

§ 63 Utredning om verksamhetsmark

Diarienummer KS26/238

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge tekniska förvaltningen uppdraget att utreda och identifiera tillgång av verksamhetsmark inom kommunen genom framtagande av extern utredning och att peka ut verksamhetsmark i översiktsplanen.

Beskrivning av ärendet

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett underlag för att övergripande utreda lämpligheten att gå vidare med detaljplaneläggning av utpekade verksamhetsområden i översiktsplanen, kring Habo tätort. I underlaget konstateras att de utpekade områden för verksamheter inte bedöms vara samhällsekonomiskt genomförbara, då det finns flertalet motstridiga intressen som innebär att andelen byggbar mark blir för liten för att kunna motivera en kostnad för exploatering och att det därför inte är aktuellt att gå vidare med planläggning för dessa.

Yta utpekad för verksamhetsmark norr om Bankeryds industriområde (område K i översiktsplanen) anses inte vara aktuellt för utbyggnad av verksamheter på grund av att området i sin helhet bedöms vara mer lämplig för utveckling mot friluftsliv och turism. Vilket är i linje med det politiska beslut som har fattats när det gäller utbyggnaden av den befintliga campingen. Detaljplanearbete pågår för att utöka campingen.

Mark intill Tumbäcks industriområde (område J i översiktsplanen) har i framtaget underlag utretts djupare och anses av flera skäl inte vara lämplig att planlägga och exploatera som verksamhetsmark. Nedan beskrivs varför området inte bedöms som lämpligt.

Underlag för verksamhetsmark, Tumbäck

Inom det utpekade området i översiktsplanen, som ligger intill Tumbäcks industriområde, finns två nyckelbiotoper, flera skyddsvärda träd, området har höga naturvärden samt omfattas av vattenskyddsområden då det sträcker sig två vattendrag inom eller angränsande till området. Kommunen genomförde 2017 en naturvärdesinventering som visar högt naturvärde i del av utpekad område. Eftersom naturvärdesinventeringen endast inventerat kommunala ytor kan det innebära att det finns höga naturvärden också väster om det inventerade

området. Söder om området finns villabebyggelse, vilket innebär att det också behöver finnas ett skyddsavstånd till befintlig bebyggelse.

Marken som är utpekad ägs delvis av Habo kommun, ca 9 hektar och 11 hektar ägs av privat markägare. En del av marken som ligger utanför den utpekade ytan i översiktsplanen skulle kunna tas i anspråk då den marken utifrån nuvarande kunskapsläge inte inskränker på viktiga värden, den ligger dock helt utanför Habo kommuns ägande. Det innebär att kommunen skulle behöva ta över marken för att kunna gå vidare med en eventuell exploatering av området. Kommunen har haft dialog med markägaren angående köp av marken men de är inte frivilligt villiga att sälja marken, vilket innebär att kommunen skulle behöva exproprieras marken.

Den yta som blir kvar innebär också en komplexitet vad gäller infrastruktur och det strategiska läget. Fördelen med den utpekade ytan i översiktsplan 2040 är att ytan ligger intill det befintliga industriområdet och hade kunnat utnyttja befintlig infrastruktur. Den yta som inte inskränker på viktiga värden ligger längre upp mot nordväst och innebär utmaningar i det infrastrukturella perspektivet.

Utifrån det framtagna underlaget görs bedömningen att området i sin helhet innebär stora utmaningar och inte är lämplig att exploatera med hänsyn till platsens förutsättningar. Habo kommun har därmed behov av att utreda lokaliseringar och peka ut mark för verksamhetsytor eftersom utpekade områden i översiktsplanen inte är aktuella.

Utredning av verksamhetsytor

För att tillgodose näringslivets behov på längre sikt behöver det planläggas mark för verksamheter och industri inom kommunen i strategiska lägen. I kommunens strategiska plan anges inom målområdet tillväxt att det ska finnas ett rikt näringsliv i kommunen och att det ska vara attraktivt för företag att etablera sig i kommunen. Det behöver därför utredas kring lämpliga lokaliseringar för verksamhetsytor i kommunen.

Plan- och exploateringsenheten ser att det finns behov av att det tas fram en utredning som kan ligga till grund för utpekande av ytor för verksamheter och industrier i översiktsplanen. Det innebär att ytor som inte längre är aktuella som verksamhetsytor släcks ut och att förslag på nya ytor i översiktsplanen pekas ut. Hela Habo kommun ska omfattas av utredningen, även om fokus ligger på områden kring Habo tätort. Enligt 3 kap 27 § PBL kan en översiktsplan ändras för en viss del av kommunen. Den kan också ändras genom ett tillägg för att tillgodose ett visst allmänt intresse.

En lokaliseringsutredning behöver tas fram där möjliga ytor för verksamhetsområden inom hela kommunen identifieras och utreds. Det behöver utredas kring behovet av verksamhetsmark på längre sikt, hur mycket mark som ska säkras upp samt identifiera vilken typ av verksamhet och industri som kommunen har behov av att planlägga för exploatering

Syftet är därmed att utreda, identifiera och lokalisera verksamhetsytor som ska pekas ut i översiktsplanen för att utifrån ett markstrategiskt perspektiv säkra mark för verksamheter och industri i Habo kommun.

Process, tidplan och resurser

Projektet bedöms kunna starta i början av 2027 och kunna vara klart under år 2028. Det kommer finnas behov av konsultstöd för att ta fram utredningen och medel finns avsatt för översiktliga planeringsutredningar. Projektet kommer även att kräva interna resurser för projektledning och deltagande i arbetsgrupper. Inför projektstart behöver en politisk styrgrupp tillsättas och ett projektdirektiv tas fram för att tydliggöra resurser, tidplan och process.
