

LOKALISERINGSPRÖVNING FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

För detaljplan för Del av Högåsen 2:139 – Storängsstrand etapp två

Innehållsförteckning

HUSHÅLLNING AV JORDBRUKSMARK	3
ÄR JORDBRUKSMARKEN BRUKNINGSVÄRD	3
ÄR FÖRESLAGEN ANVÄNDNING ETT VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?	4
PLANERINGSUNDERLAG	4
LOKALISERINGSPRÖVNING	8
SLUTSATS	11

SLUTSATS

Jordbruksmarken bedöms vara brukeningsbar och får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, under förutsättning att bebyggelsen inte kan uppföras på någon annan plats. Med hänsyn till planförslagets syfte, i relation till kommunens översiktsplan samt vägledande rättsfall, bedöms planförslaget utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Kommunens översiktsplan och planprogram har varit avgörande vid bedömningen av alternativa lokaliseringar. De studerade alternativen bedöms dock sakna ändamålsenliga förutsättningar för bostäder i ett strandnära läge med närhet till tätorten, befintlig infrastruktur och kommunal service.

Med anledning att platsen är belägen i anslutning till både natur, vatten och tätorten bedöms den ha goda förutsättningar för en långsiktig hållbar bostadsförsörjning då dessa kvaliteter generellt alltid är eftertraktade. Ur detta sammanhang utgör bostäderna ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att brukeningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. laga kraft.

HUSHÅLLNING AV JORDBRUKSMARK

Enligt 3 kap. 1 § i Miljöbalkens ska mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge, samt föreliggande behov.

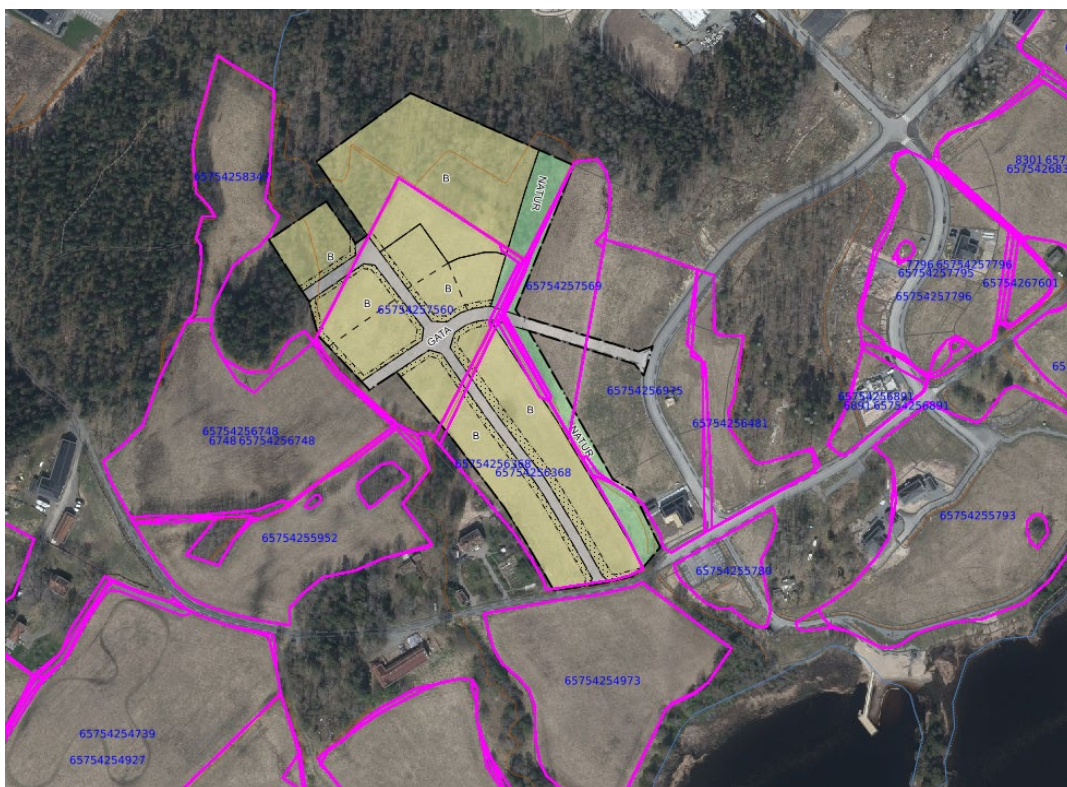
Enligt 3 kap. 4 § i Miljöbalken får brukeningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid planläggningen har en avvägning gjorts mellan att behålla marken för användningen jordbruk eller ta marken i anspråk för annan användning.

För att göra en avvägning har följande frågeställningar besvarats:

- Är marken brukeningsvärd jordbruksmark?
- Är planförslagets markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

ÄR JORDBRUKSMARKEN BRUKNINGSVÄRD?

Stor del av planområdet och omgivningen utgör del av mindre skiften jordbruksmark som ligger längs med sjön Möckeln. Skiftena avgränsas i sydöst av Möckeln och i nordväst av Degerforsvägen. Skiftena är även uppblandade med bostadsbebyggelse och grönområden som bildar små landskapsrum. Skiftena är små och fragmenterade av andra markanvändningar som begränsar möjligheten till rationell jordbruksdrift.



Rosa markeringar visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Planförslaget ianspråktar tar två stycken jordbruksblock.

Planområdets yta omfattar jordbruksmark om 2,4 hektar med ett tillhörande dike som skär genom planområdet och skapar två separata jordbruksblock. Kommunen arrenderade ut blocken för jordbruksändamål mellan åren 2021 och 2025. Marken nyttjades för vallning av foder men har under de senaste tre till fyra åren legat i träda. Utifrån Jordbruksverkets blockdatabas över arealer som någon gång erhållit jordbruksstöd/arealersättning går det konstatera att större delen av den aktuella jordbruksmarken någon gång erhållit jordbruksstöd. Med anledning av ovanstående ska jordbruksmarken inom planområdet bedömas som brukningsvärd.

ÄR FÖRESLAGEN ANVÄNDNING ETT VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse.

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 bruksvärd 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.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan bör utgöra grunden för vad som ska betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Även i rättsfall (MÖD, P 5808–23) har domstolen konstaterat att översiktsplanen väger tungt gällande åtgärder som kan betraktas som väsentliga samhällsintressen eller inte.

PLANERINGSUNDERLAG

Karlskogas översiktsplan

Karlskogas översiktsplan pekar ut Västra Möckelnstranden som ett prioriterat utvecklingsområde för nya villaområden. Ställningstagandet bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar och möjliggör för tillkomst av service. I översiktsplanen lyfts bland annat följande ställningstaganden fram som bedöms vara tillämpningsbart för det aktuella planförslaget:

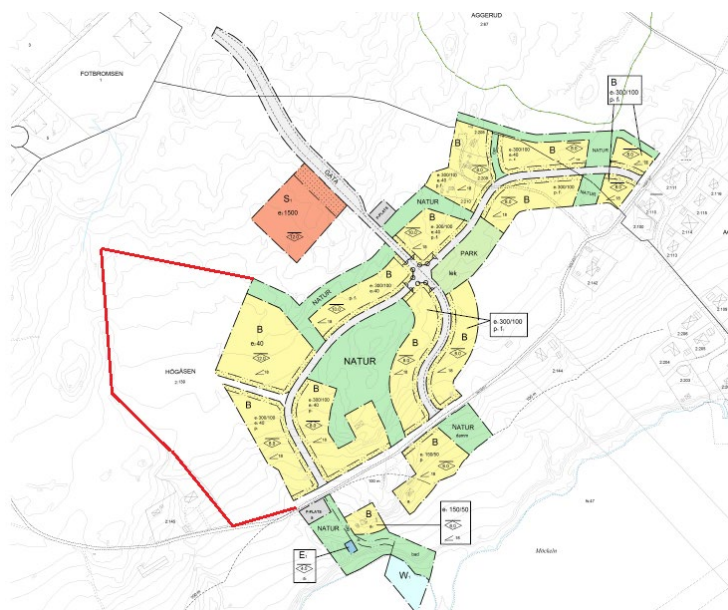
- *En av översiktsplanens fyra övergripande ledstjärnorna anger att kommunen ska utveckla det centrala och sjönära Karlskoga. Nyexploatering med anknytning till vatten ska prioriteras främst vid sjön Möckeln, Lonnen och Våtsjön. Nya villaområden ska i första hand prioriteras vid storängsudden, storängsgärdet och Västra Möckelnstranden*
- *De största sammanhängande arealerna jordbruksmark finns norr om tätorten på båda sidor Timsälven och västra sidan Lokaåsen, samt strax sydost om tätorten och runt Linnebäck. Med anledning av det ska stadens randområden prioriteras bostads- och verksamhetsutveckling.*
- *Förtätning av bebyggelse där infrastruktur redan finns prioriteras.*
- *Kommunen ska verka för en tågförbindelse mellan Oslo–Stockholm i en sträckning genom Karlskoga kommun exempelvis via bro över Möckeln med ett tågstopp för Karlskoga väster om sjön Möckeln.*

Planområdet ligger i ett sammanhang med befintlig och planerad bebyggelse längs Västra Möckelnstranden. Området utvecklas genom två pågående planförslag för nya bostäder, samtidigt som en befintlig detaljplan genomförs. I kommunens översiktsplan pekas delar av området ut för bostadsändamål, och den pågående utvecklingen ligger i linje med översiktsplanens ställningstaganden.

Stora delar av Västra Möckelnstranden består av jordbruksmark. Det aktuella planförslaget är inte annorlunda, utan består till stor del brukningsvärd mark som tidigare använts för jordbruksändamål. Utifrån ett större strategiskt perspektiv är ianspråktagandet lämpligt då området erbjuder en naturlig fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen samtidigt som de större, sammanhängande jordbruksarealerna i kommunens norra, västra och sydöstra delar bevaras för framtida bruk.

Tillskottet av nya bostäder bidrar till en sammanhållen bebyggelse som ger lägre kommunala kostnader än om den hade varit fragmenterad. Planförslaget blir en förlängning av gällande detaljplanen för *Högåsen 2:139 m.fl. – Västra Möckelnstranden* som inom en närtid kommer vara helt bebyggd. Utifrån kommunens åtaganden, gällande

offentlig service, är detaljplanen helt genomförd. Planförslaget kommer därmed bl.a. dra nytta av befintlig VA, gator, lekplats och förskola m.m. Vidare bidrar fler bostäder till större underlag för utveckling av gång-, cykel- och kollektivtrafiken från Västra Möckelstranden mot centrala Karlskoga. Planförslaget drar därmed inte bara nytta av den befintliga infrastrukturen utan bidrar också till att stärka och utveckla den vilket i förlängningen främjar en hållbar och långsiktigt attraktiv stadsutveckling för befintliga och tillkommande bostäder.



Planförslaget (markerat i rött) ansluter till den gällande och delvis genomförda detaljplanen Högåsen 2:139 m.fl., – Västra Möckelstranden.

Den eventuella tågförbindelsen mellan Oslo och Stockholm utgår från att ett stationsläge uppförs i anslutning till Storängens handelsområde. Stationsläget skulle få betydande inverkan på områdets framtida utvecklingsmöjligheter. Planförslaget är ett led i att skapa goda förutsättningar för etableringen av stationen vilket kommer att bidra till ett ökat underlag för den regionala kollektivtrafiken.

Planprogram för Västra Möckelstranden

Kommunens planprogram för Västra Möckelstranden syftar till att undersöka var ny bebyggelse kan, och inte kan uppföras. Programmet syftar även till att utgöra beslutsunderlag i planprocesser och andra kommunala beslut.

Planprogrammet delar upp Västra Möckelstranden i sju (7) delområden som anger hur marken ska användas. Delar av strandområdet pekas ut för antingen ny bebyggelse, bebyggelseförbud eller naturområde. Platsen som är föremål för planläggning är utpekad för ny bebyggelse. Programmet anger bl.a. att:

- *Den tillkommande bebyggelsen bör inpassas i landskapets struktur och i möjligaste mån bevaras befintliga bebyggelsegrupper, värdefulla landskapsrum och utblickar över Möckeln.*
- *Ny exploatering förutsätter att infrastrukturen byggs ut.*

Planförslaget tar hänsyn till Finnebäcken vilket är en naturlig skogsbäck som utgör livsmiljöer för både djur- och växtliv samt hanterar dagvatten ur ett större perspektiv. Planförslaget tillåter inga ingrepp i Finnebäcken. Med anledning att planförslaget har en långsmal utbredning åt nordväst, inte medger någon bebyggelse nära strandkanten och inte tar i anspråk några övriga allmänna stråk, bedöms landskapsbilden och utblicken mot Möckeln inte försämrats på sådant sätt att det skulle utgöra hinder för ny bebyggelse. Planförslaget tar dock jordbruksmark i anspråk, vilket dessvärre är oundvikligt. Eftersom planprogrammet anger att området är lämpligt för bostadsändamål bör det allmänna intresset om kommunal bostadsförsörjning väga tyngre än jordbruksmarken.

Under genomförande av den anslutande detaljplanen har både kommunalt VA och lokalgator blivit fullt utbyggda med en dimensionering som även tagit höjd för tillkommande bebyggelse. Det aktuella planförslaget utgör en del av denna tillkommande bebyggelse.

Delområde 3

Den norra delen av planområdet omfattas av delområde tre (3) rekreation och friluftsliv, vilket syftar till att säkerställa gång- och cykelstråk, skapa förutsättningar för kommunalt naturreservat, säkra våtmarkspartier och utgöra buffertzoner runt det kommunala reningsverket. Utförd naturvärdesinventering (Väg & Miljö AB, 2025) konstaterar att planförslaget inte tar några våtmarkspartier eller annan värdefull naturmark i anspråk. Det finns inte heller några långsiktiga planer på ett nytt gång- och cykelstråk inom naturområdet som tas i anspråk av planförslaget. Det kommunala naturreservat som är eventuellt kan bildas är beläget strax söder om reningsverket och berörs inte av planförslaget.

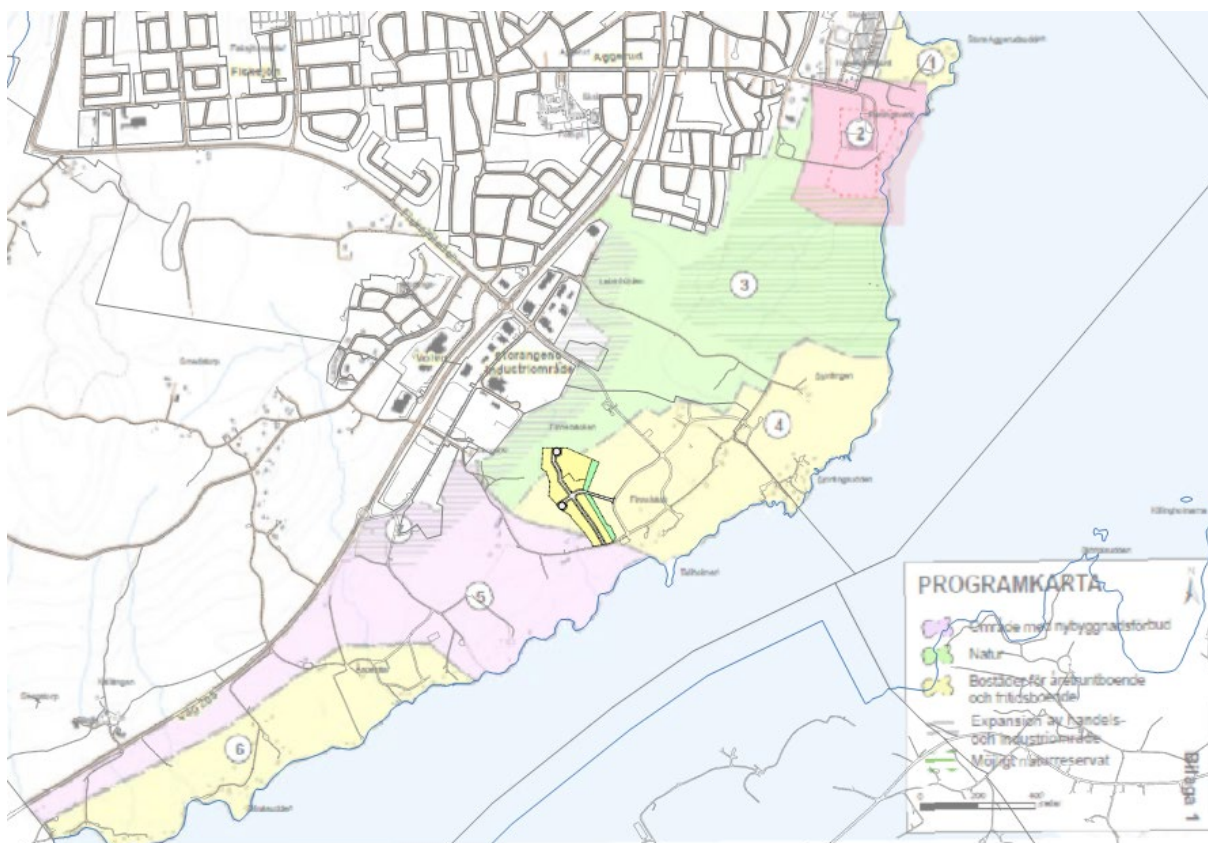
Om naturen inom delområde tre ska bevaras behöver planförslaget, för sin storlek, utvidgas västerut vilket innebär att både Finnebäcken samt ytterligare jordbruksmark behöver ianspråktagas. Det är bedömt att ett sådant utfall inte är fördelaktigt.

Med anledning av att planområdet inte kan utvidgas västerut, samt att planförslaget inte utgör något hinder för den inriktning som anges för delområde 3 bedöms planförslaget kunna ianspråkta mindre del av område 3.

Delområde 5

En mindre och i sammanhanget försumbar del av södra delen av planområdet omfattas av delområde fem (5) som syftar till att utgöra skyddszon för en ny vägkorridor för E18. När planprogrammet antogs var det aktuellt med en förbifart runt Karlskoga men med tiden har projektet blivit inaktuellt. Trafikverket arbetar för närvarande med en lokaliseringstudie för en ny järnvägsbana inom kommunikationsspråket Oslo – Stockholm. Den nya banan syftar till att förkorta sträckan mellan Kristinehamn och Örebro. Ett av alternativen till ny järnvägssträcka passerar Karlskoga strax söder om Storängens handelsområde vilket då delvis bör omfatta delområdet 5.

Med anledning av att Trafikverkets lokaliseringstudie ännu inte står färdig är det i dagsläget oklart om planförslaget kommer påverka den nya järnvägssträckan eller inte, men utifrån planprogrammets syfte om ny vägkorridor för E18 bedöms planförslaget inte utgöra något hinder för ny bebyggelse.



Planområdets läge i förhållande till planprogrammets angivna delområden. Grönt område avser delområde (3) – rekreation och friluftsliv, gult område avser ny bebyggelse och lila avser byggnadsförbud. Största delen av planområdet ianspråkrar delområde 4 men även mindre del av område 3 och 5.

Bostadsplaneringsprogrammet

Bostadsplaneringsprogrammet syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i bostäder med god standard och främja ändamålsenliga åtgärder för kommunens bostadsförsörjning. Programmet lägger till och justerar angivna ställningstaganden i kommunens översiktsplan och för friliggande bostäder anges följande:

- *Det bör vid varje tillfälle finnas minst 100 planlagda och byggbara tomter för villor runt om i kommunen. Dessa bör vara fördelade på minst 15 olika geografiska lägen.*
- *Minst ett 30-tal attraktiva byggklara kommunala villatomter ska alltid finnas.*

Planförslaget är beläget i anslutning till både natur, vatten och Karlskogas tätort. Kombinationen av naturnärorekreation och tätortens serviceutbud utgör goda kvalitéer för attraktiva villatomter. Planförslaget är därmed långsiktigt hållbart för kommunens bostadsförsörjning då dessa kvaliteter generellt alltid är eftertraktade och är en bidragande faktor till varför den nya bebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Vidare kommer planförslaget bidra till att cirka 24 villatomter står byggklara och tillgängliga vilket i hög grad bidrar till bostadsplaneringsprogrammets riktlinjer.

LOKALISERINGSPRÖVNING

Att en föreslagen markanvändning kan bedömas som ett väsentligt samhällsintresse är inte tillräckligt för att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som kan tillgodose syftet på annan plats. Alternativa lokaliseringar bör generellt styras av planförslagets syfte och de ytor för bostadsutveckling som översiktsplanen och eventuellt planprogram pekar ut.

Lokaliseringsprövning ur ett lokalt perspektiv

För att undersöka alternativa lokaliseringar utifrån ett lokalt perspektiv bör det gällande planprogrammet för Västra Möckelstranden med omnejd vara vägledande.

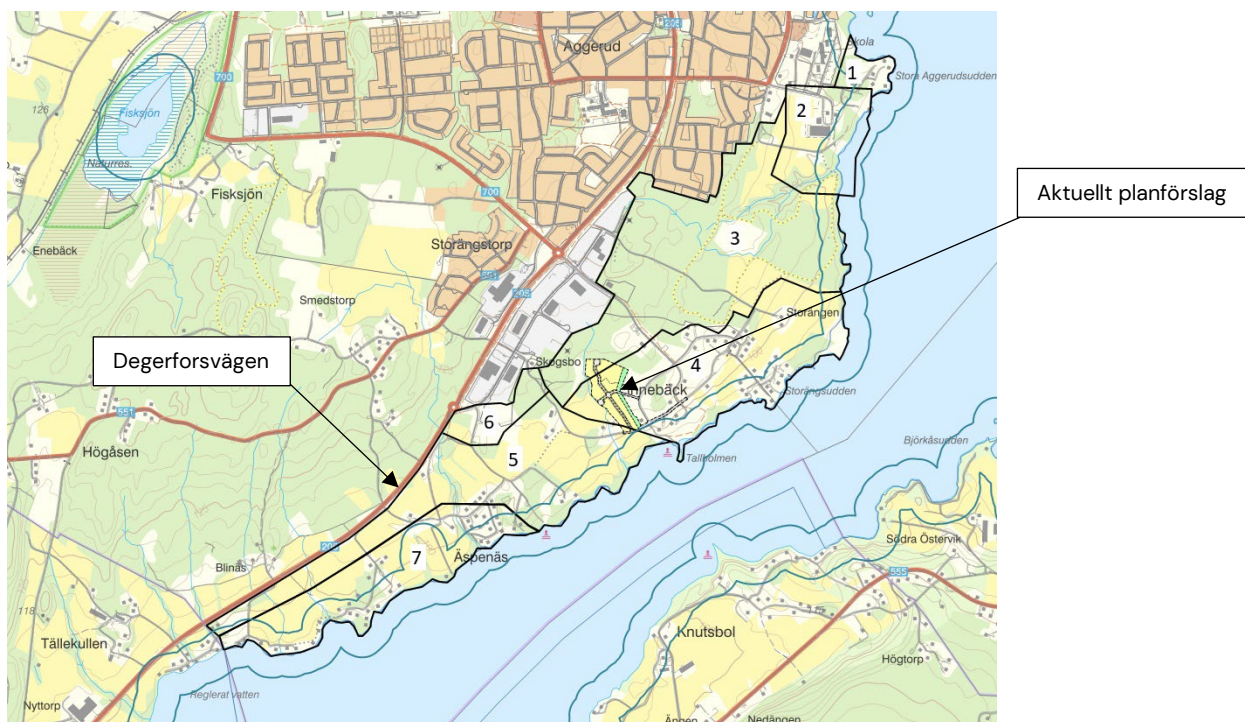
Förutsättningar för ny bebyggelse i Västra Möckelstranden

Landskapet inom Västra Möckelstranden från det kommunala reningsverket ner till kommungränsen mot Degerfors växlar mellan jordbruksmark, grönområde eller bebyggelse. Planprogrammet för Västra Möckelstranden anger att ny bebyggelse enbart får uppföras inom delområde 4 och 7. Vidare gäller strandskydd om 100 meter från sjön Möckeln som innebär att ingen ny bebyggelse får uppföras utan särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d § Miljöbalken.

Om jordbruksmark inte ska tas i anspråk och strandskydd inte upphävas, måste åtgärderna ske inom:

- Ett obebyggt grönområde
- Inom planprogrammets delområde 4 och 7,
- Utanför Möckelns strandskyddsområde.

Figur x konstaterar att det inte finns några grönområden som för planförslagets funktion, är tillräckligt stora eller belägna utanför strandskydd inom delområde 4 och 7.



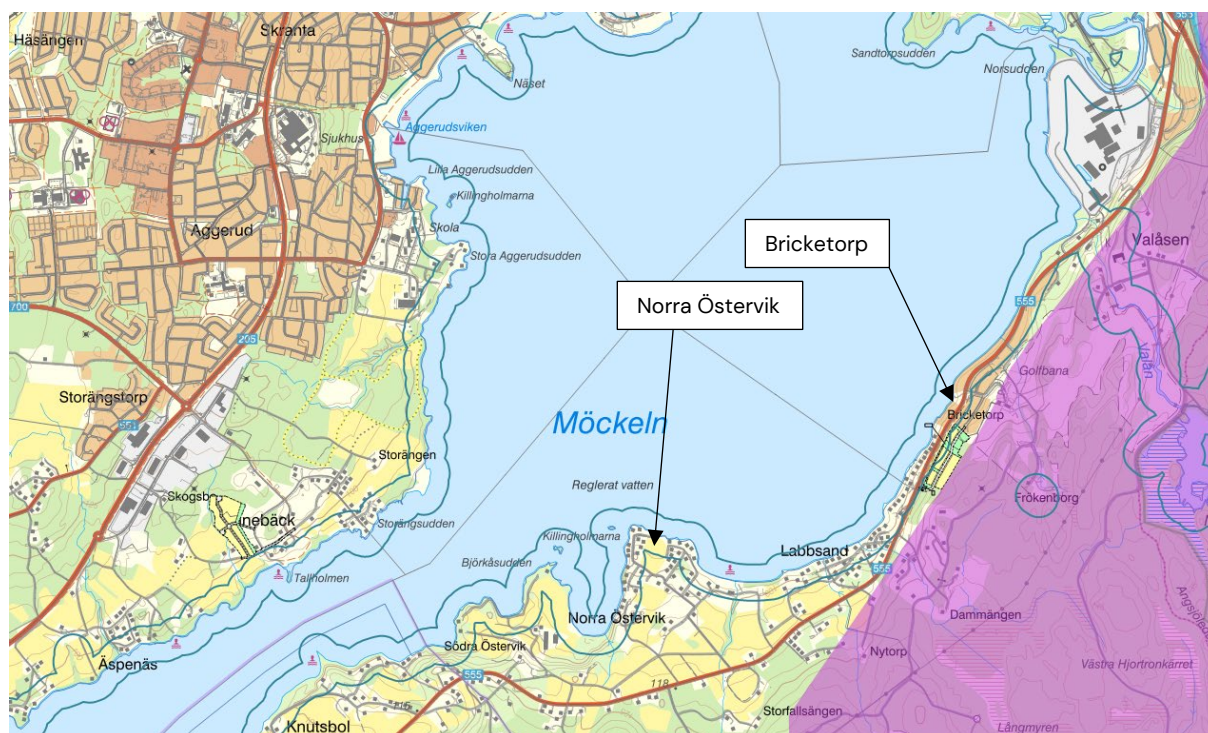
Figur x. Planområdets läge inom planprogrammets angivna delområden. Grön yta är grönområde, gul yta är jordbruksmark och blå linje är aktuellt strandskydd från Möckeln.

Västra sidan av Degerforsvägen (väg 205)

Marken på den västra sidan av Degerforsvägen består till större delen av sluttande skogsmark. Platsens planeringsförutsättningar utgörs av buller och risk för olyckor med farligt gods. Dessutom är den kommunala infrastrukturen inte lika väl utbyggd och har en lägre kapacitet. Det betyder inte nödvändigtvis att platsen är olämplig för nya bostäder men det kommer krävas större investering från kommunen och troligen även skyddsåtgärder längs med Degerforsvägen samt en förbättrad avfartsutformning på Degerforsvägen. Vidare syftar planförslaget till att möjliggöra för bostäder i sjönära läge vilket platsens förutsättningar inte medger.

Lokaliseringsprövning ur ett övergripande perspektiv

Utifrån ett övergripande perspektiv bör en lokaliseringsprövning ta hänsyn till översiktsplanens ställningstagande. I översiktsplanen pekas två områden ut som möjliga alternativ för ett planförslag som syftar till att ska förutsättning för strandnära bostäder.



Översiktsplanen pekar ut Norra Östervik och Bricketorp som utvecklingsområden för nya bostäder. Grön yta är skogsområde, gul yta är jordbruksmark och blå streckad linje är aktuellt strandskydd om 100 meter från Möckeln. Lila yta är försvarets påverkansområde för buller eller annan risk.

Bricketorp

Översiktsplanen pekar ut Bricketorp som ett utvecklingsområde för nya bostäder, området är beläget på östra sidan av sjön Möckeln. Området är i princip helt exploaterat närmast strandkanten, med undantag för vissa delar öster om Österviksvägen. Med anledning av Försvarmaktens påverkansområde för buller kan enbart en mindre begränsad mängd bostäder uppföras och till skillnad från marken i planförslaget äger inte kommunen den aktuella marken på östra sidan av Österviksvägen. Vidare är den

nuvarande VA-kapaciteten begränsad och behöver byggas ut i samband med ny detaljplan. Ur ett ekonomiskt perspektiv är platsen därmed inte aktuell för större sammanhållen bebyggelse, till skillnad från Västra Möckelstranden där VA-kapaciteten redan är tillgodosedd. Med hänsyn till begränsningen som orsakas av försvarets påverkansområde, den begränsade VA kapaciteten och nödvändigheten att köpa loss mark bedöms Bricketorp inte utgöra ett lämpligt alternativ för planförslaget i sin aktuella omfattning.

Norra Östervik

Översiktsplanen anger att Norra Östervik, längs med södra sidan av sjön Möckeln, på sikt eller om efterfrågan uppstår bör bebyggas med nya bostäder. Platsen består av fragmenterad jordbruksmark med bebyggelse längs med större delen av sjön. Det finns mindre grönområden i kraftigt kuperad och svårbebyggd terräng som enbart tillåter en mindre mängd bostäder. Det är troligt att det kan krävas förbättrade avfartsutformningar längs Österviksvägen för att kunna hantera den ökade mängden fordon som planförslaget genererar. Till skillnad från Västra Möckelstranden saknar det här området en väl utbyggd infrastruktur och tillhörande kommunal service.

På grund av det längre avståndet till Karlskoga tätort bedöms en utbyggnad av infrastrukturen inte vara ekonomiskt hållbar i samma utsträckning som vid Västra Möckelstranden. Vidare äger inte kommunen någon mark Norra Östervik vilket bidrar till de redan ekonomiskt ansträngda förutsättningarna för ny detaljplan i området.