

Vårgårda kommun

# Förstudie verksamhetsområden i Vårgårda tätort



**Uppdragsnr:** 105 40 89 **Version:** 02  
2019-04-01

**Uppdragsgivare:** Vårgårda kommun  
**Uppdragsgivarens kontaktperson:** Sabina Talavanic  
**Konsult:** Norconsult AB, Theres Svenssons gata 11, 417 55 Göteborg  
**Uppdragsledare:** Gunnar Håkansson  
**Handläggare:** Paula Widmark och Charlotta Boström

02	2019-04-01	Slutlig rapport	Charlotta Boström och Paula Widmark	Carolin Folkesson	
01	2019-03-05	Granskning	Charlotta Boström och Paula Widmark	Carolin Folkesson	
Version	Datum	Beskrivning	Upprättat	Granskat	Godkänt

Detta dokument är framtaget av Norconsult AB som del av det uppdrag dokumentet gäller. Upphovsrätten tillhör Norconsult. Beställaren har, om inte annat avtalats, endast rätt att använda och kopiera redovisat uppdragsresultat för uppdragets avsedda ändamål.

# Innehållsförteckning

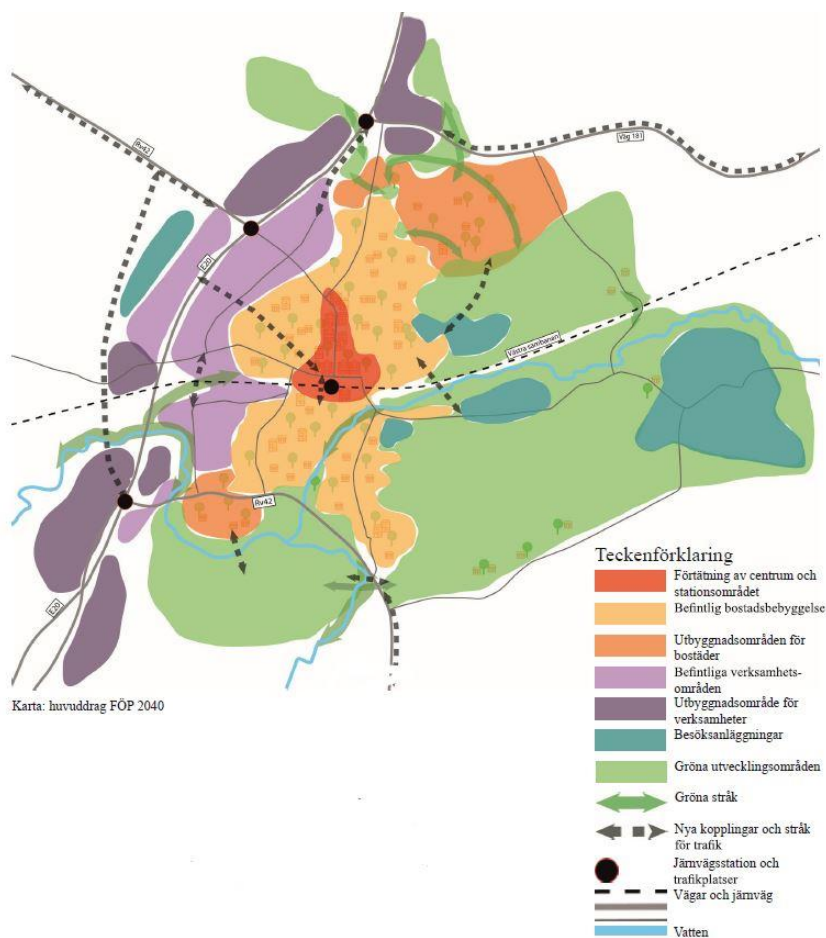
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Bakgrund	4
Syfte	5
Metod	5
Generella förutsättningar och värden	5
<b>Område 1</b>	<b>8</b>
Sammanfattande slutsats för område 1	12
<b>Område 2</b>	<b>13</b>
Sammanfattande slutsats för område 2	17
<b>Område 3</b>	<b>19</b>
Sammanfattande slutsats för område 3	22
<b>Område 4</b>	<b>23</b>
Sammanfattande slutsats för område 4	26
<b>Område 5</b>	<b>27</b>
Sammanfattande slutsats för område 5	31
<b>Rekommendationer</b>	<b>32</b>

# Inledning

## Bakgrund

Vårgårda kommun är i behov av nya områden som kan ge plats för fler verksamheter. Denna förstudie undersöker på en övergripande nivå fem områden som pekats ut som potentiella verksamhetsområden i program för fördjupad översiktsplan *Småstaden Vårgårda 2040*. Förstudien kommer, tillsammans med flera andra program och förstudier, ligga till grund för efterföljande arbete med en ny fördjupning av översiktsplanen för Vårgårda tätort.

Programmet *Småstaden Vårgårda 2040* beskriver kommunens målbild, prioriterade inriktningar och huvuddragen för tätortens framtida mark- och vattenanvändning. Kommunens intention är att nya verksamhetsområden ska etableras utmed E20. Idag ligger redan många av Vårgårdas verksamhetsområden här. Genom att samla verksamhetsområden där infrastruktur redan finns kan utbyggnaden ske resurseffektivt och hållbart. Verksamhetsområdena får dessutom bra skyltläge och enkel angöring från det övergripande vägnätet. Vårgårdas möjlighet att utvecklas begränsas till stor del av att orten omges av jordbruksmark och höga natur- och kulturmiljövärden. Den stora utmaningen är att genomföra framtida tätortsutveckling på ett sätt som minimerar påverkan på områden med höga bevarandevärden. Kommunen behöver göra tydliga avvägningar mellan olika allmänna intressen i sin översiktsplanering.



Utdrag ur Program för fördjupad översiktsplan – Småstaden Vårgårda 2040.

## Syfte

Syftet med denna rapport är att studera föreslagna områdets lämplighet för framtida lokalisering av verksamheter. Områdena studeras utifrån förutsättningar och begränsningar avseende topografi, mark, bebyggelse, naturvärden, kulturmiljövärden, trafik, vatten och landskapsbild.

I förstudien har fem olika områden studerats. Alla är belägna längs E20 som går strax väster om Vårgårda tätort. Två av områdena ligger strax norr om tätorten och tre av områdena ligger strax söder om tätorten. Det största utredningsområdet, område 2, är uppdelat i två delområden. Delområdena har studerats tillsammans eftersom gränsdragningen mellan dem inte är definitiv.

Observera att samtliga områdesgränser är ungefärliga och kan komma att ändras vid efterföljande planering.

## Metod

Denna förstudie bygger bland annat på underlag från kommunala och statliga styrdokument och planeringsunderlag. Bland annat har översiktsplan 2006, kulturmiljöprogram (2012), lövskogsinventering (1983), Artportalen, Artfakta, SGU geokarta, samt tidigare förstudie av verksamhetsområden använts. Information om ny sträckning av E20, *E20 Förbi Vårgårda*, *E20 Alingsås (Bålinge) – Vårgårda* och *E20 Vårgårda – Vara* har hämtats från Trafikverkets hemsida. GIS-data har erhållits från kommunen och hämtats via GeodataKatalogen, Länsstyrelserna.

I december 2018 och februari 2019 gjordes platsbesök i respektive område.

GIS-underlag avseende fornlämningar har under arbetet med förstudien inte varit uppdaterat med senast funna fornlämningar. För att ge en så rättvis bild som möjligt över hittills kända fornlämningar har GIS-underlaget kompletterats med senast kända fornlämningar från *Fornsök*. Observera att exakt placering på dessa kan vara felaktig samt att närliggande områdets fornlämningar inte har uppdaterats.

## Generella förutsättningar och värden

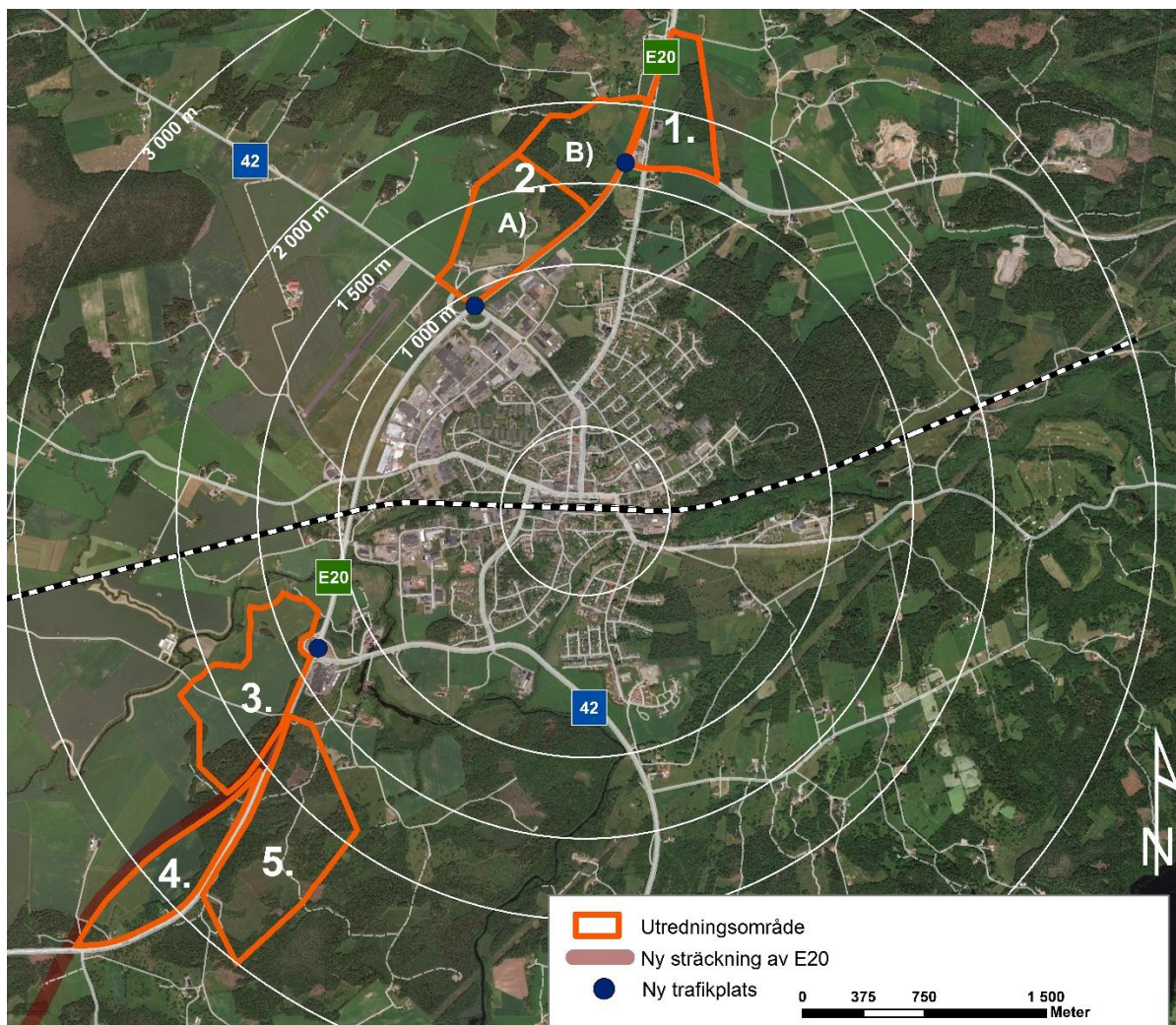
Mark- och vattenområden ska enligt plan- och bygglagen användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

### Lokalisering

Ett verksamhetsområde bör placeras i områden med visst avstånd från sammanhållen bebyggelse för att minimera risk för störning. Det är positivt om markens närområde redan är ianspråktaget och att verksamheter ligger samlade med god angöring till övergripande vägnät och annan infrastruktur. Eftersom verksamhetsområden genererar arbetstillfällen är det också viktigt att områdena lokaliseras i närhet av kollektivtrafikhållplats och i anslutning till gång- och cykelväg.

I Vårgårda tätort ligger en stor del av befintliga verksamheter längs med E20. Att lokalisera verksamheter nära större vägar ger bra skyltläge för verksamheterna, minimerar tung trafik in på mindre vägar och tar områden i anspråk som kan vara svåra att använda till annat då områdena bland annat är utsatta för trafikbuller. Ofta har områdena små rekreativa värden för människor.

Genom att samla verksamheter och undvika spridd bebyggelse kan påverkan på landskapsbilden minimeras. Det är dock viktigt att ta i beaktan att lokalisering av verksamheter längs infartsvägarna till Vårgårda påverkar det första intrycket man får av orten. Det är därför värt att lägga extra omsorg på utformning och gestaltning.



Översiktskarta över studerade områden och dess närhet till Vårgårda centrum

### Jordbruksmark

Vårgårda ligger i en övergångszon mellan ett mer skogsdominerat landskap och slättbygderna söder om Väneren. Åkermarkerna i trakten ligger i klass 4–6, på en tiogradig skala där 10 är den mest produktiva och därmed mest skyddsvärda åkermarken (före detta Lantbruksstyrelsen 1971).

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken 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.

Exploatering av jordbruksmark är permanent vilket innebär att marken inte kan användas för livsmedelsproduktion i framtiden. Jordbruksmarkens kvalitet och långsiktiga värde måste därför vägas mot värdet och samhällsnyttan av en exploatering och alternativa lokaliseringar prövas.

Med undantag för område 5, berör samtliga områden jordbruksmark norr om eller väster om tätorten. Möjligheten att etablera nya verksamheter i Vårgårda tätort är begränsade, då tätorten omgärdas av höga natur- och kulturmiljövärden i söder och öster (riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt Natura 2000). Öster om tätorten ligger även ett rekreationsområde med elljusspår. Det är inte lämpligt att planera för nya verksamhetsområden här. Det är ett väsentligt samhällsintresse att Vårgårda tätort kan utvecklas med nya verksamheter. Då detta behov inte kan tillgodoses genom att ta i anspråk annan mark, är det rimligt att jordbruksmark norr om och väster om tätorten kan tas i anspråk om det i övrigt bedöms ge en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark.

### *Fornlämningar*

I Vårgårda kommun finns många kända fornlämningar. Att exploatera nya områden kan därför medföra ingrepp i fornlämningar. Detta sker i så fall i samråd med Länsstyrelsen som kan ge tillstånd till ingrepp i fornlämningen om bevarandet av fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse (enligt kulturmiljölagen). Sådana tillstånd medges om exploateringsintresset väsentligt överstiger bevarandeintresset. Länsstyrelsen kan ställa krav på arkeologiska utredningar som bekostas av den sökande. Även om ett byggprojekt enbart utförs i närheten av en fornlämning kan det behövas tillstånd enligt kulturmiljölagen. I samband med arbetet att bygga om E20 har ett flertal nya fornlämningar hittats. Med tanke på fornlämningstätheten kan ytterligare fornlämningar finnas inom eller i anslutning till de undersökta områdena och bör utredas vidare inför efterföljande detaljplaner.

### *Trafik*

Förbi Vårgårda genomförs just nu en stor ombyggnad av E20 med en ny dragning av vägen söder om Vårgårda tätort. Ombyggnationen av E20 kan komma att påverka områdenas tillgänglighet. Denna fråga hanteras därför under respektive område som berörs.

E20, väg 181 och väg 42 är klassade som transportleder för farligt gods. Alla områden behöver avgränsas och utformas med hänsyn till risker. På rekommendationskartan har dessa leder markerats "väg 30 meter". Fortsatt utredning bör pröva lämpligt hinderfritt avstånd till väg.

### *Riksintresse försvaret*

Områdena berörs av försvarsmaktens riksintresse - influensområde för luftrum enligt miljöbalken 3 kapitlet 9 §. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

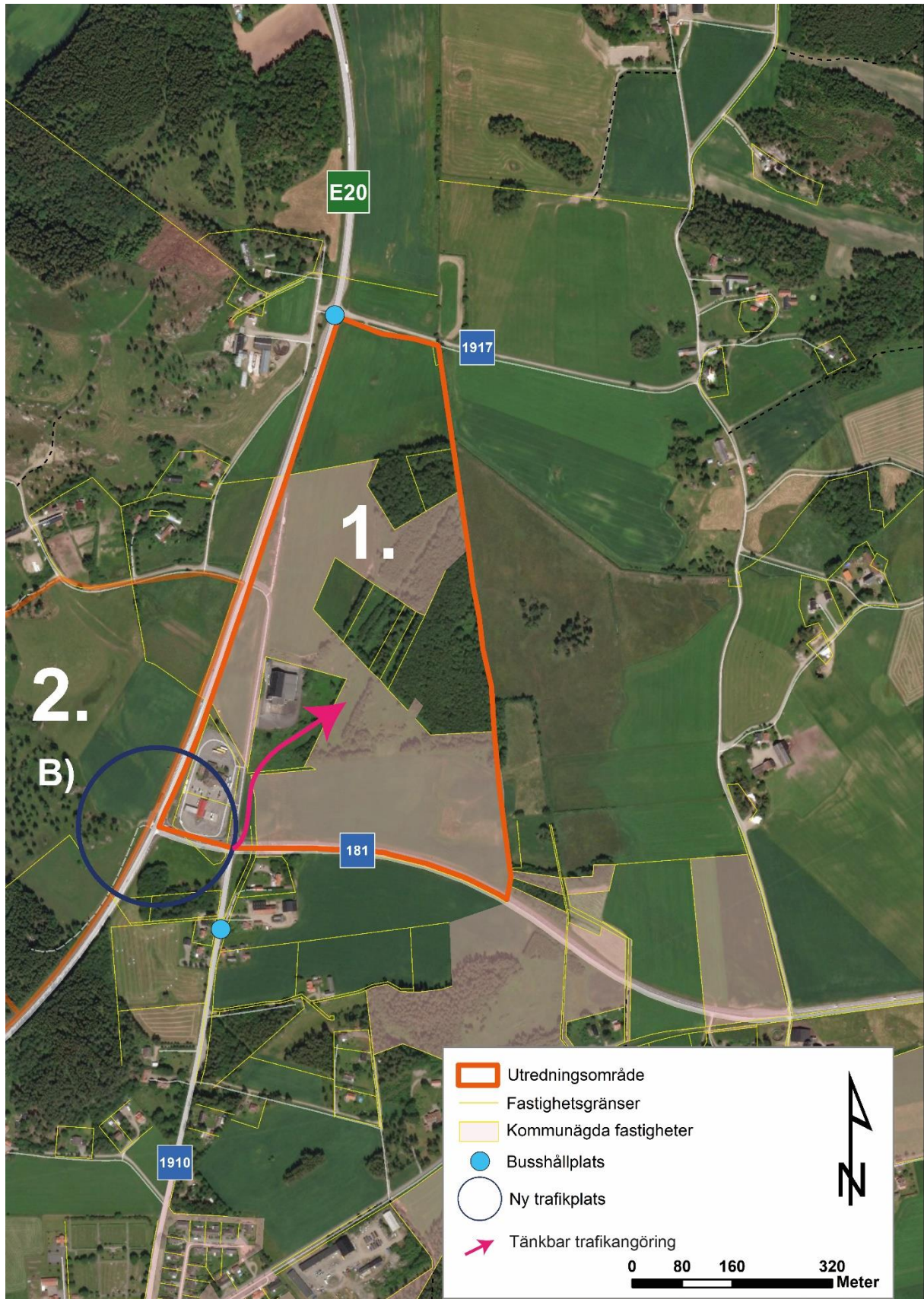
### *Teknisk försörjning*

Alla områden ligger utanför verksamhetsområde för vattenförsörjning och avlopp (spillvatten och dagvatten).

### *Strandskydd*

Inget område omfattas av strandskydd.

# Område 1





Område 1 är beläget cirka två kilometer norr om Vårgårda tätort och omfattar en yta på cirka 30 hektar. Området avgränsas av Europaväg E20 i väst, länsväg 181 i söder mot Herrljunga och väg 1917 i norr. Inom området går väg 1910 (Stockholmsvägen) som leder mot Vårgårda centrum. Området består idag till största del av åkermark och skogsmark. I sydvästra delen av området, i korsningen E20/väg 181, ligger en bensinstation och en restaurang med tillhörande parkering och uteservering. Strax norr om dessa ligger en större byggnad med lokaler för handel. Här finns bland annat en möbelaffär och en golfbutik.

Marken är i gällande översiktsplan från 2006 utpekad som övrig mark med oförändrad markanvändning. Marken där Rasta och handelslokalen ligger är utpekad som befintligt verksamhetsområde.



Åkermark i södra delen av område 1

## Trafik

Infart till området sker via väg 1910.

Korsningen E20/väg 181 planeras få ny planskild korsning i samband med ombyggnaden av E20. Ny planskild korsning skapar goda förutsättningar för att uppnå en god trafikangöring till området.

## Tillgänglighet

Från Vårgårda station tar man sig med kollektivtrafik till området på ca 2–6 minuter. Söder om området ligger hållplats Tumbergs prästgård där buss 543 och 581 passerar. Norr om området finns hållplats Lund där buss 581 avgår. Från båda hållplatser går buss 663 som måste förbeställas. Förbi området passerar bussar 1-2 gånger i timmen under morgonen och eftermiddagen.

I anslutning till området saknas det gång- och cykelvägar, för att sig till området behöver man gå eller cykla på allmän väg. Strax söder om området, vid bensinstationen, finns en fyrvägskorsning där väg 181 och 1910 korsas. Korsningen bedöms ur trafiksäkerhetssynpunkt som otrygg för oskyddade trafikanter. Frågan om gång- och cykelväg behöver studeras vidare i efterföljande planering.

## Naturvärden och rekreation

Området berörs inte av några särskilt utpekade områdesskydd som till exempel naturreservat. Det är heller inte utpekad som riksintresseområde för naturvård eller friluftsliv. Däremot utgörs området delvis av jordbruksmark med åkerholmar och öppna diken. Dessa omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

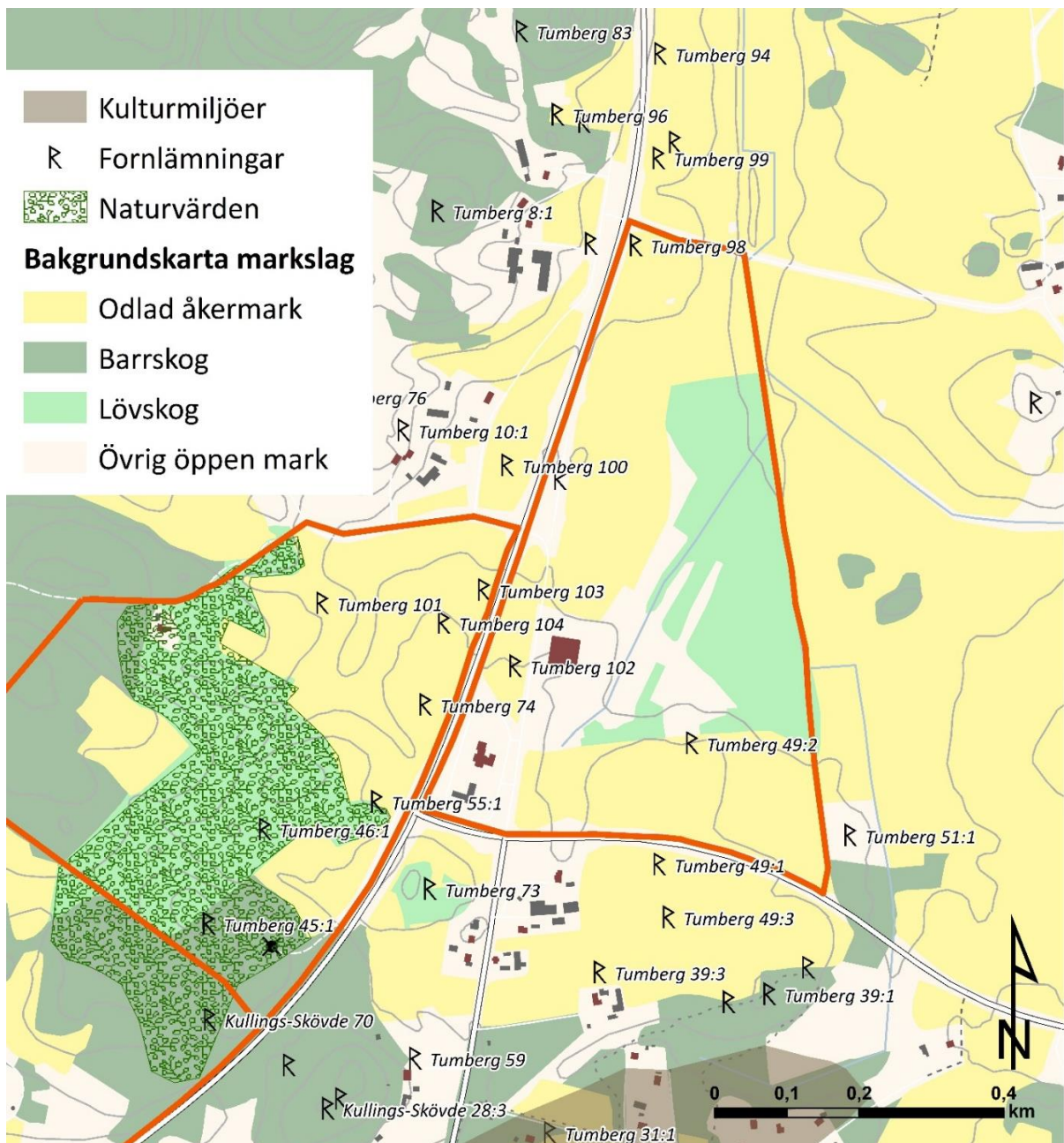
Enligt Artdatabankens databas finns ett mindre antal observationer av fågelarter som förekommer i jordbrukslandskap; sånglärka, gulsparrv och törnskata. Samtliga är observerade under häckningstid.

Gulsparrv är knuten till öppna-halvöppna landskap, helst i närheten av odlingsmark, med inslag av åkerholmar, bryn och buskmarker. I den senaste rödlistan är gulsparrv klassad som sårbar (VU) på grund av kraftigt tillbakagång under 2000-talet. De främsta orsakerna anses vara förändringar i

jordbrukslandskapet till följd av ändrade brukningsmetoder. Sånglärka är klassad som nära hotad (NT), medan törnskata anses livskraftig.

Alla vilda fågelarter är skyddade enligt Artskyddsförordningen, vilket bland annat innebär att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden. Enligt Naturvårdsverkets vägledning ska rödlistade arter samt sådana arter som uppvisar en negativ trend prioriteras i skyddsarbetet. Förekomsten av gulspurv och sånglärka i området behöver inte innebära hinder för exploatering, men samråd behöver ske med länsstyrelsen. Naturvärdet kan behöva konsekvensbedömas och skyddsåtgärder eller kompensationsåtgärder kan behöva vidtas. Beroende på hur ett eventuellt framtida utbyggnadsområde utformas kan åtgärder för att gynna gulspurv vidtas.

Med tanke på områdets karaktär och närhet till E20 bedöms området ha begränsade värden för rekreation och friluftsliv.



Karta över natur- och kulturmiljövärden

## Kulturmiljövärden och fornlämningar

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård och innehåller ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Inom området finns fem kända fornlämningar. Tre av dessa, belägna i södra delen av utredningsområdet, är boplatslämningar. En av dessa lämningar, Tumberg 49:1, är ett större område som sträcker sig över väg 181, där man år 2018 hittade närmare 100 anläggningar i form av stolphål, härdar och större gropar. I norra delen finns två stycken härdar och i västra delen en milstolpe som flyttades i samband med vägdragning under 1980-talet. Söder om utredningsområdet finns flera större områden med fynd från boplatser. Flera av fynden påträffades i samband med arkeologisk utgrävning längs E20 år 2018. Med anledning av mängden fornlämningar inom samt angränsande till området kan det inte uteslutas att det finns ytterligare idag ej kända fornlämningar inom området.

## Landskapsbild

Området är böljande, med en sänka i nord-sydlig riktning och högsta punkt i söder. Därifrån får man utblick över jordbrukslandskapet och ett mindre skogsparti centralt i området. Det omkringliggande landskapet har samma prägel. Jordbruk och skogspartier blandas med gårdar som ofta är belägna intill trädgångar eller mindre skogspartier. Området bedöms inte som extra känsligt ur landskapsbildsynpunkt.

## Markförhållanden

Områdets jordart består i söder av isälvsediment, i norr av glacial lera och däremellan av kärrtorv. Det finns även inslag av postglacial sand och urberg. Hela området är blockfattigt.

Området med kärrtorv är en del av ett större område av torvmark. Detta kan vara en igenväxt sjöbotten och markförhållandena behöver undersökas närmare inför eventuell efterföljande detaljplanering.

Det finns potentiellt förorenad mark i form av en gammal slamdeponi i närheten av bensinstationen.





*Mer låglänt mark med bäck/dike centralt i området*

### Vatten

I området flyter en liten bäck/dike som utgör ett delavrinningsområde.

### Markägare

Området består av 13 fastigheter. Kommunen äger en stor fastighet i centrala och södra delen av område, Lund 3:7>2. Utöver dessa finns ett flertal mindre fastigheter i privat ägo.

## Sammanfattande slutsats för område 1

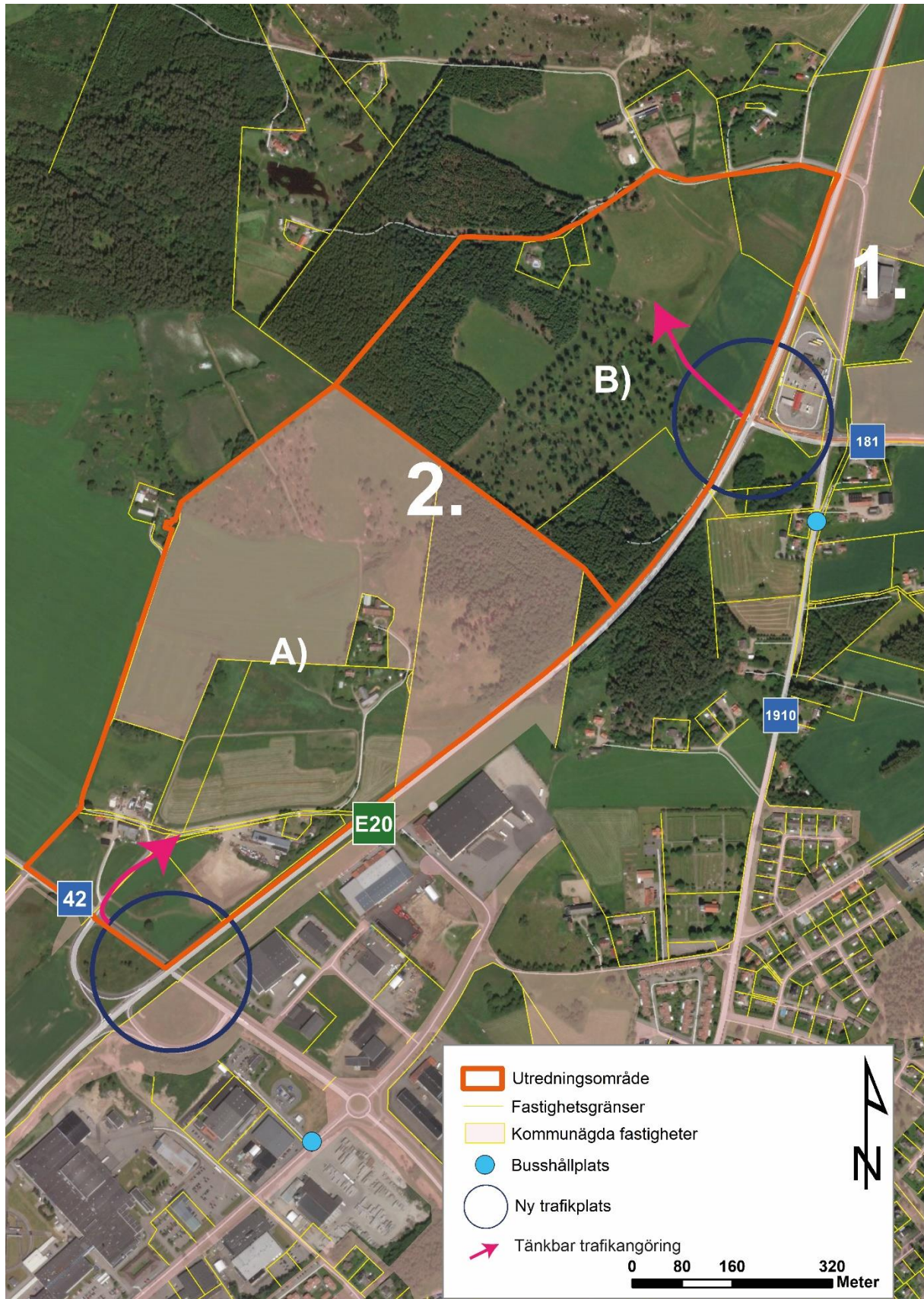
### Positivt

- ❖ Ligger längs E20 med bra skyltläge
- ❖ Ny trafikplats skapar förutsättningar för bra angöring till området.
- ❖ Stor andel kommunägd mark.
- ❖ Delvis redan i ianspråktagen mark med bensinstation och handelsanläggning.
- ❖ Går att ta sig till området med kollektivtrafik.
- ❖ Ingen bostadsbebyggelse.

### Utmaningar

- ❖ Fornlämningstätt. Förutsätter sannolikt arkeologiska undersökningar och tillstånd att slutundersöka och ta bort fornlämningar.
- ❖ Mindre bra geotekniska förutsättningar. Centralt i området utgörs marken av kärrtorv, vilken kan vara en gammal sjöbotten. Detta kan medföra höga grundläggningskostnader.
- ❖ Förekomst av rödlistade och hotade arter med skydd enligt artskyddsförordningen.
- ❖ Jordbruksmark i norr och söder.

## Område 2



Område 2 är beläget cirka 1,5 kilometer nordöst om Vårgårda centrum och är uppdelat i två delområden, delområde A och delområde B. Delområde A har en yta på cirka 43 hektar och delområde B har en yta på cirka 30 hektar. Tillsammans utgör de en yta på 75 hektar. Område 2 avgränsas av E20 i öst och av riksväg 42 mot Trollhättan i sydväst och i nordost av enskild väg. De behandlas här som ett gemensamt område då den exakta avgränsningen kan komma att ändras och då områdenas förutsättningar påverkar varandra.

Området består idag av åkermark, betesmark och skogsmark. I delområde A ligger flera gårdar tillhörande byn Degrabo samt en verksamhet för skrot och metallhantering. I delområde B finns ett bostadshus i nordvästra delen.

Genom området löper två luftburna kraftledningar, en regionledning och en fördelningsledning. I område B står en mast.

Området är markerat som utredningsområde i gällande översiktsplan från 2006.



Område 2A, Vy väst och nordväst



Område 2B. Området består till största del av hagmark och jordbruksmark



## Trafik

Område 2A nås via väg 42 och genom infart till enskild väg medan område 2B nås via väg 1910.

I samband med ombyggnation av nya E20 byggs trafikplats Vårgårda om till ny planskild korsning. Ny planskild korsning trafikplats Vårgårda Norra planeras också vid E20/väg 181. Nya planskilda korsningar skapar goda förutsättningar för att uppnå bra trafikangöring till respektive delområde.

## Tillgänglighet

Det finns ingen busshållplats i direkt anslutning till området. Hållplats Betongfabriken ligger ca 500 meter från södra hörnet av område A. Här passerar buss 543, men endast ett fåtal gånger under eftermiddagen. Från område B tar du dig lättast till hållplats Tumbergs prästgård vilket är ca 300 meter. Här passerar buss 543 och 581 1-2 gånger i timmen under morgonen och eftermiddagen.

Det går i dagsläget att som oskyddad trafikant ta sig till område 2A. Invid Vänersborgsvägen löper en gång- och cykelväg. Strax innan avfart för E20 och där väg 42 börjar, övergår gång- och cykelvägen till att bli enskild väg/traktorväg som är grusad. I samband med ny trafikplats kommer enskild väg till viss del dras om, det finns dock möjlighet att fortsatt använda vägen för angöring till området, dock behöver trafiksäkerhetsåtgärder ses över.

Område 2B går idag inte att nå utan att behöva gå eller cykla på väg på allmän väg. Såsom för område 1, behöver man få att nå område 2B passera fyrvägs korsningen vid bensinstationen. Frågan om gång- och cykelväg behöver studeras vidare i efterföljande planering.

## Flygplats

Längs E20 söder om område 2 ligger Vårgårda flygplats. Flygplatsen invigdes runt 1970 och drivs av Vårgårda flygplats AB. Här utövas fallskärmshoppning, tandemhoppning, dragracing och bankörning. Flygplatsen används även som testbana för fordonsindustrin och för privatägda flygplan. I fortsatt utredning för exploatering måste eventuella skyddsavstånd studeras vidare.

## Naturvärden och rekreation

### *Delområde A*

Området innehåller ett varierat odlingslandskap med inslag av hagmarker. Området berörs inte av några särskilt utpekade områdesskydd som till exempel naturreservat och ligger inte inom riksintresseområde för naturvård eller friluftsliv. Däremot förekommer öppna diken, som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Lövskogsinventeringen (Lövskogsinventering i Vårgårda kommun 1983) har registrerat ett område (nr 60 Degrabo) som delvis berör delområde A. Skogspartiet utgörs enligt inventeringen av ekskog med medelgrova träd, men anges vara söndertrasat av bland annat hyggen och vägbyggen. Området har bedömts som klass 2 på en tregradig skala.

Enligt Artdatabankens databas förekommer stagg, revfingerört och liten blåklocka från betesmarken i områdets östra del. Det tyder på att det fortfarande förekommer växter som är knutna till ögödslade naturbetesmarker i området.

Områdets läge väster om E20 gör att området bedöms ha begränsade värden för rekreation och friluftsliv.

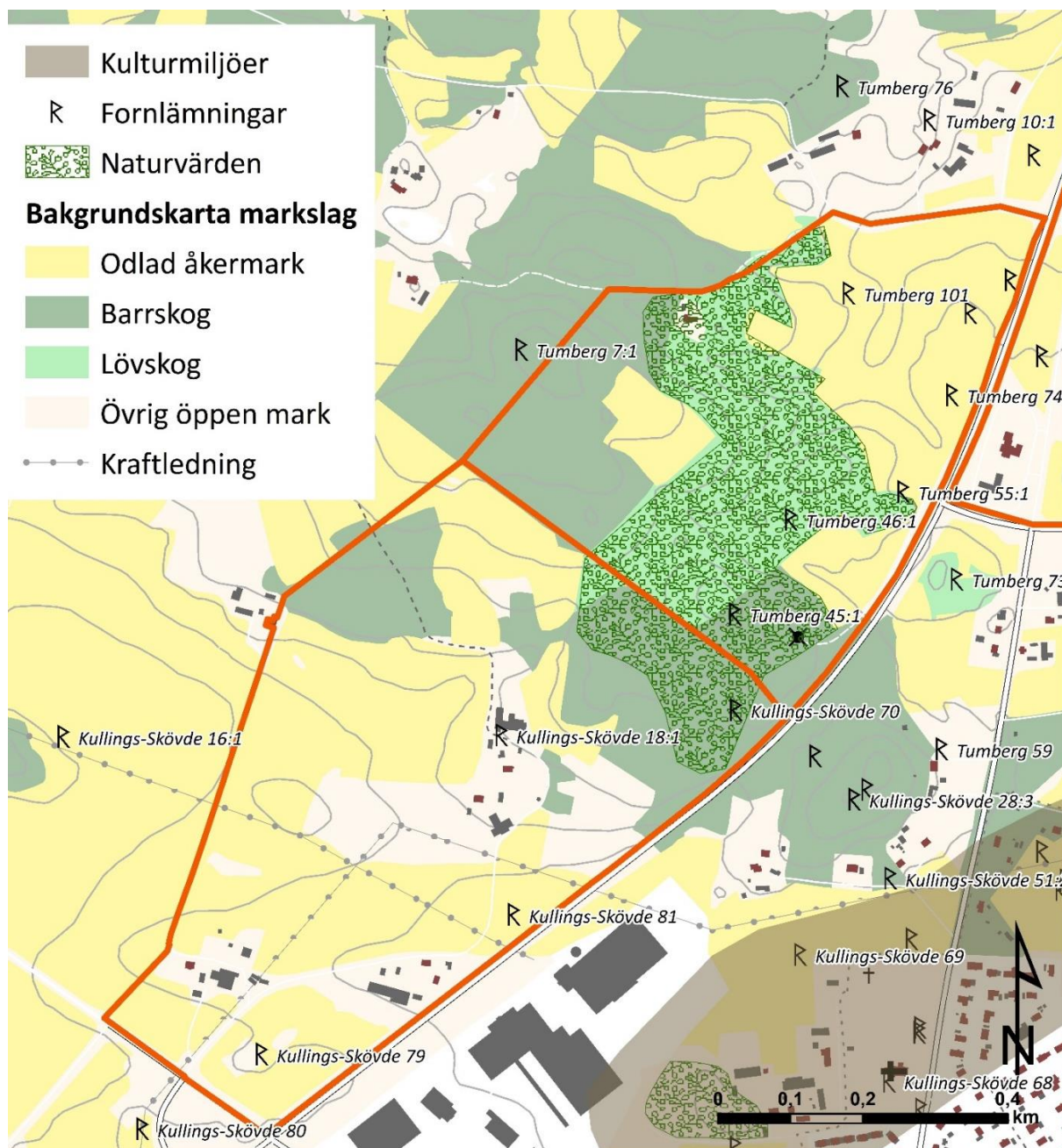
### *Delområde B*

Området berörs inte av några särskilt utpekade områdesskydd som till exempel naturreservat. Det är heller inte utpekade som riksintresseområde för naturvård eller friluftsliv. Däremot förekommer strukturer som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

En stor del av området utgörs av område 60. Degrabo i lövskogsinventeringen (Lövskogsinventering i Vårgårda kommun 1983). Området beskrivs som ekskog med medelgrova träd, men söndertrasat av bland annat hyggen och vägbyggen. Området har bedömts som klass 2 på en tregradig skala. Skogen är idag mycket gles och har snarast karaktär av hagmark.

I Artdatabankens databas finns flera noteringar från området, utspridda över flera år. Bland annat har stare (sårbar), gulsparv (sårbar) och buskskvätta (nära hotad) noterats under häckningstid under senare år. Stare är precis som gulsparv klassad som sårbar på grund av kraftig minskning av bestånden. Staren hör även till jordbrukslandskapet och är under häckningstid beroende av gräsmarker med kort vegetation, till exempel betade hagmarker. Den är hålhäckande och kräver därför även träd med håligheter (eller mänskligt stöd i form av holkar). Fynd av gulsparv, stare och andra arter knutna till jordbrukslandskapet och en tydlig indikation på att bland annat stare häckar i området gör att naturvärdena kan antas vara relativt höga.

Områdets läge väster om E20 gör att området bedöms ha begränsade värden för rekreation och friluftsliv.



Karta över natur- och kulturmiljövärden

### Kulturmiljövärden och forn lämningar

I området finns ingen bebyggelse som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull.

Området är relativt forn lämningstätt med elva kända forn lämningar. Här finns ett större område av fossil åkermark med gamla odlingsspår, sex lämningar från boplatser, en rest sten, en grav, ett hägnadssystem samt två härdar. Två av boplatserna undersöktes år 2018. Det ena området innehöll ett 60-tal anläggningar i form av stolphål, gropar och härdar, och det andra innehöll ett 100-tal anläggningar i form av en husgrund, stolphål, härdar och rännor. Troligen finns det flera huslämningar i området. Längs E20 har ett flertal lämningar från boplatser hittats i samband med ombyggnationen av E20. Med anledning av mängden forn lämningar inom samt angränsande till området kan det inte uteslutas att det finns ytterligare idag ej kända forn lämningar.



## Landskapsbild

Området präglas av ett varierat odlingslandskap med öppna och böljande hag- och åkermarker samt ett större skogsparti centralt i området. Området är relativt kuperat. Framförallt i centrala och norra delen av området. I söder är marken ett flackare jordbrukslandskap som avgränsas av skogsbeklädda höjdparter i norr. Gårdarna ligger utspridda i landskapet, ofta i anslutning till en trädunge. Det öppna landskapet skapar stora utblickar över landskapet.

Område B har tydlig agrarhistorisk äldre karaktär, med kuperad hagmark och fossil åker med stora uppvuxna, glest stående lövträd. Norra delen av område B består av åkrar omslutna av skog.

Landskapsbilden i område A bedöms mindre känsligt då närliggande mark redan är ianspråktagen. Område B bedöms mer känslig med anledning av höga naturvärden och dess äldre hagmarkskaraktär.

## Markförhållanden

Området består av fläckvis olika jordarter. De dominerande är isälvsediment och sandig morän, samt tidvis urberg och glacial lera. Området är främst blockfattigt. Centralt är ytan dock normalblockig.

## Markägare

Hela område 2 består av sammanlagt 15 olika fastigheter. Flera av dem är bostadsfastigheter. I norra delen av område A äger kommunen två större fastigheter (se översiktskarta).



## Sammanfattande slutsats för område 2

### Positivt

#### Delområde A

- ❖ Stor andel kommunägd mark.
- ❖ Relativt god tillgänglighet från Vårgårda centrum. Relativt nära befintlig bebyggelse och kollektivtrafik.
- ❖ Bra skyltläge intill E20.
- ❖ Ny trafikplats skapar förutsättningar för bra angöring till området.
- ❖ Södra delen av området är delvis redan ianspråktaget då det finns en skrot- och metallhantering på platsen. Området angränsar även till flera andra större verksamhetsområden.
- ❖ En naturlig fortsättning på det verksamhetsstråk som går längs E20.

#### Delområde B

- ❖ Ny trafikplats skapar förutsättningar för bra angöring till området.
- ❖ Bra skyltläge intill E20
- ❖ Endast ett bostadshus i nordvästra delen av området.

### Utmaningar

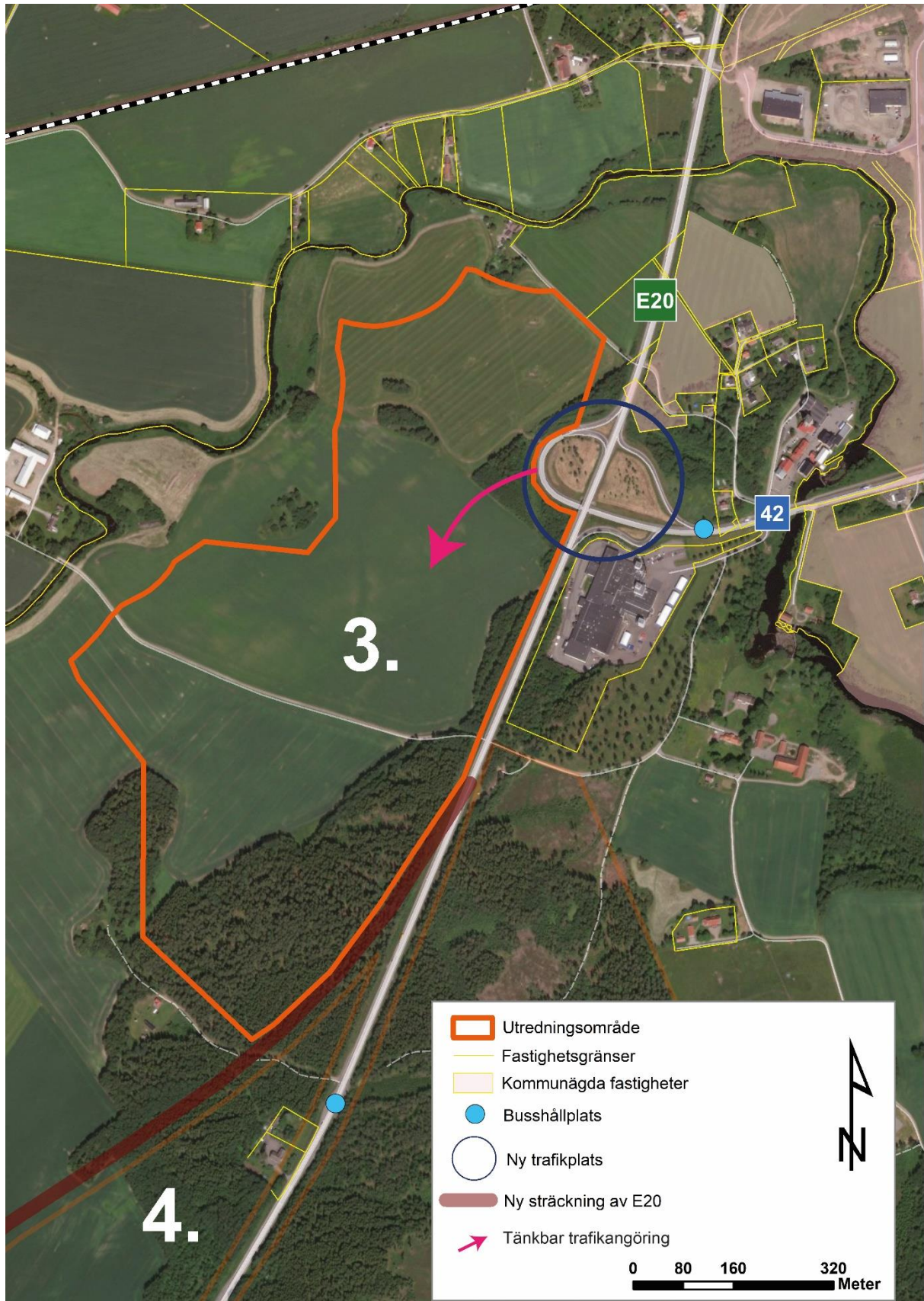
#### Delområde A

- ❖ Den kommunägda marken ligger i norra delen av området. Det är inte möjligt att anordna en separat infart till den kommunägda marken.
- ❖ Det finns flera befintliga bostadshus/gårdar. Inlösen av fastigheter kan komma att krävas vid exploatering.
- ❖ Elledningar behöver sannolikt flyttas eller markförläggas.
- ❖ Jordbruksmark.
- ❖ I norra delen finns höga naturvärden.

#### Delområde B

- ❖ Kuperad terräng ställer krav på terränganpassning alternativt innebär omfattande plansprängning/schaktning.
- ❖ Fornlämningstått. Förutsätter sannolikt arkeologiska undersökningar och tillstånd att slutundersöka och ta bort fornlämningar.
- ❖ En stor del av området utgörs av höga naturvärden med känslig landskapsbild.
- ❖ Jordbruksmark.
- ❖ I programmet *Småstaden Vårgårda 2040* är området angivet som ett grönt utvecklingsområde med ett grönt stråk.

## Område 3



Område 3 är beläget cirka två kilometer sydost om Vårgårda tätort och omfattar en yta på cirka 51 hektar. Området avgränsas av nuvarande E20 i nordöst och framtida E20 i sydöst. Inom området korsar en enskild väg.

Marken består idag till största del av odlad åkermark med aktivt jordbruk. Det finns ingen bebyggelse inom området. I söder har tidigare skogspartier avverkats för att ge plats åt den nya dragningen av E20. Genom området löper tre luftburna kraftledningar, en regionledning och två fördelningsledningar. På andra sidan E20 ligger Doggys anläggning.

I översiktsplan från 2006 är området utpekade som utredningsområde.



## Trafik

Vid ombyggnation av E20 planeras det för en ny planskild korsning vid trafikplats Hjultorp, vilket skapar goda förutsättningar för att uppnå en bra trafikangöring till området.

## Tillgänglighet

Närmaste busshållplats ligger ca 300 meter från norra delen av området. Buss 543 avgår från hållplatsen och tar ca 2–5 minuter in till Vårgårda station. Bussen passerar 1-2 gånger i timmen under morgonen och eftermiddagen/kvällen

I anslutning till området saknas gång- och cykelvägar. Dock går det att som oskyddad trafikant nå området via enskild väg som korsar E20 i tunnel. Denna tunnel bedöms kunna fortsätta användas för gång- och cykel även vid en eventuell exploatering av området.

## Naturvärden och rekreation

Området utgörs i huvudsak av åkermark och gränsar i norr och väster till strandskyddsområde längs Säreån. Det berörs inte av några andra utpekade områdesskydd, eller några riksintresseområden för naturvård eller friluftsliv, däremot förekommer åkerholmar som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Med tanke på områdets karaktär och läget väster om E20, bedöms området i sig ha begränsade värden för rekreation och friluftsliv. Däremot gör läget intill Säreån att det ändå kan finnas visst värde i detta avseende. Vid eventuell exploatering bör en tillräckligt bred zon med naturmark sparas mot Säreån, både för växt- och djurliv och för människors tillgänglighet till vattendraget.

## Kulturmiljövärden och fornlämningar

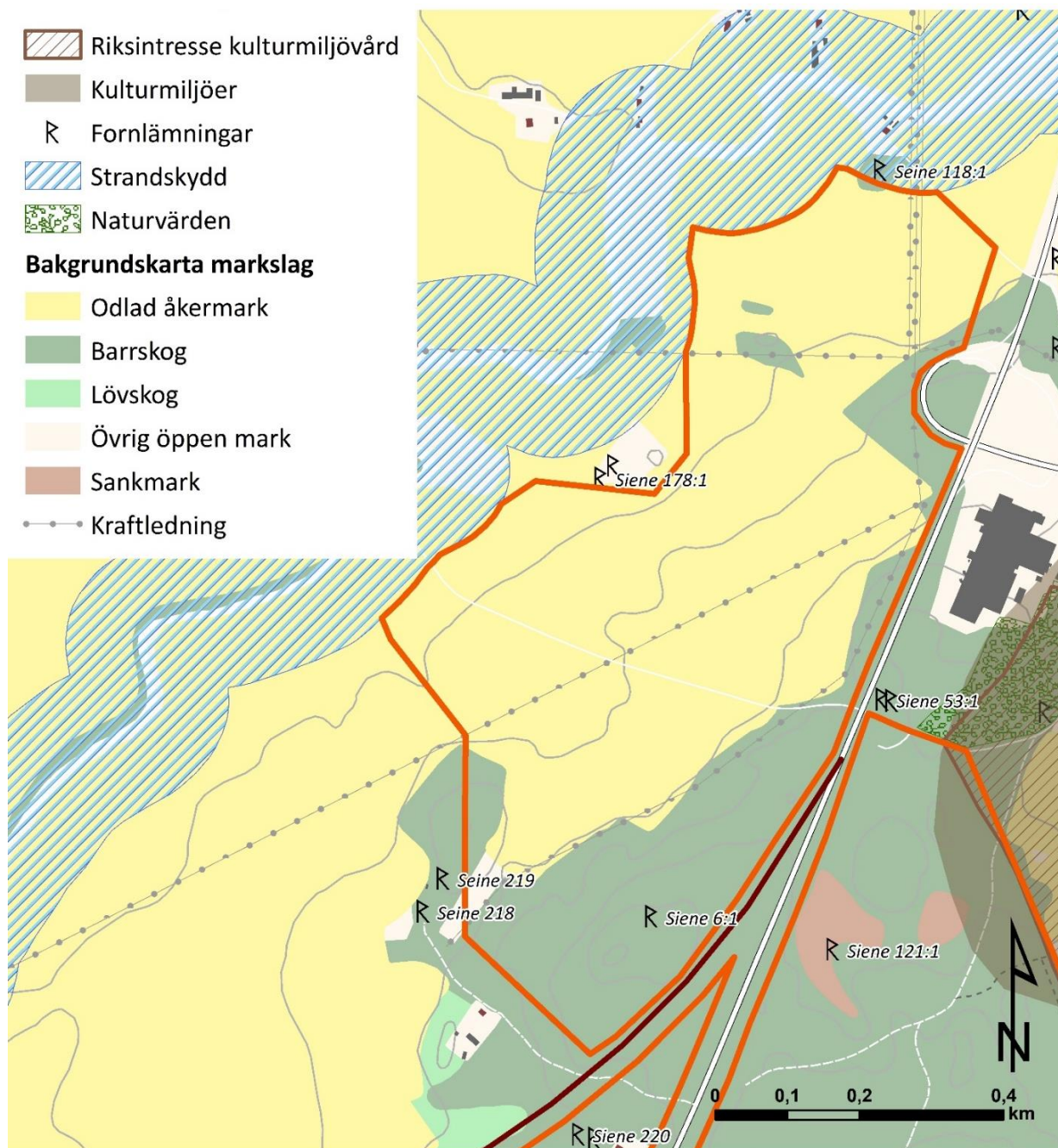
Området innehåller ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde.

Området innehåller eller angränsar till tre fornlämningar. Två torplämningar (Seine 118:1 och Seine 178:1) och en gravhög (Seine 6:1). Strax söder om området finns ytterligare två torplämningar. Med

anledning av mängden fornlämningar i närområdet kan det inte uteslutas att det finns ytterligare idag ej kända fornlämningar.

### Landskapsbild

Området karaktäriseras av ett flackt storskaligt jordbrukslandskap med enstaka åkerholmar. I nordväst slingrar sig Sæveån. Området bedöms inte vara extra känsligt ur landskapsbildsynpunkt. Det platta och öppna landskapet ger bra utblickar med långa siktlinjer.



Karta över natur- och kulturmiljövården

### Markförhållanden

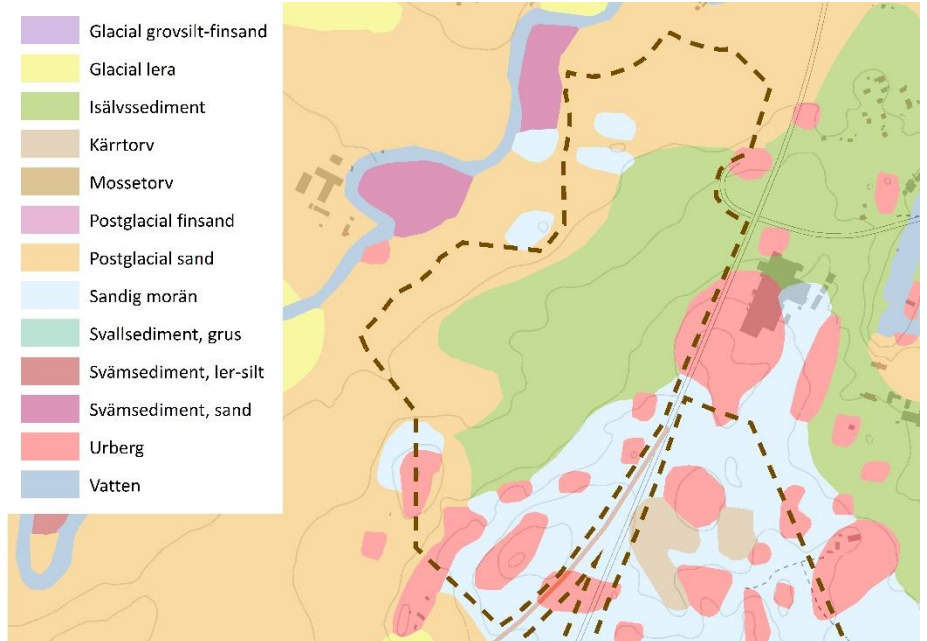
Området består av isälvsediment i centrala delen, postglacial sand i väster och sandig morän/urberg i söder. Mer eller mindre hela området är blockfattigt.

### Markägare

Området består av en fastighet som är i privat ägo.

### Strandskydd

Området angränsar i väster till Sävån som omfattas av 100 meter strandskydd.



## Sammanfattande slutsats för område 3

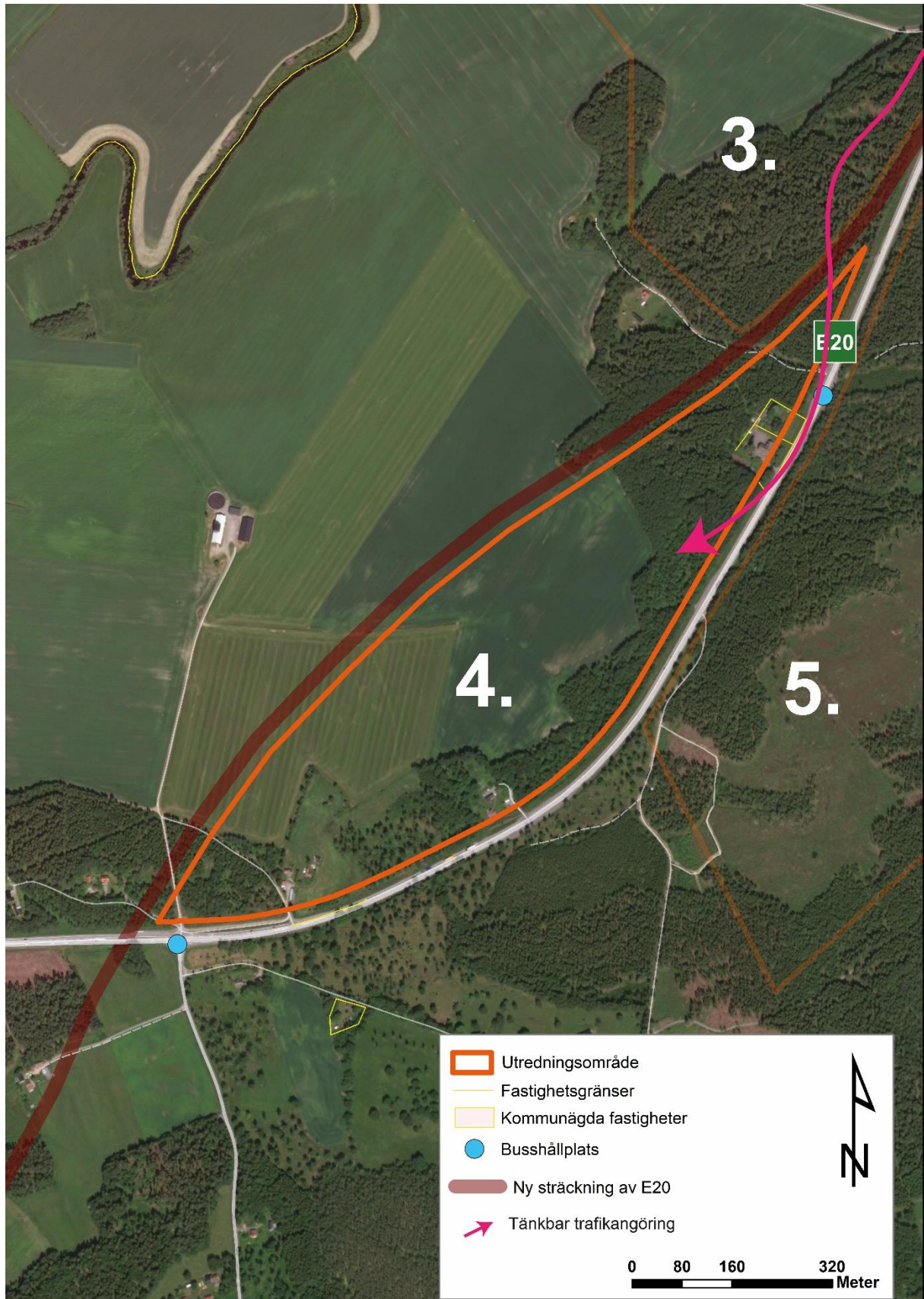
### Positivt

- ❖ Ny trafikplats i samband med ombyggnation av E20 ger goda förutsättningar för enkel och bra angöring till området.
- ❖ Bra skyltläge när E20
- ❖ Inga utpekade större natur- och kulturmiljövärden (utöver viss förekomst av fornlämningar).
- ❖ Marken är flack och har goda geotekniska förhållanden.

### Utmaningar

- ❖ Jordbruksmark.
- ❖ Exploatering av områden påverkar landskapets öppna siktlinjer.
- ❖ Områdets läge söder om Sävån och väster om E20 hänger inte riktigt samman med tätortens bebyggelsestruktur. Närheten till Doggys anläggning medför dock att det finns förutsättningar att bilda ett samlat verksamhetsområde på båda sidor av E20 som kan bli en förlängning av nuvarande verksamhetsstråk.
- ❖ Flera kraftledningar genom området. Dessa kan behöva flyttas eller markförläggas.

## Område 4



Område 4 är beläget cirka tre kilometer sydost om Vårgårda tätort och omfattar en yta på cirka 33 hektar. Området avgränsas av nya E20 i nordväst och gamla E20 i sydöst.

Området är beläget mellan nuvarande E20 och den nya dragningen av E20. Marken utgörs till största delen av odlad jordbruksmark. Längs nuvarande E20 går ett stråk av lövträd och i norr finns ett område med barrträd. En stor del av skogen är avverkad med anledning av ombyggnation av E20.

Tre gårdar är belägna mellan nuvarande E20 och den nya dragningen av E20, nära befintlig väg.

I översiktsplanen från 2006 är området utpekad som utredningsområde.



Vy över området från E20. I bild skimtar arbetet med ny sträckning av E20.

## Trafik

Inom området finns ett par anslutningsvägar till bostadshus/gårdar. Vid eventuellt exploatering behöver en ny tillfartsväg till verksamhetsområdet anordnas.

Vid ombyggnation av E20 planeras det för en ny planskild korsning vid trafikplats Hjultorp. En ny lokalväg kommer att byggas till fastigheter inom område 4. Den nya lokalvägen kommer gå väster om nuvarande E20 och korsa den nya E20 på bro. Lokalvägen är tänkbar som angöringsväg till ett framtida verksamhetsområde. Orienterbarheten till området bedöms dock bli relativt dålig.

## Tillgänglighet

Längs E20 stannar idag buss 543 på hållplats Södergården som ligger intill området. Här passerar bussar 1-2 gånger i timmen under morgonen och eftermiddagen/kvällen. Detta kan dock komma att ändras i och med nya E20.

Det är idag svårt att ta sig till området med cykel eller till fots utan att behöva gå eller cykla på nuvarande E20. Enligt vägplan E20 Alingsås-Vårgårda 2015-11-20 är ny gång och cykelväg planerad längs med nuvarande E20 som löper längs med del av område 4. En sådan lösning möjliggör för god tillgänglighet till området.



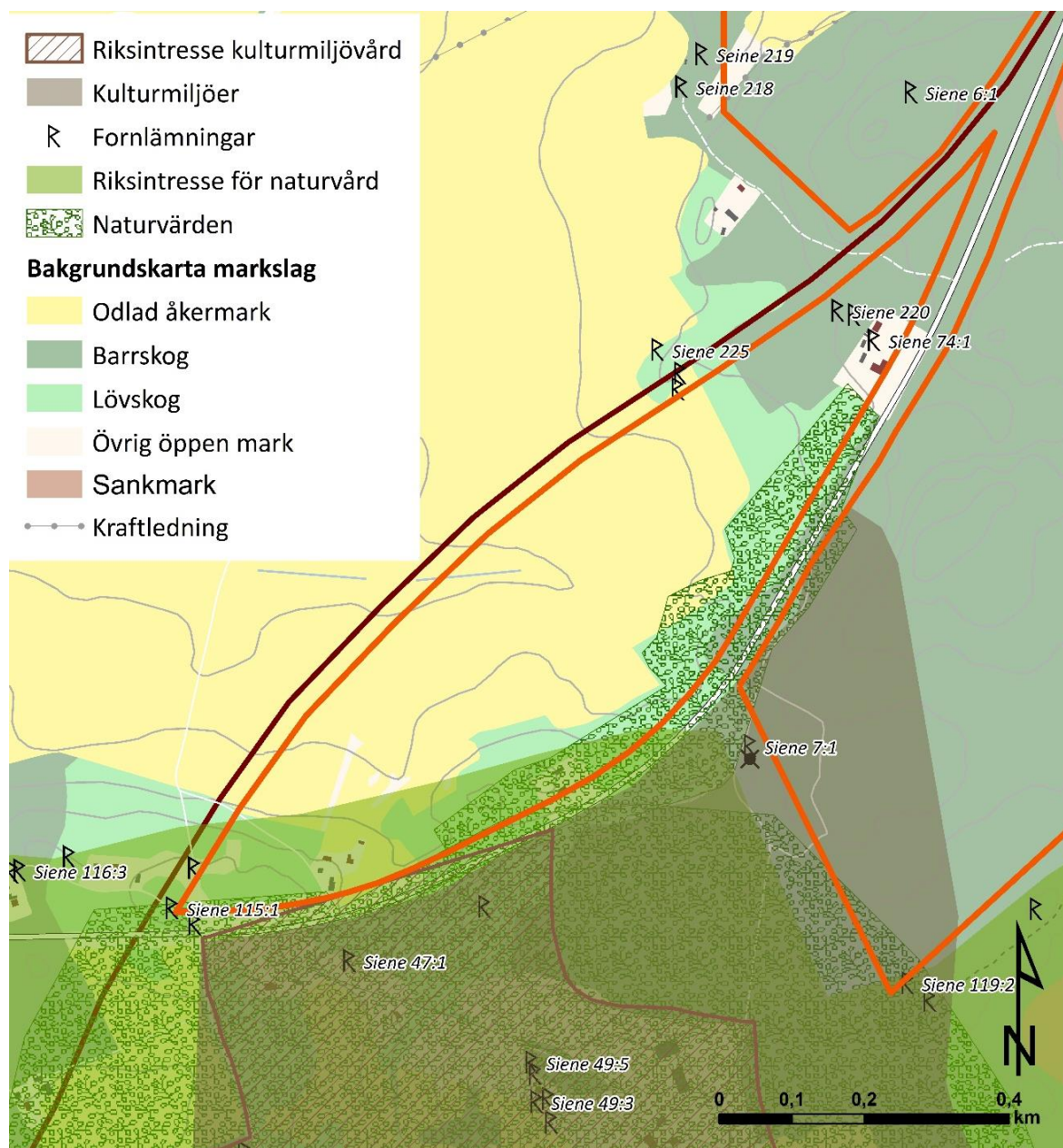
## Naturvärden och rekreation

Området utgörs i huvudsak av åkermark. I söder omfattas området av riksintresse för naturvård och det förekommer strukturer, främst öppna diken, som omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Område Tubbetorp (nr 27) i lövskogsinventeringen sträcker sig längs norra/västra kanten av nuvarande E20 och gränsar därmed till utredningsområdet. Enligt beskrivningen i inventeringen består lövskogen här av björk, asp och sälg. Den utlöpare av lövskogsområdet som ligger längs med utredningsområdet södra gräns har troligen ganska låga värden. Kärnvärdena finns mer centralt kring gården Tubbetorp.

I Artdatabankens databas finns inga fynd registrerade från området.

Områdets karaktär, storlek, form och läge, mellan nuvarande E20 och planerad ny sträckning av E20 gör att området har mycket begränsade rekreativvärden.



Karta över natur- och kulturmiljövärden

## Kulturmiljövärden och fornlämningar

Området innehåller ingen bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Längst i söder angränsar området till riksintresse för kulturmiljövård, Seine P40.

Området innehåller åtta kända fornlämningar. I södra spetsen av området finns en boplats samt två vägmärken (Seine 114:1 och 115:1). I norra delen av området finns en torplämning, förvaringslämning bestående av potatisgropar samt ytterligare en fyndplats. Med anledning av mängden fornlämningar kan det inte uteslutas att det finns ytterligare idag ej kända fornlämningar.

## Landskapsbild

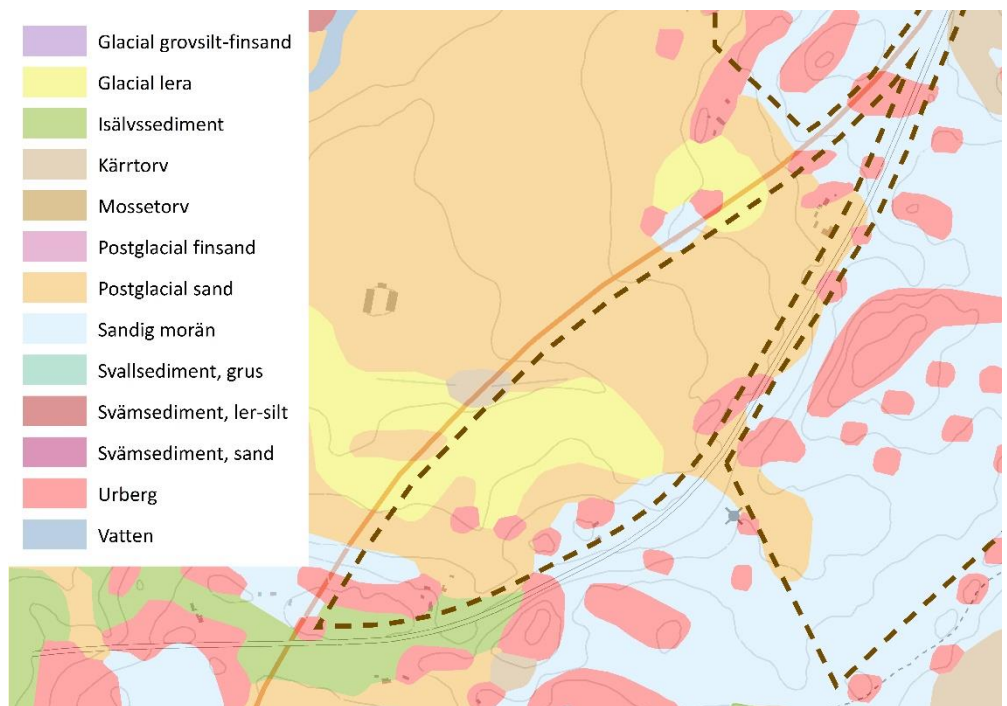
Områdets västra och norra del karaktäriseras av samma öppna jordbrukslandskap som område 3. Sydöstra delen är mer slutet med lövträd, hag- och ängsmark och enstaka gårdar. Området kommer att ligga exponerat från ny sträckning av E20. I områdets sydöstra del bedöms landskapsbilden vara mer känslig med anledning av de höga natur- och kulturmiljövärdena.

## Markförhållanden

Jordarten i området är postglacial sand i norr och en del i söder, glacial lera i centrala delen samt punktvis urberg. Mer eller mindre hela området är blockfattigt.

## Markägare

Området består av sju fastigheter. Alla i privat ägo. Flera fastigheter är bostadsfastigheter.



## Sammanfattande slutsats för område 4

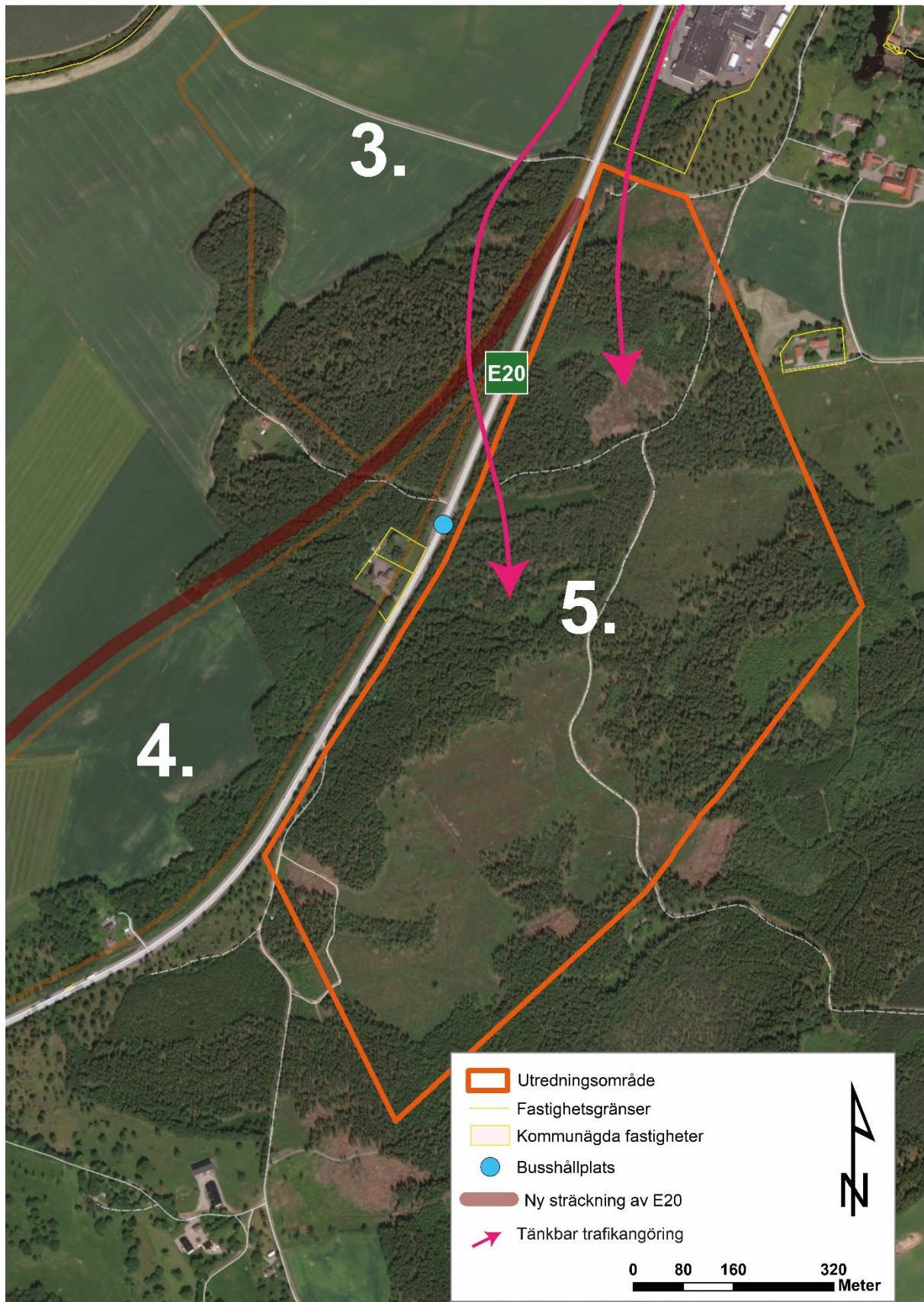
### Positivt

- ❖ Bra skyltläge.
- ❖ Relativt flack terräng.

### Utmaningar

- ❖ Det ligger flera gårdar i området. Inlösen av fastigheter kan komma att krävas vid exploatering.
- ❖ Den sydöstra delen ingår i riksintresse för naturvård och är utpekad för höga naturvärden.
- ❖ Jordbruksmark.
- ❖ Området ligger relativt långt från Vårgårda tätort och skulle, vid exploatering, upplevas avskilt i förhållande till tätorten.
- ❖ Området saknar koppling till trafikplats. Vid exploatering behöver ny infartsväg anordnas, t.ex. via lokalvägen genom område 3.

## Område 5



Område 5 är beläget cirka 2,5 kilometer söder om Vårgårda tätort och omfattar en yta på cirka 69 hektar. Området avgränsas i nordväst av nuvarande E20 och i norr av mindre landsväg/enskild väg.

Området består till största delen av skogsmark med i huvudsak barrträd och avverkade skogsområden. I norr finns två mindre områden med sankmark. Ett flertal mindre vägar går genom området, men det finns ingen bebyggelse. Vägarna är till största delen grusvägar för rekreation, cykel och arbetsfordon. I norr angränsar området till Vårgårda herrgård och Doggys verksamhetsområde.

I översiktsplan från 2006 är området utpekad som Natur- och kulturområde med stora natur och kulturmiljövärden.



*Området består till största del av skogsmark*

## Trafik

Området nås via väg 42, Doggyvägen. Doggyvägen förgrenas i mindre vägar, varav väg genom området övergår till att bli grusad gång- och cykelväg.

På grund av de höga natur- och kulturmiljövärden vid infarten till området bedöms nuvarande infart inte vara ett möjligt alternativ för trafikangöring till ett framtida verksamhetsområde. Tänkbara alternativ för angöring är antingen genom en förlängning av den nya lokalväg genom till område 4 (genom område 3) eller väster om Doggys anläggning längs nuvarande E20. Lokalvägen via område 3 bedöms ge relativt dålig orienterbarhet till området. Alternativet längs Doggys anläggning förutsätter fastighetsrättsliga åtgärder och behöver studeras vidare.

## Tillgänglighet

Närmaste busshållplatser är Södergården och Kvarnen där buss 543 passerar 1-2 gånger i timmen under morgonen och eftermiddagen/kvällen. Busshållplatsen Södergården kan komma att påverkas av den framtida dragningen av E20.



*Gång- och cykelväg i området*

Det finns idag en gång- och cykelväg som löper igenom område 5. Vägen är grusad och saknar belysning. Nuvarande gång- och cykelväg alternativt ny gång- och cykelväg som planeras längs med nuvarande E20 (längs med del av område 4 och 5) möjliggör för god tillgänglighet till området.

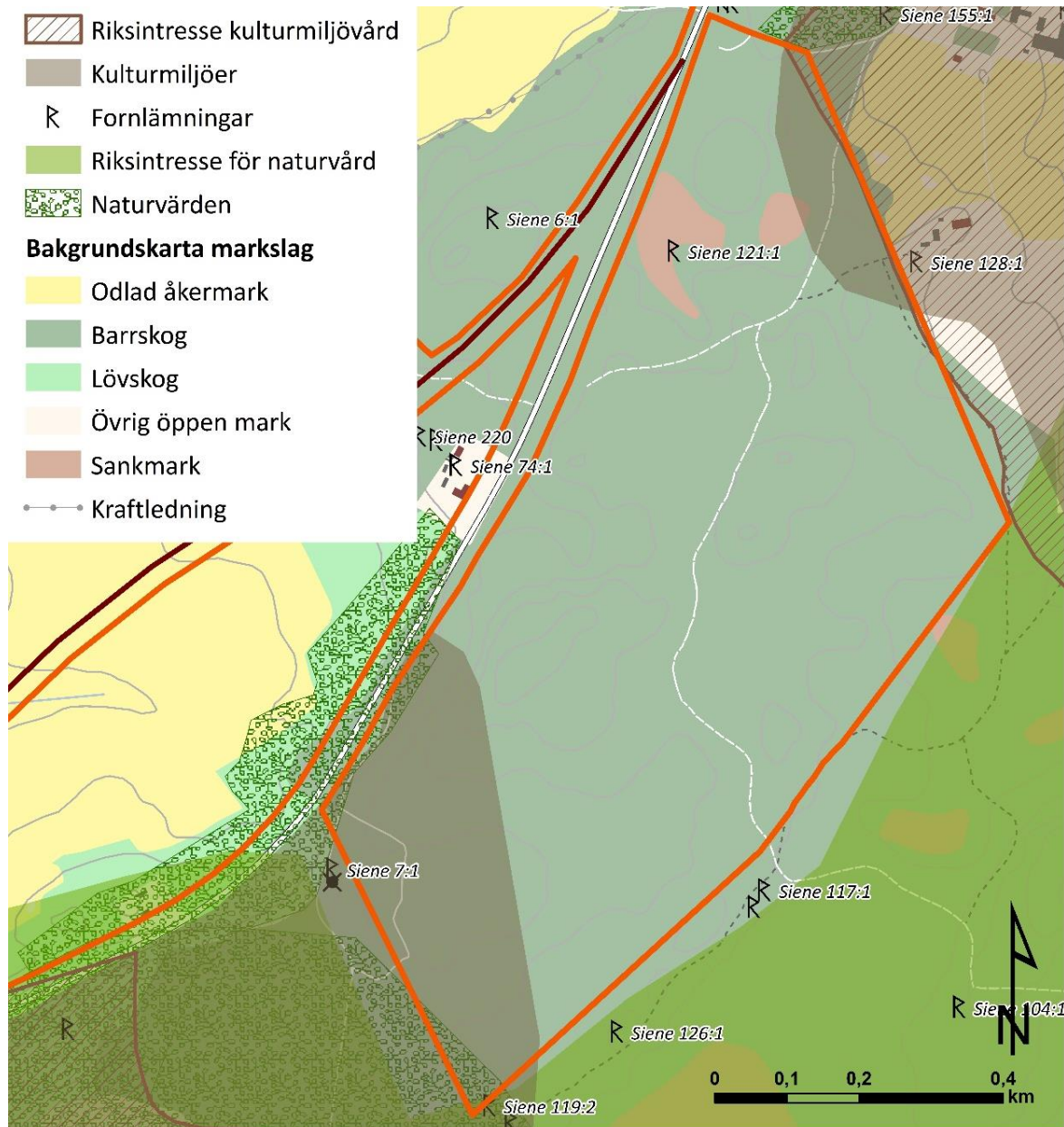
### Naturvärden och rekreation

Området rymmer inte några särskilt utpekade områdesskydd som till exempel naturreservat. Det är heller inte utpekad som riksintresseområde, men gränsar till riksintresseområde för naturvård i öster och söder.

Lövskogsinventeringen (Lövskogsinventering i Vårgårda kommun 1983) har inte registrerat några värdefulla lövskogar i själva området. Däremot finns ett värdefullt odlingslandskap med grova lövträd och artrika hagmarker kring gården Tubbetorp söder om området.

Området består främst av produktionsskog med barrträd och kalavverkade ytor. Naturvärdena bedöms vara begränsade.

Området utgör en del av ett större skogsområde med inslag av öppna jordbruksmarker som avgränsas av Sävån i norr och öster och nuvarande E20 i väster. Stora delar av detta större område ingår i riksintresseområde för naturvård. Här finns rikligt med stigar och markvägar. Området bedöms därför ha stor potential för rekreation och friluftsliv.



Karta över natur- och kulturmiljövärden

## Kulturmiljövärden och fornlämningar

Område 5 angränsar både i norr och söder av herrgårdsmiljöer med höga kulturmiljövärden som båda är av riksintresse för kulturmiljövården och upptagna i *program för kulturmiljövård* från 1984.

I södra delen av området finns en av länets största fornlämningskoncentrationer samt kyrkby och herrgårdsmiljö med värdefulla odlingshistoriska lämningar.

Strax norr och nordöst om området finns en rik fornlämningsmiljö och herrgårdsmiljö. Här finns flera byggnader med tillhörande landskap som är upptagna i program för kulturhistorisk bebyggelse Vårgårda kommun från 2012. I anslutning till område 5 i norr ligger Vårgårda Herrgård, en herrgårdsanläggning med nuvarande anläggning från 1840-talet som omges av ett pastoralt landskap med alléer, ädellövskog och odlingsmark. Byggnaderna bildar tillsammans en väl sammanhållen gårdsenhet med stort kulturhistoriskt värde och historisk betydelse för Vårgårda. Norr om herrgården vid infart till område 5 ligger en liten kvarn, Hjultorp 3:1, med anor från medeltiden. Kvarnen är en del av herrgårdsmiljön.

Inom område 5 finns en känd fornlämning, en sentida ristning. Längs södra och västra gränsen finns en torplämning, stensättning, hög och väghållningssten. Med anledning av närområdets fornlämningstäthet kan det inte uteslutas att det finns ytterligare ej ännu kända fornlämningar.

## Landskapsbild

Området har en sluten och tidvis mycket kuperad karaktär. Landskapet är skogsbeklätt, främst med barrskog. Vissa partier har avverkats. Med anledning av höga kulturhistoriska värden bedöms landskapsbilden vara känslig i områdets nordöstra och södra del.



*Infart till området passerar genom en herrgårdsmiljö*



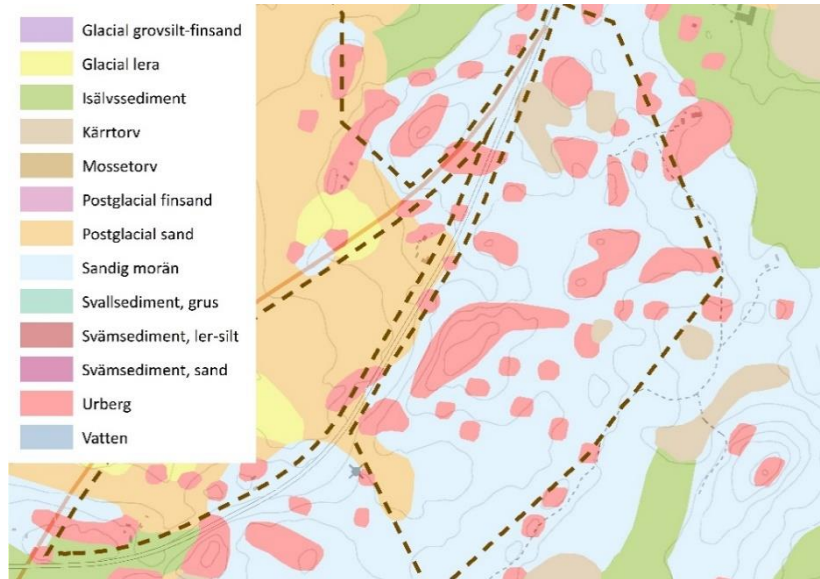
*I området finns flera stenmurar*



*Sankmark i norra delen av området*

## Markförhållanden

Området är en normalblockig yta. Vissa delar är blockfattig. Området består till störst del av sandig morän, punktvis av urberg. Jorddjupet är relativt grunt och uppskattas mellan 0–5 m. I norra delen av området finns sankmark med kärrtorv. Detta kan medföra höga dränerings- och grundläggningskostnader.



## Markägare

Området består av två fastigheter, båda i privat ägo.

## Sammanfattande slutsats för område 5

### Positivt

- ❖ En stor del av området utgörs idag av produktionsskog som inte bedöms ha några högre naturvärden.
- ❖ Ingen jordbruksmark tas i anspråk.
- ❖ Ingen bostadsbebyggelse berörs.

### Utmaningar

- ❖ Angränsar till riksintresse för naturvård och kulturmiljö samt områden med höga kulturmiljövärden.
- ❖ Potential för rekreation och friluftsliv.
- ❖ I delar av området finns stora höjdskillnader. Det ställer krav på terränganpassning alternativt innebär omfattande plansprängning/schaktning.
- ❖ I norr finns ett område med blöt sankmark.
- ❖ I och med den nya dragningen av E20 försvinner den nuvarande kopplingen till vägen och därmed skyltläget. En ny infart till området måste byggas. Befintlig infartsväg öster om Doggy bedöms inte vara möjlig att använda som infartsväg till framtida verksamhetsområde på grund av de höga natur- och kulturmiljövärdena runt herrgårdsmiljön.
- ❖ Området ligger relativt långt från Vårgårda tätort och skulle, vid exploatering, upplevas relativt avskilt i förhållande till tätorten. Det utgör dock en fortsättning på befintligt verksamhetsområde vid Doggy.

## Rekommendationer

Område 1 och 2A bedöms som lämpliga för verksamheter. De utgör en fortsättning på befintlig tätortsstruktur och kan få bra angöring från de nya trafikplatserna. De ligger längs med E20 med bra skyltläge och kan därmed utgöra en ändamålsenlig struktur. Även om områdena delvis består av jordbruksmark, är de ändå i viss mån ianspråkta av befintliga verksamheter. Dessutom äger kommunen en stor andel mark. Förekomst av fornlämningar behöver utredas vidare och område 2A bör avgränsas i norr så att området med höga naturvärden inte påverkas. De geotekniska förutsättningarna behöver klargöras inom området med kärrtorv i område 1.

Eventuell exploatering av område 3, 4 och 5 bör avvakta tills andra utbyggnadsmöjligheter har tagits i anspråk. Dessa områden hänger endast svagt samman med befintlig tätort. Det kan därför inte betraktas som en ändamålsenlig struktur och god hushållning med mark att sprida ut tätortsbebyggelsen hit förrän andra, mer närbelägna områden, har tagits i anspråk. Område 3 och merparten av område 4 utgörs dessutom av sammanhängande jordbruksmark. Utbyggnad av dessa områden bör därför undvikas tills andra alternativ saknas. Lämplig angöring till område 4 och 5 bör utredas vidare för att orienterbarheten ska bli så bra som möjligt. Område 4 och 5 bör avgränsas mot angränsande områden med höga natur- och kulturmiljövärden.

Område 2B rekommenderas inte på grund av höga natur- och kulturmiljövärden inom området.

### Kriterier för bedömning

Vid bedömningen av markens lämplighet för exploatering av verksamheter har angöring/trafik, tillgänglighet, natur- och kulturmiljövärden samt markförhållanden för respektive område beaktats. Ekonomiska aspekter såsom eventuell inlösen av mark eller bostadshus, kostnader för iordningställande av mark, nedgrävning av ledningar och utbyggnad av vägar har inte tagits med i bedömningen. En översiktlig bedömning av markens lämplighet för exploatering redovisas i kartan på nästa sida. Bedömningen sammanfattas i kriterier enligt följande:

- ❖ **LÄMPLIG:** Marken bedöms vara lämplig för verksamheter.
- ❖ **UTREDNING KRÄVS:** Fördjupad utredning krävs för att bedöma möjlig trafikangöring, geotekniska förutsättningar mm. Området bör inte tas i anspråk förrän andra, bättre lämpade områden, är utbyggda.
- ❖ **MINDRE LÄMPLIG:** Marken ligger i anslutning till höga natur- och kulturmiljövärden och bör reserveras som ett skyddsavstånd/respektavstånd till eventuella framtida verksamhetsområde.
- ❖ **OLÄMPLIG:** Marken bedöms olämplig för exploatering på grund av höga natur- och/eller kulturmiljövärden.

### Fortsatta utredningar

Denna förstudie utgör en övergripande analys. Inför fortsatt planering av de områden som bedöms som lämpliga för verksamheter bör en rad frågor utredas mer grundligt. Frågor att studera vidare i alla områden:

- ❖ Inventering av naturvärden.
- ❖ Eventuell förekomst av fornlämningar. Det kan inte uteslutas att det finns ytterligare ej kända fornlämningar.
- ❖ Dagvattenhantering och anslutning till kommunens VA-nät.
- ❖ Risker farligt gods.
- ❖ Landskapsanalys och utformning/gestaltning. Nya verksamhetsområden kommer att påverka landskapsbilden och ligga i ett exponerat läge vid infarter till Vårgårda tätort.
- ❖ Fastighetsrättsliga frågor såsom inlösen av mark.
- ❖ Tillgänglighet för cyklister och fotgängare.
- ❖ Påverkan på riksintresse för försvaret.



