



Falkenbergs
kommun



Lokaliseringsutredning

Tillhörande detaljplan för

Heberg 5:37 mfl

Falkenbergs kommun, KS2023/133

Upprättad 2026-07-03

Innehåll s för t eckning

Inledning	3
Bakgrund	3
Nationella miljömål	3
Lagstiftning	3
Syfte och avgränsning	4
Kommunala riktlinjer och beslut	4
Kommunala mål, strategier och program	4
Översiktsplan 2.0	4
Delöversiktsplan Heberg	6
Heberg 5:37 och Skrea lynga 1:8	7
Brukningens värde jordbruksmark	8
Väsentligt samhällsintresse	8
Bedömningskriterier	9
Lokaliseringsmöjligheter	10
Samlad bedömning	11

Inledning

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2023-10-31 kommunstyrelsen i uppdrag att upprätta förslag på detaljplan för Heberg 5:37 m fl i syfte att pröva förutsättningar för verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet genom att möjliggöra för flertalet besöksintensiva användningar inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att säkra en dagvattenhantering och tillräckliga genomsläppliga ytor inom planområdet samt säkerställa en god gestaltning kopplat till det exponerade läget från E6.

En mindre del av den planerade exploateringen föreslås ske på mark som i nuläget nyttjas som jordbruksmark.

Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt svensk lagstiftning och ingår i de nationella miljömålen vilket innebär att en lokaliseringsstudie behöver upprättas för att klarlägga möjligheterna att ianspråkta jordbruksmarken för bebyggelse. Mot denna bakgrund har Falkenbergs kommun upprättat denna lokaliseringsstudie.

Nationella miljömål

Sveriges miljömål är ledstjärnan i svenskt miljöarbete. Målen fungerar som vägledning för hela samhällets miljöarbete vilket omfattar myndigheter, länsstyrelser, kommuner, näringslivet samt andra aktörer. Detta innebär att miljömålen ska beaktas i planarbeten. De nationella miljömålen består av 16 miljö kvalitetsmål samt ett generationsmål.

Generationsmålet syftar till att föra en miljöpolitik som leder till att lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Av de 16 miljö kvalitetsmålen har målet "Ett rikt odlingslandskap" en direkt koppling till jordbruksmark. Riksdagens definition av målet är att: "Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks."

Lagstiftning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Med utgångspunkt i plan- och bygglagens andra kapitel ska kommunen göra en lokaliseringsprövning vid framtagandet av detaljplaner. Lokalisering av bebyggelse och verksamheter ska vara lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Frågor om kommunal ekonomi, hälsa, miljö, säkerhet och risker är centrala vid prövningen.

När en kommun upprättar en detaljplan som berör jordbruksmark ska 3 kap. 4 § Miljöbalken (MB) tillämpas vid beslut om lämplig markanvändning.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruksmark av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

För att klarlägga om jordbruksmarken kan ianspråk tas ska följande aspekter beaktas:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Lagstiftningen i plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) pekar ut kommunen som ansvarig för att genomföra de viktiga avvägningarna kring den framtida mark- och vattenanvändningen inom kommunen. Lagstiftningen är också tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark.

Syfte och avgränsning

Lokaliseringsstudiens syfte är att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, om föreslagen markanvändning utgör ett väsentligt samhällsintresse samt om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I gällande översiktsplan 2.0 är en mindre del av Skrea-Lynga 1:8 utpekad som värdefull jordbruksmark i klass 6 där stor restriktivitet kopplat till bebyggelse gäller.

Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen 2.0 avseende att detaljplanen tangerar en större utpekad yta för värdefull jordbruksmark.

Falkenbergs kommun anser att det är angeläget att skapa förutsättningar för att utveckla befintlig verksamhet med Laxbutik och övrig verksamhet på Heberg 5:37 och Skrea-Lynga 1.8. Av denna anledning avgränsas denna utredning till att endast utreda alternativa lokaliseringar i direkt anslutning till dessa fastigheter.

Kommunala riktlinjer och beslut

KOMMUNALA MÅL, STRATEGIER OCH PROGRAM

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

1. Utbildning och omsorg med hög kvalitet
2. Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
3. Sveriges bästa näringslivskommun

Översiktsplan 2.0

I översiktsplanen anges kommunens utvecklingsinriktning i form av en strukturbild och följande fem strategier:

1. Planera för en hållbar samhällsutveckling
2. Satsa på hållbara person- och godstransporter

3. Förstärk Falkenbergs stad
4. Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen
5. Skapa förutsättningar för bebyggelseutveckling på landsbygden

Utifrån dessa strategier identifieras en geografiskt indelad struktur i form av en strukturplan där de olika delarnas karaktärer och utvecklingsförutsättningar lyfts fram. Delarna består av Havet, Kusten, Mellanbygden och Inlandet.



Figur 1. Illustration strukturplan Översiktsplan 2.0, noder markerade med röd cirkel utan ringar

Planområdet är lokaliserat i Heberg som är en av sex tätorter som ingår i det område som benämns som Mellanbygden med ca 7400 invånare. Mellanbygden ligger strategiskt i kommunen med relativt korta avstånd till Falkenberg, järnvägsstationen och E6. Planområdet tillhör tätorten Heberg som även är en av de nio (9) noder där goda kommunikationer och goda förutsättningar för bibehållen service finns.



Figur 2. Bild på värdefull jordbruksmark utpekad i Översiktsplan 2.0. Gul färg indikerar jordbruksmark med klass 6 eller högre. Orange ring indikerar planområdets placering.

Planläggning följer översiktsplanens 2.0 huvudstrategier främst avseende strategi nummer ett (1). *Strategi 1 – planera för en hållbar samhällsutveckling* anger att Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagare. Vi ska förstärka den befintliga bebyggelsestrukturen i serviceorter genom att förtäta och komplettera där det redan är byggt. Planläggning för sammanhållen bebyggelse ska enbart ske i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Vi ska dra nytta av det exponerade läget för verksamheter vid stadens infarter.

För att stötta de fem övergripande strategierna och strukturbilden anger översiktsplanen ett antal planeringsinriktningar som ska bidra till möjligheterna att uppnå översiktsplanens intentioner. Nedan sammanfattas de planeringsinriktningar som anses relevanta för denna lokaliseringsstudie:

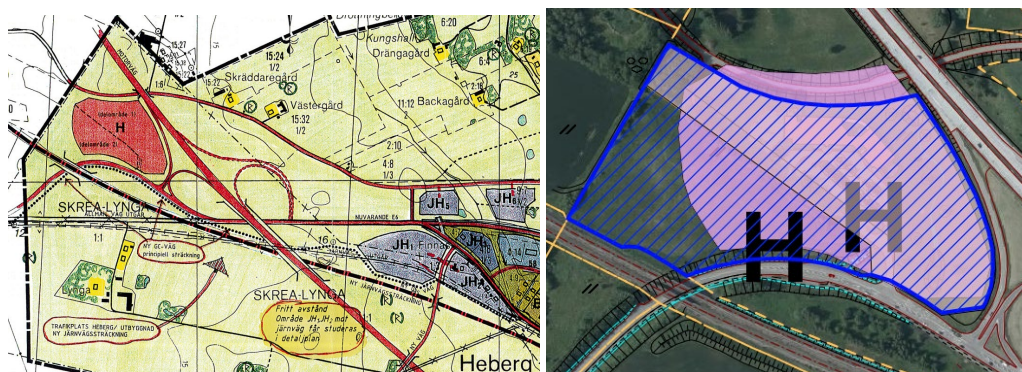
- Förstärk den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter, serviceorter och noder, genom att förtäta och komplettera där det redan är bebyggt. Orts- och områdesanalys kan vara ett viktigt redskap.
- Planlägg för sammanhållen bebyggelse enbart i de prioriterade stråkens knutpunkter, serviceorter och noder. Prioritera bostadsbebyggelse som kompletterar befintligt bostadsutbud och därmed bidrar till att stärka kollektivtrafik och service.
- Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen, då lämpligt alternativ till lokalisering saknas.
- På jordbruksmark i kommunen i bördighetsklass 6 och över prövas annan användning restriktivt.
- Fragmentering ska undvikas och när jordbruksmark ska nyttjas till annan användning ska jordbruksmarkens värden ställas mot de värden som skapas för att nyttja marken för annan användning.
- Punkterna ovan angående jordbruksmark är överordnat det som står i respektive fördjupad översiktsplan.
- Prioritera tillgänglighet till kollektivtrafik och samla ny bebyggelse till kollektivtrafikstråken
- Stöd kompletterande bebyggelse i tät- och småorter, som tar vara på områdenas specifika förutsättningar och är anpassad till ortens struktur, karaktär, skala, natur, kultur och värden för friluftsliv.
- Underlätta för byggande i inlandet och mellanbygden på attraktiva platser i noder, serviceorter och i knutpunkt Ullared. Detta kan exempelvis ske genom att kommunen prövar lokalisering av viss sammanhållen bebyggelse utan krav på formell detaljplanehandläggning. Översiktsplanens krav på lokalisering prövas där i samband med bygglov.
- Verka för kraftigt förbättrade kommunikationer i form av vägstandardhöjning, bredbandsutbyggnad, förbättrad infrastruktur för miljövänliga drivmedel och förstärkt kollektivtrafik i olika former. Till kollektivtrafiken kopplas nya pendelparkeringsplatser för cykel och bil.
- Verka för att ny bebyggelse förbättrar möjligheterna att samordna och utveckla kollektivtrafik och/eller samåkning, samt kommunal och kommersiell service

Delöversiktsplan Heberg

I delöversiktsplan (DÖP) för Heberg antagen av kommunfullmäktige 9996-03-28 § 20 pekas områden som är lämpliga att bebyggas ut. ÖP 2.0 anger att delöversiktsplanen ska fortsätta gälla tillsammans med översiktsplanen men att den på lång sikt är i behov av

uppdatering. I dagsläget ses de fördjupade översiktsplanerna vara ett vägledande kunskapsunderlag.

I DÖP:en anges H i rött –som anger handel i två delområden. Områdena beskrivs nyttjas till vägknutna verksamheter där det inom område 1 ska uppföras en kommunikationsnära vägrestartur (med specialinriktning på laxrestaurang) i kombination med laxbutik. Område 2 har utlagts för eventuellt senare ianspråktagande.



Figur 3. Bild på DÖP Heberg där planområdet är inom det röda området

Figur 4. Bild visar DÖPens område i rosa och detaljplanens avgränsning i blått

Heberg 5:37 och Skrea-Lynga 1:8

Planområdet är lokaliserat cirka 8 km sydost om Falkenberg. Planområdet avgränsas i öster av E6, i söder av Göteborgsvägen 767 samt i norr och väster av jordbruksmark. Planområdet är cirka 7,1 ha stort.



Figur 5. Bild på planområdet som är skrafferad blå färg.

Figur 6. Flygfoto som visar fastighetsgränser markeras i gulstreckad linje

Skrea-Lynga 1:8 på cirka 3 ha som utgörs av jordbruksmark idag nyttjas till vall (gräs) som slås en gång per år. Området nyttjas även som hundpromenad för besökare till området. Föreslagen exploatering innebär att denna yta kommer till största del att ianspråktagas när området exploateras med ny bebyggelse.



Figur 7. Illustration av hur planområdet hänger ihop med övrig utpekad jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark

Heberg 5:37 graderas i en översiktlig gradering som klass 5.

Skrea-Lynga 1:8 tangerar planområdet med en gradering av jordbruksmark klass 6. Det finns sammanhängande jordbruksmarker direkt i väster om planområdet som inte fragmenteras i och med planläggning. Det finns även jordbruksmarker söder om väg 767/Västkustbanan.

Graderingen har inte tagit hänsyn till barriärer som E6, väg 767 eller Västkustbanan utan är av en översiktlig art.

Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion. Enligt gällande rättspraxis är marken brukningsvärd oavsett om och hur den brukas. Ett ianspråktagande av marken med byggnation innebär en sådan förändring att marken inte kan återgå till odling.

Väsentligt samhällsintresse

Ett väsentligt samhällsintresse är ett begrepp inom miljöbalken (3 kap. 4 §) som avgör när brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar.

Jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Väsentliga samhällsintressen som är applicerbara kan exempelvis vara:

- Kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra

Sammantaget bedöms föreslagen utveckling med ändrad markanvändning vara lämplig ett väsentligt samhällsintresse då:

- Planområdet ligger ca 1 km från tätorten Heberg och ca 1,5 km från Skrea kyrka där många bostäder finns. Samlokalisering av arbetsplatser och bostäder nära varandra ses som ett väsentligt samhällsintresse.
- Samlokalisering av bostäder, verksamheter och arbetsplatser på landsbygden i ett större sammanhängande område.
- En exploatering i dessa lägen är en del av kommunens långsiktiga arbete att stärka noderna i Falkenbergs kommun.
- Planområdet utgör en viktig entré till staden från E6/E20. En expanderings i detta läge gör det möjligt att accentuera detta och förtydliga platsens utifrån ett besöksmål.
- Läget nära Göteborgsvägen och E6 innebär en god infrastruktur som tillsammans med de hållbara transporterna ses som viktiga faktorer för attraktiva arbetsplatser och service.
- Tillkommande bebyggelse inom planförslaget möjliggör för utveckling av befintliga och tillskott av nya företagsetableringar och arbetsplatser till kommunen.
- Bidra med någonting platsspecifikt till Falkenberg. Laxbutikens befintliga verksamhet är något som tydligt uttrycktes i DÖP Heberg för att betona Falkenberg som laxstad. Utvecklingen innebär att funktioner som större utställningslokaler och större lokaler, något som finns behov av. Den bidrar även med ett lokalt serviceutbud och lokala mötesplatser samt inom kultursektorn.
- Aktuellt planuppdrag möjliggör för en sammanhängande utbyggnad av området utifrån befintliga verksamheters behov att utvecklas i direkt anslutning till platsen.

Alternativa lokaliseringar

Enligt gällande lagstiftning får jordbruksmark endast tas i anspråk om det inte är möjligt att ta annan mark i anspråk. Av denna anledning har olika möjliga alternativa lokaliseringar studerats. Alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, vilket bland annat innebär att den ska vara funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Även faktorn att lokaliseringen av alternativa platser på ett tillfredställande sätt kan ordnas på annan mark. Därför presenteras endast alternativa platser som bedöms som rimliga utifrån till platsens geografiska räckvidd.

Bedömningskriterier

Vid bedömningen och urval av lokaliseringsalternativen används följande kriterier:

- *I direkt anslutning till befintlig verksamhet*
- *God tillgång till infrastruktur*

Lokaliseringsmöjligheter

Delar av fastigheter som angränsar till Heberg 5:37 där befintlig verksamhet finns har analyserats. Fyra olika alternativ har redovisats, A-D.



Figur 8. Karta med anslutande fastigheter

Alternativt område	Marktyp	Uppfyller krav ja/nej	Infrastruktur & logistik	Övrig påverkan	Bedömning/ Slutsats
Det valda området	Jordbruksmark	Ja	Ja	Nej	Gå vidare. Ägs av aktuella fastighetsägare
Alternativ A Skrea-Lynga 1:7	Jordbruksmark Ägs av Trafikverket	Nej	Ja	Damm på fastigheten. Fragmenterar del av en större jordbruksmark.	Avslås. Uppfyller inte krav. Ägs av Trafikverket
Alternativ B Del av Skrea 9:4	Jordbruksmark	Nej	Ja om infart kan lösas	Fragmenterar del av en större jordbruksmark	Avslås. Uppfyller inte alla krav. Ägs av privatperson
Alternativ C Heberg 15:32	Jordbruksmark	Nej	Ja	Barriär i mellan, inte direkt anslutning	Avslås. Uppfyller inte

					<i>krav. Ägs av privatperson</i>
<i>Alternativ D Skrea 8:4</i>	<i>Jordbruksmark</i>	<i>Nej</i>	<i>Nej</i>	<i>Barriär med väg 767 och Västkustbanan. Tar en del av ett större jordbrukslandskaps enhet i anspråk. Damm.</i>	<i>Avslås. Uppfyller inte krav. Ägs av privatperson</i>

Figur 9. Tabell med alternativa placeringar

Samlad bedömning

Föreslagen planläggning innebär en utveckling av en befintlig verksamhet vilket ses som ett stort värde. Alternativa placeringar har analyserats där endast Skrea-Lynga 1:8 är aktuell att gå vidare med. Detaljplanen bedöms innebära en god hushållning av marken. Det bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse utifrån lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra.

Eftersom området ligger precis i kanten av ett existerande verksamhetsområde och att det finns möjlighet att ordna vägar för jordbruksmaskiner inom dessa fastigheter gör att den kvarvarande omgivande marken fortfarande kan brukas på ett ekonomiskt och rationellt sätt.

Detaljplanen stödjer kommunens mål och strategier som beskrivs i översiktsplanen 2.0. Strategi 1 - Planera för en hållbar samhällsutveckling. Falkenberg ska vara en attraktiv kommun för boende, besökare och företagande. Skapa renodlade men ändå yteffektiva verksamhetsområden med goda förutsättningar för effektiva och hållbara transporter och som minimerar belastningen på miljön till följd av produktion och transporter. En planläggning i aktuellt läge bedöms förstärka den befintliga bebyggelsestrukturen i kommunens knutpunkter.

Ett ianspråktagande stärker Falkenbergs kommuns uttalade mål att bli Sveriges bästa näringslivskommun krävs satsningar och ett möjliggörande av utveckling av nya och främst befintliga verksamheter. Kommunen har i översiktsplaner och andra strategiska dokument en uttalad ambition och vilja att växa och utvecklas genom att förtäta och omvandla redan ianspråktaga delar av staden. Men för att kunna erbjuda verksamhetsmark för företagsetableringar som erbjuder arbetsplatser till kommunens invånare måste kommunen ibland även växa genom exploatering av icke ianspråktagen mark. En sammanvägd bedömning gör att aktuell jordbruksmark i sig inte utgör ett överordnat intresse gentemot värdet av utbyggnad.