Lokaliseringsstudie jordbruksmark

Detaljplan för Löftabro 1:2
Stråvalla, Varbergs kommun

Diarienummer: SBK 2020-000056
Dokumentansvarig avdelning: Planavdelningen
Datum: 2026-07-02

VARBERGS KOMMUN

Innehållsförteckning

Lokaliseringsstudie jordbruksmark 1
Detaljplan för Löftabro 1:2 Stråvalla, Varbergs kommun 1

Bakgrund 3
Syfte 3

Förutsättningar 4
Miljökvalitetsmål 4
Lagstiftning 4
Brukningsvärd jordbruksmark 4

Alternativa lokaliseringar 6
Slutlig bedömning 6

Bakgrund

Varberg har ett varierat landskap som ger både boende och besökare möjligheter till upplevelser och en mångfald av livsplatser. Här finns biologisk mångfald, god jordbruksmark, tysta platser och unika kulturmiljöer. Kommunen är en attraktiv kustkommun med en kraftig tillväxt. Kommunens vision är att vara Västkustens kreativa mittpunkt. Det innebär att bejaka nytänkande, framåtanda, kunskap och mod. Visionen möjliggör för tillväxt i hela kommunen genom att skapa förutsättningar för ett attraktivt näringsliv och goda livsmiljöer för bostadsutveckling.

En stark tillväxt innebär även utmaningar. En sådan utmaning är bland annat att låta kommunen växa hållbart utan att ta värdefull jordbruksmark i anspråk. God livsmiljö handlar bland annat om att kunna erbjuda både verksamheter och bostäder i närhet till varandra och befintlig infrastruktur. En hållbar samhällsutveckling innebär ofta att befintliga verksamheter och bostadsområden växer och utvecklas genom förtätning. Detta kan innebära ianspråktagande av jordbruksmark, som stora delar av Varbergs kommun består av.

Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen, samt att ianspråktagande av jordbruksmark inte bedöms kunna tillgodoses genom en annan lokalisering. Hänsyn ska även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Varbergs kommun avser pröva lämpligheten av bostäder genom att upprätta ny detaljplan för Löftabro 1:2, vars dagvattenhantering föreslås placeras på vad som idag bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark. Planområdet är beläget i Stråvalla.

Syfte

Syftet med denna lokaliseringsstudie är att redogöra för de ställningstagande som gjorts till grund för detaljplaneförslagets lokalisering. Lokaliseringsstudien ska även visa att det aktuella behovet av dagvattenhantering ~~bebyggelse~~ inte lämpligen kan tillgodoses på annan mark samt att förslaget är förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 4 § i miljöbalken.

Syftet med den aktuella detaljplanen är att utveckla 24 friliggande villor och att hantera dagvatten för både planområde och befintlig bebyggelse. För mer information om planförslaget, se aktuell planbeskrivning.

Förutsättningar

Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljömål. Ett av miljömålen är ”*Ett rikt odlingslandskap*” som är direkt kopplat till jordbruksmark. 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.

Lagstiftning

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 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 bör även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

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 3 kap. 1 § miljöbalken bör 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.

Lagstiftningen pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen kring den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån brukningsvärd jordbruksmark ändå tas i anspråk ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. Kommunen ska utreda alternativa lokaliseringar och analysera effekterna av de olika alternativen i de fall där man föreslår exploatering av brukningsvärd jordbruksmark. Hänsyn ska även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljö och naturvärden. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken måste kommunen visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose utvidgningsbehovet. Följande tre frågor ska besvaras när kommunen avser att ta fram en lokaliseringsstudie:

- Är marken brukningsvärd idag?
- Är den nya exploateringen ett väsentligt samhällsintresse?
- Kan detta behov inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk?

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. Exploatering innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Utifrån detta skäl skyddas jordbruksmarken i lag. Bestämmelser om skydd mot exploatering av brukningsvärd jordbruksmark finns i 3 kap. 4 § miljöbalken. Rättspraxis är att jordbruksmark som

brukas eller brukats, oavsett om och hur den brukats, är brukningsvärd i lagens mening.

En jordbruksmarksutredning har tagits fram som underlag till kommunens nya översiktsplan (som är under arbete och var på samråd mellan november 2024 och mars 2025), för att kunna göra bedömningar och avvägningar i enlighet med lagstiftningens intentioner. Utredningen använder ett verktyg framtaget av Jordbruksverket med förslag på hur jordbruksmark kan hanteras i den fysiska planeringen. I verktyget listas ett antal faktorer som bör beaktas vid framtagandet av ett sådant planeringsunderlag. Analysresultatet delas in i olika nivåer, *mycket höga värden*, *höga värden* och *normala värden*.

Väsentligt samhällsintresse

Enligt bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken måste en exploatering vara av ett väsentligt samhällsintresse för jordbruksmark ska tas i anspråk. I den kommunövergripande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2026-06-29, anges att den bästa jordbruksmarken i så stor utsträckning som möjligt ska skyddas från exploatering. Inom ramen för framtagandet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar har intressen mellan jordbruksmark och tätortsutveckling vägts, och översiktsplanen anger att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för tätortsutveckling för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter. I den allmänna vägledningen till den nya översiktsplanen anges att större samlad bebyggelse i första hand utvecklas i anslutning till befintliga orter i kommunen för att skapa en hållbar utveckling och god samhällsekonomi. På så vis skyddas värdefull jordbruksmark och naturmiljö samtidigt som ny byggnation bidrar till utveckling och bättre underlag för verksamheter, offentlig service och kollektivtrafik. Den stadsnära landsbygden utvecklas restriktivt med stor hänsyn till den värdefulla jordbruksmarken och befintliga gårdsverksamheter. Bebyggelseutveckling i samlad form fokuseras till befintliga orter.

En utveckling av aktuellt planområde inom Löftabro 1:2 ligger inom utvecklingsområde i den inaktuella fördjupade översiktsplanen för Norr kusten. Området föreslås för bostäder och pekas ut i den kommande översiktsplanen för Varbergs kommun. Dokumentet med dess föreslagna utveckling är demokratiskt förankrat i Varbergs kommun och ska vara vägledande i de kommunala beslut som fattas. Tätortsutveckling är ett samhällsintresse som bör tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Goda boendemiljöer med service som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan-och bygglagen (2010:900). Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Markens användning och beskaffenhet ska också ställas i förhållande till miljöbalkens (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 med tillhörande service i form av förskola och skola. Områdets användning för utveckling av tätort och service på landsbygden bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Utveckling av bostadsbyggande tillsammans med hantering av dagvatten i ett större sammanhang är ett samhällsintresse som ska 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).

Alternativa lokaliseringar

I enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken ska kommunen visa att ianspråktagande av jordbruksmark inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Hantering av dagvatten och dess lokalisering har utretts i Dagvattenutredning för planområdet och den befintliga bebyggelsen. Inga alternativa placeringar som inte påverkar jordbruksmark kan ersätta den valda placeringen av dammen.

Slutlig bedömning

Utifrån förutsättningar för att fördröja och rena dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse kan ingen alternativ mark tillgodose hantering av dagvatten.

VARBERGS
KOMMUN

Telefon: Varberg direkt: 0340-880 00. E-post: varbergdirekt@varberg.se. Webbplats: varberg.se
Postadress: Varbergs kommun, 432 80 Varberg. Besöksadress: Varberg direkt, Norra Vallgatan 14