

Vägledning för agerande i planärenden till skydd för brukningsvärd jordbruksmark

Varför agera?

Det sker ingen nyproduktion av god åkermark utan det är resultatet av geologiska processer och människans arbete. Åkermarken måste betraktas som en ändlig resurs som ska bevaras för kommande generationers matförsörjning. Sverige har också mycket gynnsamma förhållanden för ett uthålligt jordbruk jämfört med andra delar av världen.

I Sverige bygger vi ändå hus, vägar, köpcentra och industrier på god åkermark till synes utan en tanke på framtiden. Det är kommunen som har det övergripande ansvaret för planering av markanvändningen, men många kommuner har inte någon större kunskap om åkermarkens värde. Bostadsbrist i kombination med goda konjunkturen gör att exploateringstrycket är särskilt stort för närvarande. Det är viktigt att vi agerar i samband med översiktsplaner, detaljplaner och infrastruktursatsningar och ställer krav på utredning av alternativa lösningar så att inte värdefull åkermark tas i anspråk.

Planprocessens olika delar

Översiktsplan

Översiktsplanen är ett dokument som varje kommun ska ta fram för att ange den långsiktiga mark- och vattenanvändningen i kommunen. Översiktsplanen ska även redovisa hur man ska tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Den är vägledande vid intressekonflikter mellan olika allmänna och enskilda intressen men är till skillnad från detaljplan inte juridiskt bindande och kan därför inte överklagas. Översiktsplanen ska alltid vara aktuell och revideras därför regelbundet så att hänsyn tas till förändrade planeringsförutsättningar. Planen tas fram genom en lagreglerad planprocess, och det ska framgå att miljöbalkens 3 och 4 kapitel följs, däribland hur lagskyddet för brukningsvärd jordbruksmark tillgodoses.

Kommunen ska genom samråd ge möjlighet för alla i kommunen att bidra med kunskap och erfarenhet samt lämna synpunkter på förslaget till översiktsplan. Det kan ske genom utställningar, samrådsmöten, medborgardialog och via sociala medier. Här är det viktigt att framföra krav på att så långt möjligt bevara jordbruksmarken. Det synpunkter som lämnas under samrådet ska kommunen dokumentera i en samrådsredogörelse. Kommunen ska redovisa alla synpunkter som kommit in och i vilken utsträckning de har tillgodosetts i planförslaget.

Slutsats: Alla intresseorganisationer och kommuninnevånare, inte bara berörda fastighetsägare, har rätt att yttra sig under samrådsskedet med krav på skydd för brukningsvärd jordbruksmark. Det är därefter viktigt att kontrollera att samrådsredogörelsen redovisar synpunkterna och hur de har hanterats i förslaget. Om inte synpunkterna har kunnat tillgodoses ska det ska detta motiveras.

Bilaga

Exempel på yttrande – översiktsplan

Detaljplan

Detaljplanen är ett dokument som anger hur ett begränsat område ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Planen består av en plankarta med planbestämmelser och en planbeskrivning. Även äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner ses som detaljplaner. Kravet på detaljplan gäller i de fall allmänintresset eller grannrättsliga intressen motiverar att flera åtgärder regleras i ett sammanhang, exempelvis om man måste ordna utfart mot allmän väg för flera fastigheter. Även för en ändrad användning, som föreskrivs i en gällande detaljplan, exempelvis när kontor skall byggas om till bostad, krävs ofta en ny detaljplan eller en detaljplaneändring.

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för alla berörda. Standardförfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Under samrådsskedet ska kommunen hämta in kunskap och synpunkter från bl.a. länsstyrelsen, lantmäteriet, kända sakägare och boende som berörs. Med sakägare avses främst ägare av fast egendom. Samrådet kan ske genom möten och utskick men formerna är i reglerade i detalj. **Här finns möjlighet att framföra synpunkter om planen berör brukningsvärd jordbruksmark.**

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och bearbetats utifrån den information som kommit fram underrättas berörda, och därefter ställs förslaget ut för granskning och finns tillgängligt på kommunens webbplats. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. **Här är det viktigt att yttra sig skriftligt över förslaget. Rätten att överklaga planen förutsätter att synpunkterna framförts redan under granskningsskedet.** Var noga med att ange er fastighetsbeteckning och på vilket sätt som ni är berörd av planförslaget. I bilaga finns ett par yttranden från föreningen som kan tjäna som vägledning.

Efter granskningen ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkter som har inkommit i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet ska också innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Om kommunen ändrar sitt förslag väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Detaljplanen får antas om marken anses lämplig för användningarna som bedömts i planförslaget. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige i regel delegera sin befogenhet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Bilagor

Exempel på yttrande - detaljplan

Förslag till överklagande - detaljplan

Bygglov

Byggloven är kommunens sätt att ta ansvar för att vi bygger på lämpliga platser och följer de normer som gäller för....

Bilagor

Förslag till mall för yttrande - bygglov

Förslag till mall för överklagande - bygglov

Rättsläget

Skyddet av jordbruksmarken är reglerat i lag (3 kap. 4 § miljöbalken): *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.* Problemet är att många kommuner planerar och beslutar som om de inte kände till denna stoppregel. Men genom ett antal domar i Mark- och miljööverdomstolen under det senaste året har rättsläget klarnat. De prejudicerande domarna anger bl.a.

- att "brukningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukningsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,
- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringalternativ,
- att byggnadslov till vindkraftverk, som är ett "väsentligt samhällsintresse", har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,
- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och
- att högsta instans haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

Bilaga

Miljö- och byggnadsnämnden i
Laholms kommun
312 80 LAHOLM

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Mellby 23:4, Laholms kommun

Föreningen Den Goda Jorden motsätter sig exploateringen av del av fastigheten Mellby 23:4 av de skäl som anges nedan.

I översiktsplanen för Laholms kommun anges att "Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Kommunens profil som ekokommun ska stärkas genom en resurshushållande inställning till markanvändning i fråga om jordbruk, skogsbruk och energiproduktion."

Kommunen refererar i Miljökonsekvensbeskrivningen vidare 3 kap. 4 § miljöbalken:

"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. Denna bestämmelse ska kommunerna tillämpa vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen."

Föreningen Den Goda Jorden anser att detaljplaneförslaget saknar den "resurshushållande inställning till markanvändning" som kommunen anser sig ha, och förslaget innehåller heller inte den prövning mot 3 kap 4 § miljöbalken som kommunen är skyldig att genomföra.

Föreningen anser därför att detaljplanen inte är förenlig med reglerna om skydd för brukningsvärd jordbruksmark. MKB:n saknar en utredning av alternativa lokaliseringmöjligheter för den planerade industriverksamheten, som på ett klargörande sätt belyser vilka för- och nackdelar som föreligger för några andra områden.

Även om området finns upptaget i kommunens översiktsplan, "Framtidsplan 2030 - översiktsplan för Laholms kommun", som bostads-, service och kontorsändamål har rättsläget förändrats sedan planen antogs. De prejudicerande domar som under de senaste två åren har avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen innebär sammanfattningsvis följande:

- att "brukningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukningsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,

- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringsalternativ,

- att även byggnadslov till vindkraftverk, som är ett "väsentligt samhällsintresse", har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,

- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och

- att högsta instans i de allra flesta fall haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

Föreningen Den Goda Jorden, som enligt 16 kap. 13 § miljöbalken har talerätt i planärenden, anser att den föreslagna industrietableringen inte bör komma till stånd på den mark som planen anger.

Föreningen Den Goda Jorden

Anne-Marie Lindén
ordf.

Bilaga

Miljö- och byggnadsnämnden i
Laholms kommun
312 80 LAHOLM

Yttrande över förslag till detaljplan för del av Trulstorp 1:9 m.fl. Ängstorps handelsområde, Laholms kommun

Föreningen Den Goda Jorden motsätter sig exploateringen av Trulstorp 1:9 m. fl. av de skäl som anges nedan.

I miljökonsekvensbeskrivningen till den föreslagna detaljplanen anges bl. a. följande:
"Området har valts utifrån det tätortsnära läget, samt med hänsyn till att jordbruksmarken inom detaljplaneområdet inte har någon av de högsta klassificeringarna som värdefull jordbruksmark."

Föreningen anser att detaljplanen inte är förenlig med reglerna om skydd för brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark 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.

MKB:n saknar en utredning av alternativa lokaliseringmöjligheter för handelsområdet, som på ett klargörande sätt belyser vilka för och nackdelar som föreligger för några andra områden.

Även om området finns upptaget i kommunens översiktsplan, "Framtidsplan 2030 - översiktsplan för Laholms kommun", som handelsområde och verksamhetsområde har rättsläget förändrats sedan planen antogs. De prejudicerande domar som under de senast två åren har avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen innebär sammanfattningsvis följande:

- att "brukningsvärd jordbruksmark" inte endast omfattar de bördigaste jordarna utan gäller i stort sett all jordbruksmark och även om den inte brukas just för tillfället. Brukningsvärd jordbruksmark är inte bara åkermark utan också betesmark,
- att detaljplaner på jordbruksmark upphävts med motiveringen att det saknats utredning av möjliga lokaliseringalternativ,

- att även byggnadslov till vindkraftverk, som är ett "väsentligt samhällsintresse", har upphävts då domstolen bedömt att annan mark skulle kunna användas i stället,
- att de ärenden som prövats i högsta instans inte bara ligger i södra Sverige utan fördelar sig från Skåne till Norrland och
- att högsta instans i de allra flesta fall haft en mer restriktiv bedömning av exploatering av jordbruksmark än underinstanserna.

Föreningen Den Goda Jorden, som enligt 16 kap. 13 § miljöbalken har talerätt i planärenden, anser att det föreslagna handelsområdet inte bör komma till stånd på den mark som planen anger.

Föreningen Den Goda Jorden

Anne-Marie Lindén
ordf.