



# Alternativ lokaliseringsutredning för bostäder

- del av fördjupad översiktsplan för  
Bensbyn - Björnsbyn

## Innehåll

Inledning.....	1
Syfte.....	1
Fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björbyn.....	1
Bostäder (Holmen) .....	2
Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark.....	3
Lokaliseringsalternativ .....	4
Geografisk och tidsmässig avgränsning.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Utredning och värdering av jordbruksmark 2017 .....	5
Översiktsplan .....	7
Utvecklingsplan Porsön.....	7
Bostadsförsörjningsprogram.....	7
Befolkningsmål .....	8
Bedömning .....	8
Jordbruksmark .....	8
Kriterier.....	8
Område 1 Holmen.....	11
Område 2 .....	13
Område 3 .....	15
Område 4 .....	17
Område 5 .....	19
Område 6 .....	20
Område 7 .....	22
Område 8 .....	23
Område 9 .....	25
Område 10 .....	26
Område 11 .....	28
Område 12 .....	29
Slutsats .....	30
Samlad bedömning .....	33

# Inledning

## Syfte

Luleå kommun arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för området Bensbyn-Björnsbyn. I den fördjupade översiktsplanen föreslås en utveckling av bostäder inom jordbruksmark och därför har en alternativ lokaliseringstudering för området gjorts. Lokaliseringstudering utgör ett underlag till den fördjupade översiktsplanen.

## Fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn

Den fördjupade översiktsplanen är under framtagande. Planen har varit utställd för samråd under tiden 27 augusti till 10 oktober 2025. Planen ställs ut för granskning mellan 31 mars och 7 juni 2026.

Den fördjupade översiktsplanen Bensbyn-Björnsbyn är en ändring av befintlig översiktsplan eftersom kommunen ser ett behov av att säkerställa och samordna olika intressen i området.

Syftet med FÖP Bensbyn-Björnsbyn är att säkerställa mark för energidistribution och samordna andra intressen i området, främst planeringen av Norrleden och bebyggelseutveckling med fler bostäder och nya arbetsplatsområden.

FÖP Bensbyn-Björnsbyn ska bidra till att:

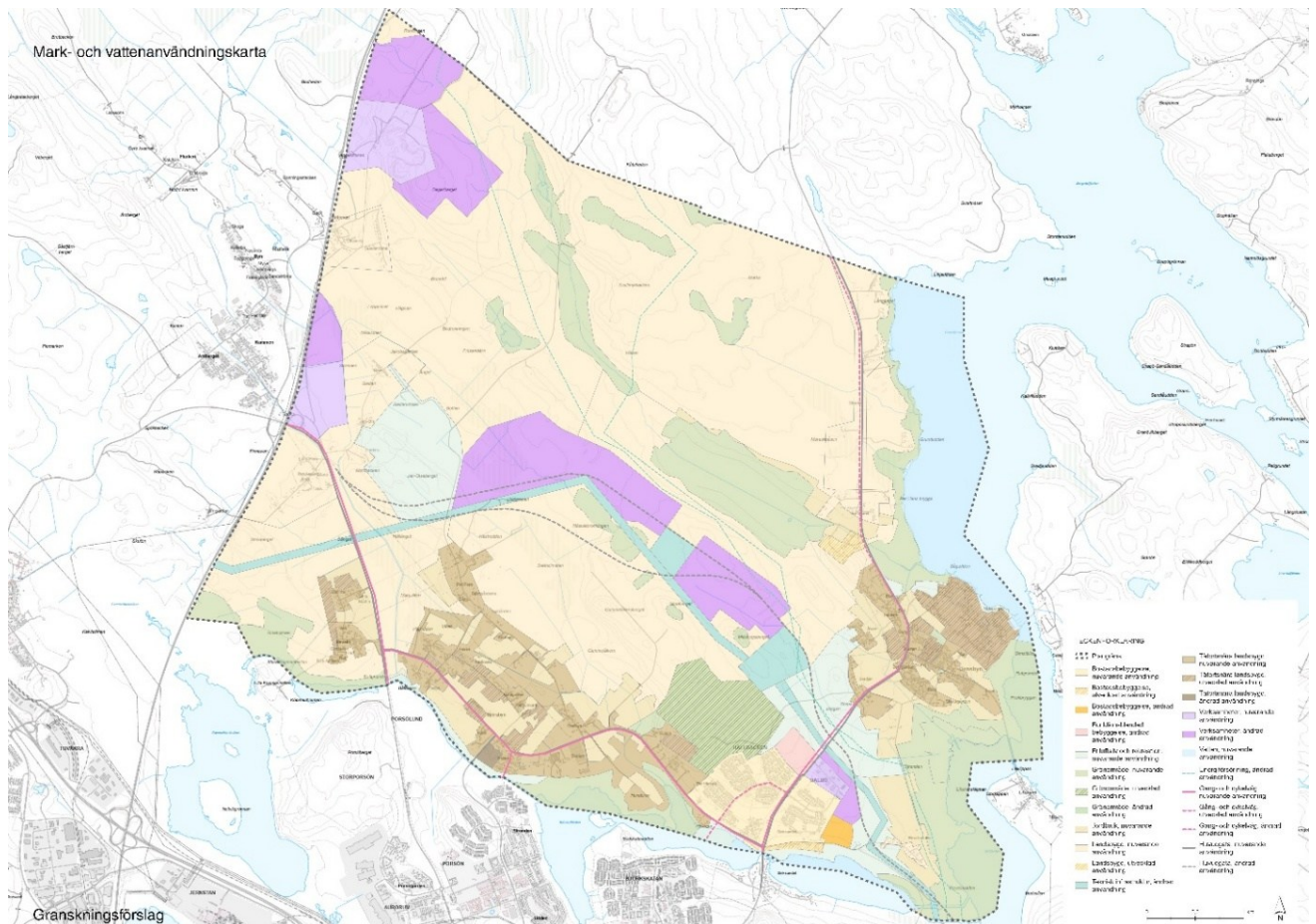
- Möjliggöra näringslivets gröna omställning
- Möjliggöra fler arbetsplatsområden
- Tydliggöra Luleå kommuns inriktning för bebyggelseutveckling med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom planområdet
- Förenkla efterkommande planering och byggande

## Mark- och vattenanvändning

Granskningsförslaget till fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn pekar bland annat ut nya områden för bostäder, däribland Björnsbyn (brun färg, se Figur 1).

Inriktningen i planen är bland annat att ny bostadsbebyggelse i första hand ska koncentreras till områden för att stärka förutsättningarna till en förbättrad kollektivtrafik och för att bibehålla och stimulera underlag för samhällsviktiga funktioner och service. Utvecklingen av bebyggelsen ska ske med omsorg om befintliga karaktärer i bygderna. Ny bebyggelse behöver därför ske särskilt med hänsyn till värdefulla kulturmiljöer och områden med höga naturvärden.

Förtätning och ny bebyggelse i Björnsbyn ska i första hand koncentreras längs Björnsbyvägen och Hedbackavägen. Björnsbyn ska fortsatt vara en stadsnära by med möjligheter för jordbruk och hästhållning. Det innebär att de öppna odlingslandskapen, som är en viktig del av Björnsbyns karaktär, ska bibehållas.



Figur 1. Mark- och vattenanvändningskarta fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björby (granskning)

## Bostäder (Holmen)

I den fördjupade översiktsplanen möjliggörs bostäder i Björby, i området som kallas Holmen (se Figur 2). Hela området utgörs av jordbruksmark.



Figur 2. ortofoto över området Holmen, markerat med röd streckad linje

Syftet med att peka ut detta område för nya bostäder är att stärka Björnsbyn genom att tillföra bostäder med kompletterande boendeformer och möjliggöra bostäder i närhet till servicenoden Porsön. Här ges möjligheter till flerfamiljshus i två våningar, vilket skulle komplettera bostadsbeståndet i Björnsbyn både vad gäller storlek på bostäder och upplåtelseformer. Den föreslagna bostadsbebyggelsen ska bidra till att skapa en tydligare koppling mellan de befintliga, något avskilda bostäderna i Björnsbyn och Porsön, där service och funktioner finns. Området planeras i anslutning till befintliga huvudstråk för gång- och cykeltrafik samt en busshållplats för lokaltrafik, vilket ger goda förutsättningar för hållbart resande. Utvecklingen av området Holmen avser att möjliggöra byggandet av cirka 80 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, vilket stärker tillgängligheten och främjar en hållbar samhällsutveckling.

Utvecklingen av nya bostäder ska koncentreras till områden för att stärka förutsättningarna till en förbättrad kollektivtrafik och för att bibehålla och stimulera underlag för samhällsviktiga funktioner och service.

## Prövning av ianspråktagande av jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är enligt Miljöbalken 3 kap 4§ 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.

Följande ska klargöras i lokaliseringsutredningen:

1. Är det jordbruksmark?
2. Är den brukningsvärd?
3. Utgör projektet ett väsentligt samhällsintresse?
4. Finns det en mer lämplig placering?

### Brukningsvärde

All jordbruksmark som brukats är i princip att betrakta som lämplig för jordbruksproduktion och därmed brukningsvärd. Definitionen brukningsvärde innefattar flera värden såsom produktionsvärden, naturvärden, sociala värden. För att göra en korrekt värdering av brukningsvärdet av jordbruksmark måste alla värden som skapar ett brukningsvärde vägas in.

Marken förlorar inte sitt brukningsvärde om den inte brukas aktivt. Det innebär att även mark som tidigare har brukats kan betraktas som brukningsvärd. Det finns dock inte några skarpa gränser för hur länge mark kan betraktas som brukningsvärd efter att den har slutat brukats aktivt.

Produktionsvärde anses öka om jordbruksmarken ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Mark som exempelvis ligger avskild från annan jordbruksmark, som är omgiven av bebyggelse eller skog, som är kringskuren av vägar eller som av andra anledningar är svår att bruka på ett rationellt sätt kan i vissa fall bedömas ha ett lägre produktionsvärde.

### Väsentligt samhällsintresse

För att kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk behöver bebyggelsen eller anläggningen vara av ett väsentligt samhällsintresse. För att en exploatering ska kunna

räknas som väsentligt samhällsintresse bör den kunna stödja en långsiktig hållbar utveckling och utgå från nationella mål som sedan konkretiseras med lokala förhållanden och utvecklingsbehov. Behoven som ligger till grund för ett samhällsväsentligt intresse kan finnas på olika nivåer i samhället - nationell, regional och lokal.

För att räknas som ett väsentligt samhällsintresse måste utvecklingen kunna bidra med något platsspecifikt. För att komma fram till om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse behöver behov och förutsättningar i området identifieras. En bedömning behövs om och hur den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av ett samhälle, förbättra förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

I proposition 1985/86:3 redogörs följande exempel på väsentliga samhällsintressen:

- Bostadsförsörjningsbehovet
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra

## Lokaliseringsalternativ

Lokaliseringsutredningen syftar till att identifiera och utreda annan obebyggd mark i Björnsbyn och Porsön. Utredningen ska utvärdera och jämföra olika alternativ utifrån deras lämplighet för att utvecklas till bostadsområden, samt prioritera de mest ändamålsenliga platserna för exploatering av bostäder.

## Geografisk och tidsmässig avgränsning

De områden som omfattas av denna lokaliseringstudie avses kunna genomföras inom tidshorisonten för den fördjupade översiktsplanens, det vill säga fram till år 2050.

Luleå kommun har ett tydligt uttalat politiskt mål om att bli 100 000 invånare till 2040. För att nå detta mål krävs en strategisk utveckling av bostadsområden som främjar hållbart resande och stärker kopplingen mellan stadsnära byar och stadsbygden. Att bygga bostäder längs gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk är avgörande, dels för att öka tillgängligheten till hållbara transporter, dels för att skapa attraktiva boendemiljöer med god tillgång till service.

För invånare i stadsnära byar är stadsbygdens utbud av service ofta avgörande, vilket gör goda kommunikationer till stadsbygden särskilt viktiga. Genom att utveckla bostäder längs strategiska stråk nära stadsbygden skapas förutsättningar för både närhet till service och ett ökat resande med hållbara färdmedel.

Porsön fungerar som en viktig servicenod för området Björnsbyn, med bland annat förskola, skola, idrott, universitet och livsmedelsbutik. För att stärka kopplingen mellan Björnsbyn och Porsön bör ny bebyggelse planeras längs gång-, cykel- och kollektivtrafikstråk. Detta skulle inte bara förbättra tillgången till service för boende i Björnsbyn, utan också bidra till ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken.

Inom Luleås landsbygdsområden finns ett tydligt underskott på mindre bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Bostäderna utgörs främst av äganderätter. Det finns en brist i variation av upplåtelseformer, vilket gör att människor som är i behov av mindre bostäder inte hittar alternativ inom bygden, utan i värsta fall måste flytta mot sin vilja. Det kan röra sig om äldre personer som är i behov av en enklare och mer lättkött bostad, unga vuxna, eller barnfamiljer som får ändrade behov.

Den fördjupade översiktsplanen för Bensbyn-Björnsbyn har sin södra avgränsning mellan Björnsbyn och Porsön. Lokaliseringsutredningens geografiska avgränsning har utgått från ett område som utgör kopplingen mellan Björnsbyn och Porsön samt de områden i Björnsbyn/Porsön som ligger högst 500 meter från busshållplats med LLT, ett avstånd som betraktas som ett rimligt gångavstånd samt i anslutning till gång- och cykelvägar. Lokaliseringsutredningen har bortsett från mark inom befintlig bebyggelse. Denna lokaliseringsutredning prövar även lämplig mark på Porsösidan eftersom en utveckling på denna sida också potentiellt skulle kunna förstärka kopplingen mellan Björnsbyn och Porsön med närhet till service, befintlig kollektivtrafik och gång- och cykelstråk.

Som underlag till alternativa lokaliseringar har utvecklingsplan Porsön och samrådsförslaget för fördjupad översiktsplan Bensbyn-Björnsbyn legat till grund, där lämpliga utvecklingsområden för bostäder har identifierats.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang har totalt 12 områden identifierats inom lokaliseringsutredningens avgränsning som utgör kopplingen mellan Björnsbyn och Porsön samt områden inom 500 meter från busshållplats.



Figur 3. karta över avgränsning Björnsbyn-Porsön och alternativa lokaliseringar

## Tidigare ställningstaganden

### Utredning och värdering av jordbruksmark 2017

Luleå kommun har tagit fram en utredning och värdering av jordbruksmark i Luleå kommun under 2017.

Värderingsskalan för den brukningsvärda jordbruksmarken som tagits fram och använts i detta arbete är främst gjord utifrån olika faktorer för produktionsvärden.

Faktorerna kan delas upp i två kategorier; jordbruksmarkens beskaffenhet och dagens brukande. I värderingen har marken delats in i tre klasser: Mycket värdefull jordbruksmark (MVJ), Värdefull jordbruksmark (VJ) samt Jordbruksmark (J). De områden som fått högsta klassning, Mycket värdefull jordbruksmark (MVJ) har både god beskaffenhet samt brukas aktivt. Andra områden når på grund av extensiv produktion i dag inte högsta klass, men beskaffenheten är mycket god, dessa områden värderas till Värdefull jordbruksmark (VJ). I denna kategori hamnar även mark med lite sämre beskaffenhet men aktivt brukande. I klassningen Jordbruksmark (J) hamnar mark som har lite sämre grundförutsättningar och dessutom ett mindre aktivt brukande eller längre avstånd till aktiva företag.

Värderingen har främst gjorts områdesvis för att urskilja områden mellan begreppen mycket värdefull jordbruksmark (MVJ), värdefull jordbruksmark (VJ) och jordbruksmark (J). Faktorer som studerats har varit typ av mark (åker-/betesmark), jordart, storlek fältnivå, storlek områdesvis, produktionsvärde/markanvändning, area för djurhållning, miljöstöd för slätter/betesmark och ekologisk produktion.

Området Björnsbyn-Reveln har studerats och värderats (se figur 4). Den aktuella jordbruksmarken har inte studerats specifikt i denna utredning (2017). En sammanfattad bedömning av hela området Björnsbyn-Reveln är att området beskrivs främst ha åkermark, endast lite betesmark med allmänna värden. Jordarna är sedimentära och av god klass med goda odlingsförutsättningar. Fälten ligger nära varandra och kan göras sammanhängande, men en hel del bebyggelse finns också insprängd i området. En nötköttsproducent finns på området som annars har omfattande hästverksamhet, fyra fastigheter med paragraf 16 tillstånd. Området värderas till värdefull jordbruksmark, VJ.

Område: Björnsbyn – Reveln (BJR)

#### Faktorer för värdering av brukningsvärd jordbruksmark

Faktor	Mycket värdefull jordbruksmark (röd)	Värdefull jordbruksmark (orange)	Jordbruksmark (gul)	Kommentarer
Typ av mark	Åkermark	Blandning	Betesmark	Mycket lite betesmarker.
Jordart	Sedimentära jordarter. Fastmarksjordar.	Sedimentära jordarter. Fastmarksjordar.	Sten-, sulfat- och mulljord	Mycket goda förutsättningar!
Storlek fältnivå	Fältstorlek över 5 ha	Fält som ligger nära andra fält som kan göras sammanhängande	Avgränsade fält, ibland med stort avstånd till andra fält.	
Storlek områdesvis	Större sammanhängande jordbruksområde	Mindre sammanhängande jordbruksområde	Mosaiklandskap	
Produktionsvärde/markanvändning	Mycket aktiv produktion. Livskraftigt företag. Flera anställda. Potential	Aktiv produktion. Anställd/-a. Potential	Mindre aktiv produktion. Deltidsföretag. Potential	Potential för livsmedelsproduktion.
Area för djurhållning	Verksamhet med omfattande djurhållning. Krav på ytor för bete i nära anslutning och spridningsareal för stallgödsel.	Verksamhet med djurhållning, eller i nära anslutning. Krav på spridningsareal för stallgödsel och ev. bete.	Verksamhet med djurhållning på större avstånd.	En dikoproducent. Tre stora häststallar.
Miljöstöd för slätter/betesmark		Mark med särskilda värden	Mark med allmänna värden	Mycket lite betesmarker.
Ekologisk produktion	Mark certifierad för ekologisk produktion	Del av marken certifierad eller omställning pågår	Mark utan certifiering	Ca 50 % av arealen.

Figur 4. Sammanställning för värdering av brukningsvärd jordbruksmark i området Björnsbyn-Reveln

## Översiktsplan

I gällande översiktsplan är Björnsbyn utpekad som "område". Begreppet innebär område där mer omfattande förändringar behövs, det kan vara områden för bostäder, verksamheter, anläggningar etc.

Ny bebyggelse ska lokaliseras så att hållbara resor underlättas, vilket innebär närhet till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelvägar.

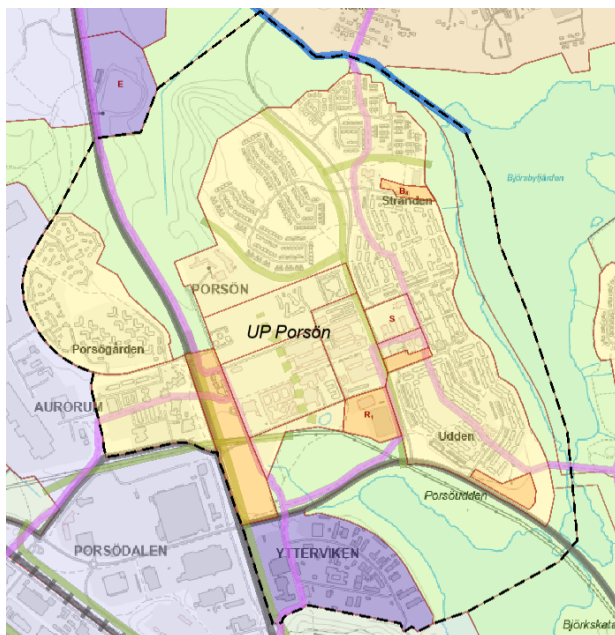
Porsön är utpekad som nod. Begreppet nod är ett område som har stor betydelse för den framtida utvecklingen. En nod kan vara ett centrum i en stadsdel eller by, som är bebyggelse som har viktiga funktioner för utvecklingen.

För boende i stadsnära byar är stadsbygden huvudsaklig plats för service, vilket gör kommunikationerna till stadsbygden extra viktiga.

Björnsbyn ska stärkas som stadsnära by genom förtätning och förbättrad kollektivtrafik. Nybyggnation ska ske så att karaktären av odlingslandskap bevaras.

## Utvecklingsplan Porsön

Utvecklingsplanen pekar ut möjliga områden för utveckling, främst längre söderut och omkring de centrala delarna av Porsön. Utvecklingen fokuserar främst på nytt verksamhetsområde, grupp- och trygghetsbostäder och besöksanläggning.



Figur 5. karta över utvecklingsplanen Porsön med tillhörande markanvändning

## Bostadsförsörjningsprogram

Enligt programmet ska möjligheten att bo på landsbygden främjas.

Planeringen i Luleå ska skapa förutsättningar för 100 000 invånare till 2040. Detta innebär att befolkningen på landsbygderna kommer att behöva växa. Bostadsbyggande på landsbygden ställer krav på nödvändig infrastruktur och tillgång till samhällsservice i form av skolor, förskolor, kultur och idrott.

Bostadsområden och byar ska ha förutsättningar för god livskvalitet. Planering och byggande ska ge förutsättningar för bibehållen och utvecklad service i stadsdelar och byar. Service och verksamheter som kollektivtrafik, förskola och skola ska gå hand i hand med planeringen av bostäder.

Bostadsbyggande ska ske i lägen som stödjer hållbara transporter.

Planering och byggande ska ge förutsättningar för bibehållen och utvecklad service i stadsdelarna.

## Befolkningsmål

Luleå kommun ska vara 100 000 invånare till år 2040.

## Bedömning

### Jordbruksmark

Den aktuella jordbruksmarken har studerats i denna lokaliseringsutredning. En sammanfattad bedömning av marken är att området består av åkermark som främst används för odling av foder till hästar och jordarterna är sedimentära. Fältstorleken uppgår till ett sammanhängande område på 3,9 hektar. Området definieras som mindre sammanhängande jordbruksområde. Omkring den aktuella jordbruksmarken finns vägar, bostadsbebyggelse och större vattendrag som avgränsar jordbruksmarken, vilket innebär att ytan är avskärmd från resterande sammanhängande jordbruksmark. Området har en fältform som är kvadratisk. Marken har brukats i närtid och det har sökts jordbruksstöd. Det finns potential för aktivt brukande av området, då det idag skördas och hålls öppet.

Jordbruksmarken bedöms utgöra ett lägre brukningsvärde. Produktionsvärdet bedöms som lägre på grund av att jordbruksmarken inte ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Marken ligger avskild från annan jordbruksmark på grund av att marken är omgiven av vägar, bostadsbebyggelse och större vattendrag.

### Kriterier

Efter avgränsning (se under Geografisk och tidsmässig avgränsning) har tolv områden studerats vidare utifrån om området är samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämplig, funktionellt lämpligt och ekonomiskt rimligt. Nedan redovisas de parametrar utifrån vilka områdena bedömts.

#### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

Fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt skulle exempelvis kunna handla om möjligheten att utveckla långsiktigt hållbara bebyggelsestrukturer genom förtätning av befintlig bebyggelse, om att skapa närhet till arbetsplatser, service eller lokala mötesplatser eller om att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik.

#### Teknisk lämpligt

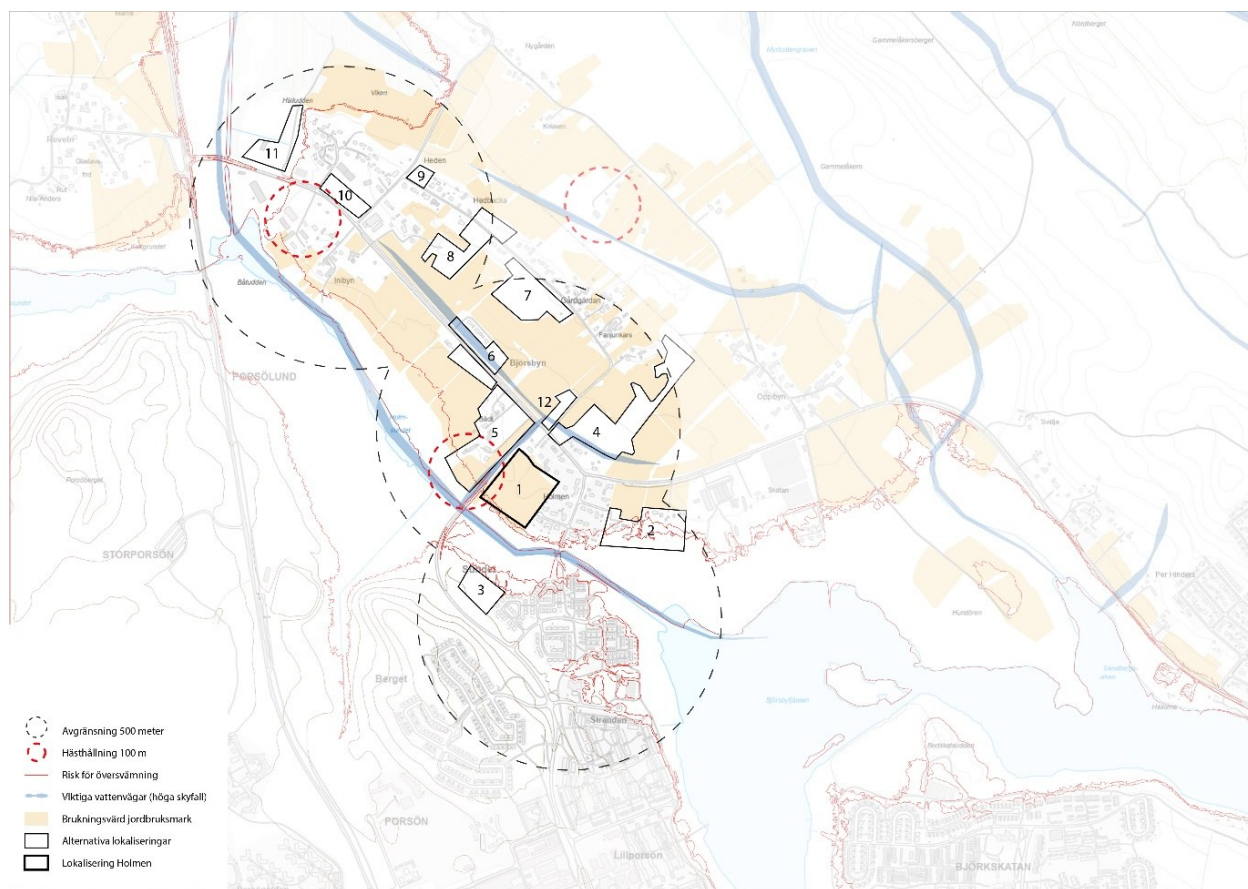
Tekniskt lämplig skulle exempelvis kunna handla om att bedöma markens egenskaper när det gäller geoteknik eller föroreningar eller om risk- eller sårbarhetsaspekter kopplat till översvämning, ras, skred och buller.

## Risker

Kriteriet risker bedömer hur mycket exempelvis buller bedöms påverka möjligheten till exploatering med närhet till större vägar.

I Björnsbyn finns ett antal hästgårdar. Det finns inga fasta lagstadgade avstånd mellan hästverksamhet och bostäder, avstånd bedöms från fall till fall utifrån lokala förutsättningar, verksamhetens omfattning och risk för olägenheter. Björnsbyn är ett område som utgör tätortsnära landsbygd där hästverksamhet, jordbruk och liknande har pågått under lång tid vilket bidrar till att hålla odlingslandskapen öppna, som är en viktig del av Björnsbyns karaktär, och därmed finns det en högre acceptans.

Områdena bedöms utifrån risk för översvämning samt risk för översvämning vid höga skyfall, baserat på skyfallsanalys från 2017.



Figur 6. karta över risker som översvämning, höga skyfall och hästverksamhet

## Byggbar yta

Kriteriet byggbar yta bedömer hur stor yta som är tillräckligt plan för att exploatera samt om den är sammanhängande eller inte. Områden med minst 3 hektar sammanhängande plan yta bedöms som mycket god. Områden med minst tre hektar osammanhängande plan yta bedöms som acceptabel yta för exploatering. Kraftigt kuperad terräng och avsaknad av koppling till befintliga vägar försvårar möjligheten att skapa tillgängliga angöringar vilket påverkar bedömningen av lämplighet för exploatering.

Närhet till befintlig infrastruktur som vatten, avlopp, el och vägar påverkar bedömningen.

Bedöms utifrån vilka markförhållanden som finns i området baserat på jordart och om det finns risk för sur sulfatjord.

### Funktionellt lämpligt

Funktionellt lämpligt skulle kunna handla om exploateringen i relation till övrig markanvändning, exempelvis närhet till relaterade verksamheter eller till andra funktioner. Det skulle också kunna handla om fysiska förutsättningar, som exempelvis närheten till transportinfrastruktur.

### Natur- och kulturvärden

Områden som berörs av kulturmiljövärden enligt framtagen kulturmiljöutredning. I området finns särskilt värdefulla områden, känsliga öppna ytor, historiska vägsträckningar samt gårdslägen och visuella utblickar mellan gårdar och öppna landskap.

Viktiga grönområden finns bland annat omkring Bjørsbyfjärden och Sellingsundet. Bjørsbyfjärden är långgrund med höga naturvärden knutna till breda strandzoner av strandängar och sumpskog.



Figur 7. karta över natur- och kulturmiljövärden

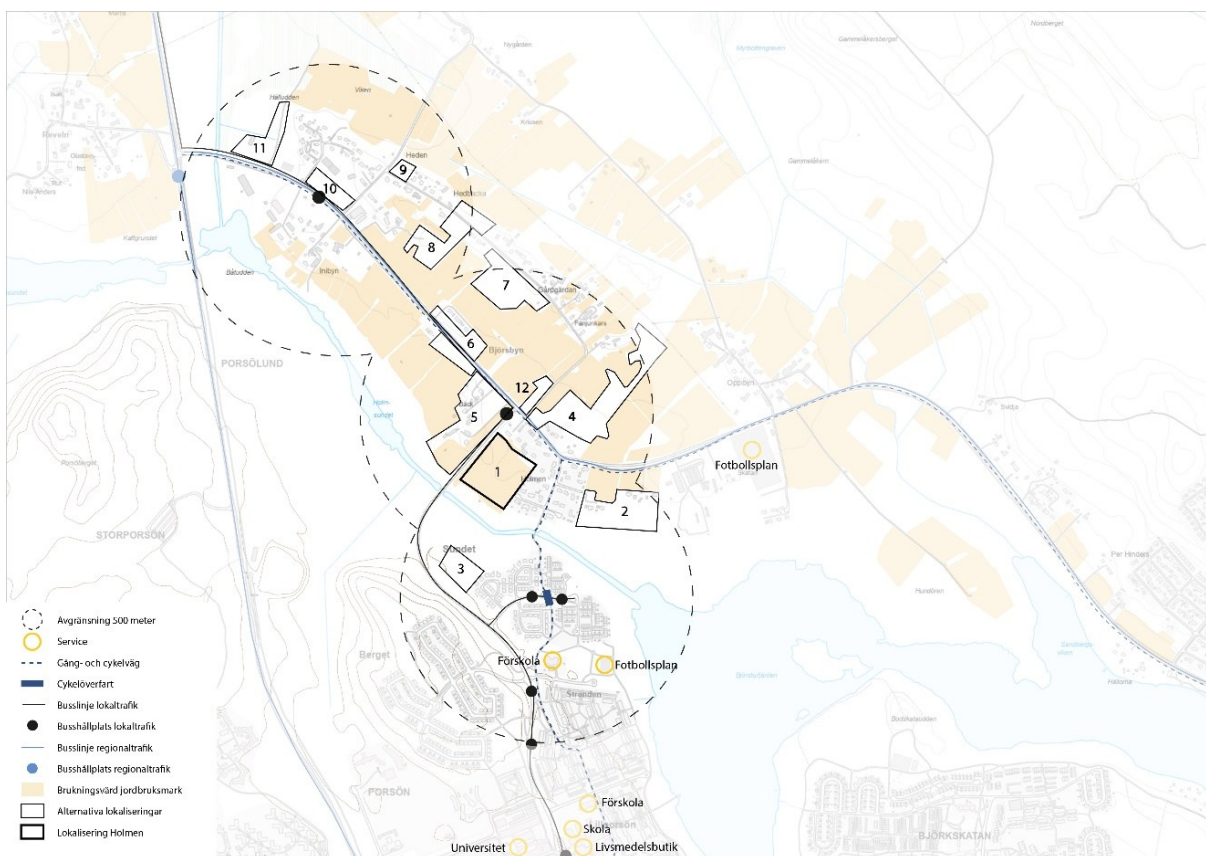
### Tillgänglighet och service

En busshållplats bör ligga inom gångavstånd från bostäder, vilket ofta definieras som 300–500 meter för att främja kollektivtrafikanvändning (Trafikverket, SKR). I den fördjupade översiktsplanen Bensbyn-Bjørsbyn finns en riktlinje: *Hållplatser för kollektivtrafiken ska finnas max 400 meter från bostäder i tätbebyggda områden. Utanför tätbebyggt område kan ett större avstånd tillämpas, max 800 meter.* Bjørsbyn definieras som stadsnära by och anses ligga i närhet till tätbebyggda områden. Därmed bedöms områdena ha mycket god tillgänglighet om hela

området finns inom 500 meter. Desto närmre desto större chans att kollektivtrafik nyttjas i högre grad.

Närhet till befintliga gång- och cykelvägar bedöms också, tillgängligheten bedöms som god om det finns möjlighet att ta sig direkt eller i anslutning till bostadsområdet. Under parametern tillgänglighet bedöms även om möjlighet finns att skapa tillgängliga angoringsvägar. Tillgänglighet bedöms som god om områdets yttre kant kan nås med tillgängliga vägar, och mycket god om området i sin helhet bedöms kunna nås på ett tillgängligt sätt.

Hur nära service såsom skola och centrum finns i förhållande till området. Ett avstånd under 1000 meter bedöms som mycket god tillgång, ett avstånd på under 2 km bedöms som god eller acceptabel. Det bedöms även om det finns tillgång till gång- och cykelstråk alternativt kollektivtrafik som möjliggör närhet till service.



Figur 8. karta över befintlig service, gång- och cykelväg och kollektivtrafik

## Ekonomiskt rimligt

Ekonomiskt rimlig kan exempelvis handla om kostnader som kan uppstå om omfattande markarbeten, saneringar eller utbyggnad av ny infrastruktur behöver göras.

## Område 1 Holmen

Område 1 utgör en yta på cirka 3,8 hektar. Området är utpekad i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad jordbruksmark och ligger angränsande till befintlig bostadsbebyggelse samt Porsövägen och Björsvägen.



Figur 9. Ortofoto som visar område 1 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder intill befintliga bostäder, gång- och cykelhuvudstråk med närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsubyns byagård och Björsubyfältet. Området angränsar till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Området ligger i anslutning till Porsövägen, som är en relativt trafikerad väg med en hastighetsbegränsning på 50 – 70 km/h vilket potentiellt genererar buller. Bullerpåverkan från trafiken reduceras dock av befintliga trädalléer som fungerar som en naturlig skärm och bidrar till att dämpa ljudnivåerna.

Området angränsar till vattendraget Holmsundet där det finns risk för översvämning men området omfattas inte av risk för översvämning. Enligt skyfallsanalysen (2017) finns ingen risk för översvämning vid höga skyfall.

Angränsar till hästgård i området Bäck (västerut), verksamheten bedöms inte vara omfattande eftersom stallbyggnaden är relativt liten och bedöms ha cirka 10 hästar. Liten del av området är inom 100 meter från stallbyggnad men längs med Porsövägen finns vegetation på båda sidor som delvis skyddar.

Området är plant och bedöms ha god möjlighet att exploateras. Området utgör ett sammanhängande område på cirka 3,8 hektar.

Området utgörs främst av lera och det finns indikationer på att det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord i stora delar av området.

Området angränsar till Porsövägen samt Holmsundsvägen som leder in till området. Det skulle vara möjligt att förlänga Holmsundsvägen och ansluta området via den gatan vilket innebär att det finns goda förutsättningar att skapa tillgängliga angöringsvägar.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

I kulturmiljöutredningen är området Bäck, väster om område 1 utpekade som särskilt värdefull kulturmiljö och känslig öppen yta. Inom området Bäck finns även gårdslägen som är kulturhistoriskt värdefull. Dock angränsar område 1 till Porsövägen med trädalléer på båda sidorna, vilket skapar en visuell barriär mellan områdena. Kulturmiljöutredningen som ligger till grund för utpekande av kulturmiljövärden har pekade ut alternativ 1 som ett möjligt område för nya bostäder, vilket innebär att en exploatering av området inte anses påverka kulturmiljön negativt.

Området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, se beskrivning vid rubriken *Jordbruksmark*.

Området gränsar till ett strandskyddat område, men bedöms inte påverka strandskyddets värden eftersom avståndet är större än 100 meter.

Området angränsar till befintligt huvudstråk för gång och cykel och befintlig busshållplats. Avståndet är cirka 200 meter från områdets mitt.

Området är flackt och angränsar till Porsövägen, Holmsundsvägen och delvis Björsbyvägen. Tillgängligheten bedöms därmed som mycket god eftersom området i sin helhet bedöms kunna nås på ett tillgängligt sätt. Tillgängliga angöringsvägar är möjligt via Holmsundsvägen.

Från områdets mitt är det cirka 750 meter till förskola och aktiviteter. Sträckan utgörs av ett separerat huvudstråk för gång och cykel och bedöms som mycket god tillgång. Avstånd till skola, livsmedelsbutik är 1,5 km och hela sträckan utgörs av ett separerat huvudstråk för gång och cykel och bedöms därmed som god tillgång.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord i stora delar av området så krävs omfattande markarbeten och sanering. Ytans storlek samt att det är en sammanhängande kvadratisk form möjliggörs en större exploatering som antas kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Området angränsar till befintliga vägar som antas kunna förlängas in i området samt befintliga bostäder och det krävs därmed inte en omfattande utbyggnad av ny infrastruktur.

## Område 2

Område 2 utgör en yta på cirka 2,5 hektar. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till befintlig bebyggelse norrut. Björsbyvägen sträcker sig en bit längre norrut från området. Området angränsar till Björsbyfjärden söderut.



Figur 10. Ortofoto som visar område 2 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder intill befintliga gång- och cykelhuvudstråk med närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björnsbyns byagård och Björnsbyfältet. Området har ett visst avstånd till befintlig busshållplats vilket delvis bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Hela området utgör risk för översvämning och bedöms inte som lämpligt för exploatering av bostäder. På grund av översvämningensrisken i området krävs åtgärder för hantering av risk för översvämning.

Området är plant och bedöms ha god möjlighet att exploateras. Området utgör ett sammanhängande område på cirka 2,5 hektar om man bortser från befintliga bostäder.

Området utgörs främst av lera och det finns indikationer på att det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord i stora delar av området.

Området har ett visst avstånd till Björnsbyvägen samt Holmsundsvägen via gator som leder till befintlig bebyggelse. Det skulle vara möjligt att förlänga Holmsundsvägen med vissa åtgärder och ansluta området via den gatan vilket innebär att det potentiellt finns goda förutsättningar att skapa tillgängliga angöringsvägar.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer att område 2 inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån rådande kulturmiljövärden. En exploatering av området bedöms dock inte påverka kulturmiljön negativt eftersom det inte finns identifierade kulturmiljövärden i anslutning till området, såsom vägar, gårdslägen eller visuella utblickar.

Området angränsar till ett strand- och grundområde i Björsbyfjärden och bedöms delvis påverka värdena. Området är långgrunt med höga naturvärden knutna till breda strandzoner av strandängar och sumpskog. Björsbyfjärden är en del i Luleås innerfjärdar. Innerfjärdarna är ett system med sammanhängande fjärdar som genom landhöjningen håller på att avsnöras från havet. Vattennivån i Björsbyfjärden hålls på en högre nivå genom två överfallsdammar i syfte att bevara vattenspegeln och rekreationsmöjligheter. Fjärdarnas ekologiska status påverkas av tillflöde av närsalter från avrinningsområdet och internbelastning från ackumulerade sediment.

Området har god tillgänglighet till viktiga stråk och servicefunktioner. Området angränsar till ett befintligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik, med ett avstånd på cirka 200–300 meter från områdets mitt. Närmaste busshållplats för lokaltrafiken ligger på cirka 400–500 meter avstånd. Möjliga angöringsvägar bedöms kunna skapas via Björsbyvägen eller Holmsundsvägen.

Terrängen är relativt flack, vilket gör att området bedöms lätt att nå och ger god tillgänglighet beroende på val av angöringsväg. Från områdets mitt är det cirka 800 meter till förskola och aktiviteter på Porsön, längs ett separerat huvudstråk för gång och cykel. Detta bedöms som mycket god tillgång, särskilt om angöring sker via Holmsundsvägen. Avståndet till skola och livsmedelsbutik är cirka 1,5 kilometer, även här längs ett separerat huvudstråk för gång och cykel, vilket bedöms som god tillgång.

#### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord i stora delar av området så krävs omfattande markarbeten och sanering. Översvämningensrisken kräver omfattande åtgärder för att minimera risker. Området angränsar delvis till befintliga vägar som antas kunna förlängas in i området, dock kräver det åtgärder på befintliga bostäder.

### Område 3

Område 3 utgör en yta på cirka 1,5 hektar. Området är utpekad i gällande översiktsplan, utvecklingsplan Porsön, som ett grönområde. Det är ett område som tillsammans med grönstråk och naturområden utgör den gröna huvudstrukturen i stadsbygden. Grönområden innefattar även vatten i de fall det finns betydande sociala värden eller där strandnära grundområden har en viktig ekologisk funktion. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till befintlig bebyggelse sydost. Porsövägen angränsar området västerut.



Figur 11. Ortofoto som visar område 3 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder cirka 500 meter från befintligt gång- och cykelhuvudstråk med närhet till arbetsplatser, service och lokala mötesplatser vid Porsön. Området har ett visst avstånd (500 meter) till befintlig busshållplats vilket delvis bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Potentiellt buller från Porsövägen som är relativt högt trafikerad, fördelaktigt att lämna vegetation mellan väg och området för att minska bullerpåverkan.

Omkring området är det risk för översvämning vilket gör att området inte bör sträckas längre mot Holmsundet norrut.

Området är relativt plant och bedöms ha god möjlighet att exploateras. Området utgör ett sammanhängande område på cirka 1,5 hektar.

Området utgörs främst av morän och stora delar av området visar ingen risk för sur sulfatjord men området angränsar till område med aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till Bensbyvägen samt Elevvägen. Det bedöms som svårt att förlänga Elevvägen så att den kopplar ihop området. Det skulle innebära att bebyggelsens struktur måste ändras och vissa bostäder måste tas bort. En direkt anslutning till Bensbyvägen kan komma att kräva åtgärder på grund av relativt högt trafikerad väg samt att området är lokaliserad i en kurva.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Sumpskog intill området men bedöms inte påverkas negativt. Inom området finns rekreativstråk och grönområde utpekade (UP Porsön 2024).

Befintlig bebyggelse sydost om området har en tydlig ursprunglig karaktär från 1975. Huskropparna bildar innergårdar som skyddar mot väder och vind. Hänsyn ska tas till områdets karaktär i form av husform, garage, gårdsformer samt områdets samlade arkitektoniska estetik. En utveckling inom område 3 kan kräva att den befintliga strukturen delvis bryts upp för att skapa tillgänglighet, vilket riskerar att påverka områdets karaktär om inte utformningen anpassas till den befintliga strukturen.

Området har potentiell närhet till kollektivtrafik och befintliga gång- och cykelstråk på Porsön, men för att uppnå god tillgänglighet krävs nya kopplingar mellan området och dessa stråk. I dagsläget saknas gång- och cykelnät både inom och intill området, vilket innebär att området inte har direkt närhet till service och därmed inte skapar en stark koppling till angränsande områden.

Området kräver nya väganslutningar från antingen Porsövägen eller från befintliga kvarter, vilket innebär att den befintliga bebyggelsestrukturen kan behöva brytas upp för att skapa tillgänglighet till området.

#### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av morän och att det inte antas finnas risk för sur sulfatjord så bedöms det inte krävas omfattande markarbeten och sanering. Området angränsar delvis till befintliga vägar men det bedöms krävas omfattande utbyggnad av ny infrastruktur samt åtgärder på befintlig bebyggelse.

## Område 4

Område 4 utgör en yta på cirka 7,7 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till jordbruksmark, befintlig bostadsbebyggelse samt Hedbackavägen och Björbyvägen.



Figur 12. Ortofoto som visar område 4 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder inom 500 meter från befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns byagård och Björsbyfältet. Södra delen av området avgränsar till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Södra delarna av området är det risk för större mängd ansamling av vatten vid höga skyfall.

Området är relativt plant skogsmarksområde och utgör ett osammanhängande område på cirka 7,7 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Eftersom området omges av jordbruksmark bedöms inte hela området som lämpligt för både nya bostäder och infrastruktur på grund av formen. Området i de södra delarna bedöms möjligt att exploatera, området är sammanhängande och utgör cirka 2,3 hektar.

Området utgörs främst av silt och i stora delar av området finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till Björsbyvägen och Hedbackavägen. Det bedöms som svårt att koppla ihop området via dessa vägar, dels på grund av befintliga bostäder, dels behov av att korsa jordbruksmark. Det skulle innebära att bebyggelsens struktur måste ändras och vissa bostäder måste tas bort. En direkt anslutning till Björsbyvägen kan komma att kräva åtgärder på grund av relativt högt trafikerad väg.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer att område 4 inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån rådande kulturmiljövärden. Området angränsar till känslig öppen yta och området utgör visuella samband från området Bäck (i sydväst) med riktning nordost. En större exploatering bedöms kunna påverka landskapsbilden negativt.

Området omfattar skogsmark men det finns inga identifierade höga naturvärden.

Områdets södra del har närhet till kollektivtrafik och potentiell närhet till befintlig gång- och cykelväg men det kräver att man måste korsa Björsbyvägen, vilket kan kräva vissa åtgärder.

Området kräver nya väganslutningar från Björsbyvägen alternativt Hedbackavägen eftersom det inte finns vägar inom området.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av silt och att det finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord så bedöms det krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på cirka 2,3 hektar bedöms delvis kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Området angränsar delvis till befintliga vägar men det bedöms krävas omfattande utbyggnad av ny infrastruktur samt åtgärder på befintlig bebyggelse. Det antas även krävas åtgärder för omhändertagande av vatten eftersom området utgörs av viktig vattenväg vid höga skyfall.

## Område 5

Område 5 utgör en yta på cirka 4,8 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området som benämns Bäck utgörs av samlad äldre gårdsbebyggelse som nås via smala stickvägar från Björsbyvägen. Längs den västra stickvägen ligger gårdsbyggnaderna tätt uppradade. De två första utgör karaktäristiska inslag på en Norrbottensgård från andra hälften av 1800-talet. Det är en sammanhållen traditionell gårdsmiljö som har stor synlighet från Björsbyvägen, och angränsar till tillhörande marker med öppet landskap. Bäck avgränsas i öster av den större trafikleden Porsövägen. Inom området bedrivs hästverksamhet.



Figur 13. Ortofoto som visar område 5 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder intill befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns byagård och Björsbyfältet. Området avgränsas till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Befintlig hästverksamhet inom området. Häststall och hagar finns i de sydvästra delarna och det är därmed inte lämpligt med nya bostäder intill denna del av området.

Området är relativt plant och omfattar totalt cirka 4,8 hektar, inklusive befintlig bebyggelse. För att hela ytan ska kunna användas krävs att både den befintliga hästverksamheten och bebyggelsen tas bort. Om man bortser från den befintliga bebyggelsen återstår ett sammanhängande område på cirka 1 hektar, men denna yta består delvis av jordbruksmark.

Området utgörs främst av lera samt lite morän och i stora delar av området finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till Björsbyvägen med befintliga gator som sträcker sig in i området till befintlig bebyggelse. Dessa gator skulle potentiellt gå att nyttja.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Området utgör område för kulturmiljövärden. Hela området omfattas av särskilt värdefull kulturmiljö och delar av området omfattas av känslig öppen yta. Inom området finns även två gårdslägen. Kulturmiljöutredningen bedömer att område 5 inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån rådande kulturmiljövärden. En exploatering i området bedöms påverka kulturmiljön mycket negativt.

Delar av området omfattar potentiell brukningsvärd jordbruksmark.

Området har närhet till kollektivtrafik och potentiell närhet till befintlig gång- och cykelväg längs Björsbyvägen och därmed god tillgång till service. Befintliga bebyggelsestrukturen innebär att bebyggelsen kan behöva brytas upp för att skapa tillgänglighet inom området.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av silt och att det finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord så bedöms det krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på cirka 1 hektar bedöms inte kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Området angränsar till befintliga stickvägar som bedöms kunna nyttjas. Områdets storlek och befintlig bebyggelse antas innebära att det inte är lämpligt med större exploatering av bostäder.

## Område 6

Område 6 utgör en yta på totalt 3,1 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Området är utpekat i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till jordbruksmark, befintlig bostadsbebyggelse samt Björsbyvägen.



Figur 14. Ortofoto som visar område 6 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder intill befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med relativ närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns byagård och hästverksamhet västerut. Området har närhet (300 m) till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Längs Björsbyvägen norra del finns ett stråk som utgör viktiga vattenvägar. Inom detta stråk finns risk för större vattenmängder vid höga skyfall.

Området är plant och utgör två områden på varsin sida om Björsbyvägen, norra delen utgör ett sammanhängande område på cirka 1,9 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Området som kan antas exploateras är cirka 0,5 hektar. Södra delen utgör ett sammanhängande område på cirka 1,2 hektar inklusive befintlig bebyggelse. Området som kan antas exploateras är cirka 0,5 hektar. Områdenas form innebär att områdena inte lämpar sig för flerbostadshus utan främst en utökning av befintliga villor.

Området utgörs främst av lera och i stora delar av området finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Områdena angränsar till Björsbyvägen och det norra området har en gata som sträcker sig in i området till befintlig bebyggelse. I det södra området finns inga befintliga gator som kan nyttjas, det behövs nya anslutningsvägar som korsar befintlig gång- och cykelväg.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer att område 5 inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån rådande kulturmiljövärden. Området angränsar till särskilt värdefull kulturmiljö i området Bäck men bedöms inte påtagligt skada kulturmiljövärdena.

Området omfattar skogsmark men det finns inga identifierande höga naturvärden.

Området har närhet till kollektivtrafik, cirka 300–400 meter från områdets mitt. Området angränsar även till befintligt gång- och cykelstråk längs Björsbyvägen. Området har därmed god tillgänglighet till service. Befintlig bebyggelse innebär att det finns befintlig angoringsväg till området från Björsbyvägen.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att det finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord så bedöms det krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på totalt 1 hektar bedöms inte kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Det norra området angränsar till befintliga stickvägar som bedöms kunna nyttjas. Det södra området kräver ny utbyggnad av infrastruktur. Områdets storlek och befintlig bebyggelse antas innebära att det inte är lämpligt med större exploatering av bostäder.

## Område 7

Område 7 utgör en yta på cirka 3,4 hektar. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till jordbruksmark, befintlig bostadsbebyggelse samt Hedbackavägen.



Figur 15. Ortofoto som visar område 7 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder med ett avstånd på cirka 700 meter till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med relativ närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns bygård och hästverksamhet västerut. Området har ett avstånd på cirka 700 meter till befintlig busshållplats vilket delvis bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Inga identifierade risker i området.

Området är plant och utgör ett sammanhängande skogsområde på cirka 3,4 hektar.

Området utgörs främst av morän och delar av lera. Stora delar av området visar ingen risk för sur sulfatjord men området angränsar till område med aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Områdena angränsar till Hedbackavägen som sträcker sig parallellt med området. Vid en ökad exploatering kan det komma att behövas åtgärder på vägen.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer delvis område 7 som lämpligt för nya bostäder. Området omges dock av villabebyggelse i norr och jordbruksmark i söder, vilket gör att området inte

bedöms tåla en exploatering av större skala, såsom flerbostadshus. I stället lämpar sig området främst för större bostadstomter som harmonierar med den befintliga strukturen.

Området angränsar dessutom till den historiska vägsträckningen längs Hedbackavägen. En ökad andel bostäder i anslutning till vägen kan medföra ökad trafikbelastning, vilket i sin tur kan kräva åtgärder som riskerar att påverka kulturmiljön negativt.

Området omfattar skogsmark men det finns inga identifierande höga naturvärden.

Områdets mitt ligger cirka 700 meter från närmaste busshållplats via Hedbackavägen. Om en ny väg från Björsbyvägen kopplar samman område 6 och 7 kan trafikbelastningen på Hedbackavägen minska och samtidigt skapa en genare förbindelse till kollektivtrafik och service vid Porsön, vilket skulle korta avståndet till cirka 500 meter. En sådan ny gata skulle dock innebära att sammanhängande jordbruksmark fragmenteras, vilket är en viktig avvägning.

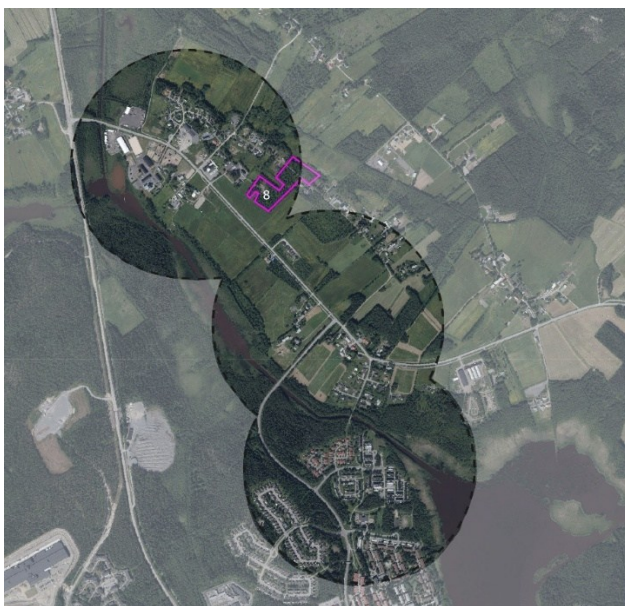
Längs Hedbackavägen råder blandad trafik, och vid en högre exploatering i området kan det bli nödvändigt att rusta upp vägen för att säkerställa god tillgänglighet och trafiksäkerhet.

#### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av morän och att det inte antas finnas risk sur sulfatjord bedöms det inte krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på totalt 3,4 hektar bedöms kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Området angränsar till Hedbackavägen och kräver ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur, dock kan det finnas behov av att rusta upp Hedbackavägen vid en högre exploatering.

### Område 8

Område 8 utgör en yta på cirka 3,8 hektar. Området är utpekad i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark, dock finns en upplagsyta centralt i området. Området angränsar till jordbruksmark, befintlig bostadsbebyggelse samt Hedbackavägen.



Figur 16. Ortofoto som visar område 8 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder med ett avstånd på cirka 550 meter till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med relativt långt avstånd till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns byagård. I närheten finns hästverksamhet. Området har ett avstånd på cirka 550 meter till befintlig busshållplats vilket delvis bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Inga identifierade risker i området.

Området är plant och utgör ett osammanhängande skogsområde på cirka 3,8 hektar, området separeras av Hedbackavägen. Det södra området utgör en sammanhängande yta på cirka 2,6 hektar och det norra området utgör en sammanhängande yta på cirka 1,2 hektar.

Området utgörs främst av morän och delar av lera. Stora delar av området visar ingen risk för sur sulfatjord men området angränsar till område med aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Områdena angränsar till Hedbackavägen som delvis sträcker sig parallellt med området. För det södra området finns potential att nyttja befintlig grusväg som leder in till området. Vid en ökad exploatering kan det komma att krävas åtgärder på båda vägarna.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer delvis område 8 som lämpligt för nya bostäder. Området omges dock av villabebyggelse i norr och jordbruksmark i söder, vilket gör att området inte bedöms tåla en exploatering av större skala, såsom flerbostadshus. I stället lämpar sig området främst för större bostadstomter som harmonierar med den befintliga strukturen.

Området gränsar dessutom till den historiska vägsträckningen längs Hedbackavägen. En ökad andel bostäder i anslutning till vägen kan medföra ökad trafikbelastning, vilket i sin tur kan kräva åtgärder som riskerar att påverka kulturmiljön negativt.

Kulturmiljöutredningen identifierar ett visuellt samband mellan området Inibyn och södra delen av område 8. En högre exploatering i de södra delarna av området kan negativt påverka det visuella sambandet.

Området omfattar skogsmark men det finns inga identifierande höga naturvärden.

Områdets mitt ligger cirka 550 meter från närmaste busshållplats och befintligt gång- och cykelstråk via Hedbackavägen, vilket ger god tillgång till kollektivtrafik och en acceptabel tillgänglighet till service via gång och cykel.

Området bedöms dock inte i någon större utsträckning förstärka kopplingen mellan Björsbyn och Porsön, eftersom det saknar en direkt geografisk koppling med gena gator som möjliggör smidiga gång- och cykelförbindelser.

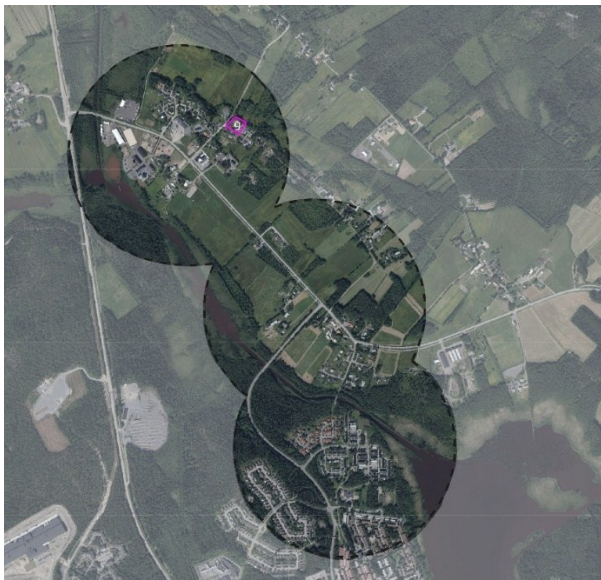
Längs Hedbackavägen råder blandad trafik, och vid en högre exploatering kan det bli nödvändigt att rusta upp vägen för att säkerställa god tillgänglighet och trafiksäkerhet.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av morän och att det inte antas finnas risk sur sulfatjord bedöms det inte krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på totalt 3,8 hektar bedöms kunna täcka kostnader för eventuella markarbeten. Området angränsar till Hedbackavägen och sydväst om området finns en grusväg som leder in till området, därav krävs ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur, dock kan det finnas behov av att rusta upp Hedbackavägen och grusvägen vid en högre exploatering.

### Område 9

Område 9 utgör en yta på cirka 0,55 hektar. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad öppen mark. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse samt Hedbackavägen och Björngårdsvägen.



Figur 17. Ortofot som visar område 9 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder med ett avstånd på cirka 350 meter till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med relativt långt avstånd till arbetsplatser och service vid Porsön samt lokala mötesplatser som Björsbyns byagård. I närheten finns hästverksamhet. Området har ett avstånd på cirka 350 meter till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Inga identifierade risker i området.

Området är plant och utgör ett sammanhängande område på cirka 0,55 hektar.

Området utgörs främst av morän och visar ingen risk för sur sulfatjord men området angränsar till område med aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till Hedbackavägen och Björngårdsvägen som sträcker sig parallellt med området. Vid en ökad exploatering kan det komma att behövas åtgärder på vägarna.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

#### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer att området inte är lämpligt för bostadsbebyggelse. Området angränsar till historisk vägsträckning längs Björngårdsvägen. Områdets begränsade storlek innebär att en mindre exploatering bedöms kunna genomföras utan att kulturmiljön påverkas negativt.

Områdets mitt ligger cirka 350 meter från närmaste busshållplats och befintligt gång- och cykelstråk via Björngårdsvägen, vilket ger god tillgång till service via kollektivtrafik och en acceptabel tillgång till service via gång och cykel.

Området bedöms dock inte i någon större utsträckning förstärka kopplingen mellan Björnsbyn och Porsön, eftersom det saknar en direkt geografisk koppling med gena gator som möjliggör smidiga gång- och cykelförbindelser.

Längs Hedbackavägen och Björngårdsvägen råder blandad trafik, och vid en högre exploatering kan det bli nödvändigt att rusta upp vägarna för att säkerställa god tillgänglighet och trafiksäkerhet.

#### Ekonomiskt rimligt

Eftersom skog är borttagen och marken främst utgörs av morän och att det inte antas finnas risk sur sulfatjord bedöms det inte krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på 0,55 hektar bedöms endast kunna rymma ett antal bostäder. Området angränsar till Hedbackavägen och Björngårdsvägen och därav krävs ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur, dock kan det finnas behov av att rusta upp vägarna.

### Område 10

Område 10 utgör en yta på cirka 1,3 hektar. Området är utpekad i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad öppen mark som delvis använd som upplagsyta. Området angränsar till verksamhet norrut och Björnsbyvägen söderut.



Figur 18. Ortofoto som visar område 10 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder med direkt anslutning till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Bjørsbyvägen med relativt långt avstånd till arbetsplatser och service vid Porsön samt lokala mötesplatser som Bjørsbyns bygård. I närheten finns hästverksamhet. Området har en direkt närhet till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Område 10 gränsar till hästverksamhet som ligger på andra sidan Bjørsbyvägen i Inibyn. Ett skyddsavstånd på 100 meter från stallbyggnaden når områdets södra delar, och längs Bjørsbyvägen finns dessutom hagar. Detta innebär att området riskerar att påverkas negativt av olägenheter kopplade till hästhållning, såsom lukt, allergener och flugor. Baserat på stallens storlek antas verksamheten omfatta ett tjugotal hästar, vilket förstärker påverkan. Därför bedöms området som olämpligt för bostadsändamål på grund av närheten till hästhagar. En utveckling i området bedöms kräva åtgärder för att minska risken.

Området är plant och utgör ett sammanhängande område på cirka 1,3 hektar.

Området utgörs främst av lera och det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord och delar av ej sur sulfatjord.

Området angränsar till flera vägar och gator som sträcker sig parallellt med området. Vid en exploatering av området kan dessa potentiellt nyttjas.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredningen bedömer att området inte är lämpligt för nya bostäder. Området angränsar dels till den historiska vägsträckningen längs Björngårdsvägen, dels till den särskilt värdefulla kulturmiljön vid Inibyn, som omfattar tre gårdslägen. Samtidigt avgränsas både området och Inibyn av Bjørsbyvägen, vilket innebär att en exploatering inom området bedöms kunna genomföras utan att kulturmiljövärdena påverkas negativt.

Områdets mitt angränsar till busshållplats samt befintligt gång- och cykelstråk längs Bjørsbyvägen. Området bedöms ha god tillgång till service med kollektivtrafik och godtagbar tillgång till service via gång och cykel eftersom det är ett relativt långt avstånd till Porsön.

Området bedöms dock inte i någon större utsträckning förstärka kopplingen mellan Bjørsbyn och Porsön, eftersom det saknar en direkt geografisk koppling men det finns dock en koppling genom närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk.

Vid en exploatering av området kan befintliga vägar från Bjørsbyvägen anslutas till området.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att det finns aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord bedöms det krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på 1,3 hektar antas kunna täcka delar av eventuella markarbeten. Området angränsar till flertalet vägar och därav krävs ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur. Kan krävas åtgärder för att minimera risk från angränsande hästverksamhet.

## Område 11

Område 11 utgör en yta på cirka 2,25 hektar. Området är utpekad i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad öppen mark som är grusad och som används som upplagsyta med tillhörande tillfälliga byggnader. Området angränsar till Björsbyvägen söderut.



Figur 19. Ortofotograf som visar område 11 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder med direkt anslutning till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med relativt långt avstånd till arbetsplatser och service vid Porsön samt lokala mötesplatser som Björsbyns byagård. I närheten finns hästverksamhet. Området har närhet till befintlig busshållplats för både lokaltrafik och regionaltrafik, vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

Hela området utgör risk för översvämning och bedöms inte som lämpligt för exploatering av bostäder.

Området är plant och utgör ett sammanhängande område på cirka 2,25 hektar.

Området utgörs främst av lera och det finns potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till väg som sträcker sig parallellt med området. Vid en exploatering av området kan dessa potentiellt nyttjas.

Enskild VA-försörjning gäller. Fastighetsägare/exploatör ska visa att det finns förutsättningar att lösa VA-försörjning innan förhandsbesked/bygglov beviljas.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredning pekar inte ut området som lämpligt för nya bostäder. Men området angränsar inte till identifierade kulturmiljöer och därför bedöms en exploatering av området inte påverka kulturmiljövärdena negativt.

Områdets mitt ligger cirka 100–200 meter till busshållplats samt angränsar till befintligt gång- och cykelstråk längs Björsbyvägen. Området bedöms ha god tillgång till service med kollektivtrafik och godtagbar tillgång till service via gång- och cykel eftersom det är ett relativt långt avstånd till Porsön.

Området anses inte förstärka kopplingen mellan Björsbyn och Porsön i så stor utsträckning på grund av att området inte har en direkt kopplingen mot Porsön geografisk men kopplas genom närhet till kollektivtrafik och delvis genom gång- och cykelstråk.

Vid en exploatering av området kan befintliga vägar från Björsbyvägen anslutas till området.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att det finns potentiell sur sulfatjord bedöms det krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på 2,25 hektar antas kunna täcka delar av eventuella kostnader för markarbeten. Området angränsar till Björsbyvägen och därav krävs ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur. Kan krävas åtgärder för att minimera risk från angränsande hästverksamhet samt åtgärder som översvämningsskydd.

## Område 12

Område 12 utgör en yta på cirka 1 hektar. Området är utpekade i gällande översiktsplan 2021 som ett område för areella näringar och andra landsbygdsanknutna verksamheter samt bostadsbebyggelse i mindre omfattning. Området är till största delen oexploaterad skogsmark och angränsar till jordbruksmark samt Hedbackavägen och Björsbyvägen.



Figur 20. Ortofotobild som visar område 12 i lila färg

### Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar

En exploatering av området möjliggör nya bostäder i anslutning till befintligt gång- och cykelhuvudstråk vid Björsbyvägen med närhet till arbetsplatser, service vid Porsön och lokala mötesplatser som Björsbyns byagård och Björsbyfältet. Södra delen av området avgränsas till befintlig busshållplats vilket bidrar till att förbättra förutsättningar för kollektivtrafik.

### Tekniskt lämplig

I de södra delarna av området är det risk för större mängd ansamling av vatten vid höga skyfall.

Området är plant skogsmarksområde och utgör ett sammanhängande yta på cirka 1 hektar. Eftersom området omges av jordbruksmark så begränsar områdets form en exploatering med anslutningsvägar samt flerbostadshus.

Området utgörs främst av lera och stora delar av området finns risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord.

Området angränsar till Björnsbyvägen och Hedbackavägen. En direkt anslutning till Hedbackavägen bedöms vara mest rimligt. Det kan komma att krävas åtgärder för att rusta upp vägen för att tillgodose hög tillgänglighet i området. Hedbackavägen är idag en grusväg med dålig bärighet och delvis eftersatt standard.

Allmän VA-försörjning kan vara möjlig i området. Behovsprövning görs inför exploatering. Exploatören bygger ut VA-ledningsnät inom området enligt kommunal standard.

### Funktionellt lämpligt

Kulturmiljöutredning pekar inte ut området som lämpligt för nya bostäder. Området påverkar det visuella sambandet mellan området Bäck (sydväst) och odlingslandskapet omkring området. Exploatering av området bedöms påverka det visuella sambandet negativt.

Området omfattar skogsmark men det finns inga identifierade höga naturvärden.

Området angränsar till kollektivtrafik och närhet till befintlig gång- och cykelväg men det kräver att man måste korsas Björnsbyvägen, vilket kan kräva åtgärder.

Området angränsar till Björnsbyvägen och Hedbackavägen som potentiellt kan anslutas till området.

### Ekonomiskt rimligt

Eftersom marken främst utgörs av lera och att stora delar av området omfattas av risk för aktiv sur sulfatjord på potentiell sur sulfatjord krävas omfattande markarbeten och sanering. Områdets storlek på 1 hektar bedöms endast kunna rymma ett fåtal bostäder och bedöms inte kunna täcka eventuella kostnader för markarbeten. Området angränsar till Hedbackavägen och Björngårdsvägen och därav krävs ingen omfattande ny utbyggnad av infrastruktur, dock kan det finnas behov av att rusta upp Hedbackavägen.

## Slutsats

Sammanställning av bedömning för varje område utifrån bedömningskriterierna, se Figur 21 och 22. Bedömningen utgår från fyra färger som beskriver den samlade bedömningen för respektive kriterier.

	Område 1	Område 2	Område 3	Område 4	Område 5	Område 6
Områdets storlek	3,8 hektar	2,5 hektar	1,5 hektar	2,3 hektar	1 hektar	1 hektar
Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar
Tekniskt lämplig	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt
Funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt
Ekonomiskt lämpligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt
<b>Förutsättningar</b>						
Natur- och kulturmiljövården	Pekas ut som lämpligt område för ny bebyggelse. Jordbruksmark	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen men bedöms inte påverka kulturmiljön. Området angränsar till höga naturvärden vid Björnsbyfjärden	Angränsar till bostadsområdet där hänsyn bör tas till karaktären i form av husform och gårdsform.	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Bedöms påverka visuella samband och landskapsbilden.	Utgör område för höga kulturmiljövården	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Bedöms inte negativt påverka kulturmiljön.
Tillgänglighet och service	Direkt anslutning till befintligt GC-stråk. Inom 100 meter från busshållplats. Störst tillgång till service	Anslutning till befintligt GC-stråk, inom 200-300 meter. Inom 400-500 meter från busshållplats. God tillgång till service.	Ej anslutning till befintligt GC-stråk. Potentiellt inom 200 meter till busshållplats. Kräver åtgärder	Områdets södra del ansluts till befintligt GC-stråk. Kräver nya väganlutningar. Inom 200 meter till busshållplats	Anslutning till befintligt GC-stråk och direkt anslutning till busshållplats inom 100 meter.	Angränsar till befintligt GC-stråk. Inom 300-400 meter från busshållplats
Risker	Angränsar till hästverksamhet men det finns vegetation. Ej inom risk för översvämning.	Hela området är inom översvämningsrisk	Ej inom översvämningsrisk. Potentiellt buller från väg, lämna vegetation.	Södra delarna av området är det risk för höga vattenflöden vid skyfall.	Befintlig hästverksamhet i området	Norra delen av området omfattas av risk för höga vattenflöden vid skyfall
Byggbar yta	Sammanhängande område cirka 3,8 hektar. Finns goda förutsättningar för tillgängliga angöringsvägar.	Sammanhängande yta cirka 2 hektar. Kräver åtgärder för översvämningsrisk	Sammanhängande yta på 1,5 hektar. Saknas förutsättning för angöringsvägar	Osammanhängande yta 7,7 hektar. Sammanhängande 2,3 hektar. Endast lämpligt inom den sammanhängande ytan.	Endast 1 hektar av 4,8 hektar bedöms lämplig att exploatera.	Osammanhängande yta på cirka 2 hektar. Ytans form lämpar sig inte för flerbostadshus

Figur 21. Sammanställning av bedömningskriterier för områden 1–6

	Område 7	Område 8	Område 9	Område 10	Område 11	Område 12
Områdets storlek	3,4 hektar	2,6 + 1,2 hektar	0,55 hektar	1,3 hektar	2,25 hektar	1 hektar
Samhällsbyggnadsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som samhällsmässigt godtagbar	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt
Tekniskt lämplig	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt	Bedöms inte som tekniskt lämpligt
Funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms inte som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt	Bedöms som funktionellt lämpligt
Ekonomiskt lämpligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms som ekonomisk rimligt	Bedöms inte som ekonomisk rimligt
<b>Förutsättningar</b>						
Natur- och kulturmiljövården	Pekas delvis ut som lämpligt område för ny bebyggelse. Området angränsar till historisk vägsträckning och omges av villabebyggelse. Inte lämpligt med bara flerbostadshus	Pekas delvis ut som lämpligt område för ny bebyggelse. Området angränsar till historisk vägsträckning och omges av villabebyggelse. Visuellt samband Inibyn. Inte lämpligt med bara flerbostadshus	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Bedöms inte negativt påverka kulturmiljön.	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Angränsar till Inibyn. Bedöms inte negativt påverka kulturmiljön.	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Bedöms inte negativt påverka kulturmiljön.	Pekas inte ut som lämpligt område för ny bebyggelse i kulturmiljöutredningen. Bedöms påverka visuella samband och landskapsbilden.
Tillgänglighet och service	Inom 700 meter från busshållplats och befintligt GC-nät. Åtgärder kan krävas	Inom 500-600 meter till busshållplats och befintligt GC-stråk. Åtgärder kan krävas	Inom 300-400 meter från busshållplats och GC-stråk. Längre avstånd till Porsön	Direkt anslutning till busshållplats och befintligt GC-stråk. Längre avstånd till Porsön	Anslutning till befintligt GC-stråk och direkt anslutning till busshållplats inom 100-200 meter. Längre avstånd till Porsön	Anslutning till befintligt GC-stråk och direkt anslutning till busshållplats inom 100 meter. Måste korsas Björsvägen
Risker	Inga identifierade risker	Inga identifierade risker	Inga identifierade risker	Befintlig hästverksamhet i anslutning till området	Hela området är inom översvämningsrisk	Södra delen av området omfattas av risk för höga vattenflöden vid skyfall
Byggbar yta	Sammanhängande skogsmark 3,4 hektar. Åtgärder kan krävas.	Osammanhängande yta på cirka 3,8 hektar. Separeras av väg. Sammanhängande yta 2,6 resp 1,2 hektar. Åtgärder kan krävas	Sammanhängande yta på cirka 0,55 hektar. Inte lämplig för flerbostadshus	Sammanhängande yta på cirka 1,3 hektar.	Sammanhängande yta på cirka 2,25 hektar. Enskilt VA och åtgärder krävs	Sammanhängande yta på cirka 1 hektar. Inte lämplig för flerbostadshus på grund av ytans form

Figur 22. Sammanställning av bedömningskriterier för områden 7-12

Nedan har listan ovan sammanställts i en karta som beskriver vilken prioritering som bör göras baserat på kriterierna.



Figur 23. sammanställd kartbild över prioritering för de olika alternativen. Baserat på den sammanvägda bedömningen.

**Prio 1.** Området bedöms vara samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämpligt, funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt. Förutsättningar för exploatering i området är god eftersom terrängen möjliggör en sammanhängande yta som kan rymma ett större antal bostäder i flerbostadshus. Det aktuella området har dessutom närhet och god tillgänglighet till Porsön med tillhörande service via kollektivtrafik och gång och cykel.

**Prio 2.** Områdena bedöms på olika sätt vara antingen samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämplig, funktionellt lämpligt eller ekonomiskt rimlig. Förutsättningar för exploatering i områden som är markerat i gul färg har måttlig möjlighet till exploatering då terrängen och storleken är lämplig för mindre exploatering, men där större exploatering inte bedöms möjligt att genomföra. Vidare bedöms områdena ha mindre god tillgänglighet till service, kollektivtrafik samt gång och cykel eller att det kräver större åtgärder för genomförandet.

**Ej rekommenderade.** Områdena bedöms till stor del inte vara samhällsbyggnadsmässigt godtagbar, tekniskt lämpliga, funktionellt lämpligt eller ekonomiskt rimligt. Förutsättningar som exempelvis terrängen, höga kulturvärden, risker eller dåliga markförhållandena gör att marken inte lämpar sig för större exploatering av bostäder.

## Samlad bedömning

### Är det jordbruksmark?

Ja det är jordbruksmark inom område 1.

### *Är den brukningsvärd?*

Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd. Dock anses produktionsvärdet vara lägre på grund av att jordbruksmarken omges av bostäder, vägar och vattendrag. Jordbruksmarken bedöms som mindre sammanhängande jordbruksområde och det finns ingen möjlighet att expandera. Eftersom jordbruksmarken omges av bostäder kan detta försvåra ett rationellt jordbruk eftersom det kan leda till konflikter eller störningar som kan påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamhet.

### *Utgör projektet ett väsentligt samhällsintresse?*

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och räknas som ett väsentligt samhällsintresse, enligt förarbetena till Miljöbalken (prop. 1985/86:3). Det är även viktigt att se till att arbetsplatser, samhällsservice och kommunikation finns i anslutning till bostäderna.

För att möjliggöra den beräknade befolkningsökningen i kommunen behövs ett stort antal nya bostäder. En utveckling av området Holmen avser att möjliggöra byggande av ett större antal bostadslägenheter i ett kollektivtrafiknära stråk samt stråk för gång- och cykeltrafik, vilket ger långsiktiga fördelar både för kommunen och regionen jämfört med en spridd, bilberoende bebyggelse. En utveckling av bebyggelse i anslutning till befintlig busshållplats och gång- och cykelstråk förbättrar även förutsättningar för kollektivtrafik och annan service.

Kommunen hävdar skälet att jordbruksmarken behöver användas för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, bostadsförsörjning och tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses på någon annan plats i Björnsbyn och Porsön. Kommunen bedömer att tätortsutveckling och bostadsförsörjning som möjliggör för cirka 80 nya bostäder, med närhet till samhällsservice i form av förskola, skola, aktiviteter och livsmedelsbutik är ett väsentligt samhällsintresse som väger tyngre än att bevara brukningsvärd jordbruksmark inom området.

### *Finns det en mer lämplig placering?*

I arbetet med att identifiera annan lämplig mark för bostäder har kommunen prövat alternativa lokaliseringar. Analysen visar att det aktuella området, trots att det utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, är det mest ändamålsenliga utifrån kommunens och regionens långsiktiga behov. Alternativa platser saknar god tillgänglighet, areal eller infrastruktur som krävs för att möjliggöra större exploatering av flerbostadshus. En central del av lokaliseringen är att bidra till hållbara resor och god tillgänglighet. Det aktuella läget erbjuder närhet till kollektivtrafikstråk med tillhörande busshållplats och gång- och cykelstråk samt närhet till service och mötesplatser. Alternativa lokaliseringar ligger ofta:

- långt från kollektivtrafik, gång- och cykelstråk eller service
- i lägen som skulle kräva ny och omfattande infrastruktur
- eller där anslutningar till gång och cykel är svåra att åstadkomma på ett trafiksäkert och kostnadseffektivt sätt

Även om flera alternativa platser inte utgör jordbruksmark har de andra betydande begränsningar, som:

- risk för översvämning
- närhet till hästverksamhet
- påverkan på befintliga bostäder
- eller behov av större tekniska investeringar