

LOKALISERINGSUTREDNING

DEL AV ANDERSTORP 1:4, TIBRO

IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK FÖR BOSTADSBEBYGGELSE

1. Innehåll

2.	Syfte.....	3
3.	Bakgrund.....	3
4.	Grundläggande förutsättningar.....	4
5.	Jordbruksmarken i Sverige, Östra Skaraborg, Tibro.....	5
6.	Regional bostadsmarknadsanalys 2024.....	6
7.	Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg 2023	7
8.	Väsentligt samhällsintresse som motiverar att ta jordbruksmark i anspråk	9
9.	Tibro kommuns översiktsplan.....	9
10.	Lokaliseringsalternativ	10
11.	Specifik bedömning av del av Anderstorp 1:4, Tibro	15
12.	Sammanfattande bedömning.....	17

2. Syfte

Syftet med denna lokaliseringsutredning är att utreda lämpligheten i att ta jordbruksmark inom del av fastigheten Anderstorp 1:4 i anspråk för bostadsbebyggelse. Lokaliseringsutredningen utgår från jordbruksmarksintresset och Miljöbalkens 3 kap. 4 § *Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.*

3. Bakgrund

Tibro kommun ser ett behov av att möjliggöra bostäder av olika bebyggelsetyper, upplåtelseformer och lokaliseringar, för att uppnå sitt i översiktsplanen uppsatta målsättning om att Tibro ska vara en *livskraftig boendekommun*.

Genom att skapa attraktiva och klimatsmarta boendemiljöer med varierat bostadsutbud ska vi främja Tibro som boendekommun. Vi ska också ge tillgång till meningsfull fritid och naturnära rekreation.

Bostadsbehovet förändrar sig under livet. Olika storlekar, upplåtelseformer och förekomsten av både en och flerbostadshus med olika storlekar på bostäderna gör det möjligt att bo kvar i ett område under skiftande sociala eller ekonomiska förhållanden eller med till exempel funktionsnedsättning. Därför är det viktigt att det finns olika typer av bostäder inom samma område.

Kommunens invånare efterfrågar framför allt ett bredare utbud av hyres- och bostadsrätter, vård och seniorboenden och småhus i attraktiva lägen i tätorterna med goda kommunikationer.

Genom att detaljplanelägga för bostäder i Tibro tätort, med en möjlighet för småhusbebyggelse uppfyller kommunen ett identifierat behov av småhus i attraktiva lägen i tätorten, med goda kommunikationer och tillgång till såväl offentlig som kommersiell service.

Tibro kommun har tagit beslut om att kommunen genom detaljplaneprocessen ska pröva lämpligheten för en del av fastigheten Anderstorp 1:4 för bostadsändamål. Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk, vilket innebär att områdets lämplighet måste prövas utifrån dess behov för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse samt att pröva om detta område är det mest lämpliga för ändamålet i jämförelse med andra markområden.

4. Grundläggande förutsättningar

Jord- och skogsbruksmark är skyddad som värden av nationell betydelse. Enligt Plan- och bygglagens 1 kap. 2 § ska *Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked (...) syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov*. Miljöbalkens 3 kap. 4 § fastställer att *Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk*.

Där jordbruksmarken anses brukningsvärd kan byggnation enbart motiveras av ett väsentligt samhällsintresse. I samma förarbete till naturresurslagen som ovan beskrivs väsentliga samhällsintressen som *bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen*. Dessa skäl kan dock enbart motivera byggnation förutsatt att det inte är funktionellt eller ekonomiskt möjligt att uppföra dessa anläggningar på en från allmän synpunkt tillfredsställande alternativ lokalisering. Även detta har konfirmerats av rättspraxis där länsstyrelsen Norrbotten hänvisar till två planer där MÖD nekat byggnation utifrån bristfällig argumentation avseende alternativa lokaliseringar (P 1188-17 och P 5481-17).

Större infrastrukturprojekt och bostadsbyggande kan vara exempel på generella väsentliga samhällsintressen som enligt MB 3:4 kan behöva tillgodoses på jordbruksmark. Även till exempel parkeringar och våtmarker kan vara väsentliga samhällsintressen utifrån speciella förutsättningar. Bebyggelse kring knutpunkter i infrastrukturen (t ex pendeltågstationer) kan vara ett angeläget skäl till att behöva ta viss jordbruksmark i anspråk.

Sammanfattning

I princip all jordbruksmark bedöms enligt praxis som brukningsvärd.

Planläggning för bostäder kan vara ett väsentligt samhällsintresse om kommunen redovisar att det möjliggör lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapar väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt säkerställer viktiga rekreationsintressen.

Kommunen måste genomföra en lokaliseringsutredning för att säkerställa att det inte finns alternativa lokaliseringar som är bättre lämpade.

5. Jordbruksmarken i Sverige, Östra Skaraborg, Tibro

Drygt 7% av Sveriges totala landareal används som jordbruksmark. Störst andel jordbruksmark finns i Västra Götalands län och i Skåne län. Sammanlagt finns ungefär en tredjedel, 1 010 800 hektar, av jordbruksmarken i dessa län.

Den totala arealen jordbruksmark i Sverige under 2023 var 2 982 800 hektar. Jämfört med 2022 har arealen minskat med 19 000 hektar och jämfört med 2010 är minskningen 102 600 hektar.

Åkermarksarealen var 2 529 800 hektar 2023, jämfört med 2022 är den i stort sett oförändrad. Sedan 2010 har åkermarksarealen minskat med 103 600 hektar.

Gemensamt för kommunerna i Östra Skaraborg; Falköping, Hjo, Karlsborg, Skövde och Tibro, är att arealerna av åkermark har minskat något sedan 80-talet, och det går att se minskande trender i både Falköping och Karlsborg. För hela MÖS-området finns dock inte en tydlig minskande trend.

I Tibro har åkermarken minskat med 696 hektar mellan åren 1981 och 2023. Av dessa är minskningen 103 hektar sedan 2010.

Bedömningen utifrån ovanstående är att det är av stor vikt att noga överväga ianspråktagandet av jordbruksmark eftersom exploatering av jordbruksmarken innebär en process och ianspråktagande som inte är reversibelt. Tillgången på jordbruksmark minskar inte bara i Sverige utan globalt, vilket gör marken blir än mer värdefull i framtiden för att producera mat när befolkningen ökar och världens åkerareal minskar.

I ett mer lokalt perspektiv visar statistiken att åkerarealen har minskat i Tibro över tid, men att minskningen inte är drastisk och att det med noga övervägande kan finnas områden som är lämpliga att exploatera för att säkerställa det väsentliga samhällsintresset som bostäder med tillhörande infrastruktur utgör.

Källor:

Miljöbarometern, MÖS

Jordbruksmarkens användning 2023 Slutlig statistik, Jordbruksverket.

6. Regional bostadsmarknadsanalys 2024

Länsstyrelsen gör varje år en regional bostadsmarknadsanalys. I rapporten presenteras läget på länets bostadsmarknad och hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor.

I den regionala bostadsmarknadsanalysen för 2024 betonas att bostadsförsörjningsarbetet till stor del behöver utgå från länets och kommunernas demografiska sammansättning, det vill säga hur många invånare det finns, vilken åldersfördelning de har, hur många hushåll som finns och hur detta förändras över tid.

I den befolkningsprognos som Västra Götalandsregionen publicerade i maj 2024 förväntas länets folkmängd år 2040 vara cirka 1,89 miljoner invånare. Det är en ökning med cirka 120 000 invånare jämfört med folkmängden 2023. Den årliga ökningen blir i genomsnitt cirka 7 000 personer, men ökningen kommer enligt prognosen vara lägre fram till 2027 för att sedan successivt öka och 2040 vara uppe på strax över 8 000 personer.

I Västra Götalands län, med ett stort antal kommuner som har olika förutsättningar, är det viktigt att hitta och utveckla samverkan. Länet står också inför en stor omställning där det planeras flera näringslivsetableringar i länet. Detta kommer få konsekvenser för många kommuner och för deras bostadsförsörjningsarbete. Det kommer att vara viktigt för bostadsmarknadens aktörer att samarbeta, både internt inom och mellan kommuner, organisationer och myndigheter. På en strategisk nivå behövs samarbete mellan kommuner vars bostadsmarknader kan komplettera varandra. Det är också klokt att söka samverkan inte bara med grannkommuner, utan också med kommuner med liknande förutsättningar.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen tydliggör på en regionalt övergripande nivå att det finns ett bostadsförsörjningsbehov som behöver utgå från såväl behov som efterfrågan, för att uppnå god bostadsförsörjning. Bostadsbyggandet är starkt konjunkturberoende och den kraftiga minskningen av sysselsättningen i byggbranschen de senaste åren är ett resultat av den lågkonjunktur Sverige befinner sig i. Som en konsekvens kommer bostadsbyggandet minska kraftigt, vilket kommer påverka länets bostadsmarknad under flera år framåt. Om bostadsbyggandet blir lågt under lång tid finns det risk att bostadsunderskottet återigen ökar.

Nu aktuell lokaliseringsutredning för planläggning av mark för bostäder i Tibro tätort bedöms utifrån den regionala bostadsmarknadsanalysen vara en del i att möjliggöra bostäder i linje med behov och efterfrågan. Den kommunalt ägda marken ger möjligheter för kommunen att ha beredskap för behovet av bostadsbyggande och skapa en viss variation i bebyggelseformer utifrån marknadens efterfrågan och det identifierade behovet vid genomförandet av detaljplanen.

Källor:

*Regional bostadsmarknadsanalys 2024, Västra Götalands län,
Länsstyrelsen i Västra Götaland*

7. Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg 2023

På uppdrag av kommunerna beställde Skaraborgs kommunalförbund en bostadsförsörjningsanalys som ett första steg i ett gemensamt arbete kring bostadsförsörjning i hela Skaraborg.

De övergripande slutsatserna av bostadsförsörjningsanalysen är bland annat att:

Skaraborg som delregion står inför mycket stora möjligheter med hänsyn tagen till de industrisatsningar som sker. Delregionen kommer ha en kompetensbrist och har målet att växa till 300 000 invånare till år 2030. För att detta ska ske behöver fler bostäder tillkomma.

Det kommer vara mycket utmanande för Skaraborgs kommuner att nå de uppsatta målen för bostadsbyggandet. Alla typer av insatser för att locka bostadsutvecklare bör prioriteras. En nära dialog med bostadsutvecklare krävs och kreativa åtgärder behöver vidtas.

Befolkningen blir äldre och om 20 år förväntas antalet som är över 80 år vara 50 procent fler, vilket påverkar bostadsförsörjningen då detta är en grupp som ofta är i behov av anpassade bostäder. Den vanligaste bostadstypen i Skaraborg är villor och det är även den vanligaste bostadstypen för äldre. Här finns en möjlighet för Skaraborg att skapa flyttkedjor så att inflyttande barnfamiljer kan bosätta sig i de villor som nu bebos av en eller två seniorer. Utmaningen är att skapa attraktiva bostäder för seniorer att bosätta sig i. Slutsatserna är att i stället för att bygga en hög andel småhus, så kan Skaraborgs kommuner bygga flerbostadshus med primär målgrupp äldre i stället.

Skaraborgs befolkningsökning de senaste 20 åren har nästan uteslutande berott på invandring. Invandringen minskar nu i Sverige, vilket till stor del beror på en ändrad politik. En möjlighet är att locka den stora grupp människor som invandrade till Sverige under åren runt 2015. En annan möjlighet är att skapa förutsättningar för fler unga att stanna kvar i regionen i stället för att flytta till en annan region.

Tibro kommun har genom planläggning samt genomförande av detaljplaner i centrala Tibro möjliggjort bostäder i flerbostadshus i centrumnära lägen, delvis särskilt riktade till den äldre befolkning genom klassning som seniorboenden.

Genom uppförandet av flerbostadshus möjliggörs flyttkedjor, men utöver flyttkedjor finns även en efterfrågan på möjligheten till nybyggnation av villor samt av andra hustyper som radhus och parhus.

I bostadsförsörjningsanalysen har bostadsbehovet i Skaraborg och behovet av nyproduktion fram till 2030 beräknats. Det har gjorts med hjälp av bostadsmodulen i Raps, som i första hand är en demografisk framskrivning av bostads- och byggbehovet utifrån det historiska boendemönstret i regionen.

I grunden ligger olika befolkningsframskrivningar uppdelade på fyra olika befolkningskategorier: ålder, kön, födelseland och utbildningsbakgrund. Bostadsbehovet beräknas därefter separat för respektive kombination av de fyra kategorierna, utifrån hur respektive grupp historiskt sett har fördelat sig över tio olika bostadstyper.). utvecklingen utifrån respektive grupps historiska boendemönster.

Beräkningen av bostadsbyggnadsbehov per kommun visar att Tibro kommun har behov av 212 bostäder i flerbostadshus och 297 bostäder i småhus om befolkningen följer inflyttningen, och invandringen antagits öka linjärt under perioden så att totalbefolkningen uppnår det uttalade målet på 300 000 personer år 2030. Beräkningen baseras även på att utbildningsnivån hos den arbetsföra befolkningen matchar efterfrågan på arbetskraft och att byggbehovet följer det historiska boendemönstret i regionen.

Om befolkningsutvecklingen är densamma som ovan men byggbehovet justeras för befolkningen över 75 år så att fler äldre bor i flerbostadshus än idag, förändras behovet så att Tibro kommun har behov av 475 bostäder i flerbostadshus och 49 bostäder i småhus.

Dessa beräkningar är gjorda utifrån en historisk fördelning. Utfallet av bostadsbyggandet påverkas givetvis av vilka nya yttre faktorer som inträffar i varje kommun (till exempel etablering av battericellstillverkning i Mariestad), enskilda kommuners bostadsbyggnadsplaner, enskilda bostadsaktörers investeringsplaner etcetera. Därför ska siffrorna endast ses som indikationer på vilket det sammanlagda byggbehovet är i varje kommun och något som går att förfinas ytterligare.

Som ett åtgärdsförslag i kommunalförbundets bostadsförsörjningsanalys ingår att korta handläggningstider för detaljplaner och bygglov. Att korta handläggningstiderna kan bland annat göras genom att ta fram utvecklingsområden i översiktsplanen och påbörja planarbete i god tid för att skapa planberedskap. För att planerna ska hålla över tid krävs dock att de görs flexibla för att kunna genomföras anpassat till det behov och efterfrågan som är aktuell vid tiden för genomförande.

Källor:

Bostadsförsörjningsanalys Skaraborg, 2023

8. Väsentligt samhällsintresse som motiverar att ta jordbruksmark i anspråk

Tibro kommun har i sin översiktsplan gjort bedömningen att ytterligare bostäder kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att hålla landsbygden levande och till att skapa underlag för service så som skolor, butiker och mötesplatser. I översiktsplanen betonas vikten av att exploatering av jordbruksmark huvudsakligen ska ske längs stråk och i anslutning till befintlig bebyggelse för att minska risken för fragmentisering av jordbruksmarken.

Tibro är i stor utsträckningen en boendeort, belägen endast 2 mil från Skövde. För att Tibro fortsatt ska kunna upprätthålla en hög nivå av kommunal och kommersiell service är det av vikt att kunna erbjuda bostäder i enlighet med efterfrågan. Kommunens invånare efterfrågar bland annat småhus i attraktiva lägen i tätorterna med goda kommunikationer.

Tibro kommun har behov av att möjliggöra mark för bostadsbebyggelse. För att det ska vara aktuellt att ta jordbruksmark i anspråk bedöms området dock behöva ha värden som gör att det väsentliga samhällsintresset överstiger värdet i att bevara jordbruksmarken.

Bostäder av väsentligt samhällsintresse i Tibro innebär att området behöver ligga i eller i direkt anslutning till Tibro tätort, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i form av såväl bostäder som skola och annan service. Huvudsaklig infrastruktur bör finnas utbyggd i anslutning till området. Infrastrukturen utgörs av gatunät såväl för bil och buss som för gång och cykeltrafik samt el, vatten och spillvatten, värme, internet etc.

9. Tibro kommuns översiktsplan

I Tibro kommuns översiktsplan föreslås att i mindre omfattning ta jordbruksmark i anspråk för utveckling av Tibro och Fagersanna tätorter.

Genom inventering på plats har utvärdering gjorts av ett antal områden där förslag om utbyggnad på jordbruksmark funnits. Efter inventeringen har vissa av de föreslagna områdena strukits ur översiktsplanen och endast de områden som ansetts extra viktiga för kommunens utveckling behållits i de delar de inte bedömts bidra till ytterligare fragmentisering av jordbruksmarken eller ianspråktagande av extra värdefull jordbruksmark.

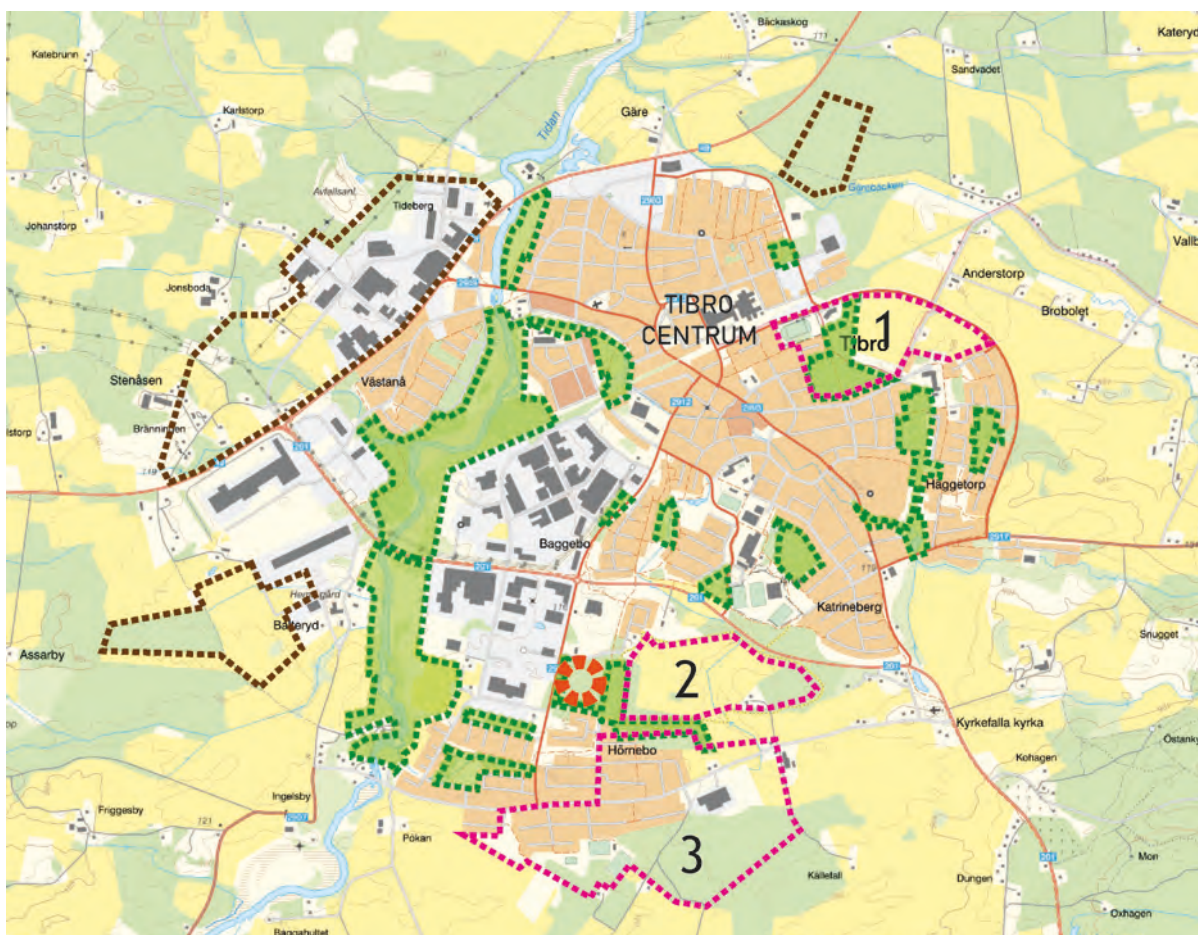
Att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelseutveckling kan anses vara befogat om utvecklingen bedöms vara av väsentligt samhällsintresse. I Tibro kommuns fall är bedömningen att ytterligare bostäder kan anses vara av väsentligt samhällsintresse då det både bidrar till att hålla landsbygden levande och till att skapa underlag för service, så som skolor, butiker och mötesplatser.

Den strategi i översiktsplanen som innebär att utveckling huvudsakligen ska ske längs stråk och i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar till att minska risken för fragmentisering av jordbruksmarken.

10. Lokaliseringsalternativ

För att uppnå det grundläggande behovet av bostäder som matchar behov och efterfrågan, samt möjligheten för Tibro kommun att genomföra utbyggnad av allmän infrastruktur och service, bedöms lokaliseringen av bostäderna behöva fokusera på kommunens centralort, Tibro.

På så vis uppfylls den skrivning om väsentligt samhällsintresse, som finns i förarbete till naturresurslagen; *bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.* Detta förutsätter dock att det inte är funktionellt eller ekonomiskt möjligt att uppföra dessa anläggningar på en från allmän synpunkt tillfredsställande alternativ lokalisering.



I kartan syns Tibro tätort. Områden med brunstreckad linje är utvecklingsområde för i huvudsak industri och verksamheter, utpekade i översiktsplanen. Dessa områden är inte aktuella för utbyggnad av bostäder i enlighet med det identifierade behovet.

De gröna områdena är utpekade rekreationsområden som bör värnas i tätorten. Dessa områden bedöms inte lämpliga för utbyggnad av bostäder i enlighet med behovet. Områdena utgör istället ett högt rekreationsvärde för befintliga och tillkommande bostäder.

De områden som markeras med rosastreckade linjer är utpekade utvecklingsområden som kan vara aktuella för bostadsbebyggelse enligt översiktsplanen. Den orangea cirkelmarkeringen visar ett område med pågående utbyggnad av bostäder. Detta område är därför inte aktuellt i en lokaliseringsutredning för nya exploateringsområden.

Mark som inte ingår i de i översiktsplanen utpekade områdena har bedömts ha för låga kvalitéer för att jämföras med de områden som utvärderas. Anledningen kan vara brist på utbyggd infrastruktur, höga naturvärden kring t.ex. vattendrag i området eller jordbruksmark som bedöms ha uppenbart högre värde än de områden som kan vara aktuella att utvärdera.

Alla tre områden som har markerats som intressanta kan över tid bli aktuella att exploatera med bostäder, och bedöms som lämpliga för ändamålet genom sin närhet till centrala Tibro. Två av områdena omfattar jordbruksmark och ett omfattar i huvudsak skogsmark. Huvudalternativet i denna lokaliseringsutredning utgörs av det nordligaste området; Område 1, Anderstorp.

I lokaliseringsutredningens jämförelse mellan områdena har område 1 och 3 fått en mer specifik avgränsning än den avgränsning av utvecklingsområde som pekas ut i översiktsplanen. Detta för att det inom område 1 är gjort ett ställningstagande om vilken mark som är aktuell att detaljplanlägga för bostäder. Inom område 3 har ett område som bedöms jämförbart med övriga områdets omfattning och kommunens intention om att möjliggöra tomter för i huvudsak småhus, pekats ut. Inom område 2 bedöms området i helhet då ett ianspråktagande som är jämförbart med område 1 kommer att kräva att jordbruksmark planläggs.



Område 1



Område 2



Område 3



Busstation

TIBRO
CENTRUM

Förskola

Grundskola

1 km

Grundskola

2 km

Förskola

3 km

Områdesjämförelse

För att tydliggöra jämförelsen av de lokaliseringar som identifierats som jämförbara för att uppfylla det bostadsbehov som identifierats som ett väsentligt samhällsintresse av Tibro kommun, redovisas jämförelsen i tabellform nedan.

	Område 1	Område 2	Område 3
Ägandeförhållanden? (För genomförbarhet)	Tibro kmn	Tibro kmn	Tibro kmn
Har området stöd för bostäder i översiktsplanen?	Ja, delvis	Ja, delvis	Ja
Utgörs området i huvudsak av jordbruksmark?	Ja	Ja	Nej
Risk att påverka annan jordbruksmark negativt?	Nej	Nej	Nej
Avstånd till centrum? (bilväg, ej fågelväg)	Ca 1 km	Ca 2,4 km	Ca 3,5 km
Avstånd till förskola/grundskola	<500 m	<500 m	1000/2000 m
Transportinfrastruktur?	God tillgång	God tillgång	God tillgång
Teknisk infrastruktur?	God tillgång	God tillgång	God tillgång
Andra motstående intressen för planläggning för bostäder?	Få motstående intressen	Få motstående intressen	Få motstående intressen

Sammanfattning

I nu aktuellt skede bedöms Område 1, Anderstorp, ha högre värden för exploatering på jordbruksmark i jämförelse område 2, som även det omfattar jordbruksmark. Båda områdena är likvärdiga när det gäller närhet till trafikinfrastruktur för såväl bilar som gång och cykel, samt tillgång till skola och rekreationsområde i direkt anslutning till områdena. Vid en prioritering bedöms dock Anderstorps lokalisering närmst Tibro centrum ge det högsta värdet i jämförelsen mellan områdena.

Det sydligaste området av de tre utpekade utgör i huvudsak skogsmark och bedöms som ett lämpligt utredningsområde för bostäder. Området bedöms lämpligt utifrån anslutningen till redan befintlig bostadsbebyggelse och lokaliseringen på det som idag utgör gränsen till Tibro tätort. Vid bedömning av detta område i jämförelse med Anderstorp bedöms Anderstorps lokalisering utgöra en sådan betydande skillnad att det södra jämförelseområdet inte uppnår en tillräcklig jämförbarhet. Området är inte centralt beläget på ett sätt som ger de direkta fördelarna som en exploatering av Anderstorp uppnår och bedöms därför inte utgöra ur från allmän synpunkt tillfredsställande alternativ lokalisering.

Slutsatsen av lokaliseringsprövningen är att det finns flera områden som är lämpliga för bostäder i Tibro, men att de alternativa lokaliseringarna inte bedöms utgöra, ur allmän synpunkt, mer tillfredsställande alternativ som är funktionellt eller ekonomiskt bättre lämpade för bostäder i Tibro än huvudalternativet Anderstorp.

11. Specifik bedömning av del av Anderstorp 1:4, Tibro

Bedömningen utgår från:

- Är marken brukningsvärd?
- Tibro kommuns översiktsplan
- Är det ett väsentligt samhällsintresse att nyttja marken för bostäder med tillhörande infrastruktur?
- Riskerar detaljplanen påverka brukandet av jordbruksmark även utanför planområdet?
- Betydelsen för pågående jordbruksverksamhet.
- Naturvårdsvärden (naturbetesmark)
- Kulturmiljövärden (brukad mark kring värdefulla bymiljöer)

Området

Avgränsningen av planområdet som helhet är inte definitiv än, men jordbruksmarken inom området omfattar ca 10 hektar mark.



Jordbruksmarken som är aktuell för planläggning är markerad med vit streckad linje

Är marken brukningsvärd?

Marken bedöms som brukningsvärd åkermark.

Tibro kommuns översiktsplan

Nu aktuellt område pekats i översiktsplanen ut som *Utredningsområde för bostadsbebyggelse samt alternativ placering för nuvarande Håggetorpsskolan samt möjligt förättningsområde och utvecklingsområde för skola.*

I översiktsplanen beskrivs området enligt följande: *Området är sedan tidigare i FÖP (Fördjupad översiktsplan) Tibro utpekad för bostadsbebyggelse och ingick som förslag i samband med lokaliseringsstudie för ny skola 2016.*

Stora andelar av berörd mark är brukningsbar, tätortsnära jordbruksmark. Övrigt skogsparti, med vissa naturvärden, används som skolskog och stadsnära strövområde. Området bör med hänsyn till jordbruksmarken och rekreationsmöjligheter i skogsområdena bebyggas endast vid stort behov av bostäder. I första hand föreslås därför mindre tillägg på skogsmark med begränsade naturvärden. I andra hand möjliggörs bebyggelse i skogsbryn. Med genomtänkt utformning och lokalisering kan ytterligare tillskott i bebyggelsen dra nytta av och stärka kvalitéerna i det närliggande grönområdet. En preliminär förtättningsyta föreslås centralt i utredningsområdet. På södra delen av ytan finns markförberedelser för bebyggelse utförda.

I nu aktuellt arbete med att utreda möjligheterna till bostadsbebyggelse inom utredningsområdet har översiktsplanens restriktiva hållning till exploatering av jordbruksmarken, där det istället föreslås byggnation inom skogsmarken, omvärderats. I ett perspektiv där skogsmark generellt värderas mot jordbruksmark är översiktsplanens bedömning lämplig. När vi nu går in i utredningsskedet av det specifika området görs dock bedömningen att den specifika skogen i detta område har flera höga värden som gör den olämplig att ta i anspråk för bebyggelse.

I utredningsskedet bedöms istället jordbruksmarken vara ett område där exploateringen är lämplig ur flera aspekter och där skogen fortsatt bör utgöra skolskog och rekreationsområde inom tätorten.

Är det ett väsentligt samhällsintresse att nyttja marken för bostäder med tillhörande infrastruktur? Är det väsentliga samhällsintresset av sådant värde som motiverar att ta jordbruksmarken i anspråk?

Tibro kommun har behov av att möjliggöra mark för bostadsbebyggelse. Nu aktuellt område bedöms ha höga värden som möjligt bostadsområde genom sitt läge inom tätorten, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i form av såväl bostäder som skola och annan service. Planområdets läge i tätorten innebär att den huvudsakliga infrastrukturen finns utbyggd i anslutning till området. Infrastrukturen utgörs av gatunät såväl för bil och buss som för gång och cykeltrafik. Infrastruktur för el, vatten och spillvatten, värme, internet etc. finns även utbyggt i närområdet vilket medger relativt enkel anslutning.

Att ta jordbruksmarken inom planområdet i anspråk bedöms uppfylla definitionen om att *kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.*

Riskerar detaljplanen påverka brukandet av jordbruksmark även utanför planområdet? Är området del i ett större område?

(granne med andra fält)

Planområdet är granne med andra fält i norr och öster, men avgränsas av bilvägar mot dessa fält. Nu aktuellt planområde utgör det sydvästra hörnet av ett större område med jordbruksmark. Att undanta detta område från de andra fälten bedöms inte ha påverkan på brukandet i helhet då nu aktuellt planområde är avskilt och inte utgör en barriär för brukandet.

Betydelsen för pågående jordbruksverksamhet; avvattningsanläggningar, arbetstillfällen, brukningscentrum, djurhållning

Pågående brukande av marken inom planområdet kommer att avslutas vid ett genomförande av detaljplanen. Fastigheten ägs av Tibro kommun och arrenderas idag ut för jordbruksändamål.

Pågående jordbruksverksamhet förändras då nu aktuellt planområde minskar andelen mark att bruka. Minskningen bedöms dock inte få några betydande konsekvenser med avseende på arbetstillfällen, djurhållning eller jordbrukets brukningscentrum.

Åkermarken är del av ett markavvattningsföretag och ingår i ett båtnadsområde som avvattnas mot nordväst. Vid en exploatering av området är det avgörande att säkerställa att avvattning för kvarvarande jordbruksmark utanför planområdet inte påverkas negativt av exploateringen.

Naturvårdsvärden (naturbetesmark)

Planområdet omfattar inte naturbetesmark.

Kulturmiljövärden (brukad mark kring värdefulla bymiljöer)

Planområdet ansluter inte till några värdefulla bymiljöer.

12. Sammanfattande bedömning

Tibro kommun bedömer att i ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark inom del av Anderstorp 1:4 behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse i form av bostäder, och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet utgör cirka 10 hektar av tätortsnära jordbruksmark, men avskiljs från större jordbruksmarksområden genom vägar och annan bebyggelse. Bedömningen är att minskningen av åkerareal inte har betydande konsekvenser för jordbruket i helhet, arbetstillfällen eller djurhållning. Andra potentiella utvecklingsområden har utvärderats, men Anderstorp bedöms som det mest fördelaktiga alternativet genom dess högre strategiska värde genom sin centrala placering och närhet till infrastruktur. Anderstorp uppfyller bäst kraven på att möjliggöra en hållbar och sammanhållen stadsutveckling och bör därmed vara ett prioriterat exploateringsområde.