



Kommunstyrelsen

Kajsa Sparrings | Enhetschef
0734647101 | kajsa.sparrings@bollebygd.se

Dnr : **187285**

Mark- och miljödomstolen

Överklagande Fjällastorp 3:6 m.fl., Fjällastorp - yttrande till Mark- och miljödomstolen

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan Fjällastorp 3:6 m.fl., har blivit överklagad. Bollebygds kommun har i ärendet möjlighet att motsäga sig överklagan. Kommunen ombeds att skriftligen yttra sig i ärendet till mark- och miljödomstolen, särskilt över frågan om lokalisering till att platsen består av jordbruksmark. Målet gäller överklagande av Bollebygds kommuns beslut 2025-06-17, dnr KS2023/241, angående detaljplan för Fjällastorp 3:6 m.fl. i Bollebygds kommun.

Yttrande

Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Kommunens bedömning är att jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, och således att ett genomförande av planförslaget innebär ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Med anledning av att en stor del av kommunens framtida bostadsutveckling i översiktsplanen pekas ut på jordbruksmark har en samlad lokaliseringsutredning tagits fram för Bollebygds tätort. Syftet med lokaliserings-utredningen är att säkerställa att kommunens planerade bostadsbebyggelse, och eventuellt förskola och äldreboende, är förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalken. Utredningen besvarar följande frågeställningar:

1. Tillgodoser den föreslagna exploateringen ett väsentligt samhällsintresse?
2. Kan det väsentliga samhällsintresset tillgodoses på annan plats?

Väsentligt samhällsintresse

En av de överklagande parterna anser att bostadsförsörjning inte utgör ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen motsätter sig detta, med stöd av förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser, som är vägledande i praxis. Enligt förarbetena utgör bostadsförsörjning generellt sett ett väsentligt samhällsintresse (prop. 1985/86:3 s. 53).

I lokaliseringsutredningens kapitel *Utgångspunkter* redovisas kommunala mål och ställningstaganden kopplat till bostadsförsörjning – däribland kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Utifrån kommunens befolkningsprognoser finns ett behov av nya bostäder i kommunens tätorter. Enligt översiktsplanen ska 80 procent av bostads-utvecklingen ske i tätortsområden och 20 procent i landsbygdsområden.

För att kunna tillgodose bostadsförsörjningsbehovet enligt befolkningsprognosen för år 2035 krävs det 785 nya bostäder i tätorterna och 195 bostäder i landsbygdsområden. Av kommunens tätorter är det endast i Bollebygds centralort som det finns förutsättningar för att utveckla ett större antal bostäder. Det är även i centralorten som efterfrågan och bostadsbehovet är som störst. Detta speglas i översiktsplanen, som anger att cirka 85 procent av nya bostäder i tätort ska byggas i centralorten.

Alternativa lokaliseringar

För att den alternativa lokaliseringen ska anses kunna tillgodose ett väsentligt samhälls-intresse på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt ska den vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt. Detta innebär enligt praxis med stöd av förarbetena till Naturresurslagen att alternativet ska vara tekniskt och funktionellt lämpligt samt ekonomiskt rimligt (prop. 1985/86:3 s. 158).

En av de överklagande parterna anser att åkermarken inte tillmäts sitt rätta värde i lokaliseringsutredningen. Kommunen anser att jordbruksmarkens värde har beaktats i lokaliseringsutredningen. Planområdet och alternativa lokaliseringar har utvärderats med hjälp av ett antal utvärderingsfaktorer, där påverkan på brukningsvärd jordbruksmark ingår. Enligt miljöbalken ska alternativa lokaliseringars utvärderas ur samhällsbyggnadssynpunkt, vilket innefattar fler aspekter än påverkan på brukningsvärd jordbruksmark. För att säkerställa att ianspråktagandet av den brukningsvärda jordbruksmarken inom planområdet är berättigat har alternativa lokaliseringar utvärderats i lokaliseringsutredningen. Avgränsnings- och urvalsprocessen resulterade i tio potentiella platser som jämförts med planområdet. Som beskrivet ovan är bostadsförsörjningsbehovet i kommunen koncentrerat till de fyra tätorterna, men främst i centralorten. Därav har ett avgränsningskriterium om att området ska ligga inom eller i anslutning till tätort tillämpats. Det är även angeläget att tillskapa fler bostäder i kollektivtrafikhållplatsnära läge, vilket betonas i kommunens bostads-försörjningsprogram. Därav har även ett avgränsningskriterium om att området ska ligga inom 1 km för gång- eller cykeltrafik från kollektivtrafikhållplats med minst halvtimmetrafik morgon och eftermiddag tillämpats. De två avgränsningskriterierna har resulterat i en avgränsning, eller sökradie för alternativa lokaliseringar, som innefattar centralorten med viss omnejd. Inom avgränsningen identifierades tio alternativa områden som slutligen utvärderats utifrån 14 utvärderingskriterier. Resultatet av utvärderingen visar på lokaliseringarnas tekniska och funktionella lämplighet samt ekonomiska rimlighet, i enighet med ovan nämnd praxis.

Med stöd av lokaliseringsutredningen är kommunens mening att de områden i utredningen som inte utgörs av jordbruksmark brister i kategorierna exploateringsförhållanden, genomförbarhet och teknisk försörjning. Detta gör att föreslagen exploatering inte bedöms kunna rymmas inom områdena på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Den sammanvägda bedömningen i lokaliseringsutredningen visar att Fjällastorp utifrån teknisk och funktionell lämplighet och ekonomisk rimlighet är den mest lämpliga lokaliseringen för föreslagen bebyggelse. Detta är bortsett från Prästgårdsgärdet, där en parallell detaljplaneprocess pågår.

BOLLEBYGDS KOMMUN
Kommunstyrelsen

Ulf Rapp
Ordförande

Monica Holmgren
Förvaltningschef