



# Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Tångjeröd 2:18 mfl

# Innehåll

<b>Innehåll .....</b>	<b>2</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Bakgrund.....	3
Syfte.....	3
<b>Förutsättningar och befintliga ställningstaganden.....</b>	<b>4</b>
Strukturbilder för Göteborgsregionen .....	4
Översiktsplan 2013.....	4
Tätortsstudie Höviksnäs.....	5
Granskningshandling av ny översiktsplan – ”Möjligheternas översiktsplan” .....	6
Jordbruksmark på Tjöm.....	6
<b>Lokalisering i enlighet med 3 kap. 4 § Miljöbalken.....</b>	<b>9</b>
Är jordbruksmarken brukningsvärd? .....	9
Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse? .....	9
Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredställande? .....	10
<b>Sammantagen bedömning.....</b>	<b>12</b>

# Inledning

## Bakgrund

Tjörns kommun har gett positivt planbesked till att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Tångeröd 2:18 m.fl. Planarbetet startade våren 2016. Efter antagande 2020-12-09 överklagades detaljplanen och upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2022-01-27, Tjörns kommun överklagade beslutet till Mark- och miljööverdomstolen vilken inte gav prövningstillstånd. 2024 togs planarbetet upp på nytt med förutsättningen att, genom få men nödvändiga förändringar, gå igenom utökat förfarande. Planen ska möjliggöra bostäder och äldreboende i centrala tätorten Höviksnäs. Planläggningen bevarar del av naturmark, biotopskyddade stengärgårdar och fornlämningar samt skapar förutsättningar för bättre kopplingar för gång- och cykeltrafik mellan områden söder och norr om planområdet.

Planområdet omfattar cirka 6,7 hektar jordbruks- och betesmark och omges av skogbevuxna höjder i väster och öster samt befintligt bostadsområde i norr.

## Syfte

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, har denna lokaliseringsutredning tagits fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, om syftet med detaljplanen utgör ett väsentligt samhällsintresse samt om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

# Förutsättningar och befintliga ställningstaganden

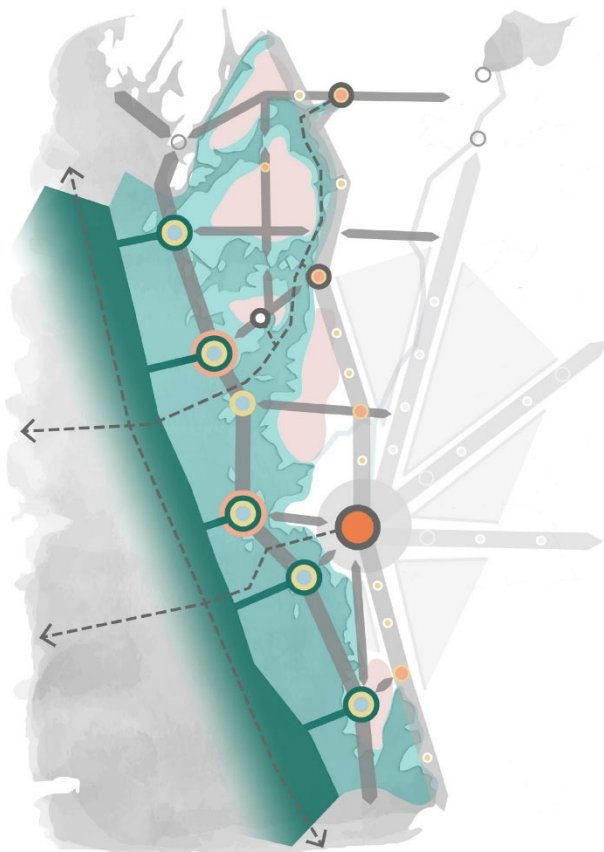
## Strukturbilder för Göteborgsregionen

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Tjörn, Göteborg och elva andra kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer skapades 2008. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. I strukturbilden ingår Tjörns kommun i "Kustzonen".

För kustzonen finns även en fördjupad strukturbild, framtagen 2019, vilken bygger vidare på strukturbilden från 2008. Den fördjupade strukturbilden är framtagen för att fånga upp och beskriva de unika förutsättningarna för kustzonen.

Kommunerna i regionen är överens om att kvaliteterna i kustzonen ska tas tillvara och utvecklas för att stärks regionen som helhet. En del i detta är att skapa möjligheter för boende året runt, och att detta görs i områden med god kollektivtrafik.

*Figur 1. GRs förbundsstyrelse beslutade i maj 2008 att godkänna "Strukturbild för Göteborgsregionen. En överenskommelse om att vi gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar" samt i oktober 2019 att godkänna "Fördjupad strukturbild för kustzonen". Bilden visar den fördjupade strukturbilden.*



## Översiktsplan 2013

I Översiktsplanen från 2013 (aktualiserades 2024) har en inriktning för Tjörns roll i regionen tagits fram. Enligt denna ska det skapas tätare och snabbare kollektivtrafik för att knyta Tjörn till den regionala arbetsmarknaden, prioriteras nybyggnation i kommunens tätorter för att bibehålla och utveckla servicen samt skapas goda möjligheter att utveckla Tjörn till en attraktiv kommun för helårsboende.

I Översiktsplanens strukturbild ligger Höviksnäs tillsammans med bland annat Myggenäs och Källekärr inom område för "långsiktig tätortsutveckling" där befintliga



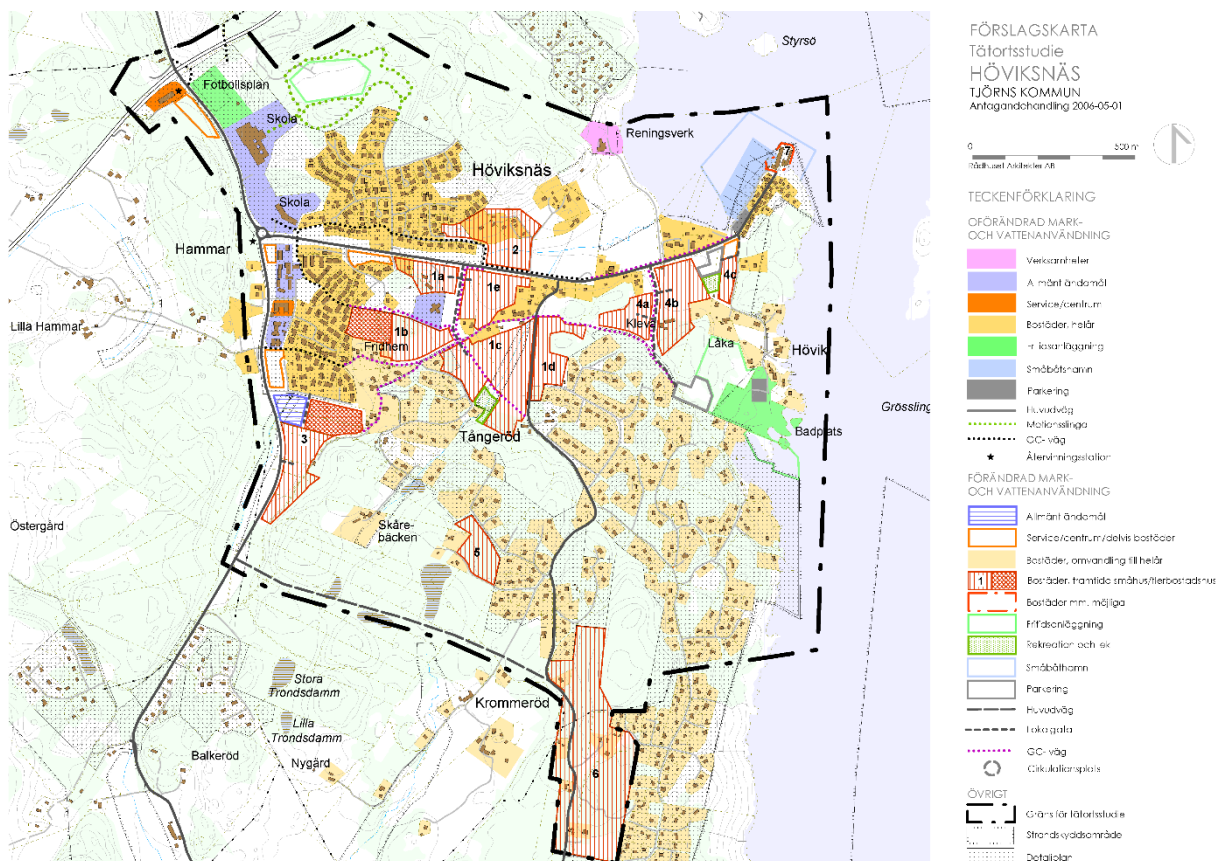
tätorter kompletteras och tidigare oexploaterad mark ska tas i anspråk för ny bebyggelse, för att möta en större befolkningsökning.

Enligt översiktsplanen bör inte bostadsbyggande ske på mark som pekats ut som värdefull odlingsmark i Tjörns kommuns naturvårdsprogram från 2008. Planområdet är inte utpekats som värdefull odlingsmark i programmet. Dock är angränsande område i väster utpekats som ädellövskog i klass 2.

Det medborgarna saknar mest, enligt den medborgardialog som genomfördes i samband med framtagandet av översiktsplanen, är gång- och cykelvägar, effektiv och flexibel kollektivtrafik, kvalificerade arbetstillfällen, lägenheter för unga och äldre samt mötesplatser.

## Tätortsstudie Höviksnäs

Tätortsstudien togs fram för att ta ställning i ortens fysiska utveckling på lång sikt som grund för beslut om kommande detaljplaner i området. Planområdet ligger inom utvecklingsområde för bebyggelse enligt tätortsstudie för Höviksnäs. Lokaliseringen motiveras främst av möjligheten att bibehålla bebyggelsens kontinuitet samt av närheten till befintlig infrastruktur. Området har också ett relativt centralt läge i förhållande till serviceutbudet och har tillgång till fina naturområden för rekreation i omedelbar närhet.



Figur 2. Karta ur tätortsstudie med teckenförklaring.

## Granskningshandling av ny översiktsplan – ”Möjligheternas översiktsplan”

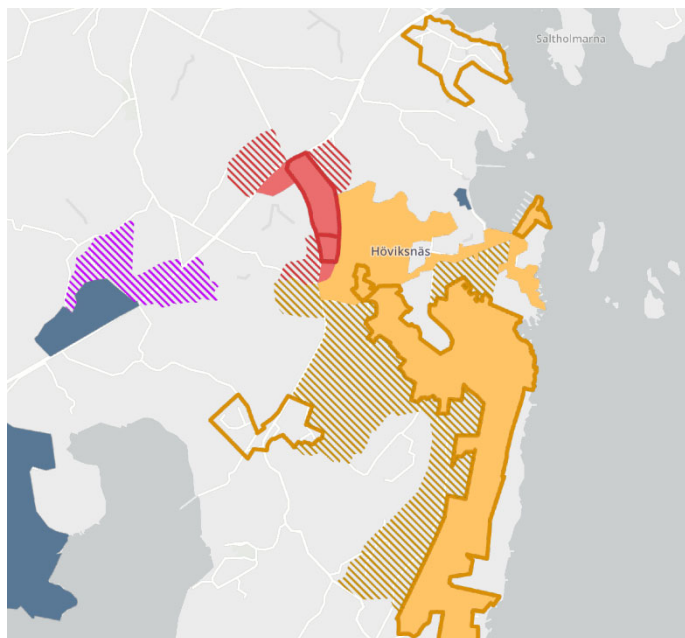
Arbetet pågår med att ta fram en ny översiktsplan (ÖP) för Tjörns kommun. Dialogarbete pågick under 2021-2022, översiktsplanen var på samråd under 2023 och på granskning under hösten 2024.

I den kommande översiktsplanen kommer det att finnas ett avsnitt om brukningsvärd jordbruksmark, och när denna kan komma att behövas att tas i anspråk för andra ändamål.

All jordbruksmark ska betraktas som brukningsvärd, om inte motsatsen påvisas i särskild prövning. Detta gäller även i de fall där jordbruksmark tagits ur produktion.

Enligt den nya översiktsplanen kan viss jordbruksmark komma att tas i anspråk vid komplettering av ny bebyggelse i centrumnära delar av serviceorterna och i direkt anslutning till serviceorterna. Kommunen bedömer att det är ett väsentligt samhällsintresse att utveckla blandad bebyggelse inom gångavstånd från service. Det ger en sammantaget god bebyggd miljö med förutsättningar för korta resor och sammanhängande bebyggelsestruktur i serviceorterna.

Enligt kommunen är det ett väsentligt samhällsintresse att samtliga serviceorter kan utvecklas oberoende av varandra och att kommunen kan driva planarbete i de projekt som bedöms ha potential att genomföras i närtid, oavsett andra tänkbara utbyggnadsområden i kommunen. Planeringsprocesserna är enligt kommunen så pass komplexa på Tjörn att tänkbara utbyggnadsområden inte kan ses som alternativ till varandra. Samtliga behövs för att kunna tillgodose en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.



Figur 3. Karta över pågående (helfärgad), ändrad (streckad) och utvecklad (kantlinje) användning enligt förslag till ny översiktsplan.

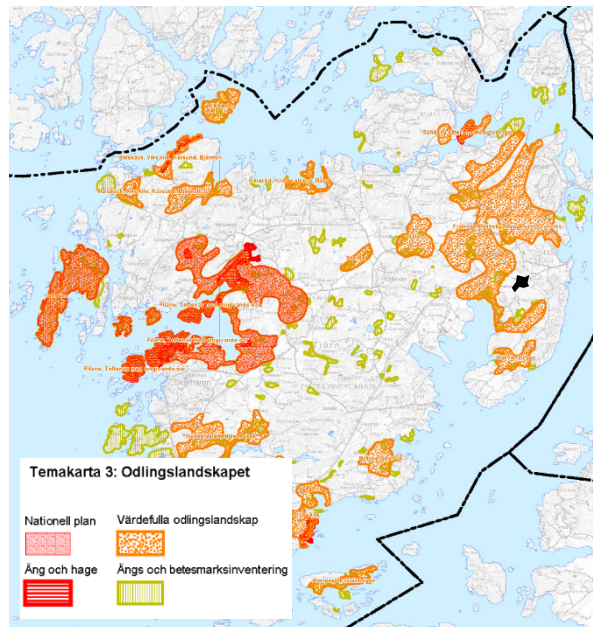
## Jordbruksmark på Tjörn

På Tjörn finns den mest produktiva jordbruksmarken samlad i de stora dalgångarna i de östra och centrala delarna, men det finns även flera havsnära områden med jordbruksmark. Jordbruket är

oftast småskaligt och Tjörn kännetecknas av många små jordbruksenheter med ett medeltal på cirka 10 hektar per gård.

### Tjörns naturvårdsprogram

I Tjörns kommuns naturvårdsprogram från 2008 redogörs för bevarandevärda odlingslandskap där de större sammanhängande områdena finns i öster kring Hjärteby-Valla men också i väster kring Toftenäs-Breviks kile, Säby kile och Säby Brog. Utöver dessa finns mindre partier av bevarandevärda odlingslandskap. I kartan nedan visas områden med bevarandevärda odlingslandskap på Tjörn.

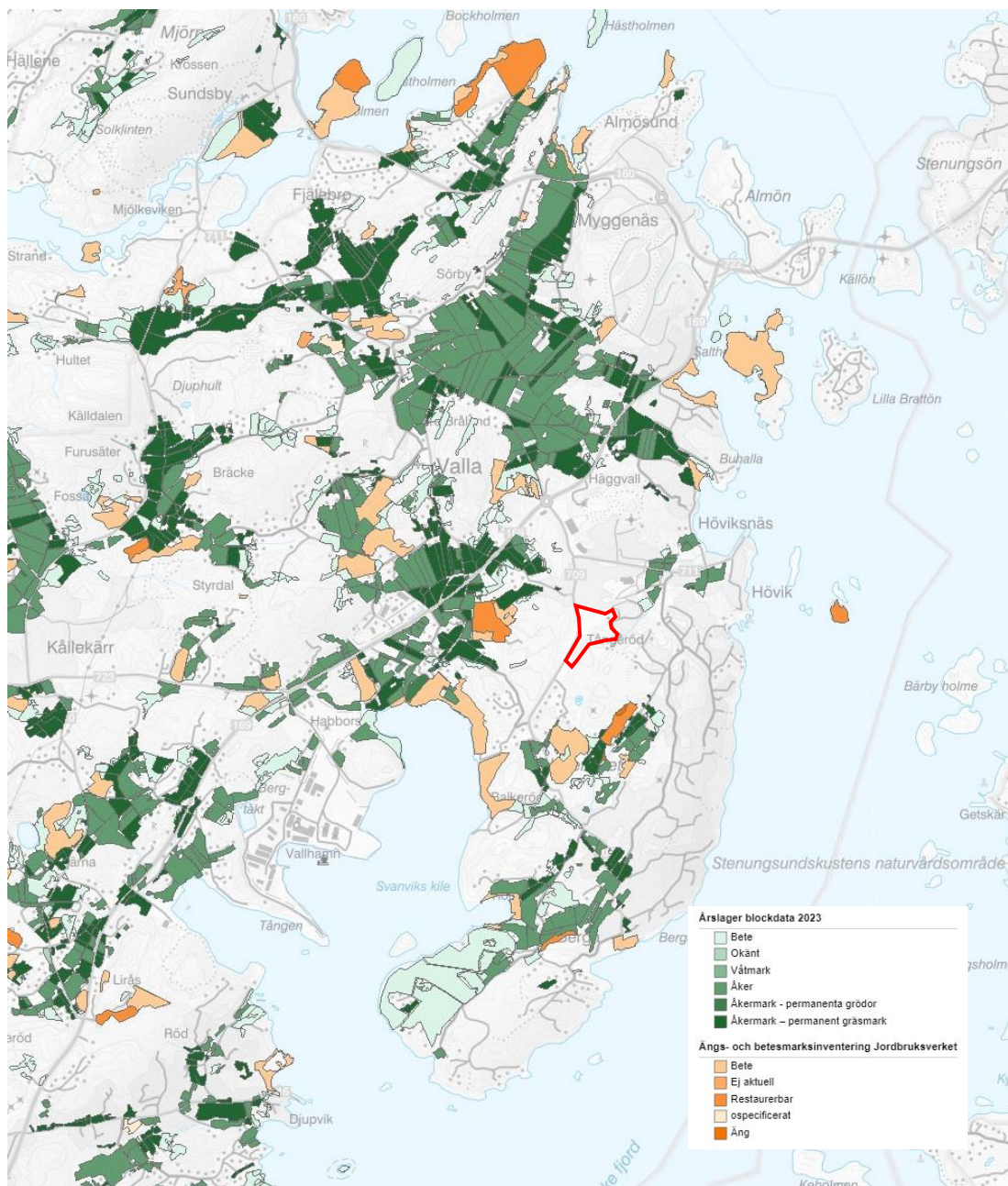


Figur 4. Temakarta från Tjörns Naturvårdsprogram, visar "Odlingslandskapet". Planområdet markerat med svart figur.

### Jordbruksblock och ängs-/betesmark

Kartan nedan visar vilka fastigheter som är registrerade som jordbruksblock samt är inventerade i ängs- och betesmarksinventeringen från 2016 enligt Jordbruksverket. Med jordbruksblock avses ett sammanhängande område jordbruksmark som även är stödberättigad för stöd från Jordbruksverket.





Figur 5. Karta över jordbruksblock (gröna markeringar) och ytor från ängs- och betesmarksinventeringen. Planområdet markerat med röd linje.



# Lokalisering i enlighet med 3 kap. 4 § Miljöbalken

## Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, av nationell betydelse. 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. Jordbruksmark omfattar odlad jord, men även ängs- och hagmark som betas eller slås.

Brukningsvärd jordbruksmark avser, enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksmark betraktas som brukningsvärd, om inte motsatsen påvisas i särskild prövning. Även i fall där jordbruksmark tagits ur produktion bedöms marken vara brukningsvärd och det gäller även om marken i nuläget inte behövs för livsmedelsproduktion.

De aktuella fastigheterna är inte utpekade i något av kommunens strategiska dokument som värdefulla. Marken har dock fram till nyligen brukats som betesmark men är inte registrerad som jordbruksblock hos Jordbruksverket.

**Sammantaget:** Marken inom planområdet bedöms vara brukningsvärd.

## Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Tjörns kommun har som mål att tydligare knyta ihop kommunen med den regionala arbetsmarknaden. För att realisera detta krävs tätare och snabbare kollektivtrafik och att nybyggnation prioriteras i kommunens tätorter. Inom kommunen är Höviksnäs efter Myggenäs den tätort som har bäst förutsättningar för arbetspendling inom regionen. För att möta en större befolkningsökning ska dessa tätorter kompletteras och tidigare oexploaterad mark tas i anspråk för ny bebyggelse enligt översiktsplanen. Både i tätortsstudien för Höviksnäs som ingår i nu gällande översiktsplan, och i översiktsplanen som är under framtagande är det aktuella området utpekade som en lämplig plats för framtida bostadsbebyggelse.

Kommunen bedömer i översiktsplanen som är under framtagande att det är ett väsentligt samhällsintresse att utveckla blandad bebyggelse inom gångavstånd från service i serviceorterna. Det ger en sammantaget god bebyggd miljö med förutsättningar för korta resor och sammanhängande bebyggelsestruktur i dessa orter.

I bostadsförsörjningsprogrammet för 2024-2027 gör kommunen bedömningen att det råder ett underskott på bostäder i hela kommunen. Kommunen gör också bedömningen att det på några års sikt kommer råda balans på bostadsmarknaden på landsbygden och i Skärhamn men vara fortsatt brist i de övriga tätorterna.

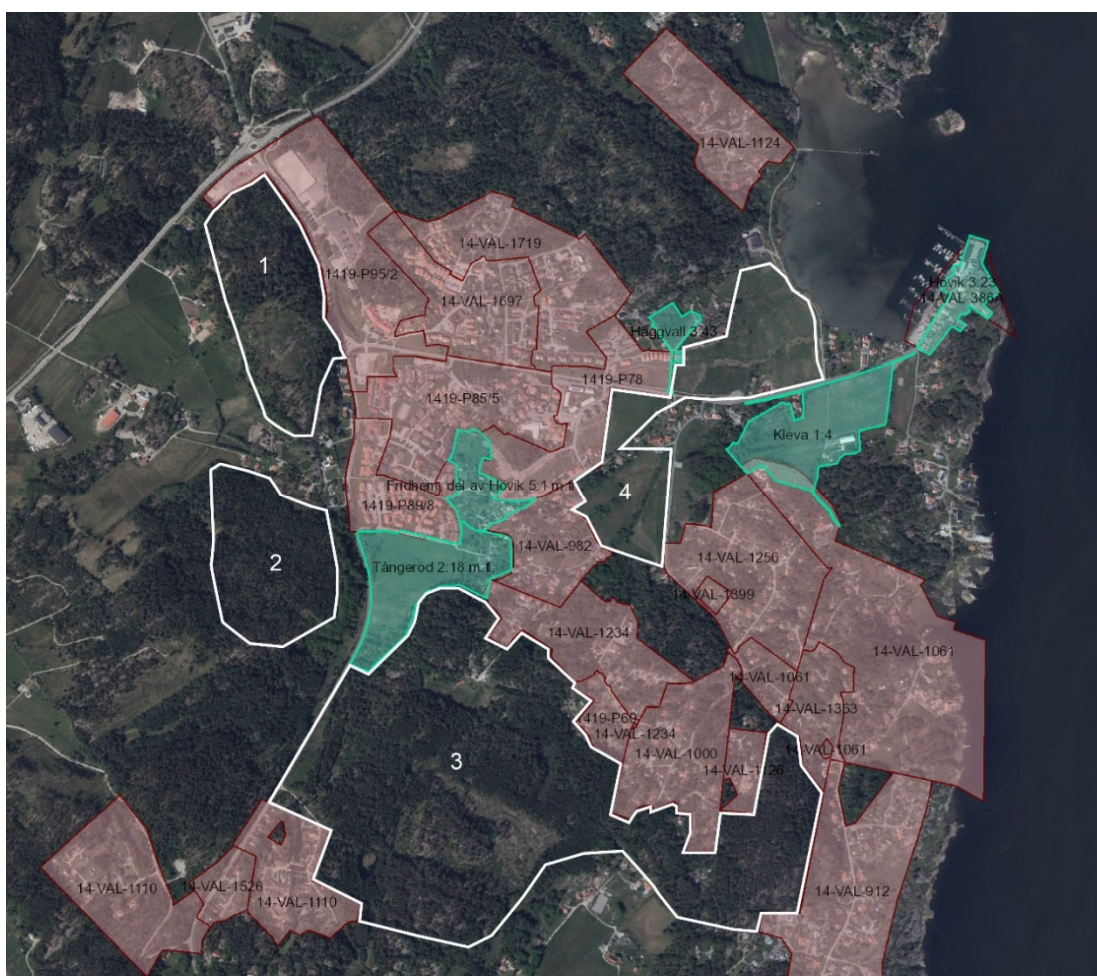
Tjörn har en åldrande befolkning vilket gör att det kommer krävas fler platser i äldrevården inom en snar framtid. Befintliga äldreboenden har idag stor belastning och små möjligheter till utveckling beroende på begränsad yta och att gällande detaljplaner begränsar större tillbyggnader.

**Sammantaget:** Bostadsbyggande och försörjningsbehovet av äldre vård bedöms utgöra ett väsentligt allmänt intresse som bör kunna vägas mot det nationella intresset av att bevara jordbruksmark.

## Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredställande?

### Urval av alternativa lokaliseringar

Enligt översiktsplanen som är under framtagande anses det vara ett väsentligt samhällsintresse att samtliga serviceorter kan utvecklas oberoende av varandra då planeringsprocesserna på Tjörn är komplexa. Därmed har alternativa lokaliseringar begränsats till Höviksnäs. Det finns begränsad möjlighet till komplettering av bebyggelsen inom tätorten. På kartan nedan är möjliga alternativa placeringar inom tätorten markerade med vit gräns. Redan planlagda områden har valts bort.



Figur 6. Karta med alternativa placeringar markerade med vit begränsningslinje. Redan planlagda områden är redovisade med röd yta och pågående planarbeten är redovisade med grön yta.

Höviksnäs är efter Myggenäs den serviceort på Tjörn som ligger bäst till för arbetspendling inom Göteborgsregionen. För att en tätare kollektivtrafik ska vara möjlig och lokal service ska kunna utvecklas krävs det att antalet helårsboende inom serviceorten ökar. Som kollektivtrafiken ser ut idag så ligger den mest trafikerade hållplatsen vid väg 169 där expressbussen till Göteborg, samt bussar mot övriga delar av Tjörn och till Stenungsund stannar.





Figur 7. Befintliga busshållplatser markerade med vita cirklar. Blå cirklar visar vilka områden som ligger inom 400 meter från hållplatserna. Planområde markerat med ljusgrå yta, övriga utvärderade områden markerade med vit linje och siffra.

Hållplatsen närmast aktuellt planområde ligger längs Tångerödsvägen ca 200 meter från planområdet, här går det bussar några få gånger per dag med turer till hållplatsen vid väg 169. Inom Höviksnäs finns även tre busshållplatser trafikerade varje timma mot Myggenäs och Stenungsund. En av dessa ligger ca 500 meter norr om planområdet.

För att ge underlag till dagens kollektivtrafiken behöver nya bostäder byggas inom gångavstånd. Indikatorn *bostäder i kollektivtrafikhärlägen* som är en del av miljömålet *God bebyggd miljö* räknar med att närmsta hållplats ska vara inom 400 meter och att det ska gå minst en avgång per timme på vardagar mellan kl. 06 och kl. 20. I kartan nedan uppfyller områdena inom de röda cirklarna kriterierna. Inom blå cirkel uppfylls kravet på avstånd men inte kraven på trafiktäthet i dagsläget. Tillkommande bostäder och kommunal service ger underlag för tätare turer vilket skapar förutsättningar för att dessa bostäder på sikt uppfyller förutsättningarna för bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

## Bedömning av alternativa lokaliseringar

### Område 1 och 2

Skogsområdena markerade med 1 och 2 är kuperade och kan vara svåra att lösa angöring till. På grund av den kuperade terrängen är även förutsättningarna för äldrevård sämre, då det oftast rör sig om större strukturer gällande bebyggelse och infrastruktur. Område 1 och 2 är inte utpekade för utveckling i kommunens ÖP eller annat styrande dokument.

### Område 3

I förslaget till ny översiktsplan har förutom aktuellt planområde ett större sammanhängande område pekats ut som utbyggnadsområde. Området ligger söder om tätorten och rymmer flera hundra bostäder. Området behöver en ny vägsträckning samt vatten och avloppsanslutning för att kunna realiseras och är så pass omfattande att ett planprogram behöver tas fram för att säkerställa en övergripande struktur. Endast den norra delen av området, som ligger närmast centrala Höviksnäs består av jordbruksmark, i övrigt består området främst av skog. En övervägande del av området ligger utom gångavstånd från Höviksnäs serviceutbud och kollektivtrafiken är gles och kräver byten. Därmed är det idag inte tillfredställande att ta denna mark i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken bedöms som ett lämpligt utbyggnadsområde i framtiden, men är inget alternativ för bostadsbyggnation i närtid.

### Aktuellt planområde Tångeröd 2:18 m.fl

Området är väl avgränsat geografiskt och har varit utpekat som lämpligt för ny bebyggelse i kommunens styrande dokument under en längre tid. Området knyter an till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur. Området är en naturlig utvidgning av Höviksnäs tätort. Det finns konkreta planer för gång- och cykelvägar och annan infrastruktur genom och till planområdet. En detaljplan antogs 2020 men överklagades och upphävdes 2022.

Dock ligger delar av området på jordbruksmark, om än inte på mark utpekad som värdefull av kommunen. Den föreslagna bebyggelsen innebär drygt 30 nya bostäder i form av villor och kedjehus/radhus samt äldreboende med ca 60 platser, vilket är svårt att lokalisera någon annanstans inom tätorten.

### Område 4

Utpekat i kommunens tätortsstudie för utveckling av bostäder, men har senare identifierats som värdefulla gröna kilar med siktlinjer mot havet. Områdena är därför inte utpekade i förslaget till ny översiktsplan. Området utgörs i sin helhet av jordbruksmark.

# Sammantagen bedömning

Den samlade bedömningen är att lokaliseringen för bostäder inom planområdet Tångeröd 2:18 m.fl, är förenlig med gällande lagar avseende ianspråktagande av jordbruksmark för att leva upp till bostadsförsörjningskravet samt försörjningsbehovet av äldrevård. Behovet av både bostäder och äldreboende bedöms inte kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I ett längre perspektiv är det troligt att vissa av övriga studerade områden i Höviksnäs kommer att vara möjliga att bebygga, men för att utveckla tätorten i närtid och möta kommunens nuvarande bostadsbehov anses planläggningen vara nödvändig och av väsentligt samhällsintresse.

Planområdet ligger strategiskt till för att utveckla Höviksnäs eftersom som det är nära till kollektivtrafik, service och övrig infrastruktur.



Sammanfattningsvis bedöms planläggning för bostäder och äldreboende främja en hållbar utveckling av Tjörn och Höviksnäs ur ekologisk, social, kulturell och ekonomisk synpunkt.

Område	1	2	3	4	Tångeröd
Jordbruksmark	+	+	+	-	-
Styrande dokument	-	-	+	-	+
Tät kollektivtrafik inom 400 meter	+	+	-	+	-
Gångavstånd till service	+	+	-	+	+
Knyter samman tätorten	+	-	-	+	+
Går att genomföra i närtid	-	-	-	+	+
Befintlig infrastruktur	-	-	-	+	+

Tabell 1. Tabellen redovisar hur jämförda områden uppfyller valda kriterier.