

LOKALISERINGSUTREDNING

för exploatering av jordbruksmark

Tillhörande Detaljplan för del av Stora Vickleby 6:29,

Vickleby, Mörbylånga kommun

BAKGRUND

Mörbylånga kommun har gett ett positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Stora Vickleby 6:29, skifte 8. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av nya bostäder med tillhörande infrastruktur. Planområdet ligger i västra delen av Vickleby och avgränsas av ett område som också planläggs för bostäder i öster, bostäder i söder, Mattssons väg i norr och en grusväg/cykelväg i väster. Planområdets totala yta motsvarar ca 2,25 hektar, varav ca 2 hektar utgörs av jordbruksmark som idag dels består av en nyponodling, men som inte aktivt brukas, dels ett mindre område söder om nyponodlingen som omges av stenmurar och idag är igenvuxen med höga träd och sly. Planområdet har fram till 40-talet använts för bete. Fram till 60-talet användes en del av planområdet för järnvägen. Ett stickspår fanns då som delvis gick över nyponodlingen där man lastade på betor.



Aktuellt planområde är markerat med vit linje



Planområdet består idag dels av en inaktiv nyponodling i norr och ett litet igenvuxet område i söder.



Grusvägen/Cykelvägen avgränsar nyponodlingen (vänster) från odlingslandskapet (höger)



Grusvägen/Cykelvägen avgränsar planområdet (höger) från odlingslandskapet (vänster)



Nyponodlingen sett från Mattsons väg



Igenvuxet delområde i södra delen av planområdet omges av stenmurar

Syfte

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark ska en lokaliseringsutredning tas fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, samt att avgöra om marken är lämplig för den åtgärd som detaljplaneansökan gäller. Byggnadsnämnden ska bland annat pröva om marken ur allmän synvinkel är lämplig att bebygga. Prövningen ska inte enbart omfatta den aktuella platsen, utan hela det område som åtgärden kan påverka. Vid prövning om marken ur allmän synvinkel är lämplig att bebygga ska hänsyn tas till följande intressen:

- en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder
- en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper
- en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt
- en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens
- bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

3 kap. 4 § Miljöbalken

Brukningsvärd jordbruksmark är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, 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. Brukningsvärd jordbruksmark avser, enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Plan- och bygglagen

Liksom miljöbalkens krav på att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov, så regleras i huvudsak motsvarande i plan- och bygglagen, PBL. I konkurrenssituationer ska företräde ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Lämplighet utifrån **läge** kan för bostäder handla om att marken är lämpad för bebyggelse på grund av ett bra läge nära kollektivtrafik, service, skolor mm. **Behov** kan handla om att det i kommunen finns ett behov av bostäder.

Beskaffenheten kan innebära möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp.

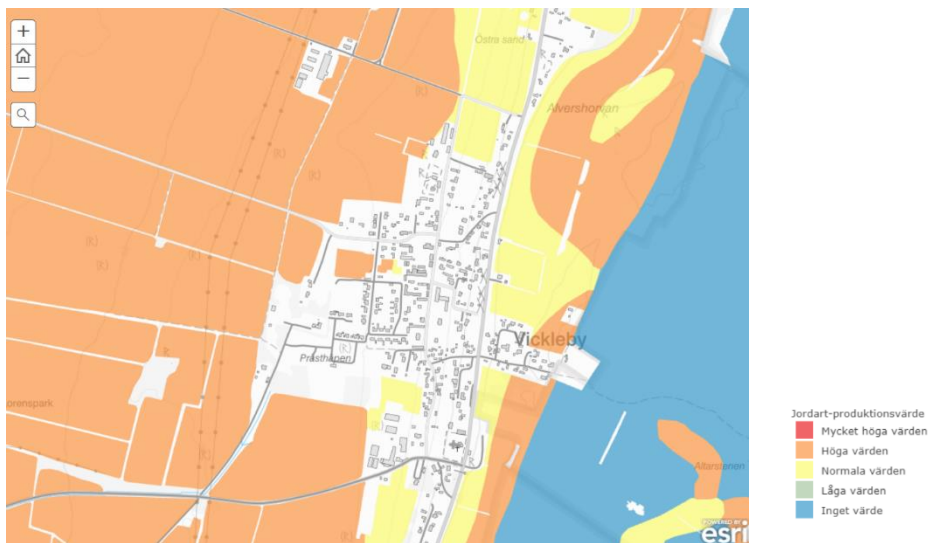
Kommunens översiktsplan kan vara vägledande i en konkurrenssituation.

BEDÖMNING

Bedömning utifrån Miljöbalken

Brukningsvärde

Nedanstående bild visar brukningsvärdet på marken utifrån jordarterna. Den kan ge en indikation på hur värdefull marken är som jordbruksmark. Enligt SGU består jordarterna inom området av postglacial sand och lerig morän, vilka båda har *Höga värden* i en skala *Inget värde – Låga värden - Normala värden – Höga värden – Mycket höga värden*.



Brukningsvärde av jordbruksmark utifrån jordart.

Storlek, form, tillgänglighet

Brukningsvärdet kan också mätas i hur lätt marken är att bruka utifrån storlek, form och tillgänglighet. Bedömningen är att den yta som på kartbilden på sid.2 är markerad som nyponodling, är den yta som har störst brukningsvärde då den är förhållandevis stor (1,6 ha), är rektangulär i sin form samt lättillgänglig.

Påverkan på omkringliggande jordbruksmark

Att ta jordbruksmark i anspråk för exploatering kan leda till att annan jordbruksmark intill påverkas, tex genom att nya bostäder påverkas av dålig lukt eller att tillgängligheten till jordbruksmarken försämras.

Vickleby är historiskt sett uppbyggd kring gårdar och marken omkring har brukats i flera generationer. Människor som bor i Vickleby är väl medvetna om jordbruket och dess betydelse, och har därför en hög tolerans till de effekter som jordbruket orsakar. Aktuellt område är avgränsat mot de stora sammanhängande jordbruksytorna i väster genom en grusväg/cykelväg, se kartbild på sid.2. Inom området är marken mer uppbruten i mindre ytor och funktioner. Bedömningen är att den

jordbruksmark som ligger väster om grusvägen/cykelvägen kommer fortsätta brukas på samma sätt som idag, opåverkat av att ny bebyggelse tillkommit.

Bedömning utifrån Plan- och bygglagen

Översiktsplan

Översiktsplanen är vägledande för lokaliseringsprövningen och en aktuell översiktsplan med konkreta ställningstaganden och tydliga riktlinjer för markanvändningen underlättar prövningen i det enskilda ärendet. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men är ett betydelsefullt underlag för bygglovsprövningen.

Gällande översiktsplan för Mörbylånga kommun antogs den 24 mars 2015. Aktuellt planområde ligger inom ytor där man föreslår möjligt utvecklingsområde för bostäder. Planförslaget har därmed stöd i gällande översiktsplan. Om marken är lämplig att bebygga prövas dock i det enskilda detaljplaneärendet och det är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett planärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsprogram

Mörbylånga kommun har ett bostadsförsörjningsprogram som antogs 2016-10-12. Aktuellt planområde är i denna utpekade om möjligt utvecklingsområde för bostäder. Det övergripande målet som anges i programmet är att kommunens invånarantal ska öka till 16 000 till år 2025 vilket ställer krav på fler bostäder. Programmet anger bl.a. att kommunen ska erbjuda attraktiva och differentierade boende i hela kommunen samt uppmuntra byggnation av miljömässigt effektiva bostäder. De detaljplaner som tagits fram i tex Karlevi och Eriksöre är idag fullt utbyggda, och därför finns ett behov av att titta på nya områden för detaljplaneläggning som kan möta de behov som kommunen kommer möta.

Markens tålighet för klimatförändringar

Bedömningen är att marken kan vara lämplig för byggnation ur ett klimatperspektiv då möjligheterna att ta hand om mycket regn under kort tid är goda. Marken har en god genomsläpplighet, ligger relativt högt utan svackor där regn samlas, samt god avrinning till diken. Bärigheten i marken är god och risk för erosion låg. Ur ett klimatperspektiv är inte marken mer lämplig för jordbruk än för exploatering på det sätt som föreslagna detaljplaner redovisar.



ALTERNATIV LOKALISERING

För att kunna bedöma om behovet av nya bostäder kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har alternativa lokaliseringar utretts.

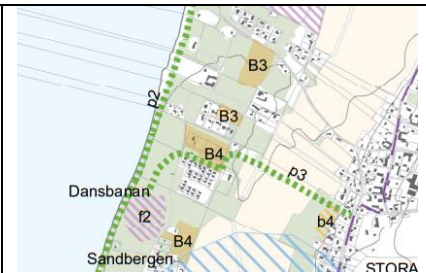
För att kunna identifiera alternativa lokaliseringar har bedömningskriterier tagits fram. Kriterierna utgår från målsättningarna i bostadsförsörjningsprogrammet, kommunens vision och översiktsplanen. Dessa bedöms utgöra rimliga alternativa lokaliseringar. Följande bedömningskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- mark inom 15 kilometer från Färjestaden centrum,
- mark i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, väg samt gång- och cykelväg,
- mark högst 500 meter från befintlig busshållplats, och
- mark på minst två hektar.

Väster om Malmvägen, Stora Frö (b4)

Området är utpekad som möjligt exploateringsområde i kommunens översiktsplan som beräknas kunna inrymma ca 10 bostäder. Området består uteslutande av mogen tallskog som troligtvis planterats för att hindra sandflykt. Väster om området breder odlingslandskapet ut sig och fortsätter ända ner till bebyggelsen i Sandbergen en knapp kilometer längre västerut.

Avståndet till kollektivtrafik är runt 300 meter. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, dock finns ingen närliggande förskola och inte heller separata gc-vägar vilket gör att området inte bedöms fylla samma kriterier som aktuellt planområde. Storleken på området är knappt 1 ha vilket inte heller uppfyller kriteriet för jämförbart område. Området håller i nuläget på att detaljplaneläggas.



Runsbäck södra, b12

Området är utpekad som möjligt exploateringsområde i kommunens översiktsplan. Området består av varierad skog med allt från renodlade planterade granskogsområden till flerskiktad öppen ädellövskog. Marken är delvis väldigt sank, speciellt i de delområden som består av alskog. Kommunen motiverar det föreslagna området som ett viktigt område för tätortsutveckling av Färjestadens tätort. Det föreslagna området ligger på jordbruksmark snarare än på skogbevuxen mark, eftersom naturvärdena uppskattas som höga i området. Bedömningen är att området uppfyller jämförelsekriterierna.



Kastlösa, b1

Det föreslagna området innebär en förtätning av centrala Kastlösa. Området ligger norr om Kastlösa bygata och består idag till stor del av gräsbevuxna marker. I norr angränsar området till jordbrukslandskapets vidsträckta åkermarker. Söder om Kastlösa bygata finns ett antal färdigplanerade tomter som inte byggts ut. Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Området uppfyller flera av jämförelsekriterierna, förutom att det ligger 10 km längre bort än angivet kriterium. Därför bedöms inte området vara jämförbart med aktuellt planområde.



Utifrån ovan ställda kriterier bedöms Runsbäck södra som det område som är likvärdig aktuellt planområde. Det finns dock några aspekter som gör det området lite mindre aktuellt för planläggning i dagsläget:

Det har skett en snabb och intensiv utbyggnad av bostäder i Färjestaden och dess direkta omgivningar. Mörbylånga kommun växer och behovet av bostäder ökar, så bedömningen är att på sikt kommer båda områdena att krävas för exploatering. I nuläget vill dock kommunen satsa på bostäder även inom andra orter inom kommunen. Området i Runsbäck är också betydligt större än aktuellt planområde och kräver därför ett mer omfattande planeringsarbete.

SAMMANFATTNING

Innebär det som planeras /byggs att jordbruksmark tas i anspråk?

Ja, planområdet består av odlingsmark där det i den norra delen, motsvarande ca 1,6 ha har odlats nypon men som nu inte sköts. I den södra delen finns ett mindre igenvuxet naturområde som omges av stenmurar.

Är det som planeras/byggs av väsentligt samhällsintresse?

Ja, det finns en efterfrågan på bostäder i kommunen. Vickleby är attraktivt och efterfrågan på bostäder stor. Kommunen har tidigare i sin översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram tagit ställning till att aktuellt område kan utvecklas för bostäder och verksamheter.

Har det gjorts en lokaliseringsprövning med alternativ där inte jordbruksmark tas i anspråk?

Denna utredning för ett resonemang kring tre alternativa placeringar. Inget av dessa uppfyller dock samtliga kriterier som aktuellt planområde och inget av dessa innebär heller att exploatering inte sker på jordbruksmark.

SLUTSATS

Utifrån ovanstående utredning görs bedömningen att ett genomförande av planförslaget kommer ta jordbruksmark med ett relativt högt brukningsvärde i anspråk. Föreslagen bebyggelse har samtidigt ett stort samhällsintresse som styrks av efterfrågan på bostäder och att området är utpekat som möjligt att exploatera i översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet. Planområdet ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Lokaliseringsprövningen visar att det inte finns områden med samma förutsättningar inom kommunen som skulle vara mer lämpliga att exploatera utifrån de bedömningskriterier man utgått från.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av planbeskrivningen har arkitekt Thomas Nilausen på Mörbylånga kommun medverkat.

Övriga medverkande

Från N-O-D har även planarkitekt Sara Norlin medverkat.