken inom planområdet odlas raps under år 2024. Under år 2023 odlades vete och år 2022 odlades havre. Mot bakgrund av detta kan det konstateras att jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd.

Följande motiv har finns för att bedöma exploateringen som väsentligt samhällsintresse:

- Huvudsakligen all mark utanför i tätorten Grästorp utgörs av jordbruks- eller betesmark. Områdets lämplighet är väl utredd genom utpekande i två översiktsplaner (2024 och 2016) där även avvägningar gällande exploatering på jordbruksmark har gjorts. Grästorpsbornas fortsatta tillgång till närrekreation och tätortsnära skog har värderats högre än att bevara jordbruksmarken. Detta innebär att det inte går att lokalisera en detaljplan för ett nytt verksamhetsområde i Grästorp utan att ta jordbruksmark i anspråk.
- Det finns ett behov och efterfrågan på verksamhetsmark för kommunala såväl som privata verksamheter i Grästorps närområde.
- Detaljplanen syftar till att utöka befintliga verksamheter i området, skapa ny mark för verksamheter samt tillgodose behov av två kommunala verksamheter; ny återvinningscentral och tekniskt kontor.
- Områdets lämplighet är väl utredd genom utpekande i två översiktsplaner; planområdet pekas ut i Grästorps kommuns gällande översiktsplan, ÖP2045 från år 2024 som verksamheter, industri. Den föreslagna mark- och vattenanvändningen har i huvudsak stöd även i tidigare översiktsplan, ÖP16.
- Stämmer väl överens med kommunens inriktningsdokument för perioden 2024 – 2027 där näringslivsutveckling är ett av fokusområden

Med ovanstående som bakgrund görs bedömningen att den förändrade markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Samhällsintresset, att planlägga för återvinningscentral, tekniskt kontor och verksamheter, går före intresset att jordbruksmarken på föreliggande plats ska bevaras.

För att kunna bedöma om behovet av nytt verksamhetsområde, återvinningscentral och tekniskt kontor kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt har alternativa lokaliseringar utretts. Lokaliseringsutredningen redovisar huvudalternativet, planområdet för Västölet tillsammans med tre andra, alternativa lokaliseringar. Alla fyra undersöks och utreds utifrån om dessa platser är lämpliga för den föreslagna utvecklingen, verksamhetsområde med teknisk anläggning. Platserna

bedöms utifrån en rad uppställda kriterier, som tagits fram utifrån verksamhetsområdets potentiella påverkan, behov och möjlighet till framtida utveckling.

Planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. I det nu aktuella fallet bedöms behovet av återvinningscentral och tekniskt kontor samt nya industrier och verksamheter väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken.

Området är jämfört med de andra alternativen relativt litet med 7 ha jordbruksmark som tas i anspråk. Den jordbruksmark som behöver tas i anspråk bedöms ur ett kommunalt och regionalt perspektiv vara ringa då den endast utgör ca 0,04% av jordbruksmarken inom Grästorps kommun. Den jämförande analysen av förslaget planområde och andra tilltänkta området visar att det i första hand tilltänkta området utgör det bästa tänkbara alternativet, varpå behovet av ny verksamhetsmark inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Inledning

Bakgrund

Grästorps kommun bedriver ett aktivt arbete med att skapa ett gott företagsklimat. Näringslivet är ett prioriterat område och ett av målen är att ge företag bästa möjliga förutsättningar för etablering, utveckling och expansion. Grästorps kommun förknippas starkt med jordbrukslandskapet och kommunens yta består till cirka 63 % av jordbruksmark. Jordbruksmarken är viktig för livsmedelsproduktion och bidrar också till det lokala näringslivet.

I kommunen råder det brist på detaljplanerad mark för verksamheter. Befintliga detaljplaner som innehåller verksamhetsområden är sedan flera år fullt utbyggda och nya verksamhetsområden behövs.

Kommunen behöver en ny plats för en avfallsanläggning då kommunens nuvarande återvinningscentral (ÅVC) i Forshall ska avvecklas för att ge utrymme till intilliggande reningsverket. Platsen är även för liten i förhållande till de krav som kommunalförbundet Avfall & Återvinning Skaraborg ställer. Väganslutningen genom Lilla Bergsvägen är för smal för att hantera både trafik och fotgängare. Vägen nyttjas som ett populärt gångstråk mot närliggande Forshalls naturpark och rekreationsområde.

För att kunna fullfölja sitt uppdrag är även nuvarande tekniskt kontor i behov av att fördubbla sin yta. Grästorps kommun har försökt förvärva fastighet på planlagd mark för ändamålet men inte lyckats.

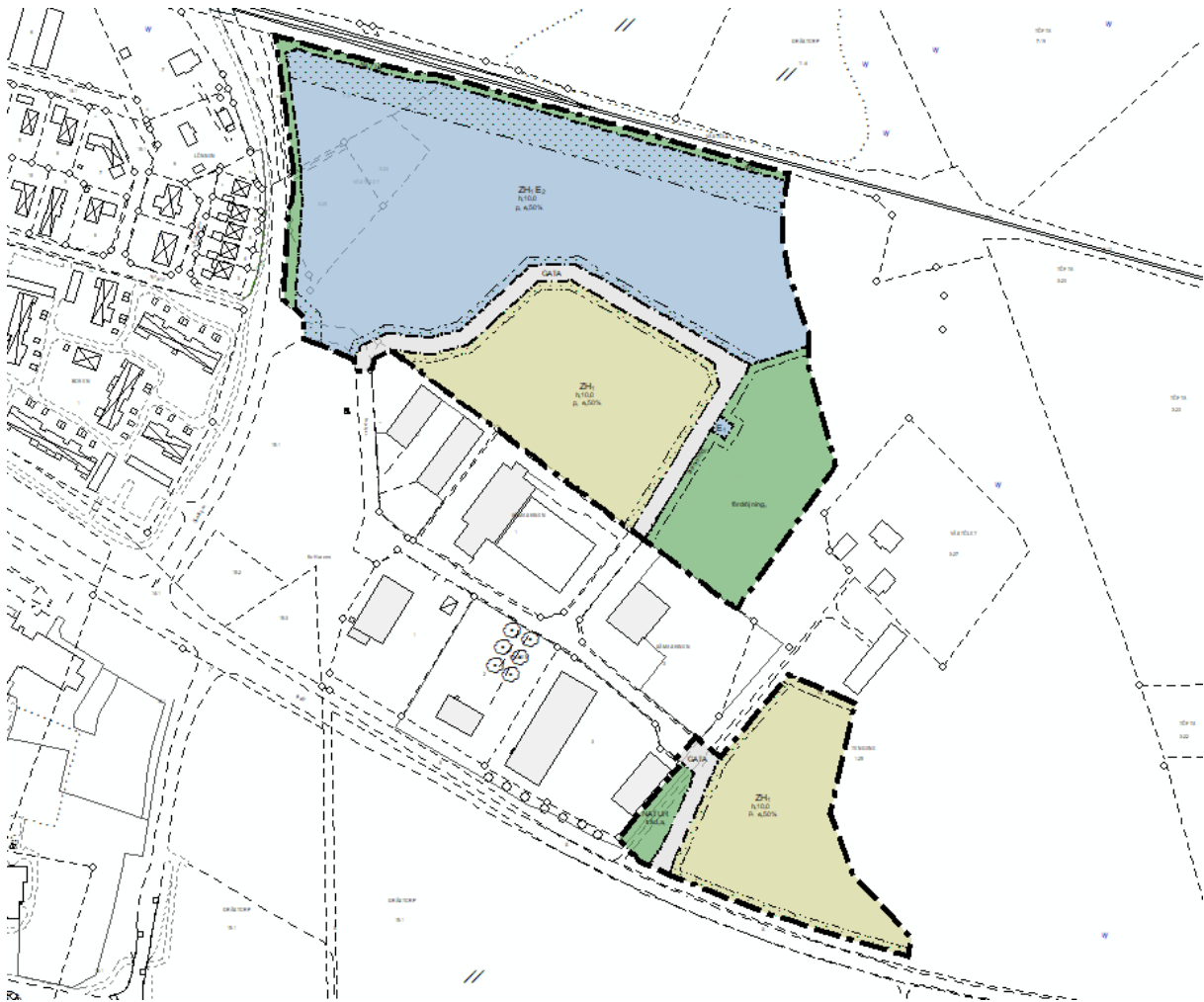
Sammanfattningsvis behövs det både mark för kommunala verksamheter samt för näringslivets behov. Kommunstyrelsen beslutade därför 2022-02-09 att en detaljplan ska upprättas på fastigheterna Grästorp 15:1 m.fl. Detaljplanen syftar till att utöka befintliga verksamheter i området, skapa ny mark för verksamheter samt tillgodose behov av två kommunala verksamheter; ny återvinningscentral och tekniskt kontor. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde, kommunal avfallsanläggning samt ett kommunalt tekniskt kontor.

Planområdet pekas ut i Grästorps kommuns gällande översiktsplan ÖP2045 från år 2024 som verksamheter, industri. Den föreslagna mark- och vattenanvändningen har i huvudsak stöd även i tidigare översiktsplan, ÖP16.

Planområdet ligger emellan två befintliga verksamhetsområden och är cirka 8 hektar stort. Cirka 7 hektar av planområdet består av jordbruksmark. Området ligger öster om väg 2561 (framtidig väg 47, förbifart Grästorp). Norr om området går Älvsborgsbanan vilket är ett riksintresse och en sekundärväg för farligt gods. Vägarna 44 och 47 samt väg 186 är rekommenderade primära respektive sekundära transportleder för farligt gods

Detaljplanen har varit på samråd under maj – juni 2023. Länsstyrelsen i Västra Götaland påpekade i sitt samrådsyttrande att utredning i enlighet med miljöbalken 3 kap 4 § saknades till detaljplanen. I yttrandet lyftes att en utredning behövs, då delar av planområdet ligger på jordbruksmark. Detaljplanen riskerar därmed enligt länsstyrelsen att upphävas vid ett eventuellt överklagande. Mot bakgrund av detta bestämdes att det skulle tas fram en lokaliseringsutredning som bilaga till detaljplanen.

Enligt miljöbalken 2 kap 6 § ska en verksamhet som tar ett mark- eller vattenområde i anspråk välja en plats som är lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.



Karta 1. Plankarta granskningskedet.

Av miljöbalken 3 kap. 4 § framgår även att brukningsvärd jordbruksmark är av nationellt intresse och 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

I proposition 1985/86:3 sid. 53 förtydligas att "Sådana samhällsintressen kan vara t.ex. bostadsförsörjningsbehovet, intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerade och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen." Enligt samma proposition sid. 158 avses med "tillfredställande" att en alternativ lokalisering ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, bland annat ska den vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.



Karta 2 och 3. Översiktskarta.

Syfte

På grund av att jordbruksmark tas i anspråk innebär detta att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken aktiveras. Denna lokaliseringsutredning avser att undersöka huruvida föreslagen exploatering bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att undersöka om planområdet för del av Grästorp 15:1 m.fl. Västölet är en lämplig lokalisering för etablering av nya verksamhetsområden samt teknisk anläggning i form av en ny återvinningscentral.

Syftet med lokaliseringsutredningen blir sammanfattningsvis att besvara tre frågeställningar för att avgöra om del av Grästorp 15:1 m.fl. Västölet är en lämplig lokalisering för föreslagen utveckling. Dessa frågeställningar är:

- Är jordbruksmarken inom planområdet brukningsvärd?
- Är den föreslagna exploateringen/förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar för den föreslagna exploateringen eller kan behovet tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?

Metod och innehåll

Lokaliseringsutredningen innehåller sammanfattning, inledning, beskrivning av förutsättningar, beskrivning av verksamhetens kravställning, bedömningen om marken är brukningsvärd samt ifall ianspråktagande av marken är av väsentligt samhällsintresse. Vidare följer urval av lokaliseringar, beskrivning av bedömningskriterier samt själva lokaliseringsutredningen inklusive nollalternativ. Avslutningsvis beskrivs varför detaljplanen föreslår ianspråktagande av jordbruksmark i enlighet med huvudalternativet. Till sist anges källor och referenser.

Lokaliseringsutredningen redovisar huvudalternativet, planområdet för Västölet tillsammans med tre andra, alternativa lokaliseringar. Alla fyra undersöks och utreds utifrån om dessa platser är lämpliga för den föreslagna utvecklingen, verksamhetsområde med teknisk anläggning. Platserna bedöms utifrån en rad uppställda kriterier, som tagits fram utifrån verksamhetsområdets potentiella påverkan, behov och möjlighet till framtida utveckling.

Förutsättningar

Skaraborgs utvecklingsstrategi

År 2022 antog Skaraborg en utvecklingsstrategi som utgår från den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland 2021-2030. Den nya delregionala utvecklingsstrategin för Skaraborg ska leda oss i det regionala utvecklingsarbetet fram till 2030.

I ett av de övergripande målen, mål 2 beskrivs att Skaraborg är en industriregion i världsklass där befintliga företag är framgångsrika, nya etablerar sig och dit människor flyttar. Skaraborg ska vara en region med god och kommunöverskridande samhällsplanering som skapar förutsättningar för det goda livet och hållbar utveckling, till exempel etableringar och inflyttning. I samverkansområden (vilka pekar ut de områden som vi behöver samverka kring för att nå strategins mål) tillhörande mål 2 ingår att skapa förutsättningar för gynnsam utveckling av Skaraborgs företag samt stärka de gröna näringarna, verka för ökad förädling och skapa en nod för innovation i Skaraborg.

Inriktningsdokument 2024-2027

År 2023 antog Grästorps kommun ett inriktningsdokument för perioden 2024-2027. Syftet med inriktningsdokumentet är att sätta fokus på de områden kommunen särskilt vill utveckla. Inriktningsdokumentet ska vägleda verksamheterna i det gemensamma omställningsarbetet och styra, tillsammans med den årliga verksamhetsplanen och budgeten, vägen framåt i Grästorps kommun.

Ett av de tre övergripande perspektiven är samhällsutveckling, vilket även berör näringslivsutveckling. Här beskrivs att ett gott företagsklimat är fortsatt prioriterat. Företagsevenemang samt goda och frekventa dialoger med näringslivet är viktiga delar i den fortsatta utvecklingen. Inom perspektivet samhällsutveckling finns två fokusområden, det ena, Fokusområde 2: verka och vistas, berör näringslivet och beskrivs vidare i ett av målen för fokusområdet "Mål 1: Vi skapar förutsättningar för ett grönskande näringsliv och besöksnäring".

Översiktsplan

Översiktsplan 2045

En ny översiktsplan för Grästorps kommun, ÖP2045 antogs i Kommunfullmäktige 17 juni 2024.

Översiktsplanen anger att marken runt Grästorps tätort består till stor del av jordbruksmark och till viss del av skog. Jordbruksmarken i kommunen är av hög klass och har stor betydelse, både för det lokala näringslivet och för matförsörjningen i ett långsiktigt perspektiv.

Den enda alternativa tillväxtmöjligheten för orten som innebär att jordbruksmark inte tas i anspråk finns inom grönområden, samt genom att förtätning på redan exploaterad mark sker. Inom tätortsnära grönområden finns bland annat promenad- och motionsspår som även används som strövområde. Med tanke på den begränsade tillgången till tätortsnära skog runt orten bedöms områdena ha stor betydelse för närrekreation. En avvägning har gjorts i översiktsplanen där grästorpsbornas fortsatta tillgång till närrekreation och tätortsnära skog har värderats högre än att bevara jordbruksmarken. I ett nästa steg, och som en fortsättning på nuvarande översiktsplan, föreslås därför att tätorten växer utanför sina befintliga ramar.

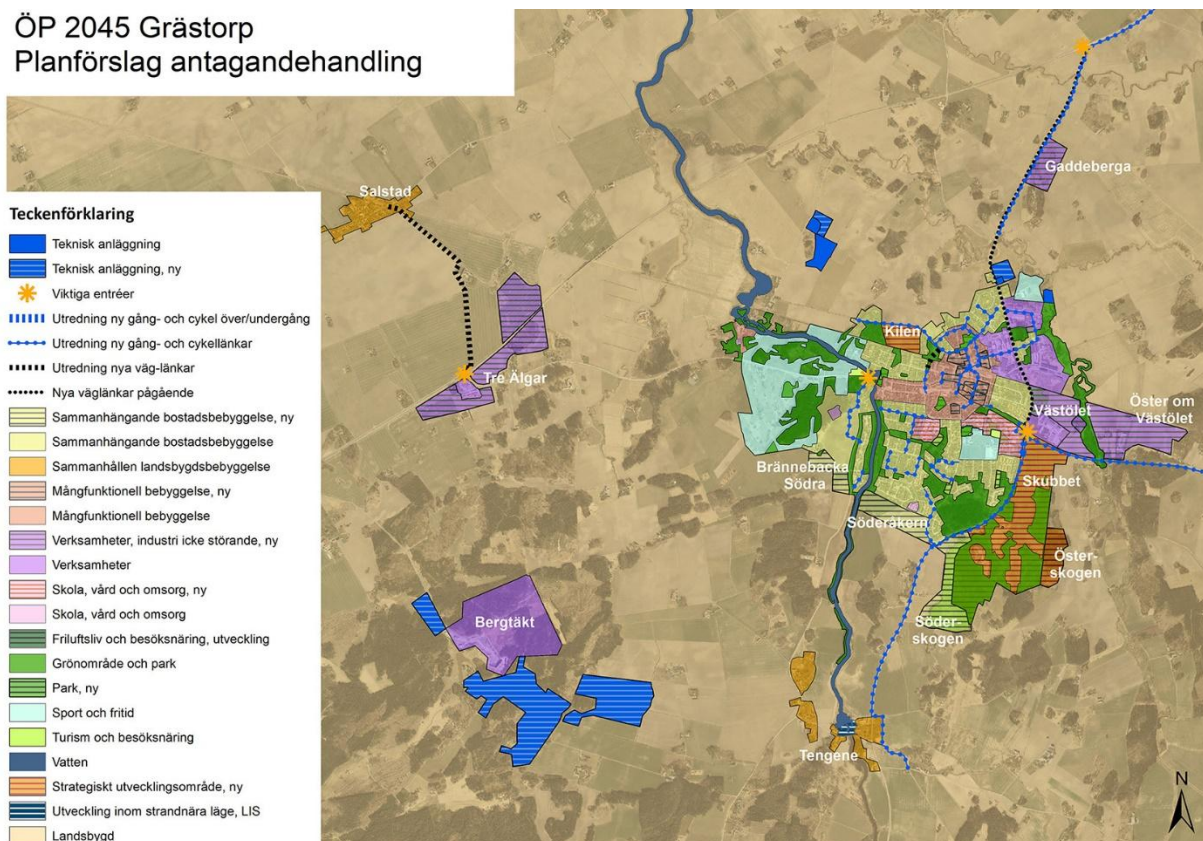
Av kommunens cirka 15 900 ha jordbruksmark utgör den mark som pekas ut för utveckling av cirka 111 ha, vilket motsvarar ungefär 0,7%. För tidsperspektivet på denna översiktsplan är det ingreppet litet och bedöms medföra små negativa konsekvenser för livsmedelsproduktionen. Sett ur ett längre perspektiv där denna mängd kontinuerligt tas i anspråk blir dock ingreppet succesivt större med negativa konsekvenser för livsmedelsförsörjningen som följd. Vid en situation där kontinuerliga

ianspråktaganden av jordbruksmark sker både regionalt och nationellt blir konsekvenserna ännu större.

Vidare täcker riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken cirka 30 % av kommunens yta. Enligt 3 kap. 10 § miljöbalken ska ett riksintresse för totalförsvarets militära del ges företräde vid en avvägning mellan oförenliga riksintressen. Det begränsar i stor utsträckning kommunens möjligheter att växa inom detta område. Att översiktsplanen i sitt planförslag föreslår en utveckling av väsentliga samhällsintressen som i viss mån tar jordbruksmark i anspråk får ses som en konsekvens av begränsningen som riksintresset för totalförsvaret medför.

Handel och verksamheter ska fortsatt huvudsakligen ligga i Grästorps tätort invid Västölet och vid Tre Älgar, se karta nedan. Mer verksamhetsmark behöver tillgängliggöras för att det lokala näringslivet ska kunna fortsätta utvecklas och möta framtidens utmaningar. Jordbruksmarken ska värnas. Den möjliggör heltids- och deltidsföretagande inom hela kommunen och erbjuder möjligheter för en utveckling av besöksnäringen. Detsamma gäller för skogsmarken. Noga avvägningar mellan att planlägga verksamhetsmark och värnandet om jordbruksmark behöver göras. Kommunen ska aktivt delta i Näringslivssamverkan Grästorp.

ÖP 2045 Grästorp Planförslag antagandehandling



Karta 4. Utdrag ur markanvändningskarta från ÖP 2045.

Översiktsplan 2016 – tidigare översiktsplan

Innan antagandet av nu gällande översiktsplan gällde översiktsplan 2016, antagen av kommunfullmäktige den 28 november 2016.

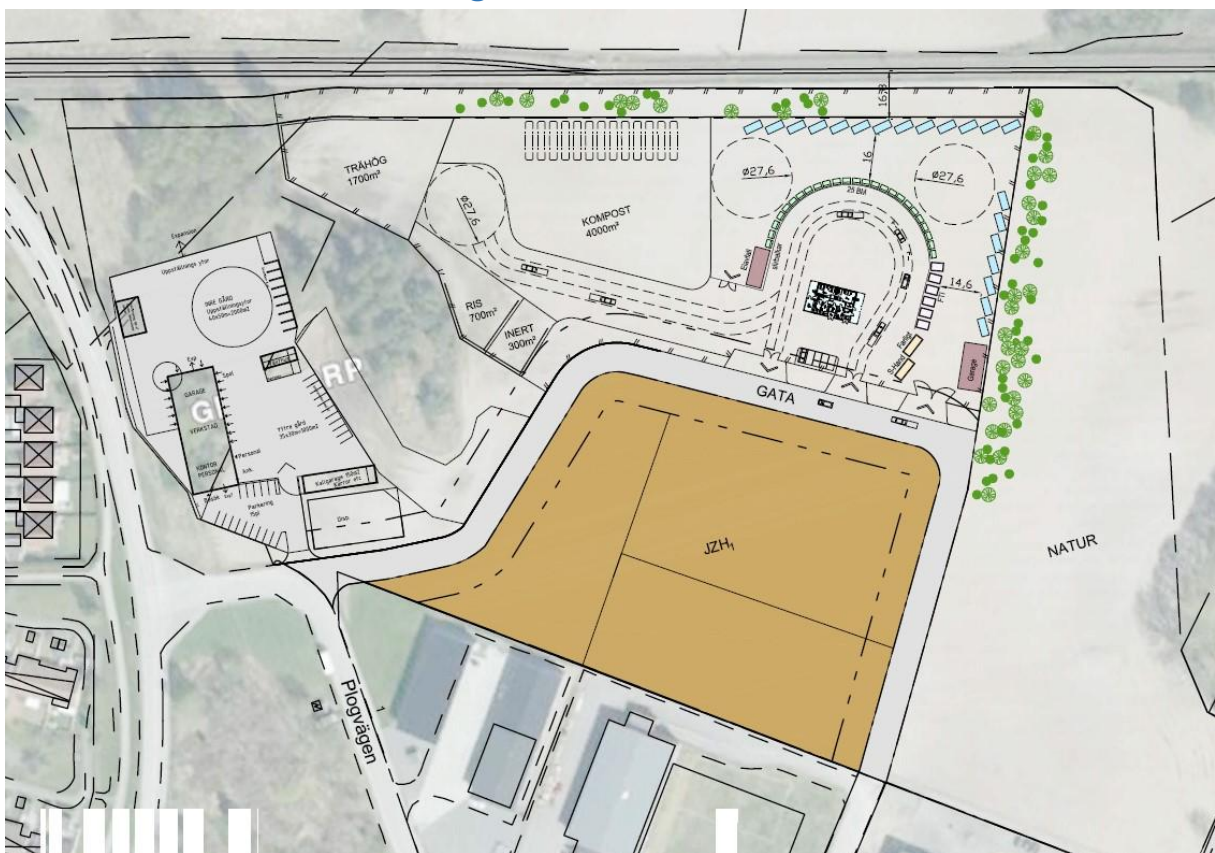
Den föreslagna mark- och vattenanvändningen i planområdet har i huvudsak stöd även i denna översiktsplan. Planområdet (undantaget delen i söder mot väg 47) pekas ut för verksamheter, industri. Planområdet ligger även emellan två befintliga verksamhetsområden.

Jordbruksmark i Grästorps kommun

Cirka 63% av den totala ytan inom kommunen utgörs av jordbruksmark (det vill säga åkermark och betesmark). Totalt finns cirka 15 700 ha (157 km²) jordbruksmark varav 380 ha betesmark.

Cirka 10 % av kommunens arbetstillfällen finns även inom näringsgrenen jordbruk, skogsbruk och fiske. Enligt kommunens företagsregister finns 255 jordbruksföretag i kommunen vilket är 30% av alla företag i kommunen. De största arealerna av jordbruksmark finns utanför tätorten framför allt i den sydvästra delen mot Vättern.

Verksamheters kravställning



Karta 5. Situationsplan för kommunala verksamheter, tekniskt kontor och återvinningscentral.

Återvinningscentral

En återvinningscentral är verksamhet med specifika krav på infrastruktur och logistiklösningar. De övergripande kraven på en sådan verksamhet är:

- Tillgång till goda kommunikationer
- Centralt läge i kommunen
- Placering i ett verksamhetsområde med toleranta grannar då verksamheten är störande med buller och damm vid t ex flisning av trä, rangering av containrar på lastbilarna.

- Minst 2 ha funktionell yta och ytterligare mark för verksamhetens övriga behov, exempelvis logistik och byggnader, parkering

Verksamheten som området ska planläggas för bedöms i nuläget sysselsätta cirka 5 anställda och antal besökare per dag bedöms uppgå till upp till 50. Lokaliseringen bör ha goda förbindelser för transporter på väg. Antalet transporter i driftskedet uppskattas i detta läge till i storleksordningen 80 stycken per dygn.

Vidare bör återvinningscentral ha plats för följande:

- Särskild yta för kundtrafik
- Särskild yta för maskiner för rangering och tung trafik
- Lagring och materialhantering på plats: utrymme för trä och ris-högar som flisas på plats innan borttransport
- Hall för omlastning av insamlade förpackningar (papp, plast, metall och glasförpackningar)
- Hall för omlastning hushållsavfall och matavfall
- Personalutrymnen, parkering, förrådsutrymnen och garage till maskin

Tekniskt kontor och fastighetskontor

Det tekniska förråd som planeras är tänkt att användas av ett antal enheter i den kommunala förvaltningen (bl a fastighetsförvaltningen), som tillsammans förfogar över omkring tio arbetsfordon (utöver bilar även traktorer och gräsklippare). Verksamheterna har specifika krav på närhet till infrastruktur samt logistiklösningar. De övergripande kraven på en sådan verksamhet är:

- Tillgång till goda kommunikationer och infrastruktur
- Närhet till centralorten
- Närhet till ÅVC
- Plats för förvaring av arbetsfordon

Verksamheten som området ska planläggas för bedöms i nuläget sysselsätta mellan 15 och 30 anställda. Vidare uppskattar kommunen antalet besök till i genomsnitt tre om dagen. Antalet transporter i driftskedet uppskattas i detta läge till i storleksordningen 30 per dygn.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken av nationell betydelse (motsvarande riksintressen). Brukningsvärd jordbruksmark avser, enligt proposition till 3 kap. 4 § miljöbalken, 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med jordbruksmark avses både åkermark och betesmark. För betesmarken avses dels kultiverad betesmark, dels naturlig betesmark.

Utöver jordmarkens eventuella produktionsvärde och den grund för arbetstillfällen inom jordbruksföretag utgör har jordbruksmarken även betydelse för natur- och kulturmiljön, i form av exempelvis landskapsbild samt sociala värden. Jordbruksmark är dessutom en resurs för kretslopp och robusthet genom att vatten och våtmarker kan rena och fördröja dagvatten. Jordbruksmarkens möjligheter till odling, rekreation, utbildning och rehabilitering har stor betydelse.

Bedömning

Om jordbruksmarken brukats, eller fortfarande brukas, i närtid har marken en tillräcklig kvalitet ur ett produktionshänseende för att det ska vara värt för en lantbrukare att bruka marken.

På jordbruksmarken inom planområdet odlas raps under år 2024. Under år 2023 odlades vete och år 2022 odlades havre. Det finns även en försöksruta på ca 120x50 m² där det testas allt möjligt för att se vad som växer och inte.

Mot bakgrund av detta kan det konstateras att jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd.



Bild 1 och 2. Fotografier över fastigheter med jordbruksmark

Väsentligt samhällsintresse

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 3 § ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat "en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens".

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) anges följande:

"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. 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. Väsentligt samhällsintresse är det vill säga inget enskilt intresse utan ett samlat samhällsintresse av något slag."

Bedömning

Utveckling av näringsliv

Grästorps kommun anser att industrimark för näringsliv är väsentligt samhällsintresse för kommunens utveckling.

Efterfrågan på tomter i Grästorps kommun för verksamheter är hög, både från företag baserade i Grästorps kommun och från företag från andra kommuner. För att kunna nå befolkningsmålet om 6500 invånare år 2045 är det en förutsättning att det finns tillräckligt med arbetsplatser. Grästorp är även en liten ort där man i så stor utsträckning som möjligt ska kunna nå sin arbetsplats via ett hållbart färdmedel. Genom att komplettera med tätortsnära verksamhetsmark skapas förutsättningar för ett mer hållbart samhälle.

Genom att tillskapa ytterligare verksamhetsområden i anslutning till ett redan befintligt verksamhetsområde anser kommunen att redan gjorda investeringar nyttjas på ett resurseffektivt och hållbart sätt.

Det syfte som detaljplanen avser att uppfylla, dvs. tillhandahållande av mark för verksamhets-etableringar i anslutning till ett redan etablerat verksamhetsområde, är ett väsentligt samhällsintresse. Att kommunen kan tillhandahålla verksamhetsmark är en förutsättning för att befintliga och nya företag ska kunna etablera sig i Grästorp.

Kommunala verksamheter

Grästorps kommun anser vidare att etablering av kommunala verksamheter som avfallshantering och tekniskt kontor är väsentligt samhällsintresse.

Utan kommunala verksamheter som uppfyller relevanta lagkrav samt är funktionellt lämpliga kan det kommunala uppdraget inte fullföljas.

De planerade verksamheterna ska ha rimliga förutsättningar för att bedriva sin verksamhet samt att marken ska vara funktionellt lämplig.

Stöd i översiktsplan

Stöd för exploatering av området finns i översiktsplan ÖP2045 som avses antas 16 juni 2024. ÖP2045 anger hela området som verksamhetsmark samt kommunens övergripande bedömningar kring exploatering på jordbruksmark.

Marken runt Grästorps kommuns tätort består till största del av jordbruksmark och till viss del av skog. Jordbruksmarken i kommunen är av hög klass och har stor betydelse, både för det lokala näringslivet och för matförsörjningen i ett långsiktigt perspektiv. Enligt ÖP 45 anger att den enda alternativa tillväxtmöjligheten för tätorten, som innebär att jordbruksmark inte tas i anspråk är att förtätning sker inom befintliga områden samt genom att förtätning på redan exploaterad mark sker.

Av kommunens cirka 15 900 ha jordbruksmark utgör den mark som pekas ut för utveckling av cirka 111 ha, vilket motsvarar 0,7 %. De utvecklingsområden som pekats ut på jordbruksmark har värderats utifrån hur kommunen definierar väsentliga samhällsintressen, läs mer på avsnittet jordbruksmarkens intressen.

Stöd för exploatering av området fanns även delvis i översiktsplan 2016 som var gällande när planarbetet påbörjades. I ÖP 16 anges inte hela planområdet som verksamhetsmark men de övergripande bedömningarna gällande exploatering på jordbruksmark stödjer detaljplanens syfte. ÖP 16 angav i sin tur att bebyggelse föreslås i första hand som försiktig komplettering och förtätning på obebbyggda markområden inom tätorten så att jordbruksmark inte nödvändigtvis behöver tas i anspråk. Vidare har avvägning gjorts i ÖP 16 där grästorpsbornas fortsatta tillgång till närrekreation och tätortsnära skog har värderats högre än att bevara jordbruksmarken.

Sammanfattning

Följande motiv har finns för att bedöma exploateringen som väsentligt samhällsintresse:

- Huvudsakligen all mark utanför i tätorten Grästorp utgörs av jordbruks- eller betesmark. Områdets lämplighet är väl utredd genom utpekande i två översiktsplaner (2024 och 2016) där även avvägningar gällande exploatering på jordbruksmark har gjorts. Grästorpsbornas fortsatta tillgång till närrekreation och tätortsnära skog har värderats högre än att bevara jordbruksmarken. Detta innebär att det inte går att lokalisera en detaljplan för ett nytt verksamhetsområde i Grästorp utan att ta jordbruksmark i anspråk.
- Det finns ett behov och efterfrågan på verksamhetsmark för kommunala såväl som privata verksamheter i Grästorps närområde.

- Detaljplanen syftar till att utöka befintliga verksamheter i området, skapa ny mark för verksamheter samt tillgodose behov av två kommunala verksamheter; ny återvinningscentral och tekniskt kontor.
- Områdets lämplighet är väl utredd genom utpekande i två översiktsplaner; planområdet pekas ut i Grästorps kommuns gällande översiktsplan, ÖP2045 från år 2024 som verksamheter, industri. Den föreslagna mark- och vattenanvändningen har i huvudsak stöd även i tidigare översiktsplan, ÖP16.
- Stämmer väl överens med kommunens inriktningsdokument för perioden 2024 – 2027 där näringslivsutveckling är ett av fokusområden

Med ovanstående som bakgrund görs bedömningen att den förändrade markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Samhällsintresset, att planlägga för återvinningscentral, tekniskt kontor och verksamheter, går före intresset att jordbruksmarken på föreliggande plats ska bevaras.

Urval av lokaliseringsalternativ

För att kunna bedöma om behovet av nytt verksamhetsområde, återvinningscentral och tekniskt kontor kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt har alternativa lokaliseringar utretts.

Framtagande av lämpliga lokaliseringsalternativ har skett utifrån följande urvalskriterier:

- Utpekad i översiktsplan ÖP2045
- Centralt läge i kommunen
- Goda kommunikationer
- Funktionell yta på minst 8 ha
- Möjligheter för befintliga verksamheter att växa
- Intilliggande verksamheter ska tåla buller från ÅVC

Det har resulterat i fyra antal områden som har bedömts värdefulla att gå vidare i lokaliseringsutredningen:

- Huvudalternativ - Grästorp 15:1 m.fl (Västölet)
- Grästorp 15:1 >4 m.fl (Skubbet)
- Del av Astranna 6:6 (del av Tre Älgar)
- Del av Täng 7:6 (Gaddeberga)

Bedömning av valda alternativ

Bedömningskriterier

När möjliga lokaliseringsalternativ identifierats utifrån tidigare beskrivna urvalskriterier jämförs och bedöms de fyra områdena utifrån uppsatta bedömningskriterier.

Bedömning av alternativens lämplighet gällande lokalisering av verksamhetsområde och tekniska anläggningar (avfallsanläggning och tekniskt kontor) utgår från en rad kriterier. Dessa används för att utreda om lokaliseringen är lämplig utifrån exempelvis storlek på ytan, möjlighet för expansion, tillgång till befintlig infrastruktur samt om den kan medföra stor miljöpåverkan eller områdespåverkan.

Viktning

Varje bedömningskriterium har tilldelats en poäng efter hur betydelsefullt det är att lokaliseringen uppfyller kriteriet för att platsen ska ses som lämplig.

Därefter har en viktad summering till ett slutbetyg gjorts för varje lokalisering. Viktningen är mellan 1–3 och har skett utgående från vilken betydelse respektive aspekt har bedömts ha för val av lokalisering.

Viktningen har fastställts gemensamt av AFRY och Grästorps kommun. Möjlighet att anpassa och kompensera verksamheten utifrån eventuella intrång i miljön är anledningen varför vissa aspekter värderats lägre. Genomförandeaspekter har värderats högt då de här aspekterna är avgörande för verksamhetens etablering.

Värdering

Varje bedömningskriterie har värderats med poäng från 1 till 5 där 5 är högsta betyg och 1 är lägsta.

Bedömningskala för poängsättning av kriterier	
Mycket fördelaktig	5
Fördelaktig	4
Neutral	3
Ofördelaktig	2
Mycket ofördelaktig	1

Tabell 1. Bedömningskriterier inklusive viktning.

Bedömning

I följande avsnitt bedöms de olika lokaliseringarna efter kriterierna och ges en sammanlagd poängsumma för att sedan kunna jämföras emot varandra på ett rättvist och tydligt sätt.

I tabell nedan anges och beskrivs bedömningskriterier som har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar.

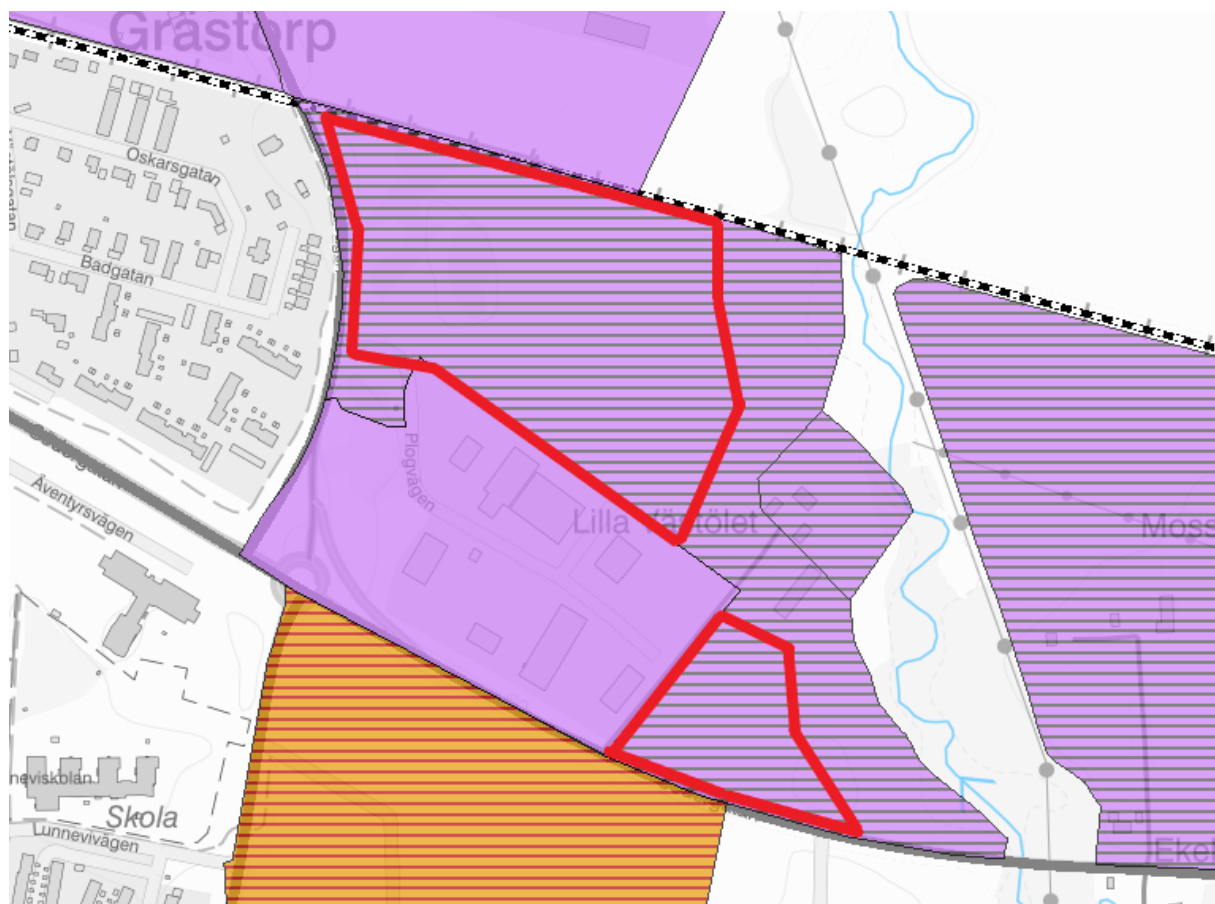
Bedömningskriterier	Viktning	Att bedöma
Funktionell yta	3	Total areal och områdets övriga förutsättningar för en välplanerad och funktionell layout för tekniskt kontor, ÅVC samt utökning av befintliga verksamheter.
Anslutning till befintlig infrastruktur	3	Trafikbelastning och möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur.
Centralt läge	3	Är området lätt att nå för kunder som verksamma/ anställda i området? Är det lätt för fordonsflottan från tekniska kontoret att nå sina destinationer?
Anslutning till el- och VA	3	Finns det möjlighet att inom lokaliseringen ansluta till befintlig VA och elanslutning? Ligger området inom eller i närheten av verksamhetsområdet för VA?
Riksintresse	3	Påverkan på riksintressen som ligger i områdets närhet.
Jordbruksmark	3	Andel av jordbruksmark av den totala ytan inom området som tas i anspråk.

Rekreation och friluftsliv	3	Finns det rekreations- och friluftsvärden?
Omgivningspåverkan (risk och verksamhetsbuller)	2	ÅVC kan ge upphov till ökad trafik och buller. Finns det störningskänslig bebyggelse i direkt anslutning till lokaliseringen?
Naturmiljö	2	Riskerar verksamheten att påverka särskilt skyddsvärda naturvärden, skyddade arter el dyl.
Kulturmiljö	2	Finns fornlämningar inom området och skyddsvärd kulturmiljö såsom kulturresevat
Strandskydd	1	Berörs lokaliseringen av strandskydd
Tillgänglighet och mobilitet	1	Tillgänglighet för personal att kunna nå platsen med hållbara färdmedel; gång, cykel, kollektivtrafik.
Motstående intressen	1	Ägarförhållanden, avtal, markanvisningar som kan försvåra exploatering.

Tabell 2. Bedömningskriterier inklusive viktning.

Lokaliseringsutredning

Huvudalternativ - Grästorp 15:1 m.fl. (Västölet)



Karta 6. Utdrag ur markanvändningskarta från ÖP 2045 med undersökta området markerat i rött.

Området ligger norr om ett verksamhetsområde samt öster om ett bostadsområde i utkanten av Grästorps tätort. Området utgörs av jordbruksmark med visst inslag av åkerholmar

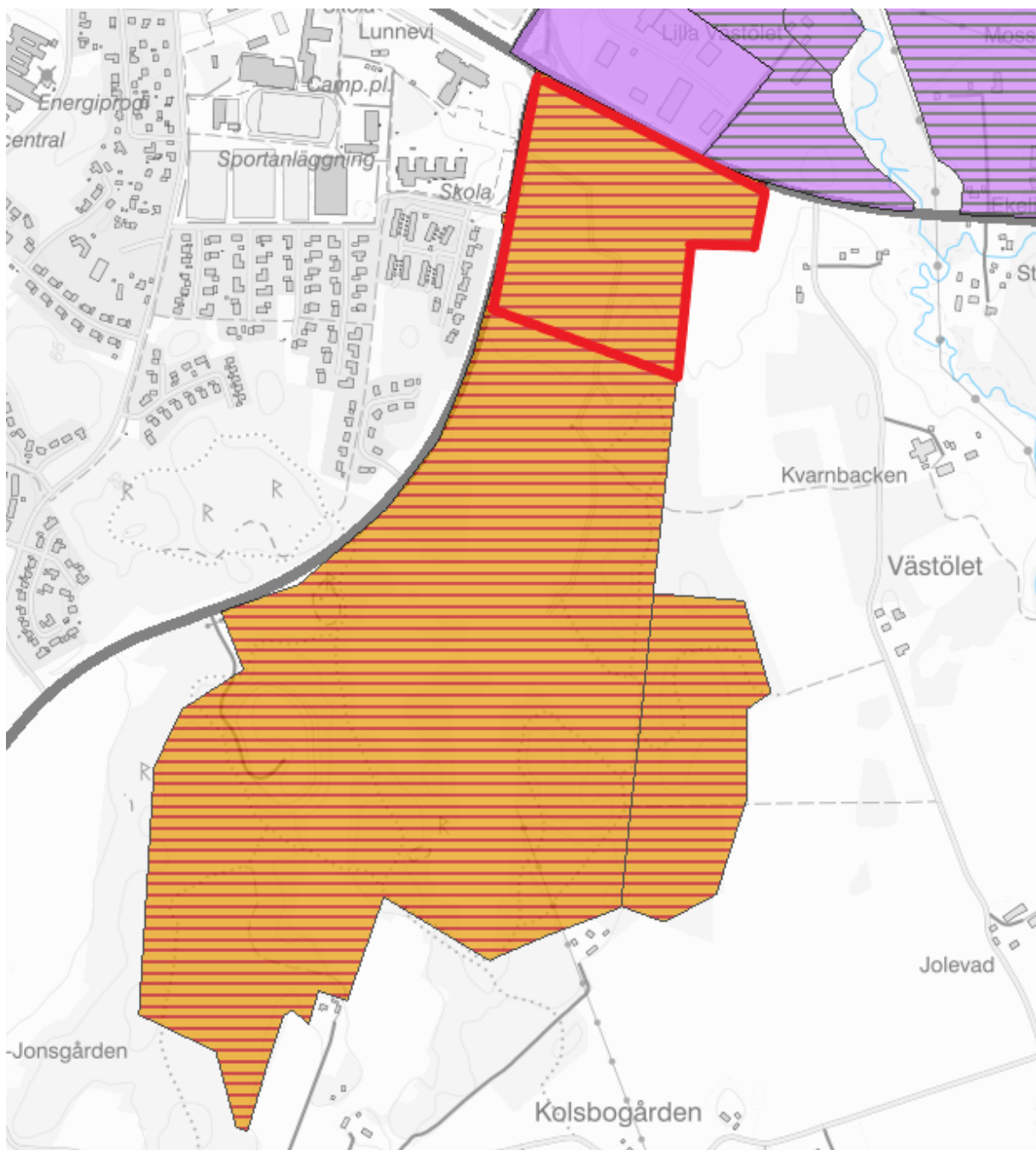
Den planerade markanvändningen har för avsikt att ta ca 7 ha jordbruksmark i anspråk. Marken är mestadels kommunalt ägd mark, liten del av området är i privat ägo.

Bedömningskriterier	Beskrivning	Poäng	Viktade poäng
Funktionell yta	Området har tillräcklig ytstorlek och dess utformning möjliggör etablering av verksamheter som efterfrågas.	5	15
Anslutning till befintlig infrastruktur	Bra omgivande infrastrukturella förutsättningar med anslutning till väg 47.	5	15
Centralt läge	Nära befintlig tätort och verksamhetsområde.	5	15
Anslutning till el- och VA	Finns anslutningsmöjligheter till el- och VA från intilliggande verksamhetsområde	5	15
Riksintresse	Inga riksintressen som berör planområdet. Norr om planområdet går Järnväg sträcka: Öxnered-Borås som är av riksintresse	5	15
Jordbruksmark	Andelen jordbruksmark är 6,6 hektar av den totala ytan på 8,2 hektar.	2	6
Rekreation och friluftsliv	Området är ej utpekad för friluftsliv. Mjölån utpekad i ÖP2045 som förslag för ny framtida grönområde	5	15
Omgivningspåverkan (risk och verksamhetsbuller)	Inte lämplig för annan typ av bebyggelse	5	10
Naturmiljö	Generella biotopskydd i form av bland annat åkerholme och ensidig lövträdsallé	3	6
Kulturmiljö	Finns en fornlämning, i närheten av åkerholmen fornlämning L1963:2881 Boplats	3	6
Strandskydd	Gränsar till strandskyddat område för Mjölån	5	5
Tillgänglighet och mobilitet	Finns GC väg som går intill entréområdet till befintligt verksamhetsområde men finns ingen befintlig GC väg som leder till området. Busslinje 762 trafikerar närliggande väg	4	4

Motstående intressen	Huvudsakligen all mark är kommunalägd, endast en liten del av allmän platsmark utgörs av privat mark	5	5
		SAMMANLAGT	132

Tabell 3. Sammanställning bedömningen för Västölet.

Grästorp 15:1>4 m.fl. (Skubbet)



Karta 6. Utdrag ur markanvändningskarta från ÖP 2045 med undersökta området markerat i rött.

Skubbet-området ligger i östra utkanten av Grästorps tätort, söder om ett befintligt verksamhetsområde. Det utgörs till stor del av jordbruksmark (ca 9 ha) med inslag av en åkerholme.

Området är delvis utpekade i översiktsplan ÖP2045 som strategiskt utvecklingsområde.

En strukturplan med ett helhetsgrepp för en framtida möjlig utveckling av Skubbet-området har tagits fram. I norr har område för sällanköpshandel placerats som en del av förlängningen av Södergatan/väg 47. Det är tänkt som ett utvidgat centrumstråk och som en del av Grästorps entré i öster. Vidare kan området utredas som en plats för idrott, camping, bostäder, hotell/konferensanläggning och kontor. Skubbet-området ingår även i den viktiga gröna infrastrukturen inom kommunen.

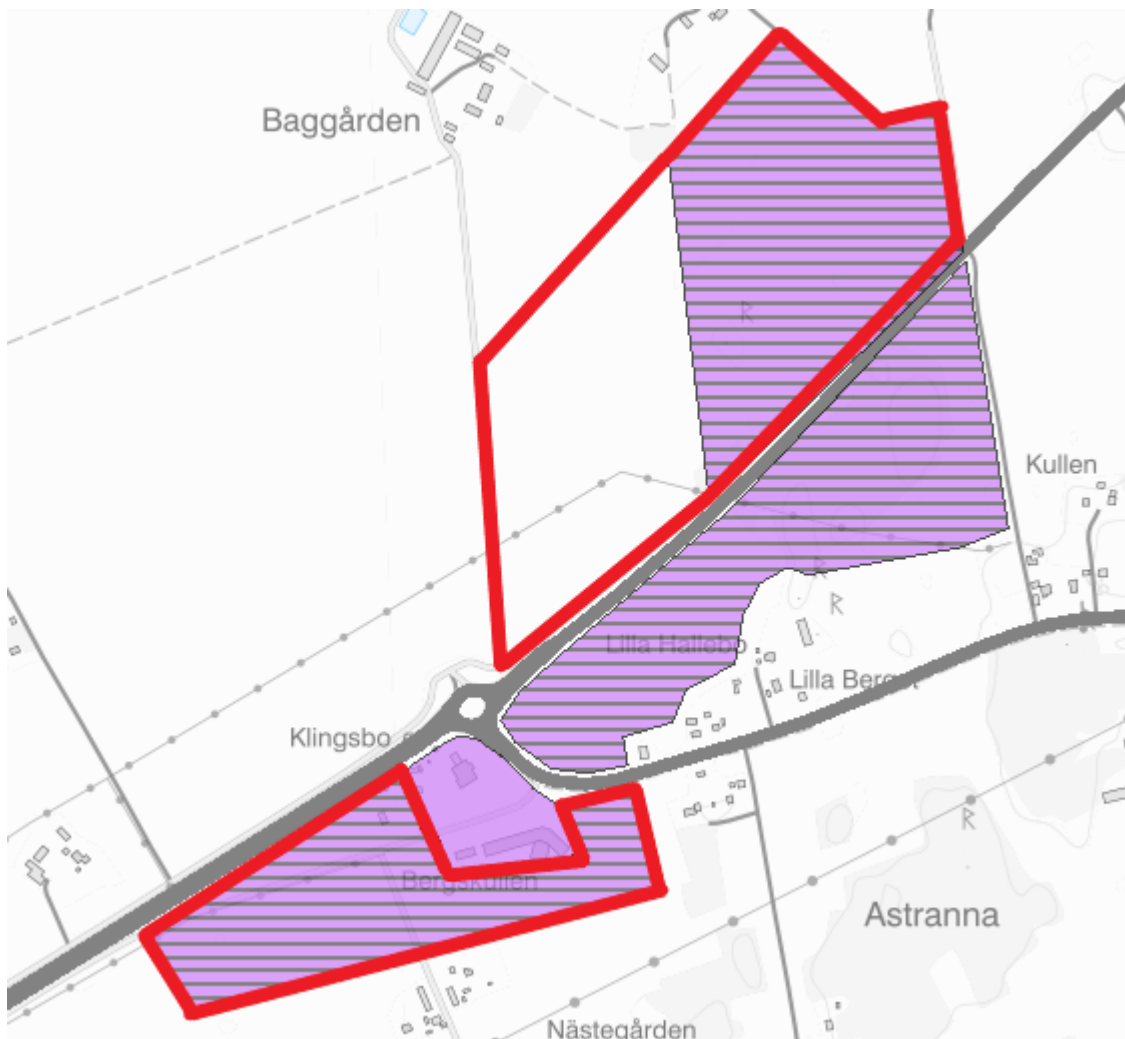
Med utgångspunkt i strukturplanen kommer framtida planprogram fortsatt fördjupa ställningstaganden och utreda markens lämplighet.

Bedömningskriterier	Beskrivning	Poäng	Viktade poäng
Funktionell yta	Området har tillräcklig ytstorlek och dess utformning möjliggör etablering av verksamheter som efterfrågas. Dock saknas det möjlighet för befintliga verksamheter att utvecklas.	2	6
Anslutning till befintlig infrastruktur	Bra omgivande infrastrukturella förutsättningar med anslutning till väg 47.	5	15
Centralt läge	Nära befintlig tätort och verksamhetsområde	5	15
Anslutning till el- och VA	Finns ingen befintlig anslutning till el- och VA för verksamheter.	3	9
Riksintresse	Inga riksintressen berör området	5	15
Jordbruksmark	Andelen jordbruksmark är 8,2 hektar av den totala ytan på ca 9 hektar.	3	9
Rekreation och friluftsliv	Utpekade som strategiskt utvecklingsområde för kultur, sport och fritid i ÖP2045	3	9
Omgivningspåverkan (risk och verksamhetsbuller)	Väster om området ligger Lunneviskolan samt villaområden som kan påverkas. Då området är stort finns det möjlighet att placera verksamheten längre bort	4	8
Naturmiljö	Generell biotopskydd (åkerholme)	3	6
Kulturmiljö	Inom området finns inga fornlämningar eller andra	5	10

	skyddsområden gällande kulturmiljö		
Strandskydd	Området berörs ej av strandskydd	5	5
Tillgänglighet och mobilitet	Finns utbyggd GC väg på en liten sträcka inom området. Utredning pågår om GC väg till Flakeberg. Busslinje 151 och 762 trafikerar närliggande vägar	4	4
Motstående intressen	Delvis kommunalägd mark. Lämplig för annan bebyggelse, t.ex. bostäder, idrott, rekreation och friluftsliv	1	1
SAMMANLAGT			112

Tabell 4. Sammanställning bedömningen för Västölet.

Del av Astranna 6:6 (del av Tre Älgar)



Karta 7. Utdrag ur markanvändningskarta från ÖP 2045 med undersökta området markerat i rött.

Området utgör en del av området Tre Älgar som ligger väster om tätorten, vid rondellen mellan väg 44 och väg 47. Hela området Tre Älgar har varit en del i det delregionala arbetet i Skaraborg för stora etableringar.

Området är ca 29 ha och utgörs av jordbruksmark med stort inslag av åkerholmar och ligger nära befintliga verksamheter (bensinmack och handel) vid Tre Älgar samt flertalet privatbostäder. Området ligger strategiskt i ett viktigt kommunikationsstråk i kommunen. Det finns kollektivtrafikförbindelser från platsen samt en gång- och cykelväg som leder in till Grästorps tätort. Platsen strax söder om rondellen är även utpekad som pendlingsnod.

Området är delvis utpekad i översiktsplan ÖP2045. Enligt översiktsplanen skulle området lämpa sig för en utveckling av verksamheter kopplat till logistik, lager samt viss handel. Ingen ytterligare detaljhandel prioriteras inom området. Det är viktigt att tillkommande verksamhet inte konkurrerar ut kommunens centrum utan istället skapar ett komplement till den.

Marken är i privat ägo. Markägaren är intresserad av att sälja marken då jordbruksmarken är svårbrukad då det finns många åkerholmar och höjdskillnader.

Bedömningskriterier	Beskrivning	Poäng	Viktade poäng
Funktionell yta	Området har tillräcklig ytstorlek och dess utformning möjliggör etablering av verksamheter som efterfrågas. Dock saknas det möjlighet för befintliga verksamheter att utvecklas, söder om väg 47, då det finns flera privatbostäder här.	2	6
Anslutning till befintlig infrastruktur	Bra omgivande infrastrukturella förutsättningar med anslutning till väg 44 och väg 47.	4	12
Centralt läge	Långt från tätort, cirka 5 km.	2	6
Anslutning till el- och VA	Finns ingen befintlig anslutning till el- och VA för verksamheter idag.	1	3
Riksintresse	Inga riksintressen berör området	5	15
Jordbruksmark	Andelen jordbruksmark är 27,7 hektar av den totala ytan på ca 29 hektar.	2	6
Rekreation och friluftsliv	Området är ej utpekad för rekreation och friluftsliv	5	15
Omgivningspåverkan (risk och verksamhetsbuller)	Området ligger med avstånd till samlad bostadsbebyggelse, skolor och liknande verksamheter	4	8

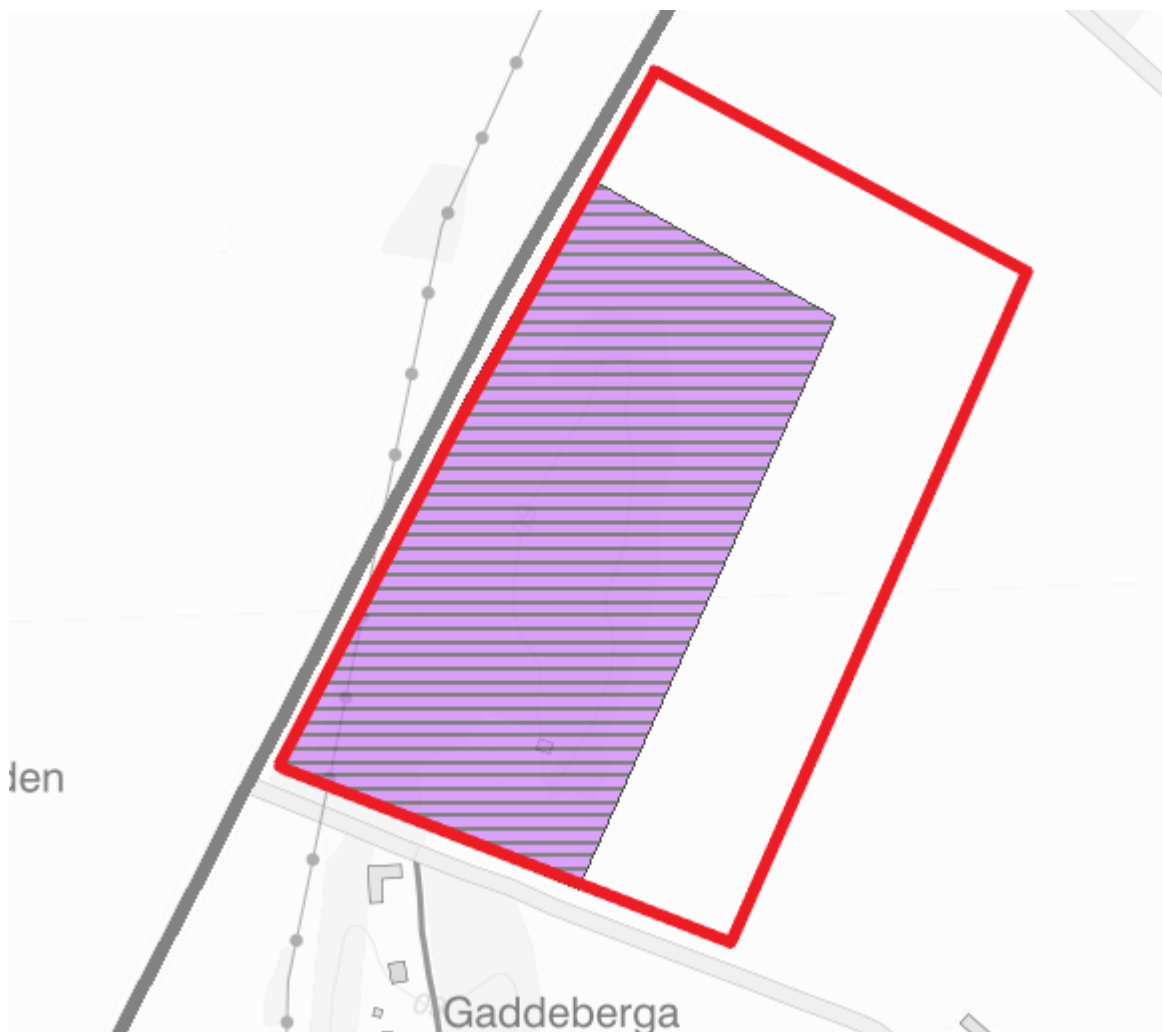
Naturmiljö	Generell biotopskydd (åkerholmar)	3	6
Kulturmiljö	Fornlämningar finns i anslutning till åkerholmarna L1962:599 Hällristning, fornlämning, L1962:519 Boplats möjlig fornlämning och L1962:520 Stensättning, ingen antikvarisk bedömning	3	6
Strandskydd	Området berörs ej av strandskydd	5	5
Tillgänglighet och mobilitet	Finns utbyggd GC väg fram till rondellen vid Tre Älgar området (utpekad som en pendlingsnod och bytespunkt för kollektivtrafik). Busslinje 1, 640 och 140 trafikerar närliggande väg 44.	4	4
Motstående intressen	Privat ägd mark, där fastighetsägaren är intresserad av markinköp från kommunen	3	3
SAMMANLAGT			95

Tabell 5. Sammanställning bedömningen för del av Tre Älgar.

Del av Täng 7:6 (Gaddeberga)

Området ligger i norr om Grästorps tätort, intill Östra vägen där väg 47 kommer gå. Området ligger norr om Grästorps tätort. Området utgörs av jordbruksmark med inslag av produktionsskog. Området omfattar ca 15 ha och är beläget norr om Grästorps tätort.

Området är delvis utpekad i översiktsplan ÖP2045 som område för verksamheter. Området består av skogsmark idag och har en del höjder att ta hänsyn till. Det ligger inom påverkansområde för riksintresse för totalförsvaret, men då verksamheter inte är lika störningskänsliga så som bostäder kan området utredas som verksamhetsmark.



Karta 8. Utdrag ur markanvändningskarta från ÖP 2045 med undersökta området markerat i rött.

Bedömningskriterier	Beskrivning	Poäng	Viktade poäng
Funktionell yta	Området har tillräcklig ytstorlek och dess utformning möjliggör etablering av verksamheter som efterfrågas. Dock saknas det möjlighet för befintliga verksamheter att utvecklas.	1	3
Anslutning till befintlig infrastruktur	Direkt anslutning till Östra vägen	3	9
Centralt läge	Långt från tätort, cirka 2 km	2	6
Anslutning till el- och VA	Finns ingen befintlig anslutning till el- och VA för verksamheter idag	1	3
Riksintresse	Inga riksintressen berör området	5	15

Jordbruksmark	Andelen jordbruksmark är 11,5 hektar av den totala ytan på ca 15 hektar.	3	9
Rekreation och friluftsliv	Området används ej för motion och rekreation, då det är jordbruksmark som brukas och bruksskog	5	15
Omgivningspåverkan (risk och verksamhetsbuller)	Ligger inom påverkansområdet för försvarets anläggning vilket gör att ingen annan bebyggelse än verksamheter är lämplig Området ligger med avstånd till samlad bostadsbebyggelse, skolor och liknande verksamheter	5	10
Naturmiljö	Marken består delvis av avverkad skog	4	8
Kulturmiljö	Fornlämningar av typen fornlämningsliknande lämning och övrig kulturhistorisk lämning. Dessa uppfyller inte alla kriterier för att bedömas som fornlämningar	4	8
Strandskydd	Området berörs ej av strandskydd	5	5
Tillgänglighet och mobilitet	Finns ingen utbyggd GC väg till området. Busslinje 1, 100 trafikerar närliggande väg, Östra vägen.	1	1
Motstående intressen	Privatägd mark	1	1
SAMMANLAGT			93

Tabell 6. Sammanställning bedömningen för Gaddeberga.

Nollalternativ

Ett nollalternativ avser att beskriva innebörden av att föreslagen förändring inte sker.

Ett nollalternativ innebär först och främst att ingen jordbruksmark tas i anspråk. Ett nollalternativ kan således ses som positivt eftersom jordbruksmarken bevaras och kan på så sätt fortsatt bidra till livsmedelsförsörjningen, som är ett nationellt intresse.

Nollalternativ har följande konsekvenser:

- Medför att Grästorps kommun på sikt inte kan uppfylla sina åtaganden gällande service för kommuninvånare vad gäller avfall och teknisk förvaltning
- Bidrar inte till genomförandet av gällande översiktsplan
- Bidrar inte till genomförandet av Grästorps utvecklingsplan
- insatser som krävs för att främja ökad sysselsättningsgrad i enlighet med Skaraborgs delregionala utvecklingsstrategi genomförs inte

Slutsats

Planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. I det nu aktuella fallet bedöms behovet av återvinningscentral och tekniskt kontor samt nya industrier och verksamheter väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken.

Området är jämfört med de andra alternativen relativt litet med 7 ha jordbruksmark som tas i anspråk. Den jordbruksmark som behöver tas i anspråk bedöms ur ett kommunalt och regionalt perspektiv vara ringa då den endast utgör ca 0,04% av jordbruksmarken inom Grästorps kommun. Den jämförande analysen av förslaget planområde och andra tilltänkta området visar att det i första hand tilltänkta området utgör det bästa tänkbara alternativet, varpå behovet av ny verksamhetsmark inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Lokaliseringsalternativ	Huvudalternativ Grästorp 15:1 m.fl.	Grästorp 15:1>4 m.fl. (Skubbet)	Del av Astranna 6:6	Del av Täng 7:6 Gaddeberga
Summa, viktade poäng	132 poäng	112 poäng	95 poäng	93 poäng

Tabell 7. Sammanställning över viktade poäng för de utvärderade lokaliseringsalternativen.

Referenser

Trafikutredning för Västölet, Grästorps kommun, 2022-10-11, AFRY

Grästorps översiktsplan ÖP2045, antagen i Grästorps kommuns kommunfullmäktige 2024-06-17

Översiktsplan för Grästorps kommun, antagen i Grästorps kommuns kommunfullmäktige 2016-11-28