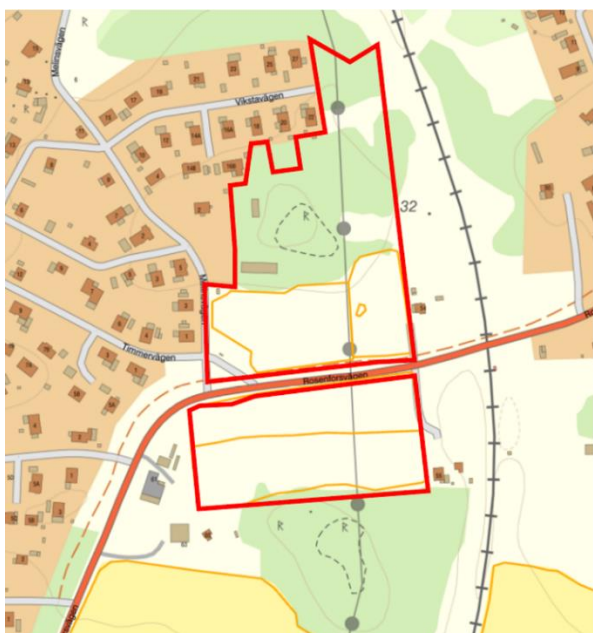


# PM BEDÖMNING JORDBRUKSMARK HUSBY REKARNE 3:441

## Inledning

Eskilstuna kommun vill pröva möjligheten att bebygga fastigheten Husby Rekarne 3:441 med småhus. Delar av fastigheten utgör jordbruksmark.



Figur 1. Detaljplaneområdet markerat med röd gräns. Jordbruksmark visas i ljusgul färg med gränser i orange.

Detaljplaneområdet är utpekat som område för utveckling av bostadsbebyggelse i Eskilstuna översiktsplan. I länsstyrelsens yttrande över översiktsplanen anges "Länsstyrelsen noterar kommunens ställningstagande om hushållning av jordbruksmark, men kan samtidigt konstatera av markanvändningskartan att viss jordbruksmark avses tas i anspråk för annan markanvändning. Eftersom underlag saknas i översiktsplanen för att bedöma hur dessa intrång påverkar förutsättningarna för jordbruksnäringen och hushållningen av jordbruksmark behöver detta bedömas i efterföljande planering och lovgivning."

Jordbruksmark är en naturresurs och miljöbalken 3 kapitel §1 anger följande: *Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.*

Staten har även i miljöbalken 3 kapitel §4 pekat ut att jordbruk är ett särskilt markanvändningsintresse 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.*

Den första fråga att därmed att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd. Om så är fallet blir nästa fråga om marken ändå kan tas i anspråk.

## Bedömning av brukningsvärde

Vid bedömningen av om jordbruksmarken är brukningsvärd ska hänsyn tas till om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksmarkens arrondering, ägostruktur och lantbrukarens räckvidd och tillgänglighet till markerna är några av de faktorer som har betydelse för jordbruksverksamhet. Arrondering syftar till hur effektiv en mark är att bruka och handlar således om markens storlek och form, närhet till brukningscentra m.m. Nedan görs en genomgång av dessa aspekter som underlag i bedömningen av brukningsvärd jordbruksmark för Husby Rekarne 3:441. Listan baseras huvudsakligen på Jordbruksverkets rapport *Värdering av jordbruksmark i planprocessen*.

## Fastigheten Husby Rekarne 3:441

### 1. Jordbruksmarkens storlek och form

Generellt har stora fält bättre arrondering än små fält och att rektangulära fält med räta kanter och vinklar har en bra arrondering medan fält med ojämna kanter eller med inslag av åkerholmar, diken mm har sämre arrondering. Nedanstående bedömningsskalor har bland annat använts i Uddevalla kommuns bedömning av jordbruksmark och i MKB:n till Tvärförbindelse Södertörn.

*Bedömningsskala, storleken på fält:*

Mindre än 1 hektar	Små jordbruksblock, lågt värde
1–5 hektar	Medelstora jordbruksblock, måttligt värde
Större än 5 hektar	Stora jordbruksblock, högt värde

*Bedömningsskala, flikighet:*

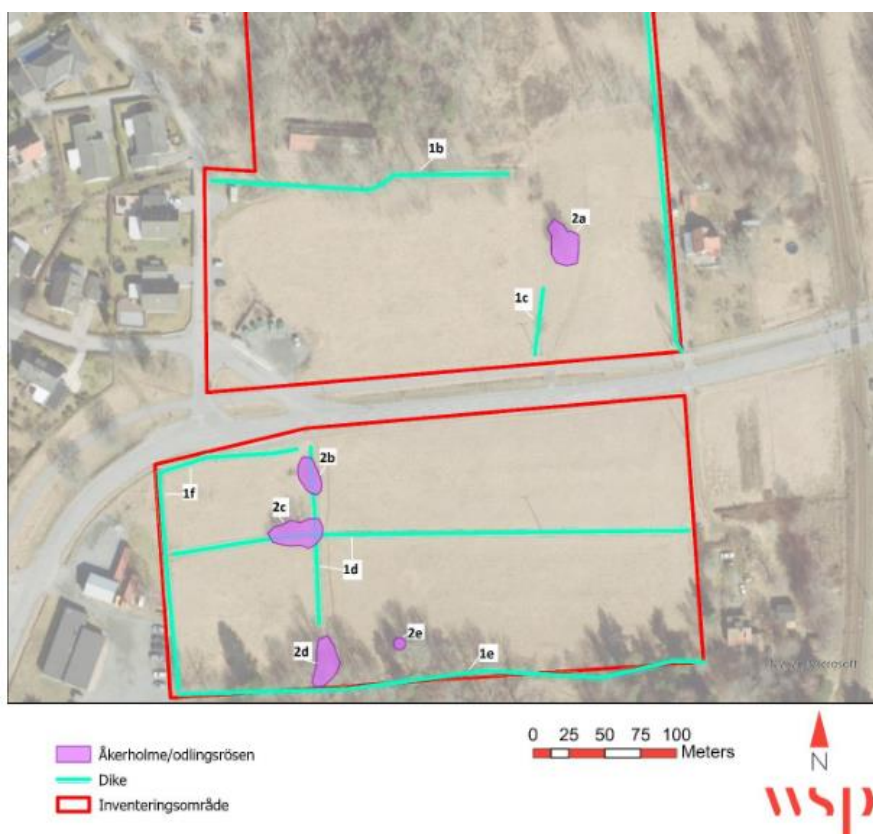
Smala ojämna fält med mycket flikighet	Lågt värde
Fält med måttlig flikighet	Måttligt värde
Rektangulära eller kvadratiska fält med liten flikighet	Högt värde

**Husby Rekarne:** I Jordbruksverkets blockdatabas är jordbruksmarken inom planområdet klassad som åkermark. Ett block är ett avgränsat område med jordbruksmark. Aktuell mark är registrerad som fyra block. På norra sidan av vägen finns två block om 0,66 och 0,37 hektar<sup>1</sup>. På södra sidan av vägen finns två block

<sup>1</sup> Blockid 6577-537-6777 och 6577-537-6983.

om 0,74 och 0,91 hektar<sup>2</sup>. Det är således fyra små block. Mellan blocken och i blocken finns mindre diken. Det finns även en åkerholme/stenröse i det norra området och fyra åkerholmar/stenrösen i det södra området, se figur 2.

Jordbruksmarken bedöms ha lågt värde sett till storlek eftersom blocken är mindre än 1 hektar. De bedöms ha måttligt värde sett till flikighet eftersom områdena är rektangulära med relativt raka kanter, men förekomsten av diken och åkerholmar sänker bruksvärdet.



Figur 2. Jordbruksmarken inom Husby Rekarne.

## 2. Jordbruksmarkens sammanhang

Mark inom eller nära ett sammanhängande jordbrukslandskap har högre brukningsvärde än mark som ligger enskilt och långt från övrig jordbruksmark. Förutom storlek på jordbruksmarken är även storleken på det aktuella området i förhållande till närliggande jordbruksmark en parameter att analysera. Storleken på de maskiner som behövs för att bruka mark brukar anpassas efter hur stora åkrarna och ängarna är i området generellt. Stora maskiner är svåra att använda på små fält. Det gör att små remsor av jordbruksmark i ett i övrigt storskaligt odlingslandskap kan bedömas vara icke brukningsvärd medan ett likadant område i ett småbrutet landskap istället kan vara brukningsvärt. Även närhet till brukningscentrum är en faktor som påverkar arronderingen.

<sup>2</sup> Blockid 6577-537-6077 och 6577-537-5677.

**Husby Rekarne:** Jordbruksmarken ligger inte i direkt anslutning till annan jordbruksmark utan gränsar till skogsområden i norr och söder, till ett sammanhängande småhusområde i väster och till järnväg i öster. Cirka 100 meter söder om planområdet ligger ett större sammanhängande jordbrukslandskap med till övervägande del stora fält. Eftersom de jordbruksfält som ligger i söder är väsentligt större än fälten inom planområdet minskar sannolikheten för att kunna bruka jorden inom planområdet med de maskiner som används i det större jordbrukslandskapet. Det finns inget brukningscentra i planområdets närhet.

### 3. Jordbruksverksamhet inom fastigheten

För att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd krävs att marken har brukats i närtid. Mark som inte brukas på grund av olönsamma förhållanden kan ändå vara brukningsvärd med hänsyn till framtida behov. Lantbrukare kan söka om olika stöd hos Jordbruksverket för sin produktion, så kallat gårdsstöd. Jordbruksverket anser att den mark som man sökt och fått gårdsstöd för ska brukas och den bör därmed vara brukningsvärd. Men även mark som inte sökt gårdsstöd för kan vara brukningsvärd- om den brukats i närtid.

**Husby Rekarne:** Data har inhämtats från länsstyrelsen som anger att stöd söktes senast år 2006 för marken norr om vägen. För marken på den södra sidan av vägen går det med säkerhet att säga att det inte har sökts stöd sedan 2014. Dessa block har dock bytt identitet och det kan därför vara så att den senaste tidpunkten då blocken brukats ligger ännu längre tillbaka i tiden. Det mest troliga är att stöd senast söktes för både de norra och södra blocken samtidigt år 2006, då de hade samma ägare. Information från grannfastigheten är att bonden som ägde marken tidigare framför allt slog vall på åkrarna, antagligen fram till 2006. Sammanfattningsvis bedöms dessa marker inte ha brukats sedan 2006, dvs för 16 år sedan.

### 4. Avkastning

I Jordbruksverkets statistikdatabas är landet indelat i skördeområden och för dessa redovisas normskördar. Skördeområden är det minsta område där det finns statistik över skördar och de visar på jordarnas produktionskapacitet. Med normskörden för en gröda inom ett område menas den hektarskörd man normalt kan räkna med i området. I Eskilstuna kommun finns två skördeområden, 0422 och 0431. Skördeområde 0422 har högre normskördar än 0431.

**Husby Rekarne:** Marken ligger inom skördeområde 0431 med lägre normskördar.

### 5. Tillgång samt exploatering av jordbruksmark

I Södermanlands län utgör jordbruksmark 23 procent av den totala landarealen vilket kan jämföras med genomsnittet för Sverige vilket är sju procent. Eskilstuna är en av kommunerna i länet med högst andel jordbruksmark, 25–30 procent.

Exploatering av jordbruksmark i Eskilstuna kommun:

År 2016-2020: 32 ha

År 2011-2015: 13,5 ha

År 2006-2010: 27 ha

År 1998-2005: 14,9 ha

**Totalt 1998-2020: 90,4 ha, i genomsnitt 4,5 ha/år**

## 6. Ängs- och betesmarksinventeringen

**Husby Rekarne:** Marken inom planområdet har inte sådana naturvärden och kulturlämningar som omfattas av ängs- och betesmarksinventeringen.

## 7. Jordart

Den enskilt viktigaste egenskapen för vilka marker som är bäst lämpade för jordbruk är den geologiska sammansättningen. För åkermark är en lerig jordart bäst för att exempelvis binda vatten och näringsämnen till växterna.

**Husby Rekarne:** Jordarten inom åkermarken är glacial lera vilket är en jordart med hög bördighet som lämpar sig bra för jordbruk.

## 8. Dräneringsförhållanden

**Husby Rekarne:** Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet. Det finns dock diken inom båda blocken, se figur 2. Det norra blocket har även en lågpunkt i det sydvästra, intill vägen.

## 9. Grön infrastruktur

För varje län har det tagits fram en regional plan för grön infrastruktur med nulägesbeskrivningar om naturtyper och värden för biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

**Husby Rekarne:** De norra delarna av planområdet, som består av skog omfattas av beskrivningen landskapselement, grönytor att beakta. Jordbruksmarken inom planområdet har inte något värde för den gröna infrastrukturen enligt den regionala handlingsplanen för grön infrastruktur.

## 10. Är fastigheten taxerad som jordbruksmark

Ej relevant enligt dom MÖD 22020:10.

### Slutsats

Jordbruksmarken inom planområdet bedöms ha lågt värde sett till storlek och måttligt värde sett till flikighet. Marken har sannolikt inte brukats sedan 2006. Eskilstuna kommun har två skördeområden och planområdet ligger inom det skördeområde som har lägre normskördar. Det är cirka 100 meter till ett sammanhängande jordbrukslandskap där övervägande delen av landskapet består av stora fält vilket sannolikt medför att de små blocken inom planområdet är mindre attraktiva att bruka.

Eskilstuna kommun har en hög andel jordbruksmark, 25–30 procent. Det finns således mycket jordbruksmark i kommunen vilket innebär att små jordbruksblock, som blocken inom planområdet, blir mindre intressanta och mindre lönsamma för jordbruk. Samtidigt är det en bördig mark som har brukats historiskt sett vilket innebär att det har funnits ett visst brukningsvärde. Dess areal i kombination med uppdelning i mindre block med diken och åkerholmar gör den dock ej intressant att bruka ur ett kommersiellt syfte.

## Övrig information

Utdrag från ATL, Fråga experten: ”**I praktiken innebär** miljöbalkens regel om jordbruksmark normalt stopp för att bygga enstaka byggen som bostadshus på mark som hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar anses lämplig för jordbruksproduktion, detta eftersom intresset av att uppföra enstaka boningshus inte ses som ett väsentligt samhällsintresse. Regeln, som funnits i årtionden i olika former, har under senare år kommit att användas striktare. Exempelvis används den numer oberoende av om fastigheten är taxerad som lantbruksenhet (se rättsfallet MÖD 2020:10), och ofta enbart utifrån det förhållande att stöd någon gång under de senaste årtiondena har utgått för marken, oavsett brukande.

**Mark- och miljööverdomstolen**, som meddelar vägledande domar i frågor som denna, har dock nyligen försökt att nyansera den strikta, och ofta skiftande, tillämpningen av bestämmelserna. I en färsk dom från den 3 maj 2022 har domstolen bedömt att mark som skulle bebyggas med bostadshus och garage inte var brukningsvärd jordbruksmark, trots att fastigheten var taxerad som lantbruksenhet, att jordbruksstöd beviljats för marken 2009 och 2010 och att skiftet låg i närheten av mark som fortfarande brukades – omständigheter som normalt brukar bidra till ett nej. Vid denna bedömning fäste domstolen särskild vikt vid att skiftet var 0,5 hektar stort, att ungefär hälften av marken sedan årtionden används som idrottsplan, och att resterande del klippts och slagits med betesputs endast i syfte att hålla den öppen. Domstolen framhöll att syftet med reglerna måste vara att säkerställa att den brukningsvärda jordbruksmarken skulle brukas, dock inte att säkerställa att jordbruksproduktionen upprätthålls på marker där sådan produktion saknar eller endast har liten betydelse från jordbrukssynpunkt eller regionalpolitisk synpunkt. Då domstolen bedömde att skiftet inte utgjorde brukningsvärd jordbruksmark, och det inte heller i övrigt fanns hinder, meddelades positivt förhandsbesked.

**Domstolen konstaterade dock** att frågan om vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark är av stor praktisk betydelse, och att den inte i alla avseenden bedömts enhetligt i befintlig praxis. De bedömde det därför av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen, och tillät därför överklagande av domen, vilket normalt inte tillåts. I skrivande stund är det ännu inte klart om domen kommer att överklagas, men sannolikt ja.

Om det aktuella området är i liknande storlek som övrig jordbruksmark i området ska den normalt anses vara brukningsvärd. Storleken på de maskiner som behövs för att bruka marken brukar anpassas efter hur stora åkrarna och ängarna är i området generellt. Stora maskiner på smala remsor gör marken svår att bruka. Det gör att små remsor av jordbruksmark i ett i övrigt storskaligt odlingslandskap kan bedömas vara inte brukningsvärd medan ett likadant område i ett småbrutet landskap är brukningsvärt. Om jordbruksmarken ligger i anslutning till ett större sammanhängande område med jordbruksmark ska den normalt anses vara brukningsvärd. Ju mindre ett område med jordbruksmark är, desto närmare övrig jordbruksmark behöver det ligga.”

## Referenser

ATL, Fråga experten, 29 maj 2022. *Ny dom om brukningsvärd jordbruksmark*. <https://www.atl.nu/ny-dom-i-mark-och-miljooverdomstolen-om-brukningsvard-jordbruksmark>

Hushållningssällskapet Västra, 2019. *Inventering och värdering av jordbruksmarken i Uddevalla kommun*.

Jordbruksverket, 2018. *Jordbruksmarkens värden – ett miljömålsrådsprojekt*. Daterad 2018-05-31.

Jordbruksverket, 2019. *Värdering av jordbruksmark i planprocessen*. Daterad 2019-10-29.

Trafikverket, 2020. *Miljökonsekvensbeskrivning väg 259 Tvärförbindelse Södertörn*. Vägplan 2020-12-10. Projektnummer 145326.