



Grästorps kommun

Lokaliseringsutredning

tillhörande detaljplan för Brännebacka 1:27 m.fl.
Grästorps kommun, Västra Götalands län



Handläggare

Erica Olson
Adam Blomster
Viktor Salfjord
Samhällsplanerare

Allmän verksamhet
Augusti 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
Bakgrund	3
<i>Brännebacka</i>	3
<i>Beskrivning av planområdet</i>	3
<i>Detaljplan för Brännebacka</i>	4
<i>Miljöbalken 3 kap 4 §</i>	4
Syfte	4
Utredningens disposition	4
KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
<i>Översiktsplanen och jordbruksmark</i>	5
<i>Utbyggnadsinriktningar och Brännebacka</i>	5
Utvecklingsplan	6
Bedömning av bostadsbehovet och särskilt allmänt intresse	7
JÄMFÖRELSE MOT ANDRA ALTERNATIV	7
Val av områden som bedömts	7
Bedömningskriterier	8
Beskrivning av lokaliseringsalternativ	9
<i>Alt. 1 Brännebacka</i>	10
<i>Alt. 2 Söderåkern</i>	13
<i>Alt. 3 Tätorten</i>	15
<i>Alt. 4 Salstad</i>	18
<i>Alt. 5 Flakeberg</i>	21
<i>Alt. 6 Tengene</i>	24
SLUTSATS OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	26

Inledning

Under de senaste åren har Grästorp märkt av ett ökat intresse för att bosätta sig på orten och i pandemins fotsår tros småorterna ha en ljus framtid för tillväxt. Bostadspriserna har ökat mycket i kommunen och digitala verktyg gör det möjligt för fler att åtminstone delvis arbeta på distans. Kommunen har ett bra strategiskt läge ur förbindelsesynpunkt mot flera större orter i närheten. Grästorp har ett tydligt mål om att bli fler invånare och för att uppnå en ökning av 25-50 invånare per år krävs en utveckling av bostadsutbudet. Samtidigt som de centrala delarna förtätas behöver även kommunens tätort expandera, för att motverka befolkningsminskningen och den sneda befolkningsstrukturen med många äldre och få unga. Tätorten behöver växa utåt på ett långsiktigt, robust och hållbart sätt, med hänsyn tagen till både nuvarande grästorpare och framtida generationer.

I kommunens översiktsplan från 2016 pekas ett antal områden ut för bostäder inom tätorten. Sedan översiktsplanens antagande har Grästorp detaljplanerat och bebyggt flertalet av områdena. Ett fåtal områden utanför tätorten, däribland Brännebacka, pekades ut som möjliga utbyggnadsinriktningar på längre sikt. För att uppfylla tillväxtmålet om fler invånare behöver ca 15-20 bostäder om året byggas av olika typer, storlekar och upplåtelseformer. Då de flesta förtätningalternativ redan är bebyggda vill kommunen satsa på att utvidga tätorten.

Stora delar av kommunen omfattas i de norra delarna av influensområdet för Sätenäs vilket begränsar kommunen åt vilken riktning som tätorten kan växa. Brännebacka ligger i västra delarna av Grästorp och omfattas till stora delar av jordbruksmark, vilket är en resurs av nationell betydelse enligt Miljöbalken. Jordbruksmarken är även av betydelse för Grästorp ur produktionssynpunkt.

Jordbruksmarken på Brännebacka är brukningsvärd vilket innebär att kommunen behöver påvisa att bostadsbyggnationen är av allmänt intresse samt att den inte går att lokalisera till någon annan mer lämpligt yta. Lokaliseringsutredningen är en bilaga till den detaljplan som arbetas fram för Brännebacka.

Bakgrund

Brännebacka

Brännebacka ligger väster om Grästorps tätort med bra anslutning till centrum. Området har nära anknytning till väg 47 och Nossan, vilket gör området attraktivt att bosätta sig på. Kommunen har nyligen sålt ett antal tomter i Brännebacka, närmast Nossan på östra sidan av väg 2544. Nu planeras ytterligare bebyggelse väster om nämnda väg för att utöka tätorten i ett centralt och tillgängligt läge.

Beskrivning av planområdet

Planområdet som ligger i västra Grästorp är ca 22 ha och utgörs idag av jordbruksmark samt skog. Området angränsar till *Ekarnas golfbana*. Det finns ett fåtal bostadshus inom planområdet idag och de har en grusväg som in- och utfart inom planområdet. Öster om planområdet går en landsväg, väg 2544, och öster om den finns relativt nybyggda villatomter utefter ån Nossan. I norra delen av området ligger en bågskytteförening och norr om planområdet går väg 47.

Detaljplan för Brännebacka

Uppdraget om att detaljplanera på Brännebacka lyftes av kommunstyrelsen 2020. Syftet med planen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samt en förskola, alternativt byggnad med centrumändamål. Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse. Planen ska också möjliggöra utomhusaktiviteter och plats för rekreation. Utbyggnad kommer att ske etappvis under lång tid framöver. Tanken är att möjliggöra allt från friliggande hus och tomter till radhus, parhus och flerbostadshus. Planen behöver vara flexibel för att bli robust och användbar över tid. Grästorps kommun ser att det finns ett stort intresse för att bosätta sig i kommunen och ny mark för bostäder behöver därför planläggas.

Miljöbalken 3 kap 4 §

I miljöbalkens tredje kapitel finns bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden. Enligt 3 kap. 4 § är jordbruksmark av nationell betydelse och en viktig resurs för att säkra den framtida matproduktionen samt den biologiska mångfalden. Därför finns bestämmelser som reglerar förutsättningarna för att ändra markanvändning inom ett område där det idag är jordbruksmark.

”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse

Brukningensvärd 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.”

Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion, enligt regeringens proposition *Förslag till bushållning med naturresurser mm* (prop. 1985/86:3 s. 158). I mål P4087-15 har Jordbruksverket i sitt yttrande bedömt att jordbruksmark som en lantbrukare brukar, är brukningsvärd.

Aktuellt planområde består till viss del av åkermark och den klassas därmed som brukningsvärd. För att exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs det särskilda skäl. Enligt miljöbalken måste kommunen påvisa att den planerade nya markanvändningen är av särskilt allmänt intresse. Dessutom måste kommunen göra bedömningen att det inte finns någon annan mark som är mer lämplig för det avsedda ändamålet, utifrån teknisk och funktionell synpunkt samt ekonomisk rimlighet, än aktuellt planområde (prop. 1985/86:3).

Syfte

Syftet med lokaliseringsutredningen är att jämföra alternativa utbyggnadsområden mot den föreslagna byggnationen på Brännebacka. Bedömningen av olika alternativ ska påvisa att exploateringen lokaliseras, under rimliga förutsättningar, på den lämpligaste platsen.

Utredningens disposition

Utredningen inleds med en redogörelse av kommunens tidigare ställningstaganden gällande planering och utbyggnad av Grästorp. Därefter förs ett resonemang om bedömt bostadsbehov samt om den föreslagna markanvändningen i detaljplanen är av allmänt intresse. Sedan presenteras de lokaliseringsalternativ som utredningen berör, samt de bedömningskriterier som tillämpats. De olika alternativen jämförs i en tabell där poängsättning sker. Det alternativ med flest

poäng efter summering, bedöms vara det område som lämpar sig bäst för den föreslagna markanvändningen i aktuell detaljplan.

Kommunala beslut och ställningstaganden

Översiktsplan

Grästorps kommun antog sin nuvarande översiktsplan 2016. Översiktsplanen visar kommunens intentioner med användningen av mark- och vattenområden för en period av 20 år fram över. Takten på Grästorps utbyggnad av områden har visat sig vara högre än förväntat och efterfrågan på bostäder är även högre än den var år 2016. Därför beslutade kommunstyrelsen 2019 att den nuvarande översiktsplanen behöver revideras och nya områden behöver pekats ut. Kommunen har även för avsikt att tydliggöra ställningstagandet kring att viss del av jordbruksmarken ska tas i anspråk för bebyggelse, i den nya översiktsplanen. Denna lokaliseringsutredning ligger mitt emellan rådande översiktsplan och den nya. Eftersom planarbetet på Brännebacka påbörjades då översiktsplanen från 2016 är den gällande, utgår denna bedömning från den planen. Områdena som bedöms och jämförs i denna lokaliseringsutredning är med andra ord utpekade i 2016 års översiktsplan.

Översiktsplanen och jordbruksmark

Marken runt Grästorps tätort består till stor del av jordbruksmark och till viss del av skog. De tätortsnära skogsområdena har stor betydelse för närrecreation och jordbruksmarken i kommunen är av hög klass och har stor betydelse, både för det lokala näringslivet och för matförsörjningen i ett långsiktigt perspektiv. Den enda alternativa tillväxtmöjligheten för orten som innebär att jordbruksmark inte tas i anspråk finns inom grönområden i tätortens sydöstra del. Inom dessa områden finns bland annat promenad- och motionsspår, de används även som strövområde. Med tanke på den begränsade tillgången till tätortsnära skog runt orten bedöms områdena ha stor betydelse för närrecreation. En avvägning har gjorts i översiktsplanen där grästorpsbornas fortsatta tillgång till närrecreation och tätortsnära skog har värderats högre än att bevara jordbruksmarken. De tre föreslagna utbyggnadsinriktningarna, där Brännebacka utgör ett, berör därför områden som till huvuddel utgörs av storskalig jordbruksmark som inte bedöms hysa några höga naturvärden.

Utbyggnadsinriktningar och Brännebacka

I översiktsplanen föreslås Grästorp i första hand växa genom förtätning i tätorten, för att undvika en utvidgning utanför det nu bebyggda. Men i ett längre perspektiv, där kommunen idag befinner sig, förväntas kommunen växa på oexploaterad mark i någon av de tre utbyggnadsinriktningar som pekats ut. Syftet med utbyggnadsinriktningarna är att visa kommunens långsiktiga utveckling, och Brännebacka är ett av de områden som pekats ut. Områdena ska inte ses som absoluta, utan anger fram för allt riktning på utbyggnaden – i detta fall väster ut. De ska ses som ett viktigt underlag för kommunens markinköp och planering av ny infrastruktur.

Brännebacka som utbyggnadsinriktning innebär att orten fortsätter sin utveckling åt väster, som en fortsättning på det bostadsområde som byggdes väster

har tre områden definierats med ett antal strategier; *boende, kvarboende & inflyttning* samt *infrastruktur & kollektivtrafik*.

Grästorp vill kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder, både i och utanför samhället, med olika bostadsformer där alla har möjlighet att hitta det man söker. Lika viktigt som nyinflyttning är att fokusera på de invånare som redan bor inom kommunen och arbeta för att förbättra livsvillkoren och trivseln. Grästorp vill skapa förutsättningar för mötesplatser, trygghet, tillgänglighet och stolthet. Kommunen ska också prioritera åtgärder som ger god möjlighet till infrastruktur såsom vatten, avlopp, el och vägar. Grästorp har ett strategiskt bra läge som pendlingskommun och fokus ligger på att förbättra infrastruktur samt kollektivtrafik som vidgar studie- och arbetsmarknaden ytterligare för de som bor inom kommunen.

Bedömning av bostadsbehovet och särskilt allmänt intresse

Kommunen har under de senaste åren arbetat aktivt med att planlägga mark för nya bostäder, och flera av de utpekade områdena i den nuvarande översiktsplanen är färdiga för att bebyggas alternativt så står där redan bostäder på plats. De allra flesta bostäderna har placerats inom de centralaste delarna. Kommunen ser ett behov av att skapa attraktiva boenden för barnfamiljer och unga i arbetsför ålder, både för de som redan bor i kommunen och potentiella nya grästorpare.

I utvecklingsplanen finns mål om att arbeta med samhällsutveckling för att kontinuerligt öka antalet invånare. För att Grästorps kommun ska nå målet om en befolkningstillväxt på 25-50 invånare per år är det en förutsättning att det finns detaljplanelagd mark för bostäder. De allra flesta ställen i Grästorp ligger strategiskt bra när det gäller kommunikation till intilliggande arbetsmarknader och studieorter. En uppfyllelse av målen är en förutsättning för att skapa en god ekonomiskt hållbar utveckling på lång sikt. Kommunens ansvar i måluppfyllelsen ligger i att arbeta med detaljplaneläggning av ny mark för bostäder.

Kommunen gör därför bedömningen att det är av särskilt angeläget intresse att tillskapa nya bostäder på Brännebacka, i ett attraktivt läge med förutsättning för goda kommunaktioner.

Jämförelse mot andra alternativ

Val av områden som bedömts

Samtliga studerade alternativ är utpekade i översiktsplanen som lämpliga för bostäder, vilket var ett kriterie då områdena valdes ut. Samtliga alternativ ligger även i anslutning till befintlig bebyggelse och större vägar samt har goda möjligheter till kommunalt VA.

Sex områden från den gällande översiktsplanen har valts ut som möjliga alternativ för exploateringen och är därmed aktuella som jämförelseobjekt. Tre områden ligger inom Grästorps tätort. Ett av dessa alternativ är en sammanslagning av flera mindre områden.

För att få en bredd i utredningen valdes inte enbart alternativ inom tätorten. Ett alternativ i vardera landsbygdsby Tengene, Flakeberg och Salstad har pekats

ut. Trots att de ligger en bit utanför tätorten har de goda förbindelser med det större vägnätet och möjlighet till kommunalt VA. De är utpekade som lämpliga för bostadsbebyggelse i gällande översiktsplan.

Bedömningskriterier

För att kunna jämföra de olika alternativen mot varandra på ett rättvist och tydligt sätt, har ett antal bedömningskriterier tagits fram. Totalt är det 5 olika kriterier som utvärderats med ett antal bedömningområden där poängsättning sker. Alternativen har fått poäng på en tregradig skala, från inte lämplig för exploatering av bostäder till bra för exploatering av bostäder. Graderingen är en objektiv bedömning där de olika områdena jämförts med varandra.

Kriterierna som använts i bedömningen är *planeringsförutsättningar, markförhållanden, kommunikation & service, infrastruktur* och *möjlighet till exploatering*. Nedan ges en beskrivning av respektive bedömningskriterier och vilka olika områden som varje lokaliseringalternativ har bedömts utifrån.

Planeringsförutsättningar

Förutsättningarna för planering utvärderas utifrån både faktiska förhållanden på platsen idag och utifrån möjligheterna till planläggning. Vad medger den nuvarande översiktsplanen, finns stöd? Finns det en gällande detaljplan och vad anger den? Finns andra kommunala riktlinjer som berör området? Möjligheter och utmaningar med en framtida exploatering på platsen undersöks utifrån nuvarande markanvändning, ägoförhållanden, areal, riksintressen och störningar i form av buller.

Markförhållanden

Befintliga markförhållanden undersöks utifrån kända förutsättningar. Innehåller området höga naturvärden, berörs det av strandskydd eller finns det kända fornlämningar? Markföroreningar och geotekniska förutsättningar studeras samt översvämning- och skredrisk är också områden som utreds.

Kommunikation och service

Lokaliseringalternativen utreds utifrån ett barnperspektiv där fokus ligger på avstånd och tillgänglighet till skola, barnomsorg och centrum. Finns det utbyggt gång- och cykelstråk till centrum? Möjliga förbindelser med kollektivtrafik studeras också.

Infrastruktur

Infrastrukturella förutsättningar studeras, både utifrån hur området ser ut idag men också möjligheten till att ansluta och bygga ut nytt. Vägar, både bilväg och gång- och cykelväg, vatten, avlopp samt fiber är de områden som belyses.

Möjlighet till exploatering

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms utifrån uppskattat arealbehov, hur många bostäder rymmer platsen? Lokaliseringens påverkan på övriga samhället studeras. Är platsen ekonomiskt rimlig och vilket alternativt värde har marken? Finns det en tillräcklig efterfrågan för att bosätta sig på aktuell plats?

Beskrivning av lokaliseringsalternativ

Lokaliseringsalternativen består av obebyggda områden enligt gällande översiktsplan, både inom tätorten och i landsbygdsbyarna. Små förtättningsområden norr om väg 47 i tätorten har slagits samman till ett alternativ för att få en jämförbar areal. Även mindre förtättningsområden i byarna Tengene, Flakeberg och Salstad har slagits samman till ett enda alternativ per by.

Nedan redovisas områdesspecifika förutsättningar samt ett resonemang kring varje områdes lämplighet som ligger till grund för kommunens bedömning. Bedömningen av varje lokaliseringsalternativ baseras på de fastställda kriterier som redovisats ovan.

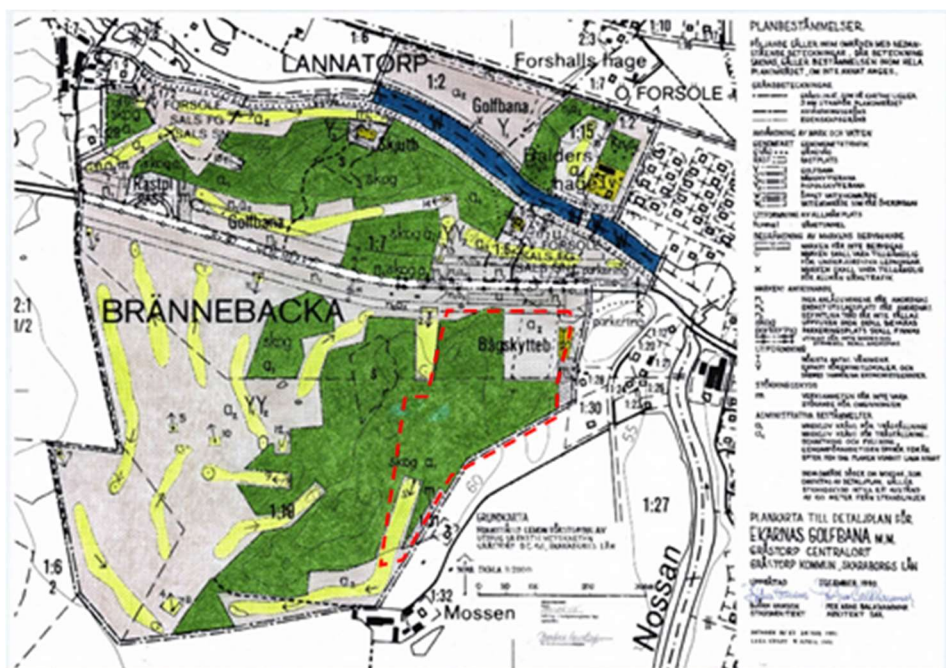
Alt.1 Brännebacka



Planeringsförutsättningar

Området är 22 ha ligger i den västra utkanten av Grästorps tätort, väster om Nossan och väg 2544 samt söder om väg 47. Marken ägs av Grästorps kommun. Större delen av området är i ÖP utpekat som långsiktig utbyggnadsriktning med bostäder.

För en del av området finns en detaljplan gjord för Ekarnas golfbana mm. Planen vann laga kraft i april 1991.



Gällande detaljplan för golfbanan (ungefärligt planområde som upphävs i rött)

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt och ev. påverkansområde för väderradar) enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken. Området är utsatt för flyg- och vägbuller enligt Länsstyrelsens infokarta. Vägbullret från nuvarande väg 47 kan antas minska när den tunga trafiken leds om på nuvarande östra vägen. Ombyggnad påbörjas inom kort enligt gällande detaljplan för Förbifart Grästorp.

Markförhållanden

Området består i huvudsak av naturmark med jordbruk och skog. Naturvärdena är främst kopplade till blandskogarna. Naturvärdena bedöms vara av visst värde eller påtagligt värde. En stor del av skogen bedöms kunna sparas och ett utbyggnadsförslag kan anpassas så delar med påtagligt naturvärde ska kunna finnas kvar.

Området sluttar svagt mot sydost med avrinning till Nossan. Vägbanken ligger högre än åkermarken så merparten av nederbörden stannar och fördröjs inom området. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering. I norr finns ytnära berg och inom åkermarken är det lera och morän. Inom området finns en känd fornlämning, i form av en boplats som behöver tas hänsyn till vid exploatering. Det föreligger ingen skredrisk. Marken är inte förorenad.

Kommunikation och service

Kollektivtrafik och busshållplats finns längs väg 47. Skola finns i centrala Grästorp, men plats skulle även finnas för en ny inom Brännebacka. Området kommer bygga vidare på befintlig bostadsbebyggelse och med en säker övergång över väg 2544, eventuellt signalreglerad, så kan barn röra sig själva till fots eller med cykel till skola, kompisar och aktiviteter i andra delar av samhället. Centrala Grästorp erbjuder all form av service och ligger inom ca 1 km

avstånd. Detta gör att många kortare vardagsresor kan göras på hållbart sätt utan bil.

Infrastruktur

Det finns befintlig infrastruktur att bygga vidare på. Vatten- och avloppsledningar kan dras till området från kommunens befintliga nät. Kapacitet på ledningar måste utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering. För exploateringen krävs dagvattenlösningar för fördröjning och magasinering vid kraftiga regn. Området berörs inte av markavvattningsföretag. Även el och fiber kan dras till området på ett rationellt sätt.

Möjlig väganlutning finns från väg 2544 men exploatering kräver säkert ytterligare infarter, men Trafikverket ser inga hinder för detta. GC-vägar finns utbyggda i intilliggande område och exploateringen kan kopplas till vägnätet.

Möjlighet till exploatering

Brännebacka utgörs av en större sammanhängande yta som kan planeras för etappvis utbyggnad under lång tid framöver. Det ligger strategiskt i anslutning till befintlig bebyggelse och nära all typ av samhällsservice. Marken är relativt plan och lätt att bebygga. Området har en stor potential att bli ett attraktivt bostadsområde som kan passa för alla målgrupper, inte minst barnfamiljer.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
11	9	8	3	8	38

Alt.2 Söderåkern



Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i den södra utkanten av Grästorps tätort och är ca 210 000 kvm stort. Det ligger öster om Nossan och väster om väg 186. I norr gränsar området till ett befintligt bostadsområde. Marken ingår i en och samma fastighet, Tengene 1:25 som ägs av en privat markägare.

Området är med i ÖP som långsiktig utbyggnadsriktning med bostäder och det finns ingen gällande detaljplan för området. Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt och ev. påverkansområde för väderradar) enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken. Det innebär att fasta installationer högre än 20 meter inte kan uppföras. Området är utsatt för flyg och vägbuller enligt Länsstyrelsens infokarta.

Markförhållanden

Marken består helt av odlingsmark. Området innehåller många diken med erosionsrisk och en stor del av marken ingår i markavvattningsföretag. Enligt SGUs jordartskarta utgörs marken av postglacial sand, grus och lera motsvarande det som är i Brännebacka. En mindre del i väster berörs av strandskydd utefter Nossan. Enligt SGIs kartläsare kan det finnas stabilitetsproblem och skredrisk mot Nossan och även stora jorddjup till berg.

I väster finns en åkerholme. Precis söder om aktuellt område har man gjort fornyfynd i form av ämne till skafthålsyxa. I övrigt finns inga kända lämningar. I Länsstyrelsens infokarta finns en remsa i väster mot Nossan utpekad som buffring av vattenförekomster med mycket högt kulturvärde.

Kommunikation och service

Området ligger i anslutning till tätorten och utbyggd service finns inom 1,5 km räckhåll. Det finns en förskola på nära avstånd. Det är mer än 500 meter till närmsta busshållplats.

Ur ett barnperspektiv kan det bli ett bra område om man bygger ut gc-nätet. Det blir dock lite längre till kollektivtrafik.

Infrastruktur

Vägar och GC-vägar finns utbyggda i området som angränsar i norr. Likaså VA, el och fiber kan sannolikt byggas ut vidare söderut. Kapacitet på ledningar måste utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering. För exploateringen krävs dagvattenlösningar för fördröjning och magasinering vid kraftiga regn. Reningsverket är gammalt och har kapacitetsbrist.

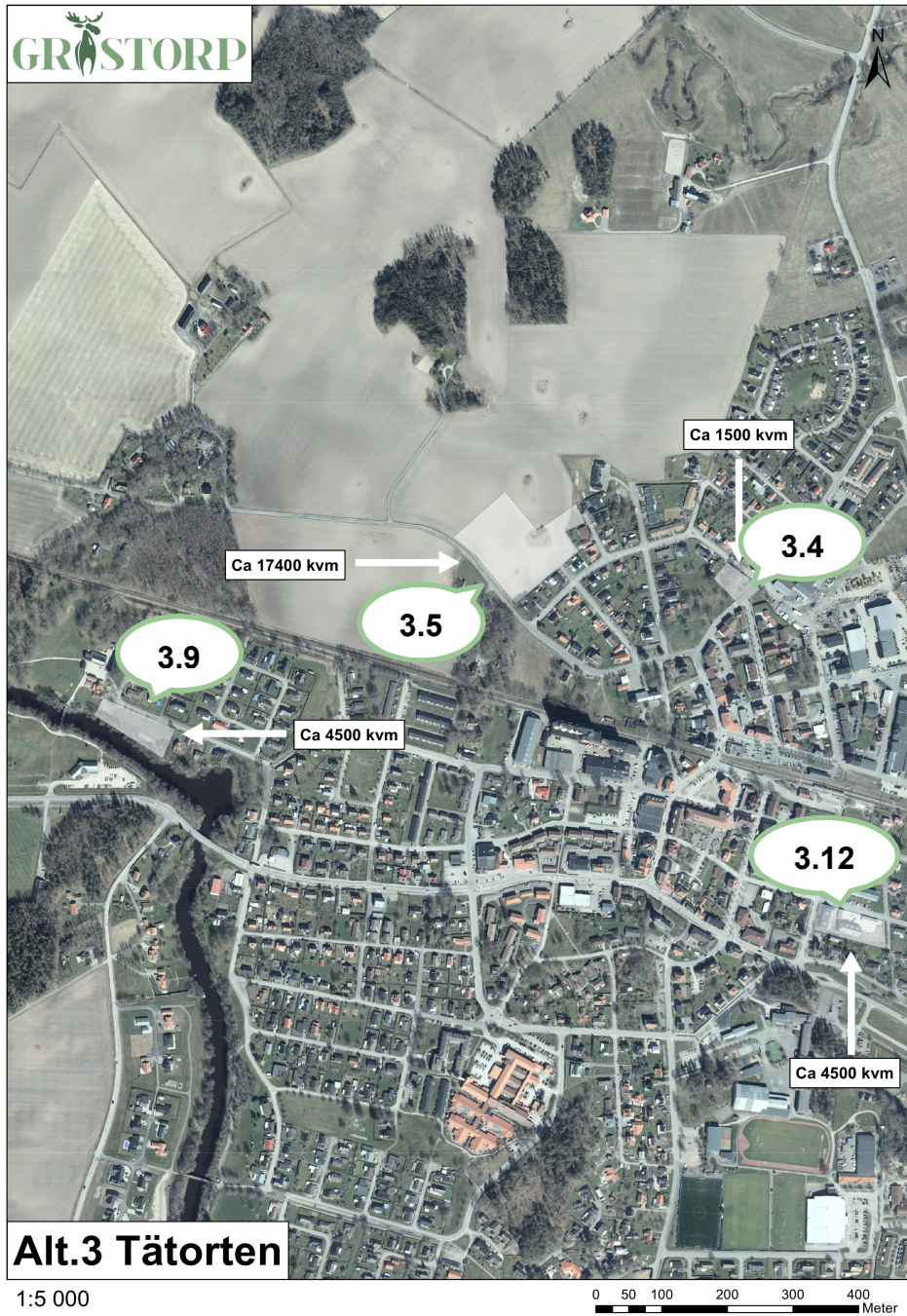
Möjlighet till exploatering

Ytan är något mindre än i Brännebacka och utgörs helt av jordbruksmark vilket är negativt ur ett markresursperspektiv. Området ligger något längre från central service och hållplatser. Området är genomkorsat av olika diken och det finns risk för stabilitetsproblem. Småhus kan antagligen grundläggas utan svårighet men högre eller mer utbredd bebyggelse kräver pålning. Detta kan vara en negativ konsekvens ur ekonomisk synpunkt. Området har på det stora hela potentialen att bli ett attraktivt bostadsområde som kan passa för alla målgrupper, inte minst barnfamiljer.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
7	4	7	3	6	27

Alt.3 Tätorten



Planeringsförutsättningar

Samtliga områden finns utpekade i gällande ÖP som lämpliga alternativ för bostadsändamål. Totalt omfattar samtliga markområden ca 27 900 kvm. Område 3.9 är ca 4500 kvm och ägs av Grästorps kommun. Det finns ingen detaljplan för platsen. Marken är obebyggd och utgörs av strandkant längs Nossans norra strand med träd och en grusväg längs ån. Enligt ÖP ska man i detaljplan pröva några tomter för friliggande villor eller mindre flerbostadshus mellan golfbanan och befintlig bebyggelse. Vid detaljpaneläggning inom området ska allmänhetens tillträde till strandzonen säkras och eventuella naturvärden beaktas.

Område 3.4 utgörs av en träd- och gräsbevuxen lucktomt som ägs av kommunen. Området utgör en mindre del av en större detaljplan från 1991 som anger flerbostadshus. Den övriga delen föreslås bli park medan det område som pekas ut i denna utredning enligt ÖP bör prövas i ny detaljplan för villabebyggelse eller flerbostadshus. Området är 1500 kvm.

Område 3.5 utgörs av 17400 kvm mark i privat ägo, som idag är odlingsmark med åkerholmar. Befintlig detaljplan anger bostadsbebyggelse i två våningar, husen ska enligt planen uppföras fristående eller som parhus. Den nuvarande planen är från 1939 och kan behöva göras om vid en eventuell exploatering.

Område 3.12 utgörs av privat mark om 4500 kvm som redan idag innehåller bostäder i trevåningshus, men där det skulle kunna få plats ytterligare byggnad. Området omfattas av en detaljplan från 1939 som anger att området ska användas för bostadshus i två våningar som ska uppföras fristående alternativt hopbyggda två och två över tomtgräns. I ÖP anges att en ny detaljplan bör tas fram för att möjliggöra en komplettering med flerbostadshus.

Samtliga områden är utsatta för flyg- och vägbuller och tågbuller enligt Länsstyrelsens infokarta. Områdena berörs även av riksintresse för totalförsvaret (stoppområde för höga objekt och ev. påverkansområde för väderradar) enligt 3 kap. 9 § Miljöbalken.

Markförhållanden

Område 3.9 ligger vid Nossans norra strand och där finns vegetation som kan ha höga naturvärden och detsamma gäller för vattenområdet som bland annat är rikt på fisk. Marken ligger inom strandskyddat område och alldeles intill Nossan vilket kan innebära risk för erosion, översvämning och dålig stabilitet. Hela området finns utpekad i Länsstyrelsens infokarta som buffring av vattenförekomster med mycket högt kulturvärde. Nossan är utpekad som värdefullt vatten. I anslutning till området finns en gammal kvarn och annan kulturmiljö i form av rester av ett bränneri.

Område 3.4 utgörs av ett träd och gräsbevuxen lucktomt. Marken ska enligt SGUs jordartskarta bestå av berg.

Område 3.5 består enligt SGUs jordartskarta av lera och lite berg och utgörs av ca 1,8 ha odlingsmark.

Område 3.12 består enligt SGUs jordartskarta av lera och lite berg.

Infrastruktur

Samtliga områden ligger i anslutning till redan befintlig infrastruktur i form av gator, VA och fiber som borde vara möjliga att bygga vidare på. Kapaciteten i ledningsnät, elnät mm. måste studeras vid eventuell utbyggnad. GC-vägar finns utbyggda till område 3.9 och 3.12 men de två norra områdena ligger i delar med sämre utbyggt GC-nät.

Kommunikation och service

Områdena söder om järnvägen (3.9 och 3.12) ligger nära Grästorps centrala delar med god utbyggd service, skola och idrottsanläggningar. Barn kan ta sig på egen hand via gång- och cykelvägar och lokalgator till olika målpunkter. Området närmast Nossan kan av en del uppfattas otryggt för mindre barn. Längs Nossan bör man säkra tillgängligheten för allmänheten.

Även områdena norr om järnvägen ligger centralt men är hänvisade till järnvägsövergången för passage till centrum. Detta gör avstånden längre och järnvägen blir en barriär och även en säkerhetsrisk som kan begränsa rörligheten för barnen som kanske får vänta lite längre innan de själva kan ta sig till exempelvis affären och skolan på egen hand. Järnvägsövergången har bommar och ljus.

Möjlighet till exploatering

Tre av de fyra områdena är så kallade ”infillprojekt” där det inte krävs så stora ekonomiska investeringar utan ny bebyggelse kan nyttja befintlig infrastruktur. Område 3.5 är något större och kräver mer utbyggnad och är ett mer traditionellt utbyggnadsprojekt som kräver vissa investeringar. Flera vägar leder fram till marken. Område 3.9 är sannolikt ett komplicerat projekt som inte ger så många tomter och med tanke på översvämningrisk och stabilitet, naturvärden, strand-skydd mm. är det inte en realistisk plats att bygga på.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
10,25	8,25	6,5	5	4,5	34,5

Alt.4 Salstad



Planeringsförutsättningar

Salstad är ursprungligen ett stationssamhälle med bebyggelse förlagd runt korsningen mellan järnvägen och väg 2560. Samhället har kvar de utmärkande dragen för ett stationssamhälle med faluröda magasin och större byggnader utförda med en stadslänkande ambition. Enligt kulturmiljöprogrammet speglar Salstad en kulturhistoriskt intressant nybyggarperiod i Grästorps kommun.

Samtliga tänkta utbyggnadsområden finns angivna i ÖP som möjliga kompletteringslägen för bostäder men det finns inga detaljplaner för aktuella markområden. Totalt omfattar marken 67 600 kvm och den är i privat ägo. Hela Salstad berörs av buller från järnväg, väg och flyg.

Järnvägen utgör riksintresse för kommunikation och Salstad ligger i en väg- och järnvägs korsning som berör riksintresset. Där går inte många godståg men spåret är en länk till kust-till-kustbanan och det får fraktas farligt gods på sträckan. Några av de utpekade områdena ur ÖP ligger 30-70 meter från järnvägen. Större delen av samhället ingår i utpekat riksintresse för rörligt friluftsliv.

De utpekade områdena berörs endast av riksintresse för försvaret, stoppområde för höga objekt. Det finns en luftledning söder om bebyggelsen i Salstad som man behöver säkerställa att ett tillräckligt avstånd hålls till vid en eventuell byggnation.

Markförhållanden

Samtliga områden ligger i anslutning till befintlig bebyggelse på åkermark. Marken är flack. Enligt SGUs jordartskarta är det lermark med ca 3-10 meter till fast botten.

I Salstad föreslås att komplettering av bostadsbebyggelse ska ske på jordbruksmark. Salstad omges helt av storskalig åkermark och det finns i princip ingen möjlighet att komplettera bebyggelsen på redan ianspråktagen tomtmark. Jordbruket bedöms bli påverkat endast i begränsad grad om föreslagna placeringsprinciper följs och om ny bebyggelse tillkommer i direkt anslutning till befintlig. På så vis undviks en uppdelning av åkermarken som riskerar att förhindra ett effektivt brukande. Föreslagna placeringsprinciper för nya bostäder bygger vidare på befintligt bebyggelsemönster i byn. Föreslagen komplettering bedöms inte innebära någon stor påverkan på kulturmiljön.

En del av marken ingår i fastställt markavvattningsföretag. Salstad finns omnämnt i kommunens kulturmiljöprogram. Det står att Salstad ursprungligen är ett stationssamhälle med bebyggelse förlagd runt korsningen mellan järnvägen och väg 2560. Byn speglar en kulturhistoriskt intressant nybyggerperiod i Grästorps kommun med väl sammanhållen bebyggelse.

Infrastruktur

Föreslagna områden är små och skulle endast kunna rymma 1-2 rader med hus och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör att de kan kopplas på befintlig struktur under förutsättning att det finns kapacitet för ytterligare bebyggelse i elnät, avloppsnät osv. Fiber finns också utbyggt till området och går att bygga vidare på. Salstad är så pass litet att inga separata gc-vägar finns.

Kommunikation och service

Salstad är en liten by med knappt 70 invånare. Det finns knappt någon service och ingen förskola eller skola vilket gör att barnen skulle behöva skjutas till exempelvis Grästorp. Skolskjuts erbjuds av kommunen, men det finns ingen kollektivtrafik som går till Salstad. Ur ett barnperspektiv kan det bli ganska isolerat att växa upp i Salstad. I ett så pass litet samhälle finns det få barn att leka med, men en bygemenskap kan också innebära stor trygghet. Rörelsefriheten är inte så stor förrän man blir lite äldre och kan köra själv med exempelvis mopéd.

I Salstad finns ett gästhem som driver en verksamhet i byn med 13 anställda inom omvårdnad och omsorg. Gästhemmet startade 1979 och bedriver psykiatrisk rehabilitering med korttidsboende för personer med psykiska funktionshinder.

Järnvägsövergången har bommar och ljus vilket gör den relativt säker. På en övergripande nivå innebär en komplettering i byarna att utbudet av bostäder i kommunen breddas. Med ett ökat befolkningsunderlag och en ökad åldersspridning kan byarnas fortlevnad säkras på lång sikt, vilket innebär att landsbygden som helhet kan förbli levande. En annan positiv effekt är att underlaget för service ökar. För den enskilda individen kan det upplevas både positivt och negativt att få fler grannar.

Möjlighet till exploatering

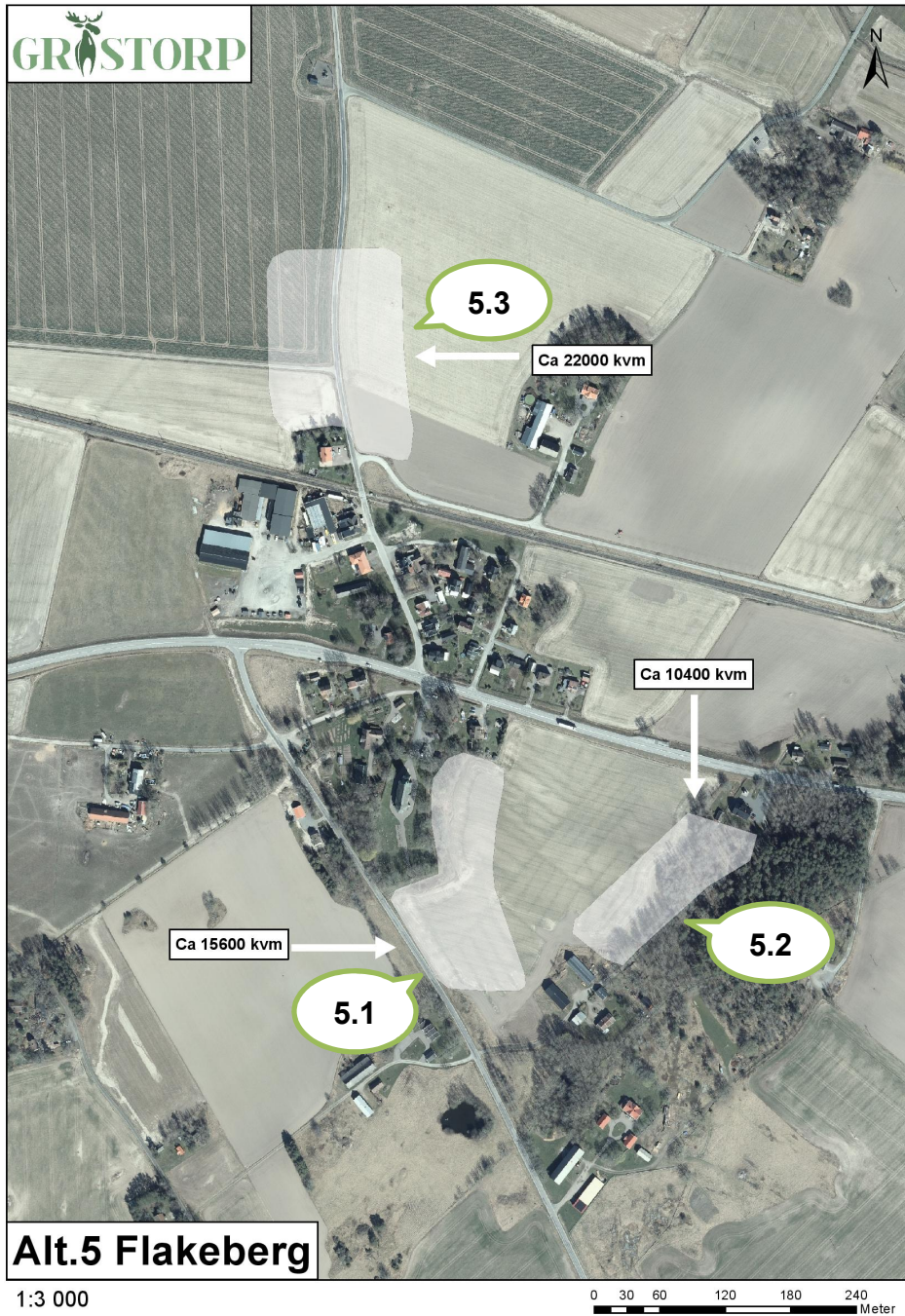
Det finns ingen stor efterfrågan på hus här utan det handlar mer om att kunna komplettera med enstaka hus. Det rör sig inte heller om några större ytor eller många hus. Boende är beroende av att själva kunna ta sig med bil för att kunna handla eller nå övrig service. För kommunens del behöver man fortsatt ordna med skolskjuts till Salstad.

En komplettering av byn Salstad innebär ett ökat behov av att genomföra förbättringar i infrastrukturen, exempelvis att säkerställa en gång- och cykelväg till Grästorps tätort. När fler kan få nytta av investeringarna ökar samtidigt motivet att genomföra sådana förbättringar, vilket kan vara positivt för alla som bor i eller runt byn. Detta medför dock omkostnader för kommunen och sammantaget innebär sannolikt en utbyggnad i Salstad snarare utgifter än intäkter för kommunen.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
3	7	1	2	2	15

Alt.5 Flakeberg



Planeringsförutsättningar

I översiktsplanen finns angivet tre möjliga kompletteringslägen för bostäder. Dessa överensstämmer med angivna områden i denna lokaliseringstudning. Flakeberg är ett före detta stationssamhälle. Karaktäristiskt för Flakeberg är bland annat att bebyggelsen ligger relativt tätt. Väg 47 är en barriär som delar Flakeberg i två delar. Byn består av ca 30 bostadshus. Det är ca 5 km mellan Flakeberg och utkanten av Grästorps samhälle och just nu planeras en ny gc-väg på södra sidan av väg 47. I norr passerar järnvägen byn. Hela Flakeberg berörs av buller från järnväg, väg och flyg.

Det finns inga gällande detaljplaner för föreslagna utbyggnadsområden och marken är i privat ägo. Total yta för områdena är ca 48 000 kvm och samtliga områden ligger helt eller delvis på odlingsmark.

Järnvägen utgör riksintresse för kommunikation. Där går inte många godståg men spåret är en länk till kust-till-kustbanan och det får fraktas farligt gods på sträckan. Området norr om järnvägen ligger ca 35 meter från spåren. De utpekade områdena berörs endast av riksintresse för försvaret stoppområde för höga objekt

Markförhållanden

Samtliga markområden består av flack odlingsmark och område 5.2 omfattar även lite skog. Hela Flakeberg är utpekad som kulturmiljö. Det norra området berörs av såväl fastställt som omprövat markavvattningsföretag. Marken består enligt SGUs jordartskart av lera med litet djup till fast botten.

I Flakeberg föreslås komplettering av bostadsbebyggelse och verksamheter ske på jordbruksmark. Jordbruket bedöms bli påverkat endast i begränsad grad om föreslagna placeringsprinciper följs där ny bebyggelse tillkommer i direkt anslutning till befintlig. På så vis undviks en uppdelning av åkermarken som riskerar att förhindra ett effektivt brukande.

Infrastruktur

De två områdena i södra delen ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör att de kan kopplas på befintlig struktur under förutsättning att det finns kapacitet för ytterligare bebyggelse i elnät, avloppsnät osv. Fiber finns också utbyggt till området och går att bygga vidare på. Det norra området kräver sannolikt mer åtgärder. Just nu planeras en ny gc-väg på södra sidan av väg 47 från Grästorps samhälle ut till Flakeberg. I övrigt är Flakeberg så pass litet att inga separata gc-vägar finns.

Kommunikation och service

Flakeberg är en liten by med endast ca 60 invånare och det finns ingen förskola, skola eller affär i byn. De boende får ta sig till Grästorp för service och ett kommersiellt utbud. Till Grästorp är det ca 5 km.

Längs väg 47 går det en busslinje med hållplats vid Flakeberg. Järnvägsövergången har bommar och ljus. Barn kan endast i begränsad utsträckning själva röra sig i byn då det saknas gc-vägar och byn ligger både intill väg 47 med tung trafik och järnvägen. Väg och järnväg utgör barriärer i byn och innebär säkerhetsrisker för de boende. Hastigheten är hög på väg 47 och andelen tung trafik är stor. Det innebär en risk att ta sig över vägen, att gå från bostaden till busshållplatsen eller från bostaden till hembygdsgården. Åtgärder för att förbättra säkerheten och bullersituationen runt väg 47, exempelvis sänkt hastighet, en säker övergång eller bättre säkerhet vid busshållplatser i orten skulle innebära betydande positiva effekter för boendemiljön i byn. Effekterna av en förbättrad trafiksäkerhet i byn och bättre möjligheter att ta sig fram till fots eller med cykel skulle vara särskilt positiva ur ett barnperspektiv.

På en övergripande nivå innebär en komplettering i byarna att utbudet av bostäder i kommunen breddas. Med ett ökat befolkningsunderlag och en ökad ålders-

spridning kan byarnas fortlevnad säkras på lång sikt, vilket innebär att landsbygden som helhet kan förbli levande. En annan positiv effekt är att underlaget för service ökar, vilket exempelvis kan föra med sig att det på sikt blir möjligt att öka turtätheten i kollektivtrafiken. För den enskilda individen kan det upplevas både positivt och negativt att få fler grannar.

Möjlighet till exploatering

I Flakeberg finns ingen större efterfrågan på nya tomter och bostäder. För kommunens del behöver man fortsatt ordna med skolskjuts till Flakeberg. En utbyggnad i Flakeberg innebär snarare utgifter än intäkter för kommunen.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
4	8	3	2	3	20

Alt.6 Tengene

**Planeringsföresättningar**

Tengene ligger ca 3 km söder om Grästorps tätort. I Tengene finns fyra områden utpekade i ÖP som möjliga utbyggandsområden för bostäder. Hela området runt kvarnen och delar av föreslagna områden för bostäder ligger inom strandskydd och föreslås som ett LIS-område i gällande ÖP. Samtliga områden saknar detaljplan och de utgörs av både odlingsmark och skog. Sammantaget omfattar områdena 36 100 kvm mark som är privatägda. Enligt ÖP bedöms åkermarken inte hysa några höga naturvärden. De utpekade områdena berörs endast av riksintresse för försvaret stoppområde för höga objekt. Tengene berörs av väg- och flygbuller.

Markförhållanden

Marken utgörs av odlingsmark och skog idag. Hela Tengene finns med i kommunens kulturmiljöprogram. Ur kulturhistoriskt perspektiv är förhållandet mellan bebyggelsen, ån och vägen överskådligt och lätt att uppfatta. I byn finns

flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader, exempelvis kyrkan, prästgården, kvarnen, sågen och handelsbodarna.

Då Nossan rinner genom Tengene berörs tre av de fyra områdena av strandskydd 100 meter från strandkant. Endast område 6.4 ligger utanför strandskyddsområdet. Området 6.3 ingår också i buffertyta för vattenförekomst. Marken utgörs av lera och delvis fastmark i skogspartier. Mark nära Nossans strand kan vara instabil. Område 6.1 och 6.3 ligger nära Nossan och finns utpekade i SGUs karta som aktsamhetsområde för skredrisk.

Infrastruktur

Delar av områdena kräver nya gator, VA och ledningar. Områdena är relativt smala vilket gör att gatorna kan bli enkelsidiga. De kan kopplas på befintlig struktur under förutsättning att det finns kapacitet för ytterligare bebyggelse i elnät, avloppsnät osv. Fiber finns också utbyggt till området och går att bygga vidare på. De finns en grusad gc-bana längs Nossans strand upp till Grästorp. I övrigt är Tengene så pass litet att inga separata gc-vägar finns.

Kommunikation och service

I Tengene finns ingen skola eller förskola utan barnen går i verksamheter i Grästorps tätort. Avståndet till Grästorps utkant är ca 2 km och ca 3 till 3,5 km till Lunnevis skolområde beroende på vägval. Det finns grusad gc-banan till Grästorp. Det finns en busshållplats på väg 186 där kollektivtrafik kan nås.

På en övergripande nivå innebär en komplettering i byarna att utbudet av bostäder i kommunen breddas. Med ett ökat befolkningsunderlag och en ökad åldersspridning kan byarnas fortlevnad säkras på lång sikt, vilket innebär att landsbygden som helhet kan förbli levande. En annan positiv effekt är att underlaget för service ökar, vilket exempelvis kan föra med sig att det på sikt blir möjligt att öka turtätheten i kollektivtrafiken. För den enskilda individen kan det upplevas både positivt och negativt att få fler grannar. Den gamla bybildningen är en idyllisk och fin plats nära Grästorps tätort och kan erbjuda attraktiva bostäder för olika målgrupper. Utbud och service finns inom rimligt avstånd i Grästorp tätort dit man kan ta sig på annat sätt än med bil.

Möjlighet till exploatering

Flera av områdena är smala och nya gator blir enkelsidigt utnyttjade vilket eventuellt inte är ekonomiskt försvarbart. Tengene kommer allt närmare tätorten och upplevs vara en attraktiv plats att bosätta sig på. Grästorps tätort kommer på sikt växa sig allt närmare Tengene, på grund av Sätenäs begränsningar att växa norr ut, vilket kan öka attraktiviteten för området.

Sammanvägd bedömning

Planeringsförutsättningar	Markförhållanden	Kommunikation, service	Infrastruktur	Möjlighet till exploatering	Summa
7	6	2	2	5	22

Slutsats och ställningstaganden

	Planerings- förutsättningar	Markägo- förhållanden	Kommunika- tion, service	Infra- struktur	Möjlighet till exploatering	Summa
Brännebacka	11	9	8	3	8	39
Söderåkeren	7	4	7	3	6	27
Grästorps tätort	10,25	8,25	6,5	5	4,5	34,5
Salstad	3	7	1	2	2	15
Flakeberg	4	8	3	2	3	20
Tengene	7	6	2	2	5	22

Varje område har tilldelats poäng inom de olika bedömningskriterierna. Sammantaget baserat på kriterierna som sammanfattas ovanför gör kommunen bedömningen att område Brännebacka är det lämpligaste området för den aktuella exploateringen.

Brännebacka har stöd i Grästorps gällande översiktsplan. Lokaliseringen på planområdet är en naturlig fortsättning från Brännebacka östra och en viktig del i Grästorps utvecklingsplan för framtida tillväxt. Med närhet till kommunal service och infrastruktur skapas förutsättningar för en kostnadseffektiv exploatering. Goda förbindelser till skolor, daghem, äldreomsorg och andra centrala verksamheter prioriteras för att främja ett hållbart pendlande.

Väganslutning är möjligt från den befintliga väg 2544 öster om planområdet, samt väg 47 i norra delen. Området kan koppla på befintligt VA-, el- och fiber-nät.

Brännebacka ger förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i form av friliggande villor, parhus, rad och flerbostadshus för att attrahera människor i olika livsstadier. Efterfrågan på tomter inom tätorten är stor där Brännebacka i etapper kan möta efterfrågan. Grästorps tätort är rikt på och omges av jordbruksmark. Ett rationellt jordbruk bedöms kunna fortgå trots ianspråktagande av marken på Brännebacka. Bebyggelsen kan placeras i anslutning till skogen, och med en dov färgskala på fasad kan den smälta in på ett fint sätt i omgivande natur. Skogen kan även nyttjas som utemiljö för en förskola i området.

Samtantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse. Samhällsintresset att planlägga för bostäder är större än intresset att bevara jordbruksmarken på den aktuella platsen. En utbyggnad på Brännebacka är ett naturligt nästa steg för Grästorps tätort att växa på och det skulle binda samman med övrig bebyggelse på ett fint sätt. Området erbjuder goda möjligheter till att planera för olika former av bebyggelse, för att kunna locka olika målgrupper och människor till Grästorp.