



PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK I UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

- 2024-06-03



Upplands Väsby
kommun



Upplands Väsby
kommun

Planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun

Författare: Upplands Väsby kommun

Kartor och GIS: Erik Sandqvist, Emil Henriksson

Layout: Erik Sandqvist, Upplands Väsby kommun

Omslagsbild: Runsa Slott. Foto: Flygfoto
Bergslagsbild AB

Medverkande från kommunen: Erik Sandqvist,
Emil Henriksson, Sofia Erlandsson, Alexander
Bonnevier, Johanna Andersson och Henrik De
Joussineau från kontoret för samhällsbyggnad.

Planeringsunderlaget för jordbruksmark är beslutat i
kommunstyrelsen 2024-06-03

www.upplandsvasby.se

vasbydirekt@upplandsvasby.se

08-590 970 00



Sättra gård. Foto: Flygfoto Bergslagsbild AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	4	BILAGA I: CHECKLISTA - STEG FÖR TILLÄMPNING AV	33
1.1 Bakgrund	5	3 KAP. 4 § MILJÖBALKEN I ÖVERSIKTSPLAN, DETALJPLAN,	
1.2 Syfte	5	FÖRHANDBESKED OCH BYGGLOV	
1.3 Läsanvisning	5	Steg 1: Brukningsvärd jordbruksmark?	34
1.4 Avgränsning	5	Steg 2: Väsentligt samhällsintresse?	35
1.5 Metod	6	Steg 3: Alternativ lokalisering?	36
2. KUNSKAPSÖVERSIKT	7	Steg 4: Minimera påverkan	37
2.1 Lagstiftning	8	KÄLLOR	38
2.2 Definitioner	8		
2.3 Markens värden	9		
2.4 Globala, nationella och regionala hållbarhetsmål	11		
3. KARTLÄGGNING AV JORDBRUKSMARK I UPPLANDS VÄSBY	12		
3.1 Befintlig jordbruksmark	13		
3.2 Produktionsvärden	14		
3.3 Naturvärden	17		
3.4 Kulturmiljövärden	18		
3.5 Rekreativvärden	20		
3.6 Strategiska bebyggelseområden	21		
3.7 Historisk analys - försvunnen jordbruksmark	23		
4. HANDLÄGGARSTÖD	24		
4.1 Kommunens riktlinjer	25		
4.2 Regionala underlag	25		
4.3 Utredning i översiktsplan	26		
4.4 Utredning i detaljplan	28		
4.5 Utredning i förhandsbesked och bygglov	30		
4.6 Relevanta rättsfall	31		

I. INLEDNING

PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK



Upplands Väsby
kommun

I.1 BAKGRUND

Kommuner och regioner har länge använt den åkermarksgradering som dåvarande Lantbruksstyrelsen tog fram 1976 som underlag i den fysiska planeringen och vid prövning av exploatering på jordbruksmark. Denna åkermarksgradering bedöms nu vara föråldrad och kan inte anses uppfylla krav för att vara ett godtagbart planeringsunderlag utifrån lagstiftningens reglering av exploatering på jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken. Jordbruksverket och länsstyrelserna menar att exploatering av jordbruksmark, på nationell nivå, sker i för hög grad utan att hänsyn tas till lagstiftningen.

Länsstyrelsen i Stockholms län tog under 2023 fram en ny vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län. I vägledningen framgår bland annat att Jordbruksverket i samverkan med ett flertal myndigheter föreslår en ny modell för värdering av jordbruksmark där kommunerna får ansvar för att ta fram aktuella planeringsunderlag.

En knapp femtedel av Upplands Väsby kommuns yta består av jordbruksmark och en betydande del av denna jordbruksmark ligger i direkt anslutning till tätorten, där exploateringstrycket är högt och där jordbruksmarkens värden kan hamna i målkonflikt med tätortens expansion och utveckling. För att främja en hållbar planering och förena behovet av fler bostäder, kommunal service, verksamhetsområden, utveckling och tillväxt med hänsyn till och bevarande av jordbruksmarkens värden har kontoret för samhällsbyggnad tagit fram ett kommunövergripande planeringsunderlag som ska ge stöd och ligga till grund för beslut avseende exploatering av jordbruksmark.

I.2 SYFTE

Syftet med detta arbete är att ta fram ett övergripande planeringsunderlag som ger stöd i bedömningen av jordbruksmarkens värden i plan- och lovärenden. Underlaget utgår från gällande lagstiftning och kommunens egna antagna strategier. Underlaget ska ge förutsättningar för transparenta avvägningar och strukturerad prövning av målkonflikter i ärenden där exploatering av jordbruksmark föreslås.

I.3 LÄSANVISNING

Planeringsunderlaget är uppdelat i fyra delar. I underlagets inledande avsnitt presenteras bakgrund, syfte, avgränsning och metod för arbetet med planeringsunderlaget.

Det andra avsnittet innehåller en generell kunskapsöversikt av jordbruksmarkens olika värden och relevanta mål som berör den fysiska planeringen.

I det tredje avsnittet finns resultatet från kommunens övergripande kartläggning av jordbruksmark i Upplands Väsby. Kartläggningen utgörs av flera tematiska kartor som kompletterar varandra för att ge en helhetsbild av jordbruksmarkens värden. Kartläggningen ska användas vid prövning av exploatering på jordbruksmark.

Det fjärde avsnittet innehåller processbeskrivningar för handläggning av ärenden i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden; översiktsplan, detaljplan, förhandsbesked och bygglov. Det fjärde avsnittet innehåller även ett urval av relevanta rättsfall.

Bilagan är en del av handläggarstödet som innehåller en mer ingående redogörelse för tillämpningen av 3 kap. 4 § miljöbalken i plan- och lovärenden.

Avsnitt 1: Inledning

Avsnitt 2: Kunskapsöversikt

I det andra avsnittet ges en övergripande redogörelse för jordbruksmarkens olika värden, lagstiftningens reglering av jordbruksmark och relevanta globala, nationell och regionala mål att förhålla sig till i planeringen. Här kan du även hitta definitioner av relevanta begrepp med koppling till jordbruksmarken.

Avsnitt 3: Kartläggning

I det tredje avsnittet redovisas resultatet från kartläggningen av jordbruksmarken i Upplands Väsby och dess värden. Resultatet redovisas genom olika temakartor som kompletterar varandra för att ge en helhetsbild av jordbruksmarkens värden. Kartläggningen ska användas vid prövning av exploatering på jordbruksmark.

Avsnitt 4: Handläggarstöd

Handläggarstödet innehåller en processbeskrivning för handläggning av plan- och lovärenden som berör jordbruksmark. Här hittar du även vägledande rättsfall rörande exploatering på jordbruksmark och en redogörelse av kommunens ställningstaganden avseende jordbruksmark i antagna styrdokument.

Bilaga: Checklista - tillämpning av miljöbalken

Bilagan innehåller en mer ingående redogörelse för den tillämpning av 3 kap. 4 § miljöbalken som är gemensam för plan- och lovärenden. I avsnittet beskrivs vilka steg prövningen är uppbyggd av samt vilka frågeställningar som bör besvaras för att kunna göra en bedömning av huruvida ett förslag är förenligt med miljöbalkens bestämmelse.

1.4 AVGRÄNSNING

Kartläggningen och kunskapsunderlaget innefattar all jordbruksmark inom Upplands Väsby kommuns geografiska gränser.

Arbetet med planeringsunderlaget har utgått från de planeringsinriktningar och avvägningar avseende markanvändning och jordbruksmark som anges i kommunens antagna styrdokument, i form av kommunens översiktsplan *Väsby stad 2040* och *utvecklingsplan för ekosystemtjänster*. Detta planeringsunderlag anger inte några nya planeringsinriktningar och innebär inte heller några nya avvägningar eller ställningstagande avseende prioriterade markanvändningar. Dokumentet och kartläggningen ska användas som ett kunskapsunderlag i hanteringen av plan- och lovärenden som berör jordbruksmark. Planeringsunderlaget är inte ett juridiskt bindande dokument i plan- och lovärenden.

1.5 METOD

1.5.1 GIS-analyser

Kartläggningen av jordbruksmark i Upplands Väsby kommun har tagits fram genom GIS-analyser med data från myndigheters öppna geografiska informationsdata och data från tidigare kartläggningar av natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden i kommunen. Kartläggningen av jordbruksmarkens värden har tagits fram genom att analysera var områden med jordbruksmark överlappar andra geografiskt avgränsade värdeområden. Den jordbruksmark som sammanfaller med andra värden har lyfts fram i de olika tematiska kartorna, se avsnitt 3 *Kartläggning av jordbruksmark i Upplands Väsby*.

Den data som har använts för att kartlägga de olika värden som är kopplade till jordbruksmarken har olika detaljeringsgrad avseende de geografiska gränsdragningarna. I flera av de övergripande underlagen som har använts i kartläggningen är de geografiska gränsdragningarna schematiska snarare än att de visar på en skarp gräns för var ett värdeområde startar och slutar. Sådana gränsdragningar har inte omarbetats eller reviderats i detta arbete. Kartorna i underlaget ska därför läsas på så vis att de övergripande visar områden med värden kopplade till jordbruksmarken.

1.5.2 Jordbruksverkets blockdatabas

Som huvudsaklig grunddata i kartläggningen av jordbruksmark har Jordbruksverkets blockdatabas använts. Blockdatabasen är en nationell databas med vektorbaserad geografisk informationsdata som visar områden med jordbruksmark enligt EU:s definition. Databasen ligger bland annat till grund för jordbrukarstöd och informationen uppdateras årligen. Blockdatabasen innehåller i princip all jordbruksmark i Sverige. En mycket begränsad andel av jordbruksmarken finns inte med i databasen, vilket oftast beror på att marken har slutat brukas eller för att ingen sökt ekonomiskt stöd för marken. För att komplettera blockdatabasen och få en mer heltäckande bild av jordbruksmarken har även data från Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering använts i kartläggningar.

Jordbruksverkets blockdatabas används som huvudsakligt underlag av kommuner, regioner och länsstyrelser vid övergripande utredningar och kartläggningar av jordbruksmark.





2. KUNSKAPSÖVERSIKT

PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK



Upplands Väsby
kommun

2.1 LAGSTIFTNING

All brukningsvärd jordbruksmark skyddas från exploatering i miljöbalkens 3 kap. 4 §. Regleringen av exploatering på jordbruksmark är en av miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, de så kallade *hushållningsbestämmelserna*. I bestämmelsen anges att jordbruket är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte går att tillgodose på annan lämplig mark.

I 2 kap. 2 § plan- och bygglagen anges att bestämmelserna om hushållning med mark- och vatten områden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. I avsnitt 4. *Handläggargstöd* går det att läsa mer om hur förslag om exploatering på jordbruksmark ska prövas i plan- och lovärenden enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

3 kap. 4 § Miljöbalken

”Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningens värd 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.”

2.2 DEFINITIONER

2.2.1 Jordbruksmark

Jordbruksmark är mark som används, eller i närtid har använts, för produktion av livsmedel, djurfoder samt råvaror för energi- eller industriändamål. Jordbruksmark innefattar både åkermark, betesmark och slätteräng.

Åkermark är jordbruksmark som bearbetas med maskiner, gödslas och sås med en växtföljd. På åkermark odlas både ettåriga grödor, exempelvis spannmål och oljeväxter, och fleråriga grödor, exempelvis vall.

Betesmark är jordbruksmark som är permanent bevuxen med gräs och örter som betas eller används till djurfoder. Marken varken plöjs eller används som åker och ingen insådd av andra växter sker. Betesmarker har ofta höga biologiska och kulturhistoriska värden, som en del av det biologiska kulturarvet, då de har skötts genom slätter eller bete under många generationer.

Slätterängar är jordbruksmark som inte är åker, där det växer gräs och örter som kan användas till foder. Slätterängar skördas genom att gräset slås. Även slätterängar har ofta höga värden kopplat till det biologiska kulturarvet.

2.2.2 Brukningsvärd jordbruksmark

Brukningens värd jordbruksmark är det begrepp som används i miljöbalkens reglering av exploatering på jordbruksmark. I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att brukningens värd jordbruksmark endast får tas i anspråk för väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på annan lämplig mark. I lagstiftningens förarbeten anges att brukningens värd jordbruksmark avsåg mark som “med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är

lämpad för jordbruksproduktion” (prop. 1985/86:3).

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgörs inte enbart av de ekonomiska eller produktiva värdena. I bedömningen av brukningens värdet ska även värden kopplat till långsiktig livsmedelsförsörjning, naturmiljö, kulturmiljö och rekreation vägas in.

Även om marken inte brukas aktivt idag kan marken vara brukningens värd med hänsyn till framtida behov. Enligt rättspraxis är det inte markägaren eller enskilda intressen som avgör om marken är brukningens värd. En jordbruksmark som inte är lönsam att bruka för ett jordbruksföretag med viss inriktning kan vara lönsam och rationell för ett annat jordbruksändamål.

Att en specifik jordbruksmark inte är lönsam att bruka just för tillfället av ett företag betyder inte att marken inte har ett brukningsvärde i ett längre perspektiv. Även småskaliga stadsnära odlingar kan bidra till livsmedelsförsörjning och andra värden för samhället (Länsstyrelsen, 2023).

Mark- och miljööverdomstolen har i några vägledande domar förtydligat hur frågan om en jordbruksmark är brukningens värd eller inte ska bedömas, läs mer under avsnittet 4.6 *Relevanta rättsfall*.



Odningens landskap på Runsabälvön. Foto: Ekologigruppen

2.3 MARKENS VÄRDEN

Jordbruksmarken bär en variation av flera olika typer av värden. Alla dessa typer av värden kan relateras till jordbruksmarkens brukningsvärde.

2.3.1 Produktionsvärden

Det värde som för de flesta nog är närmast kopplat till jordbruksmarken är dess produktionsvärde. Med produktionsvärdet avses jordbruksmarkens förmåga att producera livsmedel genom till exempel odling av spannmål eller vid djurhållning. Jordbruksmarkens produktionsvärde kan i sin tur förknippas med två olika typer av värden; dels handlar det om det ekonomiska värdet kopplat till jordbruksföretagen och arbetstillfällena och dels det samhälleliga värdet genom livsmedelsförsörjningen. Jordbruksverket pekar även på att jordbruksmarken kan bidra med produktion av förnybar energi genom odling av energigrödor (Jordbruksverket, 2015).

Jordbruksmarkens produktionsvärde mätt utifrån avkastningsförmåga beror på ett flertal olika faktorer, varav några direkt kan påverkas av den kommunala fysiska planeringen medan andra snarare påverkas av hur marken sköts och brukas. Storlek på jordbruksblock, arrondering av jordbruksmark och fältens form påverkar alla hur rationellt marken kan brukas och därigenom dess produktionsvärde. Dessa faktorer kan i sin tur bli direkt påverkade av den kommunala planeringen. Andra viktiga faktorer som påverkar en åkers produktionsförmåga är dränering av marken samt jordens växtnäringssstatus och pH-värde. Det här är dock faktorer som är möjliga att påverka genom hur marken brukas, till exempel vid tillförsel av gödsel eller kalk. Det är även faktorer

som är beroende av hur marken sköts och faktorer som kan förändras över relativt korta tidsperspektiv. (Hushållningssällskapet Västra, 2019)

Jordarter är också en faktor som påverkar förutsättningarna vid odling. Skälet till att en analys av jordarter i Upplands Väsby kommun inte har gjorts i kartläggningen av jordbruksmark i Upplands Väsby är att olika typer av grödor passar bra att odla i olika typer av jordar. I en lerig jord där det är svårare att odla potatis trivs till exempel kålväxter bättre.

2.3.2 Naturvärden

Jordbrukets varierade natur- och kulturlandskap har en viktig koppling till många naturvärden och ett rikt växt- och djurliv. Områden med naturbete, där djuren historiskt har fått beta bland stenar, levande och döda träd har gett upphov till öppna och solbelysta miljöer som utgör viktiga livsmiljöer för flera sällsynta och hotade arter. Äldre och grövre träd med håligheter som hittas i naturbetade områden utgör boplatser för många arter så som vedlevande organismer, insekter, fåglar och fladdermöss. De naturmiljöer som jordbrukslandskapet kan ge upphov till skapar förutsättningar för en hög biologisk mångfald och en ekologisk resiliens som gör att ekosystemen återhämtar sig snabbare efter större störningar så som insektsangrepp, översvämningar eller bränder.

Den frekventa störning som sker vid bete och slåtter ger konkurrenssvaga växter och insekter med platsspecifika krav möjlighet att etablera sig på dessa platser. Brynmiljöer, gränsen mellan öppet jordbrukslandskap och skog, har en hög artmångfald och de betesmarker som förr i tiden fanns i dessa miljöer gav höga naturvärden i landskapet. Brynmiljöerna är viktiga för många arter och

vid skymning kan fladdermöss ses jaga i dessa miljöer.

Äldre agrar bebyggelse utgör ytterligare en aspekt i kopplingen mellan jordbruksmark och naturvärden. Gamla lador och andra ekonomibyggnader som finns i anknytning till jordbruksmarken kan också utgöra boplatser för fladdermöss. Ett fungerande ekosystem runt jordbrukslandskapet ger förutsättningar för pollinatörer att kunna göra sitt jobb vilket i sin tur då också ökar produktionen av jordbruket. Ett rikt odlingslandskap med hög biologiska mångfald är beroende av att jordbruksmarken brukas aktivt med varierade brukningsmetoder. Att bevara och förvalta ett varierat jordbrukslandskap är en förutsättning för att bibehålla det biologiska kulturarvet och dess värden.

Det finns en stark relation och tydliga samband mellan natur-, kulturmiljö- och landskapsvärden med koppling till jordbruksmarken.

2.3.3 Kulturmiljövärden

Med *kulturmiljö* avses hela den av människor påverkade miljön, det vill säga miljöer som i varierad grad präglas av mänskliga verksamheter och aktiviteter. Dagens odlingslandskap har formats av människan under flera tusen år och många av miljöerna och äldre jordbruksbyggnader i odlingslandskapet har kulturhistoriska värden. Jordbruksmarken har således en generellt stark koppling till kulturmiljön och i princip alla jordbrukslandskap bär på vissa kulturhistoriska värden. Jordbrukets kulturmiljövärden finns både i äldre bebyggelse med koppling till jordbruket och i landskapselement, exempelvis stenmurar, åkerholmar, diken och odlingsrösen, som visar på hur marken har brukats historiskt. I jordbrukslandskap med lång kontinuitet är det även vanligt med fornlämningar.

Själva brukandet av marken har även i sig ett kulturhistoriskt värde eftersom det upprätthåller en historisk kontinuitet på platsen. Även om dagens rationella jordbruksmetoder kan skilja sig stort från hur marken har brukats historiskt bidrar det aktiva jordbruket till att hålla landskapen öppna och därmed upprätthålla den kulturhistoriska läsbarheten och förståelsen för landskapet.

Äldre jordbrukslandskap, där stadsbygden ännu inte har expanderat, kan ofta ha en särskild prägel avseende hur bebyggelse har placerats i förhållande till jordbruksmarken. Därav kan det finnas en känslighet i landskapsbilden och bebyggelsemiljön som medför ett behov av varsamhet och anpassning vid tillkommande bebyggelse.

I storskaliga odlingslandskap är det vanligare att kulturhistoriska element har försvunnit till förmån för det rationella jordbruket. Det går dock ofta fortfarande att hitta historiska spår i form av till exempel äldre agrara byggnader eller åkerholmar i de storskaliga odlingslandskapen, även om dessa spår blir allt mer ovanliga. I småbrutna odlingslandskap som har undgått en större förändring av jordbruksmarkens skala eller påverkan från ny bebyggelse finns dock ofta kulturhistoriska spår kvar i hög grad, vilket gör att dessa landskap ofta har ett högt bevarandevärde.

Inom områden med särskilda kulturmiljövärden ska gällande planeringsunderlag (riksintressebeskrivningar och kulturmiljöprogram) användas för att identifiera och beskriva jordbruksmarkens kulturhistoriska värden. Landskapets känslighet kan variera beroende på vad som är de bärande uttrycken för kulturmiljön. När exploatering föreslås i områden med höga kulturmiljövärden behöver en antikvarisk bedömning ligga till grund för prövningen av förslagens lämplighet.

I planeringen bör kulturmiljölandskapen lyftas som värdeskapande element som kan bidra med platsidentitet och attraktiva närmiljöer till bebyggelseområden. Jordbrukslandskap med höga kulturmiljövärden kan ofta hysa särskilda visuella och rekreativa värden kopplat till landskapsbilden.

2.3.4 Rekreationsvärden

Jordbruksmark har en stark prägel på landskapsbilden och vår uppfattning av landskapets utblickar och rumsligheter har stor betydelse för hur vi orienterar och rör oss i vår omgivning. Det finns därför en viktig koppling mellan jordbrukslandskap, friluftsliv och rekreationsvärden. Jordbruksmark bidrar med utsikter i landskapet och viktiga visuella upplevelsevärden som har stor betydelse för människors välmående och hälsa.

Väl definierade landskapsrum uppstår där öppna miljöer möts av slutna miljöer, och ett av de mer tydliga exemplen på detta är mötet mellan öppen jordbruksmark och skogsbryn. Landskapet runtomkring Upplands Väsby präglas till stor del av en omväxlande dynamik där jordbruksmark möter skogsmiljöer, vilket skapar sådana tydliga landskapsrum. Jordbruksmarkens påverkan på landskapsbilden bidrar då både till att öka orienterbarheten i landskapet och till att skapa en variation och upplevelsevärden för den som rör sig i landskapet.

Samtidigt som stora sammanhängande jordbruksmarker kan bidra med visuella värden kan de också utgöra barriärer i landskapet där tillgängligheten för rekreation och friluftsliv är låg. Småskaliga jordbrukslandskap kan därför generellt ofta bära högre rekreativvärden med fler inslag av stigar och passager som tillgängliggör landskapet.

Jordbruksmarkens attraktivitet för rekreation och friluftsliv är ofta nära sammankopplat med kulturmiljö- och naturvärden. De jordbrukslandskap som hyser höga kulturmiljövärden och har en hög biologisk mångfald bidrar generellt även med större upplevelsevärden.

2.3.5 Resiliens och robusthet

Som en förlängning av jordbruksmarkens för livsmedelsproduktion och dess nödvändiga bidrag till livsmedelsförsörjningen regionalt och nationellt är det även viktigt att lyfta jordbruksproduktionens betydelse för att skapa ett robust och resiliент samhälle som ett värde i sig.

Samhällets sårbarhet utifrån livsmedelsförsörjningsperspektiv har uppmärksamats i relativt stor omfattning de senaste åren, inte minst i samband med krigets påverkan på livsmedelsproduktionen i Ukraina men även kopplat till klimatförändringar och dåliga skördar på grund av torka och höga temperaturer. Den jordbruksmark som finns idag utgör ett stort värde för samhällets beredskap och förutsättningarna att bygga resiliens mot förändringar i omvärlden som påverkar förutsättningarna för produktion av livsmedel. Vikten av detta beredskapsperspektiv stärks när det gäller den kommunala fysiska planeringen eftersom jordbruksmarken är en långsiktig resurs och exploatering innebär irreversibla processer där marken för alltid tas ur livsmedelsproduktion (Jordbruksverket, 2021).

Ett varierat jordbrukslandskap, som ger förutsättningar för en hög biologisk mångfald bidrar även till att öka den ekologiska resiliensen mot störningar som påverkar jordbruksmarkens produktionsförmåga.

2.4 GLOBALA, NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

2.4.1 Agenda 2030

Agenda 2030 är den globala plattformen där världens stats- och regeringschefer har åtagit sig att leda mot en hållbar och rättvis framtid. Agendans 17 övergripande globala mål anger vad som behöver uppnås för att önskad utveckling ska ske. Ett flertal av de globala målen i Agenda 2030 har en nära koppling till den globala livsmedelsförsörjningen och jordbruksmarkens olika värden. De globala målen berör jordbruksmarken både utifrån ett produktionsperspektiv, genom att hunger ska avskaffas och en tryggad livsmedelsförsörjning ska uppnås, och utifrån att biologisk mångfald, ekosystemtjänster samt världens natur- och kulturarv ska skyddas och stärkas.

2.4.2 Sveriges miljömål

I det nationella miljömålet "Ett rikt odlingslandskap" framgår att de värden som jordbruksmarken bär, och som ska bevaras, utgår från alla tre aspekter av hållbarhetsbegreppet; ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Enligt Riksdagens definition av miljömålet ska odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. I Jordbruksverkets fördjupade utvärdering av miljö kvalitetsmålet Ett rikt odlingslandskap (Jordbruksverket, 2022, Rapport 2022:17) framgår att målet inte är uppnått och att det inte kommer

att kunna nås med befintliga och beslutade styrmedel och åtgärder. Jordbruksverket påpekar i utvärderingen av miljömålet att det görs omfattande insatser från samhället i stort och att den negativa utvecklingen har avtagit, men att det ändå krävs mer för att nå miljömålet.

2.4.3 Nationell livsmedelsstrategi

I juni 2017 antog Riksdagen en nationell livsmedelsstrategi. Strategin betonar både att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka. I den nationella livsmedelsstrategin anger Regeringen att det behöver säkerställas att hänsyn tas till jordbruksmarken och dess produktionsvärden i den fysiska planeringen, avvägt med andra samhällsintressen. Strategin pekar på att fragmentering av jordbruksmark och andelen mark som tas i anspråk behöver minskas i de fall då exploatering av jordbruksmark sker. Regeringen menar även att kunskapen om jordbruksmarken och jordbruksproduktionens förutsättningar behöver förbättras vid planläggning (prop. 2016/17:104, sid. 42).

Under 2023 inledde regeringen arbetet med en uppdatering av livsmedelsstrategin.

2.4.4 Stockholms läns livsmedelsstrategi

2019 togs en regional strategi för livsmedelsförsörjning fram i samverkan mellan Länsstyrelsen Stockholm, LRF Mälardalen och Region Stockholm. Stockholms läns livsmedelsstrategi anger riktningen för den regionala utvecklingen av livsmedelssektorn fram till år 2030. Det övergripande målet för strategin är ett långsiktigt hållbart livsmedelssystem, vilket bland annat innebär att länets livsmedelsproduktion ska öka, samtidigt som sårbarheten i livsmedelskedjan minskar. Ett delmål för Stockholms läns livsmedelsstrategi är att verka för "god kunskap hos

kommuner och andra relevanta aktörer om värdering av jordbruksmark och jordbruksproduktion, till exempel vid tillämpning av miljöbalkens hushållningsbestämmelser" (Länsstyrelsen, 2019).

2.4.5 Landsbygds- och skärgårdsstrategi för Stockholmsregionen

Som en fördjupning av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, har Region Stockholm tagit fram en Landsbygds- och skärgårdsstrategi som ska ge vägledning vid regionplanering och kommunal översiktsplanering samt underlätta samarbete, dialog och samsyn mellan olika aktörer inom offentlig, privat och ideell sektor på landsbygden. Strategin ska även vara ett kunskapsunderlag för landsbygdens utvecklingspotential, för att främja en positiv och hållbar utveckling (Region Stockholm, 2018).

Strategins målår är 2030 och av de punkter som lyfts fram av särskild vikt att prioritera anges bland annat att jordbruket ska ges förutsättningar att utvecklas på ett ekonomiskt, teknologiskt, miljömässigt och socialt hållbart sätt samtidigt som regionen växer. Värdefull jordbruksmark bör inte bebyggas och i de fall där exploatering på jordbruksmark ändå övervägs ska det ske i särskilt utpekade områden och främja ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annat sätt, enligt strategin. Vidare anges bland annat att sammanhängande natur- och rekreationsområden bör bevaras och att värdefulla natur- och kulturmiljöer ska vårdas och restaureras.

I nuläget pågår arbete med att ta fram en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen.



3. KARTLÄGGNING AV JORDBRUKSMARK I UPPLANDS VÄSBY

PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK

3.1 BEFINTLIG JORDBRUKSMARK

Upplands Väsby kommuns yta består till drygt 17 % av jordbruksmark, motsvarande 1456 hektar. Jämfört i Stockholms län motsvarar jordbruksmarken drygt 13 % av länets markyta (Länsstyrelsen, 2023). Av jordbruksmarken i Upplands Väsby kommun utgörs cirka 86 % av åkermark och 14 % av ängs- och betesmark. År 2022 fanns sju stycken jordbruksföretag registrerade i kommunen och den huvudsakliga inriktningen är odling av spannmål och oljeväxter (Jordbruksverket, 2023).

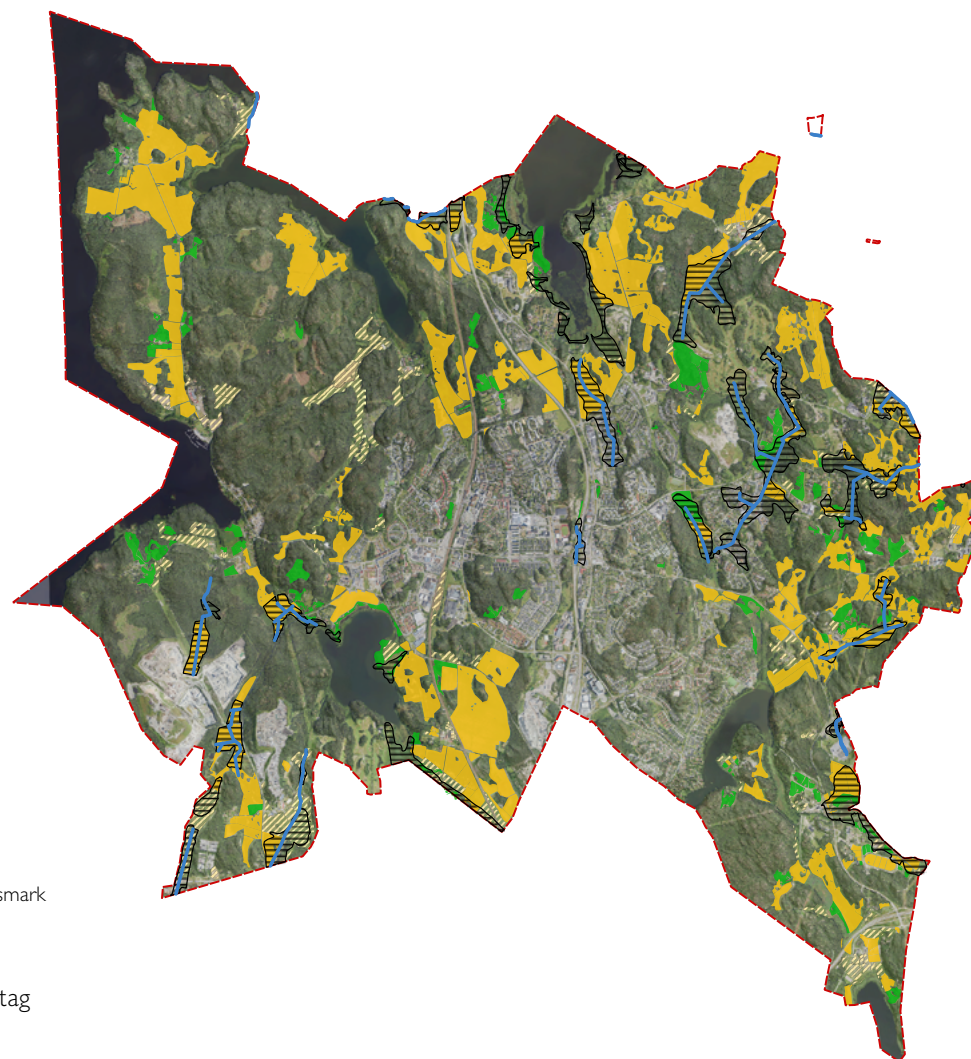
Delar av Upplands Väsby kommun har historiskt varit havsbotten som sakta stigit ur havet vilket har gett upphov till en bördig jord och goda förutsättningar för områden med jordbruksmark. Tätorten Upplands Väsby har vuxit fram runt ett flertal större gårdar och en betydande del av tätortens bebyggelse är belägen på tidigare jordbruksmark. Tätorten är på så sätt även omgiven av ett odlingslandskap i merparten av kommunområdena.

Jordbruksmarken i Upplands Väsby är relativt jämnt fördelad över kommunens yta. Kommunens östra delar präglas till stor del av ett mer småskaligt och mosaikartat odlingslandskap med större sammanhängande jordbruksmarker i norr vid Torsåker. Landskapet i kommunens västra delar är på ett annat sätt uppdelat med storskaliga jordbruksmarker vid Runsa, Stora Väsby, Antuna och Vällsta som bryts upp med större sammanhängande områden med skogsmark däremellan.

I kommunen finns en variation av jordbruksmarker med olika typer av förutsättningar, egenskaper och värden kopplade till dem. Det är dock viktigt att påpeka att all brukningsvärd jordbruksmark är skyddad i lagen från exploatering, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Miljöbalkens lagstiftning tydliggör att det allmänna intresset av jordbruksmark utifrån ett livsmedelsförsörjningsperspektiv inte är ett lokalt intresse, utan att jordbruk är av nationell betydelse.

Jordbruksblock 2022

-  Åkermark
-  Åkermark permanent gräsmark
-  Betesmark
- Aktiva markavvattningsföretag**
-  Dikningsföretag
-  Dikningsföretag



Karta 3.1 Befintlig jordbruksmark

3.2 PRODUKTIONSVÄRDEN ÅKERMARK

3.2.1 Faktorer som påverkar produktionsvärdet

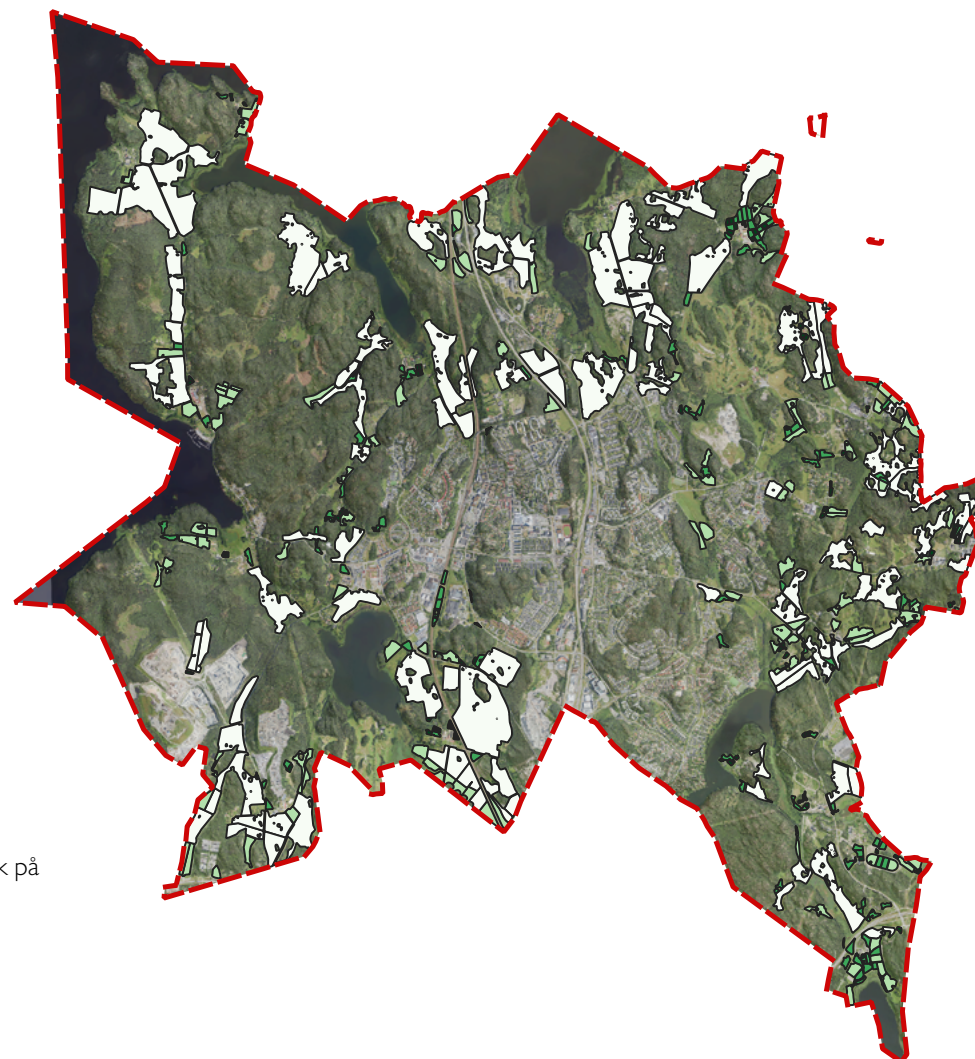
Som nämns ovan under rubriken, *2.3.1 Produktionsvärden*, beror en åkers förmåga att ge avkastning i livsmedelsproduktionen på ett flertal faktorer. Denna kartläggning har utgått från några av dessa faktorer som ger en indikation på åkermarkens produktionsvärde, nämligen storlek och arrondering. De faktorer som inte har vägts in i denna kartläggning är sådana som är möjliga att påverka genom hur jorden brukas och hur marken sköts. Växtnäringsstatus och pH-värde i jorden påverkas till exempel hur tillförseln av gödsel och kalk på en åker ser ut. Dessa faktorer har även relativt korta tidsperspektiv innan förutsättningarna kan ha förändrats beroende på hur jordbruksmarken har brukats och skötts.

3.2.2 Storleksfördelning

Storleken på åkrar är en viktig indikator för hur rationellt marken kan brukas, hur stor avkastning marken kan ge och därigenom hur stort produktionsvärde jordbruksblocket har. Som nämns i stycket ovan är det fler faktorer som påverkar jordbruksmarkens produktionsvärde än fältens storlek. Storleksfördelning och arrondering av jordbruksmark är dock de faktorer med tydligast koppling till kommunens fysiska planering.

Karta 3.2.1 visar den relativa storleksfördelningen av jordbruksblock inom kommunen, fördelat på klasser om fjärdedelar. De vita fälten i kartan visar jordbruksblock som tillhör kommunens största, sett till areal per block, och de mörkgröna jordbruksblocken tillhör fjärdedelen med minst areal. Att analysera jordbruksblocks storlek i relation till övrig jordbruksmark i kommunen är användbart i den översiktliga planeringen och i detaljplaneärenden för att bedöma en exploaterings konsekvenser för jordbruksmarken i ett kommunövergripande perspektiv. Även om jordbruksmarken och livsmedelsproduktion inte är ett lokalt intresse behöver

Relativ fördelning av storlek på åkermarker i kommunen



Karta 3.2.1 Relativ storleksfördelning åkermark

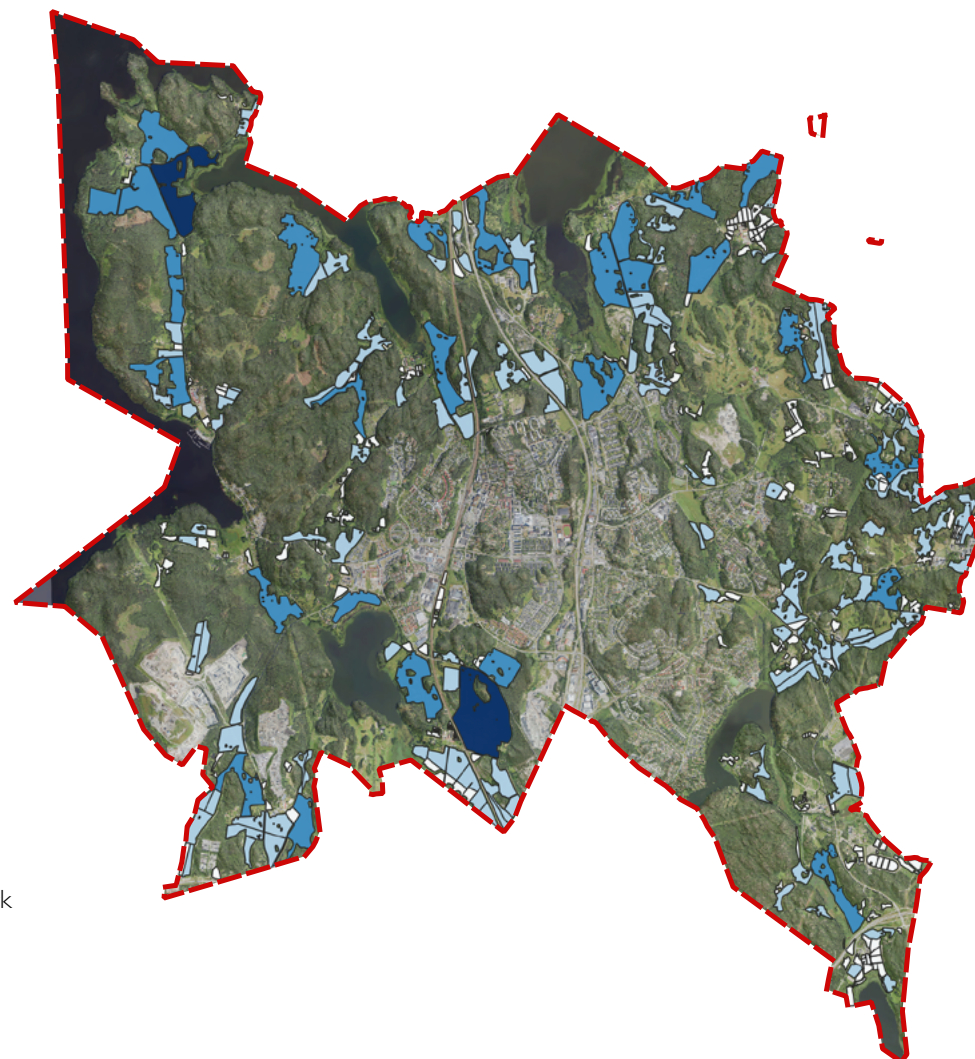
den kommunala planeringen ha en förståelse för den lokala kontexten.

Karta 3.2.2 visar storleksfördelningen på jordbruksblock i kommunen uppdelat i intervall mellan 0,2 hektar till jordbruksblock som är större än 30 hektar, baserat på den klassindelning som Länsstyrelsen i Stockholms län använder i sin regionala kartläggning av jordbruksmark i Stockholms län (Länsstyrelsen, 2023). Kartläggningen visar att det finns ett stort antal medelstora jordbruksblock, sett ur ett regionalt perspektiv.

Informationen kan användas i plan- och lovärenden för att sättas i relationen till hur många hektar av jordbruksmarken som påverkas av en föreslagen exploatering. En analys av jordbruksblockens storlek är även relevant för att visa hur skadan på jordbruksmark kan minimeras i de fall där brukningsvärd jordbruksmark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

I sammanhanget är det även viktigt att påpeka att småskaliga åkerlandskap, med träd och buskar, diken och småvatten mellan odlingsytor, ofta har en högre ekologisk resiliens. De småskaliga odlingslandskapen har ofta ett jämnare lokalklimat och är därmed inte lika sårbara för störningar som kyla, torka eller skyfall. Dessa miljöer har även goda förutsättningar för att hysa en hög biologisk mångfald, vilket i sin tur ökar resiliensen mot angrepp på grödor. Variation är således viktigt för odlingslandskapets resiliens och robusthet och det kan även ge utrymme för andra odlingsformer än den storskaliga livsmedelsproduktionen, till exempel fritidsodling på odlingslotter eller odling i pedagogiskt syfte kopplat till skol- och omsorgsverksamheter.

Storleksfördelning åkermark



Karta 3.2.2 Storleksfördelning åkermark

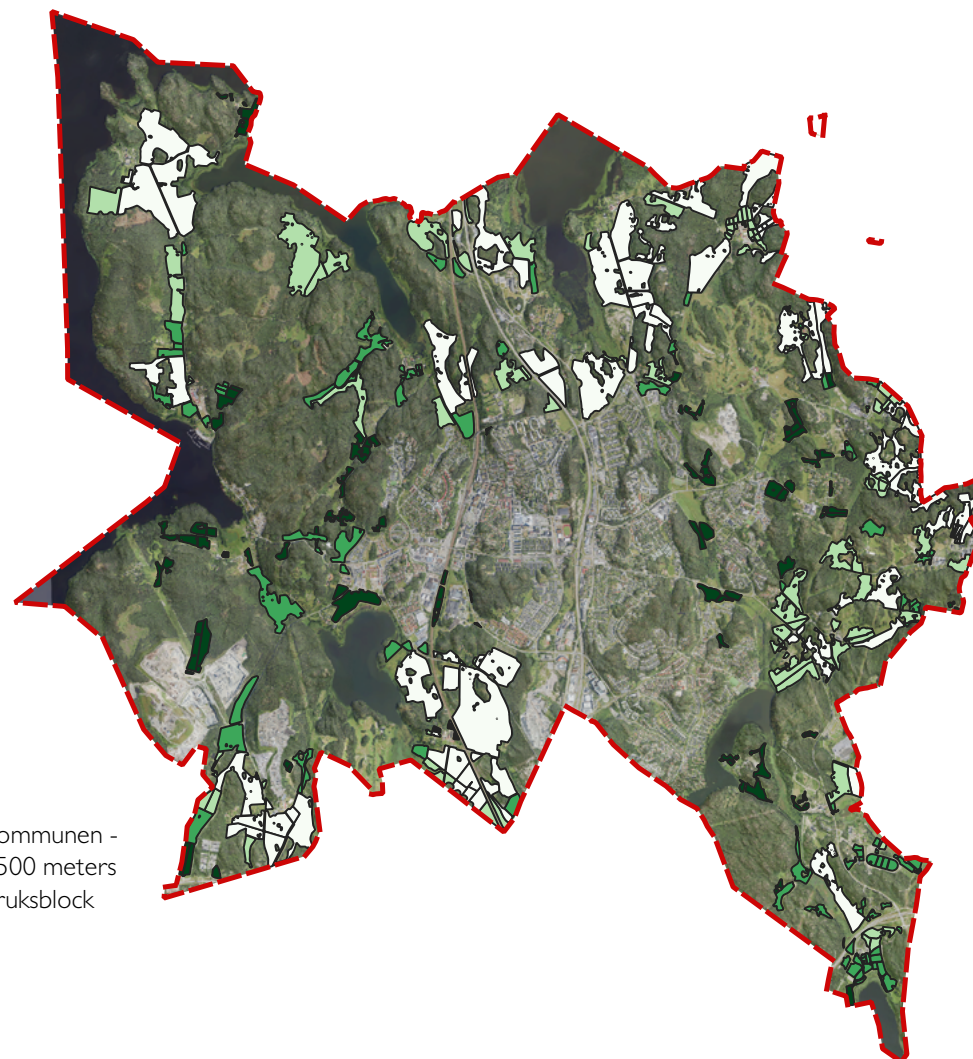
3.2.3 Arrondering

Arrondering är ett begrepp som anger hur väl ett jordbruksblock är beläget i förhållande till annan jordbruksmark. Ett område med en hög koncentration av jordbruksmarker kan beskrivas som välarronderad. Jordbruksmarker som ligger väl samlade bidrar till goda förutsättningar för ett rationellt brukande av marken eftersom det minskar transportkostnader mellan jordbruksblock.

Kartläggningen av arrondering i Upplands Väsby är framtagen genom att beräkna den totala arean åkermark som kan nås inom 500 meters radie från respektive jordbruksblock. Analysen har inte tagit hänsyn till hur många jordbruksblock som ligger i anslutning till varje enskild åker, utan enbart den totala arealen åkermark inom undersökningsradien.

Karta 3.2.3 visar åkermark i kommunen uppdelat i klasser baserat på hur välarronderad marken är, det vill säga hur stor areal åkermark som är beläget inom 500 meter från respektive jordbruksblock. De vita jordbruksblocken i kartan tillhör den fjärdedel av åkermark inom kommunen med bäst arrondering och de mörkgröna fälten är den fjärdedel jordbruksblock i kommunen med minsta totala areal omkringliggande åkermark.

Relativ arrondering inom kommunen -
total areal åkermark inom 500 meters
radie från respektive jordbruksblock



Karta 3.2.3 Arrondering åkermark

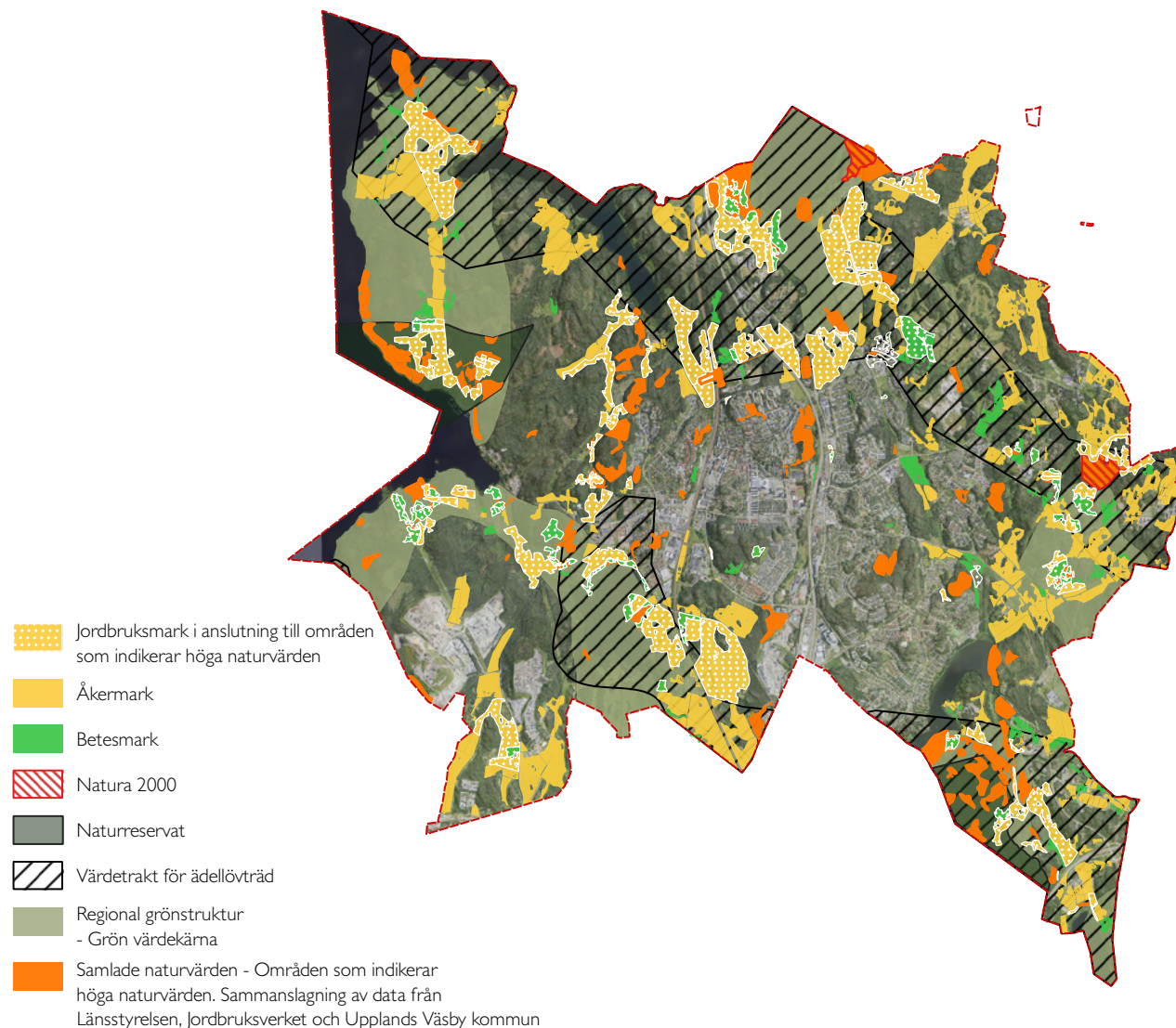
3.3 NATURVÄRDEN

Upplands Väsby hyser ett varierat landskap med jordbruksmark, stad, tall- och barrskogar, våtmarker, sjöar och åar. Det mosaikartade landskapet ger upphov till en tilltalande landskapsbild och en artrikedom att vara stolt över. Kommunen har tre naturreservat, men en stor del av kommunens naturvärden finns utanför de skyddade områdena.

Kartläggningen utgår ifrån naturvärden som angränsar till jordbruksmarken. Underlaget till kartläggningen inkluderar Jordbruksverkets ängs- och betesmarksinventering, kommunens övergripande naturinventering från 2021, kommunens naturvårdsplan, nyckelbiotoper och formellt skyddade områden. Utöver det har även de regionala grönkilarnas sammantagna värden och Länsstyrelsens värdeetrakter för ädellövträd beaktats i kartläggningen. Naturvärden i dessa områden kan antas ha uppkommit av naturbete i skogsmark. Det sambandet gäller dock inte i alla fall. Formellt skyddade områden innefattar naturreservat, biotopskydd i och utanför skogsmark, Natura 2000 och naturvårdsavtal.

Betesmarker, slätterängar som kommunen sköter eller arrenderar ut tillsammans med den nationella ängs- och betesmarksinventeringen har tagits med i beaktande. I kartläggningen finns ängs- och betesmarker med höga naturvärden men även ängs- och betesmarker som kommunen tar hand om för att öka den biologiska mångfalden.

Länsstyrelsen i Stockholms läns värdeetrakter är områden som har en högre koncentration av värdekärnor av en viss naturtyp på regional nivå. I Upplands Väsby finns två värdeetrakter för ädellövträd. All natur i värdeetrakterna har inte höga naturvärden men koncentrationen av naturvärden är högre i dessa områden än omgivande marker. Underlaget kan användas för planering och prioritering av hänsyn och åtgärder i områdena.



Karta 3.3 Naturvärden och jordbruksmark

3.4 KULTURMILJÖVÄRDEN

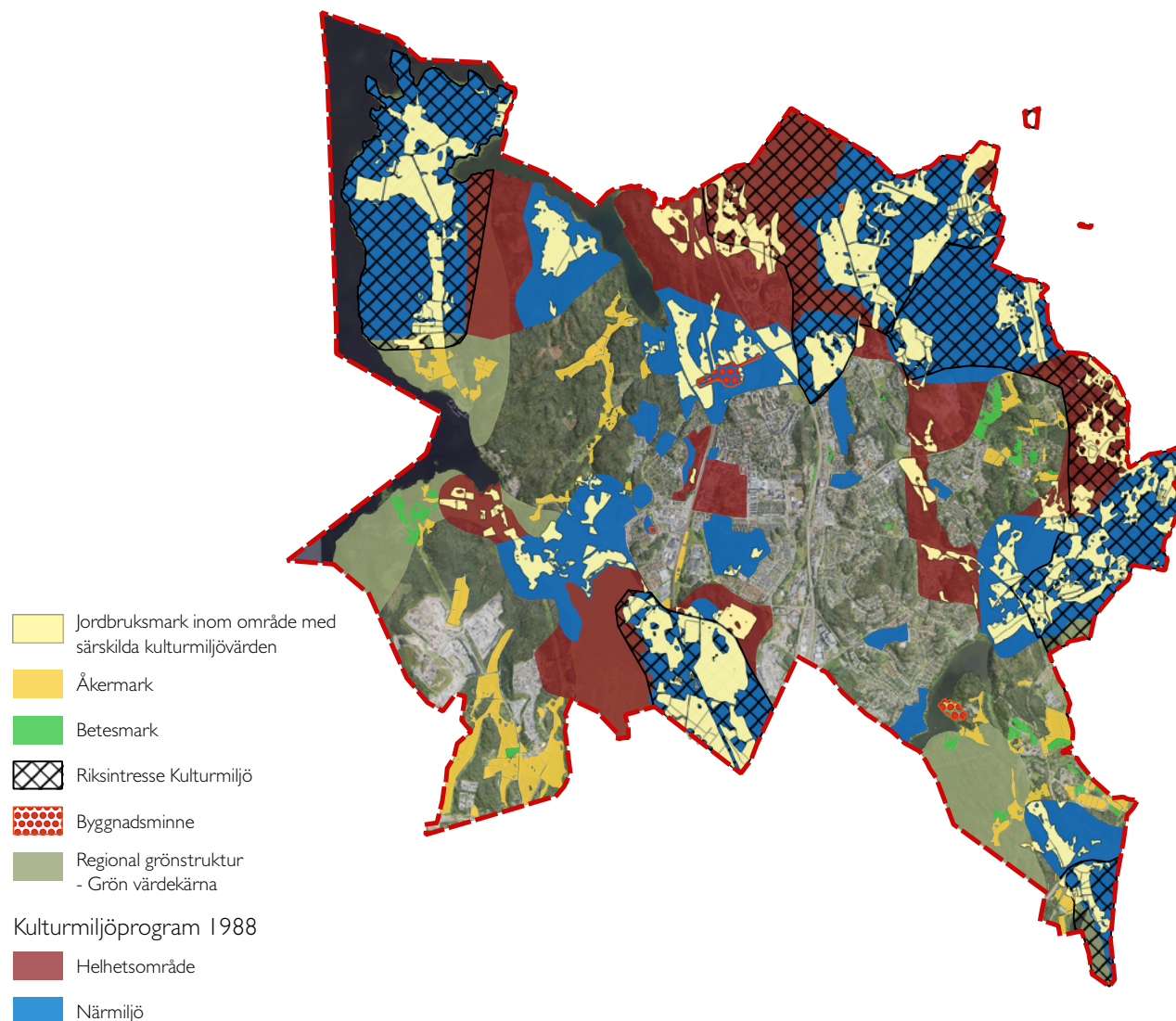
Just nu pågår arbete med att ta fram en nytt kulturmiljöprogram och som en del av det arbetet ska nya inventeringar av kommunens kulturmiljöer genomföras. Innan dess att ett nytt kulturmiljöprogram är framtaget ska kartläggningarna av kulturmiljövärden från 1988 och 2010 användas för lämplighetsbedömningar av helhetsområden, objekt inom helhetsområden, enskilda objekt och utemiljöer. Kartläggningen av kulturmiljöer från 2010 är avgränsad till tätorten och berör inte något jordbrukslandskap.

3.4.1 Jordbruksmarkens generella kulturmiljövärde

I princip all jordbruksmark bär på vissa kulturhistoriska värden. Jordbruksmarken visar på hur människor har format landskapet under månghundraåriga tidsperioder och odlingslandskapet kan i sin tur visa på hur människor har levt på platsen historiskt.

Förutom landskapets övergripande värden finns det ofta även specifika kulturhistoriska element i anslutning till våra jordbruksmarker. I anslutning till jordbruksmark är det vanligt förekommande med kulturhistoriska byggnader som har en koppling till jordbruket. Förhållandet mellan den agrara bebyggelsen och jordbruksmarken är ofta viktig för landskapets läsbarhet och förståelsen för en plats kulturmiljövärden. Landskapselement på åkrar och betesmarker såsom stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar bär också kulturmiljövärden. I odlingslandskap med lång kontinuitet är även fornlämningar vanliga inslag. Dessutom finns det ett värde i sig i det kontinuerliga brukandet av marken.

Den generella kopplingen mellan jordbrukslandskap och kulturmiljövärden är särskilt viktig att beakta i och med att det i ett flertal områden i kommunen finns en brist på aktuella kulturmiljöinventeringar.



Karta 3.4 Kulturmiljövärden och jordbruksmark

3.4.2 Jordbrukslandskap med särskilda kulturmiljövärden

Det finns ett flertal sammanhängande områden i Upplands Väsby där jordbrukslandskapet och tillhörande bebyggelse hyser särskilt höga kulturmiljövärden. Karta 3.5 visar den jordbruksmark som är belägen inom områden av riksintresse för kulturmiljövården och områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram från 1988. Vissa områden har förändrats sedan kommunens kulturmiljöprogram togs fram, till exempel området i anslutning till Edsby gård där en betydande del av jordbrukslandskapet har tagits i anspråk för bebyggelse. I framtagnad av detta planeringsunderlag har inte några nya värderingar gjorts avseende kulturmiljöprogrammets utpekade områden. Aktuella kulturmiljöinventeringar håller på att tas fram i samband med kommunens nya kulturmiljöprogram.

I kommunens gällande kulturmiljöprogram pekas Edsby och Antuna ut som tydliga exempel på hur lantbruken kring Stockholm började koncentreras till rationellt drivna storjordbruk i slutet av 1800-talet. Antuna är ett ovanligt välbevarat exempel på detta med ett flertal bevarade byggnader som tillsammans visar på hur ett storjordbruk drevs och fungerade vid det förra sekelskiftet.

I anslutning till Stora Väsby bidrar jordbruksmarken med att behålla intrycket av ett öppet och hävdad landskap runt rokokoplanläggningen från mitten av 1700-talet. Vid Torsåker finns en av länets och kommunens mest omfattande förhistoriska agrara lämningar i form av ett 5 km långt stensträngssystem. I östra delen av kommunen runt Harby och Fresta-Smedby är jordbrukslandskapet mer småskaligt och mosaikartat och där präglas även bebyggelsen av mindre gårdar, som i flera fall kan föras tillbaka äldre järnålder då några gravfält kan dateras till denna tid.

I alla fyra områden av riksintresse för kulturmiljövården som finns i kommunen - Antuna, Fysingen, Runsa och Skälhamragäven - är odlingslandskapet en del av riksintressets bärande uttryck. I riksintressenas beskrivningar anges bland annat att fortsatt brukande av jordbruksmarken är avgörande för läsbarhet i landskapen (Runsa och Antuna) samt att de öppna odlingslandskapen är känsliga för ny samlad bebyggelse.

De gröna värdekärnorna ingår i de regionala grönkilarna och innehåller områden med generellt höga rekreations-, natur- eller kulturmiljövärden. Inom dessa områden är det troligt att det finns jordbruksmark med höga kulturmiljövärden.

Tänk på att:

- Relationen mellan bebyggelse och jordbruksmark spelar en viktig roll för landskapets läsbarhet.
- Även jordbrukslandskap som inte är utpekade i kartläggningen kan hysa viktiga kulturmiljövärden och det kan finnas behov av inventeringar vid plan- och lovärenden.

GRÄNSEN MELLAN STAD OCH LAND

På ett flertal platser i Upplands Väsby möter tätortens bebyggelse jordbruksmark på ett sätt där det öppna odlingslandskapet bidrar till att skapa en relativt skarp visuell gränsdragning mellan stadsbygden och omgivande landsbygd. Denna typ av skarpa gränsdragningar i landskapet blir allt mer ovanliga i takt med att tätorter expanderar och stadsbygden växer utåt.

För att stärka landsbygdens kvaliteter och värna om relationen mellan stad och land är det viktigt att ta hänsyn till dessa gränssnitt i planeringen. Det bidrar även till en ökad förståelse för landskapet och historiska kopplingar.



Exempel på områden i Runby och vid Skälby där jordbruksmarken utgör en tydlig gräns mellan tätortens bebyggelse och landsbygden. Foto: Flygfoto Bergslasbild AB

3.5 REKREATIONSVÄRDEN

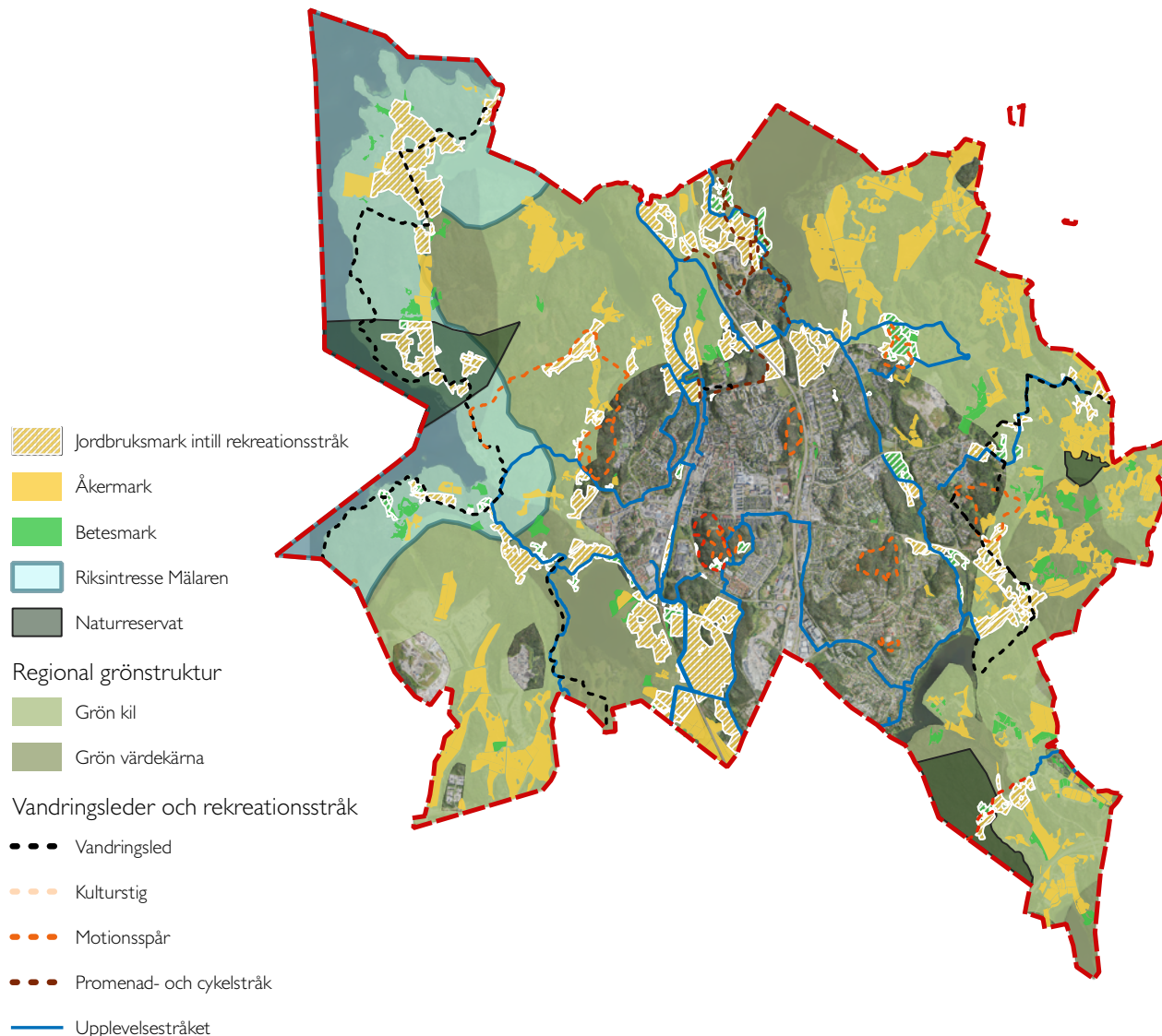
Kartläggningen visar den jordbruksmark som är belägen i anslutning till vandringsleder och rekreationsstråk och som därmed bedöms hysa särskilda värden för rekreation och friluftsliv genom att bidra till landskapsbilden med öppna och överblickbara landskapsrum. Kartläggningen utgår från kommunens anlagda rekreationsstråk och vandringsleder med regionala kopplingar. Hänsyn har inte tagits till upp trampade stigar eller andra mer informella platser som kan bidra med rekreationsvärden.

Eftersom de kommunala rekreationsstråken ofta utgår från tätortens bebyggelse är det till stor del den tätortsnära jordbruksmarken som pekas ut med särskilda värden för rekreation och friluftsliv i kartan. De tätortsnära rekreationsområdena är ofta de som har störst potential att bidra till att höja Väsbybornas livskvalitet i vardagen eftersom tillgängligheten till dessa är god. I en stor del av dessa områden i Väsby är jordbruksmark betydande inslag i landskapet.

I de västra kommundelarna passerar Upplandsleden genom det relativt storskaliga odlingslandskapet vid Runsa slott och Sättra gård och de mer småskaliga betes- och åkermarkerna intill Harva. De storskaliga odlingslandskapen vid Antuna, Hammarby och Stora Väsby tillgängliggörs via Upplevelsestråket. I flera av de utpekade områdena sammanfaller rekreationsvärden med höga kulturmiljö- och naturvärden.

Tänk på att:

- Rekreationsvärden är ofta högre där de sammanfaller med höga natur- eller kulturmiljövärden.
- Småskaliga jordbrukslandskap och naturbetesmarker hyser ofta höga rekreationsvärden.



Karta 3.5 Rekreationsvärden och jordbruksmark

3.6 STRATEGISKA BEBYGGELSELÄGEN

3.6.1 Översiktsplan Väsby stad 2040

Översiktsplanen har som målsättning att koncentrera bebyggelsen till stadsbygden, vilket ska innebära en stark begränsning av tillkommande bebyggelse på landsbygden. På landsbygden anger planen att odlingslandskapet ska bibehållas för att bevara och utveckla livsmedelsproduktion, biologisk mångfald, kulturmiljövärden, rekreation och friluftsliv.

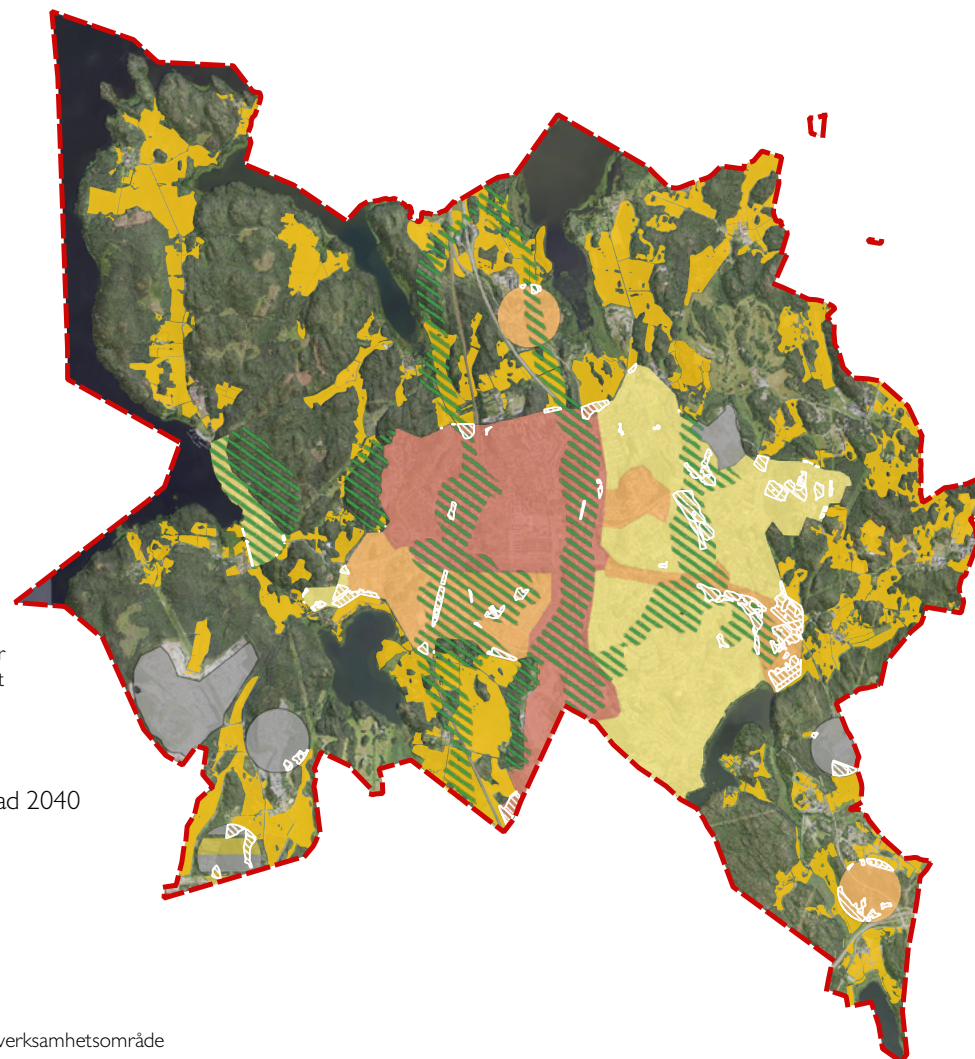
En övervägande del av de jordbruksblock som ligger inom tätorten är belägen på mark som ägs av kommunen. Dessa jordbruksblock är framförallt betesmarker och permanenta gräsmarker.

Viss jordbruksmark inom tätorten ligger i områden som uttryckligen ska bevaras för natur- och rekreationsvärden, såsom Frestadalen. Inom den medeltäta stadsbygden i området Borgby anger översiktsplanen att en avvägning har gjorts mellan samhällsintressena bibehållen jordbruksmark och ny bebyggelse och att utveckling av bebyggelse är prioriterat på platsen.

Den föreslagna bebyggelseutvecklingen i Söderby, Löwenströmska och området i anslutning till Norrortsleden berör till viss del jordbruksmark. Dessa områden är inte geografiskt avgränsade i översiktsplanen och jordbruksmarken är en aspekt som behöver tas hänsyn till i den kommande planeringen vid utformning och avgränsning av ny bebyggelse i områdena.

Tänk på att:

- Översiktsplanens motivering och utredning av förslag till exploatering på jordbruksmark kan behöva kompletteras i detaljplaneringen.
- Översiktsplanen ska ge stöd i bedömningen av vad som anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse.



Karta 3.6.1 Jordbruksmark i strategiska bebyggelselägen - ÖP Väsby stad 2040

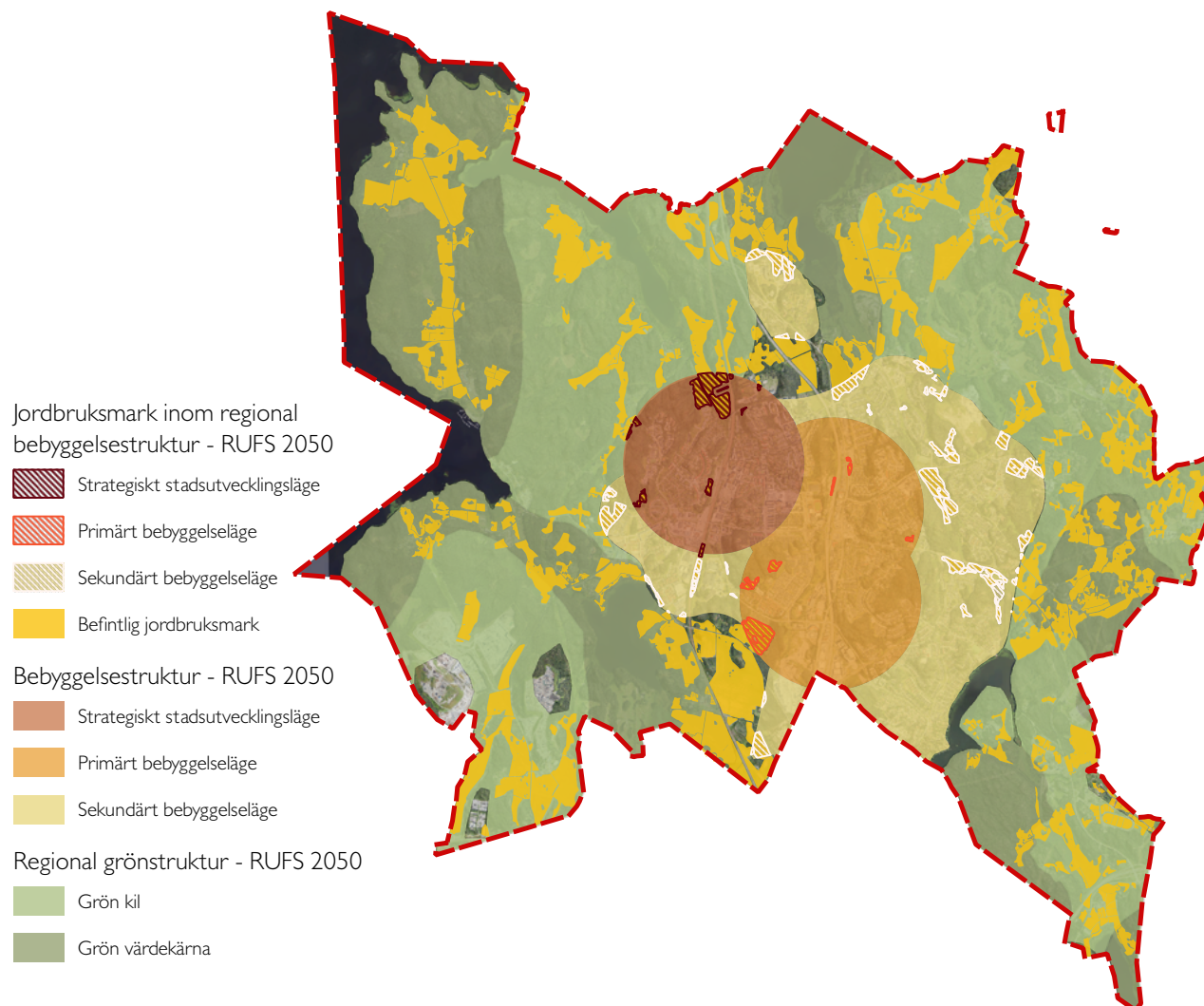
3.6.2 RUFSS 2050

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFSS 2050, anger regionens långsiktiga utvecklingsinriktning och är vägledande i kommunernas arbete med översikts- och detaljplaner. De geografiska områdena i RUFSS 2050:s plankarta är översiktligt och schematiskt avgränsade, baserat på regional tillgänglighet och potential för att utveckla täta och sammanhängande bebyggelsemiljöer.

Den regionala bebyggelsestrukturen är indelad i olika typer av områden, med olika tillhörande förhållningssätt i den fysiska planeringen för respektive bebyggelsestruktur. I Upplands Väsby pekar RUFSS:en ut tre olika typer av bebyggelsestrukturer – strategiskt stadsutvecklingsläge, primärt bebyggelseläge och sekundärt bebyggelseläge. I strategiska stadsutvecklingslägen och primära bebyggelselägen bör kommunerna planera för en tät, sammanhållande och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Hänsyn ska tas till bland annat ekosystemtjänster, bebyggelsenära rekreation och kulturmiljövärden, men några specifika förhållningssätt till jordbruksmark anges inte för dessa lägen.

I de områden som pekas ut som sekundärt bebyggelseläge anges bland annat att exploatering på jordbruksmark, särskilt åkermark av klass 3-5 enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering samt naturbetesmarker, ska undvikas. En relativt stor del av den jordbruksmarken som ligger inom RUFSS 2050:s bebyggelsestruktur i Upplands Väsby är lokaliserad inom sekundärt bebyggelseläge.

I nuläget pågår arbete med att ta fram en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen. Tills dess att en ny regional utvecklingsplan är antagen ska RUFSS 2050 användas i kommunens planering.



Karta 3.6.2 Jordbruksmark i strategiska bebyggelselägen - RUFSS 2050

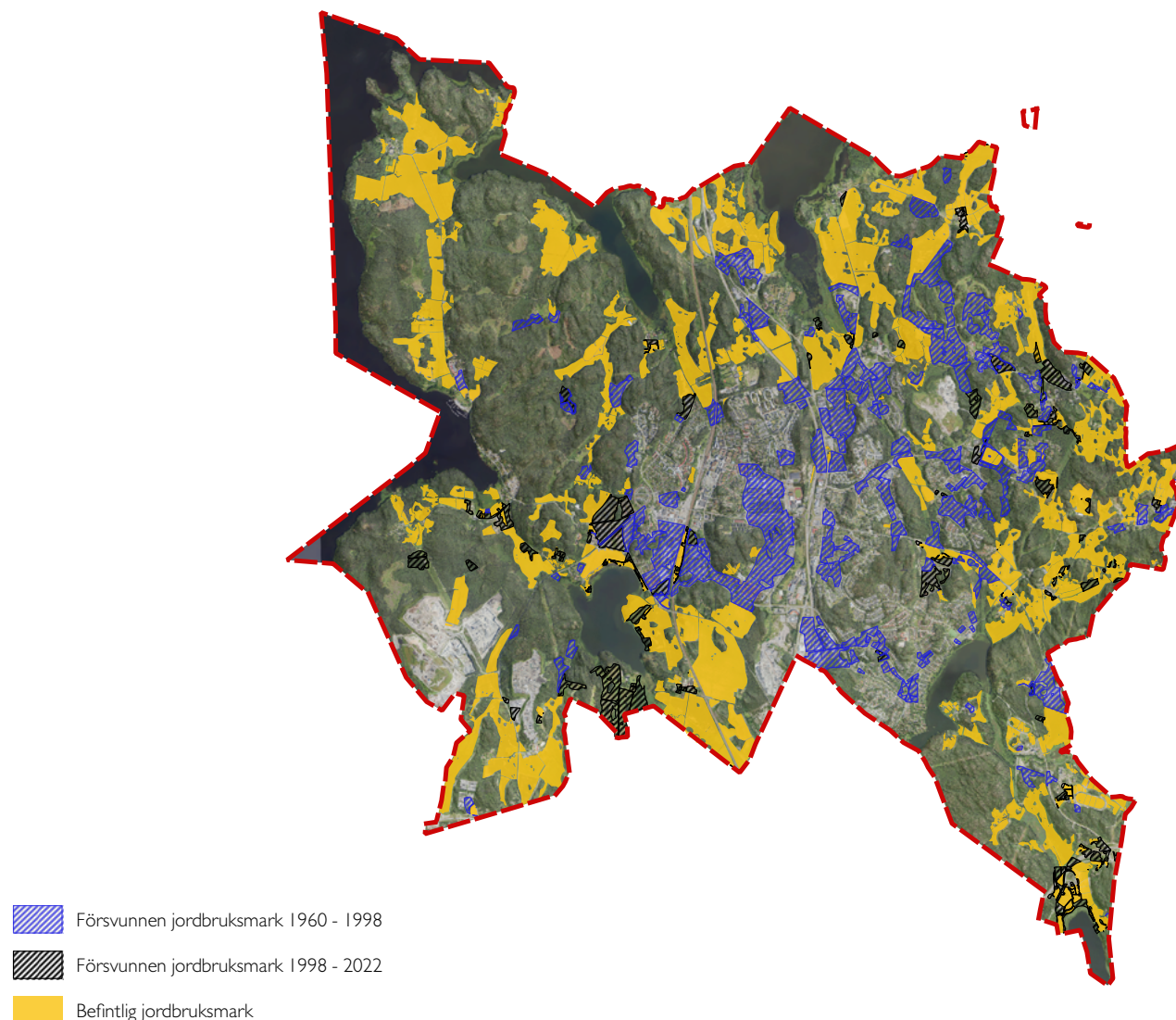
3.7 HISTORISK ANALYS - FÖRSVUNNEN JORDBRUKSMARK

Den historiska kartläggningen har tagits fram genom en analys av flygfoto från 1960 tillsammans med jordbruksblocksdata från 1998 och 2022. Det framgår inte av kartan om jordbruksmarken har försvunnit med anledning av exploatering eller att marken har gått i träda.

Utbredningen av jordbruksmark i Upplands Väsby följer i stort sett den nationella utvecklingen avseende exploatering och igenväxt, med en generell minskning av andelen jordbruksmark i kommunen. En betydande del av tätortens expansion under 1960- och 70-talet skedde genom exploatering på jordbruksmark, såsom bebyggelsen vid Smedby, Väsby centrum, Carlslund och Skälby. Exploatering på jordbruksmark i kommunen har sedan skett kontinuerligt fram till dagsläget, både för bostadsändamål och för verksamheter och industriändamål. Under 2000-talet har exploatering på jordbruksmark främst skett för bostadsändamål, såsom i områdena Sanda ängar, Eds allé och Wäckare äng.

Baserat på statistik från Jordbruksverkets statistikdatabas har 494 hektar åkermark försvunnit i Upplands Väsby mellan åren 1981 – 2022. Enligt Jordbruksverkets blockdatabas har 192 hektar jordbruksmark försvunnit i kommunen mellan åren 1998 – 2022. I kartläggningen har det inte gjorts någon bedömning av hur stor del av jordbruksmarken som har försvunnit genom exploatering jämfört med sådan jordbruksmark som har vuxit igen.

Det är viktigt att påpeka den kumulativa effekten när jordbruksmarken försvinner, snarare än att titta på hur stora ytor jordbruksmark som har försvunnit enskilda år. Detta eftersom exploatering av jordbruksmark innebär irreversibla processer där hårdgjord jordbruksmark inte går att återskapa inom en överblickbar tidsperiod.



Karta 3.7 Försvunnen jordbruksmark 1960 - 2022



4. HANDLÄGGARSTÖD

PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK



Upplands Väsby
kommun

4.1 KOMMUNENS RIKTLINJER

4.1.1 Översiktsplan - Väsby stad 2040

Översiktsplanen Väsby stad 2040 antogs i juni 2018 och visar hur kommunen har tänkt skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling genom att redovisa huvuddragen i mark- och vattenanvändningen och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Den huvudsakliga inriktningen för bebyggelseutvecklingen som anges i översiktsplanen är att koncentrera ny bebyggelse till stadsbygden. Bostadsförsörjning och utveckling av service ska huvudsakligen ske genom förtätning inom och i direkt anslutning till befintliga bebyggelseområden i tätorten. Kopplat till denna målsättning om att begränsa ny tillkommande bebyggelse på landsbygden anger även översiktsplanen att värdefull jordbruksmark ska bevaras. Odlingslandskapet ska värnas för att bevara och utveckla livsmedelsproduktion, biologiska mångfald och kulturmiljövärden. Bebyggelse på värdefull jordbruksmark ska begränsas, särskilt jordbruksmark som är av klass 3-5 i länsstyrelsens åkermarksgradering, och på naturbetesmarker. Odlingslandskapet ska hållas öppet genom odling, bete, slåtter eller annan skötsel.

Översiktsplanen anger även att jordbruksföretagen ska ges förutsättningar för att kunna utvecklas och bedriva en lönsam verksamhet och på så sätt bidra till en levande landsbygd och ett öppet odlingslandskap. En förutsättning för en levande landsbygd och ett aktivt jordbruk som lyfts i planen är att framkomlighet för jordbrukets större fordon behöver medges i det kommunala vägnätet.

4.1.2 Utvecklingsplan för ekosystemtjänster

Kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster är framtagen 2016 och ska användas som underlag vid planläggning enligt översiktsplanen Väsby stad 2040.

Livsmedelsproduktion är en av de högst prioriterade ekosystemtjänsterna enligt kommunens utvecklingsplan för ekosystemtjänster. För att det ska finnas en resiliens för eventuella framtida förändringar, med ett ökat behov av lokal matförsörjning, anger utvecklingsplanen att all befintlig och potentiell jordbruksmark bör ses som mycket högt prioriterad att bevara.

Enligt utvecklingsplanen är det viktigt att inte ytterligare jordbruksmark tas i anspråk och att befintlig jordbruksmark istället reserveras för framtida behov. Utvecklingsplanen pekar även på att jordbruksmark bär andra värden, till exempel avseende landskapsbild och biologisk mångfald. I utvecklingsplanen föreslås att kommunen ska bevara och anlägga strukturer som gynnar pollinering och skadedjursreglering, exempelvis brynmiljöer, åkerholmar och kantzoner, vid exploatering i anslutning till jordbruksmark.



Översiktsplan Väsby stad 2040 och Utvecklingsplan för ekosystemtjänster

4.2 REGIONALA UNDERLAG

4.2.1 Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Stockholms läns vägledning för jordbruksmark, som togs fram under 2023, syftar till att ge stöd till kommunerna i deras bedömning av jordbruksmarken i den fysiska planeringen. Genom förtydliganden och kunskapshöjning ska vägledningen bidra till att hållbara och väl avvägda beslut fattas för jordbruksmarken i den kommunala planeringen i länet.

Till vägledningen hör även ett digitalt verktyg med kart- och planeringsunderlag på regional nivå som kan vara användbara vid värdering av jordbruksmark.

Länsstyrelsens vägledning för jordbruksmark i Stockholms län har varit ett grundläggande stöd för framtagandet av detta planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun. Processbeskrivningar och beskrivningar av jordbruksmarkens olika värden är till stor del hämtade från länsstyrelsens vägledning.



Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län från 2023

4.3 UTREDNING I ÖVERSIKTSPLAN

4.3.1 Värdebeskrivning och ställningstaganden

I översiktsplanen ska det framgå hur kommunen avser att ta hänsyn till allmänna intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen, varav långsiktig hushållning med jordbruksmark är ett sådan allmänt intresse. Översiktsplanen är således en viktig utgångspunkt för att klargöra förutsättningar för jordbruksmarken i kommunen och redogöra för kommunens förhållningssätt till jordbruksmark i den fysiska planeringen. Översiktsplanen bör dels beskriva jordbruksmarkens lokalisering och dess värden och dels inkludera ställningstaganden för hur jordbruksmarken ska beaktas i den fortsatta planeringen för att säkerställa att värdefull jordbruksmark inte påverkas

negativt av bebyggelseutveckling. Ställningstaganden i översiktsplanen kan vara både generella och platsspecifika.

Översiktsplanen bör även redogöra för hur planen och dess ställningstaganden förhåller sig till den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050, dess intentioner, mål och ställningstaganden på regional nivå.

4.3.2 Utredning enligt miljöbalken i översiktsplanen

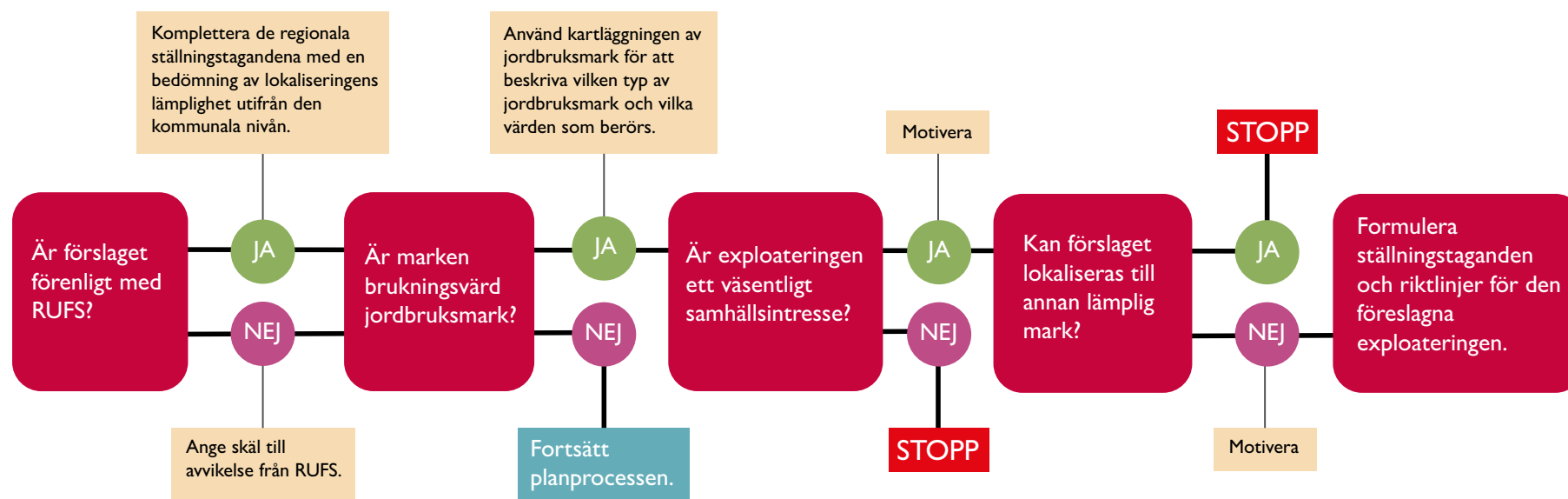
Om översiktsplanen föreslår att lokalisera ny bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark behöver kommunen beskriva hur förslaget förhåller sig till miljöbalkens bestämmelser. En tydlig bedömning av frågorna gällande brukningsvärd jordbruksmark, väsentligt samhällsintresse och alternativ lokalisering i översiktsplanen kan ge ett bra stöd till efterföljande planering.

Flödesschemat nedan illustrerar hur en utredning enligt 3 kap. 4 § miljöbalken kan se ut i översiktsplaneskedet.

4.3.3 Brukningsvärd jordbruksmark

Länsstyrelsen (2023) påpekar att det är relevant att i översiktsplanen redovisa vilken jordbruksmark i kommunen som bedöms vara brukningsvärd och om det finns jordbruksmark i kommunen som inte bedöms uppfylla kraven för att anses vara brukningsvärd. Jordbruksmark som pekats ut som icke brukningsvärd i översiktsplanen kan fortfarande behöva utredas närmare om exploatering på marken föreslås i efterföljande planering.

Om översiktsplanen föreslår exploatering på jordbruksmark bör planen redogöra för vilka värden den specifika jordbruksmarken hyser och hur de kommer påverkas av förslaget.



4.3.4 Väsentligt samhällsintresse

Där exploatering på jordbruksmark eventuellt förelås bör översiktsplanen beskriva vilka samhällsintressen som kan vara aktuella och motivera varför dessa är väsentliga.

Översiktsplanen behöver ha en väl avvägd detaljeringsnivå för att planen ska hålla och vara användbar på längre sikt. En motivering av väsentliga samhällsintressen kan därför hållas på en övergripande nivå i översiktsplaneskedet. I översiktsplanen bör kommunen även tänka på att synliggöra livsmedelsproduktion som ett väsentligt samhällsintresse.

En viktig del med att visa hur föreslagen markanvändning kan vara ett väsentligt samhällsintresse redan i översiktsplaneringen är att planen ska ge stöd till avvägningar i den efterföljande planeringen och öka förutsägbarheten i planeringen. Länsstyrelsen (2023) föreslår även att kommunerna kan inkludera en generell definition av väsentligt samhällsintresse, med exempel på intressen som kommunen anser utgöra väsentliga samhällsintressen, i översiktsplanen. En sådan definition kan ge ytterligare stöd till efterföljande planering, men det är också viktigt att ta hänsyn till att översiktsplanen inte kan ge uttömmande exempel på vad som kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

4.3.5 Alternativ lokalisering

En utredning av alternativa lokaliseringar ska göras i översiktsplaneskedet om planen föreslår exploatering på brukningsvärd jordbruksmark. Lokaliseringsutredningen ska visa huruvida det är möjligt att istället använda mark som inte är brukningsvärd jordbruksmark och det ska framgå av översiktsplanen vilka alternativa lokaliseringar som kommunen har bedömt. Bedömning av alternativa lokaliseringar kan lämpligtvis göras inom ramen för

miljöbedömningen, men slutsatser behöver även lyftas in i översiktsplanen.

En viktig utgångspunkt i översiktsplaneringens utredning av alternativa lokaliseringar är den regionala utvecklingsplanens förslag till utveckling. Regionplanen visar övergripande vilka områden som bedömts lämpliga för bebyggelseutveckling på regional nivå och kan därmed ge stöd i bedömning av vilka områden som kan vara aktuella att utreda för lokalisering. Kommunen behöver dock utgå från lokala förutsättningar och värden för att kunna bedöma lämpliga lokaliseringar för ny bebyggelseutveckling. Om översiktsplanen ger förslag som inte stämmer överens med regionplanen behöver kommunen ange skälen till avvikelsen i planen.

I värderingen av alternativa lokaliseringar är det viktigt att bedöma den berörda jordbruksmarkens värden i förhållande till övrig jordbruksmark i kommunen.

I bedömningen bör det framgå hur kommunens jordbruksproduktion påverkas i stort av föreslagen exploatering.

Den geografiska omfattningen av lokaliseringsutredningen i översiktsplaneskedet kan variera och behöver bedömas i det specifika fallet. Omfattningen kan bero på vilket behov den föreslagna exploateringen avser att tillgodose. Exempelvis kan det finnas behov av särskilda bostadstyper i en viss del av kommunen och en utredningen av alternativa lokaliseringar bör då avgränsas till det geografiska området. I sådana fall är det viktigt att kommunen visar varför behovet är lokalt avgränsat. I andra fall behöver lokaliseringsutredningen omfatta hela kommunens yta. Andra övergripande förutsättningar såsom behov av närhet till kollektivtrafik eller annan infrastruktur kan också påverka omfattningen av lokaliseringsutredningen.



4.4 UTREDNING I DETALJPLAN

Processen för utredning av exploatering på jordbruksmark i detaljplaner liknar den för översiktsplaneringen, med skillnaden att planförslagets förenlighet med översiktsplanen är en viktig utgångspunkt för utredningen. Om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen är det ännu viktigare att tydligt motivera väsentligt samhällsintresse och alternativ lokalisering i planhandlingarna. Vid prövning av markanvändning genom detaljplan ska 3 kap. 4 § miljöbalken tillämpas enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen.

4.4.1 Utredning i tidigt skede

En avvägning mellan bevarande av jordbruksmark och förändrad markanvändning görs lämpligtvis i ett tidigt skede för att underlätta den fortsatta planprocessen. Om det framgår att en föreslagen exploatering berör brukningsvärd jordbruksmark menar Länsstyrelsen (2023) att en tidig utredning av väsentligt samhällsintresse och lokalisering bör göras innan planuppdrag för en specifik plats ges. Länsstyrelsen påpekar att om en lokalisering utredning genomförs efter ett beslut om planuppdrag kan det vara svårt att ompröva den plats som planuppdraget gäller, även om utredningen visar att det finns annan lämplig plats som inte utgör brukningsvärd jordbruksmark.

4.4.2 Brukningsvärd jordbruksmark

För att bedöma om planförslaget är förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser om

jordbruksmark behöver kommunen utreda om marken kan anses vara brukningsvärd. Kartläggningen av jordbruksmark i detta planeringsunderlag, se avsnitt 3, ska användas för att analysera vilka värden som är kopplade till den berörda jordbruksmarken. Utifrån kartläggningen görs sedan en samlad bedömning av markens brukningsvärde som redovisas i planhandlingarna. Om kommunen väljer att gå vidare med ett planförslag på brukningsvärd jordbruksmark ska det beskrivas i planhandlingarna vilka typer av värden kopplat till jordbruksmarken som kommer att påverkas.

4.4.3 Väsentligt samhällsintresse

Om kommunen tar fram en detaljplan på brukningsvärd jordbruksmark behöver det redogöras i planhandlingarna varför föreslagen exploatering ska anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Översiktsplanen kan ge stöd genom beskrivning av väsentliga samhällsintressen på



Flödesschema detaljplanering - bedömning av exploatering på jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

en övergripande nivå, men detaljplanen behöver beskriva det väsentliga samhällsintresset på en mer konkret och detaljerad nivå. Av planhandlingarna bör det till exempel framgå varför det är motiverat att bygga på de specifika delar av planområdet som utgörs av jordbruksmark, med hänsyn till ett väsentligt samhällsintresse. Mark- och miljödomstolen har i vägledande rättsfall (MÖD P 5040-20) upphävt detaljplan med hänvisning till att kommunen inte motiverat samhällsintresset av att bygga bostäder i en viss del av det berörda planområdet.

4.4.4 Alternativ lokalisering

Likt utredningen i översiktsplaneskedet behöver den geografiska avgränsningen för utredning av alternativa lokaliseringar bedömas i det enskilda fallet. Bedömningen behöver utgå från det behov som föreslagen exploatering avser att tillgodose. Om planförslaget är beroende av specifika förutsättningar, exempelvis tillgänglighet till andra funktioner eller att behovet är avgränsat till en viss

kommundel, kan de förutsättningarna indikera vad som är en lämplig avgränsning för lokaliseringsutredningen. Om utredningen av alternativa lokaliseringar avgränsas till ett mindre område är det viktigt att planhandlingarna redogör för varför det inte har bedömts lämpligt att utreda lokaliseringar i andra områden och vilka kriterier som har påverkat urvalet av platser.

Översiktsplanens inriktning och mål kan visa på vilka förutsättningar som är viktiga att ta hänsyn till i urvalet av alternativa lokaliseringar att utreda. Till exempel innehåller översiktsplanen riktlinjer om tillgång till service och kollektivtrafik vid lokalisering av ny bostadsbebyggelse som kan ge stöd till avgränsning av lokaliseringsutredningen.

Utredningen behöver inkludera alternativa lokaliseringar som inte utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

I vissa fall kan en lokaliseringsprövning ha skett i översiktsplanen. Om så är fallet kan detaljplanen utgå från översiktsplanens motivering av den övergripande lokaliseringen. Översiktsplanens eventuella bedömning av lokalisering behöver dock ses över och preciseras i detaljplaneskedet eftersom översiktsplanen troligtvis inte har angett en specifikt omfattning eller utformning av den föreslagna utvecklingen på platsen.

4.4.5 Minimera påverkan

Om kommunen bedömer att det är lämpligt att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk enligt bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken bör detaljplanen utformas så att påverkan på jordbruksmarken minimeras. Om det är möjligt att bevara delar av den berörda jordbruksmarken för en långsiktig hushållning bör utformningen av planen säkerställa det. Utgångspunkten är att anspråkstagande av jordbruksmarken ska utformas på ett sätt som innebär så begränsad inverkan som möjligt på jordbruket.



Tänk på att:

- Redovisa en avvägning mellan intresset av att bevara jordbruksmarken och intresset av att ändra markanvändningen enligt planens förslag.
- Utgå från lokala och regionala förutsättningar i beskrivningen av väsentligt samhällsintresse.
- Redogör för hur planförslaget förhåller sig till översiktsplanens ställningstaganden avseende jordbruksmarken och de värden som finns kopplat till jordbruksmarken på platsen.

4.5 UTREDNING I BYGGLOV OCH FÖRHANDBESKED

För åtgärder inom detaljplanlagt område är frågan om exploatering av jordbruksmark redan avgjord i detaljplaneskedet och behöver således inte prövas i bygglov. I ärenden om lov eller förhandsbesked på jordbruksmark utanför detaljplanlagt område ska dock förslaget prövas utifrån bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Utanför detaljplanlagt område är det vanligt att en åtgärds lokalisering i första hand prövas genom en ansökan om förhandsbesked. Kommunens översiktsplan ska användas som stöd vid lokaliseringsprövning utanför detaljplanlagt område. Graden av vägledning som översiktsplanen kan ge i enskilda ärenden varierar dock beroende på hur konkreta planeringsinriktningar planen har för den berörda platsen.

4.5.1 Brukningsvärd jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse

Vid prövningen av förhandsbesked eller bygglov på jordbruksmark behöver frågorna om marken utgör brukningsvärd jordbruksmark samt om åtgärden kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse utredas och motiveras utifrån 3 kap. 4 § miljöbalken. Prövningen av brukningsvärd jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse är likadana i lovärenden som i planärenden. Läs mer om utredningsstegen enligt miljöbalkens bestämmelser om jordbruksmark i bilaga 1.

Vid utredning av jordbruksmarkens brukningsvärde ska kartläggningen av jordbruksmarken i Upplands Väsby kommun, se avsnitt 3, användas för att beskriva jordbruksmarkens olika värden på den aktuella fastigheten. Vissa av underlagen i kartläggningen är på en sådan övergripande nivå, med schematiska avgränsningar, att en närmare utredning av förhållandena på den aktuella fastigheten kan behövas. Även de övergripande kartunderlagen kan dock ge viktiga indikationer om lokala värden på den aktuella fastigheten.

4.5.3 Alternativ lokalisering

Om den ansökta åtgärden bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse behöver en bedömning av möjliga alternativa lokaliseringar av bebyggelsen eller anläggningen göras även i ärenden om bygglov och förhandsbesked. Avgränsningen för bedömning av möjliga alternativa lokaliseringar är dock mindre omfattande i lovärenden jämfört med planärenden.

I prövningen av ärenden förhandsbesked eller bygglov bör kommunen utreda möjligheten till alternativa lämpliga lokaliseringar inom den berörda fastigheten. Om det inte bedöms möjligt att på ett lämpligt sätt lokalisera åtgärden till annan mark som inte utgör brukningsvärd jordbruksmark inom den berörda fastigheten bör det motiveras och framgå i beslutet.

Tänk på att:

- Mark- och miljööverdomstolen har i ett flertal domar bedömt att enstaka bostadshus inte kan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MÖD P 4087-15 med flera).



Odlingslandskap på Runsabäljön. Foto: Flygfoto Bergslagsbild AB

4.6 RELEVANTA RÄTTSFALL

Nedan presenteras ett urval av relevanta rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som berör exploatering på jordbruksmark. Fler vägledande rättsfall går att hitta i Länsstyrelsens *Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län* (2023).

4.6.1 Brukningsvärd jordbruksmark

MÖD 2022:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage

MÖD hänvisar till att begreppet brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken ska ha samma innebörd som enligt den upphävda lagen om skötsel av jordbruksmark (1979:425). Med hänsyn till markområdets ringa storlek och dåliga arrondering samt att det inte har brukats aktivt på lång tid har MÖD funnit att det inte varit fråga om brukningsvärd jordbruksmark.

MÖD P 3507-18 - Förhandsbesked för nybyggnad av åtta enbostadshus

MÖD har funnit att den aktuella platsen är jordbruksmark. Eftersom det rör sig om en begränsad areal, insprängd i skogsmark och avskild från annan jordbruksmark, bedöms marken dock inte vara brukningsvärd.

MÖD P 4848-16 - Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

MÖD konstaterar att eftersom marken har använts för jordbruksproduktion i närtid är den att betraktas som brukningsvärd. Det faktum att markägaren har gjort en anmälan om att ta marken ur jordbruksproduktion

och att länsstyrelsen accepterat denna anmälan gör inte att marken faller utanför begreppet brukningsvärd jordbruksmark. MÖD menar att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken syftar till att säkerställa en långsiktig hushållning med brukningsvärd jordbruksmark. Om marken bedöms vara väl lämpad för jordbruksproduktion saknar det därför betydelse för bedömningen av om marken är brukningsvärd att marken för närvarande inte behövs för livsmedelsförsörjningen.

MÖD P 2432-17 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

MÖD konstaterar att marken inte upphör att brukningsvärd jordbruksmark genom att de nuvarande markägarna tar den ur produktion.

MÖD 2020:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två hästgårdar

MÖD bedömer att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter.

MÖD P 4193-19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

MÖD bedömer att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör sådan jordbruksmark som är väl lämpad för jordbruksproduktion och att marken därmed är brukningsvärd. MÖD hänvisar till att bedömningen av brukningsvärdet bör beakta att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgränsad betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med betstämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning.

4.6.2 Väsentligt samhällsintresse

MÖD 2022:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage

Nybyggnationen föreslås på brukningsvärd jordbruksmark. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den ansökta åtgärden får anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse eftersom den utgör ett led i den bostadsutveckling som kommunen har lyft fram ett behov av i sin översiktsplan.

MÖD P 3809-19 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Fem enbostadshus i område där det enligt översiktsplanen skulle uppföras 20-30 enbostadshus ansågs vara ett väsentligt samhällsintresse.

Se mer under Alternativ mark.

MÖD P 5040-20 - Detaljplan för bostadsändamål

Den norra delen av planområdet består delvis av cirka 4000 kvadratmeter brukningsvärd jordbruksmark. MÖD bedömer att kommunen inte har visat att samhällsintresset av att bygga bostäder i den norra delen av planområdet, som utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, uppfyller väsentlighetskravet enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Det saknas därför förutsättningar att förlägga bostäder på den aktuella platsen.

MÖD P 514-20 - Detaljplan för industriändamål

MÖD anser att detaljplanen syftar till att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen har i en fördjupad översiktsplan pekat ut två alternativa utbyggnadsområden som lämpliga för industriverksamhet, varav föreslagen plan ligger inom ett av dessa områden. Föreslagen detaljplan innebär en ökning av ett befintligt industriområde, vilket

utgör ett starkt skäl till den valda lokaliseringen och att lokaliseringen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Till skillnad från det alternativa utbyggnadsområdet innebär planens lokalisering bland annat att befintlig infrastruktur till stora delar kan användas.

MÖD P 8646-18 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Marken används för bete och bedöms vara bruksvärd jordbruksmark. MÖD anger att ett enbostadshus inte är ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara bruksvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få bygga på den aktuella platsen.

4.6.3 Alternativ mark

MÖD P 1188-17 - Detaljplan för bostadsändamål

MÖD finner att detaljplanen strider mot bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken och beslutet att anta planen ska därför upphävas. Av kommunens översiktsplan framgår att jordbrukets intressen ska prioriteras och att kommunen vill behålla och främja ett livskraftigt och långsiktigt hållbart jordbruk. Kommunen har även pekat ut områden för utbyggnad av bostäder i översiktsplanen, men den aktuella detaljplanen är inte belägen inom ett sådant utpekade område. Planen strider således mot översiktsplanen. Det framgår inte heller av planbeskrivningen att behovet av bostäder kan tillgodoses på annan mark. Kommunen har därmed inte visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder.

MÖD P 5876-18 - Detaljplan för bostadsändamål

Cirka 10 procent av planområdet utgörs av bruksvärd jordbruksmark. MÖD bedömer att de skäl som

kommunen har angett för att bebygga jordbruksmarken inte har innefattat någon bedömning av möjligheten att förlägga bostadsbebyggelsen på annan mark än jordbruksmarken. Kommunen har därmed inte visat att lokaliseringen är tillåten enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

MÖD P 2034-20 - Detaljplan för industriändamål

Marken utgör bruksvärd jordbruksmark. Med hänvisning till kommunens översiktsplan, där MKB tagits fram för det aktuella området, menar MÖD att kommunen har visat att behovet av mark inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

MÖD P 3809-18 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

I avsaknad av utredning som visar att behovet av bostäder inte kan tillgodoses utan att bruksvärd jordbruksmark tas i anspråk har MÖD bedömt att det saknas förutsättningar för att ge positivt förhandsbesked. Föreslagen lokalisering ligger inom område som i en fördjupad översiktsplan har pekats ut som lämplig för ny kompletterande bebyggelse. Området är ett förhållandevis stort område vars utbredning inte har preciserats närmare i den fördjupade översiktsplanen. Planen innehåller inte heller någon närmare uppgift om var inom det oklart definierade området ny bebyggelse kan godtas. Planen innehåller inte någon analys eller redovisning av tänkbara alternativa lokaliseringar av ny bebyggelse i området och någon sådan alternativredovisning har inte heller presenterats på annat sätt i målet.

MÖD P 5481-17 - Detaljplan för småhusbebyggelse

Berörd mark utgör betesmark. Kommunen har anfört att det är ett väsentligt samhällsintresse för orten att kunna erbjuda attraktiva områden för bostäder. I

planbeskrivningen anges att gällande översiktsplanens rekommendationer innebär att tätbebyggelse som kräver detaljplan inte bör godtas inom jordbruksmark men att det aktuella markområdet bör kunna tas i anspråk för bebyggelse eftersom den numera har ett begränsat värde som odlingsmark.

Det framgår dock inte av planbeskrivningen att behovet av attraktiva tomter för småhusbebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark. Kommunen har därmed inte visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för den planerade bebyggelsen och förslaget strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

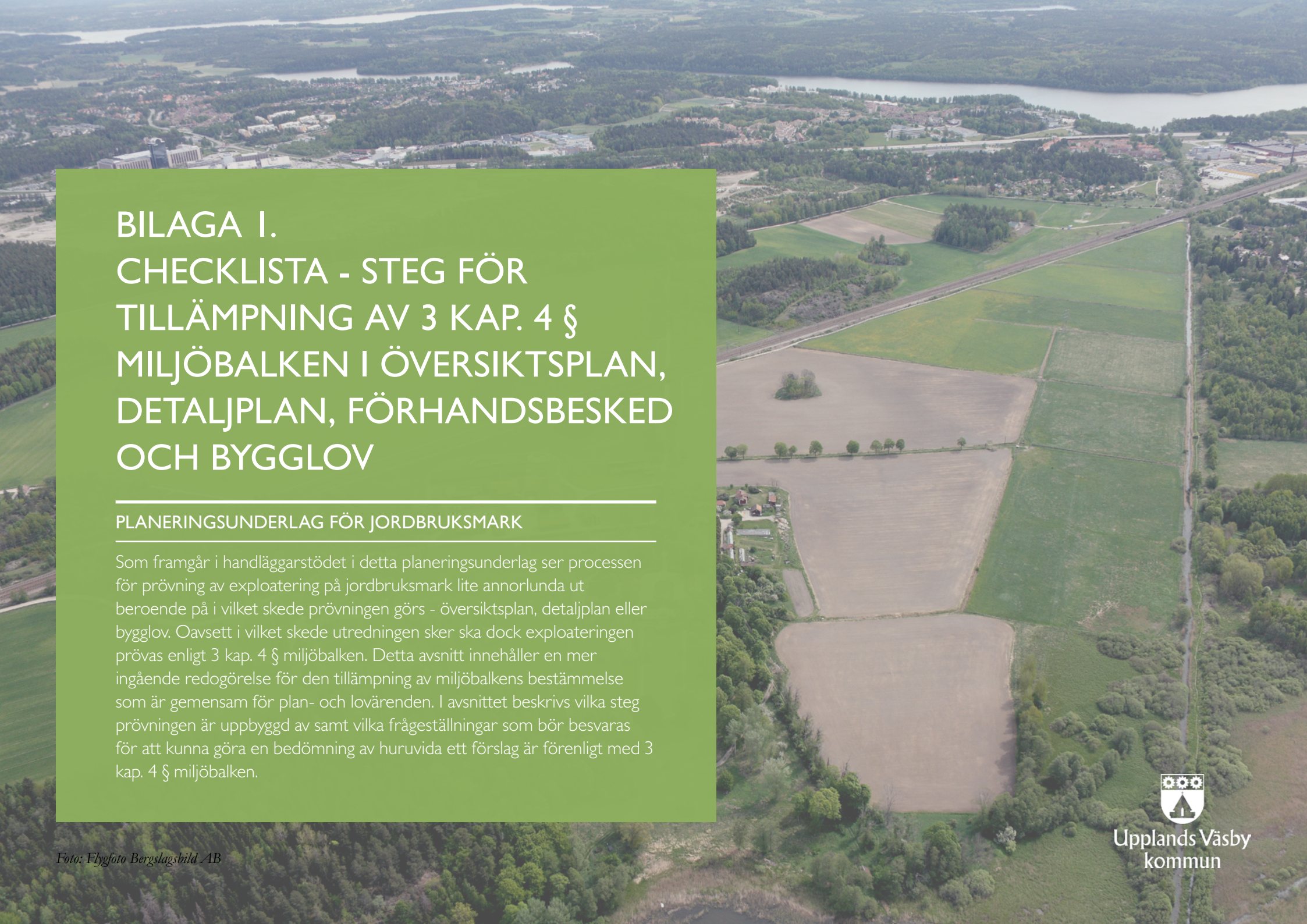
4.6.4 Övriga domar

MÖD P 9422-19 - Bygglöv för ekonomibyggnad

MÖD finner att bestämmelse i 3 kap. 4 § miljöbalken inte hindrar att bruksvärd jordbruksmark får tas i anspråk för en byggnad som behövs för den egna jordbruksverksamheten, under förutsättning att behovet inte kan tillgodoses på annan lämplig mark.

MÖD P 6258-20 - Detaljplan för bostadsändamål

MÖD finner att miljöbalkens bestämmelse i 3 kap. 4 § om hänsyn till jordbruksmark inte ska tillämpas när mark, som i och för sig alltjämt odlas, tidigare reglerats i detaljplan som allmän plats och som nu i ny detaljplan planeras för bostäder.



BILAGA I. CHECKLISTA - STEG FÖR TILLÄMPNING AV 3 KAP. 4 § MILJÖBALKEN I ÖVERSIKTSPLAN, DETALJPLAN, FÖRHANDSBESKED OCH BYGGLOV

PLANERINGSUNDERLAG FÖR JORDBRUKSMARK

Som framgår i handläggarstödet i detta planeringsunderlag ser processen för prövning av exploatering på jordbruksmark lite annorlunda ut beroende på i vilket skede prövningen görs - översiktsplan, detaljplan eller bygglov. Oavsett i vilket skede utredningen sker ska dock exploateringen prövas enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Detta avsnitt innehåller en mer ingående redogörelse för den tillämpning av miljöbalkens bestämmelse som är gemensam för plan- och lovärenden. I avsnittet beskrivs vilka steg prövningen är uppbyggd av samt vilka frågeställningar som bör besvaras för att kunna göra en bedömning av huruvida ett förslag är förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalken.

STEG I: BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK?

Utgörs marken av brukningsvärd jordbruksmark?

Det första som behöver besvaras vid prövning av exploatering på jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är huruvida marken anses vara brukningsvärd jordbruksmark.

Använd kartläggningen av jordbruksmark i Upplands Väsby (se avsnitt 3) och frågorna på denna sida för att beskriva vilka värden som den specifika jordbruksmarken hyser. Gör sedan en helhetsbedömning om marken rymmer sådana värden att den kan anses vara brukningsvärd.

Bedömningen ska göras utifrån ett allmänt intresse och ett långsiktigt perspektiv. Enligt rättspraxis är det inte markägaren eller enskilda intressen som avgör om marken är brukningsvärd.

Om den specifika jordbruksmarken inte bedöms vara brukningsvärd enligt miljöbalken ska det motiveras och efterföljande steg behöver inte följas i den fortsatta planeringen av exploateringen.

Vad som kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark har förtydligats i ett antal vägledande domar från mark- och miljööverdomstolen. Du kan läsa mer om det i avsnitt 4.6 *Relevanta rättsfall* och 2.2.2 *Brukningens värde jordbruksmark*.

PRODUKTIONSVÄRDEN

- **Storlek på fält** - Utgörs den berörda jordbruksmarken av stora eller små fält?
- **Arrondering** - Hur ligger berörda jordbruksfält i förhållande till andra fält? Är den berörda jordbruksmarken en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap med flera fält i direkt anslutning till varandra eller ligger fälten utspridda och separerade från varandra?
- **Markavvattningsföretag** - Finns det något aktivt markavvattningsföretag på marken?
- **Aktivt bruk** - Brukas marken aktivt i dagsläget eller har marken brukats aktivt i närtid?

NATURVÄRDEN

- **Skyddsbestämmelser** - Omfattas marken av några dokumenterade skyddsbestämmelser enligt miljöbalken som rör markens naturvärden?
- **Kartläggning naturvärden** - Är marken utpekad som skyddsvärd eller med särskilda naturvärden i befintliga planeringsunderlag?
- **Skötsel** - Finns det en aktiv skötsel av marken som syftar till naturvård?

KULTURMILJÖVÄRDEN

- **Riksintresse** - Är den berörda jordbruksmarken belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövärden?
- **Kommunala kulturmiljöunderlag** - Är den berörda jordbruksmarken belägen inom område som pekats ut med särskilda värden i kommunens kulturmiljöprogram eller andra kommunala kulturmiljöinventeringar?
- **Kulturhistoriska lämningar** - Finns det fornlämningar, andra kulturhistoriska lämningar eller bebyggelsemiljöer på eller i anslutning till jordbruksmarken som indikerar att området hyser höga kulturmiljövärden?

REKREATIONSVÄRDEN

- **Riksintresse** - Är den berörda jordbruksmarken belägen inom område av riksintresse rörande friluftslivet?
- **Friluftsliv** - Är den berörda jordbruksmarken belägen i direkt anslutning till område eller stråk med särskilda rekreationsvärden?
- **Landskapsbild** - Bidrar den berörda jordbruksmarken med visuella värden på platsen, så som en tilltalande landskapsbild?

STEG 2: VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE?

Innebär föreslagen exploatering ett väsentligt samhällsintresse?

Det andra kriteriet för att exploatering på jordbruksmark ska tillåtas är att motivera varför den föreslagna exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark enbart tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Det är kommunens ansvar att motivera varför en föreslagen exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse. I motiveringen, och i avvägningen mellan jordbruksmarkens värde och det aktuella samhällsintresset, bör översiktsplanen tillmätas stor vikt.

Motiveringen ska göras med utgångspunkt i nationella behov och mål och sedan konkretiseras utifrån lokala och regionala förhållanden och utvecklingsbehov (Länsstyrelsen, 2023).

En föreslagen exploatering kan avse att tillgodose behov på olika nivåer. Utgå från det specifika behovet i motiveringen av eventuellt väsentligt samhällsintresse.

I lagstiftningens förarbeten nämns några intressen som kan utgöra väsentligt samhällsintresse, exempelvis bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse, infrastruktur och viktiga rekreationsintressen. Det finns dock inte någon uttömmande lista på vad som kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Mark- och miljööverdomstolen har dock varit tydlig med att enstaka enbostadshus inte kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (MÖD P 4087-15).



Lokalt, regionalt eller nationellt behov?

- Ett väsentligt samhällsintresse kan grunda sig i behov på lokal, regional eller nationell nivå. Utgå från det specifika behovet i motiveringen av den föreslagna exploaterings väsentliga samhällsintresse. Vilken typ av behov exploateringen ska tillgodose påverkar avgränsningen för lokalisering utredningen i nästa steg.

Använd översiktsplanen och gällande styrdokument som stöd i motivering

- Bidrar den föreslagna exploateringen till att uppnå kommunens angivna mål och inriktning, till exempel avseende bostadsförsörjning, lokalisering av verksamheter, mötesplatser eller annan föreslagen utveckling på den berörda platsen?

STEG 3: ALTERNATIV LOKALISERING?

Kan den föreslagna exploateringen lokaliseras till annan lämplig mark?

Om exploateringen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse och marken är brukningsvärd jordbruksmark behöver alternativa lokaliseringar utredas innan planeringen av bebyggelse eller anläggningar på jordbruksmark. Det krävs att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk för att exploatering på brukningsvärd jordbruksmark ska tillåtas enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

För att en alternativ mark ska anses vara möjlig ska exploateringen vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig, enligt prop. 1985/86:3 (s. 158).

Utgå från stegen på denna sida för att utreda möjligheten till alternativa lokaliseringar.

1. AVGRÄNSA UTREDNING SOMRÅDET

Hur stort geografiskt område som ska omfattas av lokaliseringsutredningen behöver bedömas i det enskilda fallet. Utgå från de specifika behov som exploateringen avser att tillgodose samt sådana förutsättningar som bedöms viktiga för att planeringen ska främja en hållbar utveckling i avgränsningen av lokaliseringsutredningen.

Avser till exempel exploateringen att tillgodose ett behov av bostäder i en specifik del av kommunen eller en funktion inom ett visst avstånd från en knutpunkt ska utredningen avgränsas till det specifika geografiska området.

2. VÄRDERA LOKALISERINGAR

Gör en värdering av både den föreslagna lokaliseringen och möjliga alternativa lokaliseringar. Värdera de olika alternativen möjligheter till utveckling samt begränsningar. Möjligheterna och begränsningarna för de olika lokaliseringsalternativen bör redovisas genom positiv och negativ påverkan utifrån ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. I värderingen bör det även framgå huruvida de olika alternativen är förenliga med översiktsplanen.

Exempelområde 1

Möjligheter	Hållbarhet - positiv påverkan	Begränsningar	Hållbarhet - negativ påverkan
Överensstämmer med översiktsplanens intentioner om att lokalisera personalintensiva verksamheter nära kollektivtrafik.	Ekologiskt Socialt Ekonomiskt	Marken utgörs av brukningsvärd jordbruksmark	Ekonomiskt Ekologiskt
Befintlig teknisk infrastruktur kan nyttjas på platsen. Lokaliseringen kräver ingen ny trafikplatsanslutning.	Ekologiskt Ekonomiskt	Förslaget innebär negativ påverkan på bebyggelse med höga kulturhistoriska värden.	Socialt

3. GÖR EN SAMLAD BEDÖMNING

Använd värderingen av de olika alternativen möjligheter och begränsningar för att göra en samlad bedömning och redogör för huruvida det är möjligt att, på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt, lokalisera den föreslagna på exploateringen till annan lämplig mark.

STEG 4: MINIMERA PÅVERKAN

Hur kan negativ påverkan på jordbruksmarken minimeras?

I de fall då exploatering av jordbruksmark bedöms vara möjlig och lämplig efter att en lokaliseringsutredning har tagits fram behöver kommunen visa hur exploateringen ska planeras så att ingreppet på jordbruksmarken minimeras.

Anspråkstagande av jordbruksmarken ska utformas på ett sätt som innebär så begränsad inverkan som möjligt på jordbruket. Om delar av den berörda jordbruksmarken kan sparas bör den mark som har högst kvalitet för livsmedelsproduktion, så som goda arronderingsförhållanden, skyddas från exploatering, enligt prop. 1985/86:3, s. 54.



Pågående utbyggnad, maj 2014, av området Wäckare äng i anslutning till sparad åkermark. Foto: Flygfoto Bergslagsbild AB

KÄLLOR

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2023. *Vägledning för jordbruksmark i den fysiska planeringen i Stockholms län.*

Länsstyrelsen i Stockholms län, 2019. *Stockholms läns livsmedelsstrategi.*

Jordbruksverket, 2022. *Ett rikt odlingslandslandskap - fördjupad utvärdering 2023.*

Jordbruksverket, 2021. *Värdering av jordbruksmark i planprocessen.*

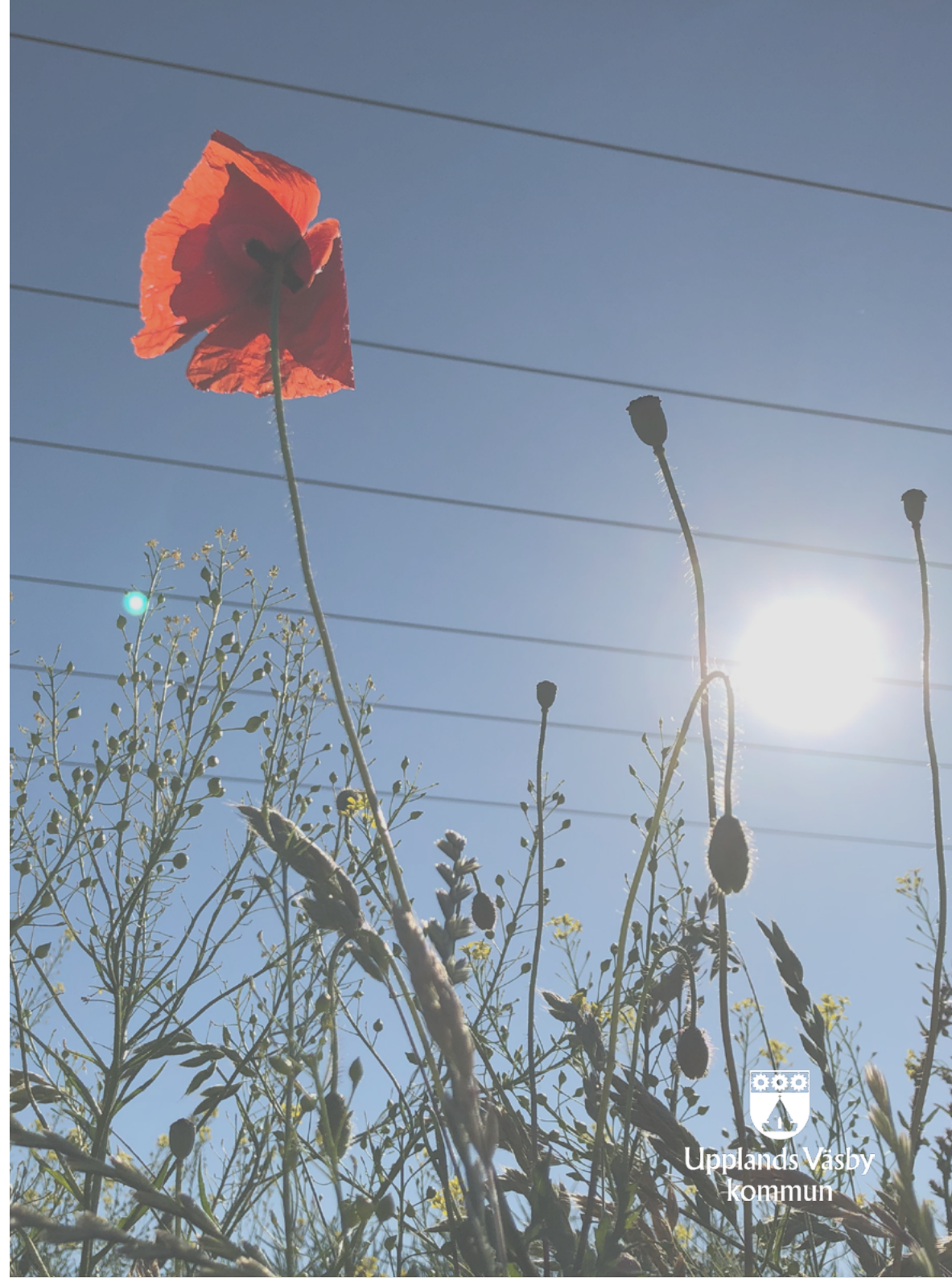
Jordbruksverket, 2021. *Exploatering av jordbruksmark 2016-2020.*

Jordbruksverket, 2015. *Jordbruksmarkens värden.*

Region Stockholm, 2018. *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen.*

Region Stockholm, 2018. *Landsbygds- och skärgårdsstrategi för Stockholmsregionen.*

Hushållningssällskapet Västra, 2019. *Inventering och värdering av jordbruksmarken i Uddevalla kommun.*



Upplands Väsby
kommun



Upplands Väsby kommun

Planeringsunderlag för jordbruksmark i Upplands Väsby kommun
Beslutad i kommunstyrelsen 2024-06-03

Upplands Väsby kommun, telefon 08-590 970 00
vasbydirekt@upplandsvasby.se
www.upplandsvasby.se