

LOKALISERINGSUTREDNING

Detaljplan för Lofta 2:2
Borgholms kommun
2023-12-06



Borgholms
kommun



Lokaliseringsutredning

Dnr: 2021-1538

Medverkande tjänstemän

Ylva Hammarstedt

Planarkitekt

Victoria Bengtsson

Planarkitekt

Frida Gustafsson

Miljöstrateg

Åsa Bejemar

Plansamordnare

Leon Hansson

Planeringschef

Anders Magnusson

Tillväxtchef

Geografisk placering



Bild 1. Kommunkarta

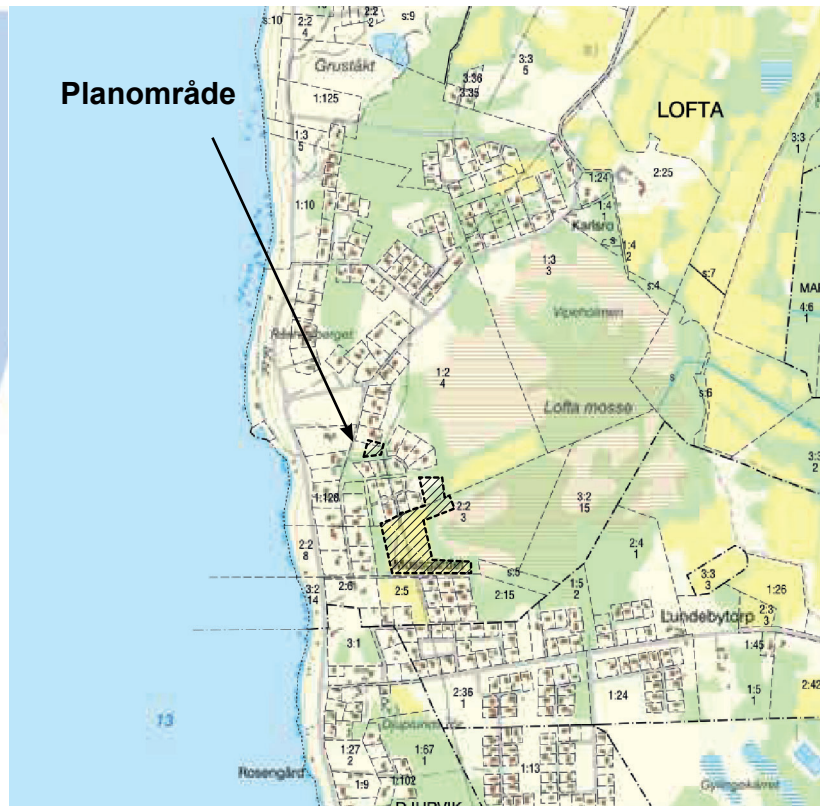


Bild 2. Översiktsskarta

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och avgränsning	4
Metod	4
Utgångspunkter	5
Gällande översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan för Djupviksområdet	5
Jordbruksmark	7
Lokaliseringsutredning	8
Urvalsprocess för alternativa lokaliseringar	8
Utvärderingskriterier	10
Område 1	11
Område 2	12
Område 3	12
Område 4	13
Område 5	13
Område 6, 7 och 8	14
Område 9	14
Slutsats	18

Inledning

Bakgrund

Borgholms kommun har i beslut ställt sig positiv till att planlägga fastigheten Lofta 2:2 m fl. Ett planförslag som möjliggör maximalt 16 nya fastigheter för bostadsändamål var på samråd under tiden 7 juni till och med 28 juni 2022. 14 av dessa föreslagna fastigheter tillsammans med föreslagen lokalgatan ligger helt eller delvis på jordbruksmark.

Borgholms kommun har som mål att öka antalet permanentboende i kommunen. Att förtäta befintliga bebyggelseområden och revidera äldre detaljplaner med små byggrätter är ett led i arbetet. I och med utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät i området har förutsättningarna att bosätta sig permanent i området ökat.

Gällande översiktsplan är från 2002. I den betonas vikten av att bevara jordbruksmark men att utveckling och förtätning fortsatt ska vara möjlig.

För att utreda möjligheterna till förtätning i Loftaområdet tog kommunen fram en fördjupad översiktsplan 2018. I avgränsningen av den fördjupade översiktsplanen fokuserar kommunen på att förtäta redan bebyggda områden för att bevara omkringliggande stora produktiva jordbruksmarkerna. Aktuellt område pekas ut som utredningsområden för byggnation och kommunens bedömningen är att jordbruksmarken är mindre produktiv än övrig jordbruksmark.

Syfte och avgränsning

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda huruvida jordbruksmark kan tas i anspråk eller om det kan finnas alternativa lokaliseringar.

Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får brukningsvärd jordbruksmark 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.

Planområdet omfattar ca 3 hektar. Av dessa redovisas ca 1,6 hektar som åkermark i den topografiska kartan. Ca 0,3 hektar av åkermarken omfattas av byggnadsplan som fastställdes 1971. Jordbruksmark som har planlagts för annat ändamål än jordbruk är i lagens mening inte jordbruksmark längre (MÖD 2021-06-15 i mål nr P 6258-20). Den aktuella jordbruksmarken omges i norr, väster och söder bostadsbebyggelse inom planlagt område. I öster ligger Lofta mosse som är en agmyr med inslag av sumpskog och fuktäng och klassats av länsstyrelsen som ett område med högt naturvärde.

Metod

I lokaliseringsutredningen beskrivs planområdet samt identifierade alternativa lokaliseringars förutsättningar utifrån följande utvärderingskriterier:

- Områdets storlek och fysiska förhållanden
- Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet
- Eventuella konflikter med övriga allmänna intressen (t ex natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild)
- Planförhållanden
- Teknisk försörjning
- Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)
- Jordbruksmarkens brukningsvärde (produktions-, natur-, kultur-, landskaps- och sociala värden)

Utvärderingen utförs genom att sammanställa nuvarande kända förutsättningar för de olika lokaliseringalternativen baserat på kommunala underlag, observationer vid platsbesök och en bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde.

Slutligen sammanställs resultatet från utvärderingen i en utvärderingsmatris baserad på utvärderingskriterierna ovan och en samlad bedömning presenteras.

Utgångspunkter

Gällande översiktsplan



Figur 1
Utdrag ur gällande översiktsplan (ÖP) från 2002.

Borgholms kommun antog år 2002 en kommunövergripande plan för kommunens utveckling, en så kallad översiktsplan (ÖP). De planeringsprinciper och ställningstaganden i gällande ÖP som är centrala för denna utredning är följande:

- Hushållning med Ölands naturresurser - jordbruksmark, lövskog, stenbrott m.m.

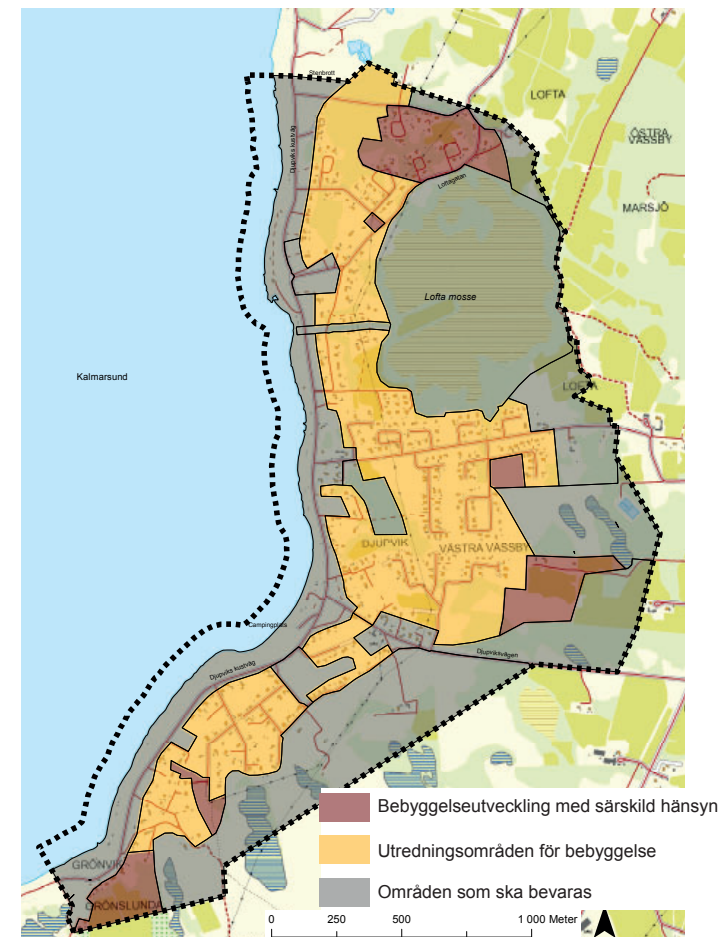
Översiktsplanen slår fast att jordbruksnäringen är en av kommunens viktigaste näringsgrenar. Jordbruksmarken inom kommunen har ett

bevarandevärde ur flera synpunkter. Främst för livsmedelsproduktion men även för att bevara ett öppet odlingslandskap och den biologiska mångfalden som är knuten här till. Ett varierat och öppet odlingslandskap har också stor betydelse för kommunen som turistmål.

De hot som identifieras mot jordbruksmarken är nedläggning och exploatering. Det öländska jordbruket är många gånger en förutsättning för att värdena i flera av riksintressena ska bevaras.

Vidare uttrycker översiktsplanen att i Föra socken är en jordbruksbygd som bedömts bevarandevärd ur flera olika aspekter. Detta betyder inte att all framtida utveckling förhindras utan att hänsyn ska tas så att socknens attraktionskraft inte går förlorad.

Fördjupad översiktsplan för Djupviksområdet



Figur 2
Utdrag ur gällande fördjupade översiktsplan (FÖP) från 2018.

Borgholms kommun tog år 2018 fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Djupviksområdet vars syfte är att tydliggöra områdets förutsättningar,

peka på värden och föreslå en möjlig utveckling. De riktlinjer den fördjupade översiktsplanen anger för bebyggelseutveckling är följande:

- Nyexploateringar bör i huvudsak vara anpassade för permanentboende.
- Nyexploateringar bör i huvudsak förläggas till de områden som på kartan är markerade med orange färg.
- En utbyggnad bör ske enligt följande;
 - I första hand förtäta längs med befintliga vägar.
 - I andra hand förlänga befintliga vägar och bebygga längs med dessa.
 - I sista hand exploatera nya områden
 - Befintlig äldre bebyggelse bör bevaras.
 - Nya byggnader ska utformas så att de överensstämmer med bebyggelsekaraktären i omgivningarna.

I den fördjupade översiktsplanen delades området in i tre huvuddelar. Se figur 2. Där orangea områden bedömts som lämpliga för bebyggelseutveckling. Inom röda områden kan utveckling ske med särskild hänsyn till platsens värden. Grå områden som bör bevaras på grund av följande anledningar:

- Området har på förhand kända geotekniska förhållanden olämpliga för bebyggelse.
- Området drabbat av översvänningsproblematik.

- Området utgörs av regionalt värdefullt odlingslandskap.
- Området omfattas av strandskydd.
- Området omfattas av högsta naturvärde - klass 1.
- Området bedöms ha mycket höga kulturhistoriska värden.

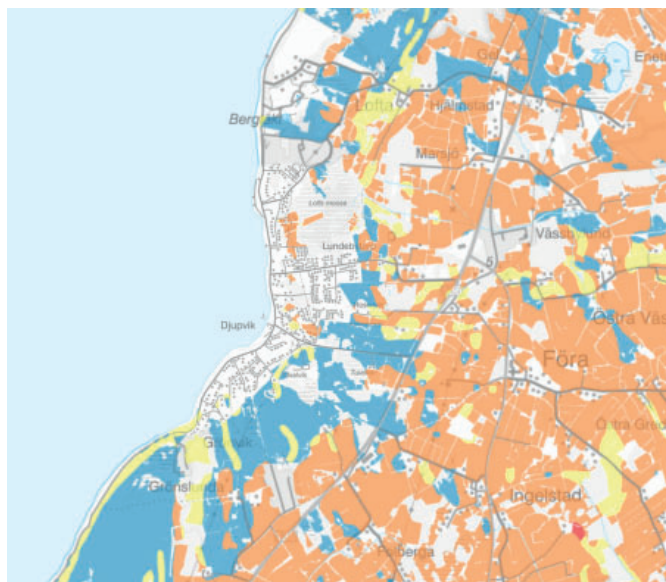
Vidare anger den fördjupade översiktsplanen att positiva samhällseffekter uppstår genom att antalet boende i kommunen kan komma att öka. Det ger underlag till bättre kommunal service på landsbygden och lokalt näringsliv. Det kommer också innebära att flera arbetstillfällen skapas i samband med byggnation.

Jordbruksmarken har en viktig funktion som odlingsmark, betesmark och som spridningsarealer, men även som ett kulturhistoriskt och karaktärskapande inslag. Djupvik är omgivet av större jordbruksmarker. Den fördjupade översiktsplanen fokuserar på att bevara de större sammanhängande jordbruksmarkerna som omger Djupvik men bedömer att det finns möjlighet att ta i anspråk de mindre odlingsmarkerna som ligger i närheten av redan tätbebyggt område. Den jordbruksmark som pekats ut som utredningsområde för byggnation bedömts vara mindre produktiv än övrig omkringliggande jordbruksmark. 9 hektar jordbruksmark varav 4 hektar betesmark föreslås utredas för bostadsändamål. Den jordbruksmark som föreslås utredas för bostadsändamål har generellt mager

jordmån och är uppdelad på små skiften där storleken varierar från 0,2 till 2 hektar som ligger insprängda i befintliga bebyggelseområden och har vissa begränsningar gällande brukandet.

I Djupviksområdet kommer framför allt förtätningar att ske i områden som inte längre aktivt brukas som odlingsmark. Jordbruket i Föra socken är viktig både för den lokala näringen och för att bevara de höga natur- och kulturvärden som finns i de hävdade markerna. Målet är att jordbrukets intressen ska prioriteras och att planen inte ska försvåra brukande av odlingsmark.

Jordbruksmark



Figur 4
Länsstyrelsen i Kalmars kartverktyg. Bedömning baserad på markens jordart.

Blå områden - jordarten har inget värde för produktion.

Orangea områden - jordarten har höga värden för produktion.

Hushållningssällskapet har på uppdrag av Länsstyrelsen tagit fram ett planeringsunderlag för att lyfta vad som kan klassas som brukningsvärd jordbruksmark i Kalmar län både i nutid och framtid.

För att kunna bedöma jordbruksmarkens brukningsvärde behöver hänsyn tas till jordarternas värde för produktionen, arrondering, fältets form, foder genom bete, biologisk mångfald och

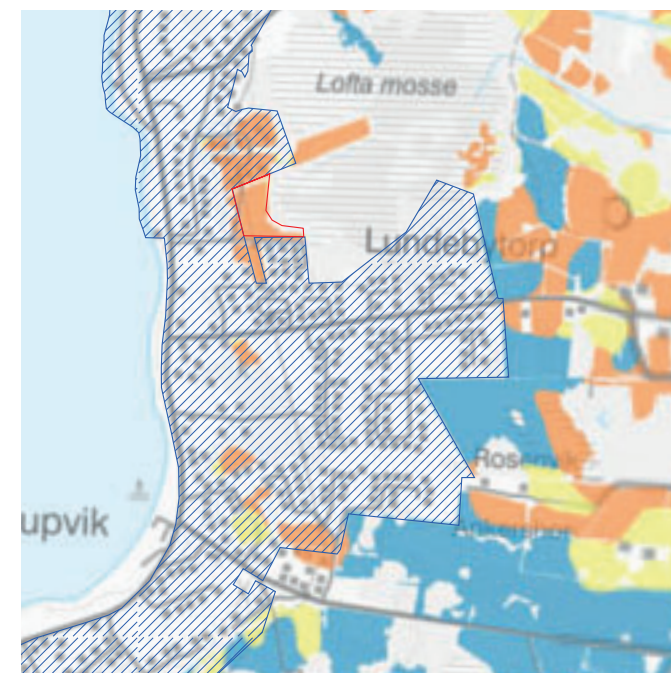
jordbruksmarkens betydelse för kulturlandskapet.

Aktuell jordbruksmark är ca 1,3 hektar och ligger insprängd mellan befintlig bebyggelse och Lofta mosse. Enligt SGU är det skattade jorddjupet mellan 0 - 1 meter och jordarten består av lerig morän. I planeringsunderlaget har jordarten för aktuell jordbruksmark tillsammans med angränsande områden bedömts ha ett högt värde för produktionen. De angränsande områdena ligger inom planlagt område och är till stora delar bebyggda. Jordbruksmark som har planlagts för annat ändamål än jordbruk är i lagens mening inte jordbruksmark längre (MÖD 2021-06-15 i mål nr P 6258-20).

Den aktuella jordbruksmarkens oregelbundna form, ringa storlek och avskurna lokalisering är till nackdel för ett effektivt brukande och den har en dålig arrondering. Form och storlek kan innebära att jordbruksmarken är värdefull för den biologiska mångfalden. Den naturvärdesinventering som har gjorts för området visar dock att artvärde och biotopvärde för området bedömdes som obetydligt till visst värde. På grund av det låga produktionsvärdet hotar marken att växa igen.

Jordmånen är så pass tunn så att dagens maskiner inte klarar att ploga i området utan att sten skyfflas upp och riskerar att skada maskiner. Det är inte hållbart ur produktionssynpunkt att plocka upp stenen. Eftersom jordmånen är tunn behövs rikligt med näring tillföras marken, tillsammans med bekämpningsmedel riskerar förorenat vatten läcka

ut i Lofta mosse och få negativa konsekvenser för vattenkvaliteten och naturvärdena i området. Även om närboende får finna sig i lukt och buller till följd av att de bor i jordbruksbygd kan det vara svårt för den enskilde jordbrukaren att stå emot trycket från grannar som klagat. Bete eller vallodling kräver inte samma mängder gödsel och bekämpningsmedel men det är bara en liten mängd djur som ryms på marken och lönsamheten i att slå vall är mycket låg. Bete försvårar allmänhetens tillgänglighet till området.



Figur 5
Kartering enligt rapport tillsammans med blåskrafferade områden som omfattas av gällande plan. Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.

Eftersom åkermarken omges av planlagd bebyggelse och Lofta mosse ser inte kommunen att åkermarken kan utvidgas för att öka möjligheten att effektivt nyttja den för odling. På grund av åkermarkens placering innebär det inte heller att brukningsvärde på omkringliggande jordbruksmark påverkas genom att aktuellt område bebyggs.

Kommunens bedömning är att den aktuella jordbruksmarkens brukningsvärde är mycket lågt och att en förtätning inte riskerar att påverka brukningsvärdet på omkringliggande jordbruksmark.

Lokaliseringsutredning

Urvalsprocess för alternativa lokaliseringar

Området för den fördjupade översiktsplanen är avgränsat för att fokusera på att bevara de större sammanhängande jordbruksmarkerna som omger Djupvik. Kommunen har gjort bedömningen att det bör vara möjligt att ta i anspråk de mindre odlingsmarkerna som ligger insprängda i redan tätbebyggt område.

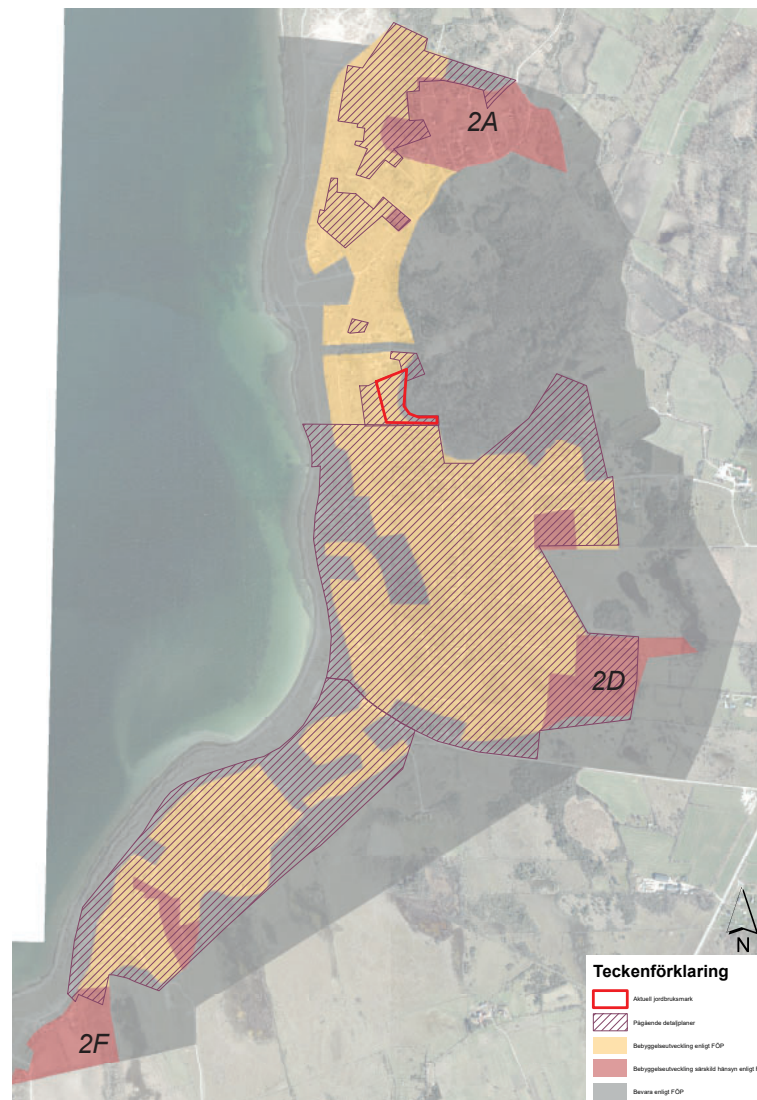
Kommunen anser att det planeringsunderlag som den fördjupade översiktsplanen utgör är välformulerat och välavvägt i ställningstagandet av bebyggelse i förhållande till jordbruksmark och övriga intressen. Lokaliseringsutredningen fokuserar därför på alternativa placeringar inom området för den fördjupade översiktsplanen.

Kommunens uttalade ambition att öka den permanentboende befolkningen gör att det i dagsläget pågår arbete med fyra detaljplaner i Djupviksområdet varav ett är aktuellt planförslag. Eftersom de områden där planarbete pågår ska tillgodose det behov kommunen ser i området behöver bebyggelse enligt aktuellt planförslag lokaliseras på mark där det inte redan pågår planarbete.

Tre områden där bebyggelseutveckling kan ske med hänsyn enligt den fördjupade översiktsplanen har undantagits från lokaliseringsutredningen trots att dessa inte heller omfattas av pågående planarbete. Dessa områden är de östra delarna av område 2A, Loftas kulturmarker, de östra delarna av område 2D och område 2F. Se figur 6.

I område 2A Loftas kulturmarker föreslås ny bebyggelse om utformning sker med stor hänsyn till den angränsande kulturmiljön norr om området. Placering, materialval, byggnadshöjd och utformning får inte påverka de värdefulla kulturmiljöerna negativt. All exploatering som innebär markingrepp bör föregås av en arkeologisk undersökning etapp 1. Östra delen av området är av riksintresse för kulturmiljö. De områden som inte redan idag omfattas av detaljplan har undantagits från lokaliseringsutredningen på grund av områdets stora kulturhistoriska värde.

Område 2D bedöms inneha naturvärden i den

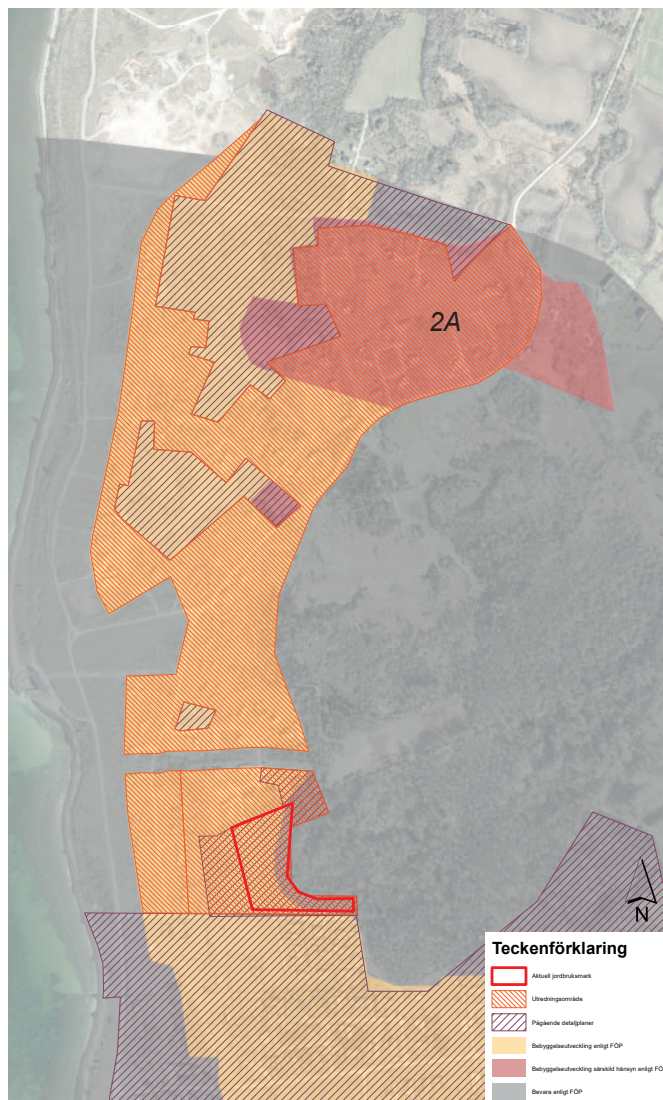


Figur 6
Förutsättningar enligt den fördjupade översiktsplanen tillsammans med områden där detaljplanearbete pågår. Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.

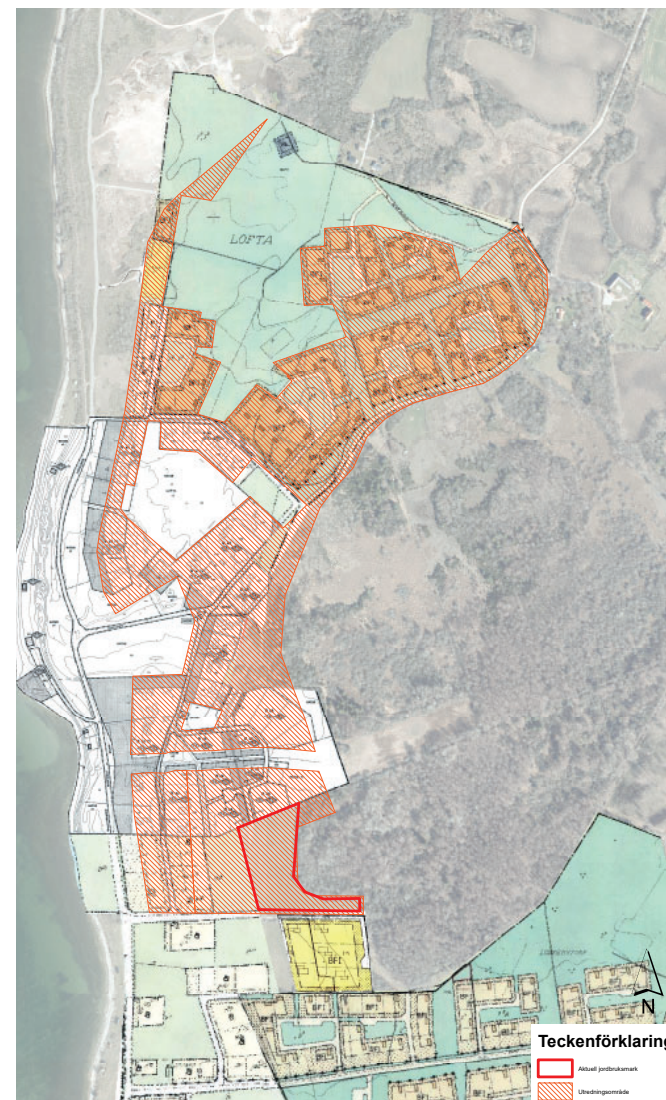
naturvärdesinventering som gjordes i samband med den fördjupade översiktsplanen (Calluna, 2011). Kommunen inverterar området under 2023. Om den nu pågående naturvärdesinventeringen visar att det inte finns några naturvärden på platsen kommer området införlivas i det pågående detaljplanearbetet för centrala Djupvik. Området har därför undantagits från lokaliseringsutredningen.

Längst i söder ligger område 2F. I södra Grönvik finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen har till stor del kvar sin karaktär och ny bebyggelse innebär ett direkt hot mot dessa värden. Ny bebyggelse och förändring av befintlig bebyggelse i den känsliga kulturmiljön ska noggrant prövas. En försiktig förtätning med småskaliga byggnader bedömdes som möjlig i arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Kommunen har därefter bedömt att marken inte är lämplig för bebyggelseutveckling på grund av att delar av området är jordbruksmark som ligger i anslutning till större angränsande jordbruksmarker och att resterande del är sankt.

Kvar blir ett ca 30 hektar stort utredningsområde där alternativa placeringar kan utredas. I princip omfattas hela utredningsområdet av planlagd mark. Gällande planer har mycket stora naturområden och genomförandetiden har gått ut. Kommunen ser inget hinder i att ta i anspråk mark som enligt gällande plan omfattas av allmän platsmark Natur. Befintliga vägar och kvartermark behöver undantas från utredningsområdet.



Figur 7
Områden om inte omfattas av pågående planarbete och som har bedömts som möjliga att utveckla och möjliga att utveckla med särskild hänsyn ger Utredningsområdet.
Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.



Figur 8
Stora delar av Utredningsområdena omfattas av gällande planer.
Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.

För att få rationella och byggbara fastigheter som passar in i den befintliga bebyggelsestrukturen kan inte nytillkommande fastigheter vara mindre än 1000 m². Fastigheterna behöver också ha en någorlunda rationell form för att vara möjliga att bebygga och därmed vara lämpade för sitt ändamål.

Genom området går en regionnätluftledning. För att kunna förtäta områden runt luftledningen behöver det finnas ett 30 meter brett område fritt från byggnation. Väg och ledningar får inte finnas närmare stolpar och stag än 10 meter.

Utvärderingskriterier

Utvärderingskriterierna baseras på formuleringen i 3 kap 4 § Miljöbalken.

”Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Väsentliga samhällsintressen enligt förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop 1985/86:3 sid 158) är:

- Bostadsförsörjning
- Sammanhållen bebyggelse
- Teknisk försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

För att den alternativa lokaliseringen ska kunna anses tillgodose väsentliga samhällsintressen på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt ska den fungera både samhällsbyggnadsmässigt och vara ekonomiskt rimlig.

Totalt har nio områden identifierats som möjliga att förtäta på grund av sin storlek och fysiska förhållanden. Område 1 är den aktuella jordbruksmarken. De åtta alternativa lokaliseringar utvärderas tillsammans med aktuell jordbruksmark enligt följande utvärderingskriterier:

- Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet
- Möjlighet till att skapa en sammanhållen bebyggelse.
- Eventuella konflikter med övriga allmänna intressen (t ex natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild)
- Planförhållanden
- Teknisk försörjning
- Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm).
- Jordbruksmarkens brukningsvärde (produktions-, natur-, kultur, landskap och sociala värden).



Figur 9
Den byggbara marken efter att område för Lokalgata och Kvartersmark har rensats bort tillsammans med område som inte är möjligt att bebygga på grund av luftledning.
Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.



Figur 10
Områden som på grund av storlek eller form inte är möjliga att bebygga. Kvar finns nio områden.
Aktuell jordbruksmark är markerad med röd linje.



Område 1

Storlek

Området är ca 23 000 m², ca 13 000 m² av dessa utgör jordbruksmark. Centralt genom området är ca 4 000 m² inte möjliga att bebygga på grund av luftledningar. Inom detta område föreslås bland annat lokalgata. I området är det möjligt att tillskapa maximalt 14 fastigheter för bostadsändamål.

Planförhållande

Området omfattas inte av gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling.

Teknisk försörjning

Delar av området går att nå från befintlig väg i söder. Väster om området går den luftledning som försörjer Djupvik och Lofta med el. Det är inte möjligt att placera bostadsbebyggelse i direkt anslutning till luftledningen men det är möjligt att anlägga väg. Vägen är en förutsättning för att kunna bebygga de delar väster om ledningen som omfattas av detaljplan och därmed inte klassas som jordbruksmark. På marken i väster är det möjligt att tillskapa ca 5 nya fastigheter för bostadsändamål. Vatten- och spillvattenledningar behöver byggas ut.

Naturvärden & Rekreation

Området används delvis för rekreation. Den befintliga vägen genom området används för aktiv rekreation.

Området gränsar i öster till Lofta mosse och de naturvärden som finns där. Bebyggelsens påverkan på hydrologi och naturvärden är utredda och bedöms inte medföra negativ påverkan.

Kulturmiljövärden

Platsen har inga utpekade kulturvärden. Jordbruksmarkens värde för kulturlandskapet har gått förlorat på grund av omgivande byggnation.



Område 2

Storlek

Området är ca 5 000 m². På grund av områdets form är det möjligt att tillskapa två fastigheter för bostadsändamål.

Planförhållande

Området omfattas av allmän platsmark natur enligt gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling. De södra delarna ligger dock inom ett område som den fördjupade översiktsplanen har slagit fast är viktigt för att bevara den upplevda rumsligheten utmed

kusten och som bör undantas från exploatering. Direkt söder om området är marken utpekad som bevarandevärd i den fördjupade översiktsplanen.

Teknisk försörjning

Området är förhållandevis stort men är till formen svår att utnyttja. Det ligger helt inom allmän platsmark för natur och kräver en mycket kostnadsdrivande vägdragning för att vara möjlig att omvandla till kvartersmark för bostadsändamål. Vatten- och Spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området ligger inom riksintresse för Friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken.

Kulturmiljövärden

Områdets kulturmiljövärden är främst knutna till förekomsten av fornlämningar och lämningar av stenhantering. Bland områdets byggnader finns ett antal välbevarade sommarstugor, där ett par har en något mer påkostad och iögonfallande utformning.



Område 3

Storlek

Området är ca 3 500 m². På grund av områdets form är det möjligt att tillskapa två fastigheter för bostadsändamål.

Planförhållande

Området omfattas i mycket liten utsträckning av allmän platsmark natur enligt gällande plan. Resterande del av området är inte planlagt.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling. Direkt söder om området är marken utpekad som bevarandevärd i den fördjupade översiktsplanen.

Teknisk försörjning

Området avgränsas av luftledningar som gör marken svår att bebygga. Tillkommande fastigheter är möjliga att angöra via befintlig väg i norr. Vatten- och spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området gränsar i söder till Lofta mosse och de naturvärden som finns där. Bebyggelsens påverkan på hydrologi och naturvärden är inte utredda.

Kulturmiljövärden

Platsen har inga utpekade kulturvärden.



Område 4

Storlek

Området är ca 4 000 m². På grund av områdets form är det möjligt att tillskapa två till tre fastigheter för bostadsändamål. Tillkommande

fastigheter i området skulle bli mycket långsmala vilket stämmer dåligt överens med den befintliga bebyggelsestrukturen.

Planförhållande

Området omfattas av allmän platsmark natur enligt gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling.

Teknisk försörjning

Området ligger utmed befintlig väg. Vatten- och Spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området bedöms inte lämpligt för rekreation och är ianspråktaget på grund av att fastigheterna norr om området har privatiserat naturmarken.

Kulturmiljövärden

Platsen har inga utpekade kulturvärden.

Område 5

Storlek

Området är ca 3 900 m². I området är det möjligt att tillskapa tre fastigheter för bostadsändamål.

Planförhållande

Området omfattas av allmän platsmark natur enligt gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling.

Teknisk försörjning

Området ligger utmed befintlig väg. Vatten- och Spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.

Kulturmiljövärden

Platsen har inga utpekade kulturvärden. Den gällande byggnadsplanen är mycket tidstypisk och har ett visst kulturvärde med sina små byggrätter på fastigheter som är orienterade utmed säckgator där stora naturområden avsatts för gemensamma sociala aktiviteter. Typisk för planeringen under denna tid var också att skilja biltrafiken från fotgängare och cyklisterna.

Område 6, 7 och 8



Storlek

Områdena är ca 1 800 m². Inom ytorna, var och en för sig, är det möjligt att tillskapa en fastighet för bostadsändamål.

Planförhållande

Områdena omfattas av allmän platsmark natur enligt gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut områdena som lämpliga för bebyggelseutveckling.

Teknisk försörjning

Områdena ligger utmed befintlig väg. Vatten- och Spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.

Kulturmiljövärden

Platsen har inga utpekade kulturvärden. Den gällande byggnadsplanen är mycket tidstypisk och har ett visst kulturvärde med sina små byggrätter på fastigheter som är orienterade utmed säckgator där stora naturområden avsatts för gemensamma sociala aktiviteter. Typisk för planeringen under denna tid var också att skilja biltrafiken från fotgängare och cyklister.



Område 9

Storlek

Området är ca 3 600 m². I området är det möjligt att tillskapa tre fastigheter för bostadsändamål.

Planförhållande

Området omfattas av allmän platsmark natur enligt gällande plan.

Gällande översiktsplan är inte tillräckligt detaljerad för att uttrycka förutsättningar för ett så pass litet område.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för bebyggelseutveckling men gränsar till område som pekats ut som bevarandevärd.

Teknisk försörjning

Området ligger utmed befintlig väg och en fastighet kan angöras via den befintliga vägen. I det detaljplanearbete som pågår i norra Lofta har området undantagits från detaljplan på grund av närheten till pågående stenindustri. Vatten- och Spillvattenledningar finns tillgängliga.

Naturvärden & Rekreation

Området används inte för rekreation.

Kulturmiljövärden

Platsen ligger inom område med mycket höga kulturhistoriska värden främst knutna till förekomsten av fornlämningar och lämningar av stenhantling.

Bra	Medel	Mindre bra
-----	-------	------------

Kriterier	Område 1	Område 2	Område 3	Område 4	Område 5	Område 6	Område 7	Område 8	Område 9
Storlek	19 000 m ² 14 enheter	5 000 m ² 2 enheter	3 500 m ² 2 enheter	4 000 m ² 2 - 3 enheter	4 000 m ² 3 enhet	1 800 m ² 1 enheter	1 900 m ² 1 enhet	1 800 m ² 1 enhet	3 600 m ² 3 enheter
Möjlighet till att skapa en sammanhållen bebyggelse	Ja	Ja	Ja	Ja. Inte förenlig med befintlig bebyggelsestruktur	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Planförhållande	Ej planlagt. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling med hänsyn enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling med hänsyn enligt FÖP	Naturmark enligt plan. Möjlig bebyggelseutveckling enligt FÖP
Av vikt för friluftsliv och rekreation	Nej	Ja Inom riksintresse	Nej	Nej	Ja Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.	Ja Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.	Ja Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.	Ja Området används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatan.	Nej
Finns naturvärden	Visst naturvärde.	Ej undersökt. Bedöms kunna hysa visst naturvärde.	Ej undersökt. Bedöms kunna hysa visst naturvärde.	Ej undersökt. Bedöms inte hysa naturvärden.	Ej undersökt. Bedöms inte hysa naturvärden.	Ej undersökt. Bedöms inte hysa naturvärden.	Ej undersökt. Bedöms inte hysa naturvärden.	Ej undersökt. Bedöms inte hysa naturvärden.	Ej undersökt. Bedöms kunna hysa visst naturvärde.
Finns kulturmiljövärden	Nej.	Delvis inom område med mycket höga kulturhistoriska värden.	Nej	Nej	Nej Men planläggningen har värden.	Angränsar mycket höga kulturhistoriska värden.	Nej Men planläggningen har värden.	Nej Men planläggningen har värden.	Mycket höga kulturhistoriska värden.

Kriterier	Område 1	Område 2	Område 3	Område 4	Område 5	Område 6	Område 7	Område 8	Område 9
Koppling till det övergripande vägnätet samt cykelvägnätet	Ja, med komplettering. Föreslagen väg för område i väster försörjer också dessa.	Ja, med komplettering. Ny väg för en ny fastighet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja, med komplettering. Ny väg för två nya fastigheter.
Teknisk försörjning (VA)	Ja. Kräver utbyggnad.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja. Kräver utbyggnad.
Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Buller från intilliggande stenindustri.
Jordbruksmarkens brukningsvärde (produktions-, natur-, kultur, landskap och sociala värden)	Mycket lågt.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.	Ej jordbruksmark.

Slutsats

Område 2, 7, 8 och 9 bedöms vara mindre lämpliga att förtäta. Område 2 som ligger inom riksintresse för friluftsliv omfattas till delar av mycket höga kulturvärden. För att kunna angöra tillkommande fastigheter krävs stora markingrepp med liten nytta eftersom det är få fastigheter som är möjliga att tillskapa på platsen. Område 7 och 8 ligger där den fördjupade översiktsplanen har pekat ut möjlig bebyggelseutveckling om den sker med hänsyn. I detta område är det framförallt kulturhistoriska värden tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till. Områdena har ett visst kulturhistoriskt värde i och med den tidstypiska planläggningen anser kommunen att det inte är lämpligt att förtäta områdena. Nyttan med förtätningen är liten eftersom det enbart ryms in en ny fastighet per område och inskränkningen i de boendes närmiljö skulle vara stor eftersom naturområdena används flitigt av de kringboende. I område 9 har mycket höga naturvärden identifierats och platsen ligger utsatt för buller från stenindustrin. Utöver detta krävs stora markingrepp med liten nytta för att kunna angöra tillkommande fastigheter. Kommunen har därmed bedömt att marken inte är lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse.

Område 1, 3, 4, 5 och 6 skulle samtliga kunna vara möjliga att förtäta. Förutom område 1, aktuellt planområde, är dessa begränsade till ytan och kan enbart rymma en till tre tillkommande fastigheter i den storlek kommunen bedöms behövas för att följa befintlig bebyggelsestruktur och möjliggöra

för ett attraktivt permanentboende i området. Att tillskapa två till tre tomter i område 4 skulle strida mot befintlig bebyggelsestruktur beroende av tillkommande fastigheters orientering. Område 5 och 6 används flitigt för rekreation av de som bor kring säckgatorna och har ett visst kulturhistoriskt värde i och med den tidstypiska planläggningen. Område 1 och 3 bedöms hysa visst naturvärde. För område 1 är bebyggelsens påverkan på naturvärden utredda och beskrivs som ringa. Område 3-6 skulle tillsammans rymma upp till 9 st fastigheter. Om område 1 exploateras kan man därmed åstadkomma ett större och mer sammanhängande bostadsområde än vad som är möjligt sammanlagt inom område 3-6.

Sammanfattningsvis, i en jämförelse av nämnda alternativ, framgår det att det är större möjlighet att åstadkomma en mer kostnadseffektiv lösning i område 1 än i övriga områden. Vidare ligger jordbruksmarken inom planområdet insprängt i ett befintligt bostadsområde och saknar naturliga kopplingar till omgivande odlingslandskap. Brukningsvärdet bedöms vara mycket lågt.

Kommunen bedömer att det allmänna intresset att tillskapa ytterligare 14 fastigheter på jordbruksmark inom område 1 för bostadsändamål, är större än intresset att bevara jordbruksmark med lågt brukningsvärde.