

Alternativredovisning Jordbruksmark

Detaljplan för Kåddis 3:1 och 3:3, Brännlandsberget

Miljöbalken 3 kap. 4 §

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark 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*.

a) "brukningsvärd jordbruksmark"

Av förarbetena till 3 kap 4 miljöbalken framgår att innebörden motsvarar lydelsen i 2 kap naturresurslagen (NRL). Av förarbetena till naturresurslagen följer (prop. 1985/86:3 s 158) att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Mark- och miljööverdomstolen har i dom 2022-05-03 i mål P 12015-21 samlat angett de omständigheter som i praxis och förarbeten har haft betydelse för bedömningen:

- * Fastighetens taxering (jordbruksfastighet, lantbruksenhet)
- * Översiktsplanen
- * Dess faktiska användning
- * Areal och arrondering som lämpar sig för rationellt jordbruk
- * Dess omgivning och avgränsning
- * Närhet till mark som fortfarande brukas
- * Tillgänglighet
- * Beträktelse ur ett långsiktigt perspektiv

I nämnda rättsfall anges också att syftet med den ursprungliga bestämmelsen inte varit att säkerställa att jordbruksproduktionen upprätthålls på marker där sådan produktion saknar eller endast har ringa betydelse från jordbrukssynpunkt.

Det aktuella markområdet om knappt 2 ha ingår i fastigheterna Kåddis 3:1 och 3:3, vilka båda taxeras som obebyggd lantbruksenheter. En lantbruksenhet är en fastighet som innehåller åkermark, betesmark, skogsmark eller skogsimpediment (ekonomiskt onyttig mark). Kåddis 3:1 består av 11 skiften om totalt ca 413 hektar, varav 15 ha åkermark är väl arronderat söder om väg E 12 och ca 22 ha åkermark är väl arronderat intill denna detaljplan, resten är skog. Kåddis 3:3 består av 11 skiften om totalt ca 28 ha, varav ca 2 ha åkermark är belägen söder om väg E12 och ca 5 ha väl arronderad åkermark är belägen intill aktuell detaljplan, resten är skog.

I den fördjupade översiktsplanen har aktuellt område utpekats som jordbruksmark.

Umeå kommun har varit ägare av aktuellt område sedan 1960-talet och beaktat ortofoton förefaller ingen jordbruksverksamhet ha pågått där de senast 30 åren vilket även styrks av hur igenvuxet området är. Den intilliggande åkermarken brukas däremot kontinuerligt och arrendatorerna har uppgett att de inte har något intresse av att bruka detta markområde på grund av att det är vattensjukt.

b) "väsentliga samhällsintressen"

Till "väsentliga samhällsintressen" hör, enligt NRL-motiven, ex. "bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen," se prop. 1985/86:3 s. 53.

I praxis har bl.a. följande ansetts som "väsentliga samhällsintressen":

* Storskalig djurdrift/livsmedelsproduktion (MMD Vänersborg 2019-10-01, M 2754-18)

* Flygplats (MFD 2014-10-24, 7891-13)

* Tung tillverkningsindustri, Saab (MMD Växjö M 5048-16)

* Bergtäkt av material som det fanns stort behov av och som var svårt att ersätta (MMD Vänersborg 2019-03-22, M 4327-17)

* Mark- och miljööverdomstolen har i praxis flera gånger uttalat att vindkraftsetablering är ett väsentligt samhällsintresse som bland annat kan bidra till uppnåendet av miljöbalkens mål om en hållbar utveckling (MÖD 2016-10-11 P 11134-15 och MÖD 2010:38).

I andra sammanhang har gruvor, järnväg och hamn ansetts utgöra "väsentliga samhällsintressen".

Mark- och miljööverdomstolen prövade under våren 2021 tre mål avseende detaljplan för utvidgning av befintliga industriområden, P 12393-19, 2021-05-11, P 2034-20, 2021-05-10, och P 514-20, 2021-03-24. I dessa fall tillmättes det faktum att det fanns befintlig infrastruktur intill betydelse.

Den aktuella detaljplanen avser fortsatt utvidgning av industriområdet Klockarbäcken som pågått de senaste fem åren och där kommunen anlagt stickspår till Botniabanan samt omlastningsterminal för att kunna erbjuda ett miljömässigt bättre transportalternativ. Området är därtill beläget intill den s.k. Västra länken och med två europavägar tillgängliga.

Förutom industrimark är den aktuella marken utlagd som *Allmän platsmark, Natur, Dagvatten*. Syftet är att använda denna låglänta plats för fördröjning och därmed sedimentering av dagvattnet. Området är redan idag försumpat och naturligt sankt och det förekommer en variation av arter inom området. Förutom fördröjning och sedimentering av dagvatten kommer ytorna att utformas för att främja arternas bevarande inom området.

c) "annan mark" = alternativa lokaliseringar

Av förarbetena framgår att det ska ske en prövning av alternativa lokaliseringar för bebyggelsen eller anläggningen, se prop. 1997/98:45, del 2 s. 31.

Med uttrycket "tillfredsställande" avses enligt förarbetena att exploateringsföretaget är fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt vilket bl.a. innebär att den alternativa lokaliseringen ska vara funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. Det innebär vidare ett krav på utredning huruvida lokaliseringen av exploateringsföretaget på ett tillfredsställande kan ordnas på annan mark (prop. 1985/86:3 s. 158). I MÖD P 2034-20, 2021-05-10, har domstolen beaktat miljöaspekterna för de övriga områdena.

Av ett rättsfall (MÖD P 8280-17, 2018-11-09) framgår att det inte räcker med att beskriva den aktuella platsens lämplighet. "Någon konkret redogörelse för alternativa lokaliseringar har däremot inte presenterats", vilket ledde till att tillstånd inte meddelades.

Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgöranden angett att en aktuell och väl underbyggd översiktsplan har stor betydelse när det gäller bedömningen av vad som kan anses vara en lämplig plats för en verksamhet som kräver tillstånd (se bl.a. MÖD 2005:66).

Alternativa lokaliseringar

Planeringsstrategin för Umeå är nyttja mark på ett effektivt sätt och placera verksamhetsområden för ytkrävande etableringar längst med ringlederna eller utanför de centrala områdena av Umeå. Etableringar med inriktning energi och transport alstrar mycket trafik och är beroende av placeras i trafikorienterade lägen.

Klockarbäcken är utpekade i Fördjupning för Umeå (reviderad 2018) som ett bebyggelseområde för bostäder och verksamheter (B8). Planförslaget är nästa planeringsetapp västerut på Klockarbäcken och blir en förlängning av befintligt industriområde. Öster om planområdet finns två nyligen antagna detaljplaner och tillsammans med det aktuella planförslaget har översiktsplanens B8-område prioriterats till att enbart tillgodose behovet av verksamhetsmark.

Inom planområdets östra del finns en grön korridor som kommer att ianspråkats för industrimark och naturmark, dagvatten. Den gröna korridoren kommer i stället ges utrymme längre västerut och får en diagonal skärning genom planområdet. Korridoren kommer bli bredare än vad översiktsplanen anger i nuläget vilket innebär att mer jordbruksmark bevaras än i jämförelse med översiktsplanens utpekade B8-område.

Planförslaget syftar bland annat till att ta fram mer industrimark. Planförslaget tillsammans med angränsande detaljplaner skapar möjligheter för ett större sammanhängande verksamhetsområde. Genom att nyttja marken på ett effektivt sätt och placera verksamhetsområdena intill varandra med närheten till både västra länken och järnvägen med omlastningskaj skapas förutsättningar att tillgodose behovet av större och fler företagsetableringar. Närheten till högspänningsledningar ger planområdet särskilt goda förutsättningar för elintensiva verksamheter och Klockarbäckens placering intill Stornorrfors innebär att planområdet är först ut att ta del av Umeå Energis planerade effektförstärkning. Möjligheten att kunna erbjuda el och stora sammanhängande industriytor i trafikorienterade lägen är nyckelfaktorer för att skapa ett konkurrenskraftigt industriområde som kan attrahera aktörer som bidrar till den gröna omställningen.

Inom Umeå kommun finns andra verksamhetsområden som har järnvägsutbyggnad eller är utpekade i översiktsplanen som möjliga alternativ men som saknar de samlade förutsättningarna som Klockarbäcken erbjuder:

Holmsund – utpekade verksamhetsområde i översiktsplanen.

Ej planerad utbyggnad av järnväg i dagsläget. Olämpligt område för verksamheter som

alstrar mycket trafik då de kör genom tätorten Holmsund och kommunen planerar för orten att växa.

Östra Ersboda – Utpekad verksamhetsområde i översiktsplanen.

Medger bl.a. expansion av mejeriet och erbjuder mark för en variation av verksamheter och småindustri. Erbjuder inte mark för större etableringar och har ingen järnvägsanslutning och inte samma närhet till befintliga infrastruktur (väg E4).

NLC park – Har järnvägsterminal och närhet till europaväg.

NLC-park har ett centralt läge i staden, utrymme för verksamheter kopplat till person- och godstrafik, d.v.s inte lämpligt för energiintensiva etableringar. Delar av området är idag sålt och resterande delar är reserverade.

Sammanfattningsvis

Det aktuella området är knappt 2 ha, i och för sig väl arronderat, men för litet för att brukas rationellt. Området har inte brukats på många år och det finns inte heller något som talar för att det i framtiden kommer att brukas. Följaktligen får åkermarken anses sakna, eller i vart fall ha ringa betydelse från jordbrukssynpunkt. Det är beläget relativt nära större mer brukningsvärd åkermark, men varken dagens arrendatorer eller tidigare har varit intresserade av att även bruka detta.

Sammanfattningsvis kan detta område inte anses utgöra *brukningsvärd jordbruksmark*.

Den utvidgning av industriområdet som detaljplanen avser får med hänsyn till vad som redovisats ovan anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Med utgångspunkt i översiktsplanens intentioner kan behovet av större sammanhängande industrimark i strategiskt läge, med närhet till befintlig infrastruktur, inte tillgodoses på annan plats i kommunen.