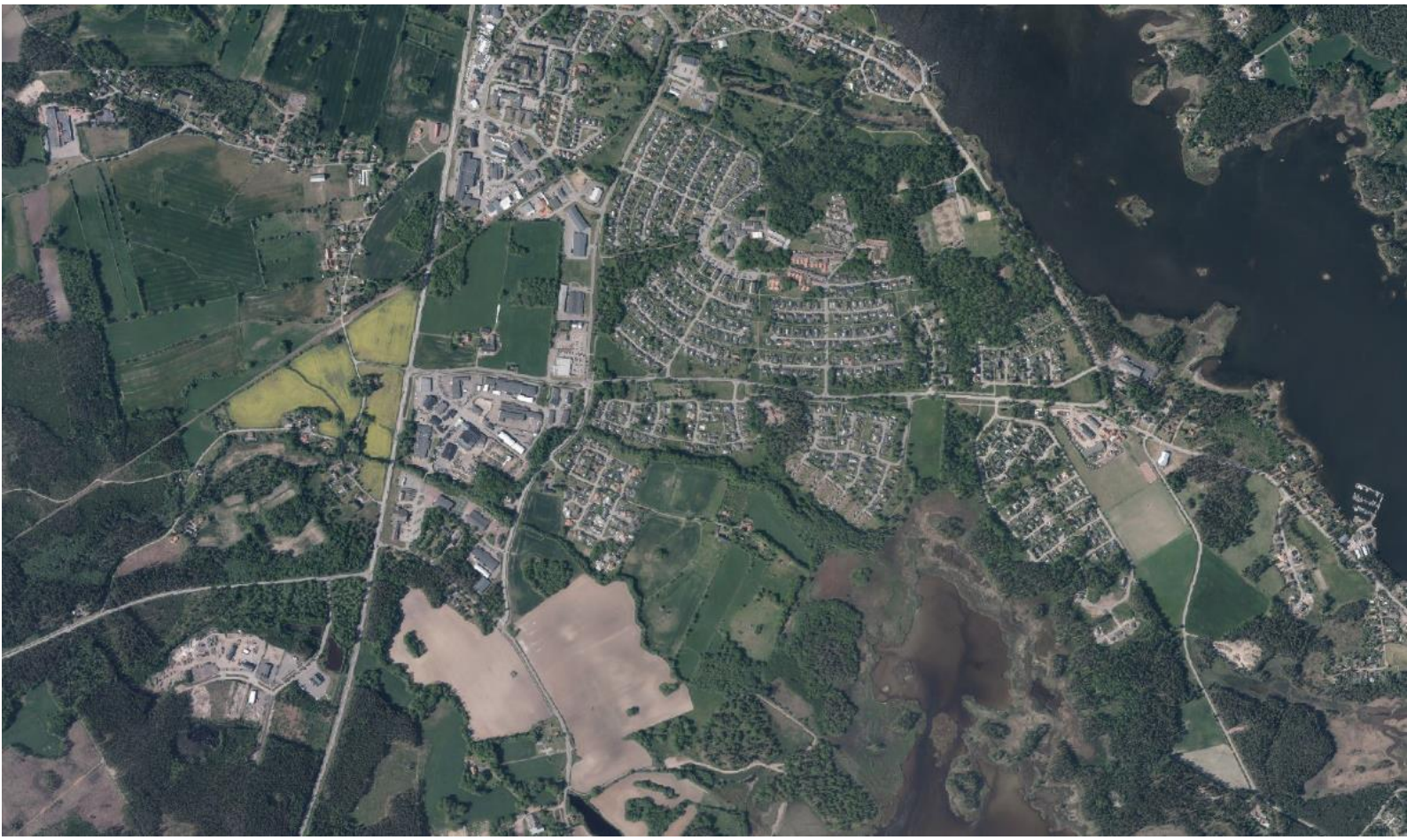
MÖNSTERÅS KOMMUN



Detaljplan för del av Oknebäck 4:2 (västra)

Mönsterås samhälle,
Mönsterås kommun, Kalmar län

LOKALISERINGSUTREDNING

Ianspråktagande av jordbruksmark

Innehållsförteckning

BAKGRUND 3
SYFTE 3
UPPLÄGG 3
PLANERINGSUNDERLAG 3
NATIONELLA MÅL FÖR BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSPLANERING 3
ÖVERSIKTSPLAN 2040-MED UTBLICK MOT 2050 4
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2025 5
FÖRSTUDIE OKNEBÄCK 5
SÄRSKILDA SKÄL FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK 5
FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING 6
Är jordbruksmarken brukningsvärd? 6
VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE 7
Utgör den förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse? 7
LOKALISERINGSPRÖVNING 8
Kan behovet av exploatering tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk? 8
AVGRÄNSNING 8
BEDÖMNINGSKRITERIER 9
LOKALISERINGSALTERNATIV 10
NOLLALTERNATIV 10
ALTERNATIV A – OKNEBÄCK 4:2 10
ALTERNATIV B – MÖNSTERÅS 7:1 12
ALTERNATIV C – NYNÄS 3:1 14
RESLUTAT OCH SLUTSATS 16
UTVÄRDERINGSTABELL 16
SAMLAD BEDÖMNING 17
SLUTSATS 17

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsavdelningen i Mönsterås kommun har fått uppdraget att ta fram en ny detaljplan som möjliggör för bostadsändamål på fastigheten Oknebäck 4:2 i Mönsterås samhälle. Mönsterås kommun köpte aktuell del av fastigheten år 2024.

Planområdet omfattar ca 1,2 hektar och ligger i Mönsterås samhälles södra utkant, mellan ett befintligt verksamhetsområde i väst och ett bostadskvarter i öst.

Området är idag obebyggt och är inte tidigare detaljplanelagt. Området består av åkermark som enligt data från Länsstyrelsen i Kalmar län är brukningsbar jordbruksmark.

Jordbruksmark är en begränsad resurs och har fått en speciell ställning i miljöbalken (MB). För att skydda jordbruksmarken anges därför att den har nationell betydelse i miljöbalkens hushållningsbestämmelser (3 kap. 4 §). Där anges bland annat följande: *Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. 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.*

SYFTE

Lokaliseringsutredningens syfte är att pröva och undersöka lämplig plats i enlighet med planuppdraget för ny detaljplan för Oknebäck 4:2 (västra). Eftersom föreslagen markanvändning föreslås på jordbruksmark ska utredningen pröva och resonera kring varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande utifrån lagkravet i MB.

UPPLÄGG

Första delen i lokaliseringsutredningen beskriver vilka planeringsunderlag, ställningstaganden för det aktuella planområdet samt vilka förutsättningar som finns på den aktuella fastigheten och för föreslagen framtida markanvändning.

Den andra delen i utredningen redovisar och redogör för de tre steg som anges enligt 3 kap. 4 § MB som ska utredas innan en förändrad markanvändning föreslås:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Utgör föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Kan behovet av exploatering tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk?

Utifrån de tre aspekterna redovisas prövningen av olika de olika alternativen utifrån ett antal urvalskriterier.

PLANERINGSUNDERLAG

NATIONELLA MÅL FÖR BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSPLANERING

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också att ha långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

En hållbar stadsutveckling bör utgå från ett helhetsperspektiv där en integrerad fysisk planering av bostäder, offentliga rum, arbetsplatser, infrastruktur, kommunikationer samt hållbar

näringslivsutveckling och smartare användning av olika tjänster och applikationer leder till mer hållbara städer och en mer hållbar stadsutveckling. Det gäller i såväl nya som befintliga områden i städer och tätorter (*Strategi för Levande städer- Politik för en hållbar stadsutveckling, Regeringens skrivelse 2017/18:230*).

ÖVERSIKTSPLAN 2040-MED UTBLICK MOT 2050

Kommunfullmäktige i Mönsterås kommun antog den 24 februari 2025 den nya översiktsplanen *Översiktsplan 2040-med utblick mot 2050*. Visionen för Mönsterås kommuns översiktsplan är en hållbar kommun att verka, visas och växa i och visar framtidsbilden av kommunens önskade utveckling till år 2040, med utblick till år 2050. Visionen är uppdelad i fyra strategier som i stora drag beskriver vägen till att uppfylla visionen. Föreslagen markanvändning enligt planuppdraget för Oknebäck 4:2 (västra) berör framför allt den första av strategierna.

- **Prioritera en bra livsmiljö i hela kommunen**
  Strategin handlar om att alla kommuninvånare ska trivas och känna sig trygga under hela livet, samtidigt som barnets bästa sätts i fokus. Tillgången på olika typer av bostäder, arbete och service ska upprätthållas i samhällena.

- **Fokusera på företag och näringsliv**
  Strategin handlar om att säkerställa att det finns plats där företag kan etablera sig och växa. För att möjliggöra etablering eller utveckling ska det även säkerställas att det finns ändamålsenlig infrastruktur i anslutning till verksamheterna. Kommunen värnar näringslivet och prioriterar därför ändring och framtagande av detaljplaner där detta krävs för verksamhetsetablering och utveckling.

- **Arbeta för en regional samverkan i Kalmarsund**
  Strategin handlar om att se bortom de administrativa gränserna och arbeta gemensamt i hela regionen för att stärka känslan av en gemensam identitet. Ett utvecklat samarbete i Kalmarsundsregionen bidrar till att skapa mervärden för samtliga aktörer och en gemensam plattform för den fysiska planeringen. Därför ska utvecklingen av regional infrastruktur, bostads- och arbetsmarknad samt regionala kultur-, miljö- och fritidsfrågor ske i nära samarbete med de kringliggande kommunerna, Region Kalmar län samt andra berörda aktörer.

- **Möjliggöra en hållbar och grön framtid**
  Strategin handlar om att invånare ska kunna leva ett hållbart liv i Mönsterås kommun med avseende på det vardagliga livet, resande, avfallshantering och närhet till naturen. Genom att implementera globala och nationella mål i den strategiska planeringen arbetar Mönsterås kontinuerligt för att nå miljö- och hållbarhetsmål. Kommunen ska arbeta för att vara fossilbränslefri och energieffektiv med god tillgänglighet till naturen samtidigt som den biologiska mångfalden ska stärkas, både på land och i vatten. Kommunen arbetar för ett rent vatten både vad gäller våra naturliga vatten såsom sjöar, vattendrag och kustvatten men även dricksvatten och avloppsvatten, där hantering av dagvattnet spelar en viktig roll i samhällsplaneringen.

För Mönsterås kommun har jord- och skogsbruk stor betydelse, och därför har översiktsplanens utvecklingsområden i första hand föreslagits på annan mark. I de fall där analysarbetet visat att samhällen inte kan växa på ett annat sätt har vissa utvecklingsområden föreslagits på jordbruksmark. Den totala andelen som tas i anspråk för samtliga utvecklingsområden i översiktsplanen är 1,4% av kommunens totala andel jordbruksmark, vilket bedöms vara en mycket begränsad andel som inte riskerar att påverka det sammanhängande jordbrukslandskapet i stort.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2025

Kommunfullmäktige antog *Bostadsförsörjningsprogram 2025* den 24 februari 2025. Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att med hjälp av riktlinjer skapa mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt att visa kommunens handlingsplan för hur de uppsatta målen ska nås.

De riktlinjer som tagits fram för bostadsförsörjningen har resulterat i tre mål. Målen tar avstamp i kommunens vision men utgår också från omvärldens påverkan och trender, kommunens demografiska utveckling, medborgardialoger samt analysen om bostadsbehovet. Tillsammans har riktlinjerna landat i tre mål som ska genomsyra arbetet med bostadsförsörjningen: *Stärk Mönsterås regionala roll som boendealternativ*, *Utveckla strategier så att både samhällen och landsbygd ska leva* samt *Skapa mer tillgängliga boendemiljöer med individen i fokus*. Handlingsplanen som ska se till att målen i bostadsförsörjningsprogrammet ska uppnås beskriver bland annat att:

- Det bör byggas 20 nya bostäder per år
- Upprätthålla en god planberedskap i attraktiva lägen på minst 20 tomter för småhus i Mönsterås
- Kommunen ska arbeta strategiskt med markinköp inom områden som pekats ut i översiktsplanen och därmed upprätthålla en god markberedskap för att möjliggöra bostads-, näringslivs- och samhällsprojekt i attraktiva och lämpliga lägen

FÖRSTUDIE OKNEBÄCK

Kommunstyrelsen godkände den 15 oktober 2024 §158 *Förstudie: Oknebäck*. Syftet med förstudien är att skapa ett underlag för utvecklingen av Oknebäck. I förstudien utreds platsens lämplighet, det vill säga, förutsättningar och utvecklingsmöjligheter. Förstudien fungerar som ett underlag för framtida detaljplanering och bygglovsärenden inom Oknebäck.

SÄRSKILDA SKÄL FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

Hur vi idag väljer att använda jordbruksmarken påverkar vår framtida förmåga att producera livsmedel. Jordbruksmarken är en global och nationell resurs, som är avgörande för vår förmåga till livsmedelsförsörjning, vilket även har koppling till flera ekosystemtjänster samt natur- och kulturvärden. Exploatering av jordbruksmark är irreversibel. Det är därför viktigt att jordbruksmarken förvaltas väl och att de beslut som fattas är baserade på kunskap och har stöd i den lagstiftning som rör jordbruksmark.

Miljöbalkens tredje kapitlet inleds med en paragraf för god hushållning som anger följande (3 kap. 1 §): *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. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.*

Jordbruksmark är en begränsad resurs och har fått en speciell ställning i MB. För att skydda jordbruksmarken anges därför att den har nationell betydelse i miljöbalkens hushållningsbestämmelser (se 3 kap. 4 §). Där anges bland annat följande: *Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. 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.* Bevarandet av jordbruksmark är inte utpekat som ett riksintresse, utan är tänkt att prövas i den kommunala planprocessen. Kommuner ska i översiktsplaner, detaljplaner, lov och förhandsbesked föra ett resonemang i tre steg när jordbruksmark är aktuell för förändrad markanvändning.

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Görs den förändrade markanvändningen för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Enligt MB 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt kommunens översiktsplan ska vid bedömningen av om jordbruksmarken är brukningsvärd hänsyn tas till om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksmarkens arrondering, ägostruktur och lantbrukarens räckvidd och tillgänglighet till markerna är några av de faktorer som är av betydelse för jordbruksverksamhet. Arrondering syftar till hur effektiv en mark är att bruka och handlar således om markens storlek och form, närhet till brukningscentra med mera Några aspekter som är viktiga vid bedömning av en jordbruksmarks brukningsvärde är följande:

- Har jordbruksmarken brukats i närtid?
- Ingår jordbruksmarken i ett sammanhängande jordbrukslandskap som brukas?
- Hur stor är jordbruksmarken?
- Hur ser arronderingen ut? (dvs. jordbruksmarkens form och läge i förhållande till annan jordbruksmark)
- Har jordbruksmarken potential för hög avkastning?
- Har jordbruksmarken höga natur-, kultur- eller friluftsvärden?

Rättspraxis säger att mark som idag används för bete och därigenom brukas aktivt är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Vid bedömningen av om jordbruksmarken är brukningsvärd eller inte kan det ha betydelse om marken inte har brukats på länge. Enligt Jordbruksverket kan all jordbruksmark som det har sökts och beviljats jordbrukarstöd för ses som brukningsvärd.

På den aktuella fastigheten finns ett jordbruksarrende som gäller till och med den 1 oktober 2025, och har därmed ett pågående jordbruk. Senast beviljade jordbrukarstöd är från år 2024. Den aktuella jordbruksmarken är en tätortsnära åkermark, och är därför mindre brukningsvärd eftersom särskilda regler för luktstörning, buller, spridning av gödsel och växtskyddsmedel gäller. Jordbruksmarken ligger i utkanten av ett sammanhängande jordbrukslandskap som går mellan Mönsterås och Timmernabbens samhällen, som främst består av havsstrandängar och betesmarker men även jordbruk. Jordbruksmarken gränsar till Södra vägen i väster, bostadskvarter i norr och öst samt Oknebäcken i söder, och ligger därmed tydligt geografiskt avgränsat från det övriga jordbruket. Jordbruksmarken har en kvadratisk form, och består inte av några kända natur-, kultur- eller friluftsvärden. Ytan är cirka 1,1 hektar stor, och är liten i jämförelse med närliggande jordbruksmarker.

Enligt rättspraxis och ovan beskrivning av området bedöms jordbruksmarken inom aktuellt planområde vara **brukningsvärd** i lagens mening, men brukningsvärdet är relativt lågt och inte optimal för jordbruksproduktion. I översiktsplanen görs bedömningen att aktuellt område är brukningsvärd. Därmed går det att konstatera att det första steget enligt bestämmelserna i miljöbalkens hushållsbestämmelser besvaras jakande.

VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Utgör den förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

I översiktsplan 2040 definieras vilka intresses som anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Det är vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa välfungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem eller säkerställa viktiga rekreationsintressen. Behoven som ligger till grund för ett väsentligt samhällsintresse kan finnas på olika nivåer i samhället. Vissa behov finns på nationell eller regional nivå, medan andra behov är mer lokala och kan skilja sig åt mellan kommuner. För att en exploatering ska kunna bedömas tillgodose ett väsentligt samhällsintresse bör den kunna stödja en långsiktigt hållbar utveckling och bidra med något platsspecifikt. För att utreda om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse kan man identifiera brister och tillgångar i utpekade området – och undersöka om den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen; exempelvis genom att bidra till utveckling av en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, ett lokalt serviceutbud eller lokala mötesplatser.

Översiktsplan 2040 pekar ut aktuellt planområde som ett utvecklingsområde för mångfunktionell bebyggelse. Utvecklingsområdet möjliggör en förlängning av befintlig villabebyggelse och servicefunktioner samt verksamheter utmed Södra vägen. Närheten till E22 skapar goda förutsättningar för utvecklingsområdet. Kommunen har i översiktsplanen bedömt att den förändrade markanvändningen kan anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse utifrån behovet av att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet samt lokalisera bostäder intill arbetsplatser som finns i områdets närhet och på så sätt generera en hållbar stadsutveckling.

Aktuellt förslag till ny detaljplan för området föreslår en förlängning av ett befintligt bostadskvarter. De södra delarna av Mönsterås samhälle består av ett sammanhängande verksamhets- och industriområde mellan E22 och Södra vägen som övergår till bostadskvarter som sträcker sig mellan Södra vägen och Mönsteråsviken. I *Förstudie: Oknebäck* redogörs det för hur bebyggelseutvecklingen i Mönsterås samhälle har sett ut historiskt. Den visar tydligt att större bostadsområden de senaste åren har koncentrerats till samhällets södra delar. Den föreslagna bostadsbebyggelsen i aktuellt planförslag är en fortsatt del i utvecklingen för Oknebäck som bostadskvarter. Förslag till ny detaljplan möjliggör att nya bostäder tillåts, och därmed kan det befintliga bostadsområdet öster om planområdet utvecklas vidare. I *Bostadsförsörjningsprogram 2025* beskrivs att behovet av småhustomter i Mönsterås samhälle är stort, baserat på statistik på tidigare års efterfrågan. I översiktsplanen gör kommunen bedömningen att det till år 2050 behöver tillskapas cirka 140 nya tomter för småhus i Mönsterås samhälle, baserat på statistik över sålda tomter för samhället under det senaste decenniet. Översiktsplanen pekar ut och möjliggör utvecklingsområden för ungefär 200 småhustomter i Mönsterås samhälle. I början av år 2025 finns endast ett tiotal tomter till salu i Mönsterås samhälle. Det finns ingen större planberedskap för nya bostäder i form av småhus. Nya detaljplaner som möjliggör tomter för småhus behöver upprättas för att kunna tillgodose det kommande bostadsförsörjningsbehovet.

Kommunen anser, med stöd i resonemanget ovan, att den föreslagna markanvändningen i planförslaget som möjliggör för bostäder **anses behövas för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.** Detta utifrån behovet av att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet samt bidra till att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra och på så sätt generera en hållbar stadsutveckling. I enlighet med översiktsplanen, bostadsförsörjningsprogrammet samt nationella och lokala mål bedöms den föreslagna markvändningen enligt planförslaget alltså behövas för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Därmed går det att konstatera att även det andra steget enligt bestämmelserna i miljöbalkens hushållsbestämmelser besvaras jakande.

LOKALISERINGSPRÖVNING

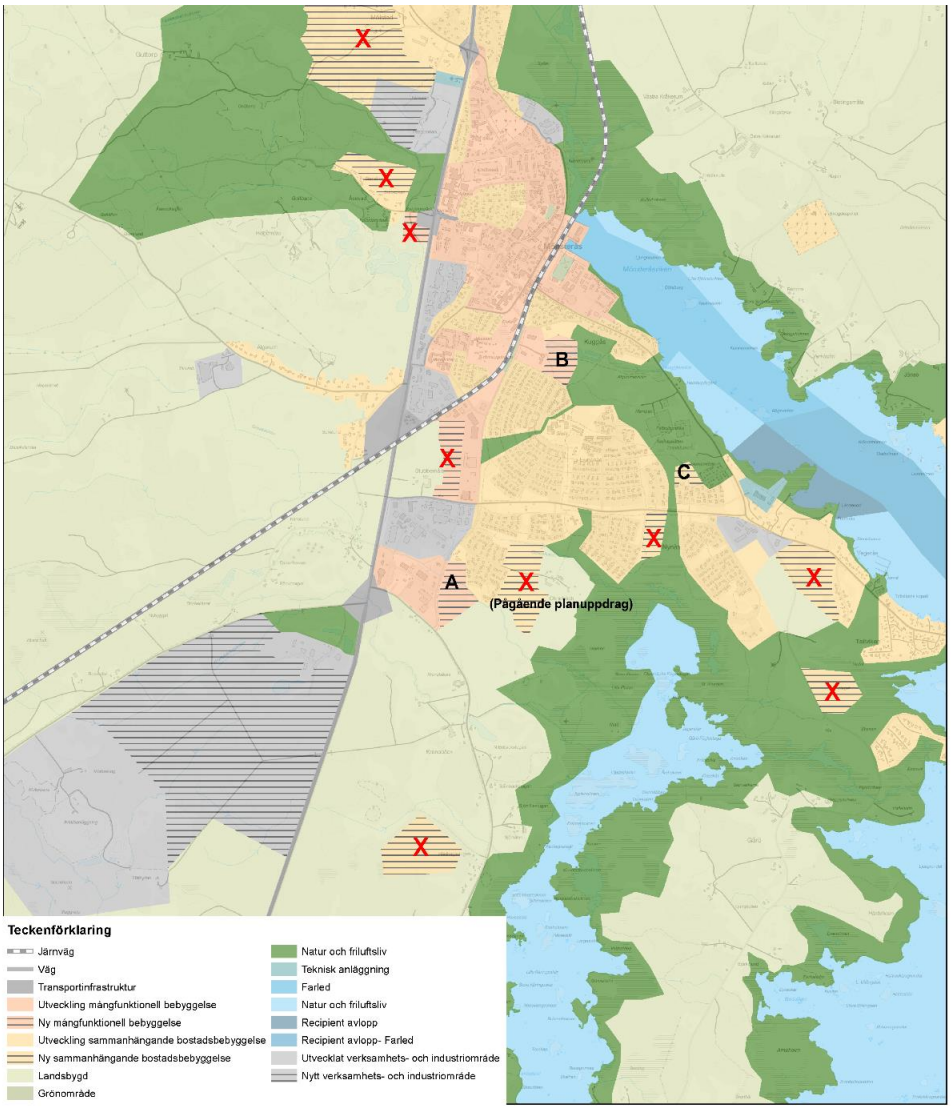
Kan behovet av exploatering tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk?

För att kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk, mot bakgrund av kraven i 3 kap. 4§ MB, behöver alternativa lokaliseringar prövas för att utreda om föreslagen markanvändning kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Vid identifiering av alternativa platser för ett nytt bostadsområde har en analys genomförts som grundar sig i ett antal kriterier och förutsättningar som är betydande för att kunna uppnå syftet med föreslagen detaljplan men också för att kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling.

AVGRÄNSNING

Lokaliseringsutredningen har avgränsat prövningen av alternativ till att endast omfatta Mönsterås samhälle i kommunen. Mönsterås är kommunens centralort där det finns ett stort intresse och efterfrågan på nya tomter för småhus. Lokaliseringsalternativen har valts ut i enlighet med vad översiktsplanen pekar ut som framtida utvecklingsområden för *Mångfunktionell bebyggelse* eller *Sammanhängande bostadsbebyggelse.*

I översiktsplanens genomförandedel har utvecklingsområdena prioriterats. De som prioriteras med lägst prio, 2, innebär att de antingen ligger väster om E22 eller ligger på fastigheter som kommunen inte äger och därför inte har rådighet i frågan om exploatering. Utvecklingsområden väster om E22 är aktuella först när det finns säkra trafikplatser i samhället. I lokaliseringsprövningen har därför endast områden med prio 1 valts ut som alternativ, resten har förkastats som alternativ.



BEDÖMNINGSKRITERIER

Alternativen omfattar tre områden i Mönsterås samhälle, förutom nollalternativet. Lokaliseringsalternativen bedöms utifrån uppsatta bedömningskriterier och därefter görs en samlad bedömning avseende den mest lämpliga lokaliseringen enligt föreslagen markanvändning i aktuell detaljplaneläggning. De fyra bedömningskriterierna är exploateringsmöjlighet, tillgänglighet, skyddsvärda områden samt övriga planeringsförutsättningar.

Exploateringsmöjlighet

Att möjliggöra för nya bostadsområden innebär att exploateringsmöjligheter utgör ett viktigt kriterium. En annan viktig aspekt för exploateringsmöjligheter är markägoförhållanden, huruvida marken är kommunalägd eller privat. Är marken kommunalägd finns ofta bättre förutsättningar att utveckla marken enligt det ändamål som efterfrågas och genomförandet av planeringen är möjlig. Ägs marken av privatpersoner kräver det ett intresse av att utveckla marken för att kunna genomföra planeringen och exploateringen.

Tillgänglighet

I översiktsplanen finns ett ställningstagande för mångfunktionell- och sammanhängande bostadsbebyggelse: *Vi verkar för att nya bostadsområden där det är möjligt tillkommer i anslutning till kommunikationer, infrastruktur och service.* Det är av stor vikt att ett nytt bostadsområde lokaliseras inom samhället. För att kunna uppnå en hållbar samhällsutveckling behöver utvecklingsområdet ligga i strategiska lägen i anslutning till befintlig infrastruktur och kommunikationer. Lokaliseringen behöver generera hållbara rörelsemönster för invånarna där möjlighet att ta sig till området till fots eller cykel är också en viktig faktor.

Bedömningskriteriet omfattar också lokaliseringens möjlighet att bidra till en sammanhållen och hållbar bebyggelseutveckling som kan innebära resurseffektiva och hållbart nyttjande av tekniska system som vatten, avlopp och dagvatten.

Skyddsvärda områden

Lokaliseringen av området behöver ta hänsyn så att riksintressen inte riskerar att ta påtaglig skada av förslagen markanvändning. Även allmänna intressen, skyddade områden och andra värden behöver tas hänsyn till.

Övriga planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningar är viktiga för att säkerställa att framtida exploatering inte riskerar att vara olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risker för olyckor, översvämning eller erosion. Ett viktigt kriterium för en lämplig lokalisering är därför att titta på aspekter som är kopplade till hälsa och säkerhet, buller, översvämning, förorenad mark och övriga risker.

LOKALISERINGSALTERNATIV

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan upprättas och nuvarande planförhållanden fortsätter att gälla. Det finns i dagsläget (år 2025) endast en detaljplan i Mönsterås samhälle som möjliggör för ett bostadsområde i enlighet med föreslagen markanvändning. Nollalternativet innebär därmed att exploatering av fler tomter för småhus i Mönsterås samhälle inte är möjligt att genomföra, eftersom kommunen inte äger marken för detaljplanen, och har ingen rådighet i frågan om exploatering.

ALTERNATIV A – OKNEBÄCK 4:2

Området på fastigheten Oknebäck 4:2 ligger i södra utkanten av Mönsterås samhälle, med ett befintligt område för verksamheter och industri i väst och ett bostadsområde i öst. Marken består av jordbruksmark, och i anslutning till södra lokaliseringsområdet rinner den södra bäckfåran av Oknebäcken genom området med kringväxande träd och vegetation.

Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ A.

Exploateringsmöjlighet

Det totala området är ca 5,4 hektar stort och har därmed förutsättning för att kunna exploateras utifrån bostadsförsörjningsbehovet. Ytan söder om bäcken är ca 3,4 hektar och ytan norr om bäcken är cirka 1,2 hektar stor vilket innebär att området har möjlighet till att både bebyggas med bostäder och på sikt mångfunktionell bebyggelse.

Mönsterås kommun är fastighetsägare för lokaliseringsområdet och har rådighet i frågan om exploatering.

Tillgänglighet

Lokaliseringen stämmer överens med översiktsplanens intentioner med ett *Mångfunktionellt område*. Området har goda kvalifikationer till att kunna koppla samman och förtäta samhällets södra delar genom att komplettera bebyggelsen med nya bostäder. Lokaliseringen innebär ett strategiskt bra läge för invånare i kommunens övriga samhällen och landsbygd eftersom tillgängligheten är mycket god intill Södra vägen, Timmernabbsvägen (mot Timmernabben) och Mönsteråsvägen (mot Blomstermåla) samt E22.

I områdets närhet ligger två busshållplatser inom 170 meter (Mönsterås Oknebäck), respektive 500 meter (E22 Mönsterås södra).

Området ligger intill Södra vägen, som är en av Mönsterås största vägar genom samhället som kopplar samman de norra och södra delarna. Längs Södra vägen finns en separerad gång- och cykelväg som är en del av gång- och cykelnätet mellan Timmernabben och Mönsterås. Det finns därmed mycket goda förutsättningar och möjligheter att ta sig till lokaliseringsområdet till fots och med cykel.

Lokaliseringen ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme och har därför goda möjligheter att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen.

Skyddsvärda områden

Området för lokaliseringsalternativet omfattas av ett riksintresse, riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Inom riksintresset får fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. Bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, där permanentbostäder och näringar kan etableras. Riksintresset bedöms inte ta skada av föreslagen exploatering.

Strandskyddat område gäller inom 100 meter från Oknebäcken.

Övriga planeringsförutsättningar

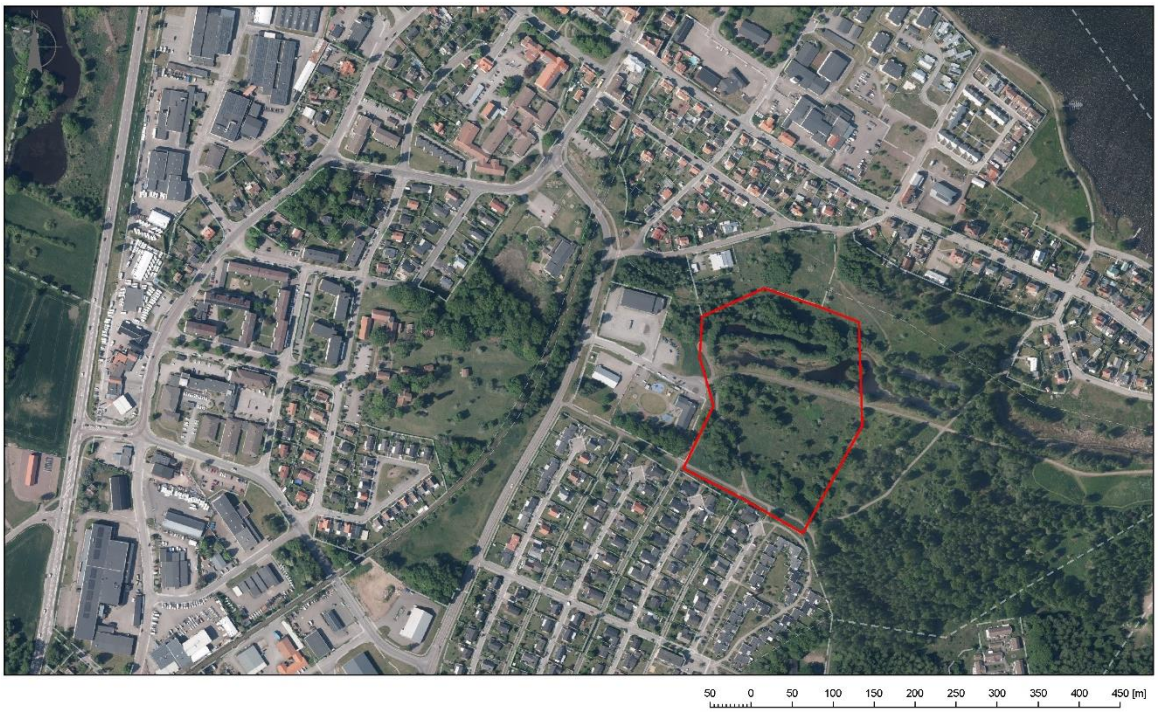
Enligt Länsstyrelsen i Kalmar läns databas över förorenade områden (EBH) finns inga kända registrerade objekt inom aktuellt område eller i direkt närhet.

För Mönsterås kommun gäller riktvärdet att byggnader med varaktig karaktär ska uppföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +3,05 meter över medelvattennivån i RH2000 inte skadar byggnadens konstruktion. Inom aktuellt lokaliseringsområde finns ett område som riskerar att översvämmas upp till +3,05 meter, men det är inom område för Oknebäcken som bedöms ha kapacitet att kunna översvämmas utan att påverka kringliggande mark. Det finns inga lågpunkter i området som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall (100-års regn/55mm).

Det finns inga leder för farligt gods i direkt närhet till området. Risk för omgivningsbuller kan förekomma från befintlig industriverksamhet väster om aktuellt område.

ALTERNATIV B – MÖNSTERÅS 7:1

Området är en del av fastigheten Mönsterås 7:1, och ligger centralt i Mönsterås samhälle mellan bostadsområden på Kuggås i norr och Ljungnäs i söder. Väster om området finns ett mindre handelsområde och en förskola. Marken har historiskt varit en havsvik och består av utfyllnadsmark från en gammal deponi i form av främst byggavfall. Marken består idag av ett rekreationsområde och en dagvattendamm.



Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ B.

Exploateringsmöjlighet

Området är ca 4,2 hektar stort och har därmed förutsättning för att kunna exploatera utifrån bostadsförsörjningsbehovet. Området ligger bakom ett befintligt mindre handelsområde med två butiker och intill befintliga bostadsbebyggelseområden och en förskola vilket innebär goda förutsättningar för att fortsätta tillföra fler bostäder i området.

Mönsterås kommun är fastighetsägare för lokaliseringsområdet och har rådighet i frågan om exploatering.

Tillgänglighet

Lokaliseringen stämmer överens med översiktsplanens intentioner med ett *Mångfunktionellt område*. Området har geografiskt mycket goda kvalifikationer till att kunna koppla samman och förtäta samhället genom att komplettera bebyggelsen med bostäder.

I områdets närhet ligger två busshållplatser inom 650 meter (Ljungnäsvägen), respektive 600 meter (Åshaga).

Området ligger bakom befintlig bebyggelse intill Södra vägen, som är en av Mönsterås största vägar genom samhället som kopplar samman de norra och södra delarna. Längs Södra vägen finns en separerad gång- och cykelväg. Det finns goda förutsättningar och möjligheter att ta sig till lokaliseringsområdet via gång och cykel.

Lokaliseringen ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp, dagvatten och fjärrvärme och har därför goda möjligheter att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen.

Skyddsvärda områden

Området för lokaliseringsalternativet omfattas av ett riksintresse, riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Inom riksintresset får fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna. Bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, där permanentbostäder och näringar kan etableras. Riksintresset bedöms inte ta skada av föreslagen exploatering.

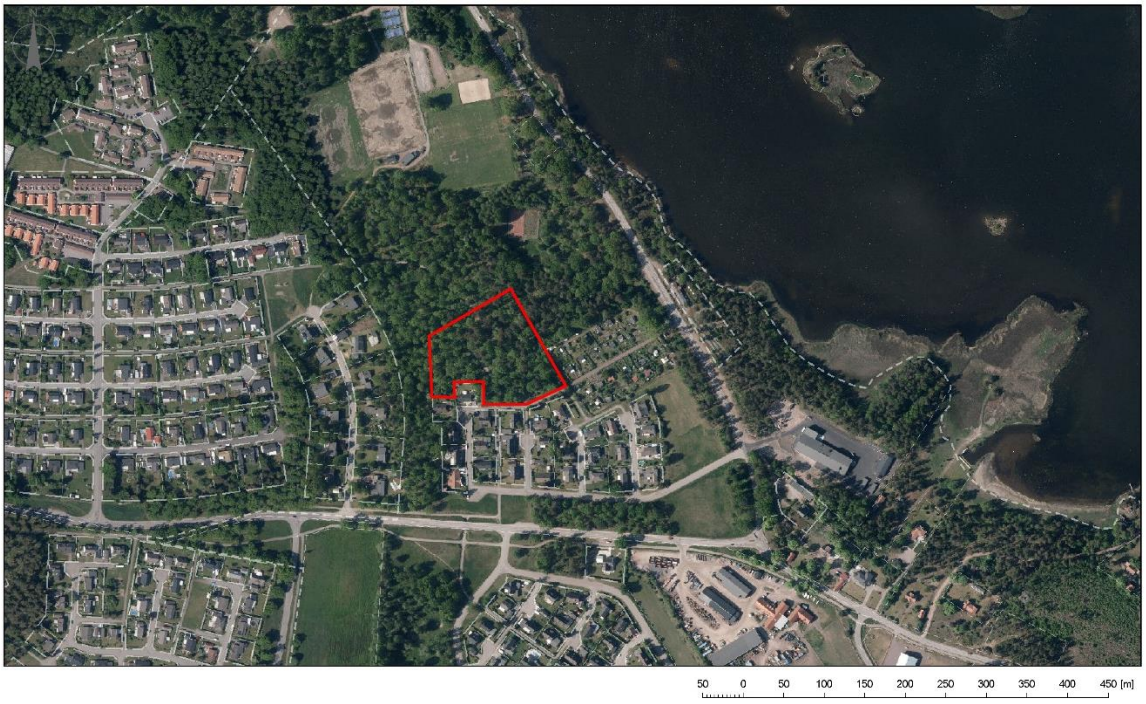
Övriga planeringsförutsättningar

Enligt SGU:s översiktliga kartunderlag har lokaliseringsalternativet dåliga grundförutsättningar. Marken består av utfyllnadsmark då området ursprungligen varit en mindre havsvik som i modern tid har utfyllts med avfalls och överskottsmassor och även använts som olovlig byggtipp. Enligt Länsstyrelsen i Kalmar läns databas över förorenade områden (EBH) är området utpekat som potentiellt förorenat område med riskklass 2 på grund av avfallsdeponin. Miljötekniska markundersökningar har genomförts väster om området som visat så kallade ”hot spots” med höga halter av ämnen som överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Nya miljötekniska markundersökningar behöver tas fram inför exploatering av området och sanering av marken behöver göras. Enligt en grov kalkyl som gjorts i en förstudie för området behöver 26000 m^3 massor tas bort och ersättas med ca 60 000 m^3 massor med höjning av marken och packningsgrad inräknat. Undersökning och sanering är både resurskrävande i tid och pengar.

Marken ligger idag lågt, och ligger ungefär 1,4 – 1,8 meter över medelvattennivån. Skulle området exploateras kommer den med stor sannolikhet behöva höjas med nya massor och därmed kunna säkerställas inför framtida översvämningar på grund av havsnivåhöjningar. I nuläget ligger hela området inom risk för översvämning. Det finns också en del identifierade lågpunkter inom området som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall, både vid beräknat 30 års regn på 45 mm och 100 års regn på 55 mm. Den befintliga dagvattendammen behöver flyttas för att kunna möjliggöra exploatering.

ALTERNATIV C – NYNÄS 3:1

Området är en del av fastigheten Nynäs 3:1, och ligger i sydöstra samhället, norr om Drakenäsvägen. Området är en förlängning av ett bostadskvarter och ligger i anslutning till ett koloniområde och en idrottsplats. Marken består av tätortsnära skog, med blandade typer av träd, bitvis barrträd och bitvis ekmiljöer.



Ungefärligt område för lokaliseringsalternativ C.

Exploateringsmöjlighet

Området är ca 1,3 hektar stort och har därmed goda förutsättning för att kunna ta mark i anspråk till exploatering. Området ligger i förlängningen av ett bostadskvarter, och har goda förutsättningar till att förlänga kvartersstrukturen.

Mönsterås kommun är fastighetsägare för lokaliseringsområdet och har rådighet i frågan om exploatering.

Tillgänglighet

Lokaliseringen är förenlig med översiktsplanens intentioner med *Sammanhängande bostadsbebyggelse.*

Närmsta busshållplats ligger cirka 1,7 km västerut vid Södra vägen (Ljungnäsvägen).

Området ligger inom samhället, och strategiskt bra med närhet till Ljungnässkolan (grundskola F-6). Det finns mycket bra gång- och cykelvägar i området. Området ligger ca 300 meter från Mönsteråsviken i öst.

Lokaliseringen ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och har därför goda möjligheter att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen.

Skyddsvärda områden

Delar av området för lokaliseringsalternativet omfattas av ett riksintresse, riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken. Inom riksintresset får fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Bestämmelserna ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, där permanentbostäder och näringar kan etableras. Riksintresset bedöms inte ta skada av föreslagen exploatering.

Övriga planeringsförutsättningar

Marken i området består av tätortsnära skog. Delar av skogen består av värdefulla ekmiljöer.

Större delen av området ligger inom risk för översvämning på grund av havsnivåhöjningar, och i södra lokaliseringsområdet finns en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall.

Enligt Länsstyrelsen i Kalmar läns databas över förorenade områden (EBH) finns inga identifierade objekt som riskerar vara potentiellt förorenat. Däremot ligger området i närhet till mark som består av utfyllnad, den tidigare Kushagsslätten. Området har tidigare utgjorts av deponi, och eventuell spridning behöver utredas.

RESLUTAT OCH SLUTSATS

UTVÄRDERINGSTABELL

Tabellen visar en sammanfattning av lokaliseringarnas olika förutsättningar. Grön markering innebär att planeringsförutsättningarna är goda, gul markering innebär medelgoda planeringsförutsättningar och röd markering innebär mindre goda planeringsförutsättningar.

Förutsättningar	**A** Oknebäck 4:2	**B** Mönsterås 7:1	**C** Nynäs 3:1
Aktuell markanvändning	Jordbruksmark.	Rekreationsområde samt dagvatten-damm.	Skog, inslag av gamla ekmiljöer
Förenlig med översiktsplanen?	Ja.	Ja.	Ja.
Bedömningskriterier			
Exploateringsmöjlighet	5,4 hektar. Kommunen är fastighetsägare.	4,2 hektar. Kommunen är fastighetsägare.	1,3 hektar. Kommunen är fastighetsägare.
Tillgänglighet	Mycket god tillgänglighet till befintligt verksamhetsområde och bostadskvarter. Goda möjligheter för gång, cykel och buss. Goda möjligheter att bygga vidare på befintlig infrastruktur.	God tillgänglighet till befintligt verksamhetsområde och bostadskvarter. Goda möjligheter för gång och cykel. Medelgoda möjligheter till buss. Goda möjligheter att bygga vidare på befintlig infrastruktur.	Mycket god tillgänglighet intill befintligt bostadsområde. Goda möjligheter för gång- och cykel. Goda möjligheter att bygga vidare på befintlig infrastruktur. Mindre bra möjlighet till buss.
Skyddsvärda områden	Delar av området berörs av strandskydd. Riksintresse för högexploaterad kust påverkas ej.	Inga skyddsvärda områden. Riksintresse för högexploaterad kust påverkas ej.	Inga skyddsvärda områden. Riksintresse för högexploaterad kust påverkas ej.
Övriga planerings-förutsättningar	Inga kända föroreningar i närheten. Mycket litet område inom bäcken kan översvämmas upp till 3,05 meter över medelvattennivån i RH2000. Ingen transportled för farligt gods i närheten. Viss risk för omgivningsbuller.	Dåliga geologiska grundförutsättningar med utfyllnadsmark. Riskområde för förorenad mark, gammal avfallsdeponi med riskklass 2. Marken måste saneras. Risk för översvämning upp till 3,05 meter över medelvattennivån i RH2000. Viss risk för omgivningsbuller.	Inga kända föroreningar i närheten. Risk för översvämning upp till 3,05 meter över medelvattennivån i RH2000. Risk för översvämning vid kraftiga skyfall. (30 års regn/45 mm och 100 års regn/ 55 mm) Geologiska förutsättningar behöver utredas på grund av närhet till utfyllnadsmark i norr (Kushagsslätten)

SAMLAD BEDÖMNING

Alternativ A- Oknebäck 4:2

Utvärderingstabellen visar att tre av de fyra bedömningskriterierna uppfyller goda planeringsförutsättningar och en med medelgoda planeringsförutsättningar då delar av området berörs av strandskydd. Kommunen är fastighetsägare och har rådighet för förändrad markanvändning.

Alternativ A uppfyller goda planeringsförutsättningar ur samhällsbyggnadssynpunkt.

Alternativ B- Mönsterås 7:1

Utvärderingstabellen visar att tre av de fyra bedömningskriterierna uppfyller goda planeringsförutsättningar, och en mindre god planeringsförutsättning. Alternativet kräver stora och dyra insatser i markarbete för att sanera den förorenade marken samt fylla upp med ny mark. Alternativet kan generera tung trafik genom delar av samhället under en saneringsprocess och kan ha viss påverkan på den befintliga förskoleverksamheten.

Alternativ B bedöms därför inte uppfylla fullt godtagbara planeringsförutsättningar ur samhällsbyggnadssynpunkt.

Alternativ C- Nynäs 3:1

Utvärderingstabellen visar att två av de fyra bedömningskriterierna uppfyller goda planeringsförutsättningar, och två medelgoda planeringsförutsättningar. Alternativet ligger inte strategisk utifrån kommunikationer, då närmsta busshållplats ligger 1,7 km därifrån. Delar av området ligger också inom risk för översvämning upp till +3,05 meter över medelvattennivån i RH2000, samt en lågpunkt vid kraftiga skyfall. Kommunen har ett pågående arbete med en åtgärdsplan för klimatförändringar- havsnivåhöjningar, och detaljplanering av området bör invänta eventuella åtgärder för att säkerställa att området är skyddat. Området består till viss del av värdefull ekskog, och eventuell exploatering i området ska ta hänsyn till de värdena.

Alternativ C bedöms därför inte uppfylla fullt godtagbara planeringsförutsättningar ur samhällsbyggnadssynpunkt.

SLUTSATS

Mot bakgrund av ovanstående resonemang kring jordbruksmark och lokaliseringsprövning bedömer kommunen att alternativ **A- Oknebäck 4:2** utgör det mest lämpliga alternativet för en utveckling enligt förslagen markanvändning. Behovet som förslagen markanvändning utgör bedöms tillgodose ett väsentligt samhällsintresse för att kunna tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och lokaliseringsprövningen visar att **behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.**

Kommunen bedömer att inga alternativa lokaliseringar är rimliga sett till natur- och kulturvärden, areal, markinnehav och ekonomi. Föreslagen exploatering i området bedöms därför vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § MB.

KONSEKVENSER

Genomförandet av planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Odlingsbar jord är grunden till livsmedelsproduktion eller betesmark för djur, och är en viktig naturresurs som är begränsad. När jordbruksmark exploateras tappar marken viktiga funktioner som inte kan återställas till vad det tidigare varit. Exploatering av den aktuella jordbruksmarken föreslås för att stärka samhällets södra delar. Genom att ta jordbruksmarken i anspråk kan det försvåra för djur- och växtlivet som får en mindre resurs att leva på, och vilda djur kan förflyttas till nya marker.

När jordbruksmark exploateras görs ett permanent ingrepp, där marken inte längre blir duglig till livsmedelsproduktion. Det finns möjlighet att omvandla skogs- eller betesmark till åkermark, men det är en kostsam process både ekonomiskt, arbets- och tidsmässigt.

Vid lämplighetsbedömningen av marken har jordbruksmarken som ett nationellt intresse ställts mot exploatering av jordbruksmarken som utgör ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen har i planarbetet bedömt att exploateringen väger tyngre sett till att kunna bidra till att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet och en hållbar samhällsutveckling. Översiktsplanen säkerställer att det sammanhållna jordbruket kan bevaras genom att dessa ytor ligger inom användningen *Landsbygd*, vilket innebär att kommunen gör bedömningen att den totala livsmedelsproduktionen i Mönsterås kommun inte riskerar att ta påtaglig skada vid genomförandet av planen.

Vid framtagandet av planhandlingar för det aktuella området på fastigheten Oknebäck 4:2 bör planen utformas så att verksamheten för jordbruk fortsatt kan utföras i direkt anslutning till jordbruksmarken i söder.

Tekniska förvaltningen, Mönsterås kommun, den 10 januari 2025.

Frida Emtorp,
Planarkitekt