



**Falkenbergs
kommun**

Lokaliseringsstudie jordbruksmark

Detaljplan för del av Tröinge 3:107 m fl.

Falkenbergs kommun



2022-03-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
SYFTE	3
NATIONELLA RIKTLINJER	3
Plan- och bygglagen (PBL)	3
Miljöbalken (MB)	3
Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	3
KOMMUNALA RIKTLINJER OCH BESLUT	4
Översiktsplan 2.0	4
Bostadsförsörjningsprogrammet	8
Beslut om ny skola	8
IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK	9
Brukningsvärd jordbruksmark	9
Väsentligt samhällsintresse	9
Ta annan mark i anspråk	11
SLUTSATS	15

BAKGRUND

Kommunstyrelsen gav 2020-09-15 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan där man prövar möjligheten för skola, bostäder samt verksamhet inom föreslaget planområde. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny skola och förskola. Planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan samt fördjupade översiktsplan för Falkenbergs stad.

SYFTE

Då stora delar av utbyggnadsområdena föreslås på brukningsvärd jordbruksmark är syftet med detta PM att samlat redovisa att planområdet behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att dessa behov inte kan tillgodoses på ett ur allmän synpunkt tillfredsställande sätt på annan plats. Samt redogöra för bakomliggande behov och ställningstaganden för aktuell planläggning.

NATIONELLA RIKTLINJER

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändningen inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för exploatering ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen.

PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Med utgångspunkt i plan- och bygglagens andra kapitel ska kommunen göra en lokaliseringssprövning vid framtagandet av detaljplaner. Lokalisering av bebyggelse och verksamheter ska vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Frågor om kommunal ekonomi, hälsa, miljö, säkerhet och risker är centrala vid prövningen.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt 3 kap miljöbalken ska mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

LAG OM KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR

Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen. Där anges vilka krav som ställs på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen.

Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen i PBL 2 kap 3 §, vilka planläggningen enligt PBL ska främja.

KOMMUNALA RIKTLINJER OCH BESLUT

Kommunens övergripande vision är: "Vi växer för en hållbar framtid". Visionen beskrivs med att Falkenbergs kommun ska vara hjärtat i Halland, att här ska människor, föreningar och företag växa i samverkan med varandra. Vi ska ha en välfärd med god kvalitet som inte lämnar någon efter och inte håller någon tillbaka. Det ska vara attraktivt att bo i hela Falkenbergs kommun och kommuninvånarna ska kunna vara trygga i vardagen och stolta över sin livsplats.

Kommunens befolkning ska växa stabilt och kommunen ska bli ett föredöme bland svenska kommuner när det gäller social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Vi ska prioritera arbetet med Agenda 2030 och hushålla med både platsens och kommunens resurser så att även framtidens kommuninvånare kan leva ett gott liv i hjärtat av Halland.

Sedan 2019 har Falkenbergs kommun en politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Välfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

ÖVERSIKTSPLAN 2.0

Planeringen i Falkenberg baseras på översiktsplanens (ÖP 2.0) ÖP 2.0, utvecklingsinriktning i form av en strukturbild och fem strategier varav flera kan kopplas till detaljplaneförslaget.

I översiktsplanens strukturbild finns ett antal prioriterade stråk identifierade där snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Grundläggande för strukturbildens stråk är transporten av framför allt människor, men även gods, mellan olika målpunkter. Genom att styra bebyggelseutvecklingen till de stråk som har bäst förutsättningar för ökat kollektivresande, kan ett stomnät med snabba och effektiva vägar, busslinjer och bredband skapas. Detta ökar tillgängligheten och möjligheterna i till ökat boende i hela kommunen. Med genomtänkta länkar till samtliga stråk, i form av parkeringar, cykelvägar och kompletterande kollektivtrafik, förstärks tillgången till kommunikationer och service inte bara i själva stråken utan också i dess omland.

Strukturbilden säger också att Falkenbergs stad är en av de strategiska knutpunkterna. Utvecklingen av Falkenbergs stad är utgångspunkten för utvecklingen i kommunen. Över hälften av kommuninvånarna bor i staden och tillväxt i staden stärker hela kommunen.

Struktur bilden kompletteras med fem strategier. Nedan beskrivs strategierna utifrån det stöd som de ger till aktuellt planuppdrag och ianspråktagandet av jordbruksmark.

Strategi 1 - Planera för en hållbar samhällsutveckling

Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Kommunen ska vara attraktiv både idag och i framtiden, och måste därför utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljö och med de människor lever och verkar i kommunen. Allt byggande ska anpassas så att miljöpåverkan och riskfaktorer minimeras.

- Förstärk den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter
- Förstärk de fysiska sambanden i staden och kommunen. Det kan åstadkommas genom att bygga ihop olika stadsdelar och överbygga barriärer i form av större vägar m.m. Även underlätta kontakter mellan tätorter.
- Planlägg för sammanhållen bebyggelse enbart i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service.
- Skapa renodlade men ändå yteffektiva verksamhetsområden för störande eller ytkrävande verksamheter med goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter och som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. Minimera andelen hårdgjord yta.
- För en levande bebyggelsemiljö kan mindre störande verksamheter, ex tjänsteföretag, med fördel planeras in i blandad bebyggelse. Dessa kan också placeras vid trafikleder som buffert för bakomliggande bostäder.
- Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämplig alternativ till lokalisering saknas.
- På jordbruksmark i kommunen i bördighetsklass 6 och över prövas annan användning restriktivt.
- Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nyttja marken för annan användning.
- Punkterna ovan angående jordbruksmark är överordnat det som står i respektive fördjupad översiktsplan.

Strategi 2 – Satsa på hållbara person- och godstransporter

Transporter med bil och lastbil ökar både genom kommunen och till och från olika destinationer i kommunen. En ökad trafik skapar trängsel, försämrad luftkvalitet och ger en negativ miljöpåverkan på framför allt klimatet. Det är därför viktigt att planera så att trafikmängderna minimeras och så långt som möjligt kan ske på ett hållbart sätt, t.ex. från väg till järnväg och från egen bil till kollektivtrafik eller cykel.

- Prioritera tillgänglighet till kollektivtrafik och samla ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken.

Strategi 3 – Förstärk Falkenbergs stad

Falkenbergs stad är en viktig motor i kommunen och har goda förutsättningar att utvecklas och ta emot fler människor och företag. Staden har under de senaste hundra åren brett ut sig kraftigt på omgivande jordbruks- och naturmarker med nya bostads- och industriområden, service- och vägområden. Ju mer utbredd staden blir desto mer gator och annan infrastruktur behöver byggas och desto längre blir det att ta sig till fots eller med cykel. En gles stad är också svår att försörja med kollektivtrafik. Staden behöver därför växa genom att befintlig bebyggelse kompletteras och förtätas, samtidigt som viktiga värden i staden värnas.

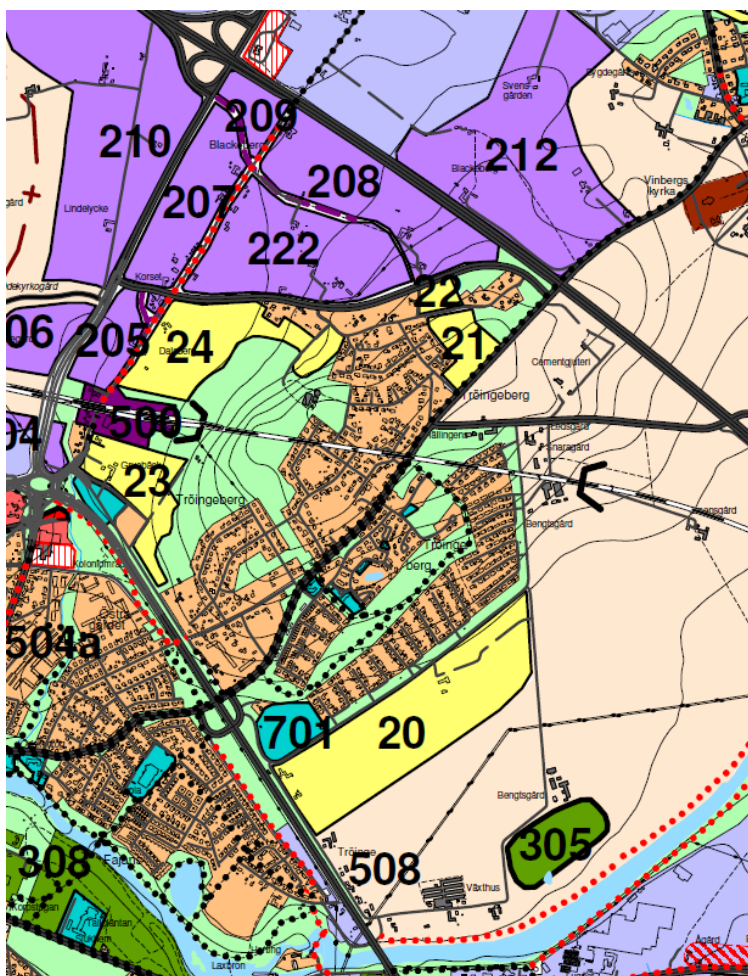
- Fortäta bebyggelsen för att nå ökad närhet mellan bostäder, service och arbetsplatser, för att underlätta kollektivåkande och cykling och för att nyttja tekniska försörjningssystem effektivare. Detta utan att småstadens kvaliteter går förlorade.
- Komplettera och blanda bebyggelse för att öka mångfalden och skapa en levande bebyggelsemiljö. Sträva efter blandning av bostäder med olika byggnadsålder, upplåtelseformer och prisklasser.
- Samlokalisera bostäder och arbetsplatser som inte stör varandra.
- Bevara och utveckla stadens grönområden, friytor och kontakten med vattnet. Skapa goda livsmiljöer genom utveckling av närrekreation och mötesplatser av god kvalitet och tillgänglighet.

Avvägningar i översiktsplanen

I Översiktsplanen går tidigare fördjupade översiktsplaner igenom och för den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad från 2007 skriver man under *Konfliktområden och avvägningar*:

B. Verksamheter – Värdefull jordbruksmark: *”Föreslagna utredningsdel av framtida verksamhetsområde 211 utgår enligt de övergripande riktlinjerna för jordbruksmark (Kommunstyrelsen, KS, 2013-04-09 §86) Det ligger även perifert från prioriterade stråk. Område 212 kvarstår som utredningsområde.”*

C. Blandad bebyggelse – Värdefull jordbruksmark: *”Område 20 (aktuellt planområde) har efter övervägande föreslagits kvarstå som område för bebyggelse sett i ett längre perspektiv (KS 2014-03-04, § 53) Detta för dess värde som centrumnära område, som redan idag omges av staden på tre håll.”*



Utsnitt ur mark- och vattenanvändningskartan från den fördjupade översiktsplanen för Falkenbergs stad från 2007. Område 20 motsvarar aktuellt detaljplaneområde ungefärligt.

Grönstruktur i Falkenberg stad

Falkenberg stad har ett unikt läge mellan havet och naturen, med tillgång till flera olika natur- och upplevelsetyper.

Staden är i sin helhet någorlunda välförsörjd med grönområden av olika slag. Däremot är fördelningen mellan stadens olika delar betydligt ojämna. Speciellt är norra sidan av Ätran underförsörjd, framför allt centrum och Västra gårdet. I dessa områden bör man satsa på kvaliteten på befintliga platser och att utveckla grönstråk till och från större grönområden. Där det är svårt att skapa nya större grönytor, till exempel inne i centrala Falkenberg, är det viktigt att arbeta med grönt i andra former som t ex träd på gator och torg, gröna innergårdar, gröna promenad- och cykelstråk med mera.

Tätortsnära natur

I utkanten av staden konkurrerar naturen med olika exploateringsanspråk. Det är dock viktigt att stärka den tätortsnära naturen gentemot andra samhällsintressen då den är betydande för folkhälsan, biologisk mångfald och genom att göra tätortsmiljön sundare. I Falkenberg har vi identifierat fem tätortsnära naturområden, vilka ligger i en halvcirkel runt staden. Det finns också värdefulla områden i gröna kilar som kopplar innerstaden ut mot omgivande natur och tvärtom.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAMMET

Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021 bör 250 nya bostäder byggas per år. Bland strategierna i bostadsförsörjningsprogrammet kan följande kopplas till aktuell detaljplan:

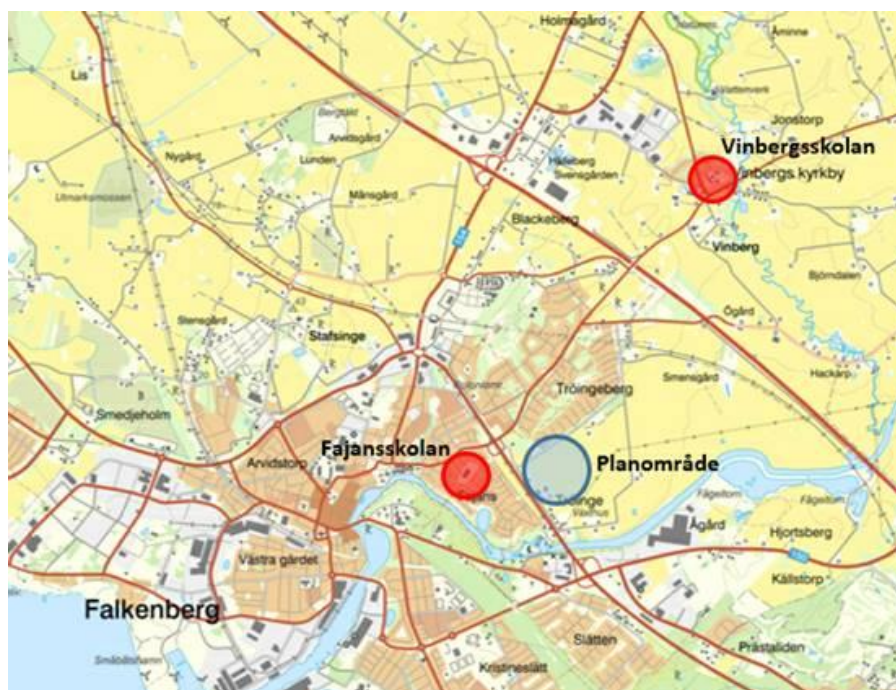
- Förtätning och bebygga centrala staden inifrån och ut
- Skapa nya attraktiva bostadsområden med variation

BESLUT OM NY SKOLA

Falkenberg växer och har gjort så under en lång tid och prognoserna pekar på en fortsatt stor tillväxt. Inom de närmsta 10 åren är kommunens bedömning att man behöver bygga tre skolor för att dels hantera befolkningsökningen, men också för att ersätta uttjänta skolor. De tre nya skolorna behöver ligga i tätortens södra del, i Stafsingeområdet (norr) och i anslutning till Tröingeberg (öster), eftersom det är i dessa områden befolkningen ökar mest.

Aktuellt planuppdrag handlar om en skolplacering i anslutning till Tröingeberg. Placeringen och storleken på Tröingeskolan är en produkt av ekonomi, befolkningstillväxt, miljöpåverkan samt pedagogisk hållbarhet. Ekonomi då skolan med placering vid Tröingeberg kan ersätta två uttjänta skolor, Fajansskolan (500 m väster om planområdet) och Vinbergsskolan (cirka 3 km öster om planområdet). Befolkningstillväxt då Tröingeberg är ett område som växer kraftigt. De allra flesta eleverna bor inom en radie på två kilometer från Tröingeberg, vilket innebär en positiv miljöpåverkan då det blir en större andel elever som får gång- och cykelavstånd till skolan. Merparten av eleverna på Vinbergsskolan kommer ifrån Tröingeberg och en ny skola skulle därför minska transportbehovet i jämförelse med om man försökt behålla Vinbergsskolan. Pedagogisk hållbarhet då det krävs minst fyra paralleller i högstadiet för att skapa underlag för alla de resurser i form av ämneslärare, elevhälsopersonal mm som behövs.

I december 2016 beslutade kommunfullmäktige också att avveckla Vinbergsskolan när ny skola finns etablerad på Tröingeberg. Under 2016-2017 tog kommunen fram en lokaliseringsutredning med syfte att försöka fastställa den mest lämpliga placeringen av en ny skola på Tröingeberg. Sammanfattning av lokaliseringsutredningen finns under rubriken *Ta annan mark i anspråk*.



IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

”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 planering av mark och vatten har kommunen flera olika förutsättningar att förhålla sig till. Plan och bygglagen utgör grunden och enligt 2 kap 2 § ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap 1-8 § miljöbalken tillämpas. Som angivet ovan får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt allmänt intresse, 3 kap 4 § miljöbalken.

För att uppfylla miljöbalkens bestämmelser behöver följande frågor ställas upp och besvaras;

- Är den aktuella marken *brukningsvärd jordbruksmark*?
- Behövs den aktuella marken för att tillgodose ett *väsentligt samhällsintresse*?
- Kan behovet tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att *ta annan mark i anspråk*.

BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett om och hur den brukas, är brukningsvärd i lagens mening.

Detaljplanområdet består i dagsläget till stor del av åkermark som kommer att försvinna om området exploateras.

VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk.

I regeringens proposition med förslag till lag om hushållning med naturresurser mm anges exempel på väsentliga samhällsintressen.

- Bostadsförsörjningsbehovet
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

I detaljplaneförslaget möjliggör skola, förskola, bostäder, verksamheter, vård, tekniska anläggningar för bl.a fjärrvärme samt allmän platsmark park med lekplats. Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny skola och förskola och bedömningen är att dessa användningar utgör ett väsentligt samhällsintresse då det är kommunerna som har helhetsansvaret för skolan. Som redovisats ovan

behöver en skola placeras i denna del av Falkenberg och en lokaliseringsutredning för skolan har lett till den aktuella platsen.

Förslaget möjliggör även för bostäder. Enskilda bostäder är inte att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse men bostäder i ett större sammanhang är. Planförslaget är utformat med en hög exploateringsgrad med ett stort antal bostäder för att nyttja den brukningsvärda jordbruksmarken så effektivt som möjligt. Bedömningen är att planförslagens bostäder utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Verksamhetsmarken inom planförslaget möjliggör för nya företagsetableringar och arbetsplatser till kommunen. För att kunna nyttja marken så effektivt som möjligt placeras verksamheterna på de bullerutsatta delarna där bostäder och skola inte är en möjlig användning. Inom verksamhetsområdet möjliggörs det även för vårdcentral, en funktion som saknas i de östra delarna av staden. Del av verksamhetsmarken är även tänkt att användas för en produktionsanläggning för fjärrvärme för att möjliggöra användningen av fjärrvärme inom planområdet. Verksamhetsmarken hamnar i anslutning till såväl bostäder som befintlig väginfrastruktur. Sammantaget bedöms de föreslagna användningarna utgöra ett väsentligt samhällsintresse och en bättre hushållning av marken. Bostads- och verksamhetsområdena bidrar till att knyta ihop den föreslagna skolan och förskolan med den övriga staden och dess utbyggda infrastruktur. På så sätt undviker man en fragmentering av jordbrukslandskapet vilket är positivt. Den föreslagna parken med lekplats kommer fylla en viktig funktion för rekreation i området och dess föreslagna bostäder. Parkens placering ger även goda förutsättningar att kunna nyttjas av skola och förskola. Även denna användning bedöms fylla ett väsentligt samhällsintresse.

TA ANNAN MARK I ANSPRÅK

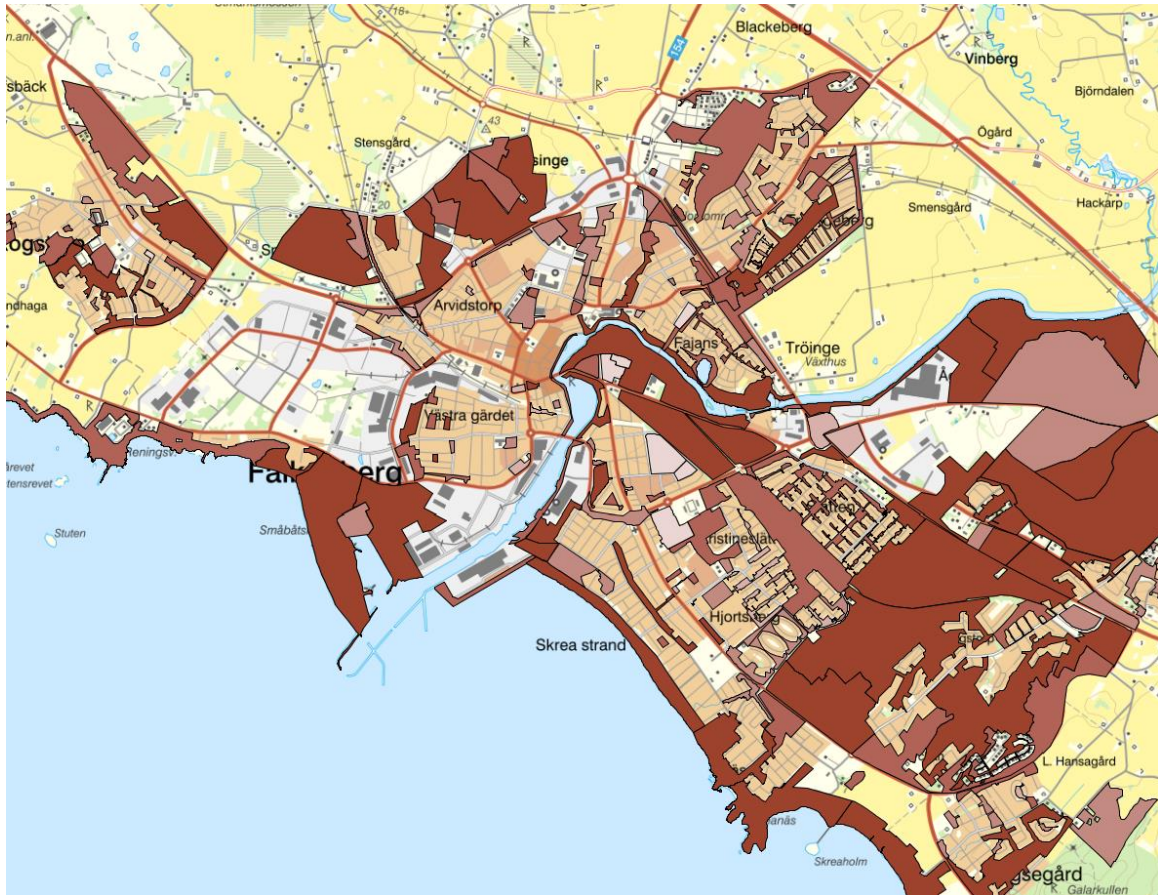
”Detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Falkenbergs stad har växt, och kommer behöva växa, genom att jordbruksmark tas i anspråk. Staden trycker sig mot havet i väster och är omringat av jordbrukslandskap i norr, öst och väst. En uttalad ambition är att förtäta och omvandla redan ianspråktagen mark men för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar med mera behöver även icke exploaterad mark tas i anspråk.



Grönt: jordbruksmark, blått område: ungefärlig avgränsning för planområdet.

Det som återstår är i princip parker, bevarade grönområden och våtmarker som utgör andra viktiga funktioner i staden och som en del i en hållbar samhällsutveckling. 2018 togs det fram en rapport, *Inventering och värdering av grönstruktur i Falkenbergs stad*. Rapporten är en värdering av alla grönområden utefter en sammanvägning av tidigare inventeringar av områdenas biologiska värden, sociala värden samt ekosystemtjänster. Sammanvägningen av de tre inventeringarna mynnade sedan ut i en gradering av stadens grönstruktur i en femgradig skala. Rapporten och dess gradering fungerar som underlag för kommunens fortsatta översikts- och detaljplanering. Stadens grönområden och dess funktion för bland annat rekreation utgör också ett väsentligt samhällsintresse som behöver värderas och beaktas.

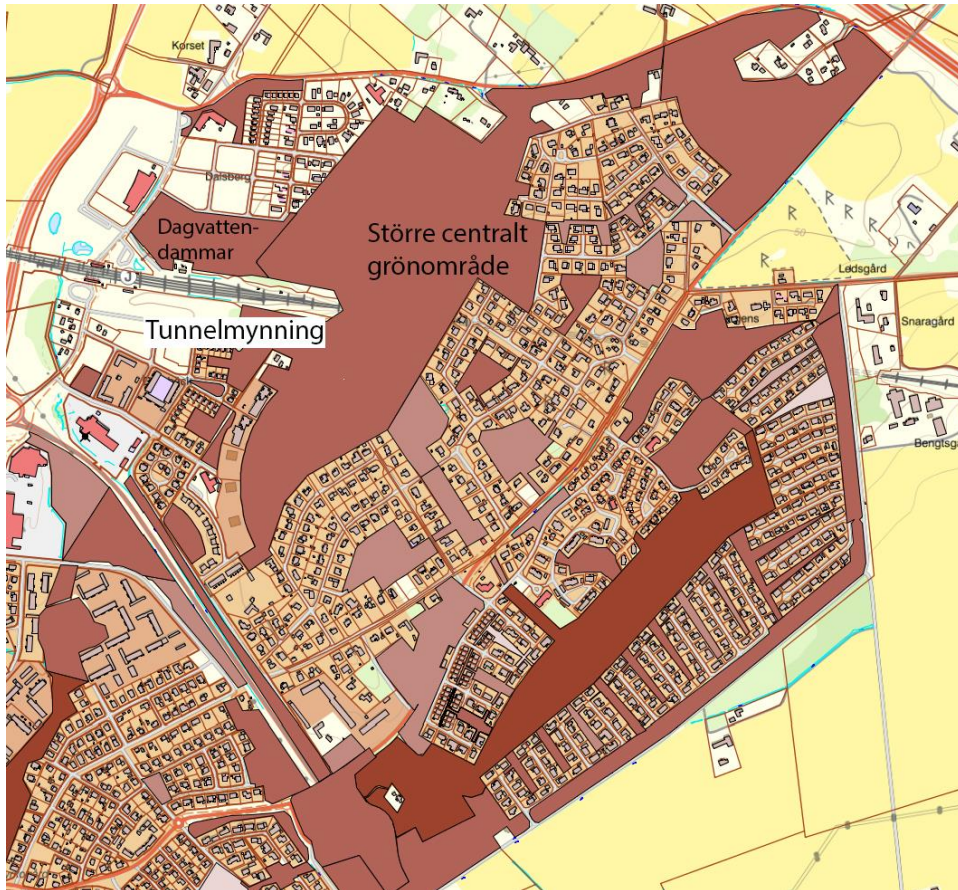


Sammanvägd värdering av stadens gröstruktur från skala 1 till 5. Ju mörkare desto högre värde.

En analys av förutsättningarna att ta annan mark i anspråk ska innehålla rimliga alternativ med hänsyn till detaljplanens syfte. Alternativen ska vara fullt godtagbara ur samhällssynpunkt samt tekniskt, funktionellt och ekonomiskt rimliga.

Detaljplanens huvudsyfte är skola och förskola och de behöver lokaliseras i anslutning till Tröingeberg enligt de behov som har redovisats tidigare. Skolans placering har genomgått en lokaliseringsutredning och grundläggande krav på placeringen har varit att en skola ska gå att etablera inom en rimlig tidsperiod och att man kan hitta en tillräckligt stor yta (40 000 m²). Detta har gjort att det inte har varit ett alternativ att diskutera inlösen av bostadshus för att hitta en så central placering på Tröingeberg som möjligt. Detta är en mycket långdragen och dyr process. I stället har mark som idag, i stort sett, inte är bebyggd diskuterats.

Det centrala stora grönområdet på Tröingeberg, som delvis ligger i anslutning till järnvägen, pekades inte ut som ett potentiellt område. Detta eftersom det är det enda större sammanhängande grönområdet som finns på Tröingeberg och det är sedan tidigare utpekad som natur i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Centralortsområdet. Området ligger också i nära anslutning till den ena tunnelmynningen på Väst kustbanan och den bullerproblematik som det medför. Det konstateras också i Falkenbergs gröstrukturstrategier (2015) att norr om Ätran finns en viss brist på grönområden varför det inte är lämpligt att ta dessa i anspråk. Vidare lyder mål i samma dokument att ”Grönområden med höga biologiska och sociala värden bör bevaras samt i hög utsträckning skyddas vid exploatering och andra markintressen.” Området har utpekad höga sociala värden. Vilket även framgår i den sammanvägda bedömningen i ovan nämnda rapport *Inventering och värdering av gröstruktur i Falkenbergs stad* där området gavs en hög värdering och därför inte var ett alternativ för en lokaliseringsprövning.



De kriterier som de föreslagna lokaliseringarna prövades för var;

Tomtförhållanden

- Tomtstorlek samt möjlighet att utöka skoltomten
- Fördjupad översiktsplan (FÖP) eller detaljplan (ingår/ingår ej i FÖP eller detaljplan)
- Antalet fastigheter och om kommunen är markägare. Hur många fastigheter behöver köpas in.

Infrastruktur, trafikmängder och trafiksäkerhet

- Infrastruktur. Vägnetet inom utredningsområdet bestod av allmänna och enskilda vägar.
- Trafikmängder
- Trafiksäkerhet – oskyddade trafikanter

Miljö

- Riksentressen och andra intressen enligt lag. Bl.a riksentressen i 3 och 4 kapitlet miljöbalken, kapitel 7 i miljöbalken om skydd av natur, t ex strandskydd och biotopskydd.
- Kulturmiljövärde: eventuella fornminnen beskrivs.
- Naturvärde och eventuellt bevarandevärde
- Sociotopvärde
- Buller
- Översvämningsrisk
- Övriga miljöaspekter

Verksamhetens perspektiv

- Tomtens placering inom upptagningsområdet samt avlastning av kringliggande skolor
- Förhållande till befintlig och kommande bostadsbebyggelse
- Skolskjuts



De studerade platserna i lokaliseringsutredningen för ny skola inom Tröingeberg. Område 2 motsvarar ungefär den plats som nu föreslås för skolan.

Totalt var det sex stycken lokaliseringar som analyserades och prövades. Alla lokaliseringar bestod helt (2,3,4,5) eller till delar (1,6) av bruksvärd jordbruksmark. Område 1 valdes bort p.g.a. att möjligheten att utöka skoltomten var begränsad, översvämningsrisk och en utsatt bullersituation från Trafikverkets intilliggande väg 767. Tomten var varken tekniskt eller funktionellt rimlig. Område 6 var inte möjligt på grund av ägandeförhållanden, då lokaliseringen krävde inköp av villafastigheter och kommunen lyckades inte få åtkomst till marken för vad som kunde anses ekonomiskt rimligt. Område 5 var alltför kuperad för att kunna bebyggas med en större skola och därmed inte funktionellt eller tekniskt rimlig. Utredningen landade i att planlägga skolan i norra delarna av Tröingeberg, område 4 i kartan som låg strategiskt bra till med möjlighet till bra trafikangöring.

Kommunen ansökte om att få göra ingrepp i fornlämningen Raä Vinberg 157 inom område 4, för att undersöka densamma och utreda huruvida det skulle utgöra några hinder för framtida exploatering av området för skoländamål. Länsstyrelsen beslutade dock om att avslå ansökan om ingreppet i fornlämningen, med motiveringen att ett bevarande av fornlämningsområdet är av ett större allmänt intresse än kommunens planerade skolbyggnation.

Därefter återstod område 2 och 3 som möjliga platser att uppföra en skola. Område 2 ansågs ligga bäst till strategiskt och platsen motsvarar ungefär det område som föreslås för skola i aktuell detaljplan. Den sammanställda bedömningen av alla områden finns redovisad i *Lokaliseringsutredning - Ny skola Tröingebergsområdet*.

Området är även prövat och utpekat i kommunens översiktsplan samt fördjupad översiktsplan.

SLUTSATS

Kommunen har i översiktsplaner och andra strategiska dokument en uttalad ambition och vilja att växa och utvecklas genom att förtäta och omvandla redan ianspråkta delar av staden. Men för att kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, erbjuda kommunal samhällsservice och verksamhetsmark för företagsetableringar som erbjuder arbetsplatser till kommunens invånare måste kommunen och Falkenbergs stad även växa genom exploatering av icke ianspråkta mark.

Effekten av att planområdet bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den brukningsvärda jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner. Enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. Planförslaget möjliggör för skola, förskola, bostäder, tekniska försörjningsystem, vård, verksamheter för nya arbetsplatser i anslutning till befintlig infrastruktur och bostäder samt parkmark för rekreation. Till alla delar ett väsentligt samhällsintresse som främjar samhällsutvecklingen.

Som redovisat är Falkenberg omringat av brukningsvärd jordbruksmark varför kommunen i sina strategiska dokument, översiktsplan och fördjupad översiktsplan har gjort avvägningar var det är mest lämpligt att växa utanför stadens gränser. Planområdet är utpekade i både översiktsplan och fördjupad översiktsplan, varför denna fråga även har hanterats i tidigare planskeden. I översiktsplanen 2014 gjordes en översyn av tidigare utpekade exploatering av jordbruksmark där områden undantogs men avvägningen gjordes att aktuellt område fortsatt skulle vara utpekade som framtida tillväxtområde. Området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket skapar en sammanhängande utbyggnad av staden. Förslaget undviker en fragmentering av jordbruksmarken och har ett effektivt markutnyttjande med hög exploateringsgrad för att hushålla med marken. Den bullerutsatta delen av området, som inte kan användas för bostäder och/eller skola, nyttjas för verksamheter som möjliggör för fler arbetsplatser i kommunen. Även möjlighet till vård. Föreslagna bebyggelse ligger i direkt anslutning till befintliga stråk med korta avstånd till centrum, handel och järnvägsstationen vilket skapar förutsättningar för hållbara transporter med gång och cykel och närliggande kollektivtrafikstråk. Den barriär som väg 767 utgör idag överbyggs genom att skapa nya och förbättrade kopplingar. Förslaget nyttjar och stärker redan utbyggd teknisk infrastruktur i form av VA och fjärrvärme. Det skapar ett effektivare nyttjande av redan utbyggd infrastruktur i jämförelse med en placering långt från staden. Planförslaget klimatsäkrar även befintlig bebyggelse som idag riskerar att översvämmas vid skyfall.

Vid en sammanvägning av olika samhällsviktiga aspekter bedöms intresset att utveckla Falkenbergs tätort på ett ändamålsenligt och lämpligt sätt väga tyngre än intresset att bevara marken för jordbruksändamål. Sammanfattningsvis bedöms samtliga delar av planförslaget utgöra ett väsentligt samhällsintresse och dessa behov kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.