

## **Detaljplan för HALVORSTORP 1:7 MED FLERA**

Halvorstorp

dnr. PLAN 2021-3851

### **LOKALISERINGSUTREDNING JORDBRUKSMARK**

*lanspråktagande av jordbruksmark för småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus i nordöstra Trollhättan*

## **1. Inledning**

### **1.1 Bakgrund**

I de nordöstra delarna av Trollhättans tätort finns det behov av tillkommande bostäder i form av småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-20 (KS § 243) att lämna positivt planbesked och genom ny detaljplan pröva ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Halvorstorp 1:7 med flera. Området består delvis av jordbruksmark. Jordbruksmarken är igenväxande men har tidigare brukats och klassas därmed som brukningsvärd. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkts tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### **1.2 Syfte**

Denna lokaliseringsutredning syftar till att tydliggöra vilka avvägningar mellan jordbruksintresset och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses, vilka alternativa platser som har övervägts för småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus i nordöstra Trollhättan och en avvägning mellan dessa, samt redogörelse för nollalternativ. Avslutningsvis beskrivs varför detaljplanen föreslår lanspråktagande av jordbruksmark för utveckling av småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus i nordöstra Trollhättan i enlighet med huvudalternativet.

Lokaliseringsutredningen fungerar som beslutsunderlag i detaljplanen för Halvorstorp 1:7 med flera.

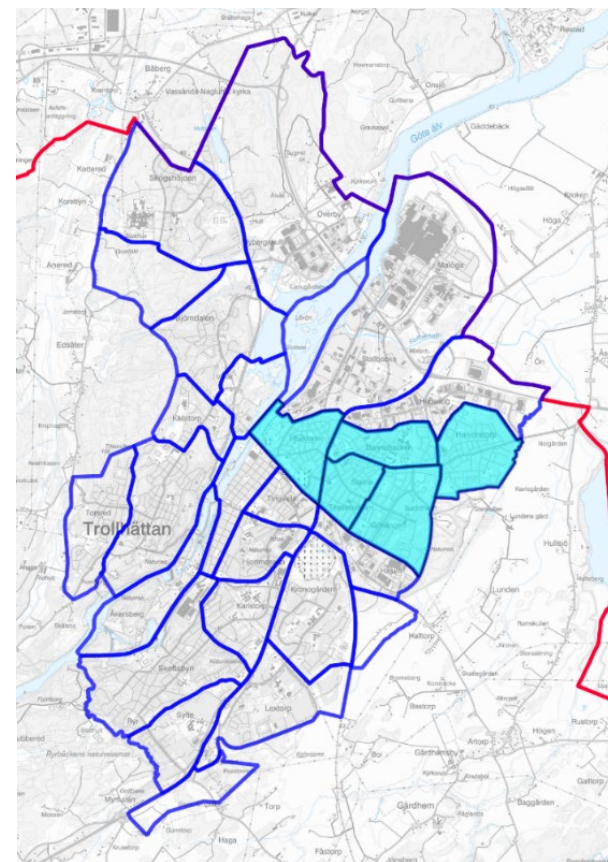
### 1.3 Avgränsningar

Det finns behov av tillkommande bostäder i Trollhättans kommun och det finns olika behov i olika stads- och kommundelar (läs mer under 2. *Intresseavvägning*). Det finns därför behov av att se vad respektive stads- och kommundel kan bidra med för att tillgodose målet om tillkommande bostäder. I de nordöstra stadsdelarna Hjulkvarn, Stavre, Dannebacken, Sandhem och Halvorstorp, som ligger norr om järnvägen Norge-Vänerbanan och öster om Göta Älv, finns stort behov av bostäder i form av småhus och flerbostadshus. I dessa stadsdelar finns inte mycket mark att tillgå för bostadsbyggnation då de avgränsas av sammanhängande jordbruksmark i öster, mark för verksamheter i söder och mark för verksamheter samt kommungräns i norr.

### 1.4 Pågående utredningar

Parallellt med planarbetet för Detaljplan för Halvorstorp 1:7 med flera har planarbete för bostäder i norra Halltorp startats upp. En stor del av planområdet består av jordbruksmark. Som en tidig del av planarbetet ska en lokaliseringstudering av möjliga platser för i huvudsak villatomter tas fram i syfte att bedöma lämpligheten för ianspråktagandet av marken. Lokaliseringstuderingen ska i första hand fokusera på de delar av Trollhättans tätort som ligger öster om Göta älv, där en förutsättning för lokaliseringalternativen är minst 6 hektar mark (cirka 50 villatomter). Lokaliseringstuderingen för Halltorp utgår således från en annan geografisk avgränsning, syfte med markanvändningen och utrymmesbehov än denna utredning, som inte omfattar Halltorp. I lokaliseringstuderingen för Halltorp är dock Halvorstorp involverade för bedömning av

lokaliseringalternativ. En tidig bedömning är att Halvorstorp 1:7 med flera genom sin storlek inte är ett alternativ för i huvudsak villabebyggelse men att området kan vara av intresse för förtätning.



Figur 1. Karta över stadsdelarna i Trollhättans tätort, med utredningens geografiska avgränsning markerat i turkost.

## 2. Intresseavvägning

### 2.1 Jordbruksintresse

Jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk för bostadsbebyggelse omfattas av det nationella miljö kvalitetsmålet *Ett rikt odlingslandskap*. Riksdagens definition av detta miljö kvalitetsmål är följande:

*“Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljö värdena bevaras och stärks.”*

Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen i Västra Götaland beslutade i september 2015 om regionala miljömål med 51 tilläggs mål. Ett av de regionala tilläggs målen under *Ett rikt odlingslandskap* handlar om bevarandet av åkermark. Målet som sattes för år 2020 var att den totala arealen åkermark i regionen inte ska ha minskat med mer än 200 hektar jämfört med 2015, för att så långt det är möjligt kunna användas i produktion. Under våren 2020 reviderades de regionala tilläggs målen vilket innebar att regionala tilläggs mål minskades ner från 51 till 34 mål. Målen som togs bort var uppfyllda, ej relevanta och/eller ej uppföljningsbara, däribland målet om bevarandet av åkermark. I Miljömålsbedömningen 2021 menar länsstyrelsen att det i samhällsplaneringen behöver tas större hänsyn till jordbruksmarkens areal och produktionsförmåga samt odlingslandskapets natur- och

kulturvärden för att *Ett rikt odlingslandskap* ska uppfyllas. I rapporten från 2020 har länsstyrelsen och Skogsstyrelsen även tagit fram tilläggs mål för *En god bebyggd miljö*, som bland annat handlar om hushållning med mark och resurser, hälsa och säkerhet, god vardagsmiljö, infrastruktur samt kollektivtrafik, gång och cykel.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *“Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen”* (2008-10-15). Under *Ett rikt odlingslandskap* står där bland annat att Trollhättans Stad värnar om värdefulla odlingslandskap och tar hänsyn till dessa i planering och vid exploatering. Miljömålet *God bebyggd miljö* handlar exempelvis om att tillkommande bostäder ska vara i kollektivtrafiknära lägen och vid befintlig infrastruktur.

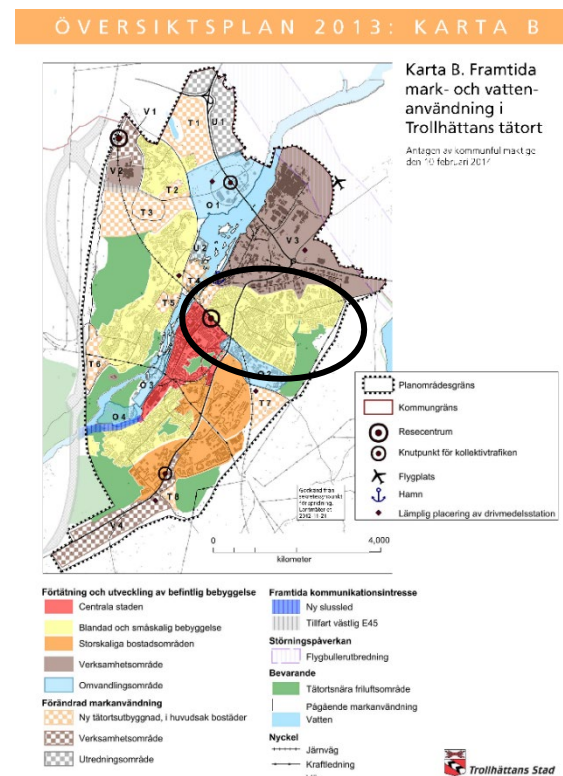
Det aktuella planområdets begränsade storlek och lokalisering invid befintlig bostadsbebyggelse innebär att det bedöms finnas små möjligheter att driva jordbruk som bär sig ekonomiskt på platsen.

## 2.2 Bedömning av 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 översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*, som antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10, fokuserar på att förverkliga tre stora mål. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla vilket är det övergripande målet. Översiktsplanen ska även skapa förutsättningar för att uppfylla visionen om Trollhättan som "en stolt och innovativ stad med plats för framtiden". Slutligen har Trollhättan som mål att år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare. Översiktsplanen förespråkar förtätning och utveckling i alla tätorter, med större fokus på att förtäta och komplettera än att bygga nya bostadsområden i periferin. För Trollhättans tätort är målet att vara en livfull, inkluderande och stolt stad. Det ska vara en tät blandstad där det finns arbete, skola, mötesplatser och service inom gångavstånd, vilket är en förutsättning för att kunna växa i invånarantal utan att trafiken ska dominera stadsbilden. Vid förtätning ska underrepresenterade bostadsformer prioriteras samt möjliggöra boendekarriär och kvarboende i stadsdelen. I översiktsplanen pekas stora delar av Hjulksvarn, Stavre, Dannebacken, Sandhem och Halvorstorp ut för förtätning och utveckling av blandad och småskalig bebyggelse. Det finns brist på ytor för tillkommande bostadsbebyggelse i nordöstra stadsdelarna då stora delar är

utbyggda. Vidare avgränsas stadsdelarna av sammanhängande jordbruksmark i öster, mark för verksamheter i söder och mark för verksamheter samt kommungräns i norr, vilket innebär att stadsdelarna har en begränsad möjlighet att växa utåt.

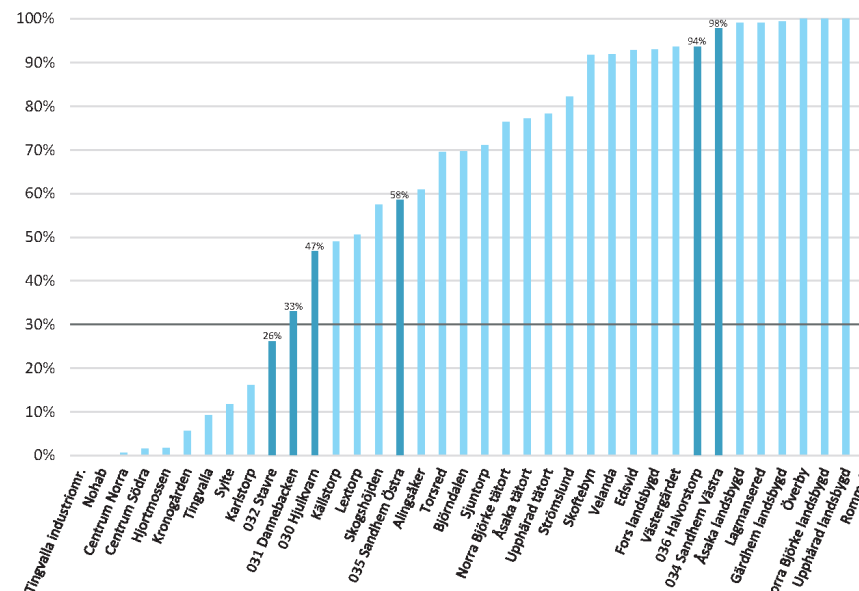


Figur 2. Markanvändningskarta från översiktsplanen med nordöstra stadsdelarna inringade i svart.

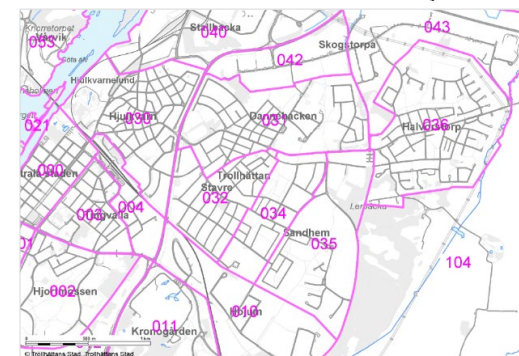
Nationellt finns ett stort behov av fler bostäder. Enligt Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030* behövs ungefär 600 000 nya bostäder i Sverige för att möta den prognostiserade befolkningsökningen fram till år 2030. I detta ingår även ett ackumulerat underskott omfattande strax under 190 000 bostäder som skulle byggts under perioden 2006–2020 för att motsvara behoven.

2022-06-20 antog kommunfullmäktige *Riktlinjer för bostadsförsörjning Trollhättans stad 2021-2026*. För att tillgodose 70 000 invånare med bostäder år 2030 menar dessa riktlinjer, med utgångspunkt i antalet bostäder som fanns i kommunens bostadsbestånd i slutet av år 2020 och förutsatt att befolkningstätheten per bostad fortsätter att vara densamma som idag, att ungefär 525 bostäder behöver tillkomma varje år.

I riktlinjerna beskrivs att det finns ett stort behov av småhus och villatomter i hela kommunen, eftersom efterfrågan på dessa är större än tillgången. I nordöstra delarna av Trollhättan finns det även behov av flerbostadshus som komplement till befintlig bebyggelse, framför allt i de östra delarna där tabellen på följande sida visar att andelen småhus är långt över snittet för tätorten på cirka 30%. I Halvorstorp består 94% av bostadsbeståndet av småhus, varför komplettering av flerbostadshus är eftersträvansvärt för att nå en blandning av bostadstyper. I de nordöstra stadsdelarna är därmed behovet störst av flerbostadshus blandat med småhus.



Figur 3 (ovan). Andel småhus av bostadsbeståndet per delområde (exklusive verksamhetsområden) i Trollhättans kommun år 2020. Staplar för nordöstra stadsdelarna markerade i mörkblått (Källa: SCB).



Figur 4 (till höger). Nyckelkodsområden i nordöstra delarna av Trollhättan.

Att tillskapa möjligheter för tillkommande bostäder är således ett samhällsintresse som framgår av nationella behov och kommunens gällande översiktsplan samt riktlinjer för bostadsförsörjning.

### **2.3 Sammanfattning intresseavvägning**

Det bedöms finnas små möjligheter att driva jordbruk som bär sig ekonomiskt inom planområdet. Stadsdelarna har en begränsad möjlighet att växa utåt. I väster gränsar stadsdelarna till sammanhängande jordbruksmark, som bedöms mer värdefull att bevara.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset, att planlägga för småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus, går före intresset att jordbruksmarken här ska bevaras.

## 3. Lokaliseringsalternativ

### 3.1 Förutsättningar för lokaliseringsalternativ

- Inom stadsdelarna Hjulksvarn, Stavre, Dannebacken, Sandhem eller Halvorstorp
- Minst 2 hektar mark (motsvarande minst 50 bostäder i blandad typologi av småhusbebyggelse och flerbostadshus i 1-3 våningar)
- Områden utanför naturreservat
- Överensstämmelse med Trollhättans Stads Översiktsplan, antagen i kommunfullmäktige 2014-02-10
- Överensstämmelse med Trollhättans Stads Friluftspan, antagen i kommunfullmäktige 2020-11-23
- Överensstämmelse med Trollhättans Stads Parkprogram, antagen i kommunfullmäktige 2017-02-06.

### 3.2 Bedömningskriterier för lokalisering

För att kunna väga de identifierade lokaliseringsalternativen emot varandra beskrivs och bedöms varje alternativ utifrån kriterierna nedan. Utifrån dessa kriterier tilldelas de en poäng/färg.

#### 1. **Mark**

I detta kriterium ingår en översiktlig bedömning av storleken på byggbar yta och markägoförhållanden, samt hur alternativet om bostadsbyggnation överensstämmer med Trollhättans översiktsplan (ÖP) och eventuella detaljplaner (DP) och planprogram (PP).

#### 2. **Infrastruktur**

Alternativen bedöms utifrån dess tillgång till busshållplats, befintligt vägnät och befintligt VA-nät. Korta avstånd utan barriärer till hållplats, korta avstånd eller redan anlagda vägar till områdena, samt korta avstånd till befintligt VA-nät bedöms ge de mest fördelaktiga förutsättningarna.

#### 3. **Störningar**

Vid bedömning av störningar ingår förorenad mark, buller och farligt gods. En översiktlig bedömning görs där ett alternativ som ligger i närheten av en eller flera störningar bedöms ha minst fördelaktiga förutsättningar.

#### 4. **Skydd**

För kriteriet skydd beaktas lokaliseringsalternativen utifrån vilka lagstadgade skydd och sektorplaner som blir berörda. Beroende på vilken typ av skydd som finns vid de olika alternativen bedöms förutsättningarna som mer eller mindre fördelaktiga. Starkast lagstadgat skydd har naturreservat, Natura 2000-områden, strandskydd och biotopskyddsområden. Övriga skyddsvärda områden är bland annat riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv.

#### 5. **Sårbarhet**

Alternativen utvärderas mot potentiella hinder mot ett genomförande. Exempelvis kan det röra sig om privata intressen, ekonomisk bärighet, potentiella målkonflikter eller andra saker som kan leda till en osäkerhet.

### 3.3 Bedömning av lokaliseringsalternativ

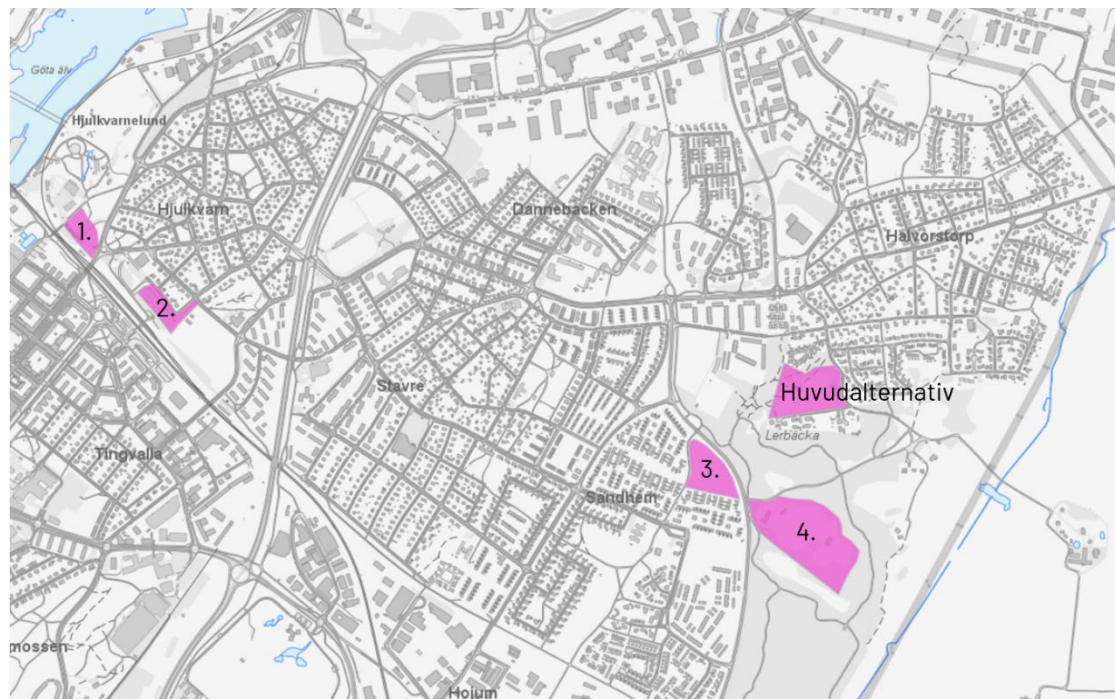
På kartan till höger redovisas lokaliseringen av de fem områden (huvudalternativ samt alternativ 1-4) som identifierats som potentiella för utbyggnad av småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus i nordöstra Trollhättan.

Varje område redovisas var för sig med tillhörande karta och utvärderingstabell. Varje karta visar det studerade alternativ i blått, friluftsplani i grön avgränsning och naturreservat skrafferat i svart. Övriga närliggande lokaliseringsalternativ visas i cerise.

**Huvudalternativ:** Halvorstorp 1:7 med flera

#### Alternativ:

1. Folkets park parkering
2. Kyrkogårdsvägen
3. Del av Småspoven 51
4. Del av Gärdhems-Lunden 1:17

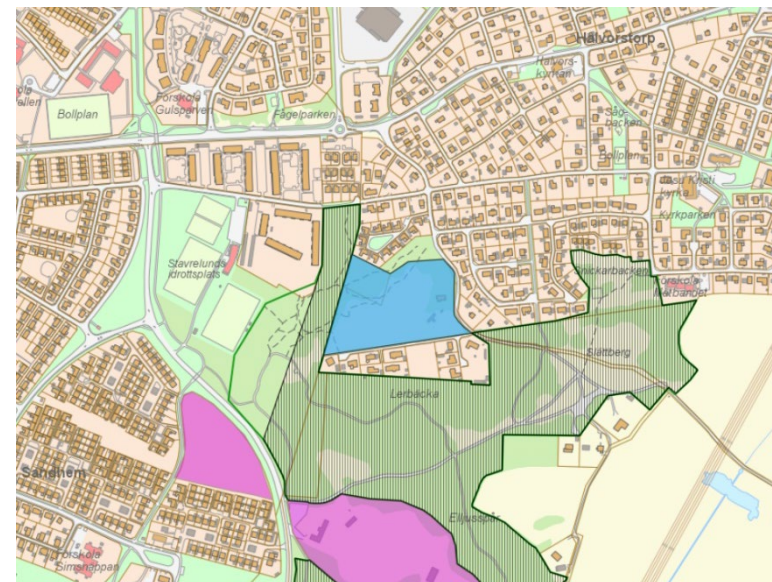




### 3.3.1 Huvudalternativ: Halvorstorp 1:7 med flera

**Beskrivning:** Huvudalternativet är cirka 3 hektar stort och ligger beläget i sydvästra delen av Halvorstorp på de privatägda fastigheterna Halvorstorp 1:7 med flera. Området består delvis av jordbruksmark. Markägarna har framfört intresse av att exploatera fastigheterna. Enligt översiktsplanen ingår området i förtätning/utveckling av befintlig bebyggelse och detaljplan saknas. Möjlighet finns att ansluta till befintliga lokalgator, busshållplats finns ca 400 m från planområdet. Ligger utanför verksamhetsområde för VA men i anslutning till befintliga ledningar. Området angränsar till ett naturreservat och exploatering kan innebära konsekvenser för denna omgivande miljö. Det har framförts problem med dagvattenhanteringen från bostadskvarteret i söder, som släpper sitt dagvatten i naturreservatet men inte får underhålla.

**Bedömning:** Angiven bostadsbyggnation ryms inom området och det finns intresse från markägarna vilket förbättrar förutsättningarna för genomförbarheten jämfört med alternativa lokaliseringar. Möjligt att ansluta till befintlig infrastruktur och hantera dagvattensituationen samt närheten till naturreservatet.



Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet
Värdering:	3	2	3	3	2	2
Beskrivning:	3 hektar Privatägd (det finns intresse från fastighetsägarna att exploatera)	Förtätning/utveckling enligt ÖP DP saknas men planprocess påbörjad	Möjlig anslutning till befintliga lokalgator Nära busshållplats och VA-nät	Ingen indikation	Angränsar till naturreservat. Delvis jordbruksmark	Tidigare känt dagvattenproblem

### 3.3.2 Alternativ 1: Folkets park parkering

**Beskrivning:** Parkeringsytan som används till Folkets park omfattar cirka 1 hektar. Berörda fastigheter är kommunägda och består av Stallbacka 4:1 och Hjul kvarn 3:1. Enligt översiktsplanen är området avsett för ny tätortsutbyggnad och befintlig detaljplan anger allmän plats respektive allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd 10,8 meter. Planprogram är under framtagande och enligt samrådsförslag föreslås komplettering med verksamheter så som kontor, service, mobilitet, handel, restaurang etc samt parkeringshus. Marken används idag som Folkets park (lövskog) och tillhörande parkering. Enligt naturvårdsplanen har lövskogen klass 2. Hur stor del av marken som kan exploateras har inte studerats men troligtvis är det begränsat. Området kan anslutas via Kungsports rondellen och har goda möjligheter att ansluta till gång- och cykelvägnätet och kollektivtrafikknutpunkt. Ligger inom verksamhetsområde för VA. Järnvägen utgör idag en kraftig barriär söderut och hämmar delvis kopplingen till omkringliggande stadsdelar, men det finns kopplingar under järnvägen både i sydväst och sydost. Området ligger inom kort avstånd till Trollhättans station med tåg- och bussförbindelser. Bullerstörningar finns från järnvägen, ingen bullervall finns mot norr.

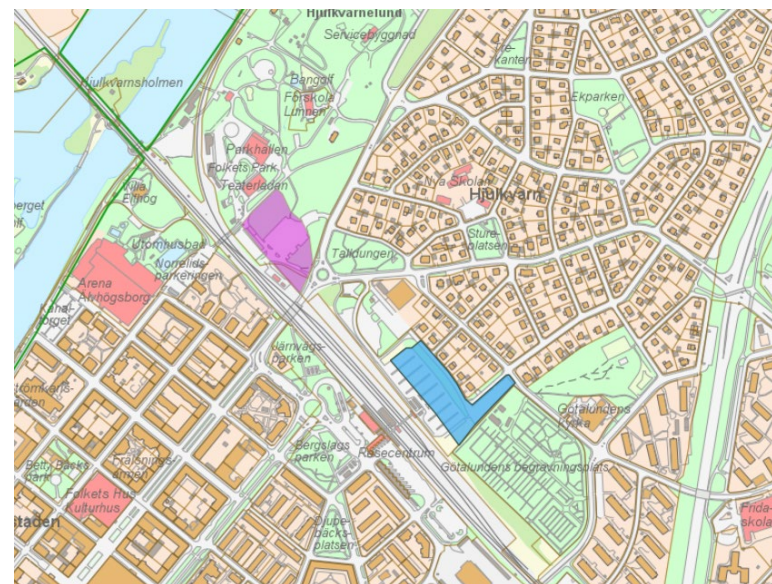


**Bedömning:** Områdets centrala och kollektivtrafiknära läge är positivt men det är svårt att rymma angiven småskalig bostadsbyggnation. Eventuellt kan det vara möjligt för annan typ av förtätning än bostäder i enlighet med planprogrammet, då ytan bedöms mer lämplig för annan markanvändning.

Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet
Värdering:	2	2	3	2	2	2
Beskrivning:	1 hektar, kommunägd	Förtätning/utveckling enligt ÖP. DP för bostäder saknas, föreslås inte i PP	Möjlig infart via Kungsportsvägen GC-koppling och kollektivtrafiknära. VA-verk.omr.	Bullerstörningar från järnvägen	Lövskog klass 2 enligt Naturvårdsplan	Användningen som park och parkering kan begränsa ytan för byggnation

### 3.3.3 Alternativ 2: Kyrkogårdsvägen

**Beskrivning:** Nordost om Trollhättans station ligger detta alternativ. Området är cirka 1 hektar stort och tillhör den kommunägda fastigheten Hjulquarn 3:1. Området är avsett som förtätning/utveckling av befintlig bebyggelse. Detaljplan anger område för byggnader som har samband med järnvägstrafiken samt gata eller torg. Planprogram är under framtagande och enligt samrådsförslag föreslås komplettering med verksamheter så som kontor, service, mobilitet, handel, restaurang etc samt, för parkeringsytan vid Götalundens begravningsplats, komplettering med bostäder, service och verksamheter som inte är störande för omgivningen. Området används som pendelparkering för Trollhättans station vilket är en funktion som finns behov av. Området kan anslutas via Kyrkogatan och har goda möjligheter att ansluta till gång- och cykelvägnätet och kollektivtrafikknutpunkt. Ligger inom verksamhetsområde för VA. Järnvägen utgör idag en kraftig barriär söderut och hämmar delvis kopplingen till omkringliggande stadsdelar. Området ligger inom kort avstånd till Trollhättans station med tåg- och bussförbindelser. Bullerstörningar finns från järnvägen, ingen bullervall finns.



**Bedömning:** Områdets centrala och kollektivtrafiknära läge är positivt men det är svårt att rymma angiven småskalig bostadsbyggnation. Eventuellt kan det vara möjligt för annan typ av förtätning än bostäder i enlighet med planprogrammet, då ytan bedöms mer lämplig för annan markanvändning. Det är osäkert om parkeringsytan vid Götalundens begravningsplats är möjligt att bebygga, eftersom det förutsätter att parkeringsplatserna ersätts på annan plats i närheten. Ytan är begränsad (totalt ca 3000 m<sup>2</sup>) och kan inte rymma angiven småskalig bostadsbyggnation.

Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet
Värdering:	2	2	3	2	3	2
Beskrivning:	1 hektar, kommunägd	Förtätning/utveckling enligt ÖP. DP för bostäder saknas	Möjlig infart via Kungssportsvägen GC-koppling och kollektivtrafiknära VA-verk.omr.	Bullerstörningar från järnvägen	Berörs ej	Användningen som pendelparkering kan begränsa ytan för byggnation

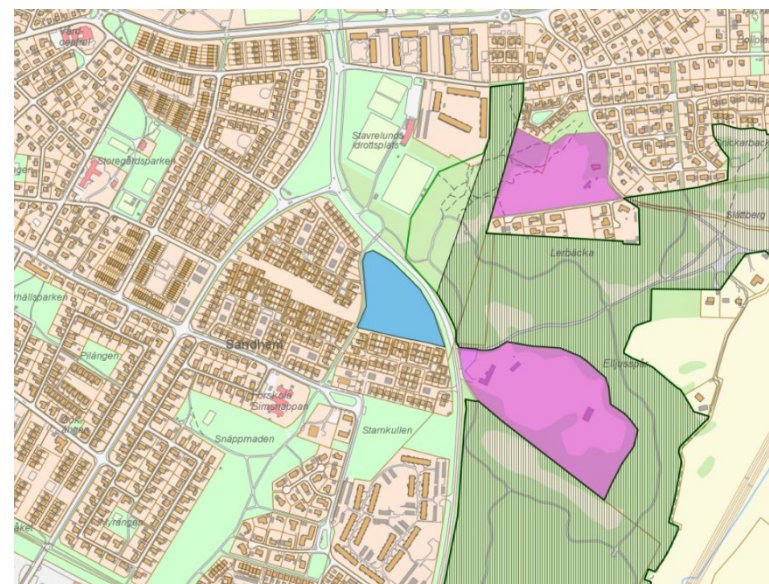
### 3.3.4 Alternativ 3: Del av Småspoven 51

**Beskrivning:** Området är cirka 2 hektar stort och ingår i kvarteret Småspoven som är beläget i Sandhem. Marken ägs av fastigheterna i kvarteret genom en samfällighet och är troligen belastad av flera gemensamhetsanläggningar. Troligtvis berörs cirka 200 fastigheter av samfälligheten och belastande gemensamhetsanläggningar.

I översiktsplanen är området utpekat för förtätning/utveckling av befintlig bebyggelse och gällande detaljplan anger kvartersmark för bostäder utan byggrätt (prickad mark). Området kan anslutas från Ljungvägen och har goda möjligheter att ansluta till gång- och cykelvägnätet, busshållplats finns ca 300 m från planområdet. Ligger inom verksamhetsområde för VA. En exploatering förutsätter ett intresse från de delägande fastigheterna.

**Bedömning:** Området kan på många sätt jämföras med huvudalternativet men en exploatering förutsätter ett intresse från de delägande fastigheterna, vilket varken har uttryckts tidigare eller uttrycks nu i dagsläget. Antalet fastigheter som berörs genom delägarskap i samfälligheten och gemensamhetsanläggningar är mycket stort. Om ett intresse föreligger krävs en majoritet (2/3) för beslut om avyttring av mark som ägs av samfälligheten Småspoven 51. Om marken som ingår i gemensamhetsanläggningarna ska minskas med motsvarande område så är samtliga delägare sakägare i lantmäteriförrättningen.

Förutsättningarna för att en exploatering ska kunna genomföras bedöms vara mycket komplexa. På grund av detta samt ej visat intresse för exploatering bedöms sårbarheten vara betydande.

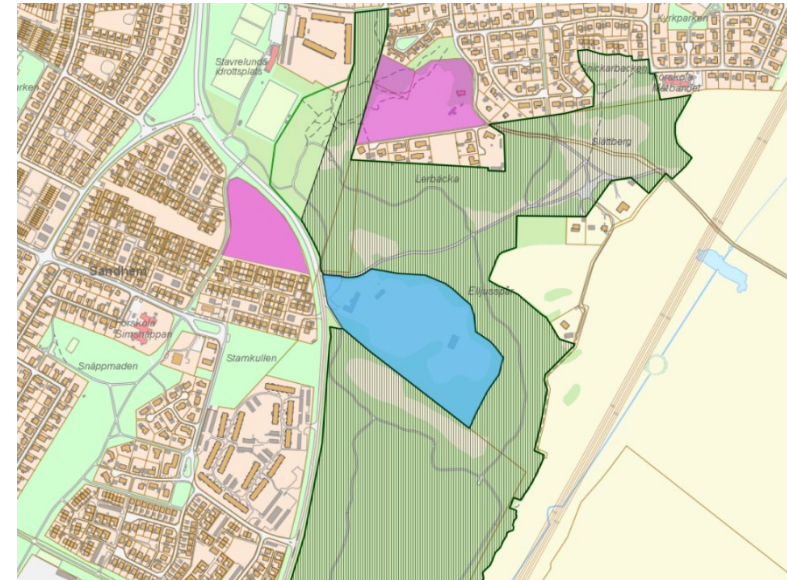


Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet
Värdering:	2	2	3	3	3	1
Beskrivning:	2 hektar Privatägd (samfällighet)	Förtätning/ utveckling enligt ÖP. Prickmark i DP	Möjlig infart via Ljungvägen. Närhet till GC-vägnät och busshållplats VA-verk.omr.	Ingen indikation	Berörs ej	Exploatering förutsätter intresse från ett stort antal delägande fastigheter

### 3.3.5 Alternativ 4: Del av Gärdhems-Lunden 1:17

**Beskrivning:** Öster om Ljungvägen utanför Sandhem/Halvorstorp ligger detta alternativ. Området är cirka 6 hektar stort och tillhör den privatägda fasigheten Gärdhems-Lunden 1:17. Området är avsett som bevarande och tätortsnära friluftsområde enligt översiktsplanen och detaljplan saknas. Området är omgivet av ett naturreservat som även är utpekad i friluftsplanen för närrekreation och löpning. En exploatering kan innebära negativa konsekvenser för den omgivande miljön. Ett motionsspår passerar området invid Ljungvägen. En väganslutning från Ljungvägen är möjlig, kopplingar till gång- och cykelvägnätet saknas. Närmsta busshållplats ligger på ett avstånd av ca 500 m och innebär att Ljungvägen ska passeras. Ligger utanför verksamhetsområde för VA men i anslutning till befintliga ledningar. Skanska har tidigare haft verksamhet på platsen och markföroreningar finns konstaterade. Tidigare bedömning av saneringskostnader har uppskattats till över 10 mkr, vilket byggnation av småhus och mindre flerbostadshus har svårt att bära upp ekonomiskt.

**Bedömning:** Området kan på många sätt jämföras med huvudalternativet men har sämre förutsättningar för infrastruktur då GC-koppling och hållplats saknas. Huvudsakligen är det svårt att se att småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus ger ekonomisk bäring för marksaneringskostnaderna. Det bedöms vara mer lämpligt att utreda en större bostadsbyggnation än angiven. Vidare är det mycket tveksamt att ta in anspråk område som är utpekad som friluftsområde i ÖP.



Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet
Värdering:	3	1	2	1	2	2
Beskrivning:	6 hektar, privatägd	Bevarande/ tätortsnära friluftsområde	Möjlig infart via Ljungvägen	Föroreningar i marken efter	Omges av naturreservat	Svårt att se att småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus ger ekonomisk bäring för marksaneringskostnaderna.

		enligt ÖP. DP saknas	GC-koppling och hållplats saknas Närhet till VA-nät	Skanskas verksamhet	och friluftsplänen	lanspråktagande av område som är utpekade i ÖP som friluftsområde är mycket tveksamt.
--	--	----------------------	--	---------------------	--------------------	---

### 3.4 Sammanfattning och slutsats lokaliseringalternativ

Samtliga alternativ har utmaningar kopplade till sårbarhet och potentiella målkonflikter. Det skiljer enbart 4 poäng mellan alternativen med minsta poäng och högsta poäng. Dock bedöms de alternativ som fått lägre poäng som mer ogenomförbara än huvudalternativet i dagsläget. Detta eftersom platserna bedöms mer lämplig för annan markanvändning, det förutsätter intresse från

deläggande fastigheter eller är förenat med stora marksaneringskostnader och är utpekade i ÖP som tätortsnära friluftsområde. Behovet av bostäder i tätorten är dock så stort att flera av de utpekade områdena kan vara lämpliga att planlägga på sikt. Dock bedöms huvudalternativet som mest lämpligt att börja med för utveckling av småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus.

Kriterier:	Mark		Infrastruktur	Störningar	Skydd	Sårbarhet	Poäng
Huvudalternativ	3	2	3	3	2	2	15
Alternativ 1	2	2	3	2	2	2	13
Alternativ 2	2	2	3	2	3	2	14
Alternativ 3	2	2	3	3	3	1	14
Alternativ 4	3	1	2	1	2	2	11

## 4. Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ingen jordbruksmark eller annan mark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Det innebär också att Trollhättan inte kan uppnå en utveckling av småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus inom närtid, för att på så sätt bidra till att nå målen i översiktsplanen om 70 000 invånare år 2030.

## 5. Slutsats

För att tillgodose det väsentliga samhällsintresset om tillkommande bostäder i form av ny småhusbebyggelse och mindre flerbostadshus bedömer Trollhättans Stad att aktuell jordbruksmark kan tas i anspråk. Halvorstorp 1:7 med flera bedöms vara det alternativ som är

mest tillfredsställande för ändamålet jämfört med de presenterade alternativen i nordöstra stadsdelarna. Behovet bedöms inte kunna tillgodoses från allmän synpunkts tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bedömningen grundar sig på ovanstående intresseavvägning och alternativredovisning.

Utifrån detta föreslås en ändring markanvändningen för Halvorstorp 1:7 med flera, som bedöms som svårbrukad jordbruksmark, genom ny detaljplan. Detta innebär att nordöstra stadsdelarna kan utvecklas i enlighet med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram utan att sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk.

**Trollhättan 6 oktober 2022, rev augusti 2023**

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
**Plankontoret**