

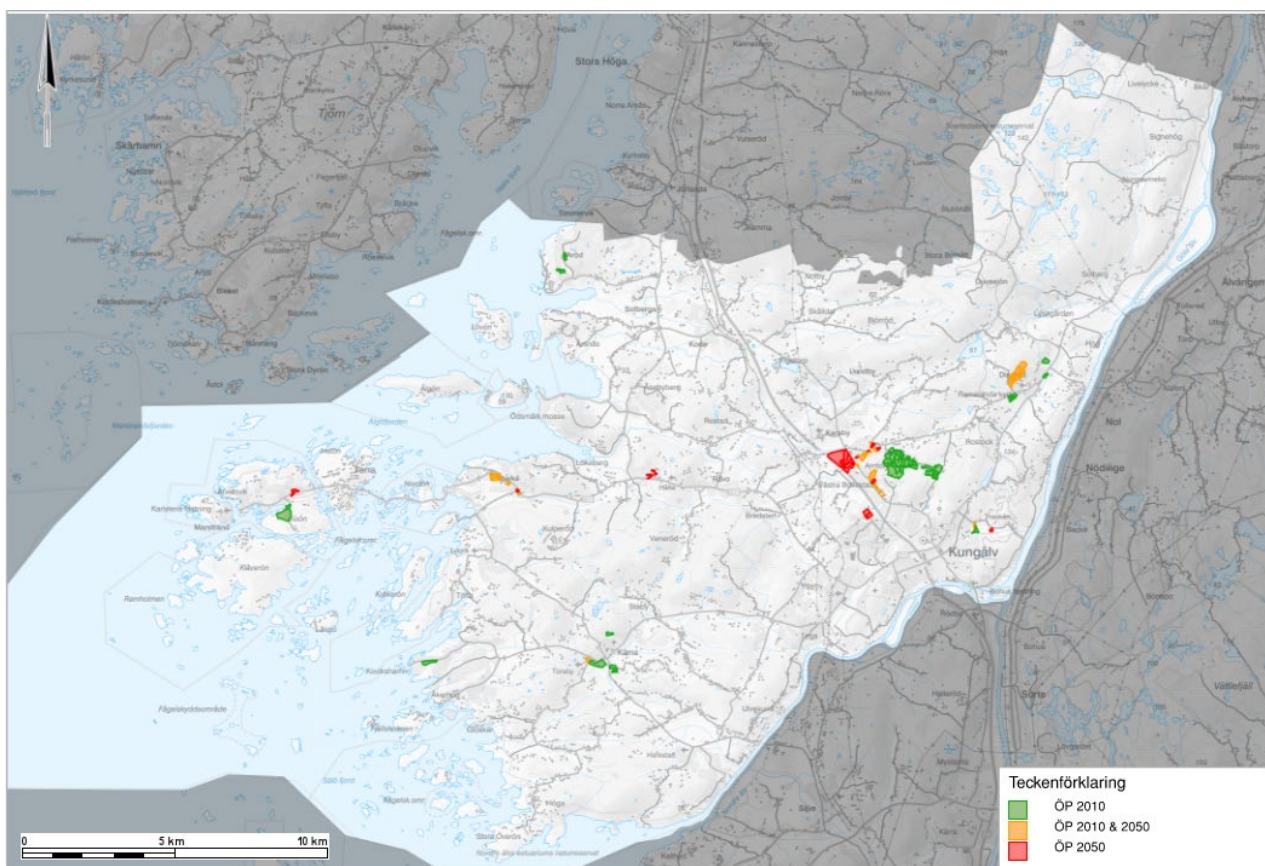
Alternativredovisning jordbruksmark – bilaga till ÖP2050

Inledning

Syftet med denna handling är att redovisa vilka områden som i förslaget till ny översiktsplan pekas ut för bebyggelse och vilka som valts bort. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § 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 synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. 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 samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.

Kommunens utvecklingsinriktning är att fortsätta möjliggöra en utveckling centralorten och serviceorterna med fler boende, arbetsplatser och service. Även ett antal andra kust- och landsbygdsorter föreslås kunna utvecklas. Detta möjliggör att befintliga strukturer vidareutvecklas och att befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Nedan följer en genomgång och motivering av de områden som på något sätt föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse, och som ligger på jordbruksmark. Även bortvalda områden som inte ligger på jordbruksmark redovisas, med en motivering om varför de valts bort. De områden som pekas ut för ny bebyggelse som *inte* ligger på jordbruksmark listas också.

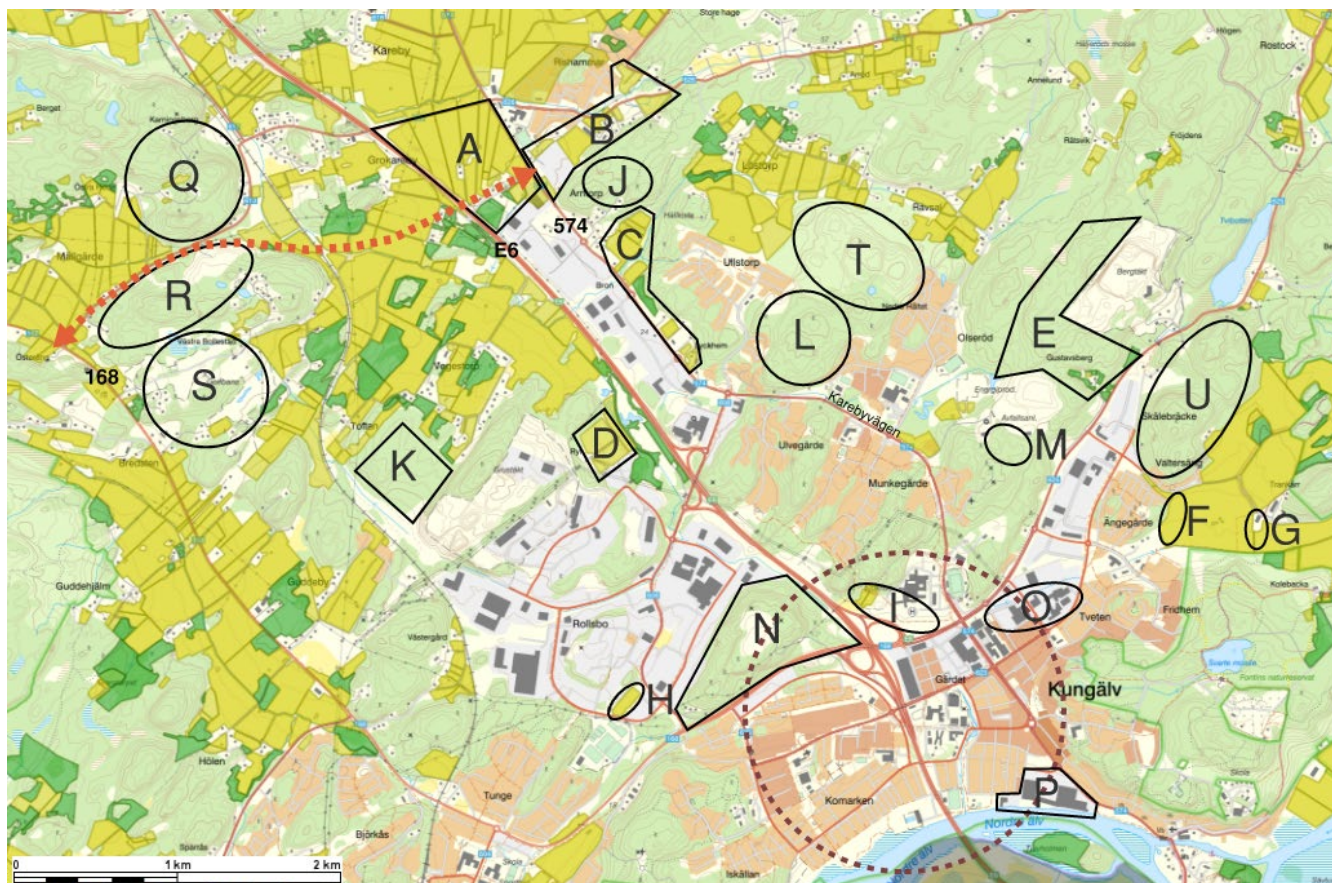
I sammanställningen pekas totalt cirka 83 hektar jordbruksmark ut för nya bebyggelseområden i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Detta kan jämföras med ÖP2010, där cirka 152 hektar jordbruksmark pekas ut för exploatering. Till dessa siffror ska läggas de ytor som försvinner när till exempel Karebylänken och nya gång- och cykelvägar anläggs. Hur stora ytor jordbruksmark som kommer att försvinna på grund av utbyggnad av vägar är svårt att uppskatta, då det beror på val av sträckning och utformning.



Figur 1. Gröna ytor visar jordbruksmark som pekas ut för exploatering i ÖP2010, men som i ÖP2050 inte längre föreslås att exploateras. Gula ytor visar jordbruksmark som pekas ut i både ÖP2010 och ÖP2050 för exploatering. Röda ytor visar jordbruksmark som pekas ut för exploatering i ÖP2050, men som inte är utpekade i ÖP2010.

Kungälv-Kareby

Kungälv, Kareby och Ytterby utgör kommunens centralort, med cirka 29 000 invånare. För Ytterby finns en fördjupad översiktsplan, i vilken markanvändningen för Ytterby hanteras. I centralorten finns ett stort utbud av service, både offentlig och privat, samt goda kollektivtrafikförbindelser med direkt närhet till Göteborg. I dagsläget pågår ett flertal förtätningsprojekt i stadskärnan, men även planarbeten på naturmark.



Figur 2. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark. Röd streckad pil visar ungefärligt läge för ny vägförbindelse mellan väg 168 och väg 574.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för verksamheter. Platsen utgör inte bara för Kungälv, utan även ur ett regionalt perspektiv ett mycket strategiskt läge för verksamheter. Ett nytt motorvägsnät planeras i området i samband med att en ny vägförbindelse planeras mellan väg 168 och väg 574. Att bebygga området innebär att det befintliga industriområdet åt sydöst förlängs norrut längs E6. I anslutning till området finns befintlig infrastruktur som kan utnyttjas, även om uppdimensionering av tex VA-ledningar kan bli nödvändiga. Tillgången till kollektivtrafik är i dagsläget god, med potential att bli ännu bättre. Många befintliga bostäder finns även inom gång- och cykelavstånd till området. Områdets storlek bedöms också innebära att ett stort antal arbetsplatser kan skapas i ett strategiskt lämpligt läge, vilket bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.



- B. Området utgörs idag delvis av jordbruksmark, delvis av redan bebyggda områden. Området föreslås utvecklas med funktionsblandad bebyggelse och bostadsbebyggelse. Jordbruksmarken i området är uppdelad i flera skiften, varav flera är små, med bebyggelse, vägar och vattendrag mellan sig. För att nå större sammanhängande jordbruksmarker behöver bebyggelseområden passeras. Att bebygga området är strategiskt lämpligt, då det redan finns utbyggd infrastruktur till området, samt service i form av skola, förskola och mataffär i närområdet. Möjligheterna att resa med kollektivtrafik är goda och kan komma att bli bättre i framtiden med ett nytt motorvägsmot. I närområdet finns även många befintliga arbetsplatser och fler tillkommer om exempelvis område A bebyggs med verksamheter. Att skapa nya bostäder i detta läge bedöms vara ett västenligt samhällsintresse och det bedöms därför vara acceptabelt att ta den berörda jordbruksmarken i anspråk.
- C. Området utgörs av jordbruksmark, uppdelat i flera skiften, varav flera är små. I södra delen av området finns bebyggelse insprängt mellan jordbruksmarkerna. Avstånd till närmaste större sammanhängande jordbruksmarker är även relativt långt. Området föreslås för funktionsblandad bebyggelse och bostadsbebyggelse. Närheten till befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk gör området strategiskt fördelaktigt för utveckling med både bostäder och verksamheter. Avstånd till befintliga skolor och förskolor är även relativt kort. Att skapa bostäder och arbetsplatser i det aktuella området bedöms med ovanstående i beaktande vara ett väsentligt samhällsintresse.
- D. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för verksamheter. Mot söder och väst angränsar området till befintliga verksamheter i Rollsbo. I öster till en anlagd våtmark och mot norr av en bergsrygg som skiljer området från de större sammanhängande jordbrukslandskapet norr om Rollsbo. Platsen ligger nära Rollsbomotet, vilket gör den strategiskt lämplig för verksamheter. Att bebygga området innebär att ett befintligt verksamhetsområde kan byggas ut och befintlig infrastruktur kan utnyttjas. Att tillskapa mark för verksamheter i detta läge bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.
- E. Området utgörs till största del av kuperad naturmark, men i södra delen finns några mindre ytor betesmark. Området föreslås för ny mark för verksamheter, med syfte att möjliggöra en expansion av Munkegärde återvinningscentral och bergtälkten i Skälebräcke. Skiftena är relativt små, fragmenterade, delvis igenväxta och ligger långt från andra jordbruksmarker. Detta gör att brukningsvärdet bedöms vara lågt. Sammantaget bedöms det vara ett väsentligt samhällsintresse att ta de aktuella ytorna i anspråk för att möjliggöra att befintliga verksamheter ska kunna växa och serva den växande centralorten.
- F. Området utgörs idag av jordbruksmark och omfattas delvis av en detaljplan som möjliggör uppförandet av skola. En mindre friskola ligger idag i anslutning till området. Ytterligare ytor jordbruksmark föreslås kunna tas i anspråk för skoländamål (markanvändning service) för att möjliggöra uppförandet av en större skola i området. I takt med att Kungälv växer kommer en ny grundskola att behövas, en lokaliseringsstudie för nya grundskolor har konstaterat att det är svårt att finna lämpliga platser för en ny skola med de tillräckliga ytorna som behövs. I den aktuella delen av Kungälv saknas även idag en kommunal skola. Runt det aktuella området

finns även befintlig infrastruktur som kan utnyttjas. Att möjliggöra en ny, större skola i området bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

- G. Området utgörs till största del av jordbruksmark och föreslås kunna tas i anspråk för en ridanläggning (markanvändning natur och friluftsliv). Syftet är att möjliggöra att en befintlig anläggning i centrala Ytterby flyttas till denna plats, och i stället uppföra bostäder på platsen i Ytterby. Området ligger bredvid Trankärrsgården, med bland annat befintlig lada och stall, gårdsbutik och restaurangverksamhet. Samarbete mellan en ny ridanläggning och Trankärrgården har planerats, synergieffekter som inte är möjliga på annan plats. VA-ledningar och gång- och cykelväg är utbyggda till området. Det aktuella området ligger relativt nära många bostäder, men samtidigt på ett behörigt avstånd från bostäder för att inte störningar, exempelvis i form av allergener ska riskera att påverka några större mängder bostäder.
- H. Mindre yta jordbruksmark i Rollsbo industriområde. Ytan omfattas idag av en detaljplan som medger att verksamheter kan uppföras.
- I. Mindre yta jordbruksmark bredvid sjukhuset. Ytan omfattas idag av en detaljplan som anger markanvändning natur. Då marken idag i detaljplan är reglerad som naturmark, ska inte miljöbalkens 3 kap. 4 § tillämpas, se dom i mark- och miljööverdomstolen P 6258-20. Detaljplaneläggning pågår.

Områden på annan mark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- J. Kuperad naturmark, som föreslås för ny bostadsbebyggelse.
- K. Kuperad naturmark, som föreslås för verksamheter. Att ta området i anspråk för verksamheter innebär en utbyggnad av Rollsbo industriområde och möjligheter finns att utnyttja den befintliga infrastrukturen i området.
- L. Kuperad naturmark, som föreslås för bostadsbebyggelse (Dammbergen). Detaljplaneläggning pågår.
- M. Kuperad naturmark, som föreslås för verksamheter, med syfte att möjliggöra en utbyggnad av återvinningscentralen.
- N. Kuperad naturmark, som föreslås för funktionsblandad bebyggelse. Detaljplaneläggning pågår.
- O. Befintligt verksamhetsområde, som föreslås på sikt kunna omvandlas till funktionsblandad stadsbebyggelse.
- P. Kexfabriksområdet, befintligt verksamhetsområde som föreslås omvandlas till funktionsblandad bebyggelse. Planläggning för detta ändamål pågår.

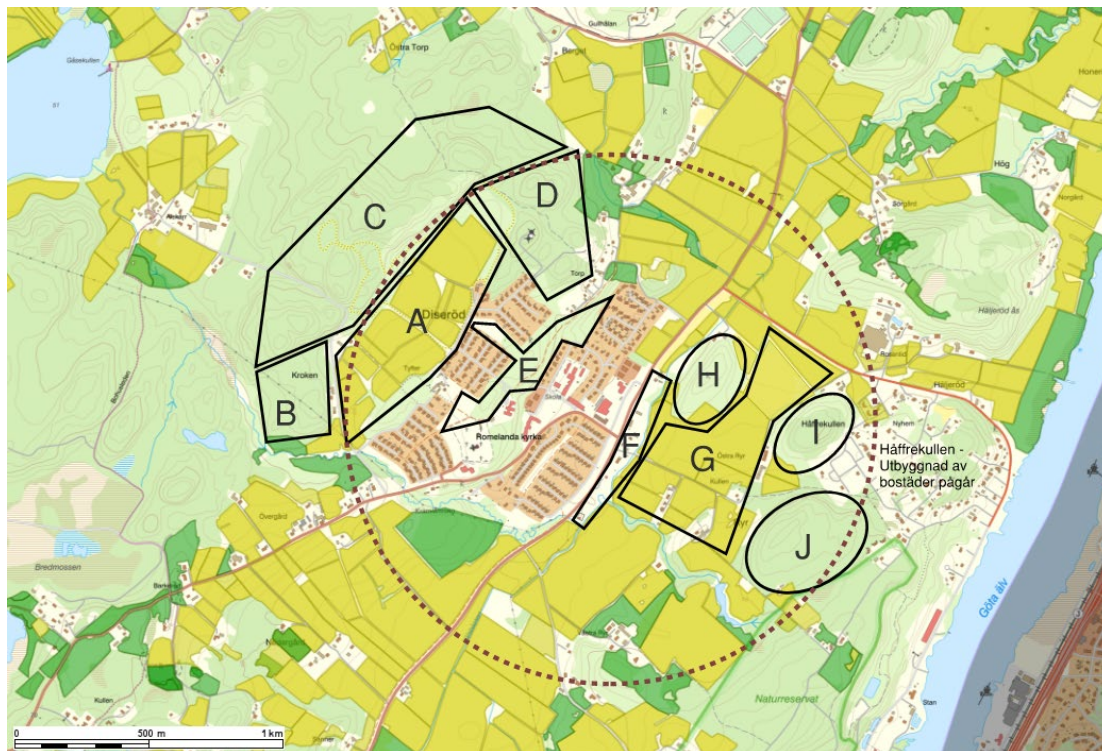


Bortvalda alternativ

- Q. Kraftigt kuperat naturområde, norr om den nya vägförbindelsen som planeras mellan väg 168 och väg 574. Ytan har i en tidigare studie studerats som alternativ för utbyggnad av verksamheter, men valts bort då en exploatering skulle innebära ett mycket stort ingrepp i naturmiljö, i en del av kommunen som är relativt orörd. Omfattande sprängningar skulle krävas för göra marken lämplig för verksamheter och för att kunna anlägga vägar. Området ligger även långt från befintlig tätbebyggelse och infrastruktur. Även bostadsbebyggelse bedöms som olämplig, då även detta skulle innebära stora ingrepp i naturmiljön, samtidigt som det är långa avstånd till befintlig kommunal service.
- R. Till stora delar kraftigt kuperat naturområde, söder om den nya vägförbindelsen som planeras mellan väg 168 och väg 574. Inom en del av området finns en deponi, som föreslås finnas kvar. En exploatering av området skulle innebära mycket stort ingrepp i naturmiljön, då omfattande sprängningar skulle krävas för att göra marken lämplig för bebyggelse, särskilt om verksamhetsmark önskas skapas. Området ligger även långt från befintlig tätbebyggelse och infrastruktur som behövs för mer storskalig bebyggelse, även om VA-ledningar med hög kapacitet finns längs väg 168. Även bostadsbebyggelse bedöms som olämplig, då även detta skulle innebära stora ingrepp i naturmiljön, samtidigt som det är långa avstånd till befintlig kommunal service.
- S. Naturområde och tidigare golfbana. Intresse finns för att bebygga området med bostäder. Området ligger långt ifrån befintlig tätbebyggelse och kommunal service. En större exploatering av området skulle innebära att en ny tätort skapas, med behov av investeringar i skolor, förskolor, infrastruktur m.m. Andra områden placerade närmare befintlig tätbebyggelse, service och infrastruktur bedöms vara lämpligare att platser att bebygga. Inom överskådlig tid bedöms dessa andra områden vara mer än tillräckliga för att skapa de nya bostäder som kommunen önskar fram till 2050. Verksamheter bedöms inte heller lämpligt i området, då avstånd till befintliga verksamhetsområden och annan tätbebyggelse är långt. Även avstånd till E6 är långt, jämfört med alternativa platser.
- T. Kuperat naturområde. Området har i samband med projekt Dammbergen studerats för exploatering, men har valts bort då mycket höga natur och friluftsvärden har identifierats i området.
- U. Delvis kraftigt kuperat naturområde. Området har valts bort för exploatering, med undantag för ett mindre område. Detta grundar sig bland annat i den kuperade terrängen. Stora delar är mycket svåra eller omöjliga att bebygga utan att stora ingrepp görs i naturmiljön, sannolikt till höga kostnader till följd av att omfattande sprängningar skulle krävas. Avståndet till befintlig service är även relativt långt, jämfört med andra områden i Kungälv-Kareby, vilket gör området mindre lämpligt för bostäder jämfört med andra alternativ. De områden som pekas ut för ny exploatering bedöms även vara mer än nog tillräckliga för att uppfylla behovet av bostäder i centralorten.

Diseröd

Diseröd är en av kommunens serviceorter, med bland annat skola, förskolor, äldreboende och mindre matbutik. Diseröd har cirka 1500 invånare. En större befolkning i Diseröd skulle ge större underlag för exempelvis bättre kollektivtrafik och lokal handel. Endast mindre förtätningsmöjligheter bedöms finnas i Diseröds befintliga bebyggda miljö.



Figur 3. Den streckade cirkeln visar en radie på 1 km från Diseröds centrumområde. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Området utgörs till största del av brukningsvärd jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det ligger även relativt kommunal service och busstation. Områdets stora areal möjliggör även en stor mängd nya bostäder. Ytan med jordbruksmark är stor men ligger sett till övrig jordbruksmark runt om Diseröd något isolerat. En exploatering av marken skulle orsaka en mindre påverkan på landskapsbild jämfört med om jordbruksmarker söder och öster om orten skulle exploateras. Att ta den aktuella jordbruksmarken i anspråk för ny bostadsbebyggelse bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

Bortvalda alternativ

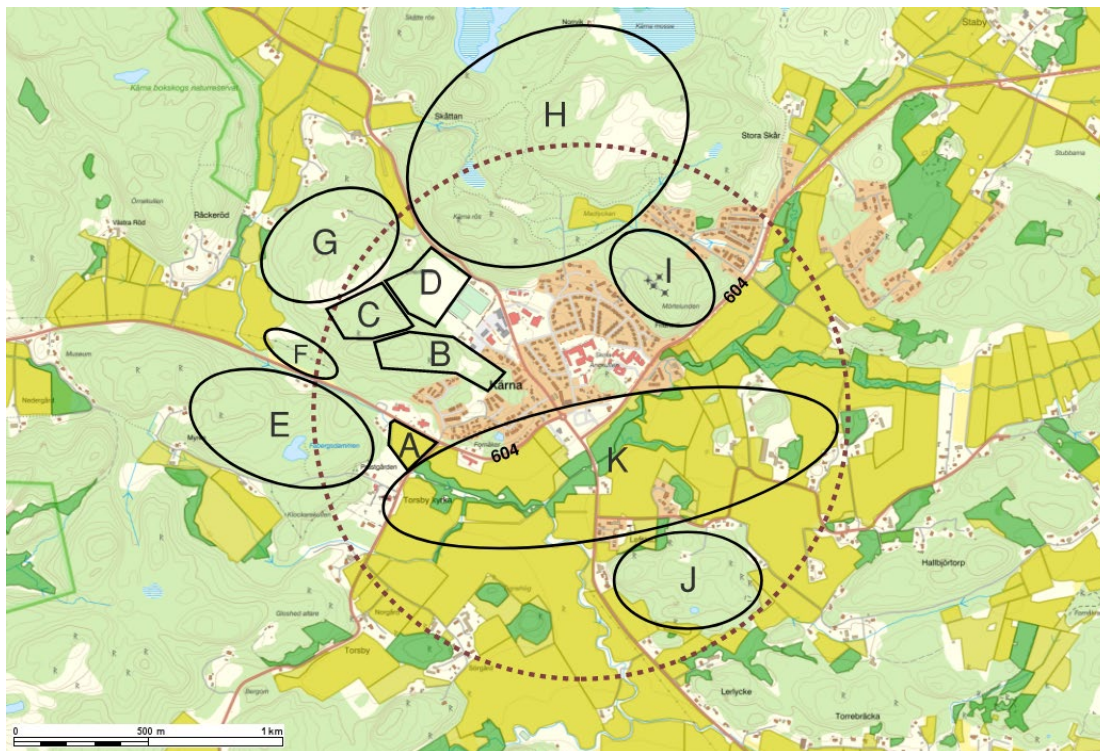
- B. Området utgörs av relativt kuperad naturmark. Området ligger idag inte i direkt anslutning till befintlig infrastruktur som enkelt kan utnyttjas (den befintliga vägen som passerar området är enbart en smal grusväg). Genom området passerar en kraftledning och i väst om området rinner en bäck i en ravin som sannolikt kan begränsa möjligheterna till eventuell bebyggelse i området.



- C. Området utgörs idag till största del av kraftigt kuperad naturmark. Området är till stor del utpekade som närströvsområde med promenadstigar. Det är endast i dessa delar, nordväst om Diseröd, som större sammanhängande naturområden finns. Därför bedöms området vara av stor vikt för rekreation och bör behålla denna funktion. Den kuperade terrängen, med stora höjdskillnader skulle även göra det kostsamt att bebygga och innebära stora ingrepp i naturmiljön. Området ligger inte heller i anslutning till befintlig infrastruktur, vilken skulle behöva byggas ut längre sträckor jämfört med andra alternativ. Avståndet till Diseröd centrum är längre jämfört med andra alternativ.
- D. Området utgörs av kuperad naturmark. Området är delvis utpekade som närströvsområde med promenadstigar. Det är endast i dessa delar, nordväst om Diseröd, som större sammanhängande naturområden finns. Därför bedöms området vara av stor vikt för rekreation och bör behålla denna funktion. Den kuperade terrängen gör området svårt att bebygga och nya relativt långa vägdragningar skulle behövas om inte anslutning kan ske till mindre villagator.
- E. Området utgörs till stor del av kuperad naturmark och branta slänter. Området är till stor del utpekade som närströvsområde och utgör en grön kil som sträcker sig genom den befintliga bebyggda miljön i Diseröd. Området bedöms vara ett värdefullt naturområde både för rekreation och som grön korridor och bedöms därför inte vara lämpligt att exploatera.
- F. Området utgörs av delvis redan ianspråktagen mark, delvis av naturmark. Förutsättningarna för att förtäta och nyexploatera området har studerats, men har valts bort, bland annat med grund i närheten till Välabäcken. En eventuell exploatering skulle behöva hantera stora översvämningrisker, skredrisker och utmaningar kopplade till miljö kvalitetsnormer för bäcken.
- G. Området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och är en del av ett stort sammanhängande jordbrukslandskap. En eventuell exploatering skulle ge mycket stor påverkan på landskapsbilden. Området ligger fågelvägen nära Diseröd centrum, men Välabäcken och Romelandavägen utgör barriärer. En exploatering av område A (Tyfter) bedöms vara ett mer lämpligt alternativ, om jordbruksmark ska tas i anspråk för ny bebyggelse.
- H, I & J Områdena utgörs av mycket kraftigt kuperad naturmark. En exploatering, om ens möjlig, skulle bli komplicerad, dyr och innebära stor påverkan på landskapsbild. En exploatering av områdena bedöms inte vara lämpliga.

Kärna

Kärna är en av kommunens serviceorter, med bland annat skolor, förskolor, äldreboende och mindre matbutik. Kärna har cirka 1000 invånare. En större befolkning i Kärna skulle ge större underlag för exempelvis bättre kollektivtrafik och lokal handel. Vissa mindre förtätningsmöjligheter bedöms finnas i Kärnas befintliga bebyggda miljö.



Figur 4. Den streckade cirkeln visar en radie på 1 km från Kärnas centrumområde. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Att bebygga området innebär en relativt liten påverkan på landskapsbild jämfört med att bebygga jordbruksmark längre österut, tack vare den högre terrängen väst och norr om området. Bredvid området finns befintliga förskolor och befintlig gång- och cykelväg passerar området in mot Kärna centrum. Befintliga VA-ledningar passerar genom området. Att bebygga området skulle även koppla ihop Kärnas bebyggelse med Torsby kyrka, belägen söder om det aktuella området. Att koppla samman kyrkan med tätortens bebyggelse stärker ortens identitet, sammanhållning och sociala hållbarhetsvärden. Att möjliggöra ytterligare bostäder i Kärna bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse och denna yta bedöms ha minst påverkan på det stora sammanhängande jordbrukslandskapet.

Områden på annan mark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- B. Området utgörs av kuperad naturmark och föreslås för ny bostadsbebyggelse. Detaljplanläggning pågår.

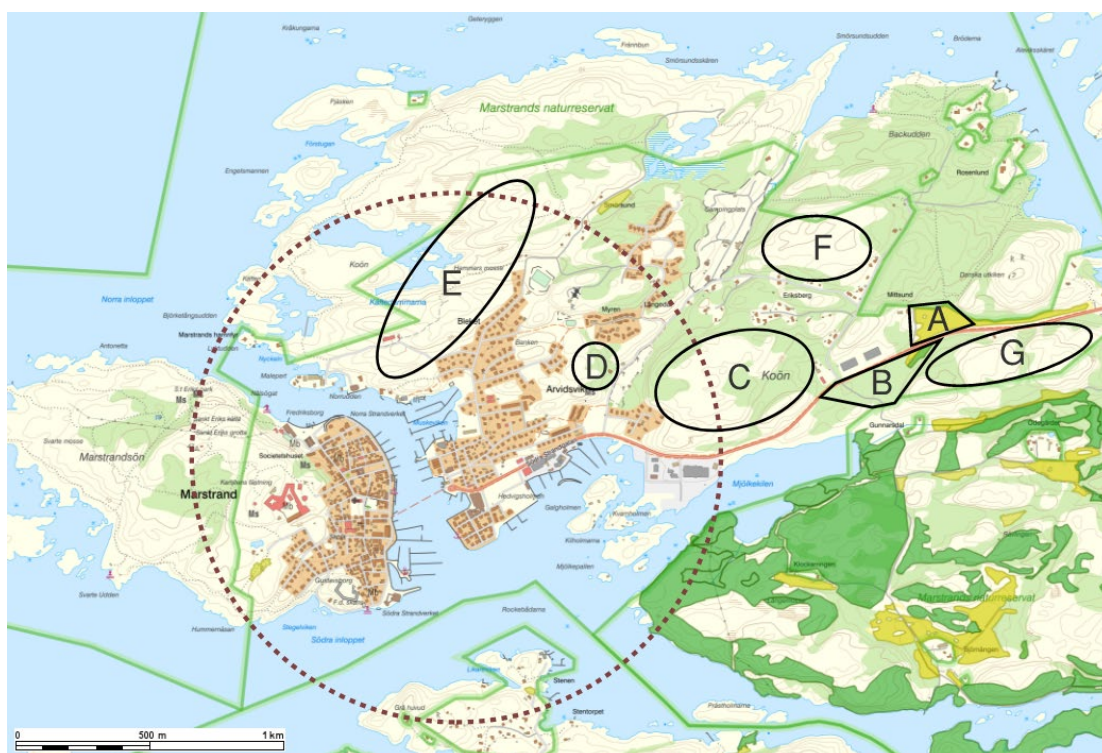
- C. Området utgörs av naturmark, placerat mellan två höjder. Området föreslås för ny bostadsbebyggelse.
- D. Område på flack naturmark som föreslås som nytt företagsområde.

Bortvalda alternativ

- E. Området utgörs till stor del mycket kuperad naturmark, med branta slänter mot norr och öster, vilket gör anslutningar till väg 604 mycket svåra att skapa. Eventuell väganslutning skulle sannolikt behöva ske söderifrån, där det idag finns en smal grusväg. Även en anslutning söderifrån skulle dock vara svår att skapa med väglutningar som klarar önskade väglutningar. Området skulle i framtiden även kunna utvecklas som grönområde.
- F. Flackt naturområde belägen mellan väg 604 och kuperad terräng åt nordöst. Området ligger nära ett vattendrag, Glose Å, och kommer enligt skyfallskartering bli kraftigt översvämmat vid kraftiga regn och bedöms med grund i detta vara olämpligt att bebygga.
- G. Området utgörs av kraftigt kuperad naturmark. En exploatering, om ens möjlig, skulle bli komplicerad, dyr och ge stor påverkan på landskapsbilden. En exploatering av området bedöms inte vara lämplig
- H. Området utgörs till största del av mycket kuperad naturmark. Detta naturområde är ett populärt strövområde med promenadstigar och bedöms vara mycket viktigt för närrekreation. Området bedöms med grund i detta vara olämpligt att bebygga.
- I. Området utgörs av mycket kraftigt kuperad naturmark, med mycket branta lutningar. Området bedöms med grund i detta inte vara lämpligt/möjligt att bebygga.
- J. Området utgörs av kuperad naturmark och ligger inte i anslutning till Kärnas befintliga bebyggelse. Nödvändig infrastruktur skulle behöva byggas längre sträckor jämfört med exploateringar av andra mer närliggande naturområden. Den kuperade marken innebär också svårigheter kopplat till väglutningar och tillgänglighet. Placeringen mitt i ett större jordbrukslandskap skulle innebära stor påverkan på landskapsbilden vid en eventuell exploatering. Sammantaget bedöms en exploatering av området olämplig.
- K. Jordbruksmarker söder om väg 604. Områdena ligger nära Kärna centrumområde, men väljs trots detta bort för exploatering, då ett mycket stort sammanhängande jordbrukslandskap skulle brytas. En exploatering skulle innebära en mycket stor påverkan på landskapsbild, särskilt i västra delen, som är utpekad som är utpekad som värdefullt odlingslandskap i en inventering utförd av länsstyrelsen.

Marstrand

Marstrand är en av kommunens serviceorter, med bland annat skola, förskola och matbutik. Marstrand har cirka 1300 invånare. En större befolkning i Marstrand skulle ge större underlag för exempelvis bättre kollektivtrafik och lokal handel. Det skulle även förbättra möjligheterna att skapa en levande ort året runt. Stora delar av markerna runt Marstrand omfattas av naturreservat, strandskydd och riksintressen, vilket kraftigt begränsar möjligheterna att ta nya områden i anspråk för bebyggelse. Naturmiljön är även mycket kuperad i de allra flesta fall. Endast mindre förtättningsmöjligheter bedöms finnas i Marstrands befintliga bebyggda miljö, då flera områden, exempelvis Hedvigsholmen, är låglänta och riskerar översvämning i ett framtida klimat.



Figur 5. Den streckade cirkeln visar en radie på 1 km från Marstrands centrumområde. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås och föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Området ligger relativt långt från Marstrands befintliga tätbebyggelse. Längs väg 168 finns dock utbyggd gång- och cykelväg in mot centrumområdet och österut mot fastlandet samt kollektivtrafikförbindelser. I framtiden planeras kommunalt VA att byggas ut till närliggande områden. Platsen ligger lågt i landskapet och har således mindre påverkan på landskapsbilden jämfört med andra obebyggda områden, vilka ligger uppe på höjder. För att möjliggöra att Marstrand kan bli ett mer levande samhälle året runt behövs fler ytor där bostäder kan byggas. Att stärka tätorter i Kustområdet med fler bostäder och företag är även något som nämns i Göteborgsregionens strukturbild för havet. Att möjliggöra för fler bostäder i Marstrand bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse.

- B. Område som till största del utgörs av naturmark. En mindre yta jordbruksmark finns i områdets östra del. Området föreslås som nytt företagsområde. För att möjliggöra att Marstrand kan bli ett mer levande samhälle året runt behövs fler ytor för företag att kunna etablera sig på. Att stärka tätorter i Kustområdet med fler bostäder och företag är även något som nämns i Göteborgsregionens strukturbild för havet. Att möjliggöra för företagsetableringar i Marstrand bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Det aktuella området ligger även strategiskt längs väg 168 och ligger relativt lågt placerat i landskapet. Inga andra platser i Marstrandsområdet bedöms finnas som är lämpliga som nytt företagsområde.

Områden på annan mark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

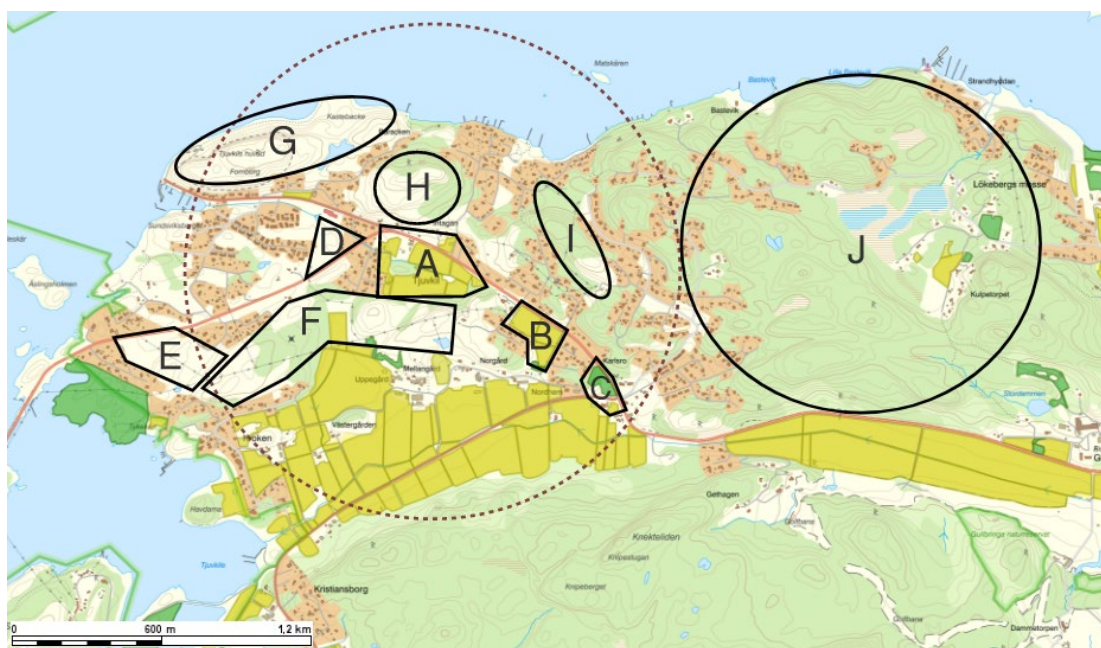
- C. Området utgörs av kuperad naturmark och föreslås för ny bostadsbebyggelse.
- D. Området utgörs av kuperad naturmark och föreslås för service. Planer finns på att uppföra ny skola, förskola m.m.

Bortvalda alternativ

- E. Mycket kuperat naturområde. En exploatering av området skulle innebära stor påverkan på naturlandskapet och mycket stor påverkan på landskapsbilden. Den exponerade platsen och närheten till Marstrandsön innebär sannolikt större skada på riksintressen jämfört med andra alternativ. Den kuperade terrängen innebär sannolikt även höga kostnader för att anlägga exempelvis vägar. Området bedöms inte lämpligt att exploatera.
- F. Kuperat naturområde. En exploatering skulle innebära stor påverkan på landskapsbilden. Området ligger även relativt långt ifrån befintlig tätbebyggelse och infrastruktur. Placeringen långt ifrån befintlig tätbebyggelse, längre ut i naturlandskapet bedöms kunna innebära större skada på olika riksintressen, jämfört med andra alternativ. Området bedöms inte lämpligt att exploatera.
- G. Mycket kuperat naturområde. En exploatering skulle innebära stor påverkan på landskapsbilden. Den kuperade terrängen innebär sannolikt även höga kostnader för att anlägga exempelvis vägar, om det överhuvudtaget är genomförbart. Området bedöms inte lämpligt att exploatera.

Tjuvkil-Lökeberg

Tjuvkil-Lökeberg är en ort längs sekundärstråket. Orten har ca 1500 invånare, som dock är utspridda över ett geografiskt mycket stort område. Tjuvkils föreslås utvecklas till en ny serviceort, som även kan serva omkringliggande landsbygd. Den enda kommunala service som finns i dagsläget är en förskola. Att skapa mark för både kommunal och kommersiell service samt nya bostäder som kan möjliggöra ett mer blandat bostadsutbud, bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Fler bostäder skulle även öka möjligheterna till förbättrad kollektivtrafik i sekundärstråket (väg 168). En gång- och cykelväg är planerad att anläggas längs med väg 168 genom Tjuvkil.



Figur 6. Den streckade cirkeln visar en radie på 1 km från det område som föreslås som möjligt centrumområde i Tjuvkil. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för ny centrumbebyggelse. Platsen är placerad på en central plats Tjuvkil, längs med väg 168 och bedöms vara en lämplig plats att placera både kommunal och kommersiell service, samt bostäder. I nära anslutning till området finns en befintlig kommunal förskola. Att bebygga området innebär en betydligt mindre påverkan på landskapsbilden, jämfört med att bebygga de högre belägna omkringliggande områdena.
- B. Området utgörs av jordbruksmark och föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Området omgärdas av befintlig bostadsbebyggelse. Drygt halva ytan omfattas av en gällande, men inte genomförd detaljplan med syfte att uppföra äldreboende och förskola. Den kvarvarande ytan är liten och isolerad och dess brukningsvärde kan bedömas vara ringa. Platsen är även strategiskt lokaliserad nära väg 168, med kollektivtrafikförbindelser. Att bebygga området innebär en betydligt mindre påverkan på landskapsbilden, jämfört med att bebygga de högre belägna omkringliggande områdena.

- C. Området utgörs av mindre ytor jordbruksmark. Området ligger vid en korsning där väg 168 möter väg 570 (som går mot Lycke). Vid korsningen finns även busshållplats. Området bedöms därför vara strategiskt lämpligt för exempelvis pendelparkering, eller någon typ av service som inte kräver större ytor.

Områden på annan mark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

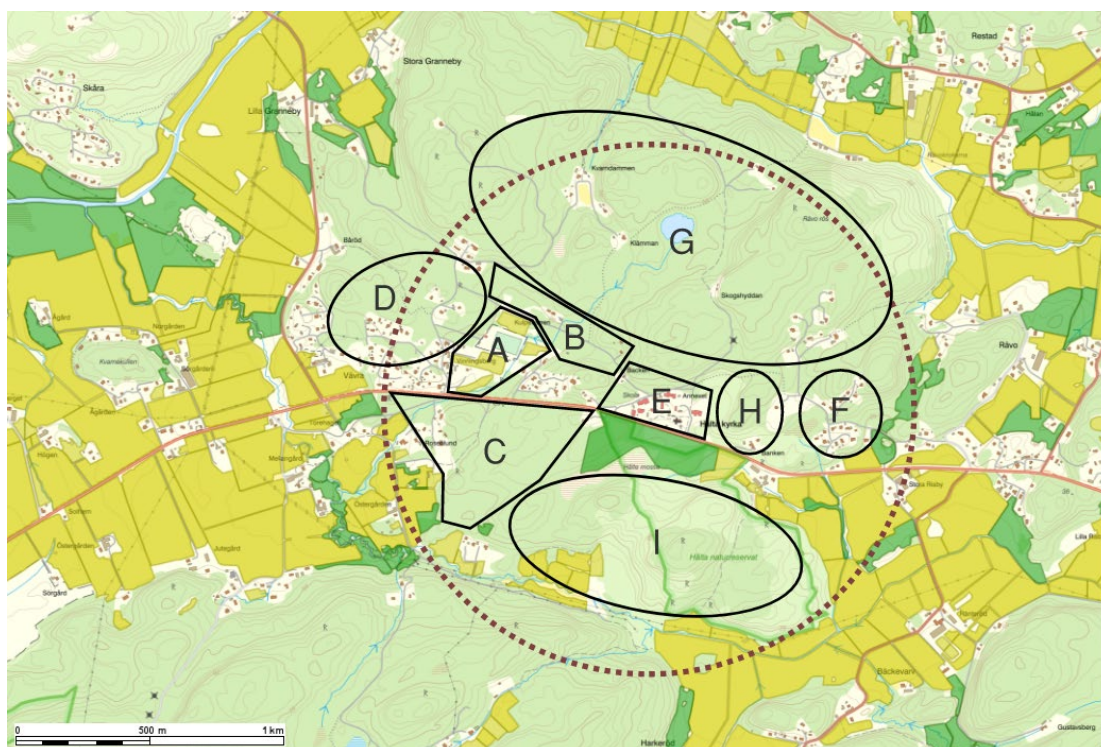
- D. Området utgörs av naturmark och föreslås tas i anspråk för ny funktionsblandad bebyggelse.
- E. Området utgörs av naturmark och föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Bortvalda alternativ

- F. Området utgörs av till stora delar kraftigt kuperad naturmark. Att bebygga området skulle innebära stor påverkan på landskapsbilden och det värdefulla kultur- och odlingslandskap som ligger söder om bergsryggen. En eventuell exploatering skulle även vara svårgenomförbar till följd av den kuperade terrängen.
- G,H,I Områdena utgörs av kraftigt kuperad terräng. En exploatering skulle ge mycket stor påverkan på landskapsbild, om ens genomförbar på grund av terrängen.
- J. Området utgörs till stor del av relativt kraftigt kuperad terräng och innehåller även ett antal våtmarker. Vissa förtätningsmöjligheter finns i anslutning till befintlig bebyggelse och stråk, men större delen av området bedöms som olämpligt att exploatera. Detta med grund i terrängens egenskaper, men även avståndet till befintlig infrastruktur och planerad service.

Håla-Värva

Håla-Värva är en landsbygdsort längs kommunens sekundärstråk (väg 168), med cirka 200 invånare. I Håla finns i dagsläget en mindre skola och förskola. Längs väg 168 finns i dagsläget relativt bra kollektivtrafik, vilken kan bli bättre om orterna längs stråket utvecklas. Längs väg 168 finns även en befintlig gång- och cykelväg, som kopplar samman befintliga bebyggelsegrupper längs vägen med skolan och förskolan, belägna i område E i kartan nedan. En utbyggnad av kommunalt VA är planerad till Håla-Värva.



Figur 7. Den streckade cirkeln visar en radie på 1 km från det område där befintlig skola och förskola ligger. Gula ytor visar åkermark, mörkare gröna ytor visar betesmark.

Områden med jordbruksmark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- A. Ett område vid väg 168 som bland annat omfattar fyra mindre skiften jordbruksmark pekas ut för utvecklad bostadsbebyggelse. Området innehåller även viss naturmark, en fotbollsplan och ett antal befintliga bostäder. Skiftenas storlek, hur de är placerade i förhållande till varandra och avståndet till övrig sammanhängande jordbruksmark, gör att brukningsvärdet bedöms vara lågt. Runt omkring skiftena ligger även befintliga bebyggelsegrupper. I områdets södra del finns busshållplats och gång och cykelväg mot bland annat förskola och skola ca 600-700 meter österut. Området ligger även dolt och avskilt från de större öppna jordbrukslandskapet väster om Håla-Värva, varför påverkan på landskapsbild bedöms som ringa.

Områden på annan mark som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse

- B. Område på naturmark som pekas ut för ny bostadsbebyggelse.
- C. Område på kuperad naturmark som pekas ut för ny bostadsbebyggelse.



- D. Område på naturmark, delvis redan bebyggt med bostadsbebyggelse. Inom området finns äldre byggnadsplaner som endast medger mindre byggrätter. I samband med att dessa görs om för att pröva utökade byggrätter kan ytterligare, ny bebyggelse prövas i området.
- E. Område som pekas ut för funktionsblandad bebyggelse, till stora delar redan bebyggt. Inom området finns bland annat skola och förskola, vilka föreslås kunna byggas ut på naturmark.
- F. Område på naturmark, delvis redan bebyggt med bostadsbebyggelse. Del av området finns en äldre byggnadsplan som endast medger mindre byggrätter. I samband med att dessa görs om för att pröva utökade byggrätter kan ytterligare, ny bebyggelse prövas i området.

Bortvalda alternativ

- G. Sort sammanhängande relativt kraftigt kuperat naturområde. Området bedöms inte vara lämpligt att exploatera sett till bland annat natur och friluftsvärden, terrängens beskaffenhet och avstånden till infrastruktur och service.
- H. Mindre naturområde, delvis kraftigt kuperat. Inom området finns inventerad ädellövskog, nyckelbiotop och omfattas delvis av landskapsbildskydd. Området bedöms inte vara lämpligt att bebygga.
- I. Till stora delar kraftigt kuperat naturområde, som till stor del omfattas av naturreservat. Området bedöms inte vara lämpligt att bebygga, även de delar som inte omfattas av naturreservat på grund av den kraftigt kuperade terrängen.