



Falkenbergs
kommun

Lokaliseringsutredning



Detaljplan för **Långås 2:11 med flera**

Falkenbergs kommun, KS 2020/354

Upprättad 4 mars 2026

Innehållsförteckning

Inledning	3
Nationella miljömål	3
Lagstiftning	3
Syfte och avgränsning	4
Kommunala riktlinjer och beslut	5
Översiktsplan 2.0.....	5
Delöversiktsplan Långås	7
Bostadsförsörjning, delmål och strategier	8
Långås	10
Brukningvärd jordbruksmark.....	10
Väsentligt samhällsintresse	11
Alternativa lokaliseringar	12
Bedömningskriterier	12
Lokaliseringsmöjligheter.....	12
Samlad bedömning.....	14

INLEDNING

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav den 16 mars 2021 kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett planförslag med huvudsyfte att pröva förutsättningarna för bostäder och utvecklande verksamheter inom fastigheten Långås 2:11 med flera, KS 2020/354. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för fler bostäder i västra Långås samt skapa förutsättningar för skola och allmän platsmark. Merparten 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 ianspråkta 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?

Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen. Där anges vilka krav som ställs på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen.

Varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. "Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet" utgör ett av fem allmänna intressen i PBL 2 kap 3 §, vilka planläggningen enligt PBL ska främja.

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.

Långås pekas i gällande översiktsplan 2.0 ut som en nod som ligger i anslutning till ett primärt stråk. Falkenbergs kommun anser att det är angeläget att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig skola samt tillföra fler bostäder för att stärka Långås livskraft genom att skapa underlag för utökning av kommunal och kommersiell service samt för kollektivtrafik i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. Av denna anledning avgränsas denna utredning till att endast utreda alternativa lokaliseringar i direkt anslutning till Långås.

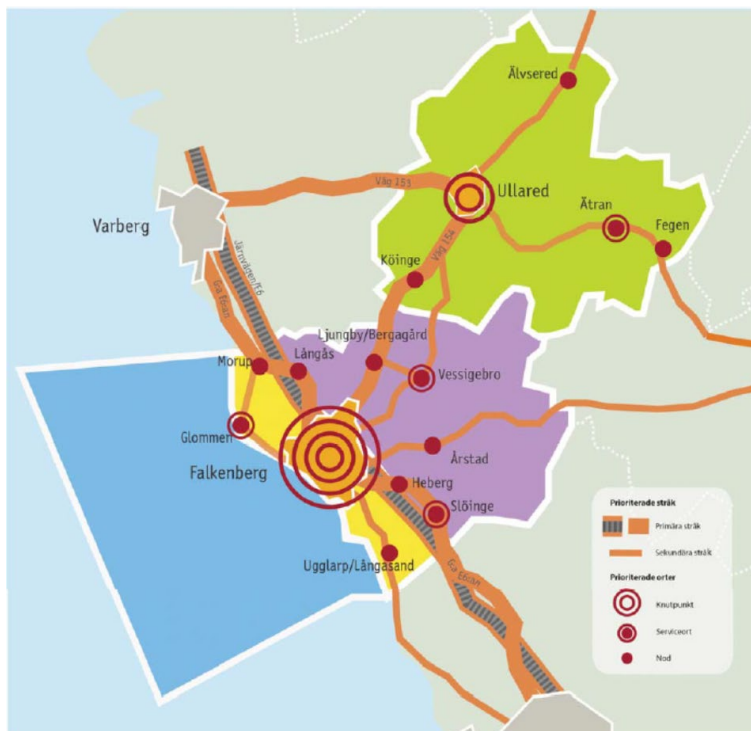
Kommunala riktlinjer och beslut

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

Långås är lokaliserat i Mellanbygden som präglas av en stor andel jordbruksmark. Många av orterna i Mellanbygdens kulturlandskap, däribland Långås, ligger strategiskt i förhållande till kommunikationer och arbetsplatser och anses ha stora möjligheter till att attrahera inflyttare. I strukturbilden identifieras ett antal prioriterade stråk där snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Genom att styra bebyggelseutvecklingen till de stråk som har bäst förutsättningar för kollektivtrafikresande skapas ett stomnät vilket ökar tillgängligheten och möjligheterna till ett boende i hela kommunen. Långås ligger inom det prioriterade stråket Falkenberg-Långås-Morup-Varberg

Utöver de prioriterade stråken pekas även knutpunkter, serviceorter och noder ut. I dessa ska en ökad satsning på bostäder och verksamheter genomföras för att öka underlagen för kollektivtrafik, vägstandardhöjningar, digital nätutbyggnad och service.

Långås pekas i detta sammanhang ut som en nod. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service. Målet är att skapa underlag för upprätthållande av service i ett flertal orter så att avståndet till service blir acceptabelt för merparten av kommunens invånare.

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.



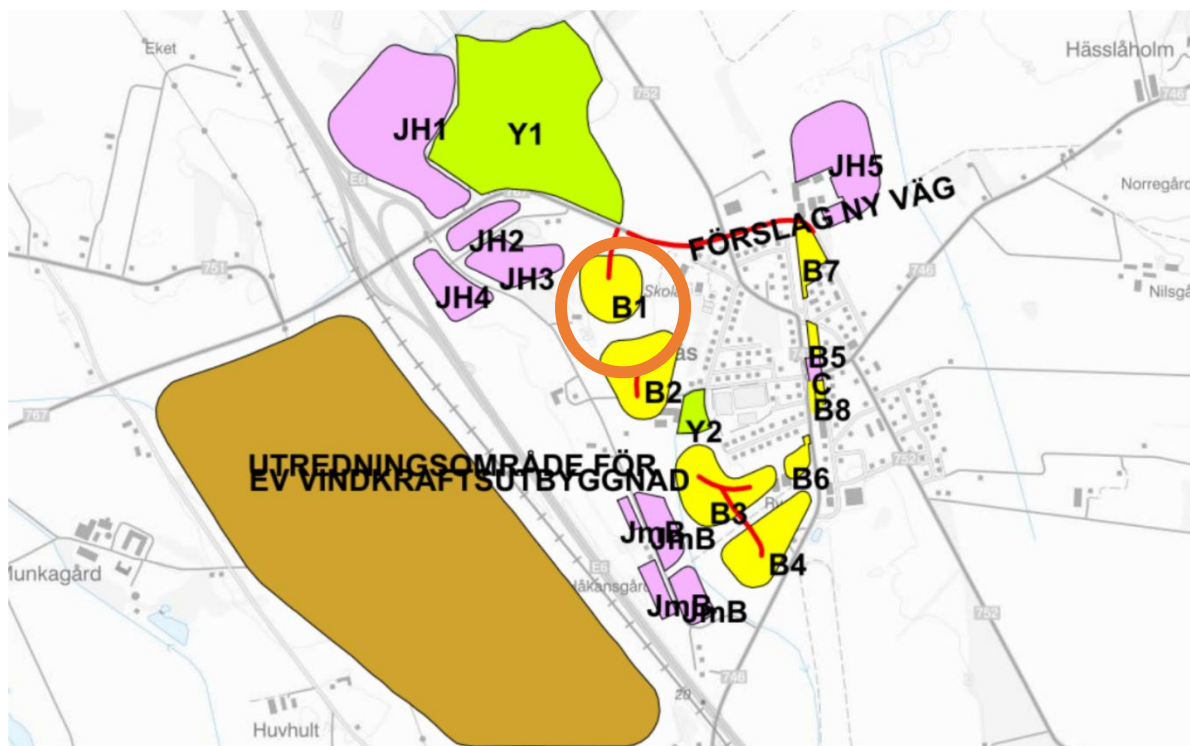
Figur 2. Illustration värdefull jordbruksmark utpekad i Översiktsplan 2.0. Gul färg indikerar jordbruksmark med klass 6 eller högre. Orange ring indikerar planområdet placering.

- 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 Långås

I delöversiktsplan (DÖP) för Långås antagen av kommunfullmäktige januari 1994 pekas områden som är lämpliga att bebyggas ut. ÖP 2.0 anger att delöversiktsplanen för Långås ska fortsätta gälla tillsammans med översiktsplanen men att den på lång sikt är i behov av uppdatering.

I DÖP:en anges att tillkommande större nya bostadsområden på längre sikt, lokaliseras inom jordbrukslandskapet omedelbart väster om den befintliga samhällskärnan. Dock bör i första hand, inom överskådlig tid, nybyggande prioriteras inom centrumområdet. Förtätning har redan skett i centrala delar av Långås.



Figur 3. Illustration utbyggnadsområden utpekade i Delöversiktsplan Långås. Gul färg indikerar områden som pekats ut som bostadsområden, rosa anger verksamhets- och handelsområden, grönt anger idrottsområden och brunt utredningsområde för vindkraft. Röda streck visar på förslag till nya vägar. Orange cirkel visar på det aktuella planområdets placering.

Bostadsförsörjning, delmål och strategier

Falkenberg behöver planera för att se till att det finns bostäder för alla i kommunen. Som hjälp för detta har kommunen en strategi för bostadsförsörjningen.

Strategi för bostadsförsörjningen, lokalförsörjningsprogram samt kommande plan för hållbar utbyggnad bildar tillsammans kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Enligt kommunens strategi för bostadsförsörjningen (2025-02-25) anges delmål för kommunens bostadsförsörjning. Dessa delmål är att kommunen ska:

Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen

- Kommunen ska aktivt verka för ett strategiskt markinnehav
- Skapa en planreserv för bostäder på kommunal mark (inkluderat hela koncernen)
- Tillväxt i kommunens alla tätorter ska företrädesvis ske genom förtätning, och på så sätt växa inifrån och ut. Bygg i andra hand i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur
- I samband med markanvisning pröva förutsättningarna för att ge exploatören i uppdrag att bygga bostäder med viss upplåtelseform på annan plats i kommunen

Skapa attraktiva bostadsområden med variation

- Kommunen ska verka för variation i bostadsutbudet i hela kommunen
- Både vid planläggning av nya områden och ombyggnation av befintliga områden ska utgångs-

punkten vara att skapa en variation av bostadsutbud och upplåtelseform

Bidra till ett hållbart samhälle för alla

- Kommunen ska skapa förutsättning för ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart boende och bostadsbyggande
- I det sociala perspektivet ska trygghetsaspekten samt att minska barriärer och skapa kopplingar mellan olika områden prioriteras
- Kommunen ska verka för att tillgodose olika gruppers behov av bostäder
- Kommunen ska verka för att tillgodose behovet av bostäder hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden
- Kommunen ska verka för att skapa förutsättningar för ökat utbud av bostäder med god tillgänglighet i livets alla skeden

Ökat kunskapsunderlag, ökad dialog och samverkan

- Kommunen ska sträva efter kontinuerlig analys av den demografiska utvecklingen, marknads-förutsättningar, samt vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden
- Kommunen ska skapa ökad intern dialog för att stärka kunskapsunderlaget
- Kommunen ska medverka till en ökad samverkan med exploatörer och mäklare för att främja ökad tillväxt genom bostadsutveckling

Kommunens vision;

Vi växer för en hållbar framtid utgör, tillsammans med dess tre mål, grunden för "Strategi för bostadsförsörjningen" i Falkenbergs kommun.

De tre kommunala målen är:

- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

Till kommunens övergripande mål finns framtaget delmål för bostadsförsörjningen i Falkenbergs kommun. Detta säger att kommunen ska:

1. Skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen
2. Skapa attraktiva bostadsområden med variation
3. Bidra till ett hållbart samhälle för alla
4. Ökat kunskapsunderlag, ökad dialog och samverkan

Långås

Långås är lokaliserat strax öster om E6 och ca 8 kilometer norr om Falkenbergs centrum. Samhället ligger inom ett i huvudsak öppet och flackt jordbrukslandskap. I Långås finns en befintlig skola F-6 där det idag går ca 100 elever. På orten finns också en livsmedelsbutik samt kollektivtrafik i form av buss.

Föreslagen exploatering innebär en förtätning av orten med cirka 90 bostäder samt möjlighet för utbyggnad av befintlig skola. För att kunna genomföra planerad exploatering krävs att jordbruksmark tas i anspråk (KS2020/354).



Figur 4. Illustration av Långås placering i ett större sammanhängande jordbrukslandskap.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmark är bunden till sin plats och är i många fall kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa om den ianspråk tas för annat ändamål. Bostadsbebyggelse innebär en sådan förändring där marken inte kan återgå till odling. 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.

Långås tätort ligger helt omgärdad av jordbruksmark med ett fåtal inslag av mindre naturområden. Möjligheten att förtäta orten utan att ta jordbruksmark i anspråk är mycket begränsad. I delöversiktsplanen för Långås anges att större utbyggnad av kan ske

väster om centrumkärnan (område B1, B2, B3 och B4 (se figur 3). I ÖP 2.0 framgår att dessa områden inte ligger inom de områden som identifierats som värdefull jordbruksmark med klass 6 eller högre.

Område B5, B6, B7 och B8 (se figur 3) möjliggör för mindre förtätningar med bostäder i anslutning till den järnvägssträckning som tidigare gick genom orten. Delar av de utpekade områdena har genom åren utvecklats med bebyggelse. Ytterligare förtätningar i dessa delar försvåras av risk för förekomst av förorenad mark från järnvägen.

Samtliga jordbruksytor runt tätorten är av större areal och ligger i anslutning till andra större sammanhängande jordbruksytor som ingår i ett större sammanhängande jordbrukslandskap. Med hänsyn till att all jordbruksmark enligt rättspraxis anses som brukningsvärd betraktas all jordbruksmark i anslutning till Långås som brukningsvärd. Detta innebär att en större utveckling av tätorten inte kan genomföras utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

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 kan exempelvis vara:

- Tillgodose bostadsförsörjningsbehovet
- Kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra
- Skapa väl fungerande och lämpliga försörjningssystem
- Säkerställa viktiga rekreationsintressen

Aktuellt planuppdrag möjliggör för skola, bostäder samt allmän plats i form av park- och naturområden. Samtliga markanvändningar anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse som bidrar till tätortsutvecklingen av Långås. Falkenbergs kommun har under lång tid arbetat med strategier för tätortsutveckling samt att utveckla bostadsbeståndet i Långås. Utvecklingen av orten med föreslagen exploatering är en del av detta långsiktiga strategiska arbete.

Långås har idag en fungerande skola för årskurs F-6 med cirka 100 elever som byggdes om 2018. Skolan har kapacitet för sin verksamhet men saknar idrottshall. Detta innebär att när eleverna ska ha gymnastiklektioner så körs de med buss till Morup. Bussen behöver idag göra en backvändning för att kunna angöra skolområdet vilket skapar en osäker trafiklösning för skolans elever. En samlad större exploatering skapar förutsättningar för fler elever till skolan.

Exploateringen ger ett utökat underlag för den befintliga kommunala och kommersiella servicen vilka är viktiga delar för att kunna upprätthålla en levande landsbygd. Den tillkommande exploateringen skapar också förutsättningar för förbättrad kollektivtrafik då Långås ligger inom det i översiktsplanen prioriterade stråket Falkenberg-Långås-Morup-Varberg. Lokaliseringen av bostäder till Långås anses också vara förenligt med intentionerna i ÖP 2.0 om utvecklingen av Långås som en nod.

Genom att samla utbyggnadsmöjligheten för skolan och bostäderna knyts den befintliga skolan samman med den övriga tätorten och begränsar fragmenteringen av jordbrukslandskapet jämfört med en mer sprid lokalisering. De tillkommande park- och grönområden möjliggör också för rekreationsytor i ett landskap som i övrigt till största delen utgörs av jordbruksmark dit allmänheten inte har tillgång.

Sammantaget bedöms föreslagen utveckling vara ett väsentligt samhällsintresse då den är en viktig del av kommunens långsiktiga arbete med tätortsutveckling av Långås som bidrar till att behålla och stärka underlaget för kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik samt skapar förutsättningar för rekreationsmöjligheter.

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. Då exploateringen syftar till att bidra till tätortsutvecklingen av Långås som en nod i enlighet med intentionerna i ÖP 2.0 har avgränsningsområdet för att analysera lokaliseringalternativen begränsats till att omfattas av Långås tätort samt de utbyggnadsområden som identifierats i DÖP Långås.

Bedömningskriterier

I ÖP 2.0 anges att Långås är en nod som ingår i ett prioriterat stråk. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service. Målet är att skapa underlag för upprätthållande av service i ett flertal orter så att avståndet till service blir acceptabelt för merparten av kommunens invånare.

Vid bedömningen av lokaliseringalternativen används följande kriterier:

- Bidra till tätortsutvecklingen av Långås
- Skapa förutsättningar för bibehållen service
- Undvik fragmentering av jordbruksmark
- Ekonomiska förutsättningar
- Fastighetsägares intresse

Lokaliseringsmöjligheter

Långås omgärdas av jordbruksmark vilket innebär att möjligheterna att utveckla tätorten utan att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark är starkt begränsade. I DÖP Långås identifieras fyra större områden (B1-B4) utanför centrumkärnan som möjliga att utveckla för bostadsändamål, se figur 3. Ytterligare fyra mindre områden (B5-B8) identifieras i centrumområdet i anslutning till den tidigare järnvägsdragningen. Då dessa redan till viss del bebyggts samt att de är av begränsad storlek och att det förekommer risk för markföroreningar från den tidigare järnvägen så ses inte dessa områden som lämpliga för den tänkta exploateringen.

Samtliga identifierade områden (B1-B4) uppfyller översiktsplanens krav på upprätthållande av service samt goda kommunikationer och en utveckling av dessa

bedöms vara likvärdiga när det gäller att bidra till tätortsutvecklingen av Långås (se figur 3 ovan). Likaså bedöms samtliga områden ha likvärdiga förutsättningar för att skapa möjlighet för bibehållen service.

Den föreslagna utvecklingen avser inrymma skola och bostäder. Långås har idag en väl fungerande skola som byggdes om under 2018. Skolan ligger i anslutning till jordbruksmark. En sammanhängande skolverksamhet underlättar för skolan att bedriva och samordna sin verksamhet och är det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet för utbyggnad av skolverksamheten jämfört med att bygga ut skolan på annan plats. Utökningen av skolområdet är en viktig del av tätortsutvecklingen som ger möjlighet att upprätthålla den kommunala servicen i form av en skola på orten vilket i sin tur skapar förutsättningar för en livskraftig landsbygd.

En utökning av skolverksamheten innebär att endast en mindre del jordbruksmark väster om skolan tas i anspråk för skoländamål. Den föreslagna markanvändningen medför ingen fragmentering av jordbruksmarken. Utvecklingen av skolverksamheten i anslutning till befintlig verksamhet anses som den mest lämpliga placeringen utifrån samtliga bedömningskriterier.

Den planerade exploateringen om cirka ett 90-tal bostäder kan inrymmas inom samtliga utbyggnadsområden B1-B4. Samtliga identifierade områden ligger inom mark som idag används som jordbruksmark och är del av ett större sammanhängande område med åkermark. Alla områdena ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och riskerar att medföra en viss fragmentering av den kvarstående jordbruksmarken beroende på exploaterings utformning. Risken för fragmentering bedöms som likvärdig mellan de olika lokaliseringalternativen. Genom att koncentrera föreslagen bebyggelse till ett sammanhängande område påverkas den kringliggande jordbruksmarken i mindre omfattning av fragmentering än om exploateringen fördelas till flera olika mindre områden. Utformningen av exploatering bör anpassas så att fragmenteringen blir i så liten grad som möjligt samt att kvarstående jordbruksområden fortsatt är möjliga att bruka. En hög exploateringsgrad med ett stort antal bostäder gör att intrånget på brukningsvärd jordbruksmark blir så effektiv som möjligt och att onödiga intrång begränsas.

Närheten till befintlig skola gör dock att område B1 och B2 bedöms ha bäst förutsättningar för att skapa en sammanhängande exploatering där man kan ta ett samlat grepp kring utvecklingen av skola och bostäder. Genom att samlokalisera exploateringen skapas möjligheter för trafiksäkerhetshöjande åtgärder för anslutning för de bussar som kör elever till undervisningslokaler i Morup. Med en genomtänkt utformning kan nuvarande backvändning ersättas med rundkörning vilket ökar tryggheten för eleverna. Genom att skapa förutsättningar för en utveckling av skolan säkerställs att det finns utrymme för skolverksamhet om behovet uppstår vid efterföljande exploateringar i område B3 och B4.

I nuläget har kommunen endast rådighet att utveckla område B1 och B2 med anledning av att fastighetsägare för fastigheter inom dessa områden har visat intresse och initierat planarbetet vilket ger kommunen rådighet över marken.

Områdena B1, B2, B3 och B4 bedöms som likvärdiga ur kriterierna:

- Bidra till tätortsutvecklingen av Långås
- Skapa förutsättningar för bibehållen service

- Undvik fragmentering av jordbruksmark
- Ekonomiska förutsättningar

Samtlig mark för de föreslagna utbyggnadsområden är privatägd vilket innebär att kommunen inte har rådighet över marken. För område B1 och B2 har fastighetsägarna uttryckt intresse att utveckla marken genom planbeskedsansökan vilket gör att dessa områden bedöms som mest lämpliga för föreslagen exploatering.

Samlad bedömning

Jordbruksmark är en viktig samhällsresurs och bör endast bebyggas för att tillgodose betydelsefulla samhällsintressen och om lämpligt alternativ till lokalisering saknas. Merparten av all mark runt Långås utgörs idag av jordbruksmark vilket innebär att det finns mycket begränsade möjligheter att utveckla orten utan att jordbruksmark tas i anspråk. Föreslagen användning för bostäder, skoländamål och park samt natur anses vara ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att utveckla tätorten samt stärka underlag för kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafiken vilket är viktiga funktioner för att skapa en livskraftig landsbygd.

Samtliga exploateringsmöjligheter ligger i utkanten av större sammanhängande områden med jordbruksmark och i direkt anslutning till tätorten vilket medför att utvecklingen är att betrakta som tätortsutveckling och i linje med översiktsplanens intentioner om att stödja utvecklingen av tätorter och minimera fragmentering och intrång på jordbruksmark. Utbyggnaden av skolans verksamhet bedöms vara mest ekonomiskt och praktiskt fördelaktigt i anslutning till den befintliga skolan med hänsyn till verksamhetens behov. Område B1 och B2 bedöms som mest fördelaktiga för utbyggnad med hänsyn till närheten till skolan vilket innebär möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring all exploatering vilket minskar intrånget på jordbruksmark jämfört med en mer spridd lokalisering samt skapar förutsättningar för trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Områdena bedöms också som bäst lämpade då fastighetsägarna för berörda områden visat intresse för utbyggnad vilket innebär att kommunen har rådighet över marken.

Mot denna bakgrund anses områden B1 och B2 vara bäst lämpade för föreslagen exploatering i linje med Falkenbergs översiktsplan och att betrakta som ett väsentligt allmänt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats.