

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se
Samhällsbyggnad, Stadshuset
442 81 Kungälv

Yttrande avseende Granskning av Detaljplan för bostäder och förskola i Kareby, Rishammar 2:2 med flera, Kungälv kommun

Kommunstyrelsen har godkänt ovan nämnda planförslag för granskning enligt 5 kap 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planområdet är beläget i Kareby, Kungälv kommun och är idag oexploaterat och består mestadels av jordbruksmark. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder och förskola i Kareby. En ökad bostadsbebyggelse stärker Kareby som serviceort och förbättrar möjligheterna till utökad service och bättre kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för ett nytt tätortsområde att växa fram i Kareby.

Naturskyddsföreningen har beretts tillfälle inkomma med synpunkter på ovanstående detaljplan och yttrar sig enligt följande:

Vi anser att det är bra att utbyggnad görs i en befintlig tätort där det finns tillgång till kollektivtrafik samt gångbana och cykelbana till Kungälv. Vi anser samtidigt att det är av stor vikt att kollektivtrafiken förbättras med tätare och senare turer för att minskad bilanvändning ska kunna uppnås. Vi förutsätter att föreslagna åtgärder som ska underlätta för gående och cyklister genomförs samtidigt som bostäderna byggs.

1) Synpunkter angående jordbruksmark

Vi är emellertid kritiska till att kommunen återigen föreslår byggnation på produktiv jordbruksmark. Innan produktiv jordbruksmark/värdefull naturmark kan komma ifråga för bostadsbyggnation måste således utredas huruvida *ett motsvarande tillskott av bostäder kan åstadkommas genom att annan mindre värdefull mark tas i anspråk*. Detta har vi framfört i samrådet.

I planen framhålls att kommunens miljömål *Ett rikt odlingslandskap* **ej** kan uppfyllas. Miljömålen i Kungälv uppdaterades 2010. Att säkra livsmedelsförsörjningen är ännu mer angeläget nu än så lång tid tillbaka som nästan 10 år. Förutsättningar för en jordbruksbaserad livsmedelsförsörjning är tillgången på mark. "Utan jord - ingen mat". Kunniga jordbrukare är också en förutsättning för produktion. När marken tas i anspråk för byggnation kan de som äger jordbruksfastigheterna inte fortsätta sin verksamhet och viktig kunskap försvinner. En sådan utveckling kan inte vara önskvärd. Kungälv kommun bygger gärna på plan, lättbyggd jordbruksmark och FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR till vårt yttrande i samrådet är

I översiktsplanen har områdets strategiska betydelse för etablering av bostäder vägt tyngre än det för att hellre behålla marken brukbar.

Naturskyddsföreningens kommentar

Inga alternativa placeringar finns med i underlaget. Varför inte utreda områden till exempel SO om Prästvågen mot Diseröd.

Vi anser att det är anmärkningsvärt att kommunen inte följer de egna miljömålen och inte heller regionala och nationella mål avseende jordbruksmark vid detaljplanearbetet. Detta medför att jordbruksmarken kontinuerligt minskar.

Vi hänvisar till en dom i MÖD ang 3 kap 4 § MB brukningsvärd jordbruksmark:

"Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB). Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § MB). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53").

En kommun antog en detaljplan om fem villatomter på oexploaterad mark. Granne överklagade. I MÖD hävdade kommunen att marken var tidigare skogsmark som nyligen (runt år 2000) röjdes och lades om till betesmark, att den med hänsyn till kvalitén inte var sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3:4 MB, att det fanns gott om andra betesmarker i grannskapet och i vart fall att området behövde tas i anspråk av ett väsentligt intresse nämligen småhusbebyggelse. MÖD upphäver planen. Domstolen anser att det är fråga om brukningsvärd jordbruksmark och att bestämmelsen i 3:4 därför är tillämplig. MÖD går sedan vidare och konstaterar att kommunens ÖP anger att tätbebyggelse som kräver detaljplan inte bör godtas inom jordbruksmark och att det av planbeskrivningen inte framgår att behovet av attraktiva tomter för småhusbebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark. Kommunen har därmed inte visat att rekvisiten för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk är uppfyllda och planen upphävs". (Hänvisning till Dom P5481-17 <http://www.markochmiljooverdomstolen.se>)

Naturskyddsföreningen framhåller att ribban för vad som anses vara "brukningsvärd jordbruksmark" numera sätts lågt i praxis, och domstolen betonar här liksom i strandskyddet att det krävs en ordentlig utredning som visar varför inte andra områden kan tas i anspråk för att fylla syftet med planen.

Naturskyddsföreningen menar att alternativ måste presenteras vid all fortsatt exploatering.

2. Energi

I samrådet framhöll vi " Vi anser att husen skall byggas som passivhus och/eller plusenergihus. Detta borde inte vara några problem då byggnationen sker på kommunal mark. Detta även som svar på EU:s krav på att alla nya hus som byggs 2020 och senare klarar kravet på nollenergi. Samtidigt är det viktigt att placera husen så att solenergin kan utnyttjas bra med tanke på fönsterplacering och eventuella solfångare."

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Inga kommentarer är lämnade

Naturskyddsföreningens kommentar:

Alla nya hus måste klara krav på nollenergi, detta som en del i att nå EU:s mål om 20 procents minskad energiförbrukning år 2020.

Nytt förslag från Boverket har nyligen varit ute på remiss för att reglerna ska samordnas med EU:s mål.

Det finns exempel på framsynta kommuner som redan nu agerar för minskad energiförbrukning utan att ställa högre krav än Boverkets gamla krav.

Exempel på strategi: När vi har markanvisningstävlingar så låter vi byggherrarna själva beskriva vad de vill göra och hur långt de vill driva olika hållbarhetsaspekter exempelvis energiförbrukningen. Sen utvärderar vi inkomna förslag där hållbarhetsaspekten är en av flera kriterier. Andra kriterier är gestaltning, variation i upplåtelseformer osv. Om vi väljer en byggherre som i sitt förslag redovisat att hen ska bygga ett passivhus så behöver vi inte kräva det. Vi kräver bara att hen bygger det hen har redovisat i sitt tävlingsförslag, vilket då är byggherrens egen ambition.

Naturskyddsföreningen anser att Kungälv kommun skall utarbeta en motsvarande strategi i all kommande exploatering. För att klara kraven på nollenergi till 2020 behöver detta införas på denna typ av planförslag och som ännu inte vunnit laga kraft.

För Naturskyddsföreningen i Kungälv

Stig Johannesson

Kopia: Länsstyrelsen Västra Götaland