

Utlåtande

gällande jordbruksmarkens brukningsvärde på fastigheten

Näs 1:302 Stenungsunds kommun

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Pernilla Larsson, Stenungsunds kommun.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att bedöma om Miljöbalkens krav för byggnation på jordbruksmark uppfylls i det aktuella fallet.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Översiktsplan Stenungsund.- Statistik från Jordbruksverket.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Berörda fastigheter</i>	Fastigheten Näs 1:302 består av åkermark. Arealen uppgår till ca 7,0 hektar. Fastigheten är nyligen (2022) reglerad och är taxerad som specialenhet, tomtmark till specialbyggnad, typkod 810.
<i>Planförhållanden</i>	Fastigheten berörs delvis av Stenungsunds kommuns översiktsplan (2020) där ett område pekas för utbyggnad av blandad bebyggelse. <i>Se B21 nedan.</i>



<i>Sökt planbesked</i>	Fastighetsägaren, som äger marken inom hela planområdet har sökt planbesked.
------------------------	--

BEDÖMNING

Historik

Marken har sedan nedanstående flygbild (Eniros historiska flygbilder 1955-1967) inte ändrats mycket. Man kan se att vägarna har samma sträckning som idag liksom huvud-diket i mitten. Marken odlades i mindre fält. På den nyare bilden ser man att en cykelbana har tillkommit längs den högre vägen. En skola finns nu på det ursprungliga områdets sydöstra hörn. De öppna diken är idag kulverterade och ingår i ett större avvattningsföretag.



Historisk flygbild 1955-1967.



Ortofoto 2020-04-17. Skola och cykelbana t. h.

*Jordbruksmarkens
beskaffenhet idag*

Marken är idag rationellt brukad, utan öppna diken. Enligt SGUs jordartskarta finns jord i fraktionerna finlera, finsand och morän. Enligt nedanstående bild från Google Streetwiew har man sista säsongen odlat för ensilage.



November 2021. Ödsmåls kyrka och skolan till vänster. Cykelbana närmast.

Marken bedöms vara som tillfredsställande dränerad, även om dräneringen verkar fungera bäst på de sydöstra delarna, öster om diket.



Markfuktighetskarta. Gult är torrare än grönt.

Samhällsutveckling

Kommunen räknar med en positiv befolkningsutveckling. En viktig del i översiktsplaneringen gäller kommunikationer. Det är viktigt att både gamla och nya bostadsområden kan använda allmänna kommunikationer eller bra vägar. Andelen Göteborgspendlare är stor. Genom kommunen går både E6 och Bohusbanan (jvg).

I den gällande ÖP planeras bättre åtkomst till E6an från det aktuella området. I skolans närhet har kommunen ambitionen att ett by-centrum med viss samhällsservice ska skapas.

I Stenungsund, liksom i hela Göteborgsregionen, är efterfrågan på tomtmark mycket stor. I och kring tätorten kostar en tomt i storleksordningen 2-3000 kr/kvm eller 1,4-2,1 mkr för en tomt på 700 kvm.

Brukningsvärde

Frågan om jordbruksmarkens brukningsvärde tas först upp i miljöbalkens 3 kap. 4 § vilken säger att;

”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

2.st 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.”

Vidare har det i propositionen till lag om hushållning med naturresurser (prop. 1985/86:3 sid. 158) angivits att brukningsvärd jordbruksmark avsåg mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar var lämpad för jordbruksproduktion. Enligt prop. 1978/79:163 sid. 21 angavs att med odlad jord menas åker och kultiverad betesmark. Med åker avsågs mark som har plöjts och som används för växtodling och fältmässig odling av köksväxter, frukt och bär.

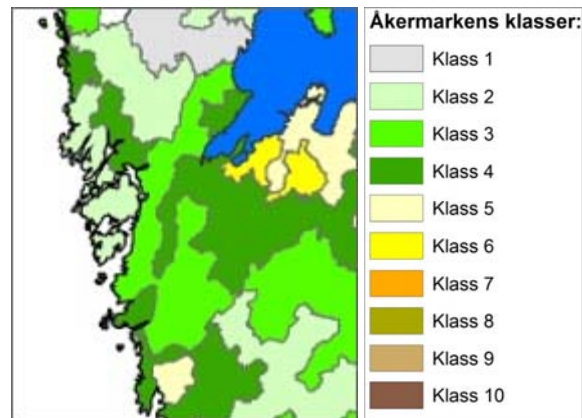
Att bedöma jordbruksmarkens brukningsvärde kan göras utifrån fältets storlek, arrondering, avstånd till brukningscentrum, avkastning, djurhållning, natur och kulturmiljövärden, ekosystemstjänster, landsbygdsutveckling med mera.

För att bedöma om byggnation på området är ”av ett väsentligt samhällsintresse, som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk” (enligt ovan) så görs nedan en analys av hur de två konkurrerande samhällsintressena; bostäder och matproduktion, ställer sig mot varandra.

När det gäller åkermark i Stenungsunds kommun så redovisas två undersökningar från Jordbruksverket. Åkerklassificering och hektar åkermark per jordbruksföretag.

Klassificering, åker

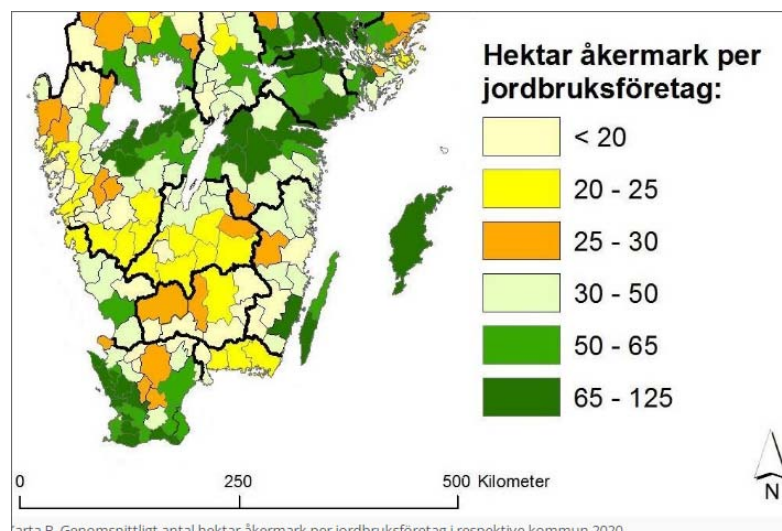
Jordbruksverket har klassificerat Sveriges åkermarker efter produktionsförmåga i 10 olika klasser, där klass 10 är mest produktiv. Det aktuella området; öster om Tjörn nedan, bedöms som klass 3.



Åkerklassificering

Rationalitet

Jordbruksverket har gjort (2020) en sammanställning av hur stort åkermarksinnehavet är per jordbruksföretag, kommunvis. I Stenungsund hamnar man i den klass (<20 ha/företag) som motsvarar den minsta medelarealen. Det är bland de kommuner som har minst medelareal i Götaland. *Se nedan.* Man kan notera att störst åkerareal/företag i de traditionella "jordbruksbygderna"; Skaraborg, Dalbosläätten m.m. när det gäller O län.



Karta B. Genomsnittligt antal hektar åkermark per jordbruksföretag i respektive kommun 2020

Medelareal åker per jordbruksföretag, Jordbruksverket 2020. Den ljusaste gröna färgen (30-50) kan vara svår att skilja från kategori <20.

Medelarealen (åker) är på lantbruken i Stenungsund som redovisas ovan liten. Det kan delvis bero på landskapet, med få sammanhängande slättbygder, dels på den stora efterfrågan på bostäder och smågårdar som råder i Göteborgsregionen. Många små lantbruk har övergått till att vara bostadsdominerade "hästgårdar" i stället för att slås samman till rationella jordbruksenheter. Detta är ett resultat av den enskilde samhällsmedborgaren värderar marken högre, som boende och fritidsjordbruk, än vad en jordbrukare gör. En sådan utveckling går naturligt vis emot intentionerna i Miljöbalkens 3 kap. 4 §.

Marken brukningsvärd? Man kan konstatera att åkermarken inte ligger i ett typiskt "jordbruksområde". Marken bedöms dock vara sedan länge brukad och ha en för området god produktionsförmåga. Den är därför brukningsvärd.

"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".

Väsentligt samhällsintresse?

I proposition 1985/86:3 redogörs följande exempel på väsentliga samhällsintressen. De räknas upp och kommenteras:

- *Bostadsförsörjningsbehovet:*
Stenungsund ligger i en expansiv region med både lokala industrier och en betydande pendling till Göteborg. Behovet av nya bostäder är stort.
- *Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra:*
Det aktuella området ligger just norr om Stenungsunds petrokemiska industrier, vilket medför att man inte kan bygga bostäder alltför nära dessa. Det bör dock vara av vikt att bostäder finns i tillräcklig närhet till arbetsplatserna.
- *Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem:* V/A och gator m.m. är enklare att anlägga på jordbruksmark än på de kuperade berg som i trakten ofta omger jordbruksmarken.
- *Säkerställa viktiga rekreationsintressen:*
Skogen och bergen som omger åkermarken är i många fall redan bebyggda i området. Att skogsmark blir kvar, för rekreation, bör vara ett väsentligt samhällsintresse.

Alternativ lokalisering

Kan behovet av bostäder tillgodoses på ett "från allmän synpunkt tillfredsställande sätt" med en alternativ lokalisering?

Området är idag till stora delar bebyggt, runt och på bergen som präglar landskapet. *Se karta nedan.* Att bygga på bergen medför, förutom stora ingrepp i terrängen, ofta stora kostnader för bl.a. V/A och vägar, vilket är ett typiskt problem på västkusten. Andelen möjliga rekreationsområden minskar dessutom vid exploatering av skogsmark i denna trakt. Sådana lokaliseringar av bostäder bedöms *inte* tillfredsställande från en allmän synpunkt.



Karta över närområdet

SLUTSATS

I ovanstående resonemang beskrivs åkermarken som bruksningsvärd. Med hänsyn till de beskrivna omständigheter som gäller områdets förutsättningar, bedöms ändå de krav, för byggnation på jordbruksmark som stipuleras i Miljöbalkens 3 kap. 4 §. vara uppfyllda.

Göteborg

2022-03-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Anders Dalbert
Skogsmästare

AUKTORISERAD
LANTBRUKSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA