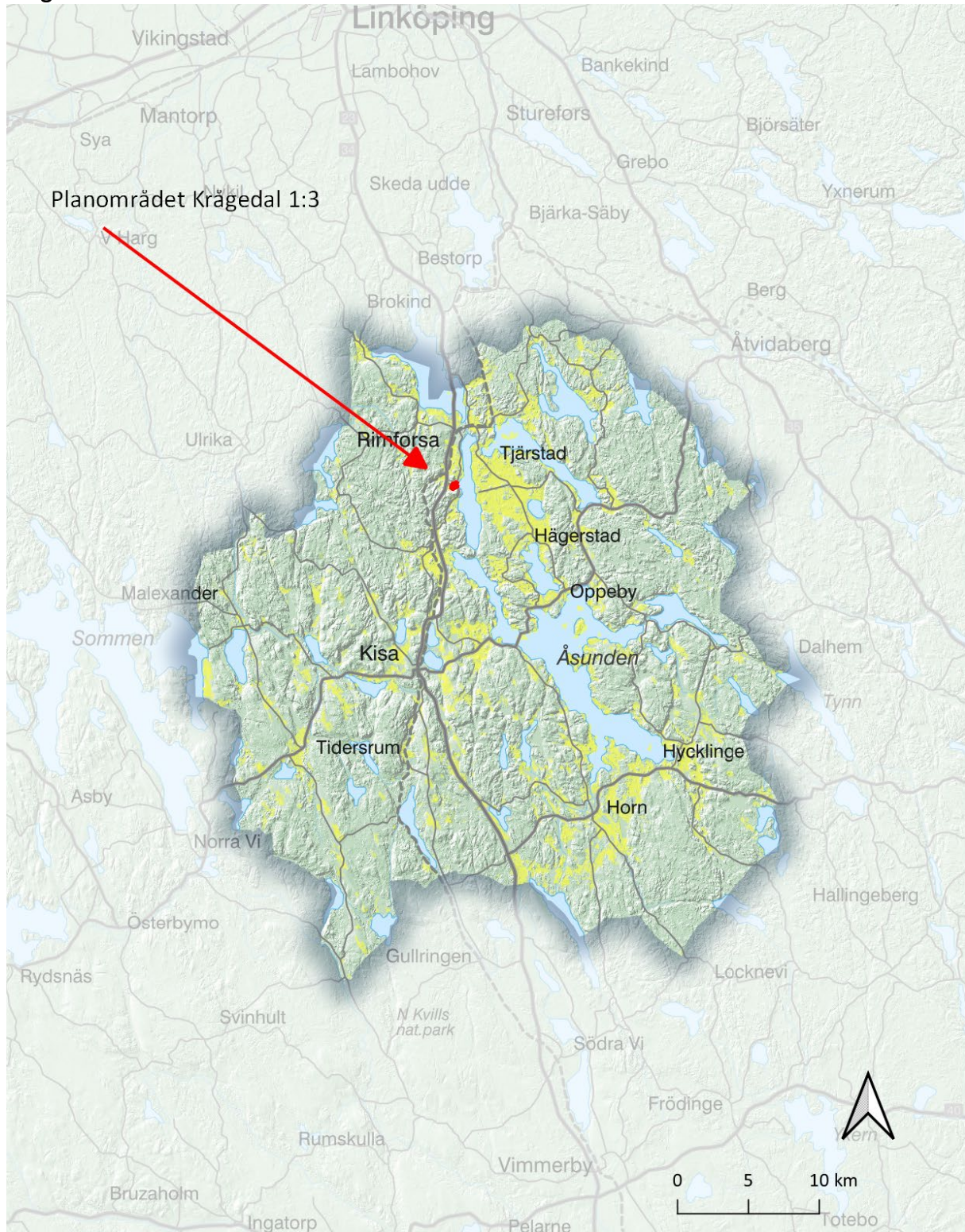




Lokaliseringsutredning

Detaljplan i Rimforsa

Krågedal 1:3



Upprättad 2022-12-20



Innehåll

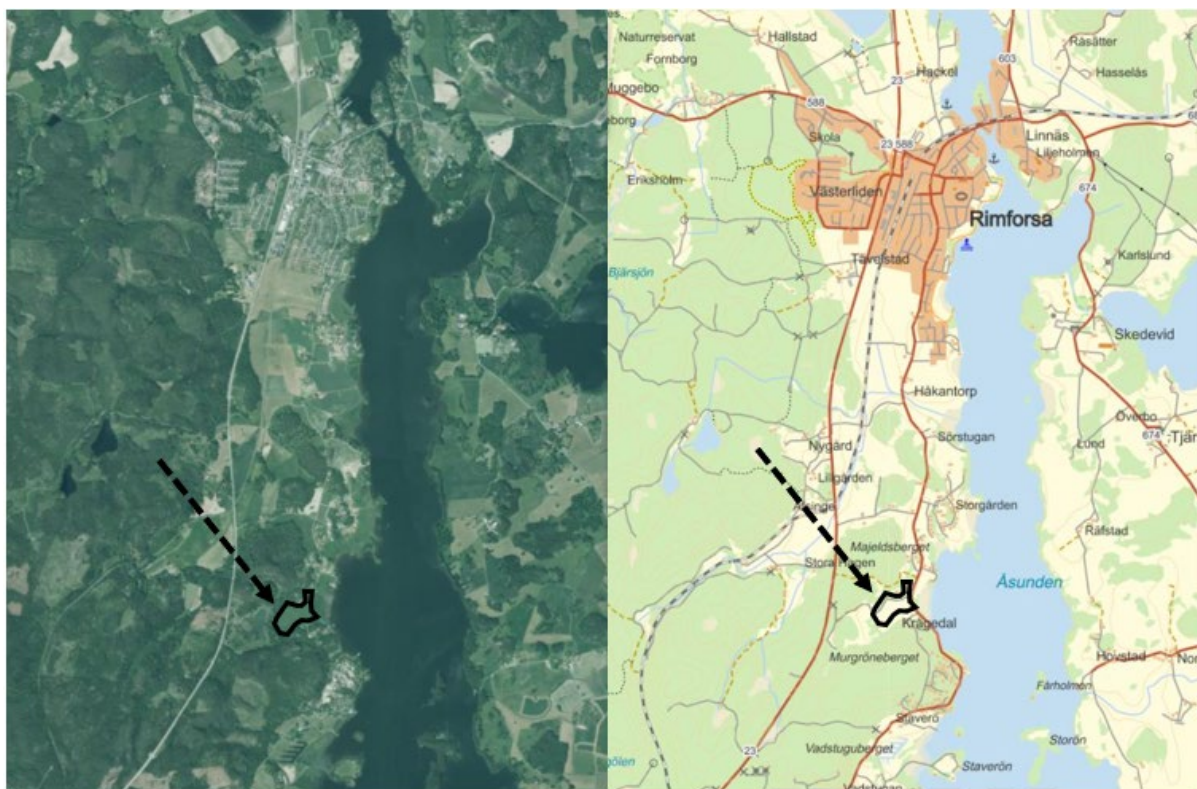
BAKGRUND	3
KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM	4
REGIONALA STRATEGIER OCH KUNSKAPSUNDERLAG	6
FINNS DET EN MER LÄMPLIG PLACERING?	7
OM JORDBRUKSMARK UTGÖR BÄSTA ALTERNATIVET FÖR EXPLOATERINGEN?	16
Medverkande tjänstemän	17



BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-24 att ge positivt planbesked till upprättande av ny detaljplan för att pröva möjligheten för bostäder på fastigheten Krågedal 1:3. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för cirka 50 nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till Kinda kanals sjösystem och Rimforsa tätort. Planförslaget skapar möjlighet för utveckling med blandad bebyggelse.

Denna utredning är ett underlag till planförslaget på Krågedal 1:3, *Detaljplan i Rimforsa Krågedal 1:3*, som i skrivande stund är under framtagande. Planområdet är beläget ungefär 3 kilometer söder om Rimforsa tätort och ligger i direkt anslutning till länsväg 603 med utsikt över sjön Åsunden. Planområdet omfattar del av fastigheten Krågedal 1:3 som består av jordbruksmark. Planområdet är inte specifikt utpekad i den kommunövergripande översiktsplanen (2004) däremot presenteras en viljeinriktning för utbyggnad av avloppsnätet söder om Rimforsa för att möjliggöra bebyggelse utifrån privata initiativ. Planområdet är utpekad som del av ett utvecklingsstråk, *Håkantorp-Krågedal (B:11)*, i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019).



Figur 1 Planområdets lokalisering i förhållande till Rimforsa tätort, planområdet är schematiskt markerat med svart linje, till höger i flygfoto och till vänster i fastighetskarta.

Viss typ av mark- och vattenområden har ett generellt skydd, däribland jordbruksmark. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark är skyddet starkt. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruk 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”.



Jordbruksmarken har fått större vikt i den fysiska planeringen sedan den nationella livsmedelsstrategin antogs 2017, vilken betonar att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka. Innebörden av vad självförsörjning innebär är problematisk och begreppet försörjningsförmåga utreds i stället som en ny definition av bland annat Livsmedelsverket¹. Försörjningsförmågan av livsmedel är beroende av tillgång till bland annat transporter, tjänster och insatsvaror för att kunna leverera livsmedel från jord till bord.

Vid planering av mark och vatten har kommunen flera olika förutsättningar att förhålla sig till. Plan- och bygglagen utgör grunden och enligt 2 kap. 2 § PBL (Plan- och bygglagen) ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. 1–8 § miljöbalken tillämpas. Som angivet ovan får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte på ett tillfredsställande sätt kan tillgodoses på annan plats. Kommunen behöver vid framtagandet av aktuell detaljplan utvärdera alternativa lokaliseringar.

Kinda kommun har en areal på 1 300 kvadratkilometer. Cirka 13 % av kommunens areal består av vatten. Andelen skog uppgår till 67 % och 13 % består av jordbruksmark. I Sverige som helhet är andelen jordbruksmark 8 % och i Östergötlands län är andelen jordbruksmark 24 %.

KOMMUNALA PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLANERING

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Rimforsa är utpekad som tillväxtort i den antagna kommunövergripande översiktsplanen (2004). Planområdet är inte specifikt utpekad, däremot presenteras en övergripande viljeinriktning att exploatering sker söder om tätorten. Kommunen har dock inte rådighet över marken söderut vilket gör kommunen beroende av privata initiativ. Översiktsplanen presenterar intresset av att bygga ut avlopps nätet söder om Rimforsa tätort för att möjliggöra bebyggelse utifrån privata initiativ.

Kinda kommun har i samrådsversionen i en uppdatering av översiktsplanen (22-12-05 -- 26 februari 2023) pekat ut jordbruksbygder, det vill säga områden som tydligt domineras av långvarigt brukande av marken för odling (åkermark) och djurhållning (betesmark). Inom jordbruksbygder ska det i allra möjligaste mån undvikas att exploatera jordbruksmark. Ny bebyggelse ska inom jordbruksbygder hänvisas till markområden som inte är jordbruksmark och möjligheten att fortsatt bedriva ett effektivt jordbruk ska väga tungt vid all typ av utveckling. Områdena som utretts i denna lokaliseringsutredning ligger inte inom utpekade jordbruksbygder.

Planområdet utgör en del i utpekad utvecklingsstråk i den antagna fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019). Utvecklingsstråket, *Håkantorps-Krågedal*, sträcker sig mellan södra Rimforsa och Krågedal och benämns som område B:F11 i den fördjupade översiktsplanen. Inom utvecklingsstråket föreslås bebyggelse med 10 bostäder per hektar, vilket skulle motsvara 64 nya bostäder i aktuellt planområde. På båda sidor om Kalmarvägen finns kvaliteter som är attraktiva för nya eller befintliga

¹ Livskraft – mätt och frisk, en öppen sammanfattning av Livsmedelsverkets, Jordbruksverkets och Statens veterinärmedicinska anstalts redovisning gällande underlag för den fortsatta inriktningen av det civila försvaret. Ju2019/02477/SSK



invånare att flytta till. Om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden.

I den fördjupade översiktsplanen presenteras viljeriktningen för bostäder på längre sikt:

- Utveckla stråket söderut mot Krågedal med bebyggelse i form av friliggande hus som en attraktiv del i ett framtida Rimforsa. Utbyggt cykelstråk och kollektivtrafik möjliggör detta.
- Kommunen ska proaktivt köpa och byta till sig mark.
- Nya bostadsområden i utvecklingsstråken norr (B:12) och söder (B:11) om Rimforsa tätort.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa finns även en viljeinriktning att gång- och cykelnätet inom Rimforsa ska byggas ut. Sträckan mellan Rimforsa och Krågedal pekas i planen ut som en viktig länk som i dagsläget saknas för ett trafiksäkert och sammanhängande gång- och cykelnät.

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i den antagna kommunövergripande översiktsplanen och den antagna fördjupade översiktsplanen för Rimforsa.

PLANPROGRAM

Det kan vara en fördel att upprätta ett program inför komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programsamrådet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar.

2021 beslutade kommunfullmäktige att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka olika dragningar för en gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal som föreslagits i den fördjupade översiktsplanen. Med bakgrund till detta är ett planprogram, Gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal (samrådshandling daterad 2021-12-09), under framtagande.

En gång- och cykelväg till de nya bostadsområdena i Krågedal bedöms i enlighet med planprogrammet leda till:

- Ökad trafiksäkerhet
- Att kommunen möter Rimforsas utveckling och invånarnas efterfrågan
- Att regionala och nationella tillgänglighetsmål uppnås
- En ökad möjlighet för hållbara transportsätt
- Att motverka klimatförändringar
- Förbättrade förutsättningar för en bättre folkhälsa.

Aktuell detaljplan bedöms ge underlag till den planerade satsningen av gång och cykelvägen och vice versa.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) framgår det att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen inom kommunen och utifrån dessa riktlinjer planera bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen, när



det gäller tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena.

”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen i PBL 2 kap. 3 §, vilka planläggningen enligt PBL ska främja.

Kinda kommuns bostadsförsörjningsprogram antogs år 2017. I programmet framgår ambitionen att öka invånarantalet i Rimforsa till 3 000 år 2030.

Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för behovet av att attrahera nya medborgare i åldrarna 20–65 år och eftersträvan av en variation på bostadsmarknaden. Kinda kommun ser fördelar med flexibla planer och att aktivt arbeta med planberedskap. Då befolkningsutvecklingen är svår att förutspå bör kommunen ständigt ha en buffert på villatomter och även mark där det går att bygga bostäder för fler än en familj. Kommunen arbetar för att det ska finnas ett blandat utbud av villor, hyresrätter och bostadsrätter. Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för att det finns en efterfrågan på nya villatomter och att ny exploatering bör ske i attraktiva lägen med exempelvis sjökontakt. Kommunen vill gynna den levande landsbygds miljön.

Planförslaget bedöms förenligt med bostadsförsörjningsprogrammets ambitioner.

REGIONALA STRATEGIER OCH KUNSKAPSUNDERLAG

REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI

Region Östergötland har tillsammans med alla länets kommuner, Länsstyrelsen, Linköpings universitet och flera aktörer som arbetar med utvecklingsfrågor i Östergötland formulerat strategier för regional utveckling, Utvecklingsstrategi för Östergötland (2021). Utvecklingsstrategin för Östergötland är regionens gemensamma vägvisare för regional utveckling och ska leda till en hållbar tillväxt och utveckling i Östergötland med sikte på 2040.

Principerna i den regionala utvecklingsprincipen är följande:

- Prioritera bebyggelseutveckling på platser med goda förutsättningar till platsutveckling på landsbygder, i städer, tätorter och byar i syfte att stärka och utveckla attraktiva livsmiljöer där människor vill bo och
- Verka för en tät och sammanhållen bebyggelse med fokus på platser med goda förutsättningar till effektiv kollektivtrafik och god service och med hänsyn tagen till olika platsers förutsättningar på landsbygder i städer, tätorter och byar för att främja en hållbar struktur.

Strategin att knyta samman Östergötland och ta vara på det goda läget bygger på ett Östergötland som är geografiskt sammanhållet vilket stärker förutsättningarna för hållbar utveckling och goda livsvillkor för regionens invånare. En utgångspunkt för detta är att olika platsers förutsättningar tillvaratas.

KLASSNING JORDBRUKSMARKEN I ÖSTERGÖTLANDS LÄN – ETT KUNSKAPSUNDERLAG

Region Östergötland har tagit fram ett kunskapsunderlag för hantering av jordbruksmarken i länet. I denna poängteras det att anledning finns att belysa behovet av en långsiktigt hållbar förvaltning av jordbruksmarken. Vidare beskrivs att all jordbruksmark så långt som möjligt bör bevaras och särskild hushållning borde ske i närhet av brukningscentrum. De areella näringarna är ett ansvar som vilar på kommunen genom att undvika att föreslå exploatering och även på jordbruksnäringen för en långsiktigt hållbar drift. Målsättningen bör vara att värna jordbruksmarken mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett på långsikt konkurrenskraftigt jordbruk. I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel av marken som tas i anspråk. En förutsättning för ett rikt odlingslandskap är att marker brukas. Splittring av jordbruksmark kan göra att



det uppstår svårbrukade områden som tillsammans med en minskning av åkerarealen kan få negativa effekter på jordbruket.

Till kunskapsunderlaget hör en metodik som följer ett flödesschema med frågeställningar i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken:

- Är det jordbruksmark?
- Är marken brukningsvärd?
- Är exploateringen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en mer lämplig placering?
- Om jordbruksmark utgör bästa alternativet för exploateringen?

Metodens sista frågeställning *om jordbruksmark utgör bästa alternativet för exploateringen*, följs av en klassning av jordbruksmarken som baseras på ett antal kriterier. Beroende på hur kriterierna uppfylls, poängsätts respektive jordbruksblock. Högsta värdet är den mest värderade. Kriterierna har tagits fram i samråd med kommunerna i Östergötlands län:

1. Avstånd på 500 meter till djurhållande gårdar som håller minst 10 djurenheter (baserat på Jordbruksverkets norm).
2. Avstånd på 500 meter till närmaste brukningscentrum. En centrumpunkt på det block som brukaren pekat ut vid ansökan av jordbruksstöd.
3. Storleken på jordbruksblocket baserat på 3 storleksintervaller. Ju större areal desto högre värde.

Vid värdering av klassningen ska helheten och samband vägas in. Flera lågt klassade marker kan exempelvis ligga i sammanhängande kluster vilket kan höja helhetsvärdet på marken.

Appliceras planområdet på ovanstående metodik kan följande konstateras *marken är jordbruksmark, den är brukningsvärd och exploateringen är av väsentligt samhällsintresse*. Huruvida det finns mer lämplig placering utreds fortsatt i detta dokument och även om föreslagen jordbruksmark utgör det bästa alternativet. Regionens kunskapsunderlag har legat till grund för klassningen av jordbruksmarken i denna lokaliseringsutredning.

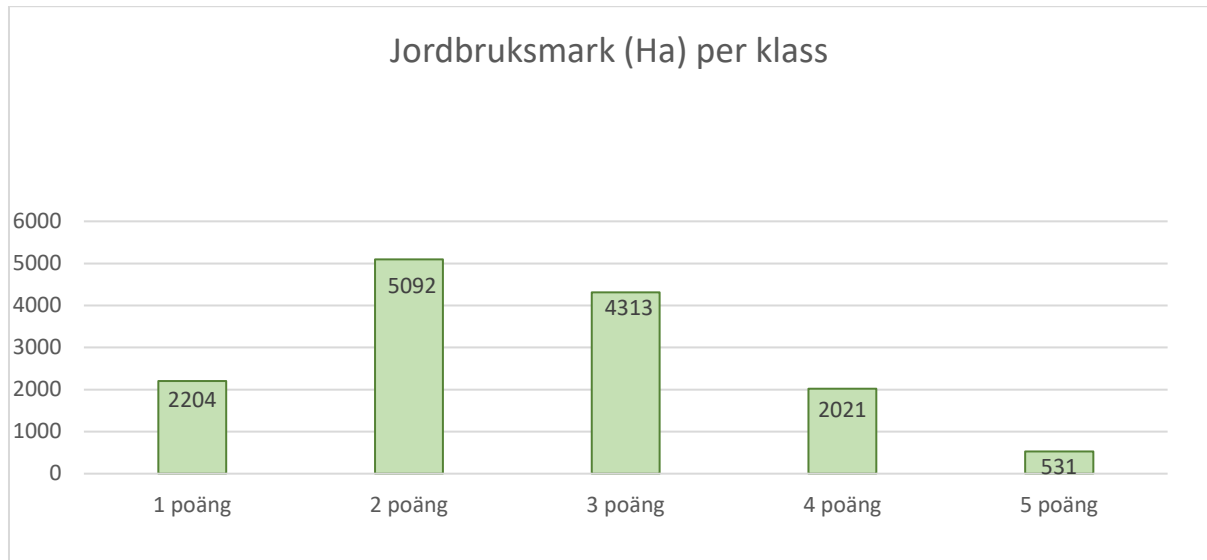
FINNS DET EN MER LÄMPLIG PLACERING?

JORDBRUKSMARK I KINDA KOMMUN

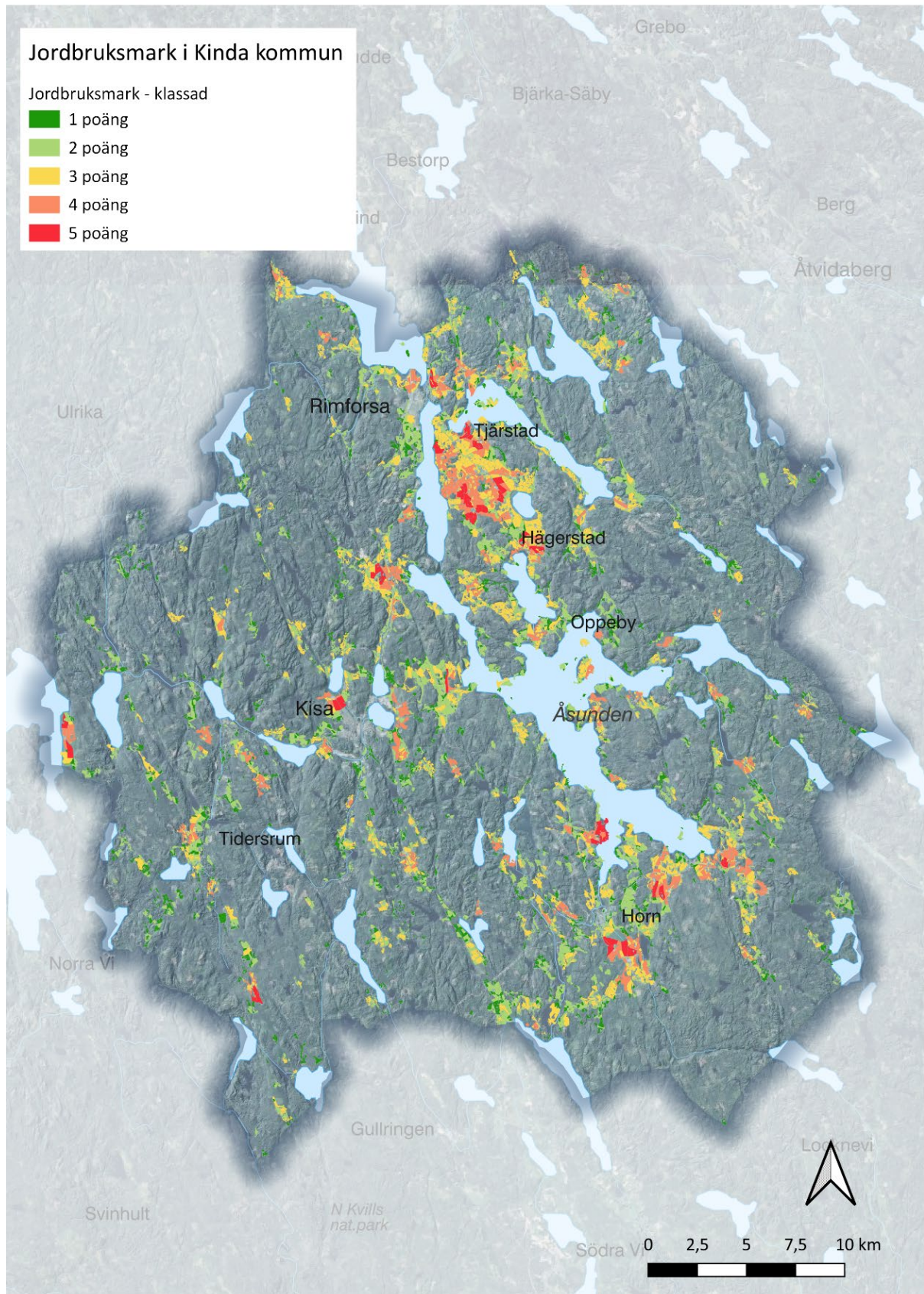
Kinda kommun består av 13 % jordbruksmark, 14 160 hektar, varav 8 % är åkermark och 5 % är betesmark. I figur 4 presenteras den klassade jordbruksmarken i kommunen. I figur 4 visar kartan ett antal tydliga stråk där jordbruksmarken är koncentrerad. I norr, på östra sidan av sjön Åsunden och Rimforsa, finns ett stort område från Tjärstad och söderut till Hägerstad och Fullmestad med sammanhängande jordbruksmark. Dels består detta område av högt värderade block enligt klassningen dels utgör området ett stort sammanhängande kluster som gör området särskilt bevarandevärdt. Andra stora sammanhängande jordbruksområden i kommunen finns runt Hycklinge, Horn och Tjustad (mellan Kisa och Rimforsa). Jordbruksmarken på nordvästra sidan av sjön Åsunden där utredningsområdet ligger (se figur 5), är enligt klassningen värderat med 1–3 poäng samt längst i söder finns några stora block som värderats till 4 poäng. Lågt värderade jordbruksblock är små och ligger långt ifrån ett jordbrukscentrum jämfört med högt värderade block.



Enligt klassningen finns det 2 204 hektar jordbruksmark i kommunen med lägst värde (1 poäng) och 531 hektar med högsta värde (5 poäng). Se figur 3 nedan.



Figur 2 Fördelningen av klassad jordbruksmark i Kinda kommun.





AVGRÄNSNING

UTREDNINGSSOMRÅDET

Utredningsområdet avgränsas i enlighet med den föreslagna detaljplanens syfte: *att möjliggöra för cirka 50 nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till Kinda kanals sjösystem och Rimforsa tätort.* Till stöd för avgränsningen har även de utpekade utvecklingsområdena i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa och principerna i den regionala utvecklingsstrategin applicerats.

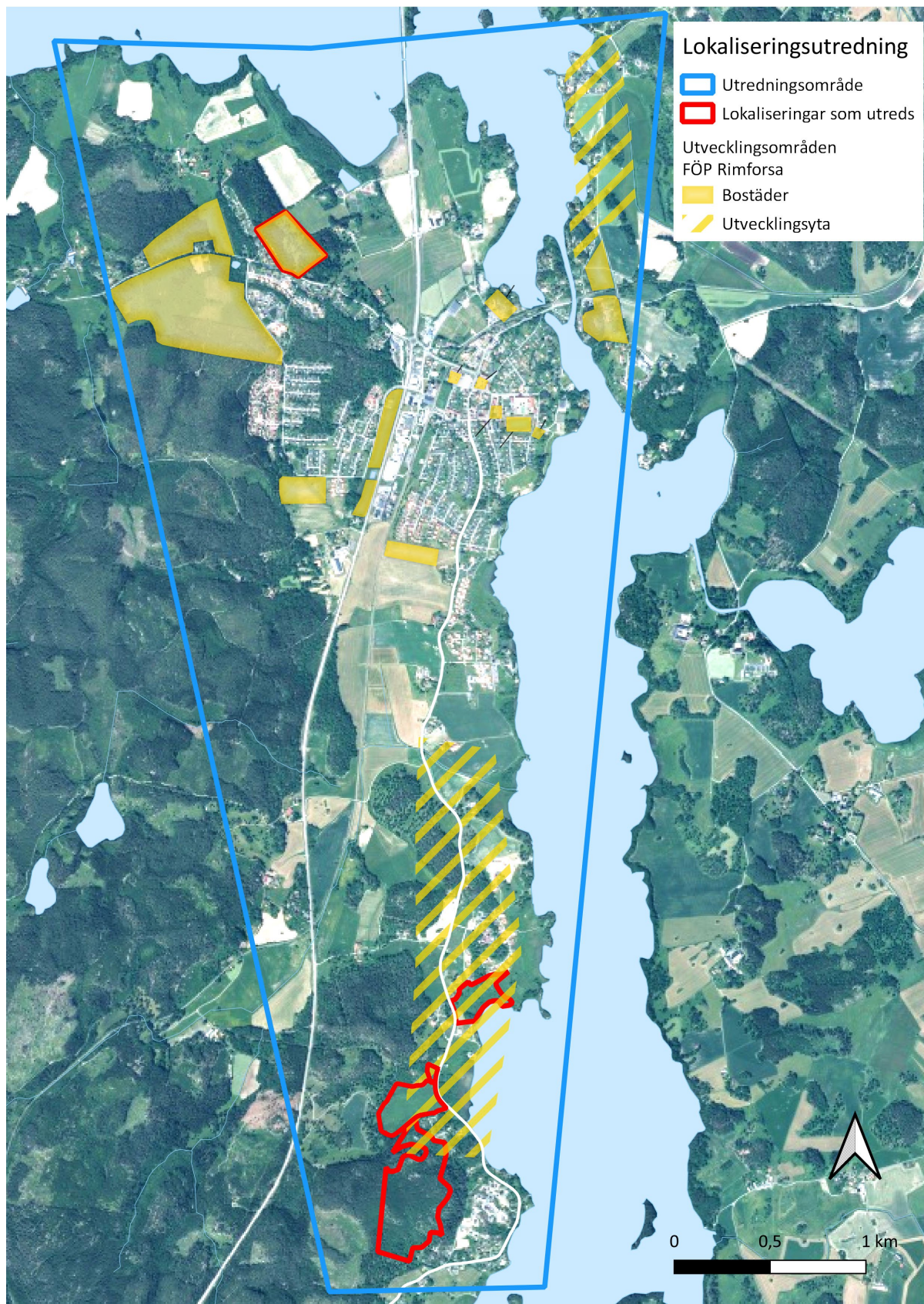
Ett grundläggande krav vid val av alternativ placering har även varit att bostäderna ska gå att etablera inom en rimlig tidsperiod. Samtliga alternativa områden bedöms kommunen ha rådighet över (ägt av kommunen alternativt ägt av exploatören som äger marken inom aktuell detaljplan), vilket bedöms som ett väsentligt kriterie med hänsyn tagen till möjlig genomförandetid av detaljplanen.

Tre alternativa lokaliseringar till planområdet har studerats. Områdena är belägna i anslutning till Rimforsa tätort eller mellan Rimforsa och Krågedal, längs väg 603, där kommunen planerar att göra en infrastruktursatsning.

BEDÖMNINGSKRITERIER

Planområdet och de alternativa lokaliseringarna beskrivs i tabellerna 1–4 nedan utifrån läge, ytstorlek, fördelar och nackdelar samt med en motivering till uppfyllelse av detaljplanens syfte, områdets utpekande i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) och uppfyllelse av principerna i den regionala utvecklingsstrategin (RUS).

I slutet av dokumentet presenteras en samlad bedömning av samtliga områden med avsikt att avgöra vilket område som utgör det bästa alternativet för exploatering med hänsyn till teknisk, funktionell och ekonomisk rimlighet.



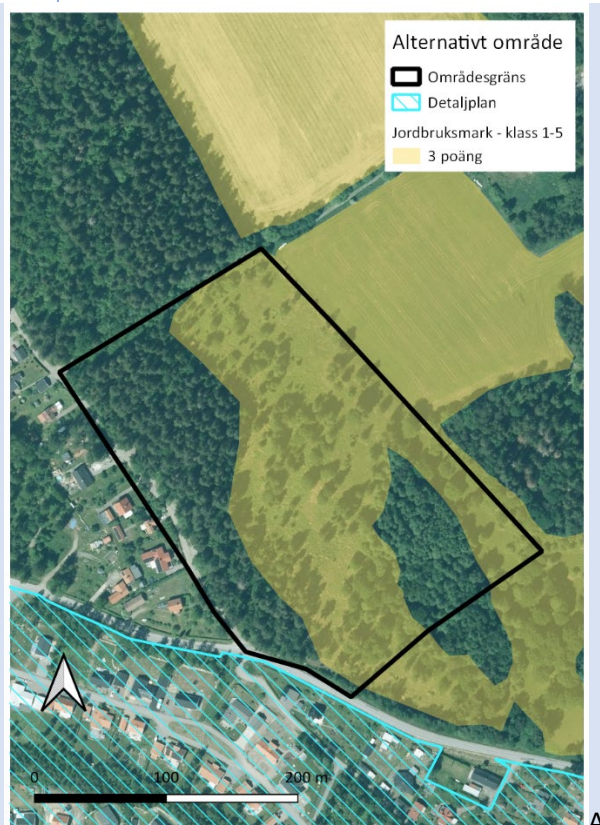
Figur 4 Avgränsat område för lokaliseringsutredning.



UTVÄRDERADE OMRÅDEN

Tabell 1. Område 1

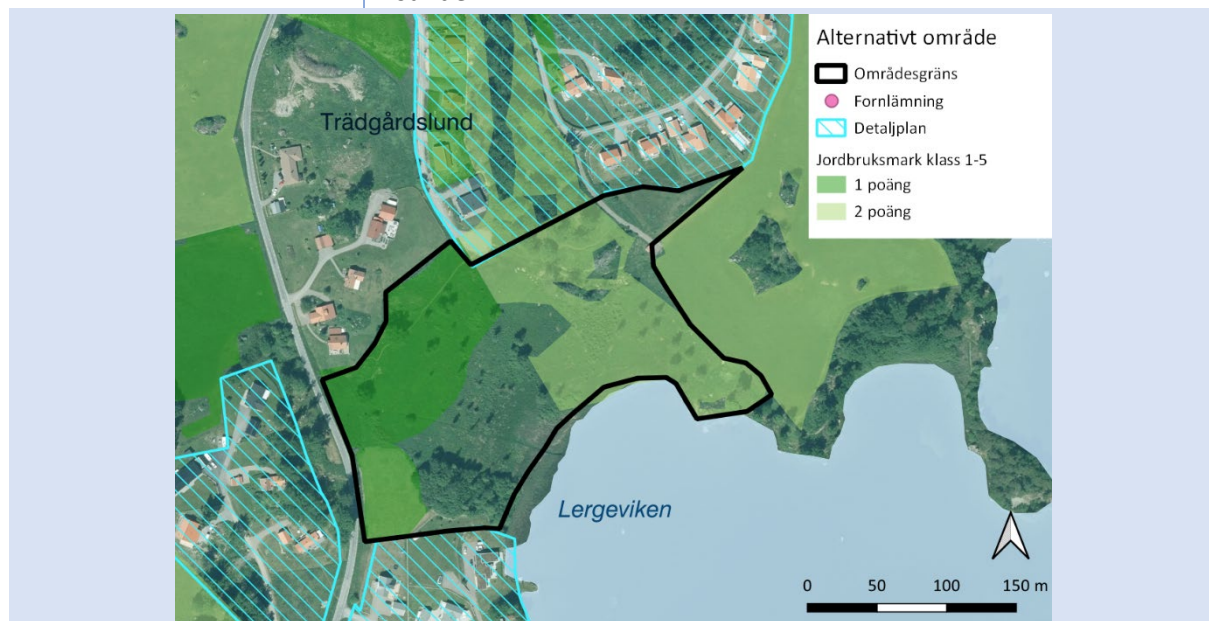
OMRÅDE 1 – NORR OM RIMFORSA	
Fastighetsbeteckning	Kinda Hackel 2:14
Markägare	Kinda kommun
Läge	Området är beläget strax norr om Rimforsa tätort och Ulrikavägen, cirka 500 meter väster om Skinnarängsviken. Mitt emot området ligger friliggande villor.
Yta	6,4 hektar
Fördelar	Området medger i FÖP en bebyggelse av 20 - 40 friliggande villor i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen och skogen. Området angränsar till detaljplanelagt område vilket underlättar anslutning till teknisk försörjning.
Nackdelar	Marken i området består av cirka 4 hektar jordbruksmark (betesmark) klass 3 av ett totalt 6 hektar stort jordbruksblock som avdelas.
Motivering	Uppfyller RUS och till viss del detaljplanens syfte. Området bedöms inte upplevas som sjönära då befintlig skog skymmer sjön. Området är utpekad som bebyggelseområde i FÖP Rimforsa (B:09).





Tabell 2. Område 2

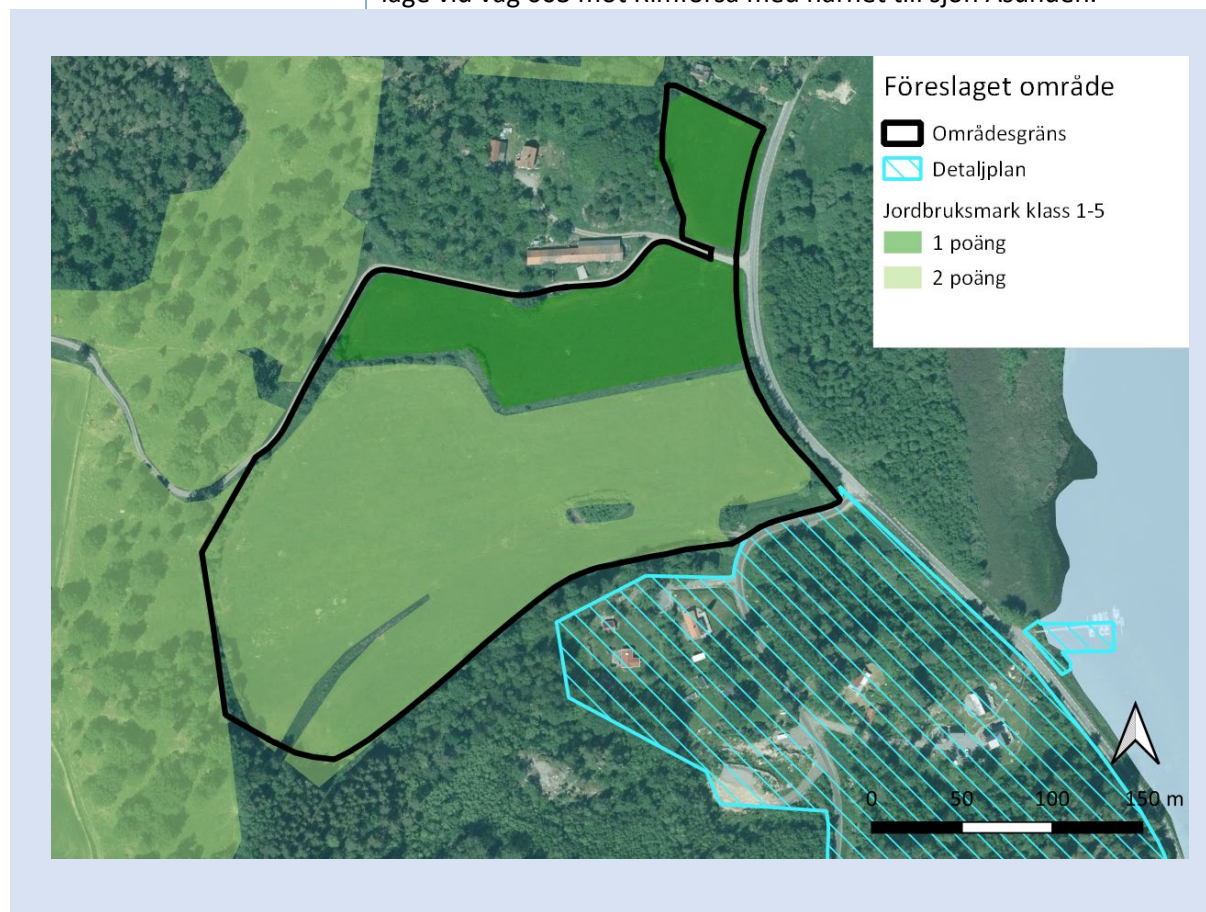
OMRÅDE 2 – SÖDER OM STORGÅRDEN	
Fastighetsbeteckning	Kinda Krågedal 1:3 och del av Kinda Håkantorp 1:5
Markägare	Vasamark Svenska AB
Läge	Området är beläget 2,5 kilometer söder om Rimforsa.
Yta	3,9 hektar
Fördelar	Området är beläget invid planerad infrastruktursatsning. Området skulle kunna bebyggas med cirka 20 - 40 friliggande villor, nära befintlig bebyggelse. Området angränsar till detaljplanlagt område vilket underlättar anslutning till teknisk försörjning.
Nackdelar	Marken berörs av cirka 2 hektar jordbruksmark klass 1 och 2. I stort omfattas hela området av utökat strandskydd 150 meter från stranden. Området har hög markfuktighet enligt Naturvårdsverkets markfuktighetsindex. En fornlämningsliknande bildning finns i området.
Motivering	Området ligger inom utpekad utvecklingsområde i FÖP (B:11) och uppfyller RUS. Området uppfyller till viss del detaljplanens syfte men det kan bli problematiskt att rymma 50 bostäder. Området har ett strategiskt läge vid väg 603 mot Rimforsa och strandnära till sjön Åsunden.





Tabell 3. Område 3

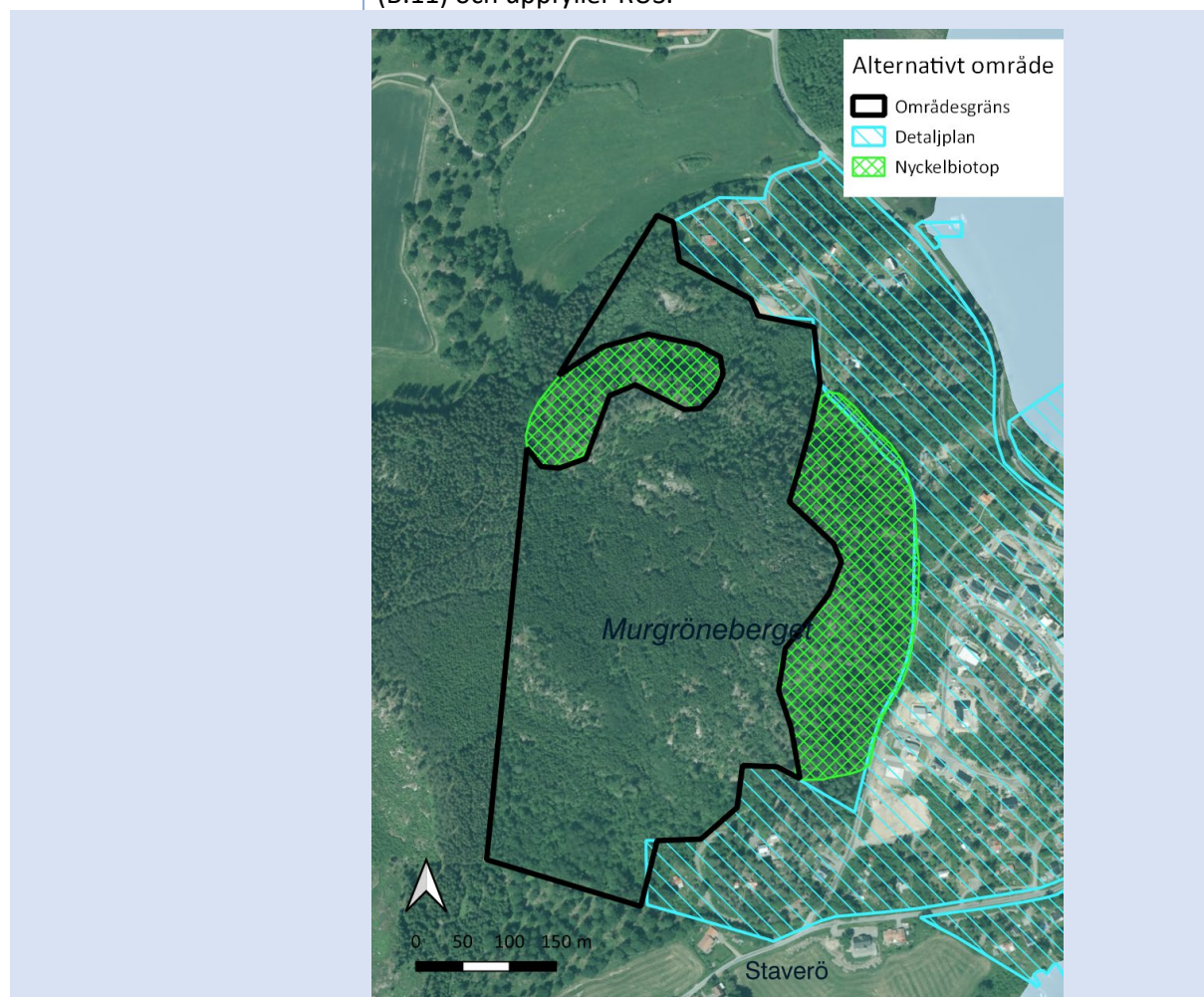
OMRÅDE 3 – PLANOMRÅDET KRÅGEDAL	
Fastighetsbeteckning	Kinda Krågedal 1:3
Markägare	Vasamark Svenska AB
Läge	Området är beläget 2,8 kilometer söder om Rimforsa.
Yta	6,4 hektar
Fördelar	Området bedöms kunna bebyggas med cirka 50 nya bostäder och ligger invid planerad infrastruktursatsning. Området angränsar till detaljplanelagt område vilket kan underlätta anslutning till teknisk försörjning. En naturvärdesinventering har gjorts för området, resultatet visar att området saknar påtagliga naturvärden.
Nackdelar	Marken består av jordbruksmark klass 1 och 2 och berörs i en liten del i sydöstra hörnet av strandskydd.
Motivering	Området uppfyller detaljplanens syfte och ligger inom utpekad utvecklingsområde i FÖP (B:11), uppfyller RUS och har ett strategiskt läge vid väg 603 mot Rimforsa med närhet till sjön Åsunden.





Tabell 4. Område 4

OMRÅDE 4 – MURGRÖNEBERGET KRÅGEDAL	
Fastighetsbeteckning	Kinda Krågedal 1:3
Markägare	Vasamark Svenska AB
Läge	Området är beläget 3 kilometer söder om Rimforsa.
Yta	16,8 hektar
Fördelar	Området består inte av jordbruksmark. Området gränsar till detaljplanelagt område, vilket kan underlätta anslutning till teknisk försörjning. Området ligger nära planerad infrastruktursatsning.
Nackdelar	Området består av skogsmark och är starkt kuperat. I omgivningarna finns biotopskyddade områden.
Motivering	Den starkt kuperade terrängen gör det svårt att avgöra antalet möjliga bostäder inom området, därav finns det en osäkerhet i områdets uppfyllande av planförslagets syfte. Området har ett strategiskt läge vid väg 603 mot Rimforsa med närhet till sjön Åsunden. Området ligger inom utpekat utvecklingsområde i FÖP (B:11) och uppfyller RUS.





OM JORDBRUKSMARK UTGÖR BÄSTA ALTERNATIVET FÖR EXPLOATERINGEN?

Rimforsa tätort är utpekad som tillväxtort i den antagna kommunövergripande översiktsplanen och området söderut mot Krågedal är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som ett attraktivt och sjönära utvecklingsområde där människor vill bo. Därför bedöms det rimligt att avgränsa jämförbara placeringar till närområdet. Längs landsvägväg 603, Kalmarvägen, planeras en gång- och cykelväg som gör området söder om Rimforsa tätort mer tillgängligt.

I anslutning till den planerade gång- och cykelvägen finns både jordbruksmark och sjön Åsunden vilket gör det svårt att finna alternativa lokaliseringar för detaljplanen som vare sig ligger på jordbruksmark eller inom strandskyddat område. Jordbruksmarken rymmer utöver åkermark, även betesmark som i området rymmer höga naturvärden som också ingår i ängs- och betesmarksinventeringen. Skogsområdena i sydvästra delen är på flera ställen kraftigt kuperade och svårtillgängliga. Sträckan längs med Åsunden är bitvis väldigt blöt och riskeras att översvämmas.

SAMLAD BEDÖMNING

Område 1 består av jordbruksmark av klass 3 samt skog. Området bedöms ha goda tekniska, funktionella och kostnadseffektiva förutsättningar. En hänsynsfull byggnation kan rymma 20 – 40 bostäder och området bedöms inte ligga i sjönära läge. Området bedöms ha fördelaktiga förutsättningar för exploatering men en exploatering av området anses inte uppfylla planförslagets syfte. Område 1 bedöms inte utgöra bättre alternativ i jämförelse med område 3 (planförslaget). Kommunen bedömer att område 1 kan vara aktuellt för exploatering och med stöd av bostadsförsörjningsprogrammet bedöms både område 1 och område 3 tillsammans ge underlag till den framtida bostadsförsörjningen inom kommunen.

Område 2 består av jordbruksmark av klass 1 och klass 2 och nästan hela området omfattas av utökat strandskydd. Området har hög markfuktighet vilket gör att marken bedöms som besvärlig att bebygga och kräver omfattande markarbeten. Det råder även en översvämningsrisk inom området. Antalet möjliga bostäder bedöms som ringa, vilket inte uppfyller planförslagets syfte. Marken bedöms inte ha goda tekniska, funktionella eller kostnadseffektiva förutsättningar för att bebyggas med 50 bostäder.

Område 3 består av jordbruksmark av klass 1 och klass 2 och är till en liten del inom strandskyddat område. Marken bedöms ha goda tekniska, funktionella och kostnadseffektiva förutsättningar för att generera 50 bostäder i attraktivt läge med närhet till sjön. Området binder samman stråket med befintliga fastigheter både i Rimforsa i norr och Krågedal i söder.

Område 4 består av kraftigt kuperad skog, i omgivningen finns biotopskyddade områden. En exploatering i området skulle kräva att ny bebyggelse omsorgsfullt anpassas till terrängen och omgivningen. Bebyggelsens placering och omfattning inom området behöver utredas för att kunna anpassas till den skogliga och kuperade terräng som råder, det bedöms i dagsläget svårt att avgöra antalet möjliga bostäder inom området. Därav finns det en osäkerhet i områdets uppfyllande av planförslagets syfte. Exploatering av området anses även svårt genomförbart ur ett tekniskt, funktionellt och kostnadseffektivt perspektiv (VA-ledningar, vägar, avfallshämtning, övrig drift och skötsel) eftersom det är starkt kuperat.

FÖRESLAGET OMRÅDE

Trots att det föreslagna planområdet (område 3) ligger på jordbruksmark så bedömer kommunen att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra för bostäder på denna mark. Intresset att bygga 50 bostäder i en attraktiv miljö argumenterar för den föreslagna exploateringen på lågt klassad



jordbruksmark. Planförslaget tar hänsyn till omgivningens värde och föreslås exploateras med varsamhet sett till bland annat befintlig åkerholme samt småvatten och våtmark. Detta tillsammans med att föreslagen exploatering inte bedöms kunna tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på annan plats i kommunen, gör att jordbruksmarken bedöms kunna tas i anspråk i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Det bedöms inte finnas mer lämplig placering för att tillgodose samhällsintresset och föreslagen jordbruksmark anses utgöra det bästa alternativet.

Medverkande tjänstemän

Petra Lundqvist, Metria AB

Rebecca Petersson, Metria AB

Ola Rosenqvist, Metria AB

Erika Kindvall

Projektledare/Planarkitekt

Maria Hedberg

Plan- och byggchef