



**VARBERGS  
KOMMUN**

# Lokaliseringsstudie Hunnestad



Innehåll	
Lokaliseringsstudie Hunnestad.....	1
Bakgrund.....	3
Syfte .....	3
Förutsättningar.....	4
Kommunala riktlinjer .....	5
Jordbruksmark .....	8
Väsentligt samhällsintresse .....	9
Annan mark för att tillgodose bostadsbehovet .....	10
Slutsats.....	13

## **Bakgrund**

Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen.

Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Länsstyrelsen som är en viktig rådgivande instans i frågan har framhållit vikten att utreda frågan kring användning av jordbruksmark i förhållande till miljöbalken 3 kap 4§ samt de nationella och kommunala miljömålen avseende jordbruksmark.

I Varbergs kommun är det både längs med kustremsan och på landsbygden inåt landet attraktivt att bosätta sig. Kommunens attraktivitet som bostadskommun hotas att försvagas om inte behovet av bostäder kan tillgodoses både i staden och på landsbygden. Stora delar av marken består av jordbruksmark vilket föranlett att denna mark kommit i fråga.

## **Syfte**

Varbergs kommun avser att upprätta en detaljplan för Hunnestad 5:24 och 5:13. Syftet är att möjliggöra för bostadsändamål som är anpassat till omkringliggande bebyggelse. Det tilltänkta planområdet är utpekade som jordbruksmark i kartan för den kommuntäckande översiktsplanen från 2010. Syftet med denna lokaliseringsstudie är att visa att detaljplaneläggningen är förenlig med bestämmelsen i 3 kap 4§ i miljöbalken.

## **Förutsättningar**

### **Nationella riktlinjer**

#### *Miljökvalitetsmål*

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Ett av miljömålen är ”Ett rikt odlingslandskap” vilket är direkt kopplat till jordbruksmarken. Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet är: ”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

#### *Miljöbalken*

Miljöbalkens syfte är att styra mot en hållbar utveckling så att både nuvarande och kommande generationer ska få leva i en hälsosam och god miljö. Enligt Miljöbalken kap 3 §1 skall mark- och vattenområden ges den användning som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Bruksvärd 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

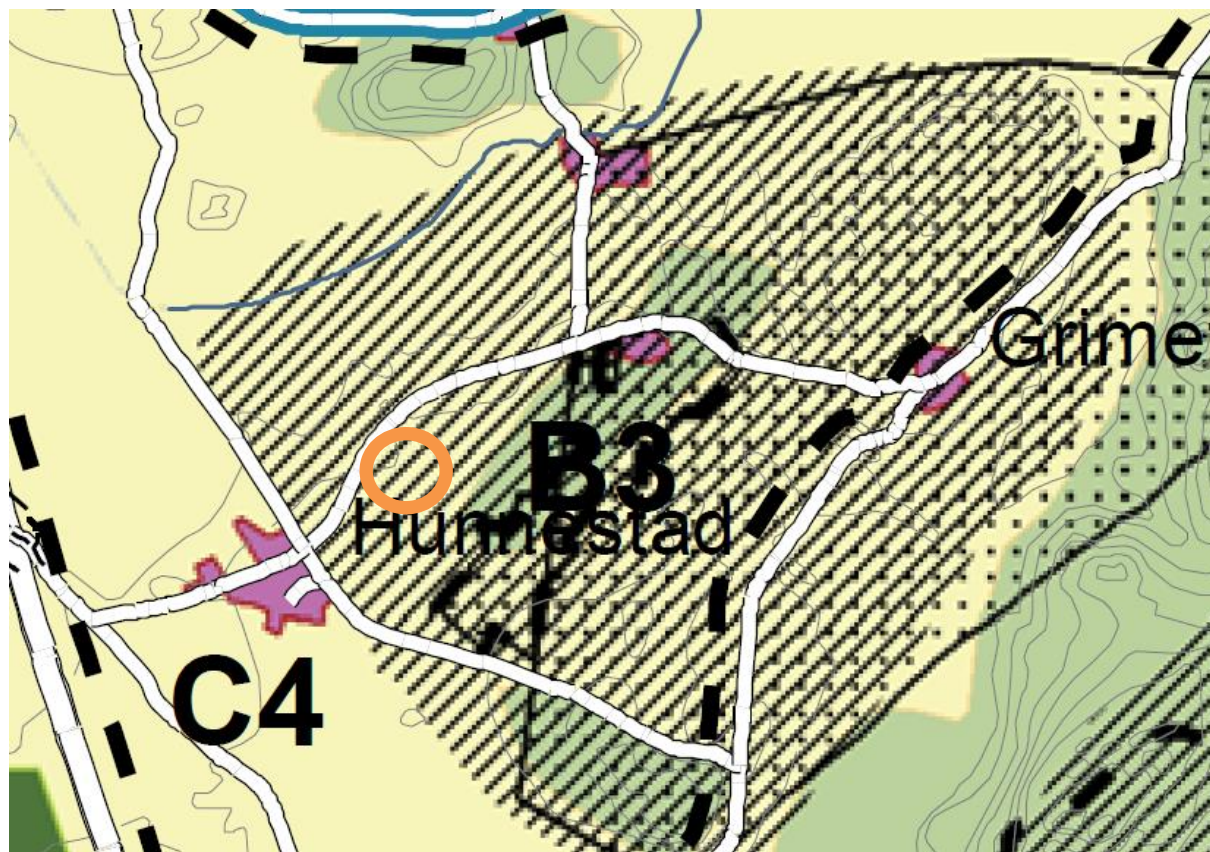
I regeringens proposition 1985/86:3 förutsatte regeringen att kommunen skulle fatta väl avvägda exploateringsbeslut utifrån den aktuella formuleringen i miljöbalken. Kommunerna skall således utreda alternativa lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där de ansåg sig tvungna att exploatera bruksvärdig jordbruksmark.

## Kommunala riktlinjer

Varbergs kommun har tagit fram styrdokument som är gällande för kommunen där Hunnestads utveckling ingår specifikt. De kommunala styrdokumenterna är demokratiskt förankrade i Varbergs kommun. Dokumenten skall vara vägledande i de kommunala beslut som skall fattas. Lokaliseringsstudien för Hunnestad tar avstamp i de styrdokument som är gällande för kommunen som helhet.

## Översiktsplan för Varbergs kommun

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2010 pekas Hunnestad 5:24 och 5:13 ut som jordbruksmark i kartan.







*Utdrag ur gällande översiktsplan för Varbergs kommun*



I översiktsplanens texter finns det tydliga riktlinjer som säger att trots ett område är utpekad som jordbruksmark, ska möjlighet ges till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd.

### C. OFÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING (KARTA 1)

Förutom generella riktlinjer gäller nedanstående riktlinjer för områden som redovisas på karta 1:

	Jordbruksmark
	Skogs- och naturmark
	C- Särskilda hänsyn
	Deponi
	Fritidshusområde

Jordbruks-, skogs- och naturlandskap med spridd bebyggelse

Området ska nyttjas för jord- och skogsbruk med möjlighet till kompletterande byggnation för att bibehålla en levande landsbygd. Boende och verksamheter i befintliga gårdsmiljöer ska prövas positivt. Enstaka eller små grupper av helårs- och fritidsbebyggelse tillåts där så prövas lämpligt.

Delar av dessa områden utgör stora opåverkade områden enligt 3 kap miljöbalken. Inom dessa områden ska mycket stor restriktivitet tillämpas för enstaka ny bebyggelse utanför befintliga samhällen. Läs vidare i kapitlet Riksstyrelsens behandling av områden som redovisas på karta 2 (Riksstyrelsen, förordnanden och reservat).

Kustområdet omfattas av restriktioner enligt 4 kap miljöbalken. Läs vidare i kapitlet Riksstyrelsens behandling.

Stor hänsyn ska tas till jordbrukets intressen och nybyggnad av bostad bör ej medges i närheten av brukningsenhet med djurhållning. Den bästa jordbruksmarken bör så långt som möjligt inte planeras för annat ändamål. Jord- och skogsbruk ska bedrivas med stor hänsyn till kultur- och naturmiljöerna i anslutning till samhällen. Detta gäller särskilt kyrkbyarna.

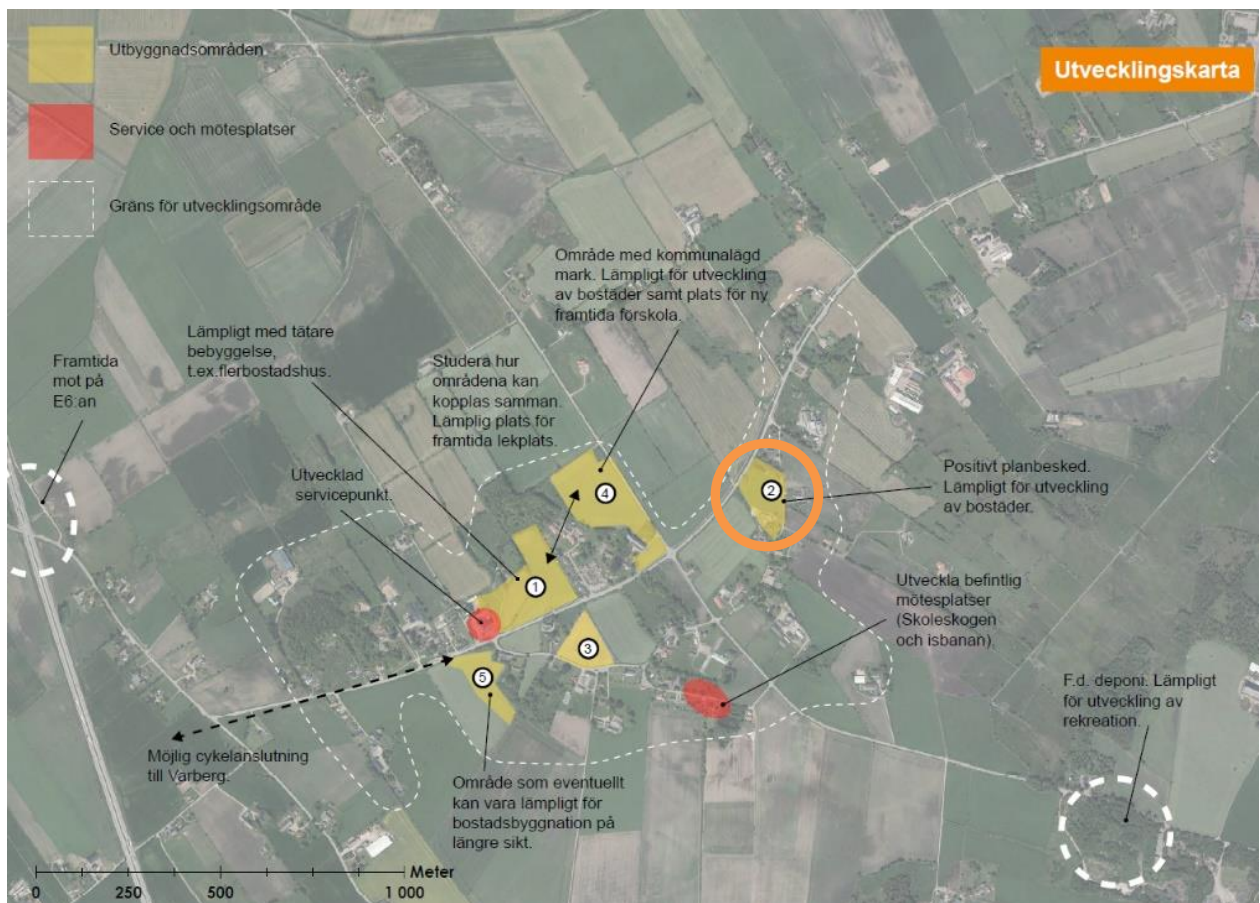
Stora exploateringsföretag, vägdragningar, nya täktverksamheter m.m. bör undvikas. Sammanhängande naturområden ska beaktas för friluftslivets intresse. Sjöar och vattendrag av betydelse bör skyddas av en minst 6 m bred zon som ska hållas fria från gödsling och besprutning, helst bör skyddsområdena vara träd- och gräsbevuxna.

*Utdrag från gällande översiktsplan för Varbergs kommun*

## Ortsutvecklingsstragi för Hunnestad

Hunnestad har tidigare omfattats av en fördjupad översiktsplan från 1990 (FÖP 90). I samband med en aktualitetsprövning av kommunens översiktsplan beslutade kommunfullmäktige 2018-01-16 att FÖP 90 var inaktuell och skulle ersättas av den kommundäckande översiktsplanen. Istället för göra en ny fördjupad översiktsplan beslöts det att en ortutvecklingsstrategi för Hunnestad skulle tas fram. Ortutvecklingsstrategin utgår från formuleringarna i översiktsplanen. Stor vikt läggs på att möjliggöra utveckling som också anpassar sig till Hunnestads karaktär och som bidrar till en levande landsbygd. Strategin uppskattar att bostadsbehovet i Hunnestad uppgår till ca 30–50 nya bostäder till 2030.

Ortutvecklingsstrategin antogs av kommunfullmäktige 2018-12-18 och länsstyrelsen var i sitt yttrande positivt inställda till fyra av fem utbyggnadsområden som redovisades i strategin. Det område som Stadsbyggnadskontoret nu planlägger var ett av dessa fyra områden.



## **Jordbruksmark**

### **Brukningsvärd jordbruksmark**

Jordbruksmark i vårt land är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Miljöbalken 3 kap 4§ anger att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar. Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett om och hur den brukas är brukningsvärd i lagens mening.

### **En värdering av jordbruksmarken**

Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Enligt denna klassificering har aktuell mark i Hunnestad klass 4 på en tiogradig skala. Då den är 50 år gammal kan den inte helt appliceras idag eftersom jordbruket på många sett har förändrats sedan dess. Istället går det att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde. En faktor i bedömning av markens värde är arealen. För det konventionella jordbruket ger de små åkerlapparna med splittrade mindre skiften sämre förutsättningar för ett rationellt jordbruk. Resultatet kan då bli ett mindre rationellt jordbruk med sämre ekonomisk avkastning till följd. I Hunnestad ligger aktuellt område instängt mellan bebyggelse och väg 766 och omfattar ca 1 ha.

### **Sammanfattning – Jordbruksmark**

Med tidigare resonemang kring jordbruksmarkens värde i bakgrunden kan vi dra följande slutsatser.

- Jordbruksmarken klassas i laglig mening som brukningsvärd.
- Den ekonomiska avkastningen av den odlade marken vid aktuellt detaljplaneområde bedöms ha ett lågt värde i förhållande till övrig odlingsbar mark i kommunen.
- Arealen är begränsad och kommer inte påverka helheten i det nationella miljö kvalitetsmålet att behålla Varbergs kommun som en kommun med ett "rikt odlingslandskap".



## **Väsentligt samhällsintresse**

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta jordbruksmark i anspråk. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till (SFS 2000:1383). Markens användning och beskaffenhet skall också ställas i förhållande till miljöbalkens (SFS 1998:808) mål.

För att jordbruksmarken ska kunna utnyttjas effektivt och för att både kommunal och privat service ska kunna behållas eller utvecklas, är det av stor vikt att landsbygden också kan erbjuda attraktiva och varierade boendemiljöer. Nybyggnation i kommunens landsbygdsorter är ett viktigt tillskott för att kunna möjliggöra en levande landsbygd, vilket också bedöms som ett väsentligt samhällsintresse.

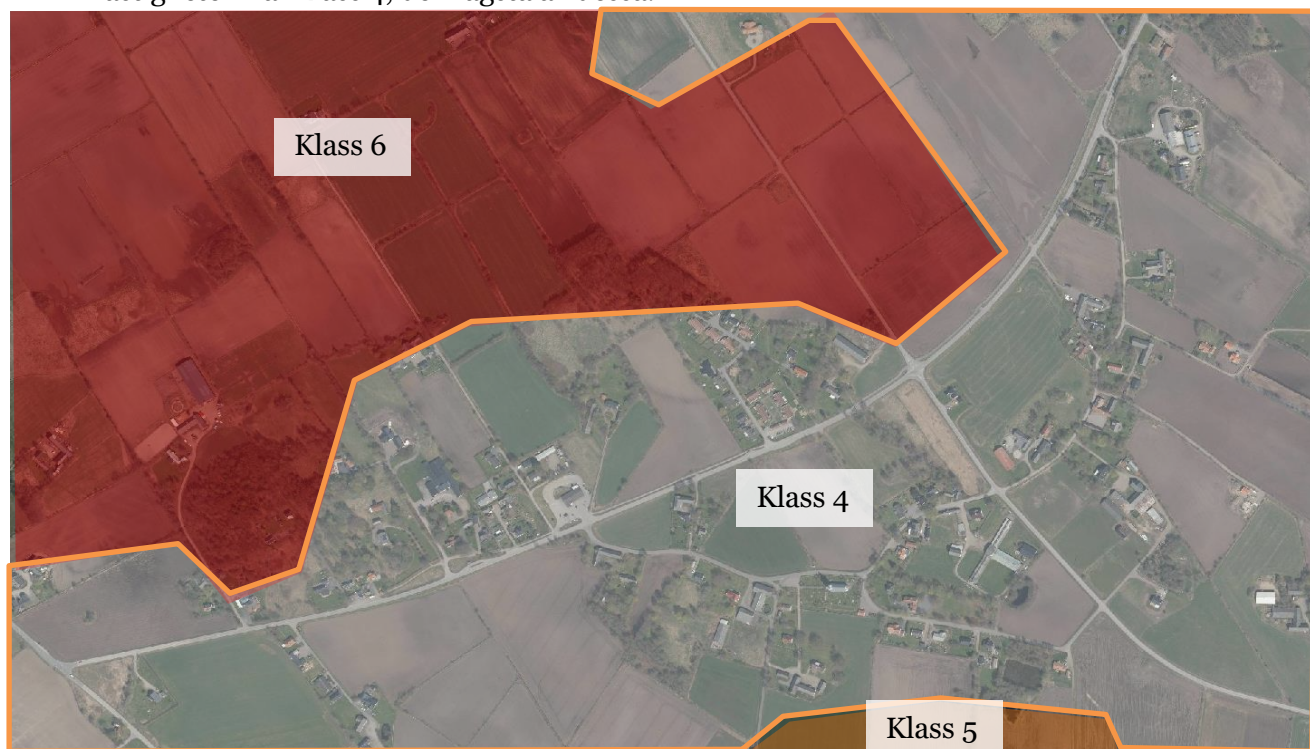
### **Annan mark för att tillgodose bostadsbehovet**

Enligt bestämmelsen i 3 kap 4 § andra stycket miljöbalken, måste kommunen visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose bostadsbehovet. Varbergs kommun bedömer att det i Hunnestad finns få likvärdiga alternativ för bostadsbebyggelse och har därför resonerat som följande:

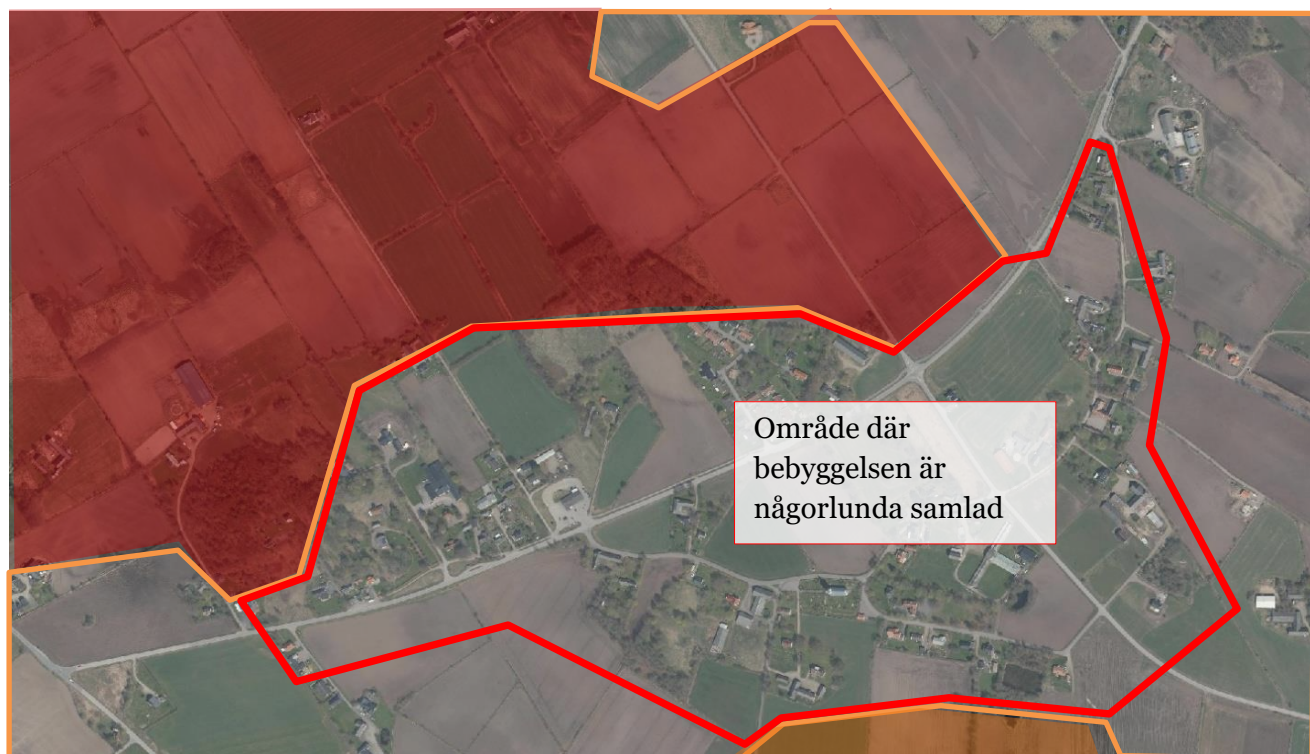
1. Omgivningen både i och runt Hunnestad består av jordbruksmark.



2. Kvalitén på jordbruksmarken är varierar mellan klass 4 och klass 6. Eventuell bebyggelse bör därför begränsas dit kvalitén är som lägst. Jordbruksmarken på den aktuella fastigheten har klass 4, den lägsta av dessa.

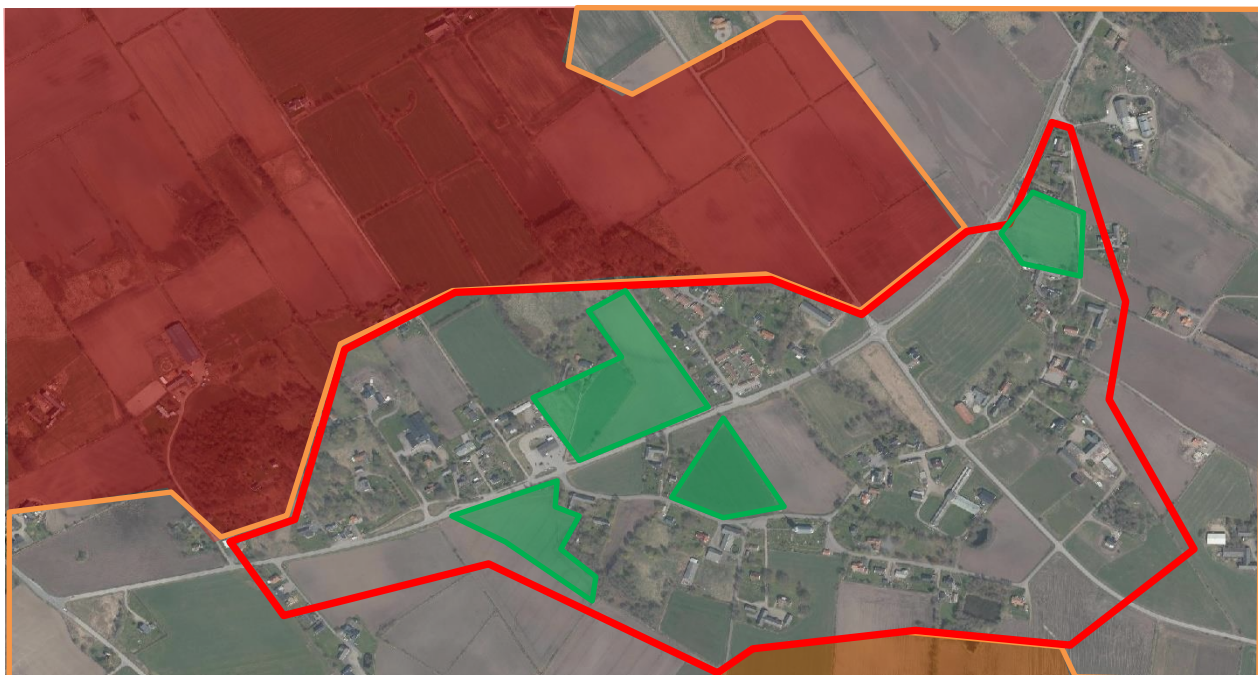


3. Riktlinjerna från de strategiska dokumenten säger att kompletterande byggnation ska förordas framför helt nya exploateringsområden. Därför bör ny bebyggelse utgå från den befintliga.





4. Ny bebyggelse bör lokaliseras på mark som inte ingår i ett större sammanhang, där befintlig infrastruktur kan utnyttjas, där det finns intresse och på mark som knyter ihop bebyggelsen.



5. De återstående markområdena bedöms relativt likvärdiga, dock finns det bara en fastighetsägare som aviserat konkret intresse för bostadsbyggnation.



## Slutlig bedömning

Miljöbalkens bestämmelser ställer krav på att en lokaliseringsutredning görs i samband med att jordbruksmark föreslås tas i anspråk för bebyggelseutveckling. En sådan utredning bör kunna svara på följande frågor:

- Är marken jordbruksmark?
- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

Om marken inte utgör jordbruksmark, behövs ingen lokaliseringsutredning. Samma sak gäller då om marken inte är brukningsvärd. Om den sökta bebyggelsen utgör ett väsentligt samhällsintresse, utgör jordbruksmarken inget hinder. Om det finns annan mark som skulle kunna tas i anspråk istället/på ett bättre sätt, så ska det alternativet väljas.

Stadsbyggnadskontoret gör mot bakgrund av dessa frågor följande bedömning.

Hunnestad ligger som helhet inom jordbruksmark av klass 4. Norr om samhället vidtar större sammanhängande jordbruksmarker av klass 5–6, medan landskapet söder om samhället till övervägande del består av mark av klass 4-5 eller annan mark.

Gällande översiktsplan anger det aktuella området som jordbruksmark, men anger också att kompletterande byggnation ska kunna ske för att bibehålla en levande landsbygd. Där det inte finns några alternativ till jordbruksmark för exploatering är det viktigt att eventuell bebyggelse lokaliseras till den minst högvärdiga jordbruksmarken. Ny bebyggelse bör ske som kompletterande byggnation i anslutning till befintlig bebyggelse snarare än i form av nya exploateringsområden. Ny bebyggelse bör vidare lokaliseras till mark som inte ingår i ett större sammanhang av brukade marker samt i anslutning till befintlig infrastruktur. Ny bebyggelse kan med fördel ske på ett sådant sätt att den knyter samman bebyggelsen som helhet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella fastigheten utgörs av jordbruksmark som brukas idag. Fastigheten ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i norr och i söder, gränsande till bygatan genom samhället. På grund av fastighetens begränsade yta och avskärmning från övrig brukad mark bedöms förutsättningarna för ett rationellt brukande vara begränsade.

Stadsbyggnadskontoret gör mot denna bakgrunden bedömningen att marken inte är brukningsvärd sett utifrån de krav som ställs på en rationell jordbruksenhet.