

## Planläggning på jordbruksmark

Marken inom planområdet består av jordbruksmark som klassas som åkermark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen av föreslaget planområde krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att kunna göra en avvägning behöver följande frågor besvaras

1. **Berör ärendet jordbruksmark?**
2. **Är jordbruksmarken brukningsvärd?**
3. **Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?**
4. **Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?**

Därefter följer en sammanfattande bedömning och slutsats (se s. 9)

## Motivering till planläggning på jordbruksmark

Nedan redovisas kommunens ställningstaganden och de avvägningar som gjorts samt de motiv som bedöms finnas för att ta marken i anspråk för att möjliggöra utveckling av Lillån. Lillån är ett utvecklingsområde och en framtida bebyggelsekärna som ska beaktas och utvecklas enligt Örebro kommuns gällande översiktsplan.

### 1. Berör ärendet jordbruksmark?

Marken inom planområdet i norra Lillån utgörs i stort sett enbart av jordbruksmark, klassad som åkermark. Marken har inte brukats på 15 år och står därmed i träda men klassas enligt den juridiska definitionen som jordbruksmark om marken någon gång i närtid använts för odling.

**Bedömning: JA**, ärendet berör jordbruksmark

### 2. Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Länsstyrelsen har tagit fram ett kartskikt utifrån marktäckedata baseras på odlad mark från Lantmäteriets fastighetskarta och Jordbruksverkets blockdatabas som omfattar jordbruksmark. Skiktet innefattar sådana arealer som någon gång erhållit jordbruksstöd/arealersättning. Fastigheter som inte är lantbruksfastigheter ingår inte i skiktet. Kartskiktet innehåller ytor där det med stor säkerhet kan sägas att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark. Skiktet innehåller emellertid inte hästhagar, små betesmarker, avstyckade obebyggda tomter och liknande som inte är taxerade som lantbruksfastighet, men som ändå kan bedömas vara brukningsvärd jordbruksmark. Utifrån befintlig kartdata från Länsstyrelsen omfattas planområdet av kartskiktet brukningsvärd jordbruksmark, detta då dessa arealer har brukats i närtid.

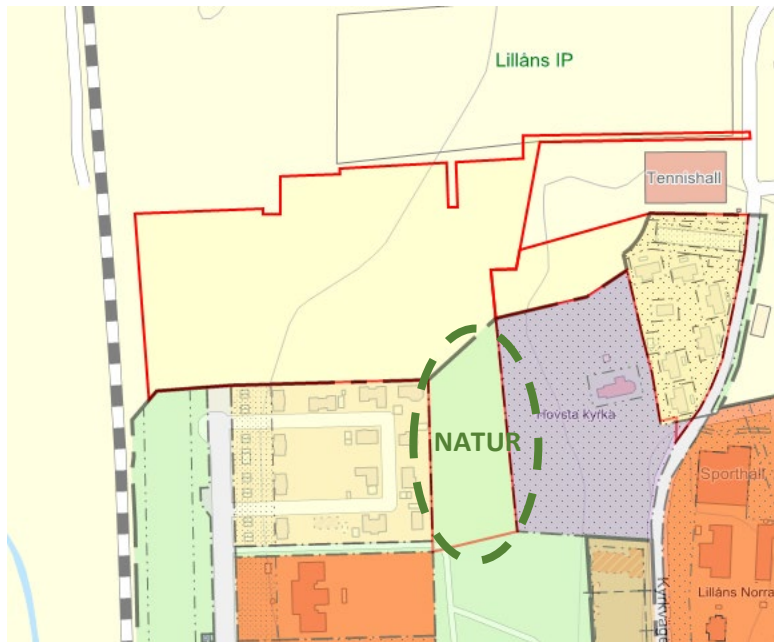


*Grönt område i kartan visar mark som klassas som brukningsvärd jordbruksmark baserat på länsstyrelsens kartsikt. Planområdet är markerat i vitt.*

I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till *läge, beskaffenhet* och *övriga förutsättningar* är lämpad för jordbruksproduktion. Det har exempelvis liten betydelse vad markägaren själv anser om den egna marken. Marken kan även vara tagen ur produktion genom en anmälan till länsstyrelsen, men det har ingen betydelse för om den ska betraktas som brukningsvärd eller ej.

### *Läge*

Den aktuella platsens läge bör bedömas utifrån hur den relaterar till sin omgivning gällande såväl landskap som till bebyggelse och infrastruktur. Planområdet ligger precis i utkanten av staden där bostadsbebyggelse möter jordbruksmark, ungefär 5,5 km från stadskärnan. I väster avgränsas marken av järnvägen och bullervallen längs med den. I öster gränsar området till kyrkogården tillhörande Hovsta kyrka samt nordöst avgränsas området av en tennishall. I norr ansluter området delvis till ett större område jordbruksmark samt till hälften angränsar området till Lillåns IP-område med fotbollsplaner. Enligt kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark är viss mark sydöst om planområdet i anslutning till befintliga bostäder också brukningsvärd jordbruksmark. Den delen är dock sedan 2012 planlagd som natur.



Kartan visar området som är planlagt som natur och som med planens genomförande planeras att bli en ädellövspark med en naturlekplats samt gång och cykelbana från söder till nordöst.

Området är därmed till största del avskilt från övrig jordbruksmark förutom kopplingen norröver, väster om fotbollsplanerna. Planområdet är tydligt kopplat till befintlig infrastruktur. Bostadsbyggande i området skulle utgöra en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse samt binda samman befintligt bostadsområde med IP-området.

#### *Beskaffenhet*

Området med brukningsvärd jordbruksmark som inte är planlagt omfattas av ungefär 4,5 hektar. Marken har varit utarrenderat men den norra delen har inte brukats på 15 år och den södra har inte brukats på 7 år, marken har harvats vid enstaka tillfällen för att jämna till men ingen skörd har tagits. Inom området finns inga särskilda naturvärden förutom ett fåtal diken som har biotopskydd.

Utifrån att marken omfattas av kartsiktet för brukningsvärd jordbruksmark kan det konstateras att jordbruksmarken är brukningsvärd i juridisk mening.

**Bedömning: JA**, jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd.

### **3. Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?**

För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området. Ställningstaganden i kommunens översiktsplan bör utgöra grunden för vad som betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Även i rättsfall bedömer domstolarna i många fall att översiktsplanen väger tungt gällande åtgärder som kan betraktas som väsentliga samhällsintressen eller inte.

Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning. Återkommande exemplifieringar i rättsfall brukar vara bostadsförsörjning, möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga fritids- och rekreationsområden.

Inom planområdet planeras det för bostäder, ett LSS-boende samt utveckling av parkstråk. Antalet bostäder beräknas bli cirka 70 st. i form av friliggande villor, parhus/radhus samt flerfamiljshus. Planområdet ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde. I närområdet finns det vårdcentral, förskola och skola. Busshållplats som trafikeras av stadsbussen finns strax söder om planområdet. Planområdet är lokaliserat så att det avgränsas av järnvägen i väster, bostäder i söder samt en kyrkogård i öst och fotbollsplaner i norr.

I översiktsplanen är planområdet utpekade som ett utvecklingsområde för bostäder. I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande ställningstaganden vilka bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:



*Den blå blomman på bilden till vänster visar hur Lillån center är markerat som en kommunal kärna i översiktsplanen, planområdet är markerat i rött. På kartan till höger syns utvecklingsområdet som planområdet är en del av.*

*Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan. Planområdet är lokaliserat till ett område med nära tillgång till samhällsservice så som vårdcentral, förskola, skola, fritidsområden, samt god tillgång till kollektivtrafik, kommersiell service vid Lillån center samt kollektivtrafik. Planen utökar även samhällsservice genom etablering av gruppboende samt anläggandet av park.*

*Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ihop. Planområdet utgör en naturlig förlängning av staden norrut och binder samman Lillån med IP-området. I detaljplanen planeras även för en gång och cykelbana österut för att ytterligare förstärka kopplingen mellan västra och östra delen av Lillån.*

*Mötesplatser och fungerande vardagsliv i stadsdelarna skapas genom att tillkommande dagligvaruhandel, offentlig service, kultur- och fritidsaktiviteter etc., i stor utsträckning lokaliseras till vissa stråk och befintliga eller nya lokala centrum (utpekade kärnor). Lillån är i översiktsplanen utpekad som en kommunal kärna som behöver stärkas för att utvecklas till ett stadsdelscentrum. Centrumet ska vara ett mångfunktionellt område som kommer att ha ett stort inslag av arbetsplatser, kommersiell och/eller offentlig service och mötesplatser som betjänar mer än den egna stadsdelen. För detta krävs att befolkningsunderlaget fortsätter att utvecklas, tillkomsten av bostäder i planområdet skulle därmed öka befolkningsunderlaget och ytterligare stärka utvecklingen av Lillån center som en kommunal kärna.*

*För att Örebro ska vara en sammanhållen stad präglad av närhet behöver den vara en tätt växande stad i alla väderstreck. Planläggning på denna plats stärker den befintliga strukturen och gynnar att Örebro växer sammanhållet i den norra delen av staden.*

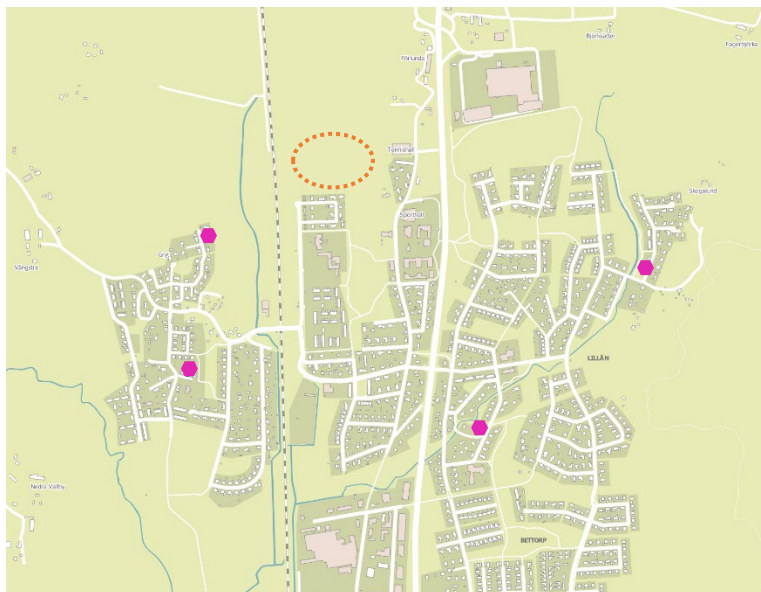
*En stor del av kommunens förväntade befolkningsökning och kommande bostadsbehov kan rymmas i utpekade utvecklingsområden. Utveckling i dessa områden ges särskild prioritering fram till 2040. För att klara av att tillskapa tillräckligt med bostäder för att försörja hela den förväntade befolkningsökningen behöver staden växa på flera platser i och kring staden. Området är en del av de utvecklingsområden där kommunens befolkningsökning förväntas ske. Därför har området en särskild prioritering för att utvecklas med bostäder och annan service.*

*Geografiskt bör Örebro tätorts utbredning vara av sådan storlek att större delen av staden går att nå till fots eller med cykel. En utbyggnad av staden här är i tät förbindelse med befintlig bebyggelsestruktur och den infrastruktur som finns möjliggör för cykelavstånd till stadskärnan. Även den planerade planläggningen av en förlängning av gång- och cykelbanan norrut stärker möjligheterna att på ett smidigt och tidseffektivt sätt färdas till olika mötesplatser med hjälp av hållbara trafikmedel.*

*Befintliga såsom nytillkommande stadsdelar, bostads kvarter och verksamhetsområden ska vara ihopkopplade med varandra genom byggnader, gator, parker och/eller andra mötesplatser. På så sätt skapas en sammanhängande stad. Planområdet utgör en naturlig förlängning av Rödklövervägen och innebär en utökning av Lillån norrut. Genom att naturmarken planläggs som Park med en parkmiljö och gång och cykelbana anläggs binds befintligt och tillkommande bostadsområde samman med IP-området norröver och Lillåns östra delar. Parken och lekparken kommer även fungera som en mötesplats för fler än enbart planområdet.*

*Vid försäljning av kommunal mark inför exploatering för bostäder ska kommunen beakta behovet av bostäder med inriktning mot särskilt stöd och service. Det finns ett stort behov av fler gruppboheter i kommunen och denna plan medför att en del av en kommunal fastighet planläggs för att möjliggöra etablering av ny gruppbohet.*

*Grupp- eller servicebostäder för människor med olika funktionsnedsättningar bör lokaliseras i anslutning till andra bostäder nära kollektivtrafik, och även spridas över hela staden och kommunen, för att möjliggöra valfrihet i boendet. I Lillån finns idag fyra kommunala gruppboenden, alla gruppboenden är dock placerade väster om järnvägen eller öster om väg 50 (se bild nedan). Det finns ett stort behov i kommunen att fler gruppboenden etableras. En etablering av ett gruppboende här skulle vara en strategisk placering utifrån avstånden till andra gruppboenden i Lillån och följer ovan ställningstagande om att etableras i anslutning till andra bostäder, nära kollektivtrafik och med en bra spridning på boendena som möjliggör valfrihet i boendet. Här finns också närhet till service så som vårdcentral och skola.*



*De lila punkterna illustrerar var gruppboenden i Lillån finns i förhållande till planområdet (inringat med orange streckad linje).*

*För en långsiktig hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för en säker dricksvattenförsörjning och där avlopp kan hanteras på ett bra sätt. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avloppssystemet.*

### **Bedömning:**

**JA**, föreslagen markanvändning bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Syftet med planläggning av marken är att tillskapa bostäder, park och gruppboende. I och med det befolkningstryck Örebro kommun står inför där nya bostadsområden behöver tillskapas bedöms denna plan vara ett väsentligt samhällsintresse eftersom planen möjliggör nya bostäder på en plats som i enlighet med översiktsplanens riktlinjer bygger ut staden på ett sammanhållet och effektivt sätt och förstärker befolkningsunderlaget för att utveckla Lillån center till en kommunal kärna.

#### 4. Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig än den aktuella jordbruksmarken?

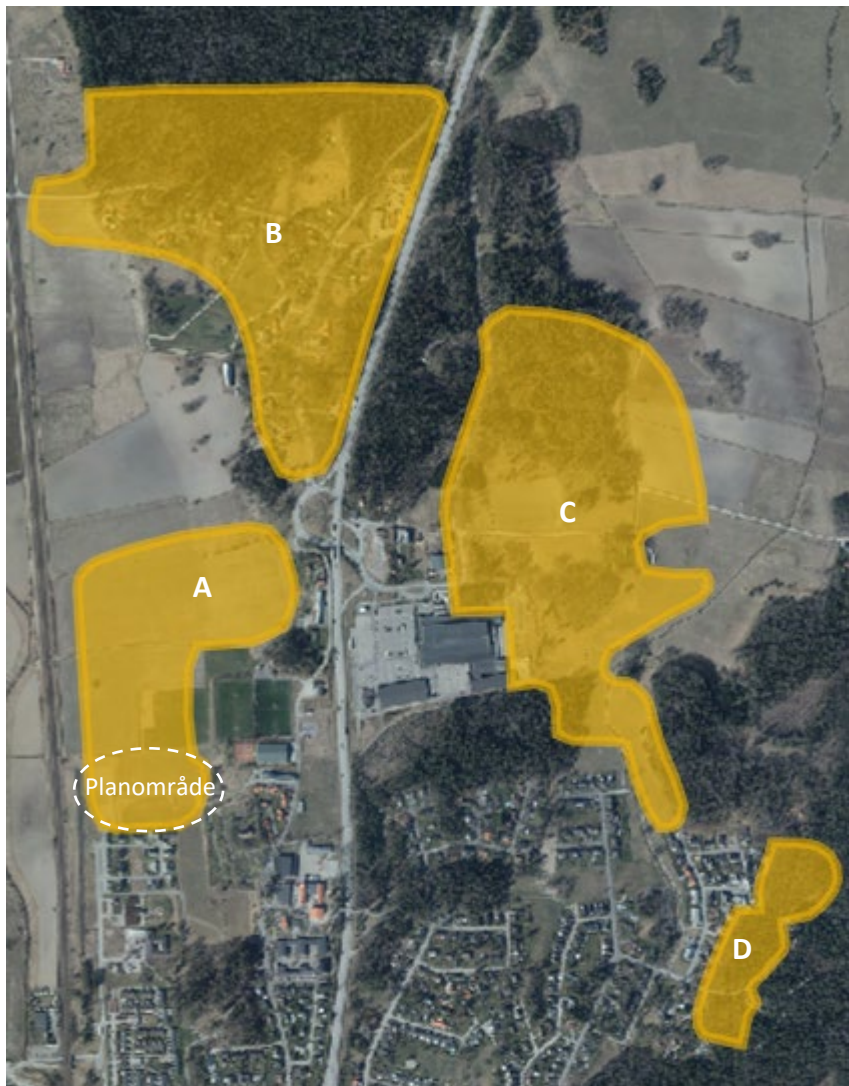
Att ett ärende kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråka brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som är mer lämplig och det behöver fastslås att det aktuella samhällsintresset väger tyngre i jämförelse med att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken. Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning i den redan har prövats översiktligt. Dessutom redovisas strategiska ställningstaganden för hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden samt anger utgångspunkter för lokalisering och utformning av den byggda miljön. Sammantaget har föreslagen markanvändning prövats och bedömts lämpligt utifrån allmän synpunkt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt fall då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Då väsentliga samhällsintressen kan vara av många olika slag bör även de alternativa lokaliseringarna sökas i olika geografiska sammanhang. De alternativa lokaliseringar bör generellt styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut.

Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av småhus, flerbostadshus, radhus, parhus och liknande samt ett gruppboende. Detaljplanen ska bidra med att utveckla stadens norra del och skapa en sammanhängande stadsstruktur. Bebyggelsen och parkmiljön närmast Hovsta kyrka ska anpassas för att ta hänsyn till kyrkans kulturmiljö. I norra delen av staden finns ett högt bebyggelsetryck samt flera utpekade utbyggnadsområden som behöver utvecklas för att kommunen ska klara sitt bostadsförsörjningsansvar. Stor del av den förväntade befolkningsökningen fram till 2040 kommer ske i utpekade utvecklingsområden. Att utveckla bostäder här innebär även ett utökat befolkningsunderlag för att fortsätta utvecklingen av Lillån center som en kommunal kärna.*

Eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och gruppboende i norra delen av staden i närheten av Lillån center har alternativa lokaliseringar undersökts i planområdets närområde. Därtill har alternativa lokaliseringar i området sökts bland områden som är utpekade som utvecklingsområden i översiktsplanen. Detta eftersom en utveckling i dessa skulle uppfylla planens syfte att utveckla bostäder i de utvecklingsområden vid Lillån center som ska kunna rymma delar av kommunens förväntade befolkningsökning. Utvecklingsområden grundar sig i sin tur på Översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning.



*Kartan visar planområdet samt utvecklingsområden i Lillån och de olika alternativa lokaliseringarna.*

**Område A:** Område A utgör norra delen av det utvecklingsområde där planområdet ingår. Området ligger väster om riksväg 50. Även marken här består av brukningsvärd jordbruksmark och en exploatering av jordbruksmarken här skulle avskilja jordbruksmarken söderut från det större sammanhanget med jordbruksmark och utgör ingen naturlig utökning av staden norrut. Området ligger inte heller i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde för vatten- och avlopp vilket skulle innebära en kostsam och en ineffektiv exploatering. Angöring till området skulle behöva ske via Förlunda trafikplats som saknar kapacitet för att klara av att trafikförsörja fler områden. Det pågår ett förberedande arbete med att standardhöja trafikplatsen och trafikplatsen förväntas som tidigast vara klar runt 2030. Först därefter kan områden som är beroende av trafikförsörjning via trafikplatsen komma att exploateras.

**Område B:** Område B ligger i Yxstaby norr om Lillån och angränsar i norr till naturreservatet Gladarberget. Området består inte av brukningsvärd jordbruksmark vilket är positivt för en exploatering här. Däremot består området mer av skog och har i övrigt en mer lantlig karaktär varför översiktsplanen endast ser en mindre komplettering med bostäder här för att ta hänsyn till de värden som finns på platsen.



En exploatering med cirka 70 bostäder som detaljplanen föreslår skulle vara en allt för stadsmässig och tät exploatering. Området behöver också försörjas via Förlunda trafikplats vilket innebär att en utbyggnad av området inte är möjlig i närtid. Även här uppstår samma problem med att det inte finns någon närhet till befintligt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

**Område C:** Område C består endast av mindre delar av brukningsvärd jordbruksmark. En komplettering med bostäder är eftersträvansvärt och området ansluter i söder till befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En utbyggnad av bostäder och gruppboende skulle stämma väl med detaljplanens syfte att bygga ut staden norröver samt utveckla befolkningsunderlaget för att utveckla Lillån Center som en kommunal kärna. Inom området har ett par planarbeten påbörjats men de har fått pausats i väntan på åtgärderna vid Förlunda trafikplats. Området är därmed inte aktuellt för detaljpaneläggning i närtid.

**Område D:** Område D ligger i sydöstra delen av Lillån i anslutning till befintlig bebyggelse. Det angränsar till Kränglans naturreservat. Genom sitt läge kan området bidra med befolkningsunderlag till Lillåns centrum samtidigt som området kan försörjas söderifrån och därmed inte är beroende av Förlunda trafikplats. Det pågår ett arbete med att ta fram en detaljplan för området och planen var ute på samråd vintern 2021-22. Eftersom planläggning redan pågår bedöms det inte vara ett relevant lokaliseringalternativ, det går inte heller att täcka hela det bostadsbehov som finns genom att enbart bygga bostäder inom det här området.

### **Bedömning:**

**NEJ**, det finns ingen alternativ lokalisering som skulle kunna exploateras på ett effektivt sätt och samtidigt kunna uppfylla detaljplanens syfte med bostäder i norra Lillån.

### **Slutsats**

Örebro kommun bedömer att marken som tas i anspråk för planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Planen utgör emellertid ett väsentligt samhällsintresse eftersom den tillskapar bostäder och gruppboende i ett av kommunens utpekade utvecklingsområden i norra delen av staden samt skapar ett större befolkningsunderlag för utveckling av Lillån center som en kommunal kärna. Detaljplanen skulle även på ett effektivt sätt vara en förlängning av staden norrut samt binda samman befintligt bostadsområde med Lillåns IP-område och utgör därmed ett komplement i staden som stämmer väl med kommunens översiktsplan. De alternativa lokaliseringar som undersökts bedöms inte vara likvärdiga alternativ eftersom de framför allt skulle innebära en ineffektiv och kostsam exploatering samt inte bygga ut staden sammanhållet på det sätt som översiktsplanen anger. Örebro kommun bedömer därför att det finns skäl att utveckla området och att det inte finns något annat område i närheten som skulle kunna tillgodose detta behov på ett tillfredsställande sätt. Därmed finns det anledning att med stöd av PBL Kap 3 §4 utveckla jordbruksmarken för bostadsändamål.