

Detaljplan för Norra Ryds verksamhetsområde, etapp 2-3

Lokaliseringsutredning

lanspråktagande av jordbruksmark i enlighet med miljöbalken 3 kap 4 §

Upprättad 2020-10-12

Dnr PLAN.2018.22

Sektor samhällsbyggnad

INNEHÅLL

INLEDNING	3
Bakgrund	
Lokaliseringsutredningens syfte	
Utredningens disposition	
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
Kommunala beslut och ställningstaganden	
Jordbruksmark	
BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE	6
Vad är väsentligt samhällsintresse?	
Efterfrågan och behov	
Utnyttjande av befintlig infrastruktur	
Samlad bedömning	
AVGRÄNSNING FÖR LOKALISERINGSUTREDNINGEN	7
Verksamhetsområden i ÖP 2025	
BEDÖMNINGSKRITERIER	8
LOKALISERINGSALTERNATIV	9
Alternativ 1 - Norra Ryd, etapp 3 (U80)	
Alternativ2 - Norra Ryd, etapp 2 (NV52)	
Alternativ 3 - STALLSIKEN SÖDRA (NV55)	
Alternativ 4 - Margrelund (NV60)	
SAMMANFATTNING & SLUTSATS	13

INLEDNING

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade den 4 mars 2019 (§39/19) att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Norra Ryds verksamhetsområde, etapp 2-3. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att utöka Norra Ryds verksamhetsområde söder- och västerut med nya verksamhetskvarter med behov av god tillgänglighet och exponering mot väg 26 (Mariestadsvägen). Inriktning för de nya verksamhetskvarteren föreslås huvudsakligen vara för logistik, service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Etapp 2 ansluter direkt söderut från etapp 1. Etapp 3 ligger i höjd med etapp 1, väster om väg 26. Båda etapperna får infart från trafikplatsen vid väg 26.

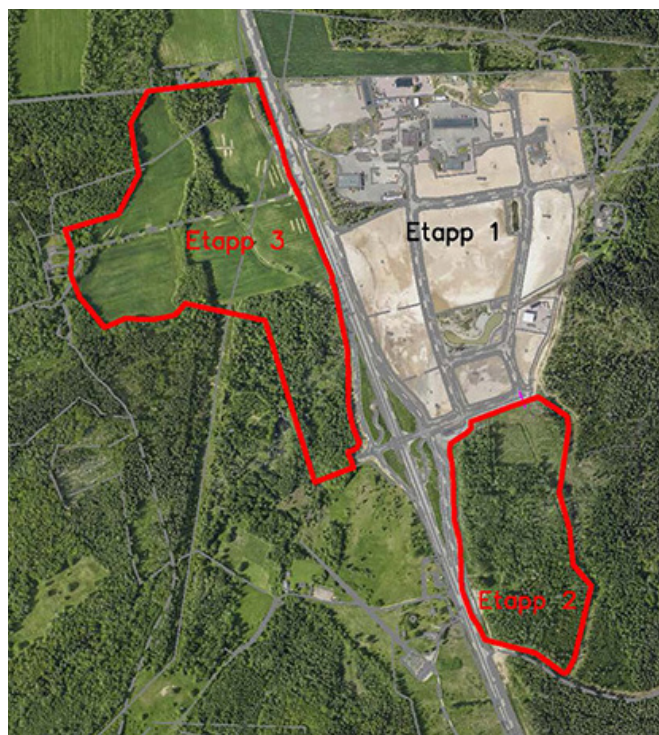
Med anledning av att marken inom föreslaget planområde för etapp 3 delvis utgörs av bruksvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, ska kommunen visa att planerad markanvändning är av *väsentligt samhällsintresse*, samt motivera varför föreslagen lokaliseringen är den mest lämpliga. Sektor samhällsbyggnad har därför upprättat denna lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas och ställningstaganden för val av lokalisering beskrivs.

LOKALISERINGSUTREDNINGENS SYFTE

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra nya verksamhetskvarter med innehåll enligt ovan. Verksamhetskvarteren har behov av god tillgänglighet och exponering mot väg 26 och/eller väg 49. Platsen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimligt att exploatera.

UTREDNINGENS DISPOSITION

Utredningen inleds med ett avsnitt om förutsättningar där bl.a. kommunala ställningstaganden och beslut redovisas. Därefter argumenterar kommunen för att planerad markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse, redovisar ställningstaganden för utredningens geografiska avgränsning samt bedömningskriterier för lokaliseringalternativen. Utredningen avslutas med en bedömning av de utvalda lokaliseringalternativen. En slutsats kring val av lokaliseringalternativ redovisas sist i utredningen.



Ortofoto från juli 2019 med en preliminär avgränsning av planområdena för etapp 2 och 3.

FÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan sammanfattas några politiska styrdokument som på olika sätt berör utredningen.

Vision Skövde 2025

För att få en tydlig färdriktning och gemensam framtidsbild fattade Skövde kommunfullmäktige 2010 beslut om en gemensam vision för kommunens arbete. Visionen lyder:

”Skövde regionen är känd i landet som en välkomnande och växande region där människor möts, verkar och mår bra.”

Visionen utgår ifrån sex prioriterade utvecklingsområden som ska vara styrande för utvecklingen.

1. Regionen
2. Attraktiva boendemiljöer
3. Kunskaps- och utvecklingsarbete
4. Natur- och miljö
5. Tillsammans
6. Vårt varumärke

För att konkretisera visionen finns fem indikatorer/mål där ett är att Skövde ska ha 60 000 invånare 2025.

Det första utvecklingsområdet - *Regionen* - innebär bl.a. att Skövde ska stärka sin roll som attraktiv centralort och agera draglok för hela Skövde regionen, verka för en större arbetsmarknadsregion och vara en aktiv aktör i Västra Götaland.

I ovan ingår att underlätta för företagare och andra organisationer att både etablera nya och utveckla befintliga verksamheter.

Kommunstyrelsen har satt två mål kopplat till kommunfullmäktiges mål och strategi:

1. Öka nyföretagandet
2. Skövde ska ha ett gynnsamt företagsklimat och vara attraktivt för etableringar och expansion

ÖP 2025

I Skövde kommuns översiktsplan (ÖP 2025) från 2012, som tar avstamp i Vision Skövde 2025, anges bl.a. att *kraven på Skövde och Skövde kommun ökar utifrån funktionen som en av fyra centralorter i Västra Götaland. Övriga kommuner i Skaraborg uttalar allt tydligare både krav och förväntningar på att Skövde ska leda och driva framtids- och tillväxtorienterade projekt och processer. Kraven gäller*

både fysiska nyckelfaktorer som infrastruktur, kommunikationer och utbud av tjänster och handel som organisatoriska faktorer som samverkan, ledarskap och utvecklingsförmåga.

Av ÖP 2025 framgår att *efterfrågan är stor på områden lämpliga för etablering av verksamheter. För att nå en god utveckling av Skövde och nå uppsatta mål, bl.a. 60 000 invånare år 2025, är det viktigt att det finns bra etableringsmöjligheter för olika typer av verksamheter... Generellt kan sägas att föreslagna nya verksamhetsområden är lokaliserade i direkt anslutning till det övergripande vägnätet.*

Under rubriken *Areella näringar* hänvisar ÖP 2025 till miljöbalkens 3 kap 4 § om att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och citerar lagtexten. Vidare står att år 2000 fanns 546 jordbruksföretag i kommunen samt att deras totala åkermarksareal samma år var ca 23.500 ha.

JORDBRUKSMARK

Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slätteräng.

Jordbruksmarken är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens livsmedelsproduktion samt för att värna den biologiska mångfalden. Därför ges jordbruksmarken ett särskilt skydd i lagstiftningen. I miljöbalkens 3 kap 4 § står att jord- och skogsbruk är 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.

Vid exploatering av jordbruksmark måste därför kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett *väsentligt samhällsintresse* och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna visa vilken som är mest lämpad för exploateringen.

I Skövde kommun finns enligt SCB ca 23.500 ha åkermark och ca 3.500 ha betesmark, totalt ca 27.000 ha jordbruksmark.

Den taxerade jordbruksmarken inom etapp 3 i Norra Ryd är totalt ca 14 ha åkermark, fördelat på 6 fält på mellan ca 1,0 - 3,6 ha, se bild nedan.



Den ianspråktagna jordbruksmarken utgör ca 0,05% av all jordbruksmark inom Skövde kommun.

BEDÖMNING AV VÄSENTLIGT SAMHÄLLS- INTRESSE

VAD ÄR VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

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

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 rekreativintressen.

Väsentligt samhällsintresse är alltså inget enskilt intresse utan ett samlat samhällsintresse av något slag.

EFTERFRÅGAN OCH BEHOV

Detaljplanen föreslår att den huvudsakliga markanvändningen ska vara *Verksamheter (Z)* för den aktuella jordbruksmarken. Avsikten är att kvartersmarken ska kunna nyttjas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Efterfrågan på tomter för verksamheter med ovan inriktning i anslutning till Skövde tätort är stort, både för den lokala marknaden i Skövde och för inflyttande företag till Skövde regionen. Efterfrågan är särskilt stor för verksamheter som behöver god tillgänglighet och exponering mot genomfartsvägarna väg 26 och väg 49.

Ovan efterfrågan har stöd i att det under de senaste 5 åren så har Skövde kommun sålt mark för verksamheter motsvarande drygt 5 ha/år. Utöver detta säljs verksamhetsmark även av privata aktörer. Pågående omvandlingsarbeten centralt i Skövde där befintliga verksamhetskvarter omvandlas till bostäder/stadskvarter medför därtill ett extra behov av att hitta ersättningsmark för dessa pågående verksamheter. Exempel på ett sådant område är det centralt belägna Mariesjö med ca 8 ha verksamhetskvarter som ska ställas om till nya stadskvarter med blandat innehåll till år 2030. Det framtida behovet av mark för verksamheter bedöms därför vara ca 6-7 ha årligen.

Skövde kommun har idag drygt 56 500 invånare. Enligt den senaste befolkningsprognosen (SWEKO 2020) så beräknas Skövde ha närmare 62 000 invånare 2025 och knappt 70.000 år 2035. De senaste tre åren har befolkningstillväxten legat på ca 1,4 procent per år, vilket är en av de högsta i landet. Den årliga befolkningstillväxten de kommande fem åren beräknas till 1,5 procent i genomsnitt (knappt +900 personer/år). Med ökande befolkning följer ett behov av utökad service och fler arbetsplatser som ligger inom närhet till befintliga och planerade bostäder.

Närheten mellan arbetsplatser och bostäder är enligt prop. 1985/86:3 ett skäl till att en exploatering kan vara ett *väsentligt samhällsintresse*.

UTNYTTJANDE AV BEFINTLIG INFRASTRUKTUR

Det är samhällsekonomiskt viktigt och ett väsentligt samhällsintresse att nyttja redan genomförda investeringar i infrastruktur såsom vägar, VA, fjärrvärme mm. Detta bedöms ha stöd i prop. 1985/86:3 som hänvisar till att väsentligt samhällsintresse kan vara att *skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem*.

SAMLAD BEDÖMNING

Sektor samhällsbyggnad gör den samlade bedömningen att:

- det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för nya verksamhetskvarter med syftet att till skapa ny service och nya arbetstillfällen för ett växande Skövde, tillika regioncentrum.
- behovet av ny mark för verksamheter bör ligga i anslutning till Skövde tätort med närhet till de bostäder som ska försörjas med service och arbetsplatser.
- behovet av nya kvarter för verksamheter bedöms uppgå till 6-7 ha årligen under den närmaste 10-årsperioden. Lämpligt är att ha en planberedskap för 3-4 års behov, d.v.s. ca 20 ha.
- behovet bör kunna tillgodogöra sig nyttan av redan gjorda investeringar i teknisk infrastruktur.
- efterfrågan på verksamhetsmark finns huvudsakligen längs med väg 26 och väg 49.

AVGRÄNSNING AV LOKALISERINGS- UTREDNINGEN

Avgränsning av alternativa platser i lokaliseringsutredningen utgår ifrån de oexploaterade verksamhetsområden som återfinns i kommunens översiktplan, ÖP 2025.

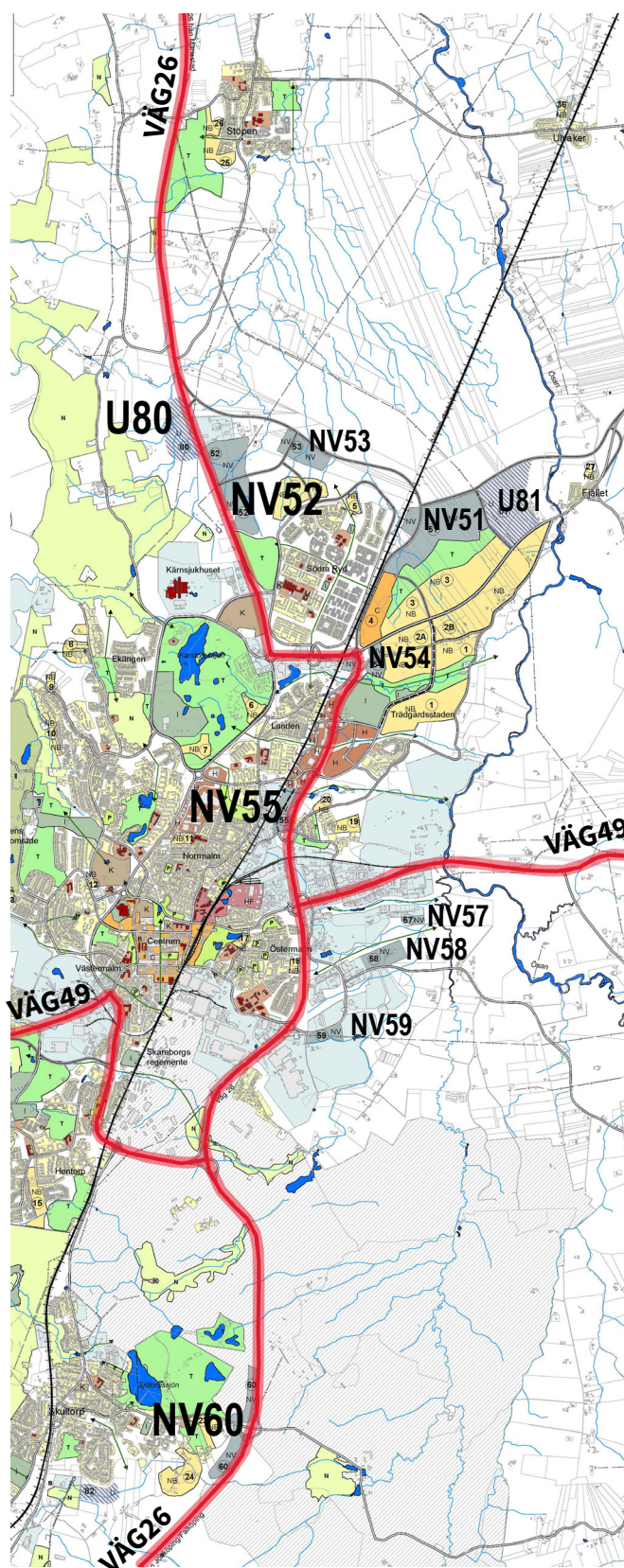
Den föreslagna markanvändningen i ÖP 2025 har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv och sammanvägning av olika allmänna och enskilda intressen med målsättningen att nå en god hushållning med kommunens mark- och vattenresurser. Det är även i översiktsplanen som samordningen mellan olika statliga och kommunala intressen görs. På så sätt har en överenskommelse mellan stat och kommun om markanvändningen skett. Att gå utanför de utpekade verksamhetsområden i ÖP 2025 för att hitta alternativ lokalisering är därför inte aktuellt.

I propositionen till 3 kap. 4 § miljöbalken (prop. 1985/86:3) förtydligas förutsättningarna gällande val av alternativt lokalisering. Där framgår att den alternativa lokaliseringen av marken ska vara *fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt*, därtill att den ska vara *tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig*.

VERKSAMHETSOMRÅDEN I ÖP 2025

Figuren till höger visar ett utsnitt av markanvändningskartan i ÖP 2025 för Stöpen - Skövde - Skultorp med väg 26 och väg 49 rödmarkerade. På denna redovisas de nya verksamhetsområden (NV) och utredningsområde för verksamheter (U) som inte redan är exploaterade. Av dessa utgår tre (NV57-59) då det är jordbruksmark och att de därtill ligger en bit ifrån genomfartsvägarna väg 26 eller väg 49. Tre andra (NV51, NV53, U81) ligger inom den framtida stadsdelen Stadsskogen. Förutsättningarna för att ta i anspråk dessa är att en helt ny infrastruktur byggs, vilket även inbegriper omdragning av de statliga vägarna väg 26 och väg 200. Planläggning måste föregås av en fördjupning av översiktsplanen (alt. planprogram) och i dagsläget ligger hela Stadsskogenprojektet drygt 10 år framåt i tiden. Område NV54 utgörs av tre mindre delområden (återstår ca 4 ha) och är svåra att direkt angöra från väg 26 vilket också gör att de utgår som alternativ.

Återstår som alternativ gör U80, NV52, NV55 samt NV60. Dessa områden markeras med fet större text i bilden till höger. Alternativen beskrivs, bedöms och jämförs på sidorna 8-13.



Utsnitt ur ÖP2025 för Stöpen - Skövde - Skultorp med alternativa verksamhetsområden (gråfärgade) Väg 26 och väg 49 rödmarkerade

BEDÖMNINGSKRITERIER

För att identifiera den mest lämpade lokaliseringen av nya kvarter för verksamheter kommer de redovisade lokaliseringalternativen att bedömas utifrån fem bedömningskriterier enligt nedan.

Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden bedöms utifrån faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan? Möjligheter och risker i en framtida exploatering studeras utifrån nuvarande markanvändning, fastighetsägare, byggbar yta, kulturvärden, strandskydd, föroreningar etc.

Naturvärden (skyddsvärda miljöer, RI mm)

Översiktlig inventering och beskrivning av ifall värdefulla och skyddsvärda naturmiljöer, RI naturvård, naturreservat kan komma att påverkas. Vilka naturvärden finns på platsen och i närområdet? Hotar en föreslagen exploatering dessa? Kan i så fall utformning och anpassning göras för att minska eventuell påverkan?

Tillgänglighet

Läge i förhållande till genomfartsvägarna (v26/v49). Tillgänglighet för alla trafikslag (stora transporter, bil, gående, cyklister och kollektivtrafik)

Infrastrukturell service

Finns befintlig infrastruktur för VA, el, fjärrvärme, gator mm, eller måste denna byggas ut? Krävs i så fall stora omdragningar och/eller nyinvesteringar? Finns det andra planer på exploatering i närheten vilket kan skapa samordningsvinster?

Möjlighet till exploatering

En samlad bedömning om alternativet är *tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig* (prop 1985/86:3).

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån uppskattat ytbehov (ca 20 ha, d.v.s. 3-4 års bedömt behov, se sidan 6). Är lokaliseringen fullt godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt? Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig m.a.p. uppskattade exploateringskostnader och förväntade intäkter? Äger kommunen marken? Behövs tillstånd enligt miljöbalken?

LOKALISERINGALTERNATIV

Nedan beskrivs och bedöms de valda lokaliseringalternativen från sidan 7. Bedömning görs utifrån bedömningskriterierna på sidan 8.

ALTERNATIV 1 - NORRA RYD, ETAPP 3 (U80)



Planeringsförutsättningar

ÖP 2025 anger bl.a. att området beroende på framtida efterfrågan kan innehålla verksamheter och att man ska beakta förekomsten av vatten inom området. Kommunstyrelsen beslutade i mars 2019 om att upprätta detaljplan för etapp 2 och etapp 3. Planarbetet pågår. Planavgränsning för den norra delen markeras med rött i ovan bild. Planområdet har en delvis annan utbredning än utredningsområdet (U80) i ÖP 2025, men omfattningen är liknande och berörd jordbruksmark är densamma (ca 14 ha).

Planområdet är totalt ca 27 ha där ca 13 ha kvartersmark planeras upplåtas för nya verksamheter. Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

Arkeologiska utredningar har under 2019 genomförts i och i anslutning till området. Fyra ytor för nyupptäckta lämningar påträffades i åkermarken. Dessa bedömdes vara förhistoriska och innehöll bl.a. boplatsspår och en brandgropsgrav med människoben. Från medeltid/historisk tid fanns möjliga rester efter två torp. De påträffade lämningarna var dåligt bevarade till följd av långvarigt åkerbruk. Ett par mindre ytor föreslås för slutundersökning. I övrigt anses området vara färdigundersökt i samband med förundersökningarna.

En befintlig kraftledning (20 kV luftledning) passerar genom etapp 3. Vattenfall, som äger ledningen, har påbörjat arbete med att ansöka om koncession för att markförlägga kabeln inom den planerade nya gatumarken inom området.

Ettapp 3 gränsar i norr och väster till två bostadsfastigheter som ligger utanför detaljplanelagt område.

Naturvärden (skyddsvärda miljöer, RI mm)

Området utgörs huvudsakligen av utdikad åker- och skogsmark som nedströms (norrut) övergår i en lövskog med meandrande bäck(ar). Enligt en naturvårdsinventering (sept 2019) har åtta naturvärdesobjekt identifierats, fyra av dessa med högt naturvärde (klass 2). På tre av dessa (två bäckraviner och en ädellövskog) bedöms påverkan av exploateringen vara marginell. Det fjärde området med högt naturvärde (lövsumpskog) påverkas av planförslaget, bl.a. genom att en ny tillfart dras genom området. Även grävda diken kommer behöva dras om för att ställa om marken för vägområden och/eller kvarter för verksamheter. En anmälan enligt 11 kap 9a § MB om omdragning av dessa diken har beviljats av Länsstyrelsen enligt beslut 2020-05-27.

Området berör i sin västra del utkanterna av riksintresseområdena för både natur (Nordbillingen) och för friluftsliv (Platåbergslandskapet Billingen). Området gränsar i norr till område som omfattas av landskapsbildskydd för Nordbillings östra sluttning enligt tidigare naturvårdslagen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten och exponering mot väg 26 är bra.

Separat gång- och väg mellan Skövde och Stöpen finns längs väg 26 östra sida.

Busshållplats finns i direkt anslutning till den nybyggda trafikplatsen. Här stannar bussar från Skövde mot Mariestad, Timmersdala, Stöpen mm.

Infrastrukturell service

Området saknar idag teknisk infrastruktur, men VA-ledningar med tillräcklig kapacitet finns i anslutning till området. Samma sak gäller för el och fjärrvärme. Tillfart och lokalgator inom området behöver byggas.

Möjlighet till exploatering

Området är, efter etapp 2 (alternativ 2, sid. 10) en naturlig fortsättning på den rakt öster om väg 26 ordningsställda etapp 1. Efterfrågan på mark inom etapp 1 har varit stort. Idag (okt 2020) är ca 65 % (12 av 18 ha) av marken inom etapp 1 antingen bebyggd, såld eller reserverad av olika intressenter. Närheten till etapp 1-2 och en markanvändning som överensstämmer med denna medför att det bedöms finnas en efterfrågan i närtid på mark inom etapp 3.

Området innehåller ca 14 ha kvartersmark för verksamheter, d.v.s. lite drygt 2 års behov. Tillsammans med etapp 2 (sid. 10) uppgår den totala kvartersmarken för verksamheter till ca 22 ha. Detta är lite drygt det behov som identifierats kunna räcka 3-4 år.

Exploatering av området kan nyttja en nyligen gjord stor investering i en planskild trafikplats vid väg 26.

Området bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig att exploatera.

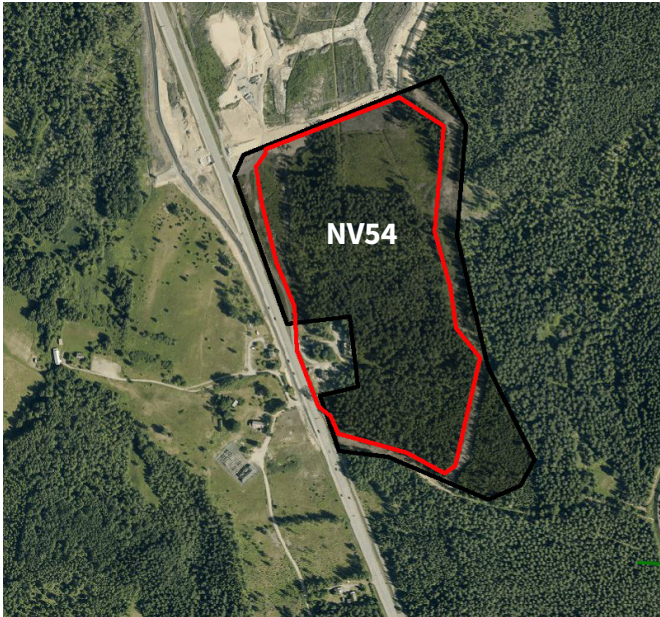
Positivt

- Bra tillgänglighet för alla trafikslag
- Utnyttjande av redan gjorda investeringar
- Enbart kommunal mark, d.v.s. full rådighet
- Storleken, ca 14 ha.
- Finns liknande verksamheter i närområdet
- Möjlighet till ny teknisk infrastruktur

Negativt

- Viss påverkan på naturvärden
- Viss påverkan på RI natur och friluftsliv
- Närhet till några bostäder
- Tar jordbruksmark i anspråk, ca 14 ha
- Ej planlagt (men planläggning har påbörjats).

ALTERNATIV 2 - NORRA RYD, ETAPP 2 (NV52)



Planeringsförutsättningar

I ÖP 2025 pekas Norra Ryd, etapp 2 ut som framtida verksamhetsområde. För etapp 2, liksom för etapp 1, anger ÖP2025 att området är lämplig för etableringar som behöver god tillgänglighet och exponering mot Mariestadsvägen (väg 26). Kommunstyrelsen beslutade i mars 2019 om att upprätta detaljplan för etapp 2 (och etapp 3). Planarbetet pågår. Planavgränsning i rött i ovan bild.

Planområdet är totalt ca 13,5 ha där ca 9 ha kvartersmark planeras upplåtas för nya verksamheter. Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

Naturvärden (skyddsvärda miljöer, RI mm)

Området består huvudsakligen av skogsbevuxen naturmark. Enligt en naturvårdsinventering (sept 2019) har fyra naturvärdesobjekt identifierats, ett av dessa (lövsumpskog) har högt naturvärde (klass 2). Det höga värdet utgörs främst av högt biotopvärde med god förekomst av signalarter, bäverdämmen mm. Delar av detta område kan sparas men större delen av lövsumpskogen bedöms komma påverkas av omvandlingen till verksamhetskvarter. Även ett grävt dike kommer behöva dras om för att ställa om marken för vägområden och/eller kvarter för verksamheter. En anmälan enligt 11 kap 9a § MB om omdragning av dessa diken har beviljats av Länsstyrelsen enligt beslut 2020-05-27.

Tillgänglighet

Tillgängligheten och exponering mot väg 26 är bra.

Separat gång- och väg mellan Skövde och Stöpen finns längs väg 26 östra sida. Även tillfarten till etapp 1-2 har gång- och cykelbana.

Busshållplats finns i direkt anslutning till den nybyggda trafikplatsen. Här stannar bussar från Skövde mot Mariestad, Timmersdala, Stöpen mm.

Infrastrukturell service

Området saknar idag teknisk infrastruktur, men VA-ledningar med tillräcklig kapacitet finns i anslutning till området. Samma sak gäller för el och fjärrvärme. Lokalgator inom området behöver byggas.

Möjlighet till exploatering

Etapp 2 är en naturlig fortsättning på den norrut ordningsställda etapp 1. Efterfrågan på mark inom etapp 1 har varit stort. Idag (okt 2020) är ca 65 % (12 av 18 ha) av marken inom etapp 1 antingen bebyggd, såld eller reserverad av olika intressenter. Närheten till etapp 1 och en markanvändning som överensstämmer med denna medför att efterfrågan på mark inom etapp 2 bedöms vara minst lika stor.

Området innehåller 9 ha kvartersmark för verksamheter, d.v.s. ca 1,5 år behov. Tillsammans med etapp 2 (sid. 19) uppgår den totala kvartersmarken för verksamheter till ca 22 ha. Detta är lite drygt det behov som identifierats kunna räckas 3-4 år.

Exploatering av området kan nyttja en nyligen gjord stor investering i en planskild trafikplats vid väg 26.

Området bedöms vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig att exploatera.

Sammanvägd bedömning

Positivt

- Bra tillgänglighet för alla trafikslag
- Utnyttjande av redan gjorda investeringar
- Enbart kommunal mark, d.v.s. full rådighet
- Finns liknande verksamheter i närområdet
- Möjlighet till ny teknisk infrastruktur

Negativt

- Viss påverkan på naturvärden
- Ej planlagt (men planläggning har påbörjats)
- Motsvarar endast ca 1,5 års behov av mark för verksamheter.

ALTERNATIV 3 - STALLSIKEN SÖDRA (NV55)



Planeringsförutsättningar

I ÖP 2025 är området utpekad för nya verksamheter. Området ingår i strukturplanen till Planprogram Mariesjö där Stallsiken Södra utgör en viktig länk mellan Mariesjö och Stallsiken. En av planprogrammets bärande del är att skapa ett nytt kommunikationsstråk - en stadshuvudgata - från Hjovägen i söder via Mariesjö och Stallsiken Södra till Nolhagavägen i norr. Detaljplan (överklagad) finns som stödjer inritning i planprogrammet och som bl.a. föreslår nya verksamheter och viss handel, se röd gräns ovan. Planförslaget omfattar 8,2 ha kvartersmark för nya verksamheter. Skövde kommun äger merparten av den exploaterbara marken.

Naturvärden (skyddsvärda miljöer, RI mm)

Stora delar av den exploaterbara marken består av naturmiljöer. Sju naturvärdesobjekt har identifierats, varav två (bäckraviner) bedöms ha naturvärdesklass 2. Bäckraviner och miljön närmast dessa sparas i detaljplanförslaget. Som kompensation för att ianspråktaga övrig naturmark föreslås i detaljplanen ett antal åtgärder som höjer andra naturvärden.

Tillgänglighet

Området ligger central i Skövde med närhet till bostäder, arbetsplatser och service. Tillgängligheten och exponering mot väg 26 är bra.

Den föreslagna stadshuvudgatan ska förses med separat gångs- och cykelväg som ansluter till det övergripande gång- och cykelvägnätet vid Nolhagavägen respektive vid Hasslumsvägen.

Hållplatser för stadstrafiken finns i norr vid Stallsikens handelsområde (>500m) samt i söder vid Hasslumsvägen (>500m). Avsikten är att den nya gatan genom området i framtiden ska vara en viktig ny länk för kollektivtrafiken

Infrastrukturell service

Området saknar idag teknisk infrastruktur inom större delen. Ny gata (stadshuvudgatan) måste byggas genom området. Området kan anslutas till VA-ledningar i Södra Metallvägen. Dagvatten föreslås fördröjas inom befintlig naturmark norr respektive söder om verksamhetskvarteren innan det ansluts till befintliga dagvattensystem. Nya ledningar för el och fiber föreslås läggas i den nya gatan och kvarter för ny transformatorstation redovisas i planförslaget. Nya fjärrvärmeledningar föreslås läggas i den nya stadshuvudgatan och anslutas till befintliga ledningar i Hasslumsvägen respektive Nolhagavägen.

Möjlighet till exploatering

Området föreslås ha en delvis annan inriktning av verksamheter, mer inriktad för handel. Totalt ca 8 ha kvartersmark motsvarar lite drygt 1 års behov av mark för verksamheter.

Området bedöms vara tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt att exploatera.

Sammanvägd bedömning

Positivt

- Bra tillgänglighet för alla trafikslag
- Huvudsakligen kommunal mark
- Möjlighet till ny teknisk infrastruktur

Negativt

- Viss påverkan på naturvärden
- Markanvändning mer inriktad för handel
- Överklagad detaljplan
- Motsvarar endast lite drygt 1 års behov av mark för verksamheter.

ALTERNATIV 4 - MARGRELUND (NV60)



Planeringsförutsättningar

NV60 består av två delområden, lokaliserade nordväst, respektive sydväst om trafikplats Skultorp. Föreslagen markanvändning enligt ÖP 2025 är för nyetablering av verksamheter för båda delområdena.

Den sydvästra delen planlades under 2012 för bilservice och industri/skola (*DP650 - Margrelundsområdet*) med syfte att etablera truckcenter med bensinstation, industri och utbildning (fordonsgymnasium), se röd gräns ovan. Det planlagda området är totalt ca 10,8 ha. Området började iordningställas runt 2013 i enlighet med detaljplanen. I dag är delar av området, ca 1,5 ha, utbyggt. All mark är privatägd.

Den nordvästra delen saknar detaljplan. Området är totalt ca 8 ha, ägs av Fortifikationsverket och ingår i ett större riksintresseområde för militär verksamhet (övningsfält).

Naturvärden (skyddsvärda miljöer, RI natur mm)

Den sydvästra delen utgörs huvudsakligen av exploaterad mark och/eller mark förberedd för exploatering. Den sydligaste delen består av skogsmark utan några dokumenterade naturvärden.

Den nordvästra delen består av skogsmark, där delar finns upptagen i våtmarksinventeringen (sumpskog) och naturvårdsprogrammet (visst värde, klass 4).

Tillgänglighet

Bra tillgänglighet till och exponering mot väg 26.

Hållplats för stadstrafiken i Skövde finns vid Trafikplats Skultorp.

Separerad gång- och cykelbana finns utmed Klagtorsvägen från Trafikplats Skultorp mot Skultorp.

Infrastrukturell service

Den sydvästra delen har anslutningar till det kommunala VA- och dagvattennätet.

Den nordvästra delen saknar helt teknisk infrastruktur.

Möjlighet till exploatering

De båda delarna består sammantaget av knappt 20 ha, vilket bedöms kunna motsvara ca 15 ha kvartermark, varav ca 1,5 ha redan är exploaterad. Återstående del bedöms teknisk och funktionellt vara lämplig att exploatera. Områdena motsvarar ytmässigt ca 2 års behov, mer tveksamt är om marken är efterfrågad av marknaden. Den relativt låga hastigheten i framväxten av verksamhetsområdet i sydväst tyder på ett svalt intresse från marknaden.

Områdenas största och avgörande nackdel är dock den pågående markanvändning (militärt övningsområde för den nordvästra delen) samt det privata markägandet, vilket medför att det är mycket oklart när/om marken kan nyttjas för nya verksamhetskvarter.

Sammanvägd bedömning

Positivt

- Bra tillgänglighet för alla trafikslag
- Storleken, totalt ca 14 ha.
- Lite kända naturvärden som påverkas

Negativt

- Privatägd mark (båda delområdena)
- Riksintresse för militären (delområde NV)
- Endast delvis planlagt (delområde SV)
- Planlagt för delvis annat ändamål (truckcenter)

SAMMANFATTNING & SLUTSATS

SAMMANFATTNING

Skövde kommun har i strategiska dokument antagit rollen som draglok för hela Skövde regionen och att vara en aktiv aktör i Västra Götaland. Skövde kommun har en vision som siktar på en befolkningsökning om 60 000 invånare 2025, ett mål som enligt senaste prognosen ser ut att överträffas med råge. Ovan mål ställer krav på en utbyggnad av såväl bostäder som arbetsplatser, helst i så nära anslutning till varandra som möjligt.

Behovet av ny mark för verksamheter är bedömt till 6-7 ha årligen de närmaste 10 åren (se sidan 6). En planberedskap för ett 3-4 års behov, ca 20 ha, är lämpligt. Efterfrågan på verksamhetsmark finns huvudsakligen längs med väg 26 och väg 49.

Utredningen har initialt utgått ifrån alla utpekade oexploaterade verksamhetsområden enligt gällande ÖP 2025. Därefter uteslutit de som helt eller delvis utgörs av jordbruksmark och/eller inte ligger i anslutning till väg 26 eller väg 49. Återstående 4 alternativ har sedan bedömts utifrån 5 kriterier.

De fyra alternativen ligger alla längs med väg 26 som är utpekade som riksintresse för kommunikationer därtill transportled för farligt gods transporter. Förutsättningarna att hantera farligt godstransporterna med avseende på risk bedöms vara likvärdiga för alla alternativen. Samma sak gäller påverkan på riksintesset då alla alternativen ligger vid en planskild trafikplats och därför inte bedöms påverka kapacitet, trafiksäkerhet eller framkomligheten på väg 26. De geotekniska förutsättningarna skiljer sig något åt mellan alternativen men bedöms vara likvärdiga avseende möjligheterna att genomföra exploateringen. Inga registrerade föroreningar förekom någonstans. Alternativ 1 - 3 har alla en viss påverkan på dokumenterade naturvärden, medan alternativ 4 inte innehåller några kända naturvärden.

Den mest lämpade platsen för nya verksamhetskvarter bedöms vara inom *alternativ 2* - Norra Ryd, etapp 2 (NV52). Skälen är främst läget i Skövde vid väg 26, att kommunen äger marken, nyttjande av redan gjorda investeringar i bl.a. en trafikplats och närheten till liknande verksamheter i etapp 1 samt stor efterfrågan på mark inom denna.

Därefter bedöms *alternativ 1* - Norra Ryd etapp 3 (U80) komma. Området har samma fördelar som alternativ 2 med god tillgänglighet, nyttjande av

redan gjorda investeringar, kommunal markägande etc och är därtill större till ytan men tar ca 14 ha jordbruksmark i anspråk.

Alternativ 3 - Stallsiken Södra (NV 55) bedöms vara tredje bästa alternativet. Marken har god tillgänglighet, är kommunalt ägd och detaljplanlagd (med reservation för att dp:n är överklagad). Markanvändningen är dock huvudsakligen inriktad för storskalig handel och inte den typ av logistikföretag, service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning likt den som efterfrågas och planeras i Norra Ryd.

Sämst förutsättningar bedöms *Alternativ 4* - Margrelund (NV60) ha, främst p.g.a. att marken är privatägd, varav knappt hälften ägs av Fortifikationsverket och är riksintresse för militärt ändamål.

SLUTSATS

Norra Ryd, etapp 2 bedöms vara den mest lämpade platsen för nya verksamhetskvarter. Området är dock relativt litet och rymmer endast kvartersmark om totalt ca 9 ha. Med ett bedömt årligt behov av 6-7 ha för nya verksamheter täcker Norra Ryd etapp 2 ca 1,5 års behov vilket är knappt hälften av målsättningen om 3-4 års planberedskap (totalt ca 20 ha). Tillsammans med lokaliseringsutredningens näst bäst lämpade plats, Norra Ryd etapp 3, så uppnås dock en planberedskap enligt målsättningen. Norra Ryd, etapp 2-3 innehåller tillsammans totalt ca 22 ha mark, d.v.s. närmare 4 års planberedskap.

Slutsatsen är att både etapp 2 och 3 inom Norra Ryd behövs och är lämpligast att ta i anspråk för nya verksamhetskvarter i närtid. Områdena är både de tekniskt och funktionellt mest lämpliga samt ekonomiskt mest rimliga av alla studerade alternativen. Den jordbruksmark som behöver tas i anspråk inom etapp 3 (14 ha) bedöms i ett kommunalt/regionalt perspektiv vara ringa då den endast utgör ca 0,05% av jordbruksmarken inom Skövde kommun.

Skövde kommun bedömer utifrån ovan att den jordbruksmark inom Norra Ryd etapp 3 som föreslås tas i anspråk tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse och att detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Sektor Samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se