



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Bilaga 13 – Lokaliseringsutredning  
jordbruksmark



## Innehåll

Syfte .....	3
När får jordbruksmark bebyggas? .....	3
Bakgrund och avgränsning.....	4
Föreslagen markanvändning.....	6
Västra Kode .....	8
Södra Kode .....	9
Norra Kode.....	10
Östra Kode .....	11
Bortvalda exploateringsalternativ .....	12
Underlag .....	14
Jordbruksmarksinventering .....	14
Grönstruktur .....	15
Naturvärdesinventering .....	15

## Syfte

Syftet med detta dokument är att motivera de förslag den fördjupade översiktsplanen för Kode föreslår för exploatering på jordbruksmark.

Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § är jordbruksmark 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.

## När får jordbruksmark bebyggas?

Tre frågor måste vara klargjorda för att leva upp till vad MB 3:4 kräver för att exploatera jordbruksmark:

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Produktionsvärdet är det område som väger tyngst i de flesta domar från Mark- och miljöverdomstolen (MÖD), som berör frågeställningen om ett område med jordbruksmark är brukningsvärd eller inte. Detta har sin grund i proposition 1985/86:3 och formuleringen "...med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion". Denna bedömning omfattar faktorer såsom skiftens storlek, typ av produktion, jordartssammansättning, markavvattning, arrondering (skiftens läge i förhållande till brukningsenhetens centrum och till andra fält som företaget brukar), nuvarande skötsel, skiftens form (oregelbundna skiften med många hinder är mer svårbrukade än rektangulära, jämna och utan hinder) och om en exploatering försämrar rationellt bruk av omkringliggande kvarvarande mark. Även uppgifter om naturvärden och andra kända ekosystemtjänster, sociala värden och kulturhistoriska värden bör ingå i bedömningen.

Väsentliga samhällsintressen exemplifieras i proposition 1985/86:3 med bostadsförsörjningsbehovet, lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem.

I fråga om en förändrad markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse, förordar Jordbruksverket att intressets nivå graderas. Sedan sätts detta i relation till hur jordbruksmarkens värden ser ut och hur jordbruksmarken prioriterats i det aktuella området i översiktsplanen. Den skala de föreslår innehåller graderna: lokalt-regionalt-nationellt och internationell. I exemplen anges en forskningsanläggning för viktig forskning ha ett samhällsintresse på internationell nivå, en sjukhusutbyggnad som ett samhällsintresse på nationell nivå och ett stort bostadsområde som ett samhällsintresse på regional och/eller lokal nivå. Ett bygglov eller förhandsbesked för en enstaka bostad utgör i stort sett alltid ett enskilt intresse och är alltså mycket sällan ett väsentligt samhällsintresse.

Alternativa lokaliseringar som redovisas bör vara platser som kan vara tänkbara för den aktuella exploateringen, med beskrivningar av varför en plats i större eller mindre utsträckning är lämplig. För att en alternativ plats ska fungera måste den fungera samhällsbyggnadsmässigt och vara ekonomiskt rimlig. Om det bara finns platser som berör jordbruksmark ska det alternativ som skadar kvaliteterna som är knutna till jordbruksmark så lite som möjligt väljas. Proposition 1985/86:3 säger. "I första hand bör man undanta den mark

som har högst kvalitet för biologisk produktion, bland annat hög produktionsförmåga och goda arronderingsförhållanden, från exploatering.”<sup>1</sup>

## Bakgrund och avgränsning

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) ersätter för det aktuella området markanvändningskartan i den kommundäckande översiktsplanen. FÖPen syftar till att fördjupa och förtydliga de ställningstaganden som görs i översiktsplanen, gällande bland annat målen om ett hållbart stationssamhälle. Ny bebyggelse bör tillkomma i lägen där gång, cykel och kollektivtrafikresande förenklas och uppmuntras.

Översiktsplanens ställningstagande om att bygga bostäder och företagslokaler i stationssamhällena har stöd i Göteborgsregionens (GR) strukturbild. GR:s strukturbild är en mellankommunal överenskommelse om ett gemensamt ansvar för en långsiktigt hållbar regional struktur. Strukturbilden visar på samspelet mellan kärnan (centrala Göteborg) det sammanhängande stadsområdet (den del av Göteborgs tätort som har god lokal kollektivtrafik), huvudstråken för infrastruktur, kustzonen, de gröna kilarna och Göta älv. I strukturbilden fastslås huvudstråk för regionens utveckling som utgör ryggraden i GR. Ett av regionens huvudstråk innefattar Bohusbanan och E6 som utgår från regionens kärna, Göteborg. Utvecklingen av huvudstråken i regionen ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. I GR:s dokument Hållbar tillväxt (2013) finns en målsättning om att det sammanhängande stadsområdet, huvudstråken och kustzonens större tätorter ska till år 2030 stärkas med 135 000 boende och 50 000 arbetsplatser. En FÖP har även gjorts för Ytterby, också med grund i GR:s strukturbild. FÖP Ytterby antogs 2021.

Att bygga bostäder i stationsnära lägen i Kode bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse på regional nivå.

---

<sup>1</sup> Innehållet under rubriken "När får jordbruksmark bebyggas?" är till stora delar taget från rapporten *Utredning av jordbruksmark, Kungälv Kommun 2020*, utförd av Naturcentrum AB, 2020-12-20.

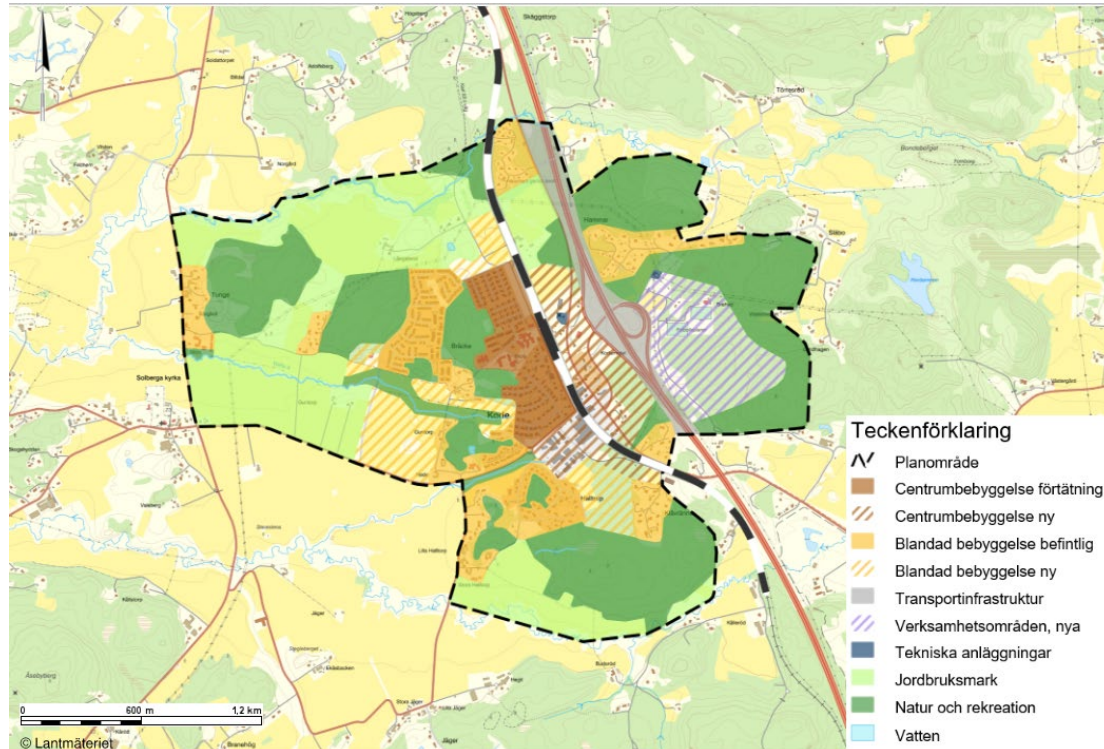


Figur 1. Göteborgsregionens strukturbild.

I Göteborgsregionens PM "Jordbruksmark i Göteborgsregionen" (2020) behandlas jordbruksmark kontra exploateringsintressen. I PM:et beskrivs hur avstånd till en station påverkar viljan att resa med kollektivtrafik och att störst effekt uppnås i en zon upp till 1000 meter från en station. I detta PM hänvisas även till rapporten "Hållbar täthet i Göteborgsregionen", framtagen av Göteborgsregionen och Spacescape 2017, Där förtätningspotential i Ytterby har studerats. Rapporten rekommenderar en högre täthet inom 500 meter från en station, för att sedan bli lägre i områdena 500-1000 meter från en station. Denna lokaliseringsstudie är med grund i ovanstående ställningstaganden avgränsad till Kode och dess närområde.

Denna studie utgår från ett antagande om att all jordbruksmark som studerats är brukningsvärd (även om det går att argumentera för att vissa mindre, isolerade ytor inte är brukningsvärda). Vidare antas att det är ett väsentligt samhällsintresse att bygga i områden nära kapacitetsstark kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och på platser där det finns befintlig kommunal service, exempelvis skolor och förskolor.

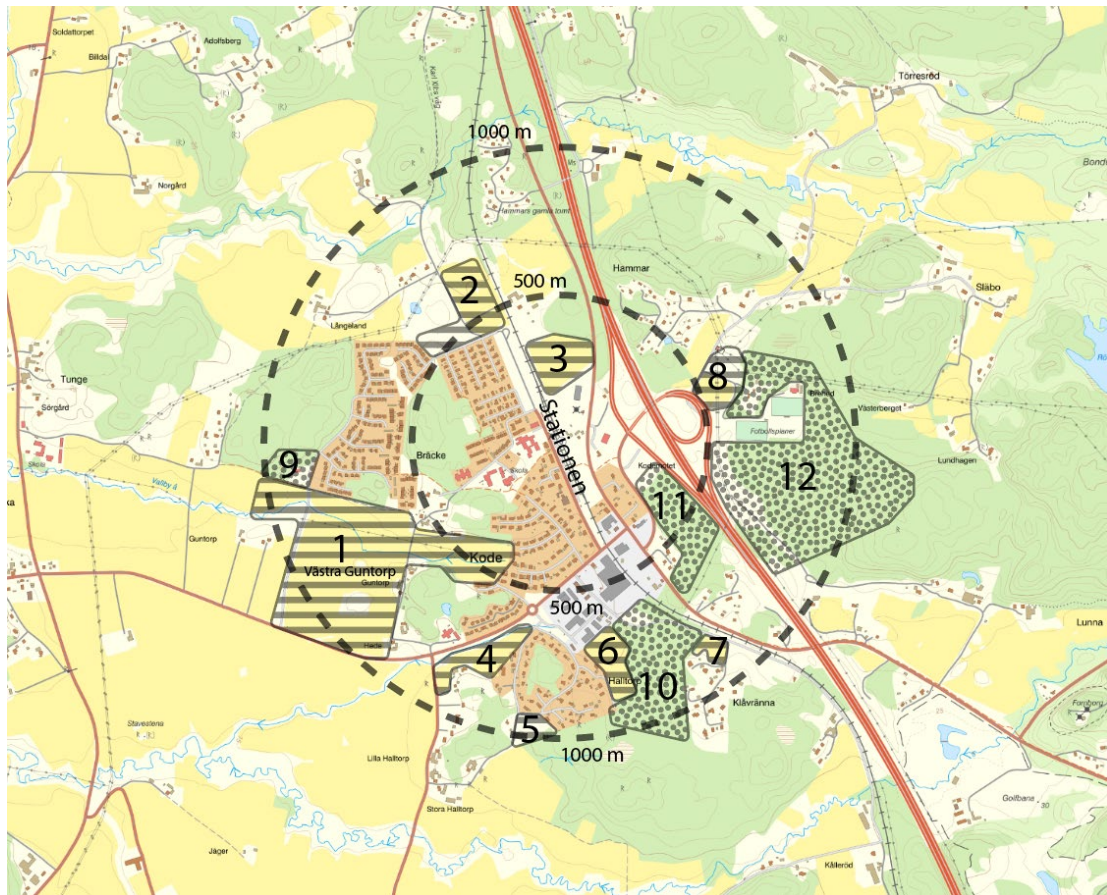
## Föreslagen markanvändning



Figur 2. Föreslagen markanvändning 2024-06-11, kan komma att ändras inför antagande av den fördjupade översiktsplanen för Kode.

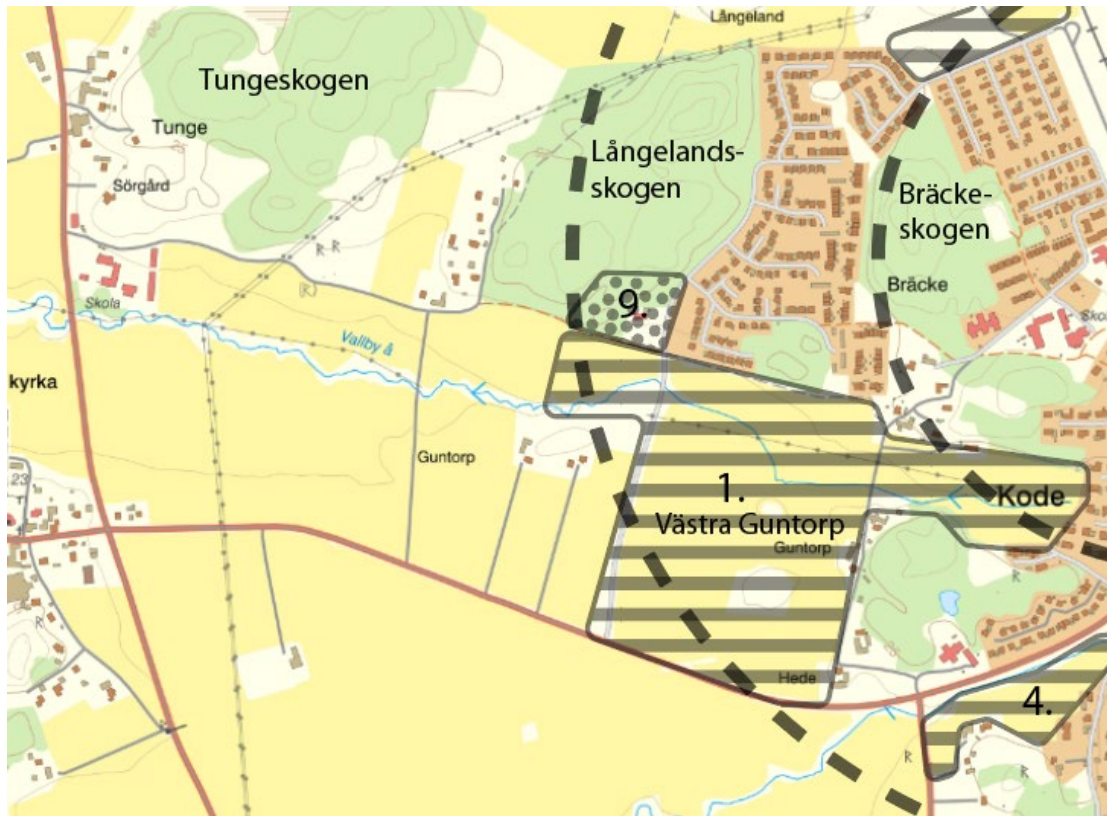
Föreslagen markanvändning grundar sig i Göteborgsregionens rekommendationer för bebyggelse i stationssamhällen. I områden nära järnvägsstationen föreslås en högre exploateringsnivå, i områden med längre avstånd till stationen föreslås en lägre exploateringsnivå. På grund av de störningar och risker som E6, men även Bohusbanan ger upphov till, föreslås bostäder att byggas i huvudsak på den västra sidan av Bohusbanan. Området mellan Bohusbanan och E6 föreslås i huvudsak för centrumverksamheter och verksamheter som inte har omgivningspåverkan. Öster om E6 föreslås ett nytt område för verksamheter, dit bland annat befintliga verksamheter i centrala Kode på sikt skulle kunna flytta.

I anslutning till bostadsbebyggelsen föreslås ett antal grönområden bevaras för närrekreation och andra ekosystemtjänster. I utkanterna av FÖP-området föreslås för flera områden markanvändning jordbruksmark. Syftet med detta är att bekräfta nuvarande markanvändning jordbruksmark och motverka ny bebyggelse på dessa marker.



Figur 3. Kartan visar föreslagen nybyggnation i förhållande till Kode Station. Ytor med vågrät skraffering är mark som föreslås exploateras som ligger på jordbruksmark. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark. Övrig nybyggnation föreslås ske genom förtätning i redan bebyggda områden eller omvandling av verksamheter till bostäder.

## Västra Kode



Figur 4. Ytor med vågrät skraffering är jordbruksmark som föreslås att antingen exploateras eller omvandlas till parkområden. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark.

Marken väst och sydväst om befintlig bebyggelse i Kode utgörs till största delen av jordbruksmark och vegetationsklädda berg. Ett område (1) som ligger sydväst om befintlig bebyggelse föreslås i FÖPen för exploatering av i huvudsak bostäder, men även kommunal service såsom skola och förskola. Längs bäcken som rinner genom området föreslås också ett grönstråk som kopplar samman befintliga grönområden i Kode, vilket är positivt både för rekreativ värden och skapar bättre spridningsvägar för djur och växter. Ett grönstråk kan också bidra till att förbättra vattenkvaliteten i ån, vilken inte når upp till miljökvalitetsnormerna.

Större delen av detta område beskrivs i FÖPen under namnet Västra Guntorp, mindre delar beskrivs under Bräcke och Östra Guntorp. Att ta området i anspråk för exploatering bedöms vara motiverat utifrån dess läge nära stationen, nära kommunal service såsom skolor och förskolor samt nära infrastruktur såsom VA-ledningar och vägar.

I samrådet för FÖP:en var även området Tunge utpekade för exploatering, men detta föreslås att strykas för exploatering. Området utgörs av både åkermark och betesmark. Betesmarken är i naturvärdesinventering klassad som en naturvärdesbiotop med påtagligt naturvärde. Området ligger även relativt långt från stationen och är inte en lika naturlig vidareutbyggnad av tätorten, jämfört med exempelvis Västra Guntorp (1).

De ytor som inte utgörs av jordbruksmark bedöms vara viktiga för närrekreation och bedöms därför inte vara ett lämpligt alternativ för exploatering. Övriga ytor i västra Kode utgörs av jordbruksmark, dock med längre avstånd till stationen och den befintliga bebyggelsen.



## Södra Kode



Figur 5. Ytor med vågrät skraffering är jordbruksmark som föreslås att antingen exploateras eller omvandlas till parkområden. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark.

Mellan befintliga bebyggelseområden och söder om befintlig bebyggelse utgörs marken av kuperad naturmark och jordbruksmark. Tre ytor jordbruksmark, som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse föreslås för exploatering av i huvudsak bostäder (4, 5, 6). Ytterligare en mindre yta jordbruksmark bredvid Bohusbanan föreslås för centrumbebyggelse/verksamheter med liten omgivningspåverkan (7). En något större yta som utgörs av naturmark föreslås även för exploatering av i huvudsak bostäder, men även och centrumbebyggelse/verksamheter med liten omgivningspåverkan (10).

En exploatering av ytorna med jordbruksmark motiveras med att de ligger nära stationsområdet (inom en kilometer), är relativt små i sin storlek (begränsat brukningsvärde) och ligger inklämda mellan befintlig bebyggelse, väg och järnväg samt naturmark.

Söder om befintlig och föreslagen framtida bebyggelse ligger Halltorpskogen, ett större natur- och friluftsområde. I grönstrukturplanen beskrivs detta bland annat som det största skogsområdet i Kode tätort där möjlighet finns att få till lugna delar. Området är betydelsefullt både för befintliga bostäder i närområdet och för eventuella nya bostäder. Värdet av att bevara detta större naturområde för rekreation ökar om det större området i östra Halltorp bebyggs, vilket föreslås bebyggas med relativt många bostäder. Detta naturområde ligger också längre bort än en kilometer från stationen. Dessa faktorer gör att detta större naturområde inte bedöms vara lämpligt att exploatera. I övrigt finns i södra Kode mindre bergsknallar med naturmark. Dessa bedöms vara viktiga för grönstrukturen och bedöms även vara svåra att exploatera, med hänsyn till tillgänglighet, landskapsbild m.m.

## Norra Kode



Figur 6. Ytor med vågrät skraffering är jordbruksmark som föreslås att antingen exploateras eller omvandlas till parkområden. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark. De streckade cirkelarna visar ett ungefärligt avstånd på 500 m respektive 1000 m från Kode station.

Norr om befintlig bebyggelse, på västra sidan av järnvägen utgörs marken till största del av jordbruksmark, med stort inslag av betesmark. Norr om dessa marker ligger relativt kraftigt kuperad skogsmark.

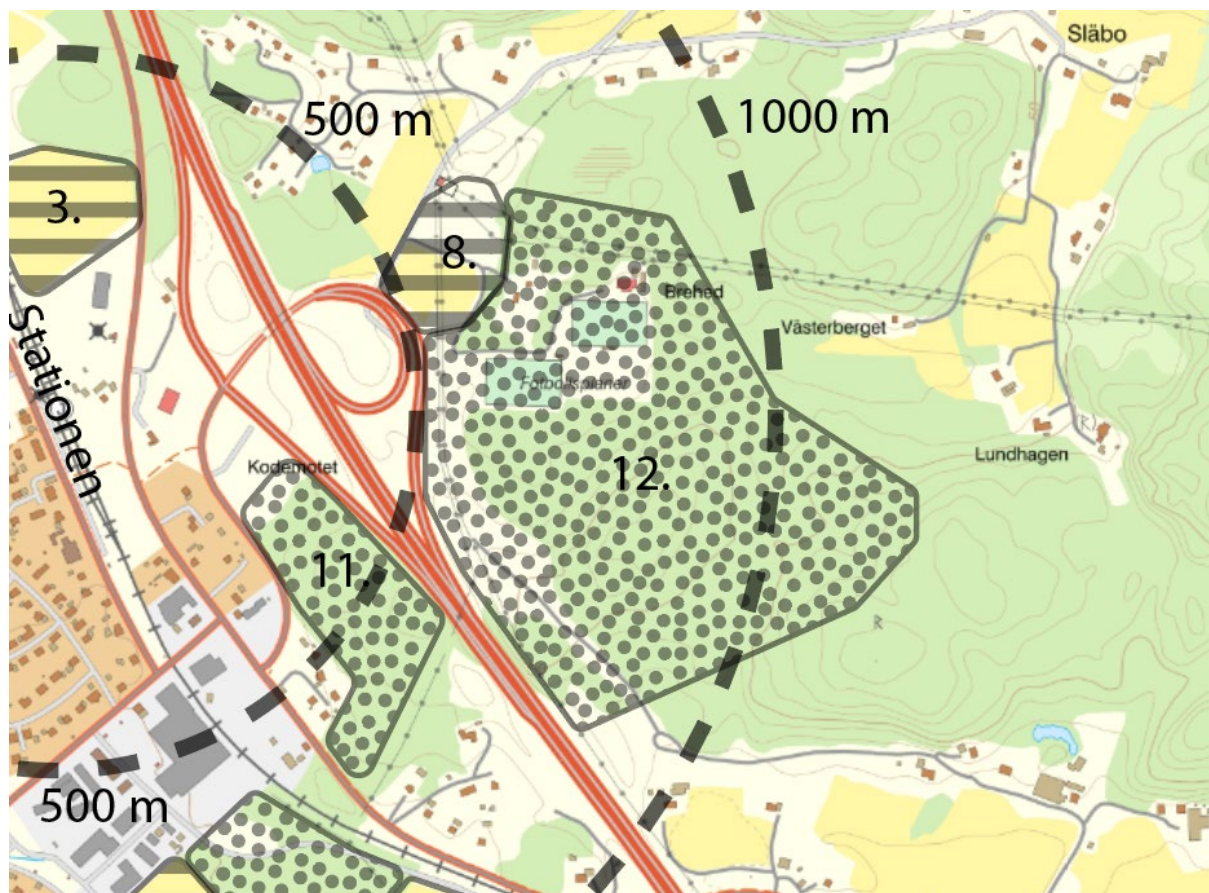
Direkt norr om befintlig bebyggelse, väster om järnvägen föreslås ett område för exploatering, vilket ligger på jordbruksmark (2). Att ta denna jordbruksmark i anspråk för exploatering motiveras med att det ligger i anslutning befintlig bebyggelse, inom en kilometer från stationen, i anslutning till befintlig infrastruktur och ligger nära kommunal service.

Norr om stationen, mellan Bohusbanan och Jörlandavägen är en yta med jordbruksmark utpekad för exploatering (3). Denna yta var i samrådsförslaget markerad för idrottsändamål, som möjlig plats för en flytt av fotbollsanläggningen Lunnevi, som idag är belägen på östra sidan av E6. I granskningshandlingen föreslås en möjlig flytt av Lunnevi till västra Guntorp istället. Ytan norr om stationen föreslås i stället för centrumverksamheter och företagslokaler. Läget mellan järnvägen och Jörlandavägen lämpar sig för denna typ av verksamhet, med närhet till befintlig infrastruktur.

Att exploatera naturområdet norr om område 1 bedöms inte lämpligt, bland annat på grund av dess funktion som närrekreationsområde, dess kuperade topografi och avstånd till

stationen. Detta grönområde är utpekade i gröstrukturplanen som värdefullt för bl.a. rekreation, även om större delen av området ligger dock utanför avgränsningen för FÖP Kode. En eventuell exploatering i detta område skulle även innebära stora kostnader för utbyggnad av t.ex. vägar och VA-ledningar.

### Östra Kode



Figur 7. Ytor med vågrät skraffering är jordbruksmark som föreslås att antingen exploateras eller omvandlas till parkområden. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark. De streckade cirklarna visar ett ungefärligt avstånd på 500 m respektive 1000 m från Kode station.

Ett större område på östra sidan av E6 är utpekade som möjligt framtida verksamhetsområde (12). Större delen av detta ligger på kuperad naturmark. Inom området ligger även Lunnevi idrottsplats och en större bostadsfastighet. En mindre del av området närmast Kodemotet ligger på jordbruksmark (8), vilken delvis utgörs av betesmark. Den aktuella betesmarken är i naturvärdesinventeringen inte utpekade som naturvärdesbiotop och har inte heller några identifierade naturvärdsarter. Att kunna ta denna yta jordbruksmark (8) i anspråk bedöms viktigt för att kunna möjliggöra en utbyggnad av hela verksamhetsområdet, bland annat för att kunna bygga exempelvis väkanslutningar och anläggningar för rening och fördröjning av dagvatten.

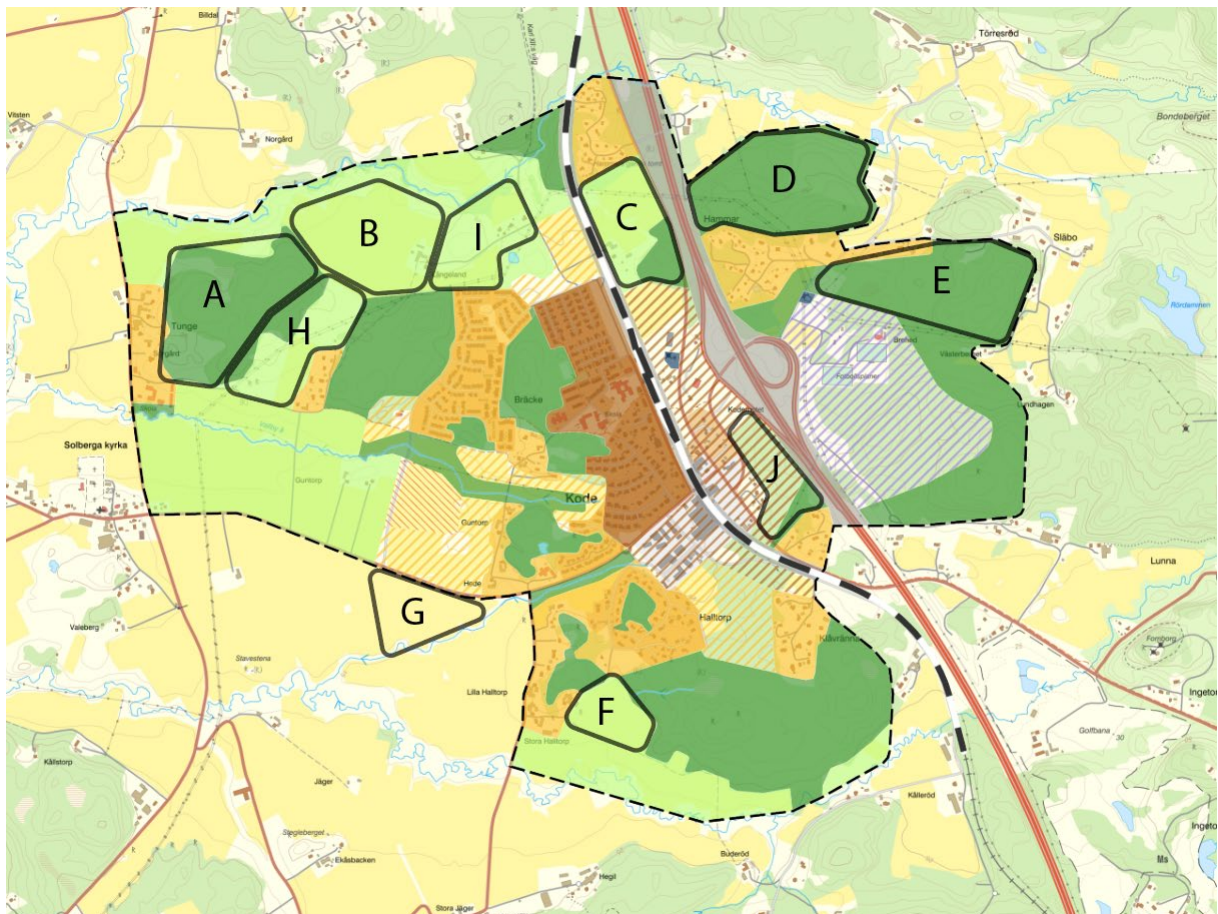
I Göteborgsregionen finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark. Att anlägga ett större verksamhetsområde, i närheten av ett motorvägsnät, god kollektivtrafik och relativt nära bebyggelse i Kode bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse på regional nivå.

De övriga områdena öster om E6, som inte redan är bebyggda, utgörs av naturmark, i många fall i kraftigt kuperad terräng. Dessa områden bedöms vara viktiga för grönstruktur, närrecreation och som buffert mellan det föreslagna verksamhetsområdet och befintliga bostäder och föreslås därför inte exploateras. FÖPen har även haft som inriktning att koncentrera bostadsbebyggelsen på den västra sidan av Bohusbanan och bygga vidare på den existerande sammanhållna bebyggelsen. Därför föreslås inga nya områden för bostadsbebyggelse öster om E6.

Sydväst om Kodemotet är ett område utpekad för centrumbebyggelse (11). Området utgörs av kuperad naturmark. Området ligger även inom utredningsområde för planskild korsning över järnvägen.

## Bortvalda exploateringsalternativ

Sammanställningen ned listar och beskriver ett antal områden vars förutsättningar för exploatering studerades inför samråd respektive granskning av FÖPen.



Figur 8. Innan samråd studerades platserna A-G och J för exploatering, men valdes bort. Efter samråd togs områdena H och I bort. Område J har efter samråd tillkommit igen.

A – Skogsbevuxet berg, med inslag av betesmark. Belägen cirka 1,2 - 1,7 km fågelvägen från stationen. Det långa avståndet till stationen och befintlig bebyggelse, behov av bostadsnära grönområden, naturvärden och påverkan på landskapsbilden gjorde att platsen valdes bort för exploatering.



B – Jordbruksmark, belägen cirka 1 – 1,5 km från stationen fågelvägen. Området valdes bort för exploatering bland annat med grund i att en exploatering skulle ge mycket stor påverkan på landskapsbilden och att området ligger relativt långt från stationen och befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det bedöms därför inte motiverat att ta denna jordbruksmark i anspråk för exploatering.

C – Jordbruksmark och naturområde, belägen mellan Bohusbanan och Jörlandavägen/E6. Avståndet till stationen är cirka 500 – 800 meter fågelvägen. Denna studerades för möjlig exploatering, men valdes bort. Utöver att marken är jordbruksmark är området en lågpunkt och delar kommer att översvämmas vid kraftiga regn. Då området ligger mellan Bohusbanan och E6 är det även mindre lämpligt för bostäder, på grund av buller och risker. Verksamheter, som skulle kunna vara ett alternativ till bostäder föreslås att placeras på östra sidan av E6.

D – Skogsbevuxet, delvis brant berg, cirka 700 – 1100 meter från stationen fågelvägen. Området valdes bort för exploatering och föreslås bevaras som naturområde, trots att större delen ligger inom 1 kilometer från stationen. Järnvägen och motorvägen utgör stora barriärer, vilket gör det svårt att skapa nya bostäder på platsen som sitter ihop med resen av Kodes sammanhållna bebyggelse och infrastruktur. I FÖP Kodes grönstrukturplan är området utpekade som ett större närströvsområde med bland annat funktioner för närrekreation för närboende. Nya områden för bostäder föreslås med grund i detta att koncentreras på den västra sidan av Bohusbanan för en mer sammanhållen bebyggelse. Verksamheter föreslås placeras längre söderut, närmare Kodemotet längs E6.

E – Skogsbevuxet, delvis brant berg, cirka 700 – 1400 meter från stationen fågelvägen. Området valdes bort för exploatering och föreslås bevaras som naturområde, trots att området delvis ligger inom 1 kilometer från stationen. Järnvägen och motorvägen utgör stora barriärer, vilket gör det svårt att skapa nya bostäder på platsen som sitter ihop med resen av Kodes sammanhållna bebyggelse och infrastruktur. I FÖP Kodes grönstrukturplan är området utpekade som ett större närströvsområde med bland annat funktioner för närrekreation för närboende. Nya områden för bostäder föreslås med grund i detta att koncentreras på den västra sidan av Bohusbanan för en mer sammanhållen bebyggelse. Verksamheter föreslås placeras längre söderut, längs E6.

F – Jordbruksmark, cirka 1 – 1,2 km från stationen fågelvägen. Området föreslås bevaras som jordbruksmark. En exploatering skulle ge stor påverkan på landskapsbilden, samtidigt som avståndet till stationen är relativt långt.

G - Jordbruksmark, cirka 1 – 1,3 km från stationen. Området studerades då det är en del av en kommunalt ägd fastighet. Området föreslås bevaras som jordbruksmark. En exploatering skulle innebära en mycket stor påverkan på landskapsbild och innebära att bebyggelse skulle ta ytterligare ett steg ut i det öppna landskapet, jämfört med en exploatering av område 1, Västra Guntorp.

H - Tunge – Området består av betesmark och åkermark och är beläget cirka 1,1 – 1,5 km från stationen fågelvägen. Området fanns med som förslag i FÖPens samråd. Området har därefter tagits bort som område som föreslås för exploatering. Området ligger relativt långt från stationen och omfattar både åkermark och betesmark.

I - Långelanda - Området består av betesmark och åkermark och är beläget 500 – 900 meter från stationen. Efter samrådet har ytan som pekats ut för exploatering minskats. Ytan som tagits bort utgjordes av åkermark, som angränsade till betesmark. Ytorna som efter samrådet tagits bort som förslag för framtida exploatering skulle även ha en större påverkan på landskapsbild, jämfört med de ytor som fortsatt föreslås för exploatering.

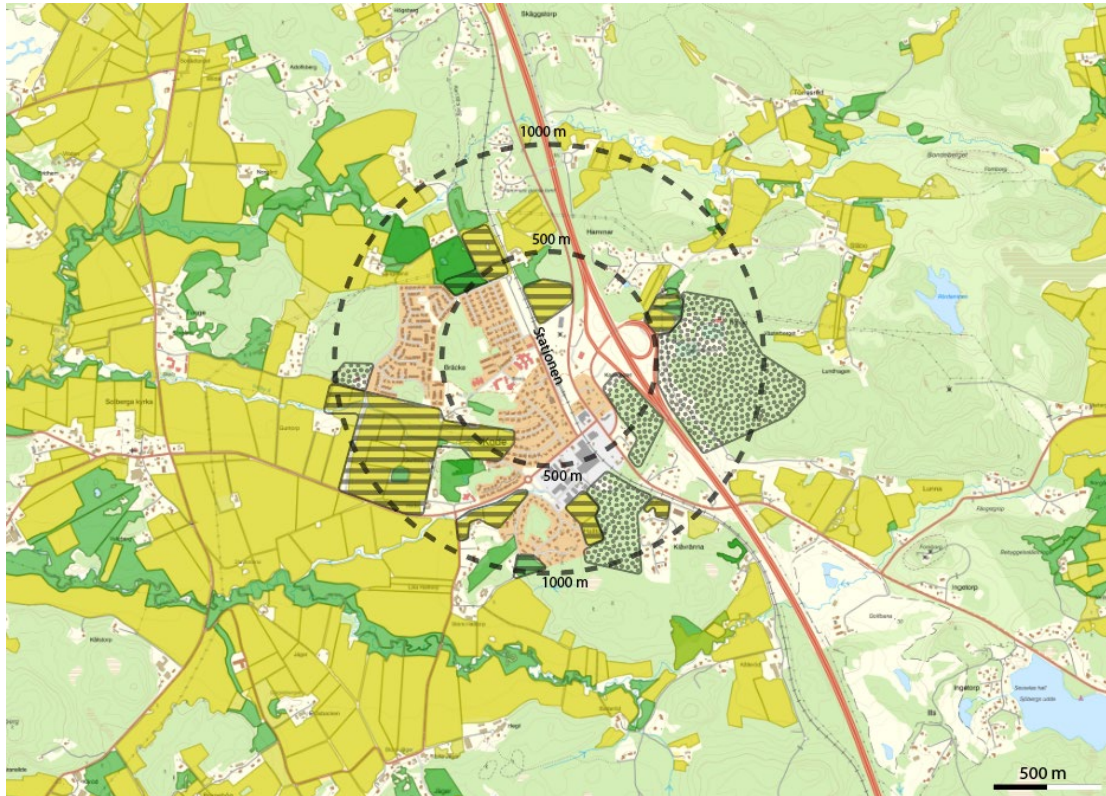
J - Område söder om Kodemotet – Området består av en skogsklädd kulle, belägen cirka 300 – 600 meter från Stationen. Området studerades för exploatering inför samrådet, men fick i samrådshandlingarna markanvändning Natur och rekreation. Efter granskningen har större delen av områdets markanvändning ändrats till centrumbebyggelse.

## Underlag

Nedan presenteras ett antal underlag som under processen använts till att bedöma lämplig markanvändning.

### Jordbruksmarksinventering

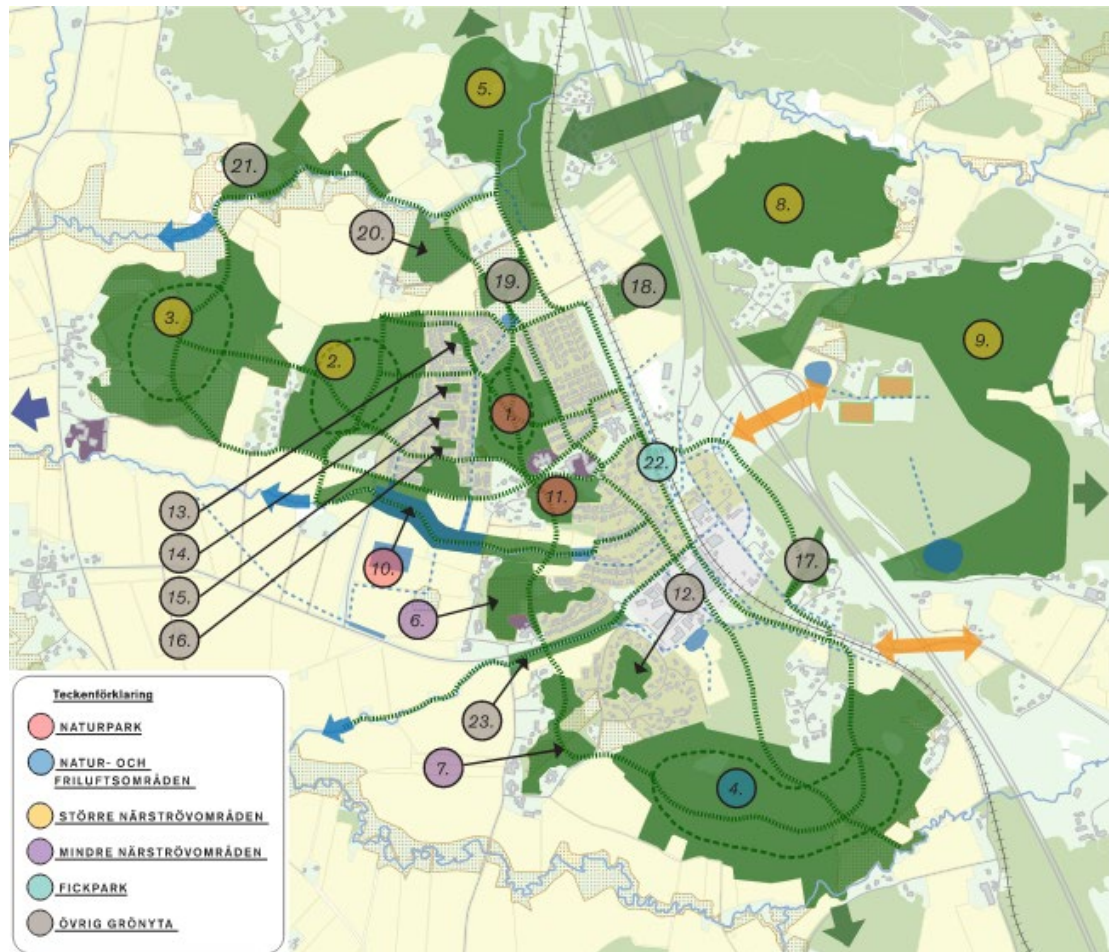
I figur 10 nedan visas jordbruksmark i och i närheten av Kode, uppdelat på åkermark och betesmark. Underlaget kommer från en inventering, utförd inom ramen för "Utredning av jordbruksmark", Kungälv Kommun 2020, utförd av Naturcentrum AB, 2020-12-20.



Figur 9. Gula ytor är åkermark. Gröna ytor är betesmark. Ytor med vågrät skraffering är mark som föreslås exploateras som ligger på jordbruksmark. Prickade ytor är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark. Streckade cirklar visar avstånd till stationen, 500 meter respektive 1000 meter.

### Grönstruktur

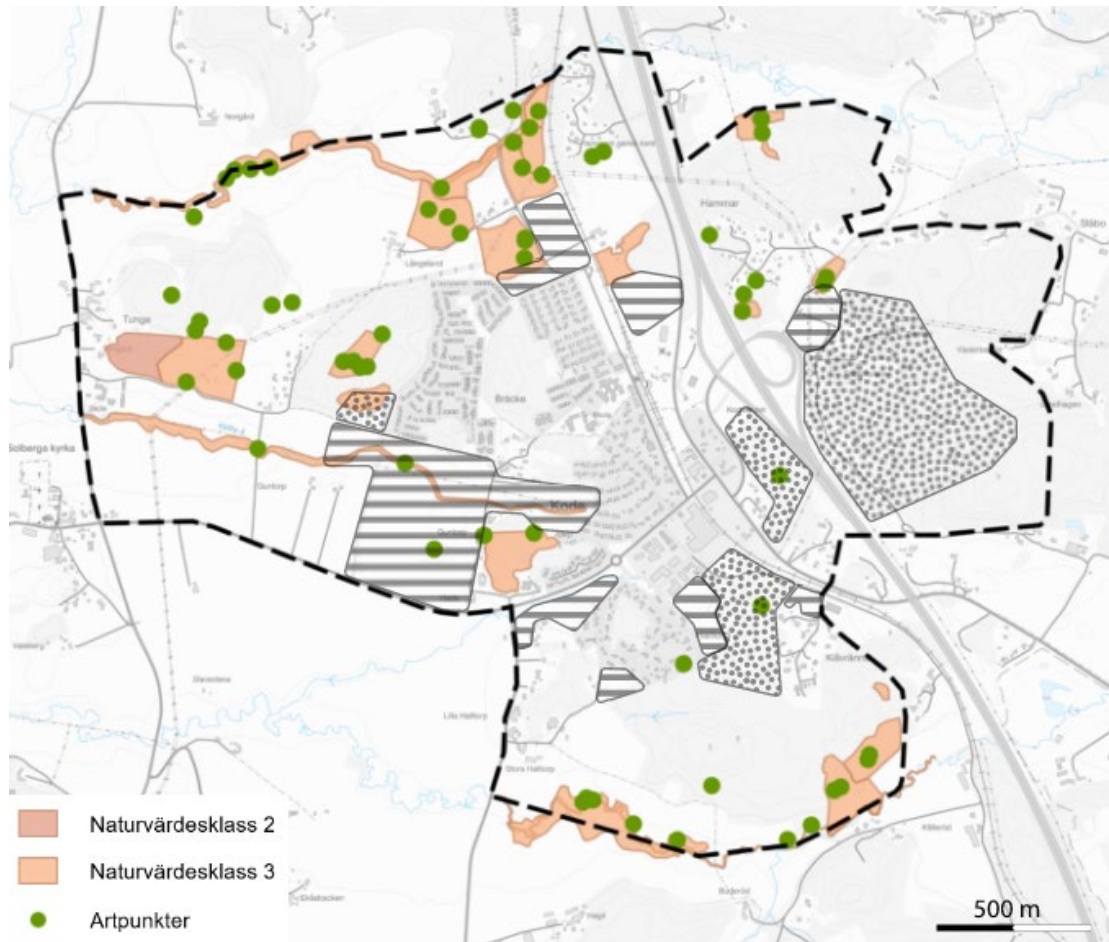
Under arbetet med FÖPen har en grönstrukturplan tagits fram, vars syfte är att utveckla, belysa och redovisa den gröna strukturen i Kode. I figur 10 nedan visas områden och stråk som pekas ut som viktiga för grönstrukturen i Kode. Mer information om respektive yta och stråk finns att läsa i grönstrukturplanen.



Figur 10. Kartan visar ytor och stråk som grönstrukturplanen pekar ut som viktiga för Kodes grönstruktur.

### Naturvärdesinventering

Efter FÖPens samråd genomfördes en naturvärdesinventering. Resultatet presenteras i figur 11 nedan.



Figur 11. Ytor med vågrät skraffering är mark som föreslås exploateras som ligger på jordbruksmark. Ytor med prickad fyllning är mark som föreslås exploateras som ligger på naturmark.