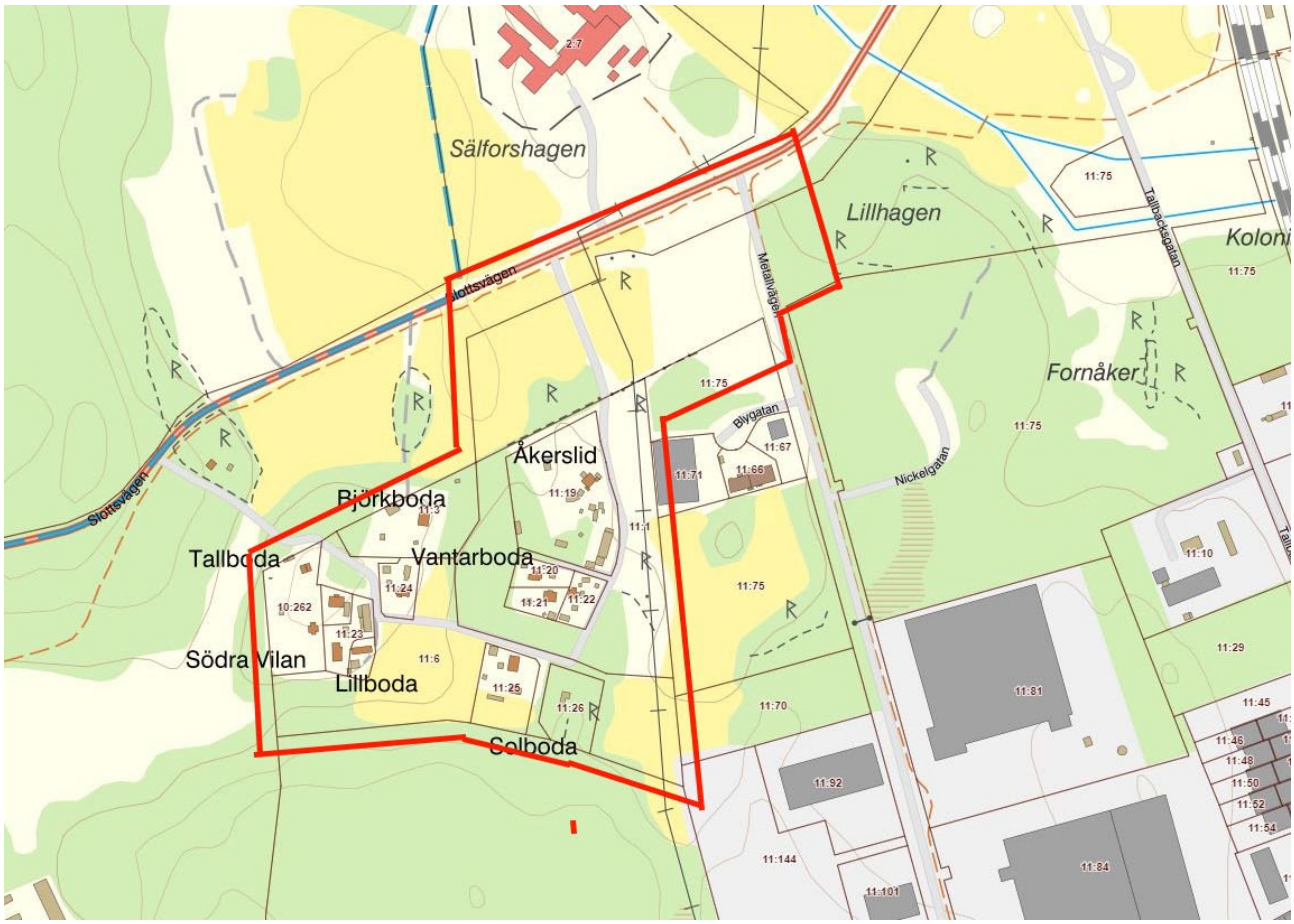
ALTERNATIV PLACERING

ANSPRÅKSTAGANDE AV JORDBRUKSMARK I VANTARBODA



Projekt	Ansvarig	
Detaljplan bostäder vid Vantarboda		
Uppdragsgivare	Projektnr.	Dnr
Sigtuna kommun	98111	Btn PLAN.2018.813
Författare	Version	Datum
Simon Sundell	1.0	2022-03-29

Sigtuna kommun

Innehåll

1 Inledning ... 3
1.1 Bakgrund ... 3
1.2 Syfte ... 3
1.3 Problembakgrund ... 3

2 Lagen ... 3
2.1 Miljöbalken ... 3
2.2 Plan- och bygglagen ... 4

3 Tidigare ställningstaganden ... 4
3.1 Länsstyrelsens åkermarksgradering ... 4
3.2 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen ... 5
3.2.1 Plankartan ... 5
3.2.2 Jordbruksmark ... 6
3.3 Sigtuna kommuns Mål och Budget 2021-2025 ... 6
3.4 Sigtuna kommuns översiktsplan ... 6
3.4.1 Plankarta ... 6
3.4.2 Jordbruksmark ... 7
3.5 Jordbruksmark i den fysiska planeringen ... 7
3.5.1 Natur- och kulturmiljöer ... 8
3.5.2 Åkermarksgradering ... 8
3.6 Planprogram Mer Rosersberg! ... 9
3.6.1 Plankarta ... 9
3.6.2 Jordbruksmark ... 10

4 Alternativ lokalisering ... 11

5 Diskussion ... 12

6 Konsekvenser ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

7 Kommunens bedömning ... 12

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2012-12-07 § 239 uppdrag till stadsbyggnadskontoret (nuvarande samhällsbyggnadskontoret) att utarbeta förslag till planprogram för Västra Rosersberg. Under våren 2020 sändes programmet ut på samråd. Kommunstyrelsen gav den 2020-09-07 § 120 uppdrag till stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för bostäder i Vantarboda.

Vantarboda är en del av planprogrammet och består dels av åkermark med vallodling och delas av tidigare åkermark som växt igen. Den södra delen är idag glest bebyggt med 10-15 villor från 1900-talet. Syftet med detaljplanen är att, med planprogrammet som grund, pröva förutsättning för ytterligare bostadsbebyggelse i området. Ambitionen är att södra delen av planområdet kompletteras med ett 20-tal villor och att norra delen av området bebyggs dels med småhus och radhus och dels med hus i park.

1.2 Syfte

Sigtuna kommun avser att upprätta detaljplan för Vantarboda. Delar av det tilltänkta planområdet är utpekat som jordbruksmark. Detta dokument syftar till att undersöka om exploatering av delar av området med bostäder samt att detaljplaneläggningen är förenlig med 3 kap 4 § i miljöbalken.

1.3 Problembakgrund

Jordbruksmark i Sigtuna kommun präglas av ett gammalt odlingslandskap. En tredjedel av kommunens yta består av jordbruksmark där åker och vall utgör den vanligaste brukningsmetoden. Jordbruksmarken har både en lokal och en global betydelse eftersom dess främsta värde är att producera livsmedel, energigrödor och andra ekosystemtjänster.

Det finns stora regionala skillnader i graden av exploatering, med högst andel i regioner med utpräglade åkerlandskap, men det finns även regioner med lägre andel jordbruksmark där utnyttjandet av jordbruksmark för bebyggelse är stort. Konkurrensen om jordbruksmarken stannar inte på nationell nivå utan är ett globalt problem där befolkningsökning och klimatförändringar ger ett stort tryck på jordbruksmarkerna. Riksdagens mål för livsmedelskedjan är bl.a. att den totala livsmedelsproduktionen i Sverige ska öka och att detta ska bidra till en förhöjd självförsörjningsgrad.

I ett långsiktigt perspektiv är all jordbruksmark värd att bruka och den utgör en fondresurs. En åker som brukas hållbart kan avkasta livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Om vi ska skapa ett hållbart samhälle måste vi basera vår produktion och konsumtion på förnybara resurser. Vi måste leva på vad jorden avkastar, fondens flöde, och inte tära på kapitalet.

Exploatering påverkar den biologiska mångfalden, kulturmiljön och det öppna landskapet. Detta gäller inte bara betesmarker utan även åkermark. Bebygger man åkermark i områden där åkermark är en bristvara kan detta få negativa följder för den biologiska mångfalden eftersom fragmenteringen i landskapet ökar. Risken är stor att kulturspåren tas bort eller mister sitt sammanhang.

2 Lagen

2.1 Miljöbalken

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken 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.

Denna bestämmelse ska kommunerna tillämpa vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

2.2 Plan- och bygglagen

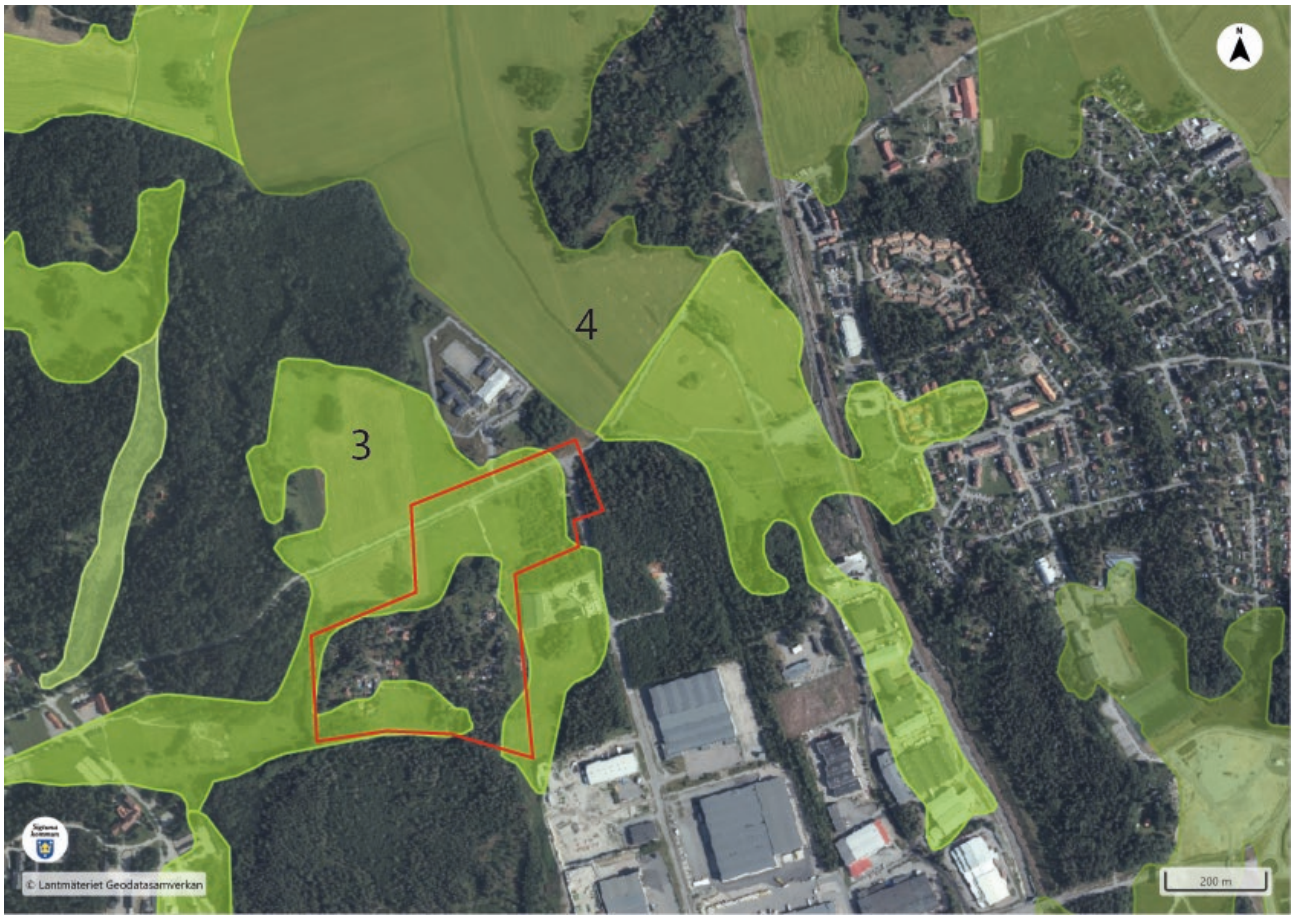
Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen ska planläggning bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse.

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Länsstyrelsens åkermarksgradering

I mitten på 1970-talet genomfördes en översiktlig gradering av åkermarken i flertalet kommuner i Stockholms län. Graderingen belyser åkermarkens relativa värde för långsiktig jordbruksproduktion med syfte att ge underlag för hushållning med jordbruksmark. Vid graderingen har i första hand avkastnings- och arronderingsförhållanden varit vägledande för en bedömning där statistiken från skördeuppskattningen och länsmedelskörden använts som ramvärden. En femgradig skala har tillämpats där klassen 5 är den högsta och där klass 3 har ansetts representera länets medelförhållanden i fråga om avkastnings- och brukningsförhållanden.

Enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering från 1976 innefattas jordbruksmarken inom planområdet av klassning 3. Idag består marken dels av åkermark med vallodling och dels av tidigare åkermark som växt igen.



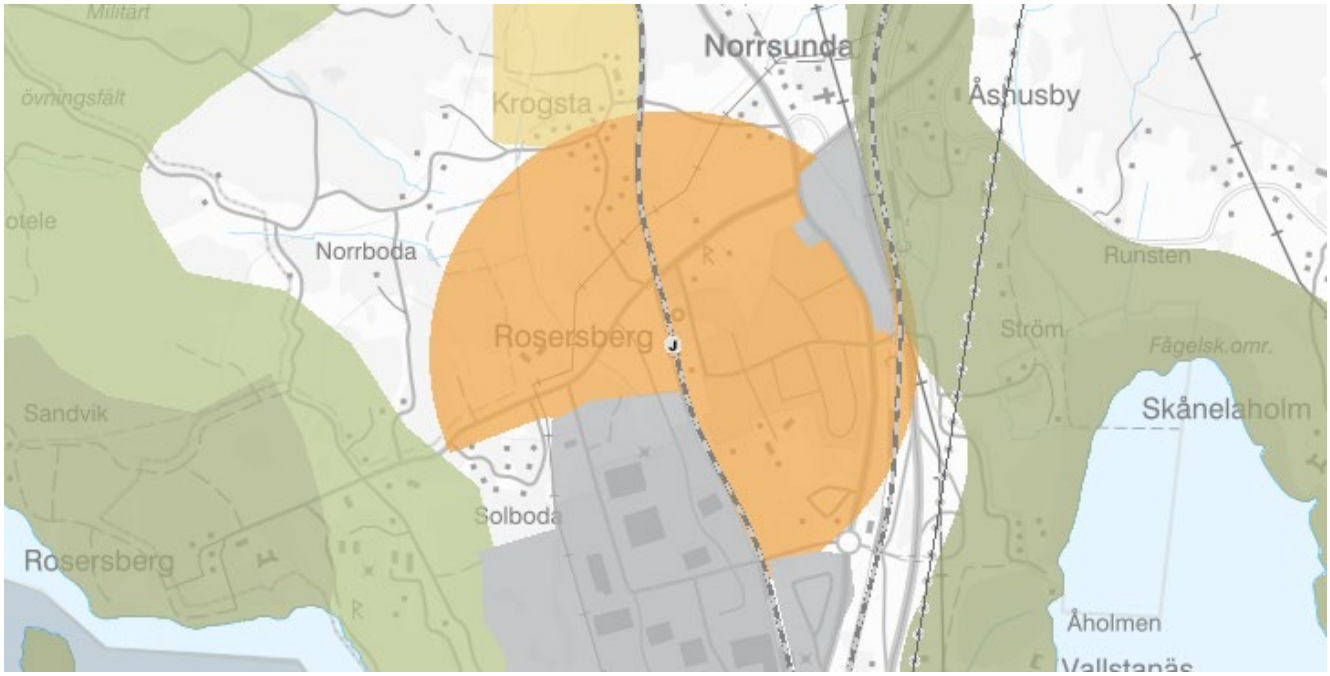
3.2 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, pekar ut riktningen för regionen med syfte att säkerställa att rätt saker initieras i närtid för att långsiktiga mål och största regionala nytta ska uppnås till 2050. Utvecklingsplanen redovisar bland annat plankarta över bebyggelsestruktur, infrastruktur samt grön- och blåstruktur av regionens långsiktiga utmaningar och behov. Redovisningen är principiella och övergripande utifrån planens långa tidsperspektiv. Regionalt prioriterade lägen för bebyggelse redovisas som schematiska cirklar på 1 200 meter från stationer eller 700 meter från busshållplatser på stomnätet.

3.2.1 Plankartan

I utvecklingsplanen är Rosersberg och delar av Vantarboda inom område för Primärt bebyggelseläge, då platsen har en god regional tillgänglighet och inom 1 200 meter från stationen. Det innebär att människor kan nå kollektivtrafikens stomnät med cykel eller till fots. De primära bebyggelseområdena har potential att, enligt RUFS 2050, utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter som innehåller både bostäder, verksamheter, lokal grönstruktur, service med mera, samt i några fall även naturreservat och områden av riksintresse.

Kommunens tolkning av plankartan i RUFS är att hela området som pekas ut i översiktsplanen som ”B6 – bebyggelseutveckling i anslutning till tätort” (se kapitel 3.4.1 Plankarta) ingår i det primära bebyggelseläge som avses i RUFS.



För att plankartan i utvecklingsplanen ska tillgodoses i efterföljande planering har 11 förhållningsätt tagits fram för de primära bebyggelselägena. Förhållningsätten vägleder aktörer i hur plankartans redovisning ska tolkas, tillämpas och hur exempelvis kommuner bör tänka på i sin detaljplanering, för att – utifrån ett regionalt perspektiv – använda utpekade lägen på bästa sätt.

De 11 förhållningssätten handlar bland annat om att nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafiklägena för en funktionsblandad bebyggelseutveckling med hög ambitionsnivå i arkitekturen, samt att säkerställa och utveckla befintliga ekologiska och kulturella värden. Vidare förespråkar förhållningsätten ett effektivt trafiksystem med gröna parkeringsantal, goda bytespunkter samt gena streckningar för gående,

cyklister och kollektivtrafiken. Alla 11 förhållningsätten finns att läsa sin helhet i den Regionala Utvecklingsplanen För Stockholmsregionen 2050 (2018) på sida 70.

3.2.2 Jordbruksmark

Den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050 beskriver att i ett långsiktigt perspektiv är all jordbruksmark värd att bruka och att exploatering av jordbruksmark därför ska undvikas i största möjliga mån. I Stockholms län gäller det särskilt naturbetesmark och åkermark i klass 3–5 i åkermarksgraderingen. I regionalt prioriterade bebyggelselägen såsom stadskärnor, strategiska stadsutvecklingslägen, **primära bebyggelselägen** samt i landsbygdsnoderna bör dock bebyggelse prioriteras. En konsekvensanalys ska då genomföras. (2018:108)

3.3 Sigtuna kommuns Mål och Budget 2021-2025

I Mål och budget för 2021-2025 fastställs att kommunstyrelsens politiska inriktning för samhällsbyggnad är att Sigtuna kommun verka för att nybyggnation ske med god kollektivtrafikförsörjning för att minska beroendet av bilburen trafik. Kommunen ska verka för att kollektivtrafikförsörjning säkras redan tidigt i exploateringsfasen och att byggande på jordbruksmark med högt brukningsvärde bör undvikas.

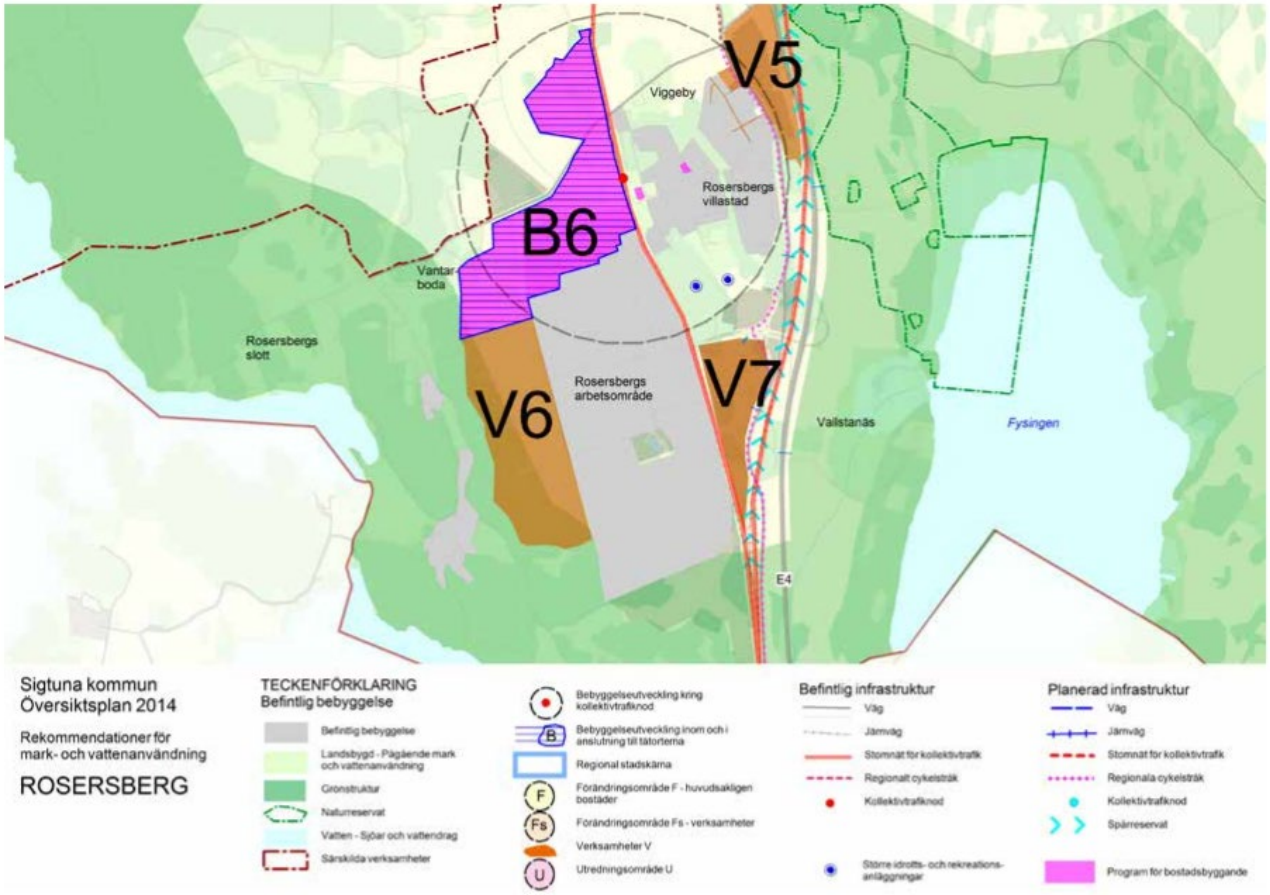
3.4 Sigtuna kommuns översiktsplan

Sigtuna kommuns översiktsplan är kommunens vägledande dokument för Sigtuna kommuns mark- och vattenanvändning. Tidsperspektivet sträcker sig fram till 2030 och översiktsplanen presenterar hur kommunens utvecklingsplaner, om hur kommunen ska fortsätta att växa, utvecklas och samtidigt möta de utmaningar som kommunen står inför.

3.4.1 Plankarta

I Rosersberg beskrivs Västra Rosersberg som framtidens utveckling som kan innehålla 300-400 bostäder med varierade hustyper. Riktlinjerna för utvecklingen i Rosersberg är bland annat att bostäder ska byggas nära befintlig kollektivtrafik med verksamheter i anslutning till tätorten, främst väster om tågstationen samtidigt som ett närcentrum i centrala Rosersberg behöver utvecklas. Utveckling av Rosersberg ska ske med beaktande av god bebyggd miljö. Rosersbergs gröna strukturer, samband och stråk ska bevaras och stärkas samtidigt som trafiksituationen ska förbättras genom teknisk utveckling och utvecklad kollektivtrafiken. Möjligheter att bygga ut gångstråk mellan Rosersbergs slott och Steninge samt gångmöjligheter mellan Rosersberg och Skånela slott ska utredas.

I översiktsplanens markanvändningskarta är Vantarboda inom *B6 Program för bostadsbebyggelse* samt delvis inom *Bebyggelseutveckling kring kollektivtrafiknod*. Bebyggelseutveckling kring kollektivtrafiknoder visar inom en och en halv kilometerradie runt de större noderna i kommunen. Inom dessa områden ska utveckling av bostadsbebyggelse och ickestörande verksamheter prioriteras.



3.4.2 Jordbruksmark

Sigtuna kommuns översiktsplan innehåller åtta utvecklingsstrategier. I den femte utvecklingsstrategin; *Utveckla landsbygden och motverka utspridd bebyggelse*, redogörs för hur utvecklingen på landsbygden ska fokuseras till befintlig bebyggelse med god infrastruktur och kollektivtrafik samtidigt som jordbruksmarkerna samt natur- och kulturvärden bevaras.

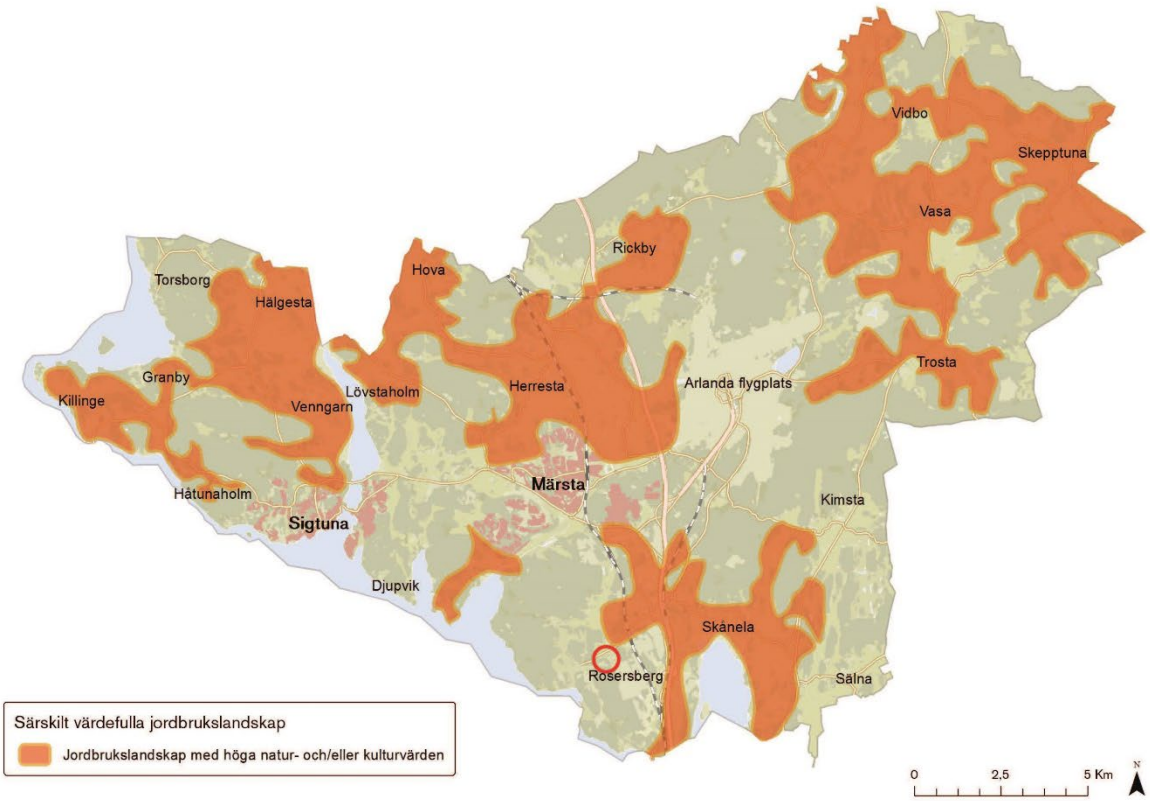
Vid bebyggelseutveckling nära tätort kan det finnas en motsättning mellan att bygga på jordbruksmark eller i skogsmark. Översiktsplanen beskrivs att Sigtuna kommun ska ta fram en plan för jordbruksmark som ska fungera som ett beslutsunderlag vid avvägande av markanvändning i framtida bebyggelseutveckling genom att visa var det ur jordbrukssynpunkt viktiga markerna finns, men även visa vilken jordbruksmark som kan komma att bebyggas. En sådan jordbruksplan togs fram 2018, se kapitel 3.5 Jordbruksmark i den fysiska planeringen.

3.5 Jordbruksmark i den fysiska planeringen

Sigtuna kommun har tagit fram ett specifikt dokument för att hantera exploatering på jordbruksmark, benämnt ”Jordbruksmark i den fysiska planeringen”, fastställd av Kommunstyrelsen den 11e juni 2018, § 114. Syftet med dokumentet är att det ska vara vägledande för hur kommunen ska hantera ärenden som berör jordbruksmark i den fysiska planeringen. Planeringsunderlaget innehåller en kartläggning av jordbruksmarkerna i Sigtuna kommun, rådande förutsättningar och regler kopplade till jordbruksmark i den fysiska planeringen samt rekommendationer för hur kommunen på ett systematiskt sätt kan möta miljöbalkens krav på skydd av brukningsvärda jordbruksmarker. Underlaget har tagits fram för att ge stöd i hur Sigtuna kommun ska kunna växa strategiskt och hållbart med hänsyn till värdena i jordbruksmarker och jordbrukslandskap.

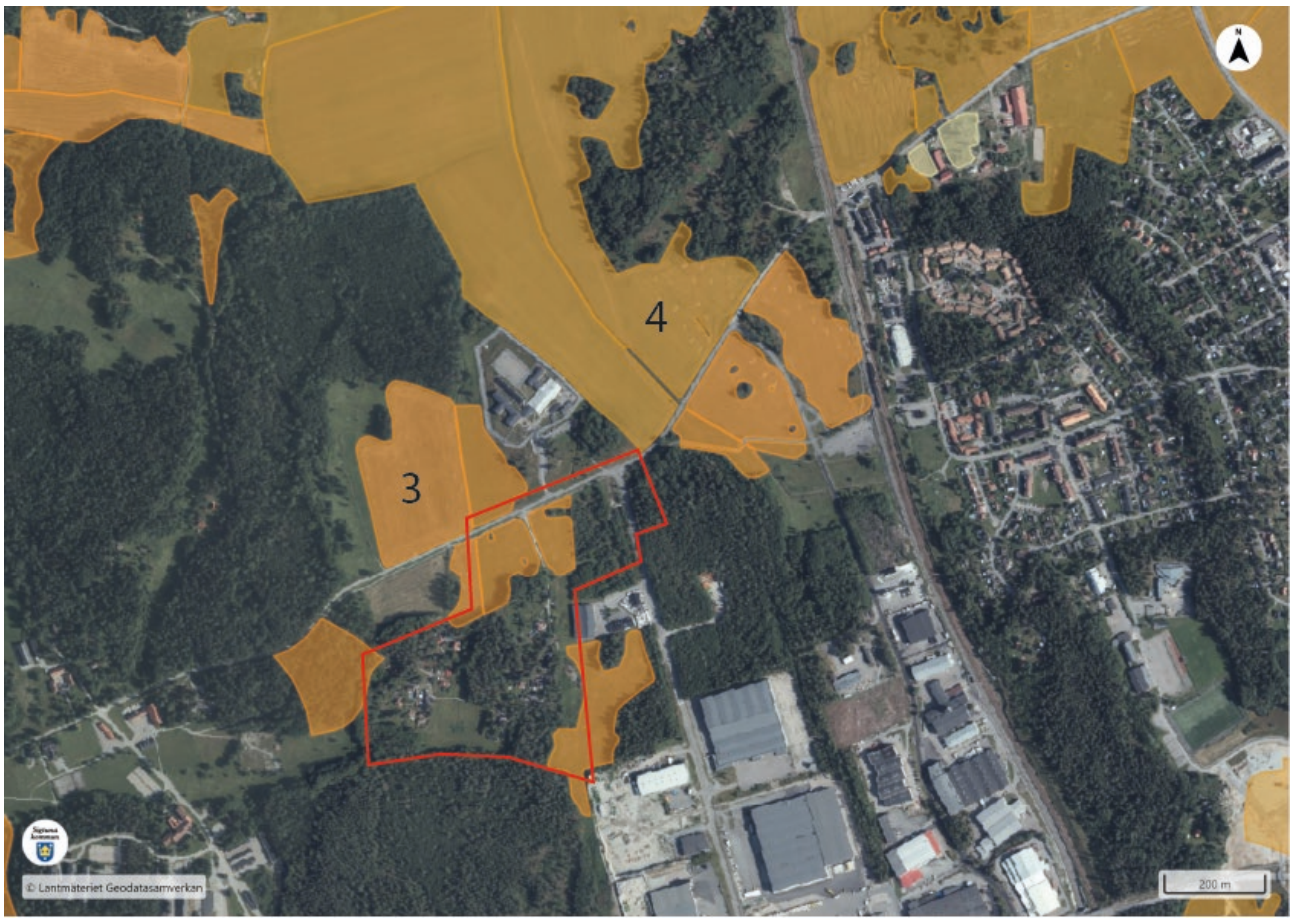
3.5.1 Natur- och kulturmiljöer

Inom ramen för jordbruksmark i den fysiska planeringen gjordes en kartläggningarna utifrån höga natur- och kulturmiljöer samt att en analys gjorts har gjorts för var dessa höga värden sammanfaller och bildar särskilt värdefulla jordbrukslandskap för natur och kultur. För att identifiera jordbruksmarkens samlade höga värden för natur- och kulturmiljö har de åker- och betesmarker som klassificerats som klass 1 och 2 i analyserna för kulturmiljö och biologisk mångfald sammanställts i GIS. Efter att mindre enskilda jordbruksmarker plockats bort framträder ett antal större sammanhängande kärnområden där höga natur- och kulturvärden sammanfaller i jordbrukslandskapet.



3.5.2 Åkermarksgradering

I framtagandet av dokumentet ”Jordbruksmark i den fysiska planeringen” gjordes även en översyn av jordbruksmarken i kommunen med Länsstyrelsens åkermarksgradering från 1976 som grund. I översynen gjordes en ny, mer precis, bedömning av åkermarkens utbrednings och gränserna reglerades efter de nuvarande förhållandena och uppdaterades efter den aktuella markanvändningen. Den nya utbredningen kan inom kommungränsen ses som en uppdaterad version av åkermarksgradering från 1976.



3.6 Planprogram Mer Rosersberg!

Den övergripande målsättningen med planprogrammet är att utreda översiktliga förutsättningar och ta fram ett förslag till bebyggelsestruktur. Programmet visar vision och strategier för utbyggnad av området, förslag på bebyggelsestruktur, konsekvenser av planförslaget och hur avvägningar har gjorts mellan olika värden och intressen. Syftet med planprogrammet är också att samla in kunskap och information från berörda i ett tidigt skede. Planprogrammet innebär en möjlighet för Rosersberg att få ökad service, möjligheter till fler aktiviteter, mötesplatser och ett större och mer varierat utbud av boendeformer.

3.6.1 Plankarta

Planområdet innehåller en variation av platser med skiftande karaktärer, kvalitéer och utmaningar vilket skapar olika förutsättningar för den nya bebyggelsen. För området berörande Vantarboda föreslås en komplettering av villor i 1-2 våningar intill befintlig bostadsbebyggelse och att värdefull naturmark sparas med öppna dagvattenlösningar föreslås.

3.6.2 Jordbruksmark

Delar av planprogrammet för Rosersberg består idag av jordbruksmark. I programmet beskrivs att all jordbruksmark är värd att bruka i ett långsiktigt perspektiv, men att regionalt prioriterade bebyggelselägen, så som Rosersberg, bör bebyggelsen prioriteras över jordbruksmarken. Vidare beskrivs att planområdet är utpekat för bebyggelseutveckling i aktuell översiktsplan samt att framtagandet av planprogrammet resulterar i att Sigtuna kommun tagit ställning till att det allmänna intresset för bostäder väger tyngre än nuvarande markanvändning.

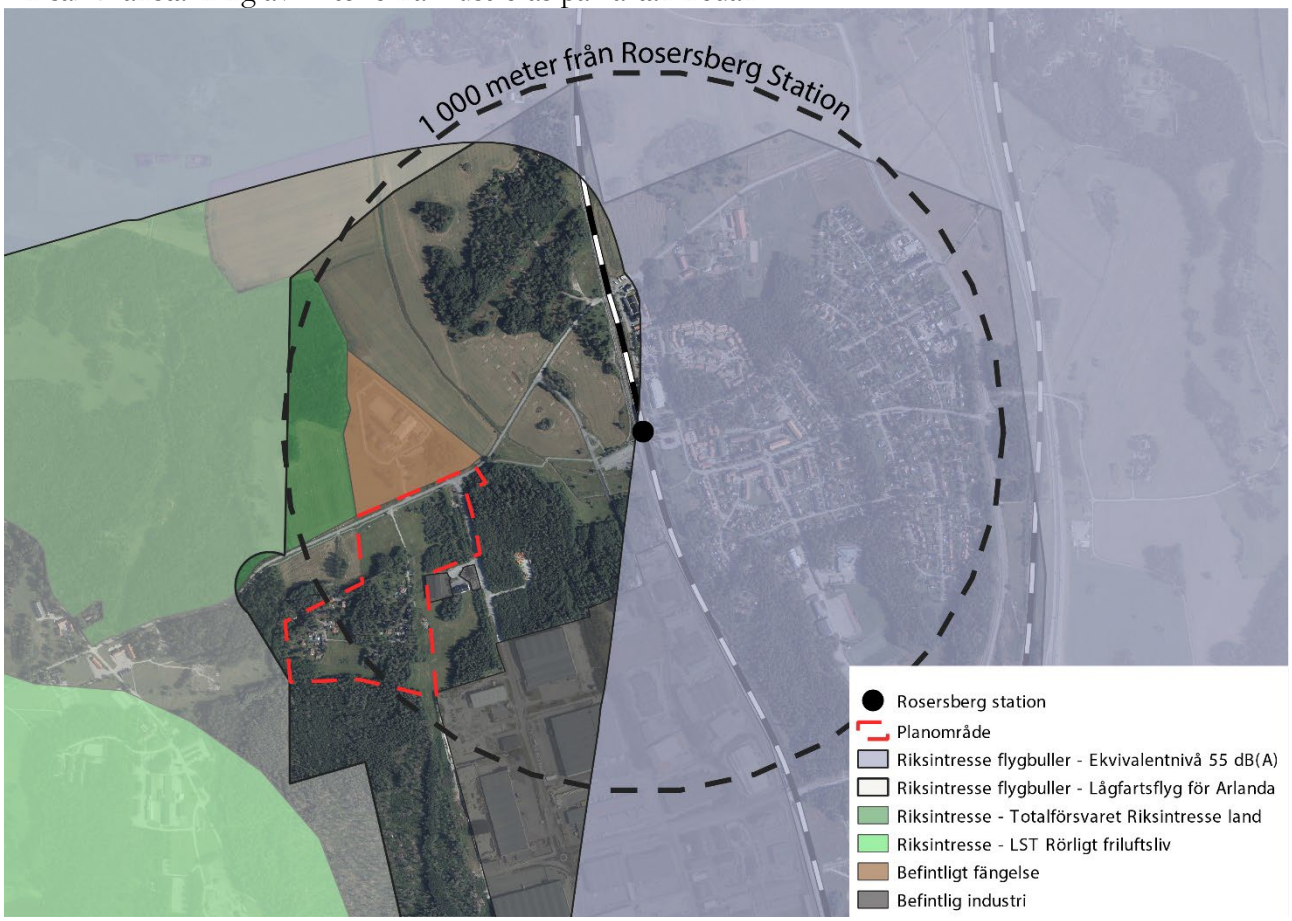
4 Alternativ lokalisering

Här utreds om en alternativ placering av detaljplanen är möjlig som inte tar jordbruksmark i anspråk men som samtidigt uppfyller syftet med att tillskapa bostäder i Rosersberg med god tillgång till kollektivtrafik.

Kriterier

- Placering som bidrar till ett ökat underlag för service i Rosersberg
- Placering som har närhet till god kollektivtrafik med regional koppling (1 000 meter från pendeltågstation)
- Placering som inte redan är bebyggt
- Placering som inte tar jordbruksmark i anspråk
- Placering som är möjligt för bostäder och inte strider mot Sveriges riksintressen

En sammanställning av kriterierna illustreras på kartan nedan.



5 Diskussion

Enligt Jordbruksmark i den fysiska planeringen är Vantarboda inte inom eller intill det aktuella området för särskilt värdefull jordbrukslandskap. Planområdet består av 10 hektar åkermark enligt åkermarksgraderingen från 1976. Inom ramen av arbetet med Jordbruksmark i den fysiska planeringen tog kommunen fram en översikt av jordbruksmarken i kommunen med åkermarksgraderingen från 1976 som grund. Utredningen resulterade i högre preciseringsgrad samt en uppdatering av de nuvarande förhållandena efter den aktuella markanvändningen. Med den uppdaterade avgränsningen av åkermarksgraderingen består planområdet av cirka 1,8 hektar av åkermark.

I tidigare ställningstaganden om markanvändningen i kommunen har området föreslagits för utveckling av bebyggelse. I RUFS 2050 är området utpekat som *primärt bebyggelseläge*, i gällande översiktsplan utpekat som *B6 program för bostadsbebyggelse* och *bebyggelseutveckling kring kollektivtrafiknod* samt i planprogrammet Mer Rosersberg är området utpekat för *villor*.

I dessa tidigare ställningstaganden har samhällsintresset för utveckling för bebyggelse bedömts väga tyngre än bevarandevärdet. Anledningen är framförallt möjligheten för ett ökat bostadsbestånd i ett kollektivtrafiknära område som har snabba regionala förbindelser. I arbetet med ställningstagandena anser kommunen att det har gjorts en prövning av lokalisering. Detaljplanen föreslår att marken tas i anspråk för bostäder och naturmark. Det bedömts att det inte på ett tillfredställande från allmän synpunkt går att ta annan mark i anspråk för att tillgodose det väsentliga samhällsintresset – bostäder i ett kollektivtrafiknära område i en växande kommun och region. Kommunens sammanvägda bedömning är att planen är i enlighet med 2 kap. 3 § PBL och 3 kap. 4 § MB.

6 Kommunens bedömning

- Vantarboda är i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm utpekat som *primärt bebyggelseläge*.
- Vantarboda är i kommunens översiktsplan utpekat som *B6 program för bostadsutveckling* och *Bebyggelseutveckling kring kollektivtrafiknod*.
- Vantarboda är i Planprogrammet för Mer Rosersberg utpekat för *villor*.
- Planläggning ska enligt 2 kap. 3 § PBL bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånd.
- Utveckling på platsen bedöms som positiv då det planerade bostadsområdet, på sikt, blir en del av en större sammanhängande bebyggelsestruktur, och kommer att kunna nyttja redan existerande infrastruktur och motverkar spridd bebyggelse. Den samlade bebyggelsen kan ha fördelar för bland annat kommersiell och offentlig service samt allmänna kommunikationer.

Kommunens sammanlagda bedömning är att detaljplanen för bostäder i Vantarboda inte strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken.