

Planläggning på jordbruksmark Björklunda

Detaljplan för fastigheten Långbro 2:81 m.fl. (Björklunda), Bom 70/2023

Sammanställt av Philip Cedergren, 2023-06-22

Delar av 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 på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att göra en avvägning har följande frågeställningar besvarats:

Berör ärendet jordbruksmark?

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Är föreslagna markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?

Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

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 Björklunda.

Berör ärendet jordbruksmark?

Planområdet är till övervägande del oexploaterat. Området består till större del av åker- och betesmark. Då delar av marken nyttjats för dessa ändamål klassas marken enligt den juridiska definitionen som jordbruksmark.

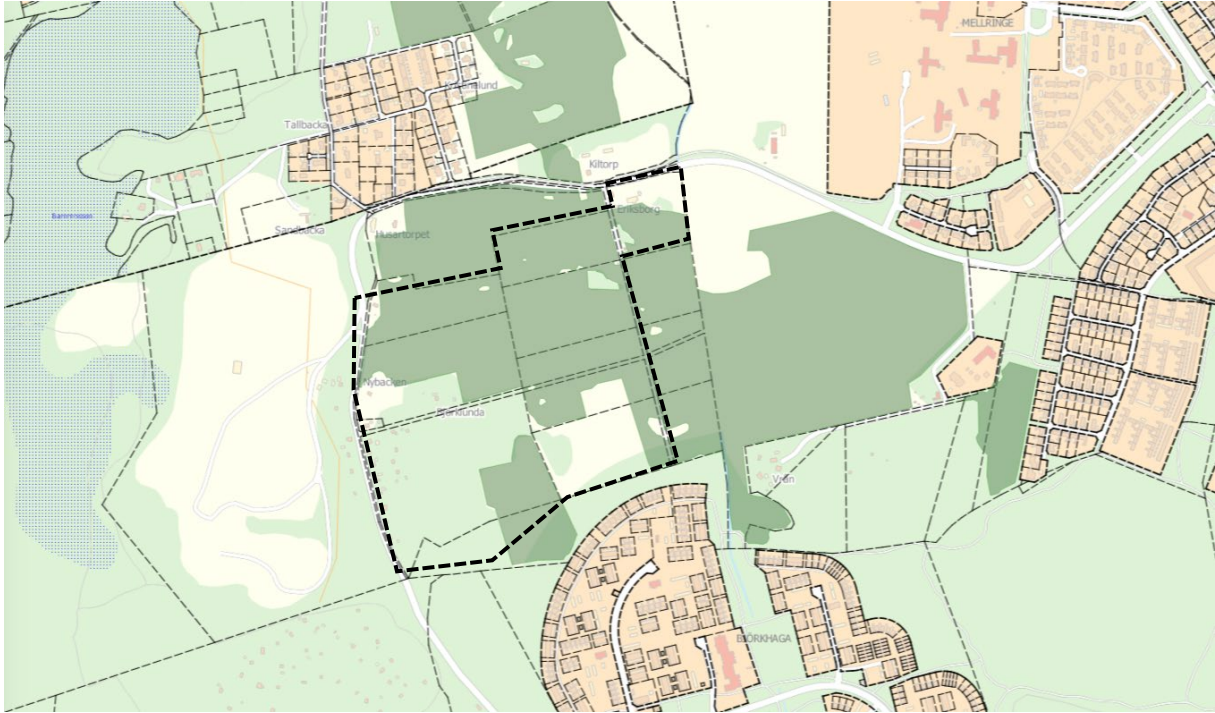
Bedömning: Ärendet berör jordbruksmark.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgår till stor del från befintlig lagstiftning.

Länsstyrelsen har tagit fram ett kartsikt utifrån marktäckesdata 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. Kartsiktet 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 befintliga kartdata från Länsstyrelsen omfattas ungefär halva planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark, detta då dessa arealer har brukats i närtid.



Mörkgrön markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Planområdet är schematiskt markerad med svartstreckad linje. Kartskiktet framtagen av Länsstyrelsen.

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. I de fall ytan ingår som en del i ett större sammanhängande jordbrukslandskap är det vanligtvis av allmänt intresse att bevara ytan som jordbruksmark medan det i fall där markytan ligger åtskild från övrig jordbruksmark kan finnas skäl utifrån ett enskilt intresse att använda marken på annat sätt.

Planområdet och jordbruksmarken är idag tydligt avgränsad åt samtliga riktningar. Åt norr mot Sandbackavägen och i väster mot Gällerstavägen. Åt söder är jordbruksmarken uppsplittrad men gränisar mot ett skogsområde och det befintliga bostadsområdet Björkhaga. Åt öster ligger vattenladskapet och det nyligen planlagda bostadsområdet Heden som är på gång att byggas ut. Området bedöms därmed inte ha någon direktkoppling till övrig jordbruksmark i närområdet.

Beskaffenhet

De centrala delarna av detaljplanen där bostadsändamål och förskoleverksamhet möjliggörs omfattar ca 15 ha jordbruksmark. Den avgränsade delen i planområdets södra delen omfattar ungefär 1,5 ha jordbruksmark. Stora delar av den yta som utgörs av jordbruksmark kommer att planläggas som natur.

Marken är av en öppen karaktär men har flera inslag av grönska med åkerholmar och odlingsrösen. På åkerholmarna finns rikligt med aspskog. Området är uppdelat genom flertalet jordbruksdiken.

Bedömning:

Jordbruksmarken bedöms delvis vara brukningsvärd. Förutsättningar att bruka marken finns i den norra delen som bedöms vara mer produktivt med en större sammanhängande ytor. Dessa är dock inte så stora att det går att bedriva något storskaligt jordbruk. Den södra delen är betydligt mindre och ligger direkt intill bostadsbebyggelse vilket försvårar möjligheten att bedriva ett produktivt jordbruk.

Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?

För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att anspråkats enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktig hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgör grunden för vad som bör 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 långsiktig hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktig 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.



Utdrag ur Örebro kommuns översiktsplan som visar kommunens ambitioner för att tillskapa en långsiktig hållbar utveckling i Örebro. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje. Lilastreckad linje visar schematiskt var ett nytt stråk för kollektivtrafik kan ledas och gröna ytor och streck visar grönstråk. De ljusgröna ytorna visar föreslagna ytor för fritids- och idrottsverksamhet. Den breda brunorange linjen visar del av gränsen för stadens randzon.

Planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan som ett område för utbyggnad för i huvudsak bostäder i enlighet med utvecklingsförslag för området mellan Björkhaga, Mellringe och Västra Runnaby. Detta bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar på sikt samt även bidra till en hållbar tätortsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service.

Björklunda befinner sig i gränsen av definitionen stad och landsbygd på gränsen till det som i översiktsplanen pekats ut som stadens randzon. I kommunens översiktsplan beskrivs att för att Örebro stadsnära landsbygd fortsatt ska kunna växa sig stark är det viktigt att växande landsbygd och orter kan utvecklas med fler bostäder på ett sätt som säkerställer en fortsatt attraktiv landskapsbild och viktiga hållbarhetsaspekter. Befolkningsunderlaget är på dessa platser avgörande för tillgång till såväl kommersiell

som samhällsfinansierad service. I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande ställningstaganden för kommunens utveckling som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:

Örebro ska vara en stad med boendemiljöer med stor närhet till natur, parker, fritid, handel, service, god kollektivtrafik och stadskärnan.

- Planområdets läge på orten skapar förutsättningar för god lokalisering av samhällsfinansierad service som t.ex. förskola samt möjlighet till annan service där befintlig kollektivtrafik är etablerad.

Örebro ska vara en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och stadsområden som sitter ibop.

- Planområdet ligger i ett sammanhang med befintlig och planerad bebyggelse som inte är planlagt sedan tidigare. Ytan är en viktig del i att länka samman den nordvästra delen av tätorten med övriga staden för att skapa en mer sammanhållen struktur som på sikt kan bidra till bättre möjligheter att stärka gång-, cykel- och kollektivtrafiken mot centrala Örebro.

Mötesplatser och fungerande vardagsliv i stadsdelarna ska 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).

- Det inläggande området Heden är en utpekad lokal kärna som bör stärkas. Lokala kärnor symboliserar mindre stadsdelscentrum, service eller mötesplatser som är viktiga inslag i den enskilda stadsdelen. Dessa funktioner ska beaktas i planeringen. De ska vara lättillgängliga för närboende. Planområdets läge intill den centrala kärnan och platsens möjliga markanvändning och innehåll har potential att bidra till ett större befolkningsunderlag på orten som har tillgång till befintlig och planerad service på nära avstånd.

Nybyggnation längre från centrum ska främst lokaliseras till redan etablerade stadsdelar och orter samt längs starka stråk för busstrafiken eller där pendeltågstrafik är möjlig.

- Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och mark som tidigare är planlagd för bostadsutveckling. Läget är även utpekad för ett nytt stråk för busstrafiken.

Kommunala och lokala kärnor ska stärkas med fler bostäder så att de kan erbjuda god service och bli knutpunkter för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

- Platsen har goda förutsättningar att länkas samman med de omkringliggande områdena Mellringe, Heden, Västra Runnaby och Björkhaga för gång- och cykeltrafik. Området bedöms även vara lämpligt för placering av samhällsfinansierad service där en förskola är tänkt för platsen. På sikt skapar området vid byggnation goda förutsättningar för vidare kopplingar norrut.

Befolkningsunderlaget är avgörande för tillgång till såväl kommersiell som samhällsfinansierad service, särskilt utanför staden. Där förutsättningarna för servicentveckling är som störst bör förutsättningar för ökat befolkningsunderlag tillskapas (genom bland annat goda planförutsättningar för byggande).

- Som utpekad lokal bebyggelsekärna bedöms Björklunda ha goda förutsättningar att växa för att möjliggöra en ökad tillgång till samhällsfinansierad service men även för att utgöra underlag till kommersiell service i Heden. Detaljplanens syfte, att möta behovet och efterfrågan på bostäder och fler förskoleplatser på orten genom att möjliggöra för i första hand småhusbebyggelse och en hållbar tätortsstruktur med blandad bebyggelse bedöms bidra till ett stärkt befolkningsunderlag och möjligheten till ökad service.

Närhet till god kollektivtrafik, handel, kommersiell och offentlig service samt möjligheter till lokalt kvarboende är viktiga utgångspunkter för ett hållbart boende på landsbygd och mindre tätorter.

- Planområdets läge med närhet till service och framtida kollektivtrafik bedöms vara lämpligt för olika typer av boendeanternativ. Planens syfte och innehåll möjliggör för en blandad bebyggelse med både småhus och i viss mån även för flerbostadshus samt utökad service.

Friliggande enfamiljshus är en viktig bustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd.

- Områdets storlek samt planens syfte möjliggör för utveckling av bebyggelse som till stor del består av friliggande en- och tvåbostadshus.

För en långsiktigt 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 och pågående utbyggnation med goda förutsättningar att bygga vidare på det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Bedömning:

Föreslagen markanvändning bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Syftet med planläggning av marken är att tillskapa bostäder och service. Genom planförslaget möjliggörs byggnation av ca 250 bostäder i området vilket bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Därtill möjliggörs ett förstärkt serviceutbud i form av en förskola samt möjlighet att utgöra ett stärkt underlag för annan offentlig eller kommersiell verksamhet för intilliggande områden. Detta bedöms sammantaget bidra till att åtgärda brister i den befintliga tätortsstrukturen i Björklunda varför föreslagen markanvändning bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Planläggning av området bedöms bidra till att stärka den befintliga strukturen och att staden kan växa på ett sammanhållet sätt.

Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Att en föreslagen markanvändning kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråkta 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:

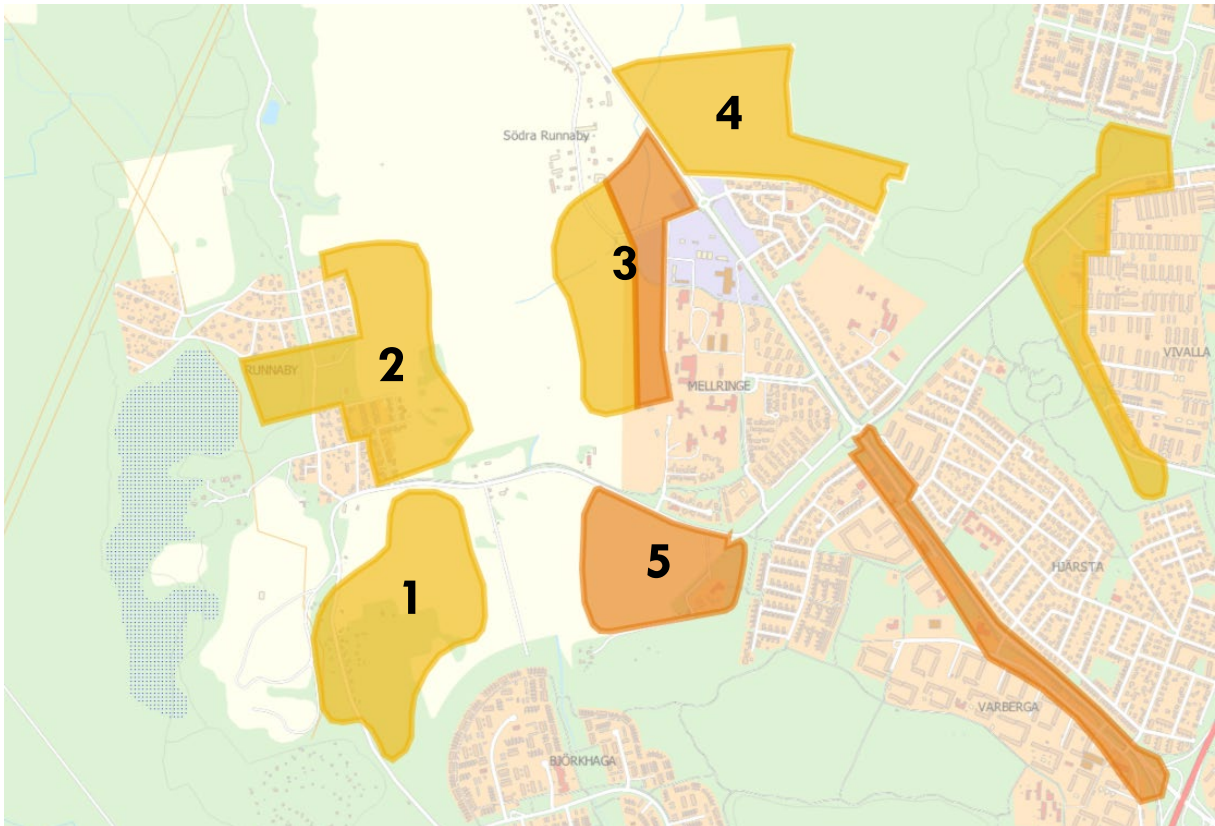
Syftet med detaljplanen är att bygga vidare på befintliga strukturer och länka samman bostadsområden genom att möjliggöra byggnation av ca 250 bostäder i form av fristående villor, par- rad- och kedjebus. Inom planområdet möjliggörs även för stadsvillor med fyra till åtta lägenheter per byggnad. I området möjliggörs det även för en förskola.

Tillkommande bebyggelse ska placeras med hänsyn till den befintliga vegetationen och de naturvärden som finns på platsen. Utgångspunkten är ny bebyggelse ska utformas på ett sådan sätt att biologisk mångfald har förutsättningar att finnas kvar och att spridning av arter fortsättningsvis är möjlig. Befintlig vegetationen med träd, buskar och dungar ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder och service bör i de flesta fall sökas i närområdet i den aktuella delen av staden. Detta grundar sig på översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning. Utifrån detaljplanens syfte att bygga vidare på befintliga strukturer och med det även utöka serviceutbudet i form av fler förskolor i denna del av kommunen bedöms det som nödvändigt att söka de alternativa lokaliseringarna i den norra delen av kommunen och i första hand runt bostadsområdena Mellringe och Runnaby som är utpekade i översiktsplanen och som bedöms vara lämpliga att utveckla för bostadsändamål.

För området finns *Utvecklingsförslag för området mellan Björkbaga, Mellringe och Västra Runnaby, Naturnära stadsdelar och kompletteringar*, framtaget på uppdrag av Programnämnd Samhällsbyggnad 2016. Ett

utvecklingsförslag beskriver planeringsförutsättningar samt mål och visioner för en plats men är inte juridiskt bindande. Utvecklingsförslag är inte framtagna utifrån gällande plan- och bygglagstiftning och är i första hand tänkt att fungera som ett kommunalt planeringsunderlag men kan även användas i extern kommunikation.



Bilden visar alternativa lokaliseringar runt planområdet.

Område 1 - Aktuell planområde

Ytan som pekas ut i översiktsplanen omfattar ett område på ca 30 ha. Planområdet består främst av jordbruksmark men utgörs även av skogs- och naturområden.

Förslaget till detaljplan skapar förutsättningar för att länka samman och bidra till att skapa en kontinuerlig stadsbygd mellan befintliga bostadsområden. Stadsdelen bidrar till att bebyggelsemässigt och funktionellt främst koppla ihop Björkhaga med Västra Runnaby men även binda ihop det nya området Heden och Mellringe. Detaljplanen kan bidra till att staden som helhet hänger mer samman.

Förslaget bedöms täcka upp för den efterfrågan som finns på bostäder och möjligheten till service i form av en förskola. Förslaget gynnar kollektivtrafikresande genom att en busslinje kan dras genom området och Björklunda bedöms vara strategiskt viktigt för att kollektivtrafikförsörja Västra Runnaby. Kollektivtrafikförsörjningen kan bidra till en mer hållbar stadsutveckling.

Område 2 – Västra Runnaby

Området ligger norr och planområdet och omfattar en yta om ca 30 ha. En mindre del av området som pekas ut i översiktsplanen är sedan tidigare planlagt och även utbyggt med småhusbebyggelse.

Området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. På fastigheten Eker 14:154 pågår ett planarbete, Bom 37/2023, på mark som inte utgörs av jordbruksmark. Uppdraget kommer dock sannolikt att avslutas då marken är förorenad och består av utfyllnadsmassor som av kostnadsskäl inte går att sanera. Övriga delar som är utpekade i översiktsplanen utgörs i huvudsak av brukningsvärd jordbruksmark och den kvarvarande ytan bedöms ingå i ett större och sammanhängande jordbrukslandskap.

Kommunen bedömer utifrån strategiska ställningstaganden i översiktsplanen att fortsatt planläggning norrut bör avvaktas då en sammanlänkning, förtätning och bättre koppling söderut mot centrala Örebro är att föredra för en mer hållbar stadsutveckling. Västra Runnaby bedöms därmed inte vara ett relevant lokaliseringalternativ i dagsläget.

Område 3 - Mellringe

Området ligger nordväst om aktuellt planområde och omfattar ca 26 ha. Endast en mindre yta utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Enligt utvecklingsförslaget kan Mellringe kompletteras med ny, blandad bebyggelse med viss betoning på flerbostadshus vilket kan medföra en högre och tätare skala. I översiktsplanen framgår att de befintliga kontors- och servicefunktionerna samt skolverksamheterna kan utvecklas.

Mellringe består av både kommunal och privat mark. Den privata fastighetsägaren har skissat på en förtätning och omvandling av hela området. Förslaget består av en stor andel flerbostadshus men även småhus. Som en del i det arbetet har Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen under våren 2023 beslutat om positivt planbesked för en mindre yta i där syftet är att möjliggöra bland annat radhus, flerbostadshus och idrottsfunktioner. En förutsättning för att utveckla området med översiktsplanens intentioner är dock att alternativa lokaliseringar för återvinningsstationen utreds och eventuellt även att anläggningen flyttas om det ska vara möjligt att planlägga för bostadsändamål i anslutning till stationen.

Utifrån ovan samt att detaljplanens syfte i huvudsak är att möjliggöra småhusbebyggelse bedöms Mellringe inte vara ett relevant lokaliseringalternativ.

Område 4 - Norr om Nyponlunden

Området ligger precis norr om bostadsområdet Nyponlunden och pekas i översiktsplanen ut som ett utbyggnadsområde för i huvudsak bostäder som har en högre täthet än i Nyponlunden. Den utpekade ytan omfattar ca 25 ha och ingår i ett stort sammanhängande och storskaligt jordbrukslandskap och utgörs till fullo av brukningsvärd jordbruksmark.

På sikt bedöms området som viktigt för att åstadkomma bostadsvariation då befintliga Nyponlunden till övervägande del består av småhus. För att inte riskera att staden sprids ut är det i dagsläget inte aktuellt att detaljpanelägga området. Eftersom området ligger i utkanten av staden är bedömningen att en planläggning inte skulle bidra till en hållbar planering i dagsläget. Området skulle inte gynna kollektivtrafik och inte heller bidra till att förtäta och binda ihop olika befintliga bostadsområden.

Utifrån ovan samt även att detaljplanens syfte inte stämmer överens med vad som anges i översiktsplanen om hur området ska utvecklas bedöms det inte vara ett relevant lokaliseringalternativ.

Område 5 - Heden

Heden ligger precis öster om aktuellt planområde och omfattar ett en yta om ca 28 ha. I översiktsplanen pekas området ut som ett område för blandstad vilket innebär småhus och flerbostadshus med inslag av service.

Området ligger i direkt anslutning till befintliga bebyggelsestrukturer och Varbergaskogen och utgjordes tidigare till största delen av brukningsvärd jordbruksmark. En detaljplan togs fram under 2019 och området är under utbyggnad. Heden blir en ny stadsdel med inriktning mot tät, blandad trädgårdsstad med yta för en större skola och en livsmedelsbutik. Den kommande bebyggelsen kommer länka samman och bidra till att skapa en kontinuerlig stadsbygd mellan befintliga bostadsområden.

Då området redan är planlagt och under utbyggnad bedöms det inte vara ett relevant lokaliseringalternativ.

Slutsats

För kommunens del är det överordnad betydelse att helheten mellan nya stadsdelar och kompletteringar samt befintliga stadsdelar blir så bra som möjligt och att staden som helhet hänger samman.

Kommunens måste tillgodose behovet av nya bostäder som kommer av den befolkningstillväxt som pågår och som har pågått under flera års tid. Konkret handlar det om att försöka balansera bostadsbyggandet i hela staden, även i de västra stadsdelarna, och att knyta samman Västra Runnaby med staden. Planförslaget bedöms som viktigt för utveckling av den lokala kontexten och att knyta ihop närliggande områden och få en stad som sitter ihop och tillskapa boendemiljöer med närhet till grönstruktur.

För att på ett bra sätt skapa en hållbar struktur med god kollektivtrafikförsörjning och tillgänglighet bör område 2 utvecklas efter att område 1 är utbyggd. Område 3 ses inte som ett relevant alternativ då området i översiktsplanen i första hand bedöms vara lämpligt att utveckla för blandadbebyggelse med bland annat flerbostadshus. Marken är till viss del även i privat ägo vilket kan bidra till svårare genomförandefrågor. För att inte riskera att staden sprids ut är det i dagsläget inte aktuellt att detaljplanelägga område 4. Det har konstaterats att område 5 inte bör ses som ett relevant lokaliseringalternativ på grund av att det redan är planlagt.

Förslaget till detaljplan skapar förutsättningar för att länka samman och bidra till att skapa en kontinuerlig stadsbygd mellan befintliga bostadsområden. Att området är tydligt avgränsat åt samtliga väderstreck bör även innebära begränsningar i effektivitet och rationalitet gällande nyttjandet av jordbruksmarken. Området är därtill det enda utpekade i översiktsplanen som omfattar ytor som bedöms som lämpliga att utveckla för småhusbebyggelse med inslag av service i form av en förskola.

Örebro kommun bedömer att det finns skäl att ianspråkta den befintliga marken och planlägga den för annan användning i form av bostäder och service som bidrar till att stärka Heden och skapa förutsättningar för en lokal bebyggelsekärna. Genom att planlägga hela ytan tillskapas inte heller några fragmenterade ytor av jordbruksmark som lämnas kvar och som av den anledningen inte blir rationella att bruka. Istället säkerställs att marken nyttjas effektivt för bostadsbebyggelse av blandat innehåll med natur- och parkområden och att offentlig service i form av en förskola kan tillskapas som kommer till gagn för många människor i norra delen av staden.

Örebro kommun bedömer att det föreslagna planområdet är det mest lämpade att utveckla utifrån detaljplanens syfte och utifrån de i översiktsplanen utpekade ytorna för bostadsändamål.