



Foto: MB Arkitekthus AB

UTLÅTANDE – JORDBRUKSMARKENS BRUKNINGSVÄRDE

Detaljplan för Hammarhagen östra, del av Kristina 4:15 och del av Silvergruvan 1:88, Sala kommun, Västmanlands län

Upprättad 3 februari 2025

Reviderad 27 maj 2025

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Inledning.....	5
Bakgrund	5
Förutsättningar.....	6
Kommunala beslut och ställningstaganden.....	6
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	8
Pågående planarbete.....	9
Jordbruksmark	10
Bedömning av jordbruksmarkens värde	10
Planlagd mark	11
Planområdet	11
Slutsats	13

Sammanfattning

Planering för nya bostäder inom Hammarhagen-området har pågått under många år. Redan i början av 2000-talet redovisades Hammarhagen i Sala kommuns dåvarande bostadsförsörjningsprogram som ett möjligt utvecklingsområde för bostäder. Första detaljplanen för området antogs år 2010 (DP 4026) och möjliggjorde utveckling av småhustomter. Innan dess har det varit några förhandsbesked som kommit till stånd inom området.

Kommunstyrelsens ledningsutskott gav Plan- och utvecklingsenheten i uppdrag att upprätta en detaljplan för Hammarhagen östra, del av Kristina 4:15 och del av Silvergruvan 1:88 den 1 november 2023. I samband med planläggningen behöver en del frågor utredas och en av dem är ianspråktagande av jordbruksmark. Tiden har gått och förutsättningarna och lagstiftning har ändrats. Med dagens lagstiftning krävs att exploatering av jordbruksmark föregås av en prövning enligt Miljöbalkens 3 kap. 4§. I prövningen ska kommunen beskriva om jordbruksmarken är brukningsvärd och i så fall motivera vilket väsentligt samhällsintresse som gör att marken måste tas i anspråk samt väga detta mot fortsatt jordbruksändamål, och eventuellt pröva alternativa lokaliseringar. Det har dock inte bedömts som relevant i detta fall. I aktuellt planarbete har denna utredning därför tagits fram.

Utredningen kommer fram till att marken inte är brukningsvärd med hänsyn till att:

- Jordbruksmarken inom planområdet är fragmenterad och inte sammanhängande som på många andra ställen i kommunen. Den är i princip kringbyggd av modern bebyggelse.
- Jordbruksmarken brukas inte idag. Vissa delar har använts som betesmark för hästverksamheten som finns inom området. Samtliga ytor är det över ca 30–40 år sedan. Marken kan inte anses som lämplig för rationellt jordbruk/odling. Den är svåråtkomlig och svårt att bruka med moderna maskiner.
- Ett ianspråktagande av marken försvårar inte jordbruk på intilliggande mer sammanhängande odlingsmark. Marken är kringbyggd och fragmenterad och är därför inte heller lämplig för bete för exempelvis hästar då det blir alldeles för nära befintlig bostadsbebyggelse sett till eventuella allergener och lukt vid djurhållning.
- Marken är klassad som klass 3–4 på en 10-gradig skala där 10 är högst. Inga arrendatorer eller jordbrukare ser marken som brukningsvärd och det finns inget intresse i att bruka marken som jordbruk.
- Delområdena med jordbruksmark är naturligt avgränsade av natur (skog) i öster, befintliga bostäder samt diken och vägar. Inom planområdet finns flera nyare byggnader på avstyckade småhusfastigheter. Ny bebyggelse förslås i anslutning till det som redan är utbyggt.
- Landskapsbilden påverkas inte negativt av ny bebyggelse då det ramas in av befintliga hus.
- Planområdet är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i Översiktsplan för Sala kommun 2050.
- Marken har inga sociala värden. Den lämpar sig inte för exempelvis bollspel och liknande.
- I gällande detaljplan för området är marken planlagd för ändamål sett till befintlig hästverksamhet men brukas inte för det.

Sammanfattningsvis redogör utredningen för att de ytor som i DP 4026 är planlagda som L1 inte kan brukas rationellt. Del av ytan som är planlagd som Y2 kommer att tas i anspråk för

bostadsändamål men en större del av ytan bibehålls som Y2. Utredningen redogör för att den del av marken som är planlagd för Y2 som tas i anspråk för denna detaljplan inte kan nyttjas för hästverksamhet då närheten till befintliga bostäder blir för nära.

Inledning

Bakgrund

I samband med framtagandet av en detaljplan för fortsatt utveckling av Hammarhagen har denna utredning tagits fram med anledning av att del av marken som omfattas inom planområdet är jordbruksmark. Marken är inom del av fastigheten Silvergruvan 1:88 och är planlagd som annat ändamål i gällande detaljplan. Marken benämns i utredningen som jordbruksmark då det enligt definitionen av jordbruksmark kan komma att tolkas som det utifrån vad det är planlagt som i gällande detaljplan.

Planområdet omfattar ca 3,8 ha. Av dessa 3,8 ha är 1 ha jordbruksmark. Marken definieras som utvecklingsområde för bostäder i gällande översiktsplan från 2023 (Översiktsplan för Sala kommun 2050) och har sedan tidigt 2000-tal redovisats i översiktsplaner och program för bostadsutveckling som ett område för utveckling av bostäder. I gällande detaljplan för området (Dp 4026) är jordbruksmarken planlagd som L1 – ”Odling eller vall för foder” samt Y2 – ”Beteshagar, träningsbanor för hästverksamhet och liknande”. Ytorna föreslås planläggas som bostäder för att sträva efter en balanserad komplettering där mark som inte används till sitt syfte i stället omvandlas till en effektiv markanvändning vilket i detta fall blir bostäder. Marken används inte för odling eller vall för foder och inte heller för beteshagar.

Jordbruksmarken brukas i dagsläget inte då den är planlagd för annat ändamål. Marken ingår inte i den mer sammanhängande jordbruksmarken i södra Sala tätort och avgränsas av bostäder, diken och natur. Hammarhagen är utpekad som bostadsändamål i gällande översiktsplan från 2023 (Översiktsplan för Sala kommun 2050) och planarbetet har påbörjats efter att den tagits fram. Intentionen från markägaren är att bebygga del av fastigheten Silvergruvan 1:88 med ca 8–12 bostäder. För hela planområdet, inklusive naturen i öst är intentionen att bebygga med ytterligare 23 bostäder men då på del av fastigheten Kristina 4:15 (natur). Totalt sett kan det komma att bli runt 35–40 bostäder inom hela planområdet.

Vid exploatering av jordbruksmark ska prövning ske enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ som anger att brukningsvärd jordbruksmark på grund av sin nationella betydelse 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. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Prövning ska även ske utifrån plan- och bygglagens 2 kap. 3§ som bland annat anger att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Vid exploatering av jordbruksmark behöver kommunen motivera vilket väsentligt samhällsintresse som avses samt väga detta mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar.

Planområdet utgörs av fyra delområden. Delområde 1, 2 och 3 kan eventuellt definieras som jordbruksmark. Delområde 4 är skogsmark och berörs inte av denna utredning.



Karta som redovisar de olika delområdena inom detaljplaneområdet.



Planområdets läge söder om Sala centrum.

Förutsättningar

Kommunala beslut och ställningstaganden

2018 antog Kommunfullmäktige i Sala kommun ett nytt bostadsförsörjningsprogram som innehåller planer och behov för bostadsutvecklingen för perioden 2018–2024.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska vara vägledande tillsammans med gällande översiktsplan. I programmet anges att befolkningstillväxten ska öka med ca 2 400 personer fram till och med år 2024 vilket motsvarar ett bostadstillskott på ca 170 bostäder per år. Utifrån den byggbehovsanalys som genomförts i programmet är det i nuläget en bostadsbrist och då befolkningen förväntas fortsätta öka uppgår det totala bostadsbehovet till över 700 bostäder fram till och med år 2024. Bostadsbristen i Sala är tydlig enligt bostadsförsörjningsprogrammet. Den främsta orsaken till situationen är att för få bostäder har byggts i förhållande till befolkningsutvecklingen.

En ökad bostads- och verksamhetsutveckling i Sala kommun överensstämmer med Västmanlands regionala vision. Sala kommun har goda förutsättningar för att bidra till att öka antalet invånare i länet utan ökad miljöbelastning för de centrala delarna. Detta tack vare välutbyggd väg- och järnvägsinfrastruktur som möjliggör för pendling till bland annat Dalarna, Västerås, Uppsala, Stockholm med flera. Med tågstopp i Sala och Ransta samt lokal och regional busstrafik erbjuds en bekväm och tillgänglig kollektivtrafik för kommunens invånare. Det finns även goda möjligheter till sampendling med bil då pendelparkeringar finns och kommunikationsvägar till Stockholm, Uppsala, Västerås, Dalarna med flera.

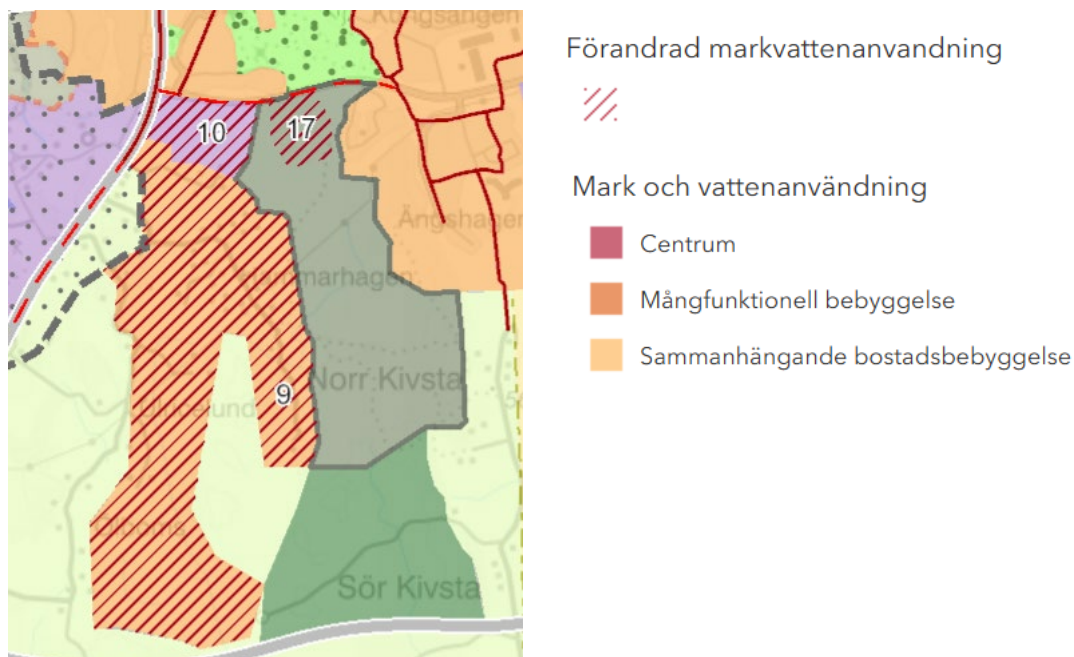
Hammarhagen finns även med i Sala kommuns bostadsförsörjningsprogram från tidigt 2000-tal, som antogs av kommunfullmäktige den 26 juni 2003. Området avsågs då bebyggas med småhus och var högprioriterat för planläggning och bebyggelse.

Översiktsplan

Den nuvarande översiktsplanen för Sala kommun är från 2023. I markanvändningskartan har Hammarhagen pekats ut som utvecklingsområde för bostäder. Inom det området ligger planområdet med omkringliggande befintliga bostäder samt ytor som i dagsläget utgörs av jordbruksmark. I översiktsplanen står följande:

*”Den främsta bebyggelseutvecklingen ska ske i Sala stad norr om järnvägen, från stationen och västerut samt i riktning mot utvecklingsorten Saladamm. Här kan attraktiva områden skapas med en närhet till både Sala station och centrum samt till värdefulla kulturmiljöer, naturmiljöer och rekreation. Utvecklingen av området Norrmalm har påbörjat den framväxten. En bebyggelseutveckling föreslås även ske söderut mot **Hammarhagen**.*

9. Hammarhagen: *Möjlig utbyggnad av större område för bostadsbebyggelse i södra Sala. I den gröna kilen mellan det möjliga bostadsområdet i Hammarhagen och befintliga Ängshagen skapas ett område för bostadsnära rekreation. Bostadsområdets utbredning behöver utredas med hänsyn till den bäck som finns i området samt den lövskog som breder ut sig söder om utvecklingsområdet. Vid planering av området bör riskområden kring äldre gruvhål särskilt utredas och beaktas.”*



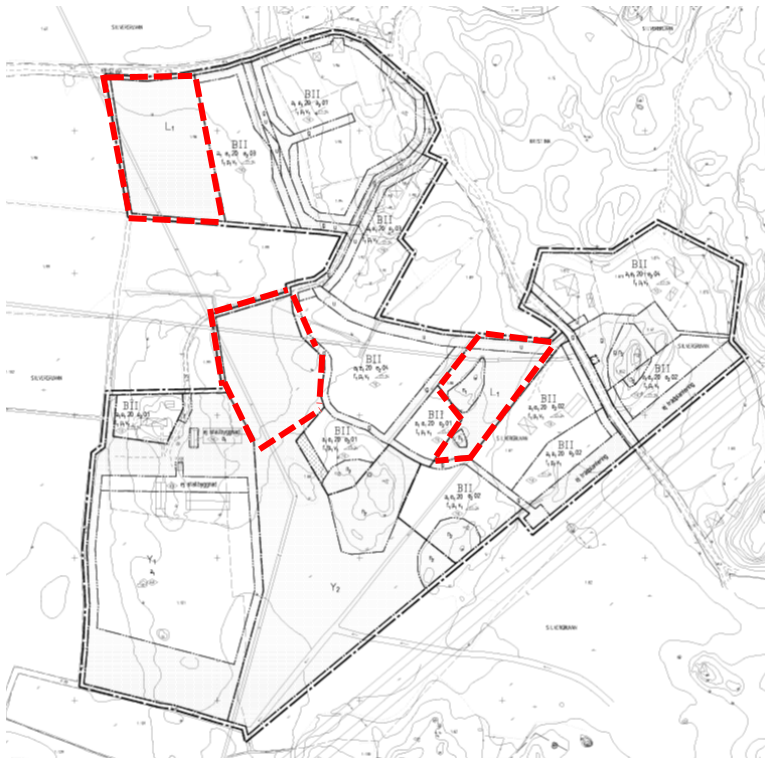
Ur gällande översiktsplan för Sala kommun 2050 (antagen 2023) där Hammarhagen pekas ut som ett utvecklingsområde för bostäder.

Gällande detaljplan

Del av området omfattas av detaljplan nummer 4026, "detaljplan för Silvergruvan 1:88 m.fl. (Hammarhagen)". Detaljplanen 4026 antogs 2010 samt en senare planändring, 4026a antogs 2017. Genomförandetiden är utgången för båda planerna. Omkringliggande markområden är inte planlagda.

Del av fastigheten Silvergruvan 1:88, är i DP 4026 utpekad som L1 – "Odling eller vall för foder" samt Y2 – "Beteshagar, träningsbanor för hästverksamhet och liknande". De delar av fastigheten som i DP 4026 har bestämmelsen L1 kommer i denna detaljplan att omprövas till bostäder i form av småhus. Även del av området som är planlagt med Y2 kommer omprövas på samma sätt.

Syftet med DP 4026 var bostadsändamål: "Planens syfte är att inom området skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse utan att områdets karaktär som helhet går förlorad. Syftet är även att reglera och skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig bostadsbebyggelse och ridanläggning".



Ur gällande detaljplan, DP 4026, där delområdena är utmarkerade med röstreckade linjer.

Pågående planarbete

Kommunstyrelsens ledningsutskott beslutade 2023-11-01 att uppdra åt Plan- och utvecklingsenheten att upprätta detaljplan för aktuellt planområde. Syftet är förenligt med gällande översiktsplan och enligt upprättad undersökning om betydande miljöpåverkan är bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL. Länsstyrelsen i Västmanland delar kommunens bedömning. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom större samfälligheter, såsom båtnadsområden, berörs. Planens genomförande kan också medföra betydande konsekvenser som behöver belysas och utredas närmare, vilket motiverar en mer omfattande process med ökad möjlighet till insyn och påverkan.



Illustrationsplan som redovisar hur området kan komma att se ut när utbyggt. Rödmarkerade områden är delområdena med jordbruksmark inom planområdet.

Jordbruksmark

Bedömning av jordbruksmarkens värde

Jordbruksmark omfattar åkermark, betesmark och slåtteräng.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras av Mark- och miljööverdomstolen, 2015-P-4087 domskäl i sak som följande:

Med begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Bedömningen utgår ifrån Jordbruksverkets exempel på värden som kan relatera till jordbruksmarkens värden, genom stödverktyget "Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden":

- Produktionsvärden (livsmedel, foder, bioråvaror, annat)
- Naturvärden (biologiska värden, biotoper)
- Sociala värden (rekreation, upplevelse, landskap)
- Kretsloppsvärden (kretsloppsfunktioner, rening av utsläpp, binda kväve, svavel, koldioxid)
- Landskapskaraktär/bild (kulturhistoria, miljövärden, naturvärden, sociala värden)

Enligt Lantbruksstyrelsens åkerklassificering (1971) graderas jordbruksmarken inom Hammarhagen som klass 3–4 på en 10-gradig skala, där klass 10 utgör bäst förutsättningar för

god avkastning. Denna skala redovisar förhållanden mellan produktionsgrader inom Sverige. Detta gällde dock ett oexploaterat Hammarhagen år 1971.

Enligt Lantbrukarnas riksförbund (LRF) är marken inte rationell att bruka i och med att den är insprängd bland bostadsbebyggelse, storleksmässigt sett är den liten, den innehar andra hinder i form av diken och natur och den är inte lätt att nå. I kommunens översiktsplan är marken inte utpekad som "jordbruksproduktion" i kartan där jordbruksmark redovisas för Sala kommun och där dess värde också redogörs.

I förarbetena till naturresurslagen (NRL) (1985/84:3) omnämns några intressen som Regeringen bedömt är av väsentligt samhällsintresse:

- Tillgodose bostadsförsörjningsbehovet
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

Även andra intressen kan bedömas vara av väsentligt samhällsintresse. Det är upp till kommunen att i planprocessen motivera varför den föreslagna exploateringen ska ses som ett väsentligt samhällsintresse.

I detta fall väger punkt 1 och 2 tyngre som samhällsintresse när samtliga aspekter vägts samman. Marken bedöms därför som lämplig att exploatera sett från samhällsbyggnadsvinkeln.

Planlagd mark

Däremot ska Miljöbalkens bestämmelser i 3 kap. 4 § MB inte tillämpas för mark som har reglerats i detaljplan och planlagts för andra ändamål än jordbruk. Detta gäller även om marken fortfarande används som jordbruksmark och även om ändamålet har förändrats och en ny detaljplan tas fram. Jordbruksmark som har planlagts för annat ändamål än jordbruk är i lagens mening inte jordbruksmark längre (MÖD 2021-06-15 i mål nr P 6258-20).

Ytorna som är planlagda i detaljplan 4026 med ändamål L1 och Y2 är planlagda för hästverksamhet och dess behov. Sett utifrån det går det att motivera att ytorna inte är jordbruksmark i lagens mening då syftet var att främja en sportverksamhet för hästar. Ytorna används inte för det ändamålet i dag då det skulle vara alldeles för nära sett till lukt och allergener och befintliga bostäder.

Planområdet

Produktionsvärden: Området är avgränsat geografiskt. Marken är också omgärdad av bostäder varav majoriteten är nybyggda. Marken kan inte anses lämplig för rationellt jordbruk/odling. I dialog med jordbrukaren och LRF har det konstaterats att den ligger svårtillgängligt för angöring med moderna jordbruksmaskiner och det i vissa lägen är så pass trångt att det är svårt att vända. Ett ianspråktagande av marken försvårar inte jordbruk på intilliggande mer sammanhängande odlingsmark. Eftersom marken är så pass kringbyggd och fragmenterad är den heller inte lämplig för bete för exempelvis hästar. Enligt Boverkets riktlinjer för djurhållning kan avstånd mellan bostadshus och där hästar vistas uppkomma till att vara minst 20 meter. Inom planområdet finns ingen lämplig mark för bete eller djurhållning.

Naturvärden: Delar som omfattas av biotopskydd är åkerholmarna, en större och ett par mindre, inom delområde 3. Efter diskussion har bestämts att den större åkerholmen ska få finnas kvar och skyddas i plankartan med bestämmelse som innebär att åkerholmen ska bevaras. Gällande

de mindre åkerholmarna är intentionen att dessa avlägsnas för att ge plats åt bostäder. Då dessa omfattas av generellt biotopskydd så måste Länsstyrelsen kontaktas avseende dispens om dessa påverkas av önskad exploatering.

Sociala värden: Marken är inte skött eller betad och är därför svårtillgänglig och fungerar inte för exempelvis bollspel. Det finns inte heller några element som tyder på att området används för rekreation. Inom planområdets östra del kommer naturen bli mer lättillgänglig genom släpp för att ta sig ut till rekreation i den större skogen öster om området.

Kretsloppsvärden: I planarbetet har det gjorts en dagvattenutredning som ger förslag på dagvattenhantering för exploateringsområdet. Där föreslås diken längs med fastighetsgränserna. Fördrojning av dagvatten ska dessutom ske inom respektive fastighet och det finns en bestämmelse som anger att endast 50% av fastigheten får hårdgöras.

Landskapskaraktär/bild: Planområdet är naturligt avgränsat av en skog i öster, Västeråsvägen i väster, Sörskogsleden i norr och omringad av befintliga bostäder. Söder om planområdet finns skog och längre söderut går väg 56/70. Inom planområdet ser det ut som man avstyckat småhusfastigheter en efter en och de ligger utmed befintliga vägar som förlängts.

På plats ser husen ut att vara uppförda efter 2010. Ny bebyggelse föreslås i anslutning till det som redan är utbyggt. Landskapet påverkas inte av föreslagen bebyggelse som kommer att ligga bakom eller framför befintliga byggnader. En utbyggnad av området ses som en balanserad komplettering i form av förtätning där marken utnyttjas effektivt.



Planområdet markerat med rött och avgränsningarna syns tydligt åt alla håll.

Slutsats

Sammanfattningsvis redogör utredningen för att de ytor som i DP 4026 är planlagda som L1 – ”Odling eller vall för foder” inte kan brukas rationellt. Del av ytan som är planlagd som Y2 – ”Beteshagar, träningsbanor för hästverksamhet och liknande” kommer att tas i anspråk för bostadsändamål men en större del av ytan bibehålls som Y2. Utredningen redogör för att den del av marken som är planlagd för Y2 som tas i anspråk för denna detaljplan inte kan nyttjas för hästverksamhet då närheten till befintliga bostäder blir för nära.