

# Rapport

Datum  
2022-04-13

Kund  
Härryda kommun

## Utredning om exploatering på jordbruksmark för Valborgs kulle i Härryda

Utkast 2022-03-16

Rapport 2022-04-13



AFRY, kontor i Göteborg

Jasmina Lilja, uppdragsledare och handläggare  
Tanya Dam och Stanislav Ilic, junior handläggare

## Innehållsförteckning

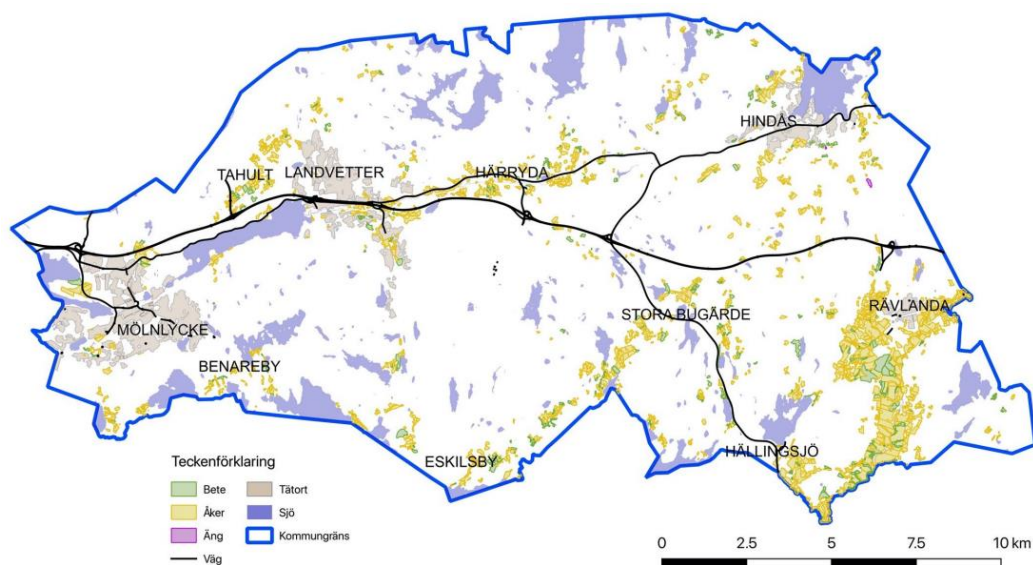
1	Kommunen och jordbruk .....	3
2	Markanvändning .....	4
2.1	Historisk markanvändning .....	4
2.2	Dagens markanvändning .....	5
2.3	Planerad markanvändning .....	6
3	Tidigare ställningstagande .....	6
3.1	ÖP 2012 och ny ÖP .....	6
3.2	Gällande detaljplaner .....	8
3.2.1	Detaljplan S-106 .....	8
3.2.2	Detaljplan P89/15 .....	9
3.3	Bostadsförsörjningsprogram .....	9
3.3.1	Riktlinjer för bostadsförsörjning (2019-2022) .....	10
3.4	Naturvårdsplan .....	11
3.5	Agenda 2030 .....	11
3.6	Utredning av jordbruksmark, 2020 .....	11
4	Jordbruksmarkens värde .....	12
4.1	Är jordbruksmarken inom Valborgs kulle brukningsvärd? .....	13
4.1.1	Jordbruksstöd .....	14
4.1.2	Arrende .....	14
4.1.3	Markens taxering .....	14
4.1.4	Markens läge och egenskaper/beskaffenhet .....	15
4.2	Relevanta rättsfall .....	15
4.3	Sammanfattning brukningsvärde .....	16
5	Slutsats .....	16

## Bilagor

Inga bilagor

## 1 Kommunen och jordbruk

Härryda kommun är belägen i de västra delarna av landskapet Västergötland och ingår i Storgöteborg. Kommunens yta består övervägande av skogsmark. Ca 5,7 % av Härryda kommuns yta består av jordbruksmark. Nästan tre fjärdedelar av skiftena är mindre än 1 ha. Den största delen av jordbruksmarken ligger koncentrerad till Mölnaldalsåns och Storåns dalgångar samt till åsformationer (drumliner) som vid Tahult och Eskilsby–Stora Bugärde. Minskningen av jordbruksmark sedan 1960-talet generellt i landet har framför allt skett till följd av igenväxning och upphört jordbruk. I Härryda kommun har minskningen av jordbruksmarken skett i huvudsak på grund av exploatering och de ytor som tidigare var jordbruksmark är till stor del bebyggda idag.



Figur 1. Karta över Jordbruksmark i Härryda 2020. Källa: UTREDNING AV JORDBRUKSMARK, HÄRRYDA KOMMUN 2020

Detta utredningsområde, Valborgs kulle ligger inom centralorten Mölnlycke och omfattar fastigheterna Kullabäckstorp 2:268, Kullabäckstorp 2:470 och del av Kullabäckstorp 2:14. Fastigheterna Kullabäckstorp 2:268 och Kullabäckstorp 2:470 är privatägda och fastigheten Kullabäckstorp 2:14 ägs av Härryda kommun.



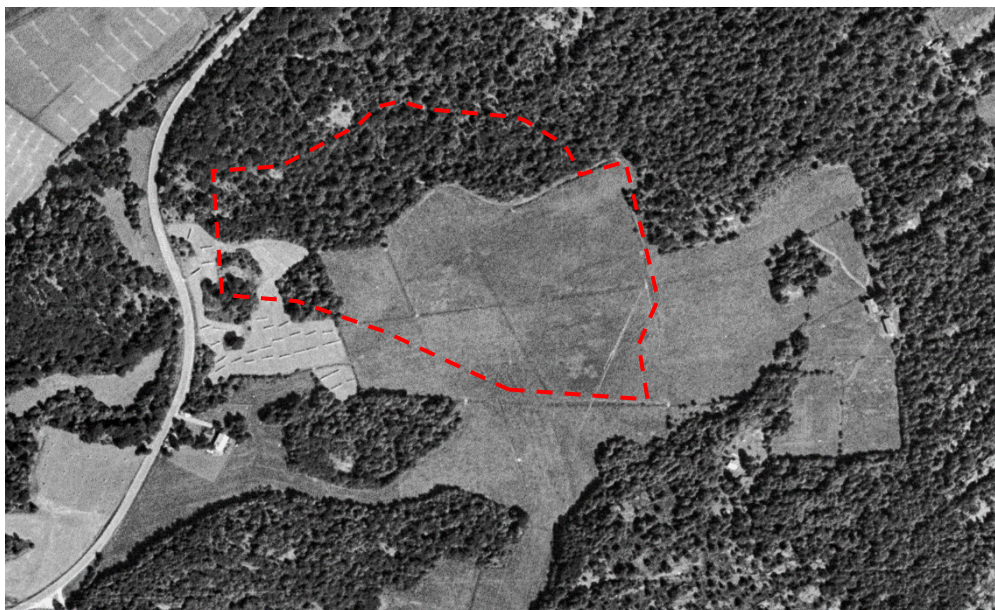
Figur 2. Ortofoto över utredningsområdet med de berörda fastigheterna markerade.

## 2 Markanvändning

### 2.1 Historisk markanvändning

Största delen av marken i kommunen användes fram till slutet av 1800-talet till bete och ängslotter. Även i de vidsträckta skogsmarkerna runt Mölndalsån fick boskapen ströva fritt. År 1894, när järnvägen mellan Borås och Göteborg var färdig, blev det lättare att frakta skogs- och jordbruksprodukter för försäljning i städerna. Samhällena utmed järnvägen blommade upp.

Av kartorna nedan kan det utläsas att marken inom utredningsområdet var obebyggd och bestod av skogsmark med öppna fält emellan som troligen användes för jordbruk. I omgivningen fanns det bostadsgårdar. Markanvändningen år 1960 och år 1975 är oförändrad inom utredningsområdet. På flygfoto från år 1975 kan det utläsas att Musikvägen har tillkommit (nordöstra hörnet i kartan).



Figur 3. Flygfoto 1960. Källa: Lantmäteriet



Figur 4. Flygfoto 1975. Källa: Lantmäteriet

## 2.2 Dagens markanvändning

I områdets västra delar finns bebyggelse medan de östra delarna är obebyggda.



Figur 5. Flygfoto över utredningsområdet år 2022. Källa: Lantmäteriet

Byggnaden i områdets västra del innehåller Fridagymnasiet och Fridaskolan. I anslutning till byggnaden finns tillhörande parkering och aktivitets- och skolgårdsytor. Fridaskolans förskola har 80 platser och på grundskolan finns 580 elever. Målsättningen för Fridagymnasiet är att erbjuda plats för drygt 300 elever.



Figur 6. Nuvarande markanvändning inom utredningsområdet.

De östra delarna av utredningsområdet utgörs till största del av naturmark bestående av skog och äldre jordbruksmark. Genom området går i nord/sydlig riktning en bäck.

Närmast Fridaskolans parkering finns en grusad bollplan som används av Fridaskolans elever. Norr om Båtmansvägen finns ytterligare en bollplan som används av elever som går i närliggande Båtmansskolan. Längre norrut finns en öppen gräsyta med bollplan som troligen används av de boende i området. Ännu längre norrut finns en tennisplan avgränsad med staket. Det bedrivs ingen jordbruk inom området.

## 2.3 Planerad markanvändning

Fridaskolans verksamhet finns i Saabs före detta designcenter. Den aktuella fastigheten är planlagd för *Kontor- och laboratorielokaler* och skolans verksamhet bedrivs med stöd av tidsbegränsat bygglov. För att säkerställa skolans fortlevnad inom området behöver en ny detaljplan tas fram. Enligt planförslaget möjliggörs byggande av en ny idrottshall. Nuvarande parkering närmast byggnaden föreslås omvandlas till skolgård. En framtagen dagvattenutredning visar på behov av att säkerställa ytor för omfattande dagvattenhantering inom området samt säkerställa bevarande av nuvarande bäck. I områdets norra delar, i söder samt i öster planeras för bostäder och vård/särskild boende för äldre (SÄBO). Bedömningen är att det finns möjlighet att bygga 200 bostäder i blandade boendeformer.



Figur 7. Planerad markanvändning inom utredningsområdet.

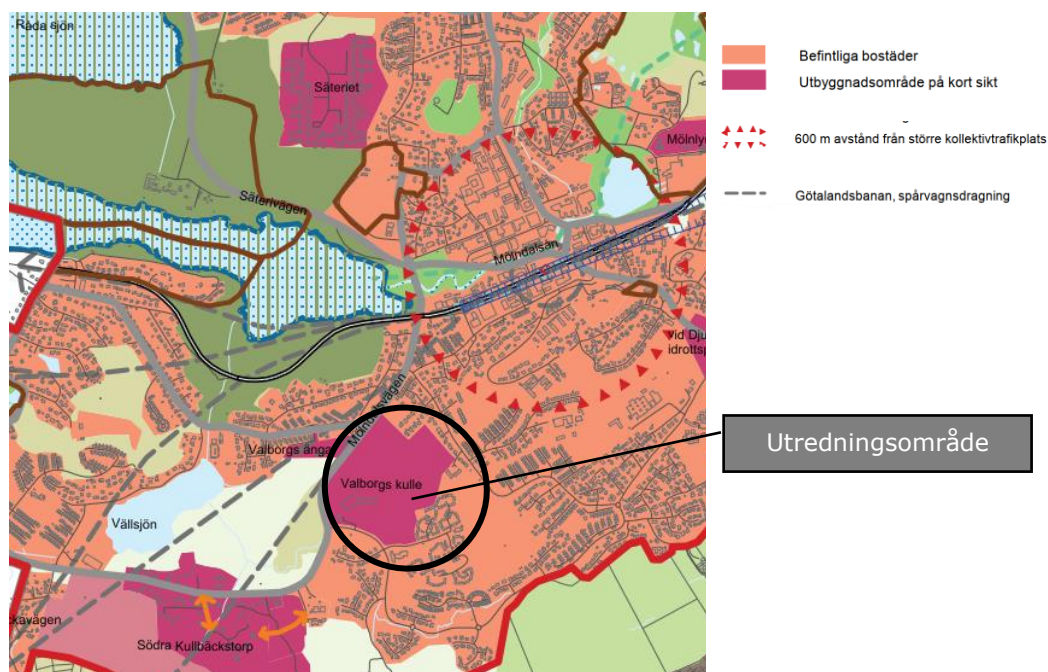
## 3 Tidigare ställningstagande

### 3.1 ÖP 2012 och ny ÖP

Den kommunövergripande översiktsplanen i Härryda kommun ÖP 2012 antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Arbeta pågår med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan. Utifrån hittills framtaget arbetsmaterial är markanvändningen för utredningsområdet detsamma som i ÖP 2012.

Under kapitel *Bebyggelseutveckling* i ÖP 2012 uppges bland annat att kommunens bostadsutveckling främst ska ske inom utvecklingsområdena (orterna Mölnlycke, Landvetter, Hindås, Rävlanda och Hällingsjö). Nya bostäder omfattar såväl nyexploatering som komplettering av befintliga områden. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen anpassas till orten vad gäller skala, täthet och områdets storlek. I nya områden ska olika upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar kunna erbjudas. Det är betydelsefullt att alla områden är och upplevs som blandade så att människor med olika förutsättningar ekonomiskt och funktionsmässigt kan fungera tillsammans. Det är viktigt att ytor reserveras för lek och utevistelse. På markanvändningskartan redovisas vilka bostadsområden som planeras för utbyggnad på kort sikt (inom 10 år) respektive på lång sikt.

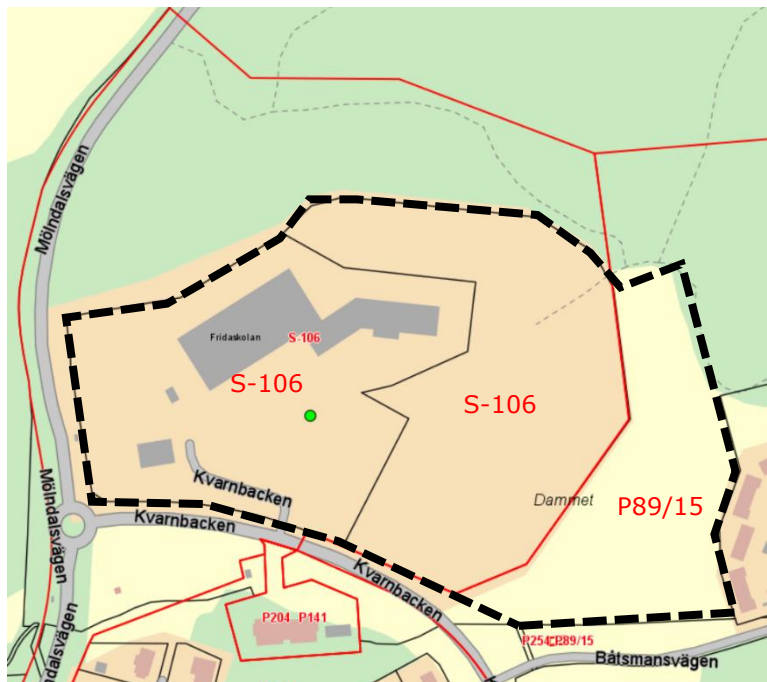
Detta utredningsområde, Valborgs kulle, är utpekad i ÖP 2012 som *Utbyggnadsområde på kort sikt*. Under *Bebyggelseutveckling Mölnlycke* beskrivs området, på följande sätt: *Norr om Kvarnbacken ligger ett kontorshus delvis ombyggt till skola. Norr om kontorshuset finns ett relativt kuperat skogsområde som sträcker sig norrut till bostäderna vid Tamburinvägen och Näverlursvägen. Öster om kontorshuset finns ett flackare område som ansluter till Båtsmanstorpet. Området kan bebyggas med bostäder som anpassas till terräng och övriga naturliga förutsättningar. Vissa skogspartier ska sparas. Området kan angöras från flera håll och ska i möjligaste mån kopplas samman med omkringliggande bostadsområden.*



Figur 8. Urklipp ur ÖP 2012. Röd linje markerar Utvecklingsområde Mölnlycke och svart ring markerar detta utredningsområde. Källa: Härryda kommun

## 3.2 Gällande detaljplaner

Inom utredningsområdet finns två gällande detaljplaner: S-106 och P89/15.



Figur 9. Urklipp ur Härryda kommuns webb-karta över detaljplaner. Svarta linjer är fastighetsgränser och röda linjer gränser för gällande detaljplaner. Den svart streckade linjen illustrerar utredningsområdet.

### 3.2.1 Detaljplan S-106

Detaljplanen S-106 är en stadsplan för del av Kullbäckstorp som vann laga kraft 1987.

Marken inom området är planlagd som kvartersmark med användning *Hk - Kontors- och laboratorielokaler*. Byggnaden för uppföras i tre våningar. För del av området gäller beteckningen *ge - speciella geotekniska förhållanden*.



Figur 10. Gällande detaljplan S - 106. Den svart streckade linjen illustrerar utredningsområdet.



### 3.2.2 Detaljplan P89/15

Detaljplanen P89/15 är en detaljplan för Båtmanstorpet som vann laga kraft 1989.

Marken inom området är planlagd som allmän plats *Natur* och *Park*. Inom *Park* finns utpekade områden för parkering och bollplaner.



Figur 11. Del av gällande detaljplan P89/15. Den svart streckade linjen illustrerar utredningsområdet.

### 3.3 Bostadsförsörjningsprogram

Härryda kommun har tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram för åren 2022-2026 och framtida utbyggnadsmöjligheter till 2031. Programmet redovisar planerat bostadsbyggande i kommunen för perioden med utgångspunkt från översiktsplan 2012 samt den beräknade befolkningsutvecklingen för perioden.

För Valborgs kulle redovisas planer på 160 bostäder med byggstart 2023 och 2024, se tabell nedan.

Mölnlycke, planerade byggstartar för bostäder 2022-2026								
Projekt/namn	Nyko	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-2031
Mölnlycke fabriker	11330	100	100	65				
Mölnlycke c idrottsvägen	11330	120	40					
Särskilt boende (samt flerbostadshus)	11230		45					
Wendelstrand	11210		160	160	160	160	160	
Säteriet	11230		100	100	100			
Enebacken 2	11375			200	150			
Valborgs kulle	11313			80	80			
P-hus Mölnlycke	11251				150			
Mölnlyckes Haga (tidigare Haga by)	11263			200	200	200		
Abborrtjärnsvägen	13400			10	10			
Hålsjön	12210							2000
Projekt inom stadsbyggnadsstudien	11251							500
Enskilda tomter inom orten (inkl förhandsbesked)		20	20	20	20	20	20	100
<b>Summa Mölnlycke</b>		240	465	835	870	380	180	2600
	Villor	20	40	150	200	150	20	
	Flerbostadsh	220	425	685	670	230	160	

Figur 12. Tabell ur Bostadsförsörjningsprogram för 2022-2026, Härryda kommun.

### 3.3.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning (2019-2022)

Riktlinjerna innehåller bland annat kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt hur hänsyn är taget till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kommunfullmäktige har fastställt fyra verksamhetsmål för god ekonomisk hushållning, varav ett avser bostadsbyggande och ett bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.

- *Bostadsbyggandet utformas så att en befolkningsökning på lägst 1,5 % kan mötas med bostäder i alla ägande- och upplåtelseformer.*
- *Det finns bostäder av god kvalitet och god tillgänglighet för äldres och funktionsnedsattas bedömda behov.*

För bostadspolitiska mål anges:

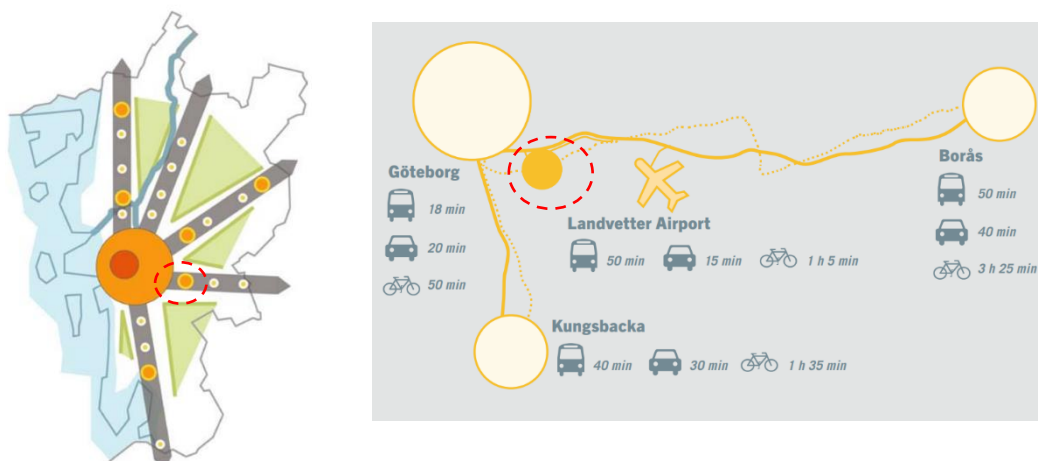
- *Härryda ska bidra till utvecklingen i linje med Göteborgsregionens strukturbild.*
- *Kommunen skall utvecklas i alla delar (tätort och landsbygd) i hela kommunen med bostäder för olika behov och olika åldrar.*
- *Lägenheter med kommunal förtur ska tas fram i kommunala detaljplaner eller efter frivillig överenskommelse med respektive exploatör.*

Under *Politisk inriktning under perioden 2019-2022* anges bland annat att antalet personer som närmar sig 75+ i Sverige och i Härryda kommun ökar. Därav vill kommunen tillse att behovet av trygghetsbostäder säkerställs. Det framtida behovet av lägenheter i särskilt boende kan på sikt påverkas bland annat av tidiga satsningar på seniorbostäder, trygghetsbostäder och andra boendeformer som riktar sig till äldre. Dessa boendeformer och andra åtgärder kan öka möjligheterna till kvarboende i det egna hemmet.

Angående Regionala planeringsförutsättningar anges bland annat:

Medlemskommunerna i GR har tillsammans kommit fram till en sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska utveckling. Huvudstråken i strukturbilden utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga.

Mölnlycke ligger utmed ett av huvudstråken (Göteborg-Borås).

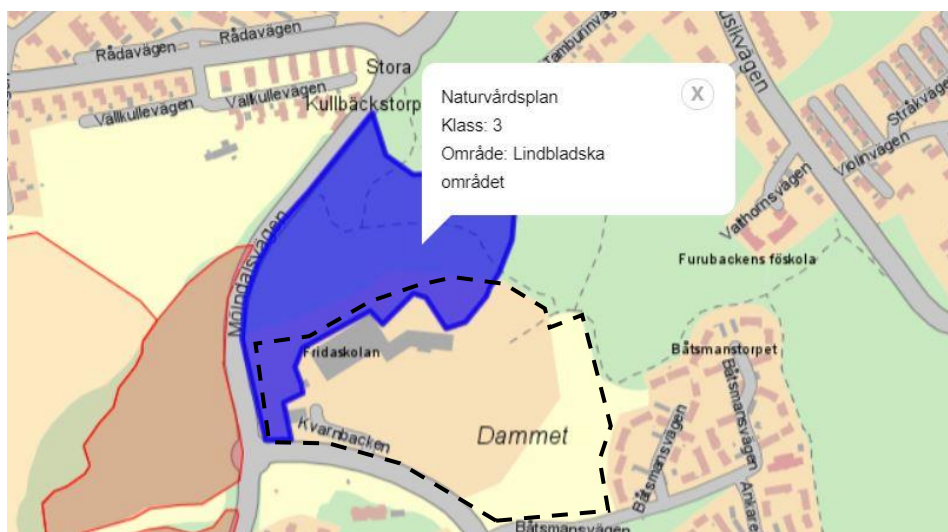


Figur 13. GR: strukturbild samt bild från Ortstudier Mölnlycke (2019-2020) som tydliggör strukturbilden.

### 3.4 Naturvårdsplan

Kommunens Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige 18 juni 2012, syftar till att bland annat lyfta fram naturvårdens intressen i planeringen.

En mindre del av utredningsområdet samt mark norr om utredningsområdet har hänsynsnivå, klass 3 i naturvårdsplanen. Riktlinje för hänsynsnivå 3 anger att *En eventuell exploatering ska föregås av detaljplan där största möjliga hänsyn tas till utpekade naturvärden. Även exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvärdena.*



Figur 14. Karta som visar utbredning av Klass 3 i kommunens naturvårdsplan. Källa: Härryda kommun.

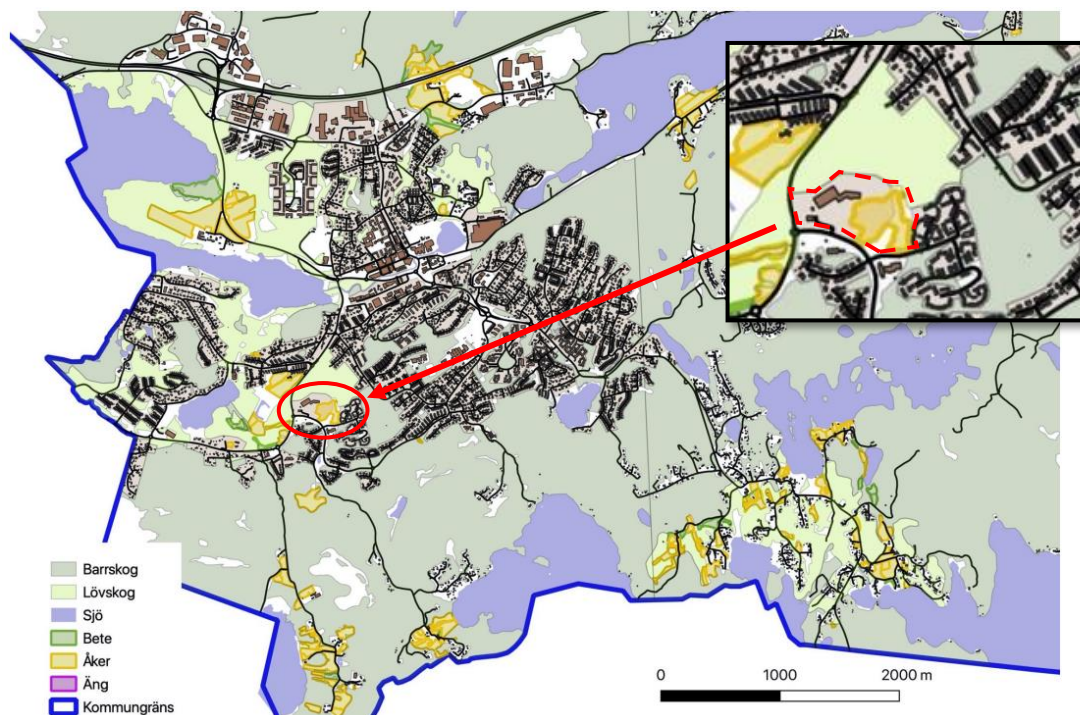
### 3.5 Agenda 2030

Internationellt har Sverige förbundit sig att arbeta för att FN:s 17 globala hållbarhetsmål ska uppnås. Hela processen kallas Agenda 2030. Bland målen finns några som berör användningen av jordbruksmark, kanske främst mål 2, *Ingen hunger* där livsmedelsproduktion i Sverige rimligen kan bidra till att resurser inte tas från områden som kan behöva dem bättre för att föda Sveriges befolkning. Även mål 12, *Hållbar konsumtion och produktion* har också uppenbara kopplingar till svensk jordbruksproduktion, liksom mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*. På nationell nivå finns Sveriges miljömål, där framför allt *Ett rikt odlingslandskap* definieras som att produktionsvärdena ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. (Källa: Utredning jordbruksmark 2020)

### 3.6 Utredning av jordbruksmark, 2020

Härryda kommun har tagit fram en rapport *Utredning av jordbruksmark, Härryda kommun 2020*. Av rapporten framgår att generellt är jordbruksytorna i Härryda kommun små, uppsplittrade samt ligger också relativt glest. Undantaget från detta är i Storåns dalgång, där det finns gott om måttligt stora objekt och där många objekt ligger samlade. I Mölnlycke-Landvetter är jordbruksmarkerna överlag små och dessutom ofta uppsplittrade till följd av att mellanliggande marker exploaterats. Medianstorleken är 0,35 ha. Stora ytor har exploaterats sedan 1960-talet. De åkrar och betesmarker som är kvar är ofta små och ofta uppsplittrade. Detta gör att produktionsvärdena sannolikt är ganska låga i stora delar av området. I många fall kan också natur- och kulturmiljövärdena knutna till jordbruksmark vara relativt låga.

Värdet för landskapsbilden och friluftsliv är ofta ganska litet, om det inte är så att odlingslandskapet är en del av det tätortsnära rekreativsvärdet.



Figur 15. Urklipp ur Utredning av jordbruksmark 2020.

## 4 Jordbruksmarkens värde

Delar av utredningsområdet är redovisat i rapporten som *Jordbruksmark, Åker*. Statistiska Centralbyrån, SCB, definierar jordbruksmark, åker, betesmark och slätteräng enligt följande (SCB 2019): Jordbruksmark är ett övergripande begrepp för åkermark samt betesmark och slätteräng. Åkermark definieras som mark som är lämplig att plöja eller som används till fruktodling eller som plantskola samt mark där det sker odling av energiskog. Jordbruksmark är av nationell betydelse och det finns därför ett allmänt intresse att bevara jordbruksmarken som naturresurs. I propositionen (1985/86:3) förtydligas att brukningsvärd jordbruksmark är sådan mark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar lämpar sig för jordbruksproduktion.

Enligt Miljöbalken 3 kap 4 § 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.

Exploatering av jordbruksmark är ofta irreversibel och bör därmed ses som en ändlig resurs. Med ökad befolkning och minskning av odlingsbar areal i världen kommer Sveriges åkerareal bli alltmer värdefull.

Jordbruksmark är en naturresurs som bistår med flera olika ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster definieras som de nyttor ekosystemen levererar till oss människor och dessa delas vanligtvis in i fyra kategorier;

- försörjande/producerande
- stödjande



med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion, se prop. 1985/86:3. I ett avgörande från 2017 konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att mark som inte hade plöjts "under senare tid", som till inte obetydliga delar var skogbevuxen och där det inte fanns några uppgifter om att den hade brukats för bete inte var att betrakta som brukningsvärd. I det målet fanns uppgifter om att marken inte hade använts för odling eller som betesmark de senaste 20 åren och inte heller hade uppburit stöd för odling de senaste fem åren. Det går dock inte att utifrån rättspraxis dra någon enhetlig slutsats utan att en bedömning måste göras från fall till fall och det finns flera faktorer som kan påverka bedömningen.

I denna utredning stäms markerad åkermark inom Valborgs kulle och fastigheterna Kullbäckstorp 2:470 och 2:13 av mot följande faktorer:

- Jordbruksstöd
- Arrende
- Markens taxering
- Markens läge och egenskaper/beskaffenhet

#### 4.1.1 Jordbruksstöd

Majoriteten av den brukade jordbruksmarken söks det jordbruksstöd för och i samtliga arealbundna stöd finns krav om att jordbruksaktivitet ska utföras. Detta innebär att all mark som det söks stöd för brukas och att den därmed även är klassad som brukningsvärd.

Kontakt har tagits i mars 2022 med Länsstyrelsen Västra Götaland för att ta reda på om jordbruksstöd har sökts och beviljats för de aktuella fastigheterna. Enligt svaret (16 mars 2022) från handläggaren inom Landsbygdsavdelningen har det inte sökts något jordbruksstöd på dessa fastigheter så långt tillbaka i tiden som Länsstyrelsen kunde kontrollera i sina system.

#### 4.1.2 Arrende

I syfte att ta reda på om marken har utarrenderats för något jordbruksändamål har kontakt tagits med Härryda kommuns mark- och exploateringsingenjör.

För kommunägd fastighet Kullbäckstorp 2:14 hittades inga kända arrendeavtal avseende jordbruksmark. Det fanns inte heller några historiska jordbruksarrenden avseende fastigheten. För fastigheten Kullbäckstorp 2:470 hade Härryda kommun ingen kännedom beträffande jordbruksarrenden.

#### 4.1.3 Markens taxering

Av Mark- och miljööverdomstolens senare avgöranden framgår det att fastighetstaxeringen utgör en av de omständigheter som ska beaktas vid bedömning av brukningsvärd jordbruksmark, men är inte avgörande. Mark- och miljööverdomstolen uppmärksammar också att det i fastighetstaxeringen inte görs någon ingående prövning av markens lämplighet för jordbruksproduktion.

Fastigheten Kullbäckstorp 2:470 är taxerad som 310 Hyreshusenhet. Fastigheten (dess ursprung Kullbäckstorp 2:268) har tidigare taxerats som 325 Hyreshus (år 2007) och Specialenhet (år 2011).

Fastigheten Kullbäckstorp 2:13 är taxerad som 498 Industrienhet, Gatu- och parkmark. Fastigheten är sedan minst år 2007 taxerad som Industri-/Specialenhet.

#### 4.1.4 Markens läge och egenskaper/beskaffenhet

Åkermark inom området består delvis av och avgränsas i norr av skogsbeklädd mark. Åkermarken ligger inom tätorten, är avskild från annan jordbruksmark, omgiven av bebyggelse, skog, parkering och vägar. Åkermarkens areal är relativt liten. Arealen inom fastigheten Kullbäckstorp 2:470 är ca 1,5 ha och inom fastigheten Kullbäckstorp 2:13 är arealen ca 0,5 ha. I fastighetsgränsen mellan de två fastigheterna går en bäck. Bäckens delar åkermarken i två delar.

En stor del av åkermarken utgörs av torvområde. Fortsatt torrläggning och bruk av torvområden som jordbruksmark leder till utsläpp av CO<sub>2</sub> och hög klimatpåverkan.

Eftersom åkermarkarealen är relativt liten, det ligger bostäder och skola i omedelbar närhet bedöms det vara svårt att bedriva ett rationellt jordbruk. Marken bedöms därmed ha ett lågt produktionsvärde.

## 4.2 Relevanta rättsfall

I ett avgörande 2021-06-15, mål nummer P 6258-20, har Mark- och miljööverdomstolen ansett att miljöbalkens bestämmelse i 3 kap. 4 § om hänsyn till jordbruksmark inte ska tillämpas vid omständigheterna i målet. Mark- och miljödomstolen har först upphävt kommunens beslut att anta detaljplanen men Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) fastställde kommunens beslut att anta detaljplanen. Frågan gällde mark som alltjämt odlades. MÖD motiverade att marken tidigare hade reglerats i detaljplan (1990) som allmän plats och nu i ny detaljplan planerats för bostäder. Då 1990 års detaljplan inte har upphävts eller ändrats är den alltjämt gällande. Det innebär att marken redan har planlagts för annat ändamål än jordbruk, och i samband med den planläggningen bland annat prövats mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Att marken därefter har fortsatt att arrenderas ut för odling påverkar inte denna bedömning. Den rättsligt fastställda användningen i en lagakraftvunnen detaljplan är därmed överordnad hur marken har använts historiskt och hur den faktiskt används vid en viss tidpunkt. Sammantaget innebär det att bestämmelsen om brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken inte utgör ett hinder mot antagandet av en ny detaljplan i detta fall då den aktuella marken redan genom 1990 års detaljplan bestämdes till annat ändamål än jordbruk. I detta fall ersätts markanvändningen från allmän plats (natur) till kvartersmark (bostäder). Mot denna bakgrund ska mark- och miljödomstolens dom ändras och kommunens beslut om att anta detaljplan fastställas.

I ett annat avgörande 2020-06-26, mål nummer P 3565-20, har Mark- och miljödomstolen bedömt att ett område inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av par- och kedjehus. Marken inom planområdet har tidigare brukats, men området används inte för jordbruksändamål idag. Vidare anges att marken på den tid som den brukades var sammanlänkad med annan mark av samma slag vilket den inte längre är, utan att avståndet till närmaste större och sammanhängande jordbruksmark som inte redan är planlagd för bebyggelse är drygt 1,5 kilometer. Enligt planbeskrivningen omges marken i alla väderstreck av planlagda eller redan bebyggda områden samt av en skola. Av de fyra fastigheter som ingår i planområdet är två taxerade som lantbruksenheter och två som småhusenheter. Inom planområdet finns mark som är att betrakta som jordbruksmark. Även om den övervägande delen av marken inom planområdet skulle vara att betrakta som jordbruksmark bedömer mark- och miljödomstolen att området är avskilt från övrig jordbruksmark och lokaliserad så nära

bebyggda området att den inte längre kan anses vara brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

### 4.3 Sammanfattning brukningsvärde

Jordbruksmarken i området Mölnlycke-Landvetter, där utredningsområdet Valborgs kulle ingår bedöms i rapporten *Utredning av jordbruksmark i Härryda kommun 2020* ha generellt lågt produktionsvärde i och med dålig arrondering och små skiften. Exploatering och förtätning på jordbruksmark i de områdena bedöms kunna ske utan att högre värden knutna till jordbruksmark går förlorade. Markarealen för åkermark inom Valborgs kulle är relativt liten och omgiven av bebyggelse, vägar, skog och är delad av en bäck. Därutöver utgörs en stor del av marken av torvområden. Fortsatt torrläggning och bruk av torvområden som jordbruksmark leder till utsläpp av CO<sub>2</sub> och hög klimatpåverkan. Marken bedöms ha dålig beskaffenhet för jordbruksproduktion. Marken har tidigare reglerats i två detaljplaner (1987 och 1989) som delvis kvartersmark *Kontors- och laboratorielokaler* och delvis som allmän plats, *Natur* och *Park*. Marken har inte heller brukats under överskådlig tid. Utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar bedöms marken inom området inte lämplig för jordbruksproduktion.

Härryda kommun gör därmed bedömningen att åkermarken inom utredningsområdet inte är att betrakta som brukningsvärd.

## 5 Slutsats

Hela utredningsområdet Valborgs kulle är idag planlagt för annat ändamål än jordbruk. Kommunen planerar genom att upprätta en ny detaljplan bebygga området med bostäder, skola, SÄBO (Särskilt boende för äldre) samt säkerställa delar av marken för dagvattenhantering. Eftersom redan den äldre detaljplanen ändrade markanvändningen från jordbruk bedöms inte finnas hinder mot att även den nya detaljplanen antas. Även all omgivande mark är planlagd för bebyggelse och vägar.

Planerad exploatering stämmer överens med kommunens intentioner i gällande översiktsplan där området är utpekad som utvecklingsområde för bostäder på kort sikt. Området är redovisat i kommunens Bostadsförsörjningsprogram och viktigt för att uppfylla bostadsförsörjningsbehovet och kommunens önskade utveckling. En planläggning säkerställer att det finns grund för att söka permanent bygglov för skolverksamheten på fastigheten Kullabäckstorp 2:268.

Bostäder och arbetsplatser lokaliseras nära varandra. Exploateringen stämmer även överens med de politiska målen som redovisas under kapitel 3.4.1 i denna utredning.

En sammantagen bedömning utifrån jordbruksmarkens läge och beskaffenhet inom Valborgs kulle samt övriga faktorer så som de gällande planeringsförutsättningarna, kommunens antagna, gällande och planerade strategiska dokument är att marken är lämplig att tas i anspråk för den avsedda exploateringen.