

Planläggning på jordbruksmark

Detaljplan för fastigheten Mosjö-Råby 3:8, Bom 71/2023

Sammanställt av Bettina Widell 2023-10-06

Delar av marken inom det föreslagna 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 föreslagen 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 verksamhetsområde vid Mosjö-Råby.

Berör ärendet jordbruksmark?

För att svara på frågan om ärendet berör jordbruksmark behöver det till och börja med förtydligas vad jordbruksmark är och vad det inte är. Enligt Jordbruksverket finns det flera typer av mark som räknas som jordbruksmark; främst åkermark, betesmark och slättermark.

Åkermark är jordbruksmark som används för växtodling. Det innebär i princip att marken ska kunna beredas med jordbruksmaskiner utan ytterligare bearbetning. Åkermark kan också stå i träda eller användas för vallodling där marken ibland är gräsbevuxen. Om marken i närtid använts för odling utgör den fortfarande jordbruksmark fram tills att den används för annat ändamål eller inte längre kan användas för jordbruk på grund av igenväxning eller liknande.

Jordbruksmarken omfattar all mark på vilken det odlas kortvariga grödor. Utöver växtodling för livsmedel och foder kan det handla om energiskog, teknisk hampa och julgranar. Betesmark räknas också som jordbruksmark. All mark som betas eller nyligen har betats av tamdjur räknas också som jordbruksmark. Det har ingen betydelse vilket djurslag som används för att beta marken, exempelvis räknas hästagar som betesmark. Marken behöver inte kunna plöjas, utan kan vara stenig.

Om platsen som är aktuell för det aktuella ärendet uppenbart ligger på skogsmark eller i område som är ianspråktaget av bebyggelse, kan frågan avgöras genom att konstatera att jordbruksmark inte berörs. Skog är mark som är trädbevuxen med mer än fem meter höga träd med en krontäckning på över tio procent. Ett undantag är skog i vilket det bedrivs jordbruk (skogsbete).



Flygbild över planområdet från 1960 (till vänster) och 1975) till höger).

Det föreslagna planområdet består i nuläget dels av oexploaterad skogsmark, dels av ett bostadshus med tillhörande stall, trädgård samt betesmark. På historiska ortofoton går det ana att delar av marken troligtvis tidigare använts för odling men i huvudsak verkar området i närtid använts som betesmark för hästar. Genom studier av kartor och platsbesök kan konstateras att delar av marken inom det föreslagna planområdet är att bedöma som jordbruksmark.



Ortofoto av planområdet från 2019

Bedömning: Ja, Ärendet berör jordbruksmark.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgår till stor del från befintlig lagstiftning. I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

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.

Med brukningsvärd jordbruksmark menar Örebro kommun all mark som används eller i närtid har använts för odling av grödor annat än skogsbruk samt till bete i olika former och som inte aktivt övergått till annan markanvändning. Till jordbruksmark räknas också övrig mark där det bedrivs eller i närtid bedrivits ett aktivt jordbruk (vanligen bete i skog). Med närtid menas att marken bär tydliga spår av bete eller att stängsel kan finnas kvar eller att marken är tydligt påverkad av bete i närtid.

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. Utifrån befintliga kartdata från Länsstyrelsen omfattas ungefär 1,3 hektar (av planområdets totala 6 hektar) av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark.



Mörkgrön markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Planområdet är schematiskt markerat med röstreckad linje. Kartsiktet framtaget av Länsstyrelsen.

Läge

Planområdet är en del av byn Norra Björkemo. Vid en utblick går det se att den brukningsvärda jordbruksmarken vid gårdarna Råbyholm, Stenstorp och Kilstorp är gårdsbruk där varje gård har mellan 1 och 1,5 hektar jordbruksmark inom fastigheten. Området präglas av hästverksamheter och jordbruksmarken har till stor del använts som betesmark för hästar på gårdarna Stenstorp och Råbyholm. På gården Kilstorp, öster om planområdet bedrivs en handelsträdgård och där brukas delar av marken för odling.

Den aktuella jordbruksmarken i byn Norra Björkemo har inte någon direktkoppling till ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Området omringas av flera vägar. I söder går länsväg 691 och i norr gränsar byn till E 18. Runt området går även en mindre väg som är delvis grusad delvis asfalterad. Dessa vägar bidrar till att mer konstant skärma av området från andra odlingsmarker.

Beskaffenhet

Marken inom planområdet som klassas som brukningsvärd är av en öppen karaktär, gräsbevuxen med inslag av odlingsrösen. I öster följer den fastighetsgränsen mot Hulinge 2:4 där det bedrivs en handelsträdgård. I södra och västra delen gränsar marken till skogspartier och i nordväst ligger bostadshus med trädgård och stall. Den mark som i kartlagret räknas vara brukningsvärd jordbruksmark är 1,4 hektar inom fastigheten Mosjö-Råby 3:8. Det finns inga tydliga ställningstaganden för hur stora arealer som är minimum för att kunna bedriva ett jordbruk men marken är lokaliserad inom ett område som snarare kan uppfattas som skogsbebyggelse än jordbrukslandskap.



Foto taget från norr över planområdet och det specifika området som omfattas av kartskitet brukningsvärd jordbruksmark. I vänstra delen av bilden syns handelsträdgården på Hulinge 2:4.

Bedömning:

Ja, jordbruksmarken kan bedömas vara brukningsvärd eftersom den omfattas av Lantmäteriets kartskit för brukningsvärd odlingsmark. Det som talar emot är att omfattningen på jordbruksmarken inte är tillräckligt stor för att bedriva ett rationellt jordbruk samt att marken är avskärmad från mer sammanhängande jordbrukslandskap.

Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?

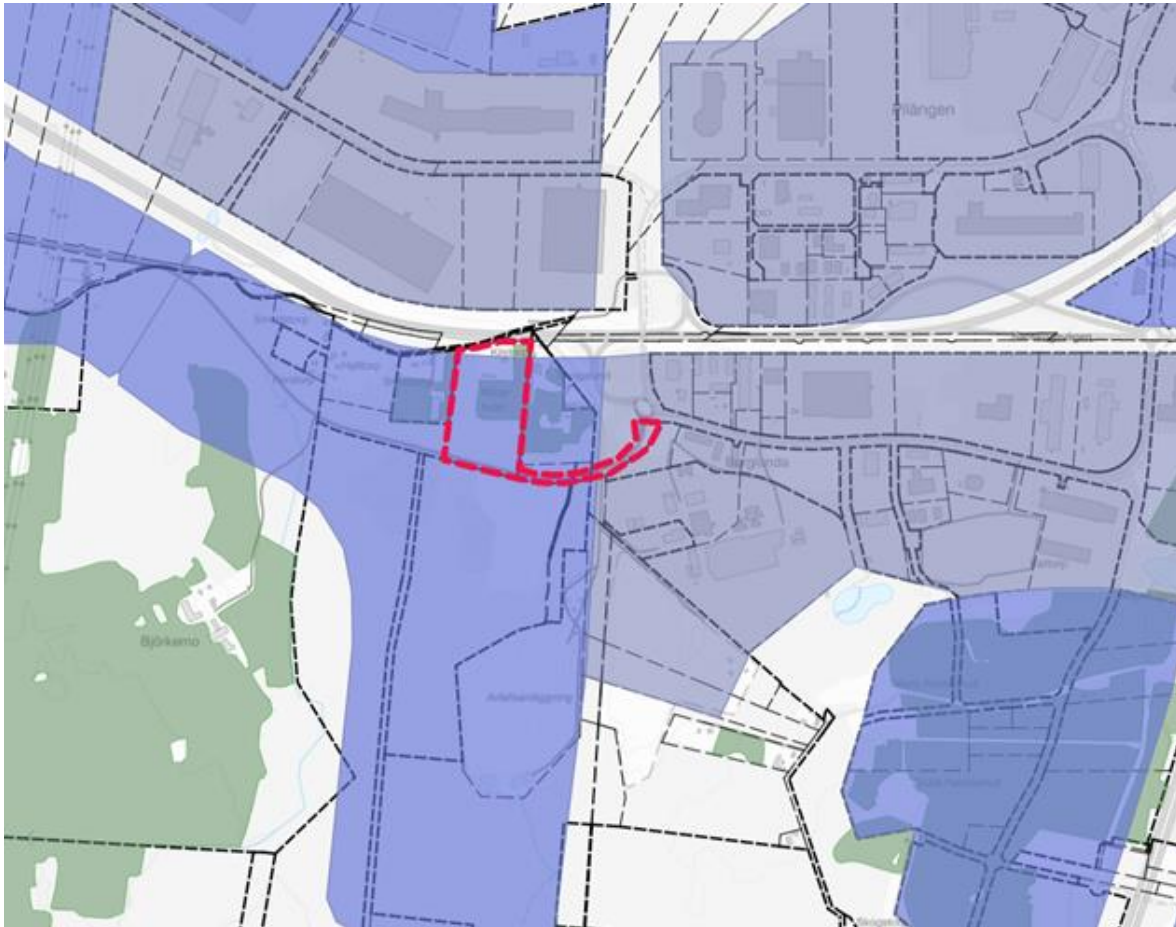
För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området.

I den Regionala utvecklingsstrategin framgår att planområdet ligger i ett stråk som har högst prioritet för Örebroregionens näringsliv samt att det ligger inom en viktig nod för godstransporter. Tillsammans bedöms dessa som avgörande för att åstadkomma effektiva transportkedjor såväl nationellt som internationellt.

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 långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning.

Den mark som i översiktsplanen har pekats ut som verksamhetsområden och för näringslivsutveckling ska bidra till ökad sysselsättning och utbyte av varor och tjänster i samhället. I Örebro handlar det om att bygga vidare på det logistiknav som redan idag är väl etablerat. Kluster av denna typ av verksamheter har

även stora miljömässiga vinster. I kommunens översiktsplan framgår det vidare att företag ska lokaliseras på ett sätt som minimerar behovet av transporter av material och människor. Dessa utpekade ytor är viktiga för arbetsplatsförsörjning och lokalisering av arbetsplatser i relativ närheten till bostäder som skapar möjlighet att utnyttja befintliga lokaliseringsförutsättningar vilket sammantaget bidrar till en hållbar stads- och tätortsstruktur.



Utdrag ur Örebro kommuns översiktsplan som visar kommunens ambitioner för att tillskapa en långsiktig hållbar utveckling i Örebro. Planområdet är schematiskt markerat med rödstreckad linje. I ljuslila områden är befintliga verksamhetsområden belägna intill E 18 och E 20 och mörklila områden är utbyggnadsområden för verksamheter.

I Örebro kommuns översiktsplan framgår även att kommunen ska möjliggöra för näringslivets expansion genom att säkerställa tillgången på detaljplanerad mark för verksamhetsändamål samt erbjuda ett varierat utbud av lokaliseringsmöjligheter för olika näringslivsbehov. Ytkrävande verksamheter ska lokaliseras längre ut i staden, med närhet till viktig transportinfrastruktur. Planområdet har mycket god tillgänglighet till E18 men även till E20 och Örebro flygplats.

Ett ytterligare argument för att tillskapa verksamhetsmark i utkanten av staden är att läget med nära koppling till E18 och E20 är passande för verksamheter då det bidrar till att minimera transporter till de centrala delarna av Örebro vilket har miljömässiga fördelar. Verksamheter i områden som i nuläget har ett mer centralt läge i staden, exempelvis CV-området, Holmen och Aspholmen, ges möjlighet att omlokaliseras till mer transporteffektiva lägen och därmed skapas möjligheter att ställa om mer centrala områden till bostäder i förtätade lägen i staden. Detta bidrar även till en mer hållbar stadsstruktur gällande transporter av gods och människor.

Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Att ett ärende 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.

Alternativa lokaliseringar bör generellt styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut. Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

Planen syftar till att möjliggöra för verksamheter som lager och kontor i enlighet med översiktsplanens intentioner för området mellan Berglunda och flygplatsen. Läget utanför staden intill E 18 och E 20 bidrar till transporteffektivitet och lämpar sig bland annat för verksamheter med inriktning på logistik. Inom planområdet finns en uppväxt skogsdunge som bidrar med såväl sociala- som ekologiska värden och därför avses sparas. Vidare är syftet att möjliggöra för en gång- och cykelväg till området samt en trafiksäker överfart vid busshållplatsläge för att underlätta resande med hållbara trafikslag för de som ska arbeta vid- eller besöka verksamhetsområdet.

Alternativa lokaliseringar bör därför sökas i området som i översiktsplanen pekas ut som utbyggnadsområde för verksamheter mellan Berglunda och Örebro Flygplats. En annan viktig aspekt är att de föreslagna alternativa lokaliseringarna bör möjliggöra för gång- och cykelanslutning till det kommunala nätet.

Följande lokaliseringar har utretts:



Skiss över områden som utretts som alternativa lokaliseringar för verksamhetsområde.

Samtliga lokaliseringar ligger längs väg 691 mellan Örebro och Lanna och inom det lager i översiktsplanen som är utpekad som lämplig för verksamhetsmark. All mark är privata fastigheter förutom gården Stenstorp i område 1 som är i kommunal ägo.

Område 1

Området är 9,5 hektar och ligger mellan E 18 och väg 691 inom yta som i översiktsplanen är utpekad som lämplig för verksamhetsmark. Inom ytan finns bostäder samt skogsmark.

Fördelar: Området är lokaliserat i anslutning till större trafikleder och ligger inte på brukningsvärd jordbruksmark. Närheten till E18 kan inte anses attraktiv för bostadsbebyggelse och verksamheter är en mer hållbar markanvändning i detta läge.

Begränsningar: En del av området bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark enligt Länsstyrelsens kartering. Området ligger nästan 700 meter från närmsta gång- och cykelväg vilket skulle innebära stora kostnader för att bygga ut en hållbar infrastruktur. Närheten till E18 innebär att det långsmala området till en betydande del omfattas av skyddszon till E 18 vilket tillsammans med den ledningsrätt som går genom södra delen av området ger vissa begränsningar i hur marken kan exploateras. Området ligger även till stor del inom utredningszon för godstrafik utanför Örebro stad, denna zon är dock symbolisk då en framtida sträckning för godstrafik inte är närmare utredd.

Område 2

Området är ungefär 8 hektar och lokaliserat söder om väg 691. Marken är skogsmark och inom området går en mindre väg som leder till bebyggelsen vid gården Björkemo. Områdets västra del gränsar till brukningsvärd jordbruksmark.

Fördelar: Området är oexploaterat och ligger till stor del inom yta som i översiktsplanen pekas ut som lämplig för verksamhetsområde. Anslutning till väg 691 och närhet till E18 ger förutsättningar för logistikverksamhet. Området omfattar inte brukningsvärd jordbruksmark.

Begränsningar: Området ligger nästan 700 meter från närmsta gång- och cykelväg vilket skulle innebära stora kostnader för att bygga ut en hållbar infrastruktur. Marken omfattas idag av områdesbestämmelser för Nobelbanan, ett markreservat gällande olika alternativ för järnväg mellan Örebro och Karlskoga. Att planlägga inom markreservatet innan det finns en tydligare plan för den exakta dragningen kan bli kontraproduktivt. Området ligger även till stor del inom utredningszon för godstrafik utanför Örebro stad, denna zon är dock symbolisk då en framtida sträckning för godstrafik inte är närmare utredd. Hänsyn bör även tas till närheten till gården Björkemo som bedöms ha höga kulturmiljövärden.

Område 3

Området innefattar ungefär 7 hektar varav en del är skogsmark och en del befintlig verksamhetsmark. Lokaliseringen söder om väg 691 i nära anslutning till verksamhetsområdet Berglunda på en yta som i översiktsplanen pekas ut som lämplig för verksamhetsområde.

Fördelar: Området innebär en naturlig förlängning av det befintliga verksamhetsområdet i Berglunda. Närheten till en gång- och cykelväg vid Berglundarondellen ger förutsättningar för gc-koppling till området vilket premierar hållbara trafikslag för de som arbetar i- och besöker området. Området omfattas inte av brukningsvärd jordbruksmark.

Begränsningar: En stor del av området ligger inom skyddszon för en befintlig verksamhet, värmeverkets askdeponi, vilket innebär restriktioner för hur marken får användas. Hela området omfattas även av områdesbestämmelser för Nobelbanan, ett markreservat gällande olika alternativ för järnväg mellan Örebro och Karlskoga. Att planlägga inom markreservatet innan det finns en tydligare plan för den exakta dragningen kan bli kontraproduktivt.

Aktuellt planområde

Området är 5 hektar och innefattar en del skogsmark, en del betesmark samt en bostad med tillhörande uthus. Lokaliseringen mellan E18 och väg 691 har nära anslutning till det befintliga verksamhetsområdet i Berglunda.

Fördelar: Området innebär en naturlig förlängning västerut av verksamhetsområdet i Berglunda och bygger vidare på befintlig infrastruktur. Närheten till en gång- och cykelväg vid Berglundarondellen ger planekonomiska förutsättningar för gc-koppling till området vilket premierar hållbara trafikslag för de som arbetar i- och besöker området. Närheten till E18 innebär att läget inte bedöms vara attraktivt för bostadsbebyggelse utan verksamheter är en mer lämplig markanvändning i det här läget.

Begränsningar: Delar av området består av jordbruksmark. Närheten till befintliga bostäder och verksamheter kräver hänsyn i detaljplanen. Vissa begränsningar för hur marken kan exploateras finns i form av skyddszon mot E18 och en ledningsrätt längs väg 691.



Utsnitt av markrestriktioner som påverkar lokalisering av verksamhetsområde. Grå zon är utredningszon för godstrafik utanför Örebro stad, Lila område är områdesbestämmelser för Nobelbanan, markreservat för järnväg mellan Örebro och Karlskoga, blått område i söder är detaljplan för Dyringe, E.ON:s askdeponi.

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

Efter ställningstagande i översiktsplanen om att utforma transportsystem så att det blir rationellt att resa på ett hållbart sätt anses det föreslagna planområdet ha bäst möjlighet att på ett planekonomiskt sätt tillgodose utbyggnad av gång- och cykelkoppling till planområdet genom att bygga vidare på befintlig infrastruktur. Det föreslagna planområdet blir också den mest rationella fortsättningen på det redan befintliga verksamhetsområdet i Berglunda.