



Lokaliseringsutredning Detaljplan del av Stiby 28:1, Vassamarken (Hällevik)

Innehållsförteckning

1	Att exploatera på jordbruksmark	3
1.1	Översiktsplanens vikt.....	4
1.2	Metod för lokaliseringsutredningen	4
1.3	Bakgrund och syfte med lokaliseringsutredningen.....	5
2	Väsentligt samhällsintresse	6
2.1	Bakgrund	6
2.2	Framtida bostadsbehov som samhällsintresse	6
2.2.1	Outnyttjade byggrätter	7
3	Aktuella projekt/ detaljplan	7
3.1	Platsens förutsättningar.....	7
3.1.1	Regional utvecklingsstrategi- Växtplats Blekinge och Strategiska nod. 7	
3.1.2	Behov av bostadsbyggande 2024-2033	8
3.2	Kommunala riktlinjer	9
3.2.1	Ställningstagande i ÖP 2050	9
3.3	Huvudalternativ- planförslaget för del av Stiby 28:1.....	11
4	Beskrivning av alternativa lokaliseringar.....	13
4.1	Geografisk avgränsning.....	13
4.1.1	Urvalskriterier	14
4.2	Lokaliseringsalternativ 1	14
4.3	Lokaliseringsalternativ 2	15
4.4	Lokaliseringsalternativ 3	16
5	Analys och resonemang	17
5.1	Finns det en mer lämplig lokalisering?	17
5.1.1	Huvudalternativet (planområdet)	18
5.1.2	Lokaliseringsalternativ 1	18
5.1.3	Lokaliseringsalternativ 2	19
5.1.4	Lokaliseringsalternativ 3	20
5.1.5	Sammanvägd bedömning av lokaliseringsalternativen	21
5.2	Nollalternativ	21
5.3	Slutsats	22

1 Att exploatera på jordbruksmark

Sveriges jordbruksmark har fått större vikt i den fysiska planeringen sedan den nationella livsmedelsstrategin antogs 2017. Strategin betonar att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka (Regeringskansliet, 2017).

Jordbruk är av nationellt intresse och skyddas i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808):

”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. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.”

Jordbruksmark består av åkermark, betesmark och slätteräng. Det är jord- och skogsbruksnäringen som är av nationellt intresse, inte enbart marken. Markens brukningsvärde är därav centralt för bevarandointresset. En förutsättning för ett rikt odlingslandskap är att marker brukas (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2019).

De regler som idag finns i miljöbalkens kapitel 3 och 4 utgör tillsammans balkens hushållningsbestämmelser. Dessa är i sin tur indelade i allmänna (3 kapitlet) och särskilda (4 kapitlet) bestämmelser. Jordbruk tillsammans med skogsbruk regleras som en allmän bestämmelse. En allmän bestämmelse har ingen geografisk avgränsning och förslagen exploatering måste därför prövas för varje åtgärd som kan påverka den nationella betydelsen av näringen.

Enligt plan- och bygglagens 2 kap. 2 § (2010:900) ska marken användas för det som den är mest lämpad till.

”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).”

En avvägning för att bedöma markens lämplighet kan till exempel gälla prioriteringen mellan de båda allmänna intressena byggande av bostäder och odling på jordbruksmark. I förarbetena till plan- och bygglagen nämns särskilt att planläggning och byggande inte bara ska ta sin utgångspunkt i behoven från dagens människor utan också väga in behoven från

kommande generationer. Långsiktiga behov ska då väga tyngre än kortsiktiga intressen (Proposition 1985/86:1 s 460). Därför behöver intresset av den brukningsvärda marken som resurs vägas mot behovet av exploateringar. Vidare behöver det, i enlighet med miljöbalken, redogöras för varför annan mark inte kan tas i anspråk för att tillgodose exploateringsintresset (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2019).

1.1 Översiktsplanens vikt

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön.

Översiktsplanen är vägledande för både planering och prövning för exempelvis detaljplaner, lov och förhandsbesked enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaner berör många frågeställningar och översiktsplanen är starkt vägledande för ställningstaganden i detaljplaneringen.

En rimlig prövning av lokalisering innebär att den ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt och att den alternativa lokaliseringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (Prop. 1985/86:3). Dessa fyra dimensioner är i regel hanterat på en översiktlig nivå genom översiktsplanen och presenteras i en utvecklingsinriktning genom mark- och vattenanvändningskartor. När en kommun prövar lokaliseringen för en exploatering behöver det tydligt framgå hur avgränsningen av alternativa områden har gjorts och att exploateringen har stöd i översiktsplanens mål och ställningstaganden så att det går att följa kommunens resonemang och bedöma om avgränsningen är rimlig.

Fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt kan exempelvis handla om möjligheten att utveckla långsiktigt hållbara bebyggelsestrukturer, om att skapa närhet till arbetsplatser, service eller om att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik. Tekniskt lämplig kan exempelvis handla om att bedöma markens egenskaper när det gäller geoteknik eller föroreningar. Funktionellt lämplig kan exempelvis handla om exploateringen i relation till övrig markanvändning, exempelvis närhet till relaterade verksamheter eller till andra funktioner och närheten till transportinfrastruktur. Ekonomiskt rimlig kan exempelvis handla om kostnader som skulle kunna uppstå om omfattande markarbeten, saneringar eller utbyggnad av ny infrastruktur behöver göras. (Länsstyrelsen, 2021).

1.2 Metod för lokaliseringsutredningen

Denna lokaliseringsutredning utgår från den regionala vägledningen "Jordbruksmark i samhällsplaneringen" (Sweco, 2024-12-09), som har tagits fram på initiativ av Region Blekinge, Länsstyrelsen Blekinge och

Blekinges fem kommuner. Vägledningen syftar till att skapa en gemensam regional samsyn kring hur jordbruksmarken i länet ska beaktas i samhällsplaneringen. Den innehåller en gemensam metod, vägledning och en regional kartläggning av jordbruksmarken i Blekinge. Dessa verktyg underlättar arbetet med att väga olika samhällsintressen – såsom mark för bostäder, verksamheter, infrastruktur, energiproduktion, kulturmiljöer och turism – mot vikten av att bevara jordbruksmarken för vår livsmedelsförsörjning.

Utredningen är strukturerad utifrån frågeställningarna i vägledningen och avgränsas till områden i närheten av Hällevik som är utpekad i kommunens översiktsplan.

1.3 Bakgrund och syfte med lokaliseringsutredningen

Plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) anger att kommunerna har ansvaret för att balansera olika intressen inom den fysiska planeringen. Lagstiftningen ställer krav på restriktivitet vid exploatering av jordbruksmark. Enligt miljöbalken (3 kap. 4 §) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det är nödvändigt för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att använda annan mark.

Fastighet Stiby 28:1 är kommunalt ägd mark, belägen i västra Hällevik och består till stor del av skogsmark, avenbokskog som omfattas av höga naturvärden. Norra delen av fastigheten består av ängs- och betesmark. Fastigheten har tidigare prövats i en detaljplanprocess. Detaljplan Stiby 28:1 mfl (Vassabacksområdet) upphävdes i mark och miljööverdomstolen 2023-10-10, mål nr P 15357-21 på grund av höga naturvärden och artskydd.

Kommunstyrelsen och Byggnadsnämnden initierade 2024 ett planuppdrag till Strategiska avdelningen att pröva möjligheten att utveckla del av Stiby 28:1 för bostadsändamål. Planuppdraget omfattar fastighetens norra del som inte utgörs av höga naturvärden. Området består av ca 4 ha ängs- och betesmark och innebär att brukningsvärd jordbruksmark behöver ianspråktagas för att möjliggöra byggnation. Planförslaget möjliggör för ca 40 nya bostäder och olika bostadstyper.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att undersöka om det finns alternativa lokaliseringar i Hällevik än det framtagna planförslaget på del av fastigheten Stiby 28:1 som utgör bättre lämpade markområden för ändamålet ur ett samhällsperspektiv. Utredningen ska visa hur det föreslagna planområdet förhåller sig till andra möjliga lokaliseringar inom rimligt avgränsat område. Den ska därmed utgöra ett underlag för att

bedöma behovet och lämpligheten att ianspråkta jordbruksmark för exploatering av bostäder inom fastighet del av Stiby 28:1.

2 Väsentligt samhällsintresse

2.1 Bakgrund

Kommunens ansvar att balansera olika intressen i samhällsplaneringen regleras av Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Båda lagstiftningarna understryker att bruksvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det är nödvändigt för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och om behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Hällevik är en utpekad serviceort i Sölvesborgs översiktsplan samt utgör en strategisk nod i Region Blekinges plan (2021) för regional utveckling. I översiktsplanen tar kommunen ställningstagande att den huvudsakliga bostadsutvecklingen ska ske i de utpekade serviceorterna. Hällevik har bra underlag för samhällsservice som förskola, skola och kollektivtrafik. Det aktuella planområdet har förankring i Sölvesborgs kommuns översiktsplan som pekar ut området lämpligt för bostadsbebyggelse.

Det är ett väsentligt samhällsintresse i Sölvesborgs kommun att utveckla Hällevik med småhusbebyggelse för att behålla underlag till samhällsservice och för att orten fortsatt ska ha en funktion som kommunal serviceort. Sölvesborgs kommun strävar efter att vara en attraktiv plats för barnfamiljer och bostäder efterfrågas i Hällevik. Enbostadshus och kedjehus bedöms vara eftertraktade boendeformer för målgruppen unga vuxna och barnfamiljer. Planförslaget är flexibel i sin utformning och ger möjlighet till variation av bostadstyper. Förslaget planområdet ligger i direkt anslutning till natur och landsbygd med ändå nära skola, kommersiell service, hav och kulturmiljö.

I Hällevik och dess närområde skyddas mark av naturreservat, höga naturvärden, primärt vattenskyddsområde, kulturmiljö, strandskydd och låglänta markförhållanden vilket begränsar andelen byggbar mark. I ÖP 2050 pekas flera områden ut för bostäder, huvudsakligen på jordbruksmark. För att möjliggöra en fortsatt utveckling av Hällevik och dess närområde krävs därför att jordbruksmark tas i anspråk, i enlighet med de riktlinjer som anges i ÖP 2050.

2.2 Framtida bostadsbehov som samhällsintresse

Kommunens utveckling är beroende av att möta olika bostadsbehov över tid. I linje med nationella mål, såsom God bebyggd miljö, kan nya bostadsområden utformas så att de bidrar till en hållbar livsmiljö. Det innebär att skapa boenden som är tillgängliga för olika grupper och

livssituationer, från unga till äldre, samt att erbjuda allmänna ytor för rekreation och möten.

Planförslaget på del av Stiby 28:1 möjliggör för ca 40 nya bostäder i varierande utformning och bostadstyper. Hällevik är i behov att utvecklas med flera olika bostadstyper och då behöver nya utbyggnadsområden tas fram som möjliggör variation. Nya bostadsområden utvecklar kommunen och möter efterfrågan på bostäder genom hela livet. Vid utformning av nya områden kan Hällevik utvecklas med nya allmänna ytor som kan leda till sociala och miljömässiga förbättringar för orten. Att utveckla attraktiva moderna bostäder kan på sikt leda till fler människor vill bo i kommunen vilket förbättrar underlaget för befintlig service så som skola och kollektivtrafik. Det ökar även efterfrågan på arbetsplatser i kommunen som på sikt kan leda till ekonomisk tillväxt.

Det är av stor vikt att samhällsintresset bedöms utifrån både lokala och regionala behov för att säkerställa en balanserad och hållbar utveckling. För Sölvesborg handlar detta om att skapa bostäder i enlighet med kommunens översiktsplan och att stödja en balanserad utveckling där både bostadsförsörjning och hållbar markanvändning prioriteras. Genom att noggrant väga dessa intressen har kommunen identifierat att en utveckling av Hällevik är en lämplig lösning som tillgodoser både aktuella och framtida samhällsbehov.

2.2.1 Outnyttjade byggrätter

Det finns outnyttjade tomter utspridda i Hällevik och omnejds som inte är utbyggda enligt detaljplan. Dessa tomter är i privat ägo och används till trädgård. Kommunen har inte rådighet över att dessa tomter bebyggs. Många av tomterna är inte lämpliga att bebygga med permanentbostäder då de är lokaliserade inom risk för stigande havsnivåer. En del tomter saknar utbyggd infrastruktur och tillfartsvägar. Det finns två nyare detaljplaner i Hällevik som är under utbyggnad avsedda för radhus och parhus. Det finns ingen ny detaljplan som möjliggör för villabebyggelse.

3 Aktuella projekt/ detaljplan

3.1 Platsens förutsättningar

3.1.1 Regional utvecklingsstrategi- Växtplats Blekinge och Strategiska noder

Region Blekinge arbetar tillsammans med kommunerna och Länsstyrelsen i frågor kring länets utveckling. Bland annat har en regional utvecklingsstrategi tagits fram; Växtplats Blekinge (2022). Strategins fyra förhållningssätt är:

- Hållbar tillväxt och utveckling
- Folkhälsa
- Strategiska noder för samplanering
- Digital omställning

Strategiska noder för samhällsplanering är utpekade platser i hela Blekinge som ur ett regionalt perspektiv är strategiskt viktiga. Platserna är viktiga för de egenskaper de har, utvecklingspotentialen eller platsernas geografiska läge.

Ambitionen med de platser som har pekats ut som strategiska noder med ett fullskaligt utbud är att behålla och vidareutveckla nuvarande egenskaper, samt att utveckla platsernas omland med egenskaper de i dagsläget inte har. Hällevik är utpekad som en strategisk nod.

Ett annat strategiskt område är att utveckla attraktiva livsmiljöer utifrån hållbar samhällsplanering och hög livskvalitet. Ett mål är Stärkt attraktivitet särskilt för unga, med bland annat delmålet En bostadsmarknad i balans och prioriteringar som Fler bostäder och ett brett utbud som matchar efterfrågan, Stärka Blekinges attraktivitet som plats för unga att bygga sin framtid.

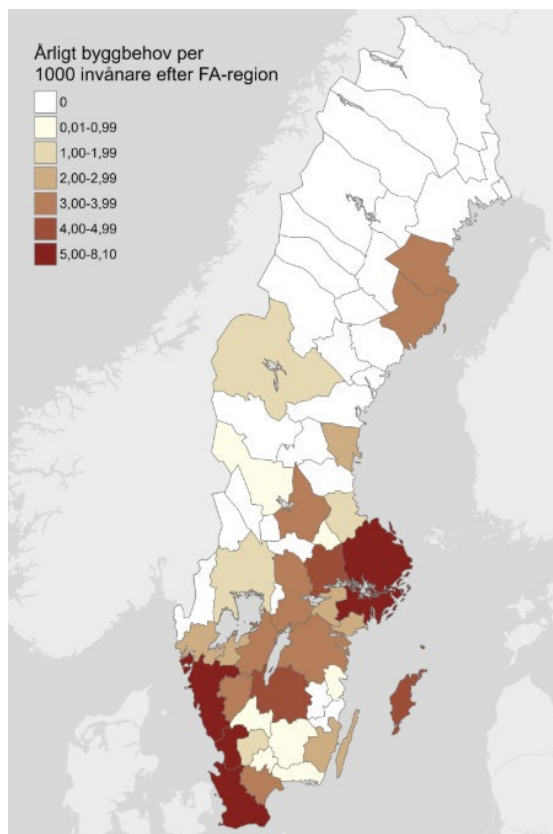
För att skapa attraktiva boende- och livsmiljöer behövs både fler bostäder och ett bredare utbud av bostäder i städer och skärgårds-, skogs- och landsbygdsområden. De bostäder som planeras, byggs och förvaltas ska motsvara det som efterfrågas av både dagens och morgondagens invånare utifrån alla gruppers olika förutsättningar.

För att bygga en långsiktigt hållbar region där invånarna har hög livskvalitet behöver förutom olika typer av inkluderande boendeformer även inkluderande mötesplatser finnas med i samhällsplaneringen.

Samhällsplaneringen måste beakta hälsofrämjande aspekter och behöver underlätta för fysisk aktivitet som tillgång till frilufts- och rekreationsområden och möjlighet till spontan rörelseaktivitet i närområdet.

3.1.2 Behov av bostadsbyggande 2024-2033

Boverket har genomfört nya beräkningar av det nationella och regionala behovet av bostäder för perioden 2024–2033. Enligt Boverkets beräkning behövs drygt 523 000 nya bostäder tillkomma de närmaste tio åren fram till och med år 2033. Av de tio regionerna med störst byggbehov finns Kristianstad-Hässleholm, dit även Sölvesborgs kommun inräknas.



Bilden ovan visar beräknat årligt bostadsbehov per tusen invånare 2024-2033. Källa: Boverkets beräkningar. Bild: Boverket.

3.2 Kommunala riktlinjer

Lokaliseringsutredningen utgår från nuvarande kända förutsättningar enligt kommunala underlag med utgångspunkt från Sölvesborgs kommuns översiktsplan 2050.

3.2.1 Ställningstagande i ÖP 2050

Sölvesborgs kommun vill satsa på en kvalitativ tillväxt som lämnar utrymme för fler bostäder och företag, samtidigt som befintliga kvaliteter värnas och utvecklas. Kommunen har ett strategiskt läge nära naturen och havet och med större arbetsmarknader och universitet inom pendlingsavstånd. Detta skapar goda förutsättningar för en innehållsrik och hållbar boendemiljö.

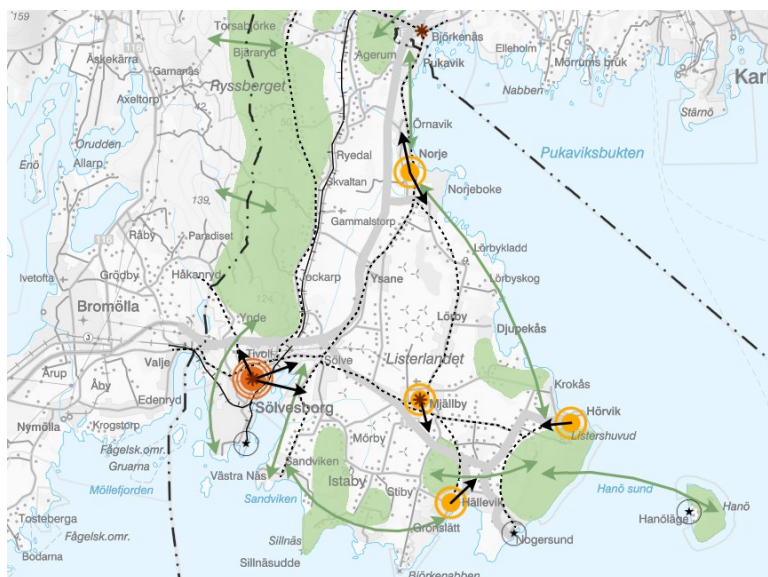
Ianspråktagande av jordbruksmark

- I varje enskilt fall av byggnation på landsbygden ska lokaliseringen bedömas utifrån: landskapsbild, bebyggelsestruktur, ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark, skyddad natur och kulturmiljö.
- Inför ett ianspråktagande av jordbruksmark ska även jordbruksmarkens roll för andra värden beaktas, som natur- och kulturmiljöer, ekosystemtjänster och landsbygdsutveckling.

- Kommunen ska vara restriktiv med att ta bruksvärd jordbruksmark i anspråk för andra ändamål än jordbruksproduktion.
- Ny bebyggelse ska lokaliseras till befintliga bebyggelsestrukturer för att bruksvärd jordbruksmark så långt som möjligt ska kunna bevaras och användas för jordbruk med tillhörande byggnader och anläggningar.
- Eventuellt ianspråktagande för annan markanvändning på bruksvärd jordbruksmark ska utformas på ett sätt som medför minsta möjliga inverkan på jordbruket. Behov av en miljökonsekvensbeskrivning ska bedömas från fall till fall.

Bostadsutveckling

- Bostads- och verksamhetsmöjligheter erbjuds i hela kommunen men den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen är kopplad till centralorten och serviceorterna.
- Huvuddelen av bostadsutbyggnaden ska ske i och i anslutning till centralorten och serviceorterna.



Kartan visar ett utdrag ut ÖP2050. Kommunens utpekade serviceorter Sölvesborg, Mjällby, Hällevik, Hörvik och Norje. Kommunens utpekade serviceorter är markerade med orange färg i kartan.

Hällevik, en utpekad serviceort

I ÖP2050 föreslås mark för nya bostäder främst i norra Hällevik, norr om Nogersundsvägen samt i väster längs med Stibyvägen. Inom befintlig bebyggelsestruktur finns endast enstaka möjligheter till förtätning. Tillkommande bostäder bör vara i varierande storlek och upplåtelseformer för att tillgodose behovet av bostäder för alla genom hela livet.

I ÖP 2050 pekas lämpliga utbyggnadsområden i Hällevik ut till stor del på jordbruksmark. Vid lokaliseringen av områdena har hänsyn tagits till befintlig bebyggelsestruktur och markförhållanden. Norr om Hällevik finns

primärzon för vattentäkt. Ny bebyggelse inom denna zon är inte lämplig. I nordväst gränsar bebyggelsen till naturreservat och Natura 2000- området Stiby backe och i sydost till Natura 2000-området på Kråkenabben. I sydväst gränsar bostadsområdet Grönsslätt till Björkenabbens naturreservat. Nordost om Nogensund ligger naturreservat Listerhuvud, som också begränsar utbyggnadsmöjligheterna. Hälleviks hamn, havsbad och fiskeläge omfattas av kulturmiljö vilket ska värnas och lämpar sig för utveckling av besöksnäring. Hälleviks strand är den enda kuststräckan som idag är något erosionsbenägen. Hällevik är låglänt beläget vid kusten och hänsyn behöver tas till framtida stigande havsnivåer. Sammanhängande och hela skiften jordbruksmark är inte utpekade som lämpliga för bostadsbebyggelse.

I södra delen av Nogensund har det genomförts en naturvärdesinventering som visar på höga naturvärden och fynd av rödlistade arter vilket begränsar möjliga utbyggnadsområden.



Kartan visar ett utdrag ur ÖP 2050 över Hällevik. Utpekade bebyggelseområden är markerade i orange färg med ram. Kommunens vision är att Hälleviks bostadsutveckling främst ska ske inom orangemarkerade områden.

3.3 Huvudalternativ- planförslaget för del av Stiby 28:1



Den röda ringen markerar huvudalternativet. Fastighet del av Stiby 28:1.

Del av Stiby 28:1	
Exploaterbar yta	Ca 4 ha.
Markägande	Kommunalt.
Läge	Västra Hällevik.
Uppskattat antal bostäder	Planförslaget möjliggör för ca 40 bostäder.
Brukningsvärd jordbruksmark	I den regionala vägledningen för jordbruksmark klassas jordbruksmarkens värde till 3 på en skala 1-9. Marken utgörs av ängs- och betesmark (hagmark). Stora delar av marken är igenväxt. Under 2017 gjorde Jordbruksverket en ängs- och betesmarksinventering och konstaterade att naturtyp saknas på de öppna delarna. Inga kvaliteter noterades. Jordbruksmarken brukas inte idag. Marken omgärdas av stenmurar och skogsmark vilket inte utgör en god arrendering. Jordbruksmarken är idag inte stödberättigad vilket är en indikation på att den inte brukats under en längre tid.
Utpekad i översiktsplanen	Utpekad för bostadsbebyggelse.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett ianspråktagande av marken påverkar inte jordbruket i närheten. I och intill området finns fragmenterade ytor som i dagsläget inte ingår i något sammanhängande kluster. De aktuella jordbruksblocken bedöms inte utgöra någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Stenmurar delar och fragmenterar blocken. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i anslutning till serviceort med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Området är utpekad för bostadsbebyggelse i ÖP2050. Exploateringen skulle kunna innebära att underlaget till service, skola och kollektivtrafik utvecklas. Området bedöms vara tekniskt, funktionellt och ekonomiskt lämpligt för exploatering. Utredningar om geoteknik, arkeologi och dagvatten har

Kartan visar lokaliseringsutredningens avgränsning, Hällevik- Nordersund med omnejd.

4.1.1 Urvalskriterier

För att identifiera vilka alternativa lokaliseringar som finns till föreslagen detaljplan har följande kriterier legat till grund.

- **Areal.** Alternativa lokaliseringar behöver likt planförslaget utgöra ett område på minst 4 ha och möjliggöra för minst 40 bostäder. Likt huvudalternativet ska bostadstyperna utgöras av enbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus.
- **Översiktsplanen.** Alternativa lokaliseringar ska likt aktuellt planområde ha en förankring i Sölvesborgs översiktsplan. Lokaliseringsalternativen behöver vara utpekade för bostadsutveckling, sammanhållen bostadsbebyggelse eller landsbygd.
- **Infrastruktur.** För att den planerade markanvändningen ska vara resurseffektiv och därmed ekonomiskt rimlig att exploatera bör lokaliseringen vara i anslutning till befintlig infrastruktur som exempelvis större vägar, elnät, vatten och avloppsnät med mera.
- **Befintlig bebyggelse.** Alternativa lokaliseringar ska i enlighet med ställningstagande i kommunens översiktsplan ligga i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.



Kartan visar möjliga alternativa lokaliseringar baserat på urvalskriterierna.

4.2 Lokaliseringsalternativ 1

Stiby, längs haveliden

Exploaterbar yta	Ca 12 ha.
Markägarande	Privata.
Läge	Västra Hällevik.
Uppskattat antal bostäder	> 40 bostäder.
Brukningssvår jordbruksmark	Jordbruksmarken utgörs av flera skiften. I den regionala vägledningen för jordbruksmark klassas jordbruksmarkens värde mellan 1-5 på en skala 1-9. Marken utgörs av ängs- och betesmark. Jordbruksmarken brukas idag till bete för djurhållning.
Utpekad i översiktsplanen	Utpekad för bostadsbebyggelse.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett ianspråktagande av marken påverkar inte jordbruket i närheten. Jordbruksmarken utgör ca 9,4 ha av området med fragmenterade ytor, uppdelat i flera skiften och ingår inte i något sammanhängande större kluster. Delar av jordbruksmarken är idag igenväxt. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i anslutning till serviceort med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Området bedöms vara tekniskt, funktionellt och ekonomiskt lämpligt för exploatering. Utredningar behöver säkerställa markens lämplighet. Motstående intressen som höga naturvärden och djurhållning behöver utredas. Områdets lokalisering möjliggör anslutning till infrastruktur.
Kan samhällsintressets delar: Bostadsförsörjningsbehov – och/eller Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra tillgodoses?	Genom att området byggs tillgodoses bostadsförsörjningsbehovet, och en variation av upplåtelseformer gör att det kan attrahera flera olika personer och prioriterade målgrupper. Lokaliseringsalternativet möjliggör för boende i en landsbygdsmiljö med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Kommunen vill skapa förutsättningar för unga vuxna och barnfamiljer att flytta till kommunen genom att erbjuda ett brett bostadsutbud. Det leder på sikt till efterfrågan på fler arbetsplatser och ett stärkt näringsliv i kommunen.

4.3 Lokaliseringsalternativ 2

Skogshagen	
Exploaterbar yta	Ca 4 ha.
Markägarande	Privata.
Läge	Norra Hällevik.
Uppskattat antal bostäder	Ca 40 bostäder.
Brukningssvår jordbruksmark	Jordbruksmarken utgörs av flera skiften. I den regionala vägledningen för jordbruksmark klassas jordbruksmarkens värde till 3 och 5 på en skala 1-9. Marken utgörs av åkermark, permanent gräsmark. Jordbruksmarken brukas idag.
Utpekad i översiktsplanen	Utpekad för landsbygd.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ca 2 ha av området utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är uppdelad i flera skiften med flera olika markägarförhållanden. Skiftena är lokaliserade i

	anslutning till varandra och till ett större kluster i norr. Ett ianspråktagande av marken kan innebära viss påverkan på ett rationellt jordbruk.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	En exploatering bedöms delvis vara godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt. I ÖP2050 är området utpekad för landsbygd vilket innebär att bostadsbebyggelse ska utredas i varje enskilt fall utefter landskapsbilden, brukningsvärd jordbruksmark, natur- och kulturmiljö. Stora delar av området utgörs av sammanhängande naturmark, tall- och lövskog. Potentiellt höga naturvärden och fladdermöss behöver utredas. Området är lokaliserat med närhet till service och skola, däremot måste väg 123 som är en trafikerad väg med farligt gods användas. Väg 123 saknar gång- och cykevägar vilket är bristande i ett funktionellt perspektiv. Området angränsar till ridskola och djurhållning, spridning av allergen behöver utredas vid en exploatering. Området ligger i närheten av befintlig infrastruktur och bedöms därmed tekniskt lämpligt. Ekonomiskt bedöms inte området vara fullt lämpligt då en exploatering medför utbyggnadskostnader för gång- och cykelväg, eventuell omlokalisering av ridskola och utbyggnad av kollektivtrafik.
Kan samhällsintressets delar: Bostadsförsörjningsbehov – och/eller Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra tillgodoses?	Genom att området byggs tillgodoses bostadsförsörjningsbehovet, och en variation av upplåtelseformer gör att det kan attrahera flera olika personer och prioriterade målgrupper. Kommunen vill skapa förutsättningar för unga vuxna och barnfamiljer att flytta till kommunen genom att erbjuda ett brett bostadsutbud. Det leder på sikt till efterfrågan på fler arbetsplatser och ett stärkt näringsliv i kommunen.

4.4 Lokaliseringsalternativ 3

Hällevik, längs Nogersundsvägen	
Exploaterbar yta	Ca 12 ha.
Markägande	Privata.
Läge	Norra/centrala Hällevik.
Uppskattat antal bostäder	>40 bostäder.
Brukningsvärd jordbruksmark	Jordbruksmarken utgörs av flera block. I den regionala vägledningen för jordbruksmark klassas jordbruksmarkens värde till 3, 4 och 5 på en skala 1-9. Marken utgörs av åkermark. Jordbruksmarken brukas idag.
Utpekad i översiktsplanen	Utpekad för bostadsbebyggelse.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ca 6 ha av området utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är uppdelad i flera skiften med olika markägförhållanden. Skiftena är lokaliserade i anslutning till varandra och bildar tillsammans ett mindre kluster. Inget större kluster finns i närheten till

	jordbruksmarken. Ett ianspråktagande av marken innebär en begränsad påverkan på ett rationellt jordbruk.
Godtagbar ur ett tekniskt och funktionellt lämplig synpunkt samt ekonomiskt rimlig	En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i anslutning till serviceort med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Området bedöms vara tekniskt, funktionellt och ekonomiskt lämpligt för exploatering. Utredningar behöver säkerställa markens lämplighet sett till naturvärden och förekomst av fladdermöss i skogsområdet i öster. Områdets lokalisering möjliggör anslutning till befintlig infrastruktur.
Kan samhällsintressets delar: Bostadsförsörjningsbehov – och/eller Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra tillgodoses?	Genom att området byggs tillgodoses bostadsförsörjningsbehovet, och en variation av upplåtelseformer gör att det kan attrahera flera olika personer och prioriterade målgrupper. Området möjliggör för boende i en landsbygdsmiljö med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Kommunen vill skapa förutsättningar för unga vuxna och barnfamiljer att flytta till kommunen genom att erbjuda ett brett bostadsutbud. Det leder på sikt till efterfrågan på fler arbetsplatser och ett stärkt näringsliv i kommunen.

5 Analys och resonemang

5.1 Finns det en mer lämplig lokalisering?

Enligt Jordbruksverket bör en exploatering, för att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse, stödja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och samtidigt bidra med någonting platsspecifikt som inte kan tillgodoses någon annanstans (Jordbruksverket, 2015).

Det aktuella planområdet (huvudalternativet) och de alternativa lokaliseringarna har utvärderats och jämförts i en utvärderingsmatris (se bilaga 1, Utvärderingsmatris av lokaliseringsalternativen).

Utvärderingsmatrisen ligger till grund för en sammanvägd bedömning om de alternativa lokaliseringarna utgör bättre lämpade markområden för ändamålet än aktuellt planområde ur ett samhällsperspektiv utifrån tekniskt och funktionellt lämpligt och ekonomiskt rimligt.

De alternativa lokaliseringarna har olika förutsättningar och påverkan vid en exploatering på jordbruksmark, vilket framgår av en jämförelse mellan deras egenskaper som sammanfattas för respektive område nedan.

5.1.1 Huvudalternativet (planområdet)



Ortofotot visar aktuellt planområde, huvudalternativet.

Huvudalternativet omfattar ca 4 ha ängs- och betesmark med låg klassning. Jordbruksmarkens arrondering är mindre god, består av fragmenterade kanter och ligger inte i direkt anslutning till kluster. Ett större kluster är identifierat på andra sidan Stibyvägen. Jordbruksmarken brukas inte idag. Huvudförslaget var tidigare en del av en detaljplan som upphävdes på grund av höga naturvärden i skogen i öster. Kommunen har därmed tidigare redan bedömt platsen som lämplig att exploatera och remissinstanserna hade vid det tillfälle inget att erinra mot förslaget.

Området är utpekad i ÖP2050 lämpligt för bostäder. Ur ett samhällsperspektiv bedöms avståndet till service, skola, förskola och kollektivtrafik acceptabelt. Nackdelen är att det inte finns någon utbyggd gång- och cykelväg. Det finns dock goda möjligheter att bygga ut gång- och cykelvägar till området. Områdets lokalisering möjliggör utbyggnad av infrastruktur och VA.

Utöver ianspråktagande av jordbruksmark finns det inga andra motstående intressen. En Geoteknisk utredning, arkeologikutredning, bullerutredning samt naturvärdesinventering har gjorts som säkerställer att området är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt lämpligt att exploatera.

5.1.2 Lokaliseringsalternativ 1



Ortofotot visar lokaliseringsalternativ 1.

Jordbruksmarken utgörs av flera skiften, totalt 9 ha med varierande klassning. Skiftena ligger inte i direkt anslutning till att bilda ett större kluster då skiftena avgränsas av stenmurar, vegetation och har fragmenterade kanter. Delar av jordbruksmarken är igenvuxet. Jordbruksmarken används idag till hästhage. Hästverksamhet finns både i och i anslutning till området vilket begränsar möjlig exploatering. Vid en exploatering behöver en utredning om spridning av hästallergen göras för att säkerställa att bebyggelsen inte påverkar djurhållningen. Alternativet är att hästverksamheten behöver omlokaliseras.

Ur ett samhällsperspektiv bedöms avståndet till service, skola, förskola och kollektivtrafik som acceptabel. Nackdelen är att det inte finns någon utbyggd gång- och cykelväg. En naturvärdes- och fladdermusinventering kan behöva göras för att säkerställa att det inte finns några andra motstående intressen.

Marken är privatägd vilket betyder att kommunen inte har rådighet över hur marken förvaltas.

Sammantaget bedöms lokaliseringsalternativ 1 ur många aspekter ha goda förutsättningar för att uppnå en funktionell, tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering. Utredningar behöver dock tas fram för att visa i vilken omfattning området lämpligen exploateras.

5.1.3 Lokaliseringsalternativ 2



Ortofoto visar lokaliseringsalternativ 2.

Jordbruksmarken utgörs av flera skiften och bildar med närliggande skiften ett kluster. Området är utpekad för landsbygd i ÖP2050. Landsbygd preciserar inte särskild användning utan möjliggör för flera användningar. I varje enskilt fall av byggnation på landsbygden ska lokaliseringen bedömas utifrån landskapsbild, bebyggelsestruktur, ianspråktagande av jordbruksmark, skyddad natur och kulturmiljö. En exploatering kräver ianspråktagande av jordbruksmark. Området är lokaliserat med längre avstånd till kollektivtrafik, skola, förskola och service i Hällevik. Inga gång- och cykelvägar finns utbyggt i området. Området bedöms inte som funktionellt lämpligt. Byggnation på minst 40 bostäder bedöms vara för

stor och omfattande för att ligga utanför utpekade utbyggnadsområden i ÖP.

Delar av området används till djurhållning och området ligger i närheten av ridskola som innebär risk för spridning av allergen. Ridskolan kan behöva omlokaliseras vid en exploatering vilket inte är samhällsekonomiskt lönsamt när det finns annan tillgänglig mark för bostadsändamål.

En exploatering innebär att både tät tallskog och brukningsvärd jordbruksmark ianspråktagas. Naturvärdesinventering och fladdermössinventering behöver tas fram för att utvärdera om en exploatering kan generera en påverkan på natur och djurliv.

Marken är privatägd vilket betyder att kommunen inte har rådighet över hur marken förvaltas.

Sammantaget bedöms lokaliseringsalternativ 2 ha sämre förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt, funktionellt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.

5.1.4 Lokaliseringsalternativ 3



Ortofotot visar lokaliseringsalternativ 3.

Området består av ca 6 ha jordbruksmark, uppdelat i flera skiften som tillsammans bildar ett mindre kluster. En exploatering innebär ianspråktagande av sammanhållen brukningsvärd jordbruksmark och naturmark som angränsar till Listershovuds naturreservat. Samtidigt möjliggör områdets storlek för många bostadstomter.

Ur ett samhällsperspektiv bedöms avståndet till service, skola, förskola och kollektivtrafik vara fördelaktigt. Det finns möjlighet att skapa förbindelser för gång- och cykel till centrala Hällevik. Goda möjligheter att ansluta infrastruktur och VA. En naturvärdesinventering och fladdermössinventering behöver tas fram för att säkerställa att det inte finns några andra motstående intressen i områdets östra del.

Marken är privatägd vilket betyder att kommunen inte har rådighet över hur marken förvaltas.

Sammantaget bedöms lokaliseringsalternativ 3 ur många aspekter ha goda förutsättningar för att uppnå en samhällsbyggnadsmässigt, tekniskt, funktionellt och ekonomiskt tillfredsställande exploatering.

5.1.5 Sammanvägd bedömning av lokaliseringsalternativen

Samtliga områden innebär att bruksvärd jordbruksmark behöver ianspråktagas vid en exploatering.

Lokaliseringsalternativ 1 innebär motstående intressen, såsom djurhållning och bevarande av naturvärden, vilket kräver specifika utredningar för att bedöma markens lämplighet ur funktionella, tekniska och ekonomiska aspekter. En exploatering av detta område bedöms dock vara av samhällsintresse.

Lokaliseringsalternativ 2 bedöms, med hänsyn till dess läge längs väg 123 och närheten till djurhållning, vara mindre lämpligt ur ett samhällsbyggnadsperspektiv sett till funktionella, tekniska och ekonomiska faktorer. Dessutom är området inte utpekat för bostadsutveckling i ÖP2050.

Lokaliseringsalternativ 3 anses vara fullt lämpligt ur ett samhällsbyggnadsperspektiv baserat på funktionella, tekniska och ekonomiska överväganden. En exploatering av området bedöms vara av samhällsintresse och erbjuder goda förutsättningar för omfattande bostadsutveckling.

5.2 Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett sätt att beskriva konsekvenserna av att en verksamhet eller åtgärd inte kommer till stånd. Det betyder inte nödvändigtvis att allting förblir som i dagsläget, utan handlar om vilken utveckling som är trolig ifall det planerade projektet inte blir av. Nollalternativet är ett jämförelsealternativ till en exploatering.

I det fall huvudalternativet inte planläggs för exploatering kommer området sannolikt ligga kvar som idag. Skiftet brukas inte idag och har inte brukats på många år. Skiftet kan inte slås ihop med intilliggande på grund av vegetation och stenmurar. Mest sannolikt är att det är för små ytor att få någon att arrendera, med igenväxning till följd. Utan en utbyggnad/exploatering av området kommer efterfrågan på bostäder i Hällevik inte tillgodoses och den tänkta utbyggnadsriktningen enligt översiktsplanen frångås. Det begränsar utvecklingsmöjligheterna för Sölvesborg som helhet.

Samtliga lokaliseringsalternativ utgörs av jordbruksmark som brukas idag. Det innebär vid ett nollalternativ att befintliga verksamheter kan fortsätta.

5.3 Slutsats

Samtliga studerade områden i utredningen är i kommunens översiktsplan utpekade som lämpliga för bostadsbebyggelse eller landsbygd. Det betyder att kommunen har tagit det övergripande ställningstagandet att samtliga områden är lämpliga att exploatera mer eller mindre, i olika omfattning. Sölvesborgs kommun är rikt på jordbruksmark och samtliga områden utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Lokaliseringsalternativen som består av skogsmark är inte mer lämpade markförhållanden för exploatering. Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ har skogsmark betydelse för skogsnäringen och skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. Naturvärdesinventering och fladdermusinventering behöver generellt göras vid ianspråktagande av skogsmark. Tidigare detaljplaneläggning av Vassabacken och mängden naturreservat i närområdet visar att skogarna kring Hällevik hyser höga naturvärden. Höga naturvärden begränsar och stoppar exploatering av skogsmark. Det innebär att jordbruksmark behöver ianspråktagas för att Hällevik ska kunna utvecklas och fortsatt vara en av kommunens serviceorter.

Samtliga lokaliseringsalternativ utgörs av privata markägarförhållanden. Det innebär att kommunen inte har rådighet över när i tid en exploatering är möjlig att genomföras, vilket gör att en prioriteringsordning av de olika lokaliseringsalternativen hade bromsat utvecklingen av Hällevik. Dessutom är flera alternativ uppdelade mellan olika fastighetsägare, vilket försvårar processen eftersom flera parter måste enas.

Hällevik är i behov av fler bostäder för att fortsatt vara en av kommunens serviceorter. För att orten ska kunna utvecklas med ca 40 bostäder behöver brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Utredningen visar att lokaliseringsalternativen har olika förutsättningar för att vara godtagbara ur samhällsbyggnadssynpunkt. Huvudalternativet och lokaliseringsalternativ 3 har utöver ianspråktagande av jordbruksmark, ett fåtal konflikter med andra värden.

För huvudalternativet finns det framtagna utredningar som säkerställer att inga motstående intressen, utöver jordbruksmarken påverkas. Motsvarande utredningar behöver tas fram till lokaliseringsalternativen för att bedöma om de likt huvudalternativet är lämpliga att exploatera. Utredningar görs endast om det finns ett intresse från markägaren att exploatera marken. Jämförelsen mellan lokaliseringsalternativen görs därmed utefter redan kända förutsättningar.

Lokaliseringsalternativ 2 bedöms inte fullt ut vara ett godtagbart alternativ ur samhällsbyggnadssynpunkt utefter dagens förutsättningar. Området har bristande kommunikationer till skola, service och kollektivtrafik. Området är även lokaliserat i anslutning till en ridskola. Byggnation på minst 40

bostäder bedöms vara för stor och omfattande för att ligga utanför utpekade utbyggnadsområden i översiktsplanen.

Lokaliseringsalternativ 1 består av hagmark och angränsar likt lokaliseringsalternativ 2 till hästverksamhet. Spridning av hästallergen behöver utredas. Folkhälsomyndigheten rekommenderar 200 meter mellan stall och bostadsbebyggelse. Hästverksamheterna kan behöva omlokaliseras för att möjliggöra exploatering. Det är i nuläget inte ekonomiskt lämpligt ur ett samhällsperspektiv då annan mark (huvudalternativet) kan bebyggas.

Det är små skillnader mellan lokaliseringsalternativen angående avståndet till samhällsservice. Hällevik är i behov av fler bostäder med olika bostadstyper för att fortsatt vara en av kommunens serviceorter. För att uppnå den utvecklingen krävs det att flera områden byggs ut.

Lokaliseringsutredningen visar att huvudalternativet och lokaliseringsalternativ 3 är mest lämpliga att exploatera i nuläget. Övriga alternativ innebär att befintlig djurhållning måste omlokaliseras, vilket bör undvikas av funktionella och ekonomiska skäl om annan mark kan användas. Sölvesborgs kommun behöver värna om företagare, verksamheter och näringslivet för att vara en attraktiv plats att bo och leva i.

Slutligen visar lokaliseringsutredningen att huvudalternativet utgör ett lämpligt utbyggnadsområde ur samhällsbyggnadssynpunkt. Det finns alternativ placering, men den marken är inte bättre lämpad då samtliga alternativ innebär att brukningsvärd jordbruksmark ianspråktagas. Huvudalternativet påverkar inga andra intressen och förutsättningarna för en exploatering har utretts.

Huvudalternativet är i nuläget mest lämpligt att bebygga av flera anledningar. Kommunal mark innebär att kommunen har rådighet över utvecklingen. Området ligger nära lokaliserat till service, skola och kollektivtrafik. Ett ianspråktagande av området innebär en minimal påverkan på naturmiljön då närliggande skogsmiljö med höga naturvärden bevaras. Jordbruksmarken är inte stödberättigad och brukas inte idag till skillnad från lokaliseringsalternativen. Sammanfattningsvis visar lokaliseringsutredningen att undersökta alternativa lokaliseringar i Hällevik inte är bättre lämpade markområden för ändamålet än det framtagna planförslaget på fastighet Stiby 28:1.

Strategiska avdelningen

Ebba Ryd

Magnus Runesson

Planarkitekt

Teknisk chef

Bilaga 1.

Utvärderingsmatris av lokaliseringsalternativen

Mindre bra	Medel	Bra
Exploateringen har huvudsakligen negativ påverkan eller innebär mindre goda planeringsförutsättningar.	Exploateringen har viss negativ påverkan eller innebär medelgoda planeringsförutsättningar.	Exploateringen har ingen negativ påverkan eller innebär goda planeringsförutsättningar.

	Huvud-alternativ	Lokaliserings-alternativ 1	Lokaliserings-alternativ 2	Lokaliserings-alternativ 3
Utveckling sinriktning i ÖP 2050	Området är utpekad för bostäder.	Området är utpekad för bostadsutveckling. Hänsyn ska tas till höga naturvärden och skyddade arter som kan förekomma i områdets södra del.	Området är utpekad som landsbygd. Hänsyn ska tas till friluftslivet och naturvärden ska prioriteras.	Området är utpekad för bostadsutveckling. Hänsyn ska tas till eventuella naturvärden och rekreationsmöjligheter kopplade till skogsmark. Jordbruksmarkens brukningsvärde ska beaktas och påverkan på intilliggande odlingsmarker ska minimeras.
Jordbruksmarkens brukningsvärde (Produktions- natur-kultur, landskap och sociala värden)	Området är ca 4 ha och utgörs av brukningsvärd jordbruksmark enligt Jordbruksverkets databas. Klassning 3. Arronderingen bedöms som bristande på grund av fragmenterade block som inte tillhör ett större kluster.	Området är ca 12 ha varav 9,4 ha består av brukningsvärd jordbruksmark enligt Jordbruksverkets databas. Uppdelad på flera skiften med klassning mellan 1-5. Arronderingen bedöms som bristande på grund av fragmenterade jordbruksblock	Området är ca 4 ha varav 2 ha består av brukningsvärd jordbruksmark enligt Jordbruksverkets databas. Marken används idag av betande djur. Jordbruksmarken bedöms utgörs av klassning 3-5. Arronderingsförhållandena bedöms som delvis goda på grund av	Området är ca 12 ha varav 6,8 ha består av brukningsvärd jordbruksmark enligt Jordbruksverkets databas. Området består av flera skiften jordbruksmark. Marken är uppdelad på flera skiften med klassning mellan 3-5.

		och som bildar ojämna mindre kluster. Stor del av jordbruksmarken är igenväxt.	jämna jordbruksblock som utgörs av flera skiften som tillsammans bildar ett kluster. Ett större kluster finns norr om området. Skogsmark bryter klustret centralt i området.	Arronderingsförhållandena bedöms som goda med jämna block i ett mindre sammanhängande kluster.
Närheten av befintlig bebyggelse struktur	Angränsar till befintlig bebyggelse i söder.	Angränsar till befintlig bebyggelse i norr, söder och öster.	Angränsar till befintlig bebyggelse i norr och söder.	Området ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse längs med väg 123 och sedan tidigare detaljplanlagt område i söder som är under utbyggnad.
Närheten till service	I Hälleviks hamnområde finns ett mindre utbud av kommersiell service och aktiviteter som är lokaliserat ca 1,5 km från området.	I Hälleviks hamnområde finns ett mindre utbud av kommersiell service och aktiviteter som är lokaliserat ca 1,5 km från området.	I Hälleviks hamnområde finns ett mindre utbud av kommersiell service och aktiviteter som är lokaliserat ca 1,7 km från området.	I Hälleviks hamnområde finns ett mindre utbud av kommersiell service och aktiviteter lokaliserat ca 1 km från området.
Närheten till förskola och skola	Skönabäcks förskola är belägen ca 4,5 km från området. Havelidens grundskola är belägen ca 1 km från området.	Skönabäcks förskola är belägen ca 4 km från området. Havelidens grundskola är belägen ca 1,2 km från området.	Skönabäcks förskola är belägen ca 1,7 km från området. Havelidens grundskola är belägen ca 3 km från området.	Skönabäcks förskola är belägen ca 1,1 km från området. Havelidens grundskola är belägen ca 2 km från området.
Koppling till det övergripande vägnätet	Området ligger i direkt anslutning till Stibyvägen. Bristande	Området ligger i direkt anslutning till Stibyvägen och Haveliden. Bristande tillgång	Området ligger i direkt anslutning till väg 123 som utgör en väg för farligt gods.	Området ligger i direkt anslutning till väg 123 som utgör en väg för farligt gods. Väg

samt gång- och cykelvägnätet.	tillgång till gång- och cykelvägar. Möjlighet att passera i naturområdet i östlig riktning för en säker passage till centrala Hällevik.	till gång- och cykelvägar. Möjlighet att passera i naturområdet i östlig riktning för en säker passage till centrala Hällevik.	Det finns inga gång- och cykelvägar till och från området. Det finns inga naturliga passager igenom angränsande naturlandskap.	123 har ingen separat gång- och cykelväg. Det finns goda möjligheter att använda mindre trafikerade gator för att nå Hälleviks centrala delar.
Närheten till kollektivtrafik	Närmaste busshållplats är belägen ca 600 m från området.	Närmaste busshållplats är belägen ca 150m från området.	Närmaste busshållplats är belägen ca 800 m från området.	Närmaste busshållplats är belägen ca 150 m från området.
Teknisk försörjning (VA)	Det finns möjlighet att ansluta till allmänt VA.	Det finns möjlighet att ansluta till allmänt VA.	Det finns möjlighet att ansluta till allmänt VA.	Det finns möjlighet att ansluta till allmänt VA.
Hälsa, risk och säkerhet (buller, översvämning, skred, föroreningar mm)	Buller kan förekomma från Stibyvägen. Hänsyn till buller har tagits i utformningen av planförslaget.	Inga kända markföroreningar. Området ligger i direkt anslutning Stibyvägen och trafikbuller kan förekomma. Området ligger i anslutning till hästgårdar vilket innebär risk för spridning för hästallergen.	Inga kända markföroreningar. Väg 123 kan utgöra trafikbuller. Väg 123 är en utpekad transportled för farligt gods. Området ligger i anslutning till hästgårdar vilket innebär risk för spridning för hästallergen.	Direkt öster om området har det tidigare varit en verksamhet för pälsdjursuppfödning och markföroreningar kan behöva undersökas i områdets östra del. Väg 123 kan utgöra trafikbuller och är en utpekad transportled för farligt gods.
Kulturmiljö	Området omfattas inte av någon utpekad kulturmiljö. Arkeologisk undersökning har gjorts.	Området omfattas inte av någon kulturmiljö.	Området omfattas inte av någon kulturmiljö.	Området omfattas inte av någon kulturmiljö.
Naturmiljö	Området består av flack öppen ängs- och betesmark.	Området omfattas av blandskog och ängs- och betesmark.	Delar av området består av tät sammanhängande naturmark, tallskog och lövskog.	Delar av området utgörs av blandskog som domineras av tall. Området

	Biotopsskyddad stenmur finns i området. Höga naturvärden har identifierats i skogen öster om planområdesgränsen.	Området angränsar till ett sammanhängande skogsbevuxet område mellan Grönslätt och Hällevik. Höga naturvärden kan finnas i områdets södra del. Höga naturvärden har identifierats i delar av skogen. Området ligger i närheten till Stiby Backe naturreservat och Natura 2000-område. Biotopsskyddad stenmur finns i området.		angränsar till Naturreservat. Biotopsskyddad stenmur finns i området.
Landskaps bilden	Området är obebyggt och en exploatering innebär en påverkan på landskapsbilden och visuella värden.	Området är obebyggt och en exploatering innebär en påverkan på landskapsbilden och visuella värden.	Området är obebyggt och en exploatering innebär en påverkan på landskapsbilden och visuella värden. Området angränsar till en ridskola med Shetlandspanny. Exploateringen kan innebära konsekvenser för ridskolan vilket innebär att en exploatering i området även kan påverka landskapet och markanvändningen intill.	Området är obebyggt och en exploatering innebär en påverkan på landskapsbilden och visuella värden. Områdets areal möjliggör för ett stort utbyggnadsområde med många bostäder vilket kommer leda till en ny landskapsbild i området.
Planförhållanden	Området omfattas inte av	Området omfattas inte av någon detaljplan.	Området omfattas inte av någon detaljplan.	Området omfattas inte av någon detaljplan.

	någon detaljplan.			
Markägoförhållanden	Kommunala markägoförhållanden.	Privata markägoförhållanden.	Privata markägoförhållanden. Flera markägare inom området.	Privata markägoförhållanden. Flera markägare inom området.