

# Lokaliseringsutredning

del av Billeberga 11:4, Svalövs kommun

**Sweco Sverige AB**  
**Uppdrag**  
**Uppdragsnummer**  
**Kund**  
**Datum**  
**Dokumentreferens**

556767-9849  
Lokaliseringsutredning  
30065153  
Gåshaga byggprojektering AB  
2024-02-13  
Lokaliseringsutredning Billeberga 11.4 Svalövs kommun 20240213

# Innehållsförteckning

1	Bakgrund .....	5
1.1	Att exploatera jordbruksmark .....	6
1.1.1	Metod för hantering och värdering av jordbruksmark .....	7
2	Förutsättningar i Billeberga .....	12
2.1	Jordbruksmark.....	12
2.2	Regional utvecklingsstrategi .....	14
2.3	Bostadsförsörjning .....	15
2.4	Översiktsplanering .....	16
2.4.1	Länsstyrelsens granskningsyttrande .....	17
2.5	Planprogram.....	17
2.6	Pågående detaljplanarbeten .....	19
2.6.1	Årup 7:18 (OP Maskiner).....	19
2.6.2	Billeberga 1:1 (Årups gård).....	20
2.7	Exploateringsbehov.....	21
2.7.1	Väsentligt samhällsintresse .....	21
3	Beskrivning av detaljplaneområdet .....	22
3.1	Jordbruksmark.....	23
3.2	Sammanvägd bedömning .....	24
4	Beskrivning av alternativa lokaliseringar .....	26
4.1	Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner .....	27
4.1.1	Sammanvägd bedömning.....	27
4.2	Alternativ lokalisering 2, Årups gård .....	29
4.2.1	Jordbruksmark .....	29
4.2.2	Sammanvägd bedömning.....	31
4.3	Alternativ lokalisering 3, Värmövägen.....	33
4.3.1	Jordbruksmark .....	33
4.3.2	Sammanvägd bedömning.....	35
5	Analys & resonemang .....	38
5.1	Finns det en mer lämplig placering? .....	38
5.1.1	Detaljplaneområdet.....	38
5.1.2	Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner .....	38
5.1.3	Alternativ lokalisering 2, Årups gård .....	38
5.1.4	Alternativ lokalisering 3, Värmövägen .....	39
5.2	Nollalternativ.....	39
5.3	Slutsats.....	40
6	Medverkande.....	41
7	Referenslista.....	42



# 1 Bakgrund

Antagandet av *Detaljplan för del av Billeberga 11:4, Svalövs kommun* blev i Mark- och miljödomstolen upphävt (Växjö tingsrätt Mark- och miljödomstolen, 2589-22, 2022-11-23). Antagandet bedömdes strida mot 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken. Kommunen behöver därav påvisa att intresset som detaljplanen avser möjliggöra inte går att tillgodose på annan plats.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus om maximalt tre till fyra våningar samt service i form av centrumfunktioner på del av fastigheten Billeberga 11:4. Syftet är även att inom planområdet möjliggöra seniorbostäder med möjlighet till vårdfunktioner. Planen syftar även till att skapa en öppen dagvattenhantering med fördröjningsytor placerade i de inre gröna gårds- och parkrum som föreslås som en del i bebyggelseförslaget. Planförslaget innebär att cirka 85 bostäder kan byggas på platsen. Markanvändningen regleras till B – bostäder, C – centrum och D – vård.

Syftet med aktuell lokaliseringsutredning är att utreda ifall de väsentliga samhällsintressena *bostadsförsörjning*, innefattande bland annat seniorbostäder med vårdfunktion, och *etablering av service*, i form av centrumfunktioner, kan tillgodoses på annan plats.

Utredningsområdet avgränsas till att innefatta Billeberga tätort. Utifrån ställningstaganden i kommunens översiktsplan (2021) och i bostadsförsörjningsprogrammet (2018) anses bostadsförsörjning och service utgöra avgörande komponenter i tätortens fortsatta utveckling.



Figur 1 Till vänster: Urklipp från plankartan. Till höger: ortofoto över planområdet.

## 1.1 Att exploatera jordbruksmark

Jordbruksmark består av åkermark, betesmark och slåtteräng. Sveriges jordbruksmark har fått större vikt i den fysiska planeringen sedan den nationella livsmedelsstrategin antogs 2017. Strategin betonar att sårbarheten i livsmedelskedjan ska minska och att landets livsmedelsproduktion och självförsörjning ska öka (Regeringskansliet, 2017, [Vision och mål för livsmedelsstrategin fram till 2030](#)).

Jordbruk är av nationellt intresse och skyddas i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808):

*”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. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.”*

Det är jord- och skogsbruksnäringen som är av nationellt intresse, inte enbart marken. Brukningsvärdet på marken är därav centralt för bevarandebalansen, en förutsättning för ett rikt odlingslandskap är att marker brukas.

Jordbruk tillsammans med skogsbruk regleras som en allmän bestämmelse. En allmän bestämmelse har ingen geografisk avgränsning och föreslagen exploatering måste därför prövas för varje åtgärd som kan påverka den nationella betydelsen av näringen. Kommuner behöver därför väga intresset av den brukningsvärda marken som resurs mot behovet av exploateringar. Vidare behöver kommunen redogöra för varför annan mark inte kan tas i anspråk för att tillgodose exploateringsintresset (Länsstyrelsen Södermanlands län, [Jord- och skogsbruk i översiktsplanen](#)).

När jordbruksmark en gång hårdgjorts till fördel för till exempel bebyggelse eller vägar, är marken i regel svår att återta i produktion (Länsstyrelsen Södermanlands län, [Jord- och skogsbruk i översiktsplanen](#)). Det är inte bara den exploaterade marken som påverkas när jordbruksmark tas i anspråk, försämrade arrondering och uppsplittring av jordbruksföretag kan medföra att det inte längre går att bruka den omkringliggande marken rationellt. Målsättningen vid hanteringen av jordbruksmark bör vara att värna marken mot ingrepp som försämrar möjligheterna att bedriva ett på lång sikt konkurrenskraftigt jordbruk. I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel mark som tas i anspråk (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

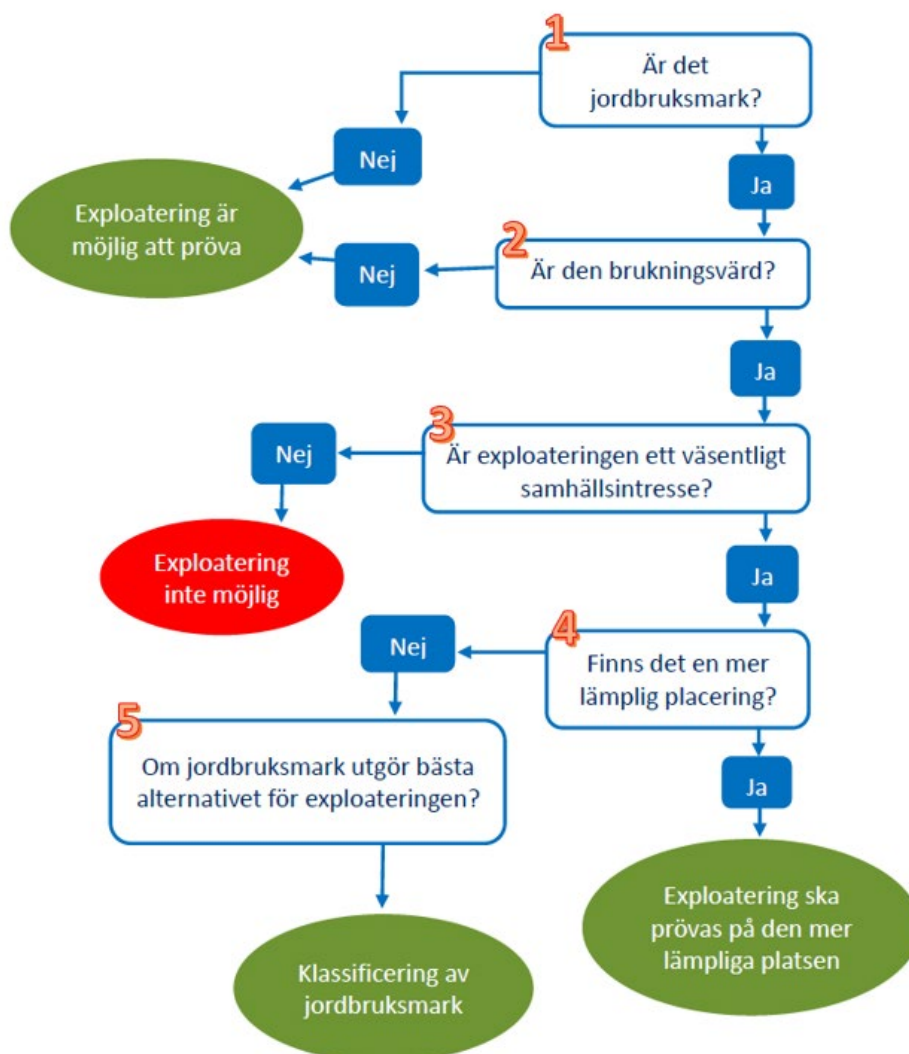
Jordbruket har även ett kulturhistoriskt värde och ett naturvärde innehållandes spår från många generationers brukande och biologisk mångfald. Stengärdesgårdar, åkerholmar, odlingsrösen, diken och småvatten är exempel på kulturmiljöer i odlingslandskapet. Betesmarker, ängar och åkrar är exempel på naturmiljöer. De här miljöerna är värdefulla både för människor, växter och djur. Det är därför viktigt att jordbruksmarken förvaltas väl och att de beslut som fattas är välgrundade (Jordbruksverket, 2023, [Biologisk mångfald i natur- och kulturmiljöer](#)).

Aktuell prövning i form av denna lokaliseringsutredning utgår från miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808).

### 1.1.1 Metod för hantering och värdering av jordbruksmark

Som stöd för hur jordbruksmarken värderas och hanteras vid intresseavvägningar i den fysiska planeringen har Sweco, i före detta Metrias regi, tagit fram en metod innefattande en jordbruksmarksklassning.

Till metoden finns ett flödesschema med frågeställningar i enlighet med miljöbalkens 3 kap. 4 § (1998:808), se figur nedan.



Figur 2 Flödesschema med frågeställningar tillhörande framtagen metod.

Nedan följer en vägledning som kan användas vid de olika stegen i metoden.

1. Jordbruksmark är sådan mark som består av åkermark samt betesmark och slätteräng. Alla delar har lika värde.
2. Enligt Jordbruksverket kan all jordbruksmark som det söks jordbruksstöd för ses som brukningsvärd. Det söks inte stöd för all jordbruksmark men blockdatabasen, som används i aktuellt klassningsverktyg, ger ett bra underlag. Mark som idag används för bete och därigenom brukas aktivt är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Även kultiverad betesmark som har förbättrats genom röjning eller tidigare varit åker och som utnyttjas som bete kan utgöra jordbruksmark.
3. I regeringens proposition med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m. (Prop. 1985/86:3) anges exempel på väsentliga samhällsintressen:
  - Bostadsförsörjningsbehovet
  - Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra
  - Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem
  - Säkerställa viktiga rekreationsintressen

Enligt Jordbruksverket bör en exploatering, för att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse, stödja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och samtidigt bidra med någonting platsspecifikt som inte kan tillgodoses någon annanstans. Det exemplifieras med exploateringar som kan bidra till att utveckla en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, det lokala serviceutbudet eller lokala mötesplatser (Jordbruksverket, 2015, [Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden](#)).

4. För att undersöka om det finns en mer lämplig placering för det eventuella samhällsintresset tas alternativa lokaliseringar fram som jämförs med föreslagen exploateringsplats.

En rimlig prövning av lokalisering bedöms kunna innebära att det ska vara fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt och att den alternativa lokaliseringen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig (Prop. 1985/86:3).

*Fullt godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt* kan exempelvis handla om möjligheten att utveckla långsiktigt hållbara bebyggelsestrukturer, om att skapa närhet till arbetsplatser, service eller om att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik. *Tekniskt lämplig* kan exempelvis handla om att bedöma markens egenskaper när det gäller geoteknik eller föroreningar. *Funktionellt lämplig* kan exempelvis handla om exploateringen i relation till övrig markanvändning, exempelvis närhet till relaterade verksamheter eller till andra funktioner och närheten till transportinfrastruktur. *Ekonomiskt rimlig* kan exempelvis handla om kostnader som skulle kunna uppstå om omfattande markarbeten, saneringar eller utbyggnad av ny infrastruktur behöver göras (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).



Översiktsplanen kan ses som ett verktyg där ovanstående fyra dimensioner på en övergripande nivå prövats, vilket resulterar i en utvecklingsinriktning genom utpekade utvecklingsområden.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. I översiktsplanen ska kommunen enligt 3 kap. 4 § plan- och bygglagen redovisa de förhållanden som med hänsyn till de allmänna intressena enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen kan ha väsentlig betydelse för sådana beslut som rör mark- och vattenanvändningen.

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Planen samordnar olika sektorsintressen och underlättar kommunens planering och utbyggnad av infrastruktur, service och bostäder. Översiktsplanen fungerar därmed som kommunens verktyg i den interna handläggningen och samordningen samt i dialogen med andra aktörer i samhällsbyggandet (Boverket, 2023, [Översiktsplanens nytta och funktion](#) & Boverket, 2022, [Översiktsplanen](#)). Vid samråd för kommunens översiktsplan samordnar länsstyrelsen statens intressen i enlighet med 3 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Synpunkter lämnas i ett så kallat granskningsyttrande som presenteras där översiktsplanen finns tillgänglig.

Översiktsplanen har en central roll i kommunernas arbete att formulera strategier för en långsiktigt hållbar utveckling. I översiktsplanen skapas förutsättningar för en långsiktigt hållbar samhällsstruktur. En översiktsplan ska ange såväl en långsiktig och övergripande utvecklingsstrategi som grunddragen i den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Översiktsplanen ska visa hur kommunen tänker ta hänsyn till allmänna intressen samt hur riksintressen ska tillgodoses och hur miljö kvalitetsnormer ska följas. Planen ska också ge vägledning för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. (Boverket, 2023, [Översiktsplanens nytta och funktion](#) & Boverket, 2022, [Översiktsplanen](#)).

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. Trots att översiktsplanen inte är juridiskt gällande fungerar den som referens vid rättskonflikter (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

När en kommun prövar lokaliseringen för en exploatering behöver det tydligt framgå hur avgränsningen av alternativa områden har gjorts och att exploateringen har stöd i översiktsplanens mål och ställningstaganden så att det går att följa kommunens resonemang och bedöma om avgränsningen är rimlig (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

5. Om kommunen kan motivera att jordbruksmark behöver tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse så ska det redovisas hur kommunen begränsat anspråken och påverkan på möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk. Det kan handla om en mer effektiv markanvändning genom tätare bebyggelse som minskar markanspråken eller om att lokalisera bebyggelse i anslutning till redan befintlig infrastruktur för att undvika att mark behöver tas i anspråk för vägar eller ledningar. Det är av vikt att inte mer mark tas i anspråk än nödvändigt samt vilka övriga åtgärder som föreslås genomföras för att minimera påverkan på möjligheterna att bedriva ett rationellt jordbruk (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

Ett rationellt jordbruk kan försvåras när sammanhängande jordbruksmark fragmenteras, när fält blir små eller ges en form som gör dem svårare att bruka eller genom barriärer i form av till exempel vägar som kan försvåra tillgången till marken. Om bostäder eller bebyggelse med andra funktioner byggs i närheten av jordbruksverksamheter så kan det också försvåra ett rationellt jordbruk eftersom det kan leda till konflikter eller störningar som kan påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamhet. För att kunna bedriva ett rationellt jordbruk kan det också vara viktigt att det finns utrymme för jordbruksverksamheter att expandera i framtiden (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

Arrondering syftar på åkrars läge i förhållande till varandra och till de byggnader som används i jordbruksverksamheten. En god arrondering kan exempelvis vara när åkrar ligger nära varandra, nära brukningscentrum och produktionsplatser och inte är uppdelade i många små fält. En sämre arrondering kan sålunda vara när ett mindre område med åkermark ligger avskilt från och inte är en del av ett sammanhängande område med jordbruksmark och dessutom ligger långt ifrån brukningscentrum eller produktionsplatser (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

Samtidigt som all brukningsvärd jordbruksmark är skyddad kan det således finnas anledning att värdera markerna för att få en uppfattning om ett jordbruksområdes eller en jordbruksmarks värde. Det är en viktig kunskap i de prioriteringar och avvägningar som görs vid planering av exploatering av väsentliga samhällsintressen. I de fall inga alternativa lokaliseringar utanför jordbruksmark finns kan det även vara av värde att identifiera var en exploatering gör minst skada.

För att utreda platsens lämplighet används en klassificering som bygger på fyra kriterier. Beroende på hur kriterierna uppfylls, poängsätts respektive jordbruksblock. Högsta värdet representerar den högst värderade marken.

**- GOD ARRONDERING**

Stora jordbruksmarker är generellt mer rationella att bruka. Storleken på jordbruksblocket baserat på 3 storleksintervaller, ju större areal desto högre värde.

**- NÄRHET TILL JORDBRUKSCENTRUM**

Jordbruksmark nära jordbrukscentrum skapar förutsättningar för ett mer effektivt brukande. Kriteriet baserar sig på den mark där brukningscentrum är beläget och utifrån ett avstånd (radie) på högst 500 meter sätts ett värde på blocket. Detta bygger på en centrumpunkt på det block som brukaren pekat ut vid ansökan av jordbruksstöd.

**- NÄRHET TILL DJURHÅLLANDE GÅRDAR**

Marker nära djurhållande gårdar som håller minst 10 djurenheter i enlighet med Miljöprövningsförordningen (2013:251) får ett värde då det ligger inom 500 meter från gården. Detta bygger på en centrumpunkt på det block som brukaren pekat ut vid ansökan av jordbruksstöd.

**- GODTAGBAR UR SAMHÄLLSBYGGNADSSYNPUNKT**

Utpekade utvecklingsområden i översiktsplaneringen utgörs av områden som kommunen bedömer gynna en hållbart långsiktig utveckling av kommunen. Jordbruksblock som till mer än 30% överlappar utpekade utvecklingsområden ges ett negativt värde i klassningen.

Vid värdering av klassningen ska helheten och samband vägas in. Flera lågt klassade marker kan exempelvis ligga i sammanhängande kluster vilket kan höja helhetsvärdet på marken.

## Beskrivning av klassningsverktyget

Klassningsverktyget grundas på fyra kriterier, varav tre baseras på kvalitetssäkrad data från Jordbruksverkets blockdatabas och data gällande djurhållning. Beroende på hur kriterierna uppfylls summeras sedan värdena för respektive jordbruksblock.

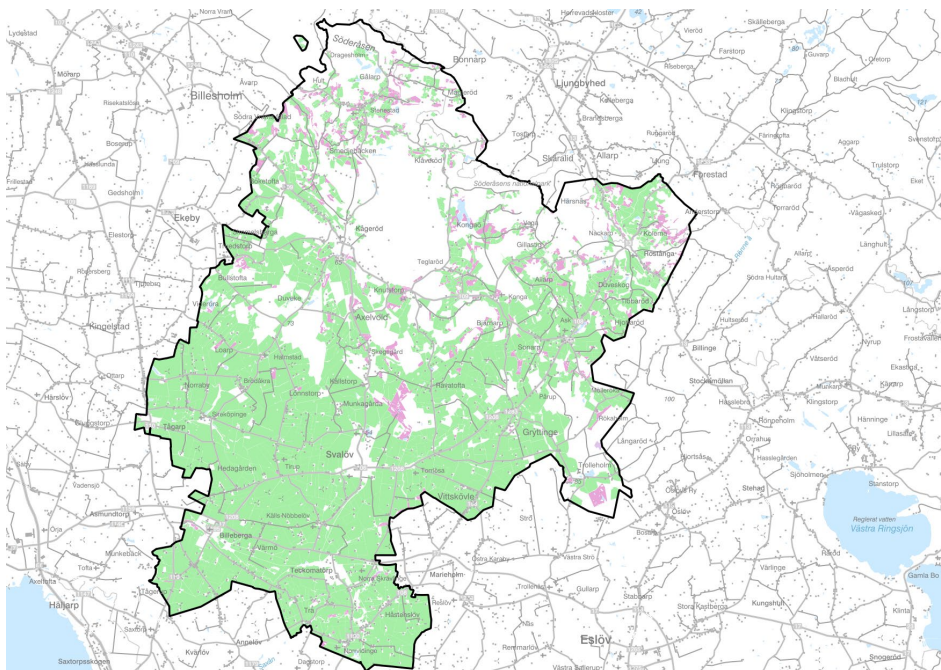
Sweco äger verktyget och vid framtagandet av klassningsverktyget har resonemang förts med Jordbruksverket, Länsstyrelsen i Östergötlands län, kommunerna i Östergötland, Hushållningssällskapet och jordbrukare.

Figur 3 Fördjupad beskrivning av klassningsverktyget.

## 2 Förutsättningar i Billeberga

### 2.1 Jordbruksmark

Kommunens yta består till cirka 60 procent av jordbruksmark, vilket motsvarar ungefär 23 000 hektar. Andelen jordbruksmark i kommunen är avsevärt större än den generella fördelningen jordbruksmark i Sverige, vilken uppgår till 8 procent. Jordbruksmarken är som mest koncentrerad i de södra delarna av kommunen. I kommunen finns det väsentligt mer åkermark än betesmark. Se åkermarkens respektive betesmarkens utbredning i kartan nedan. Betesmarkerna är utspridda i jordbrukslandskapet men värdefulla sett till naturvärden och den biologiska mångfalden.



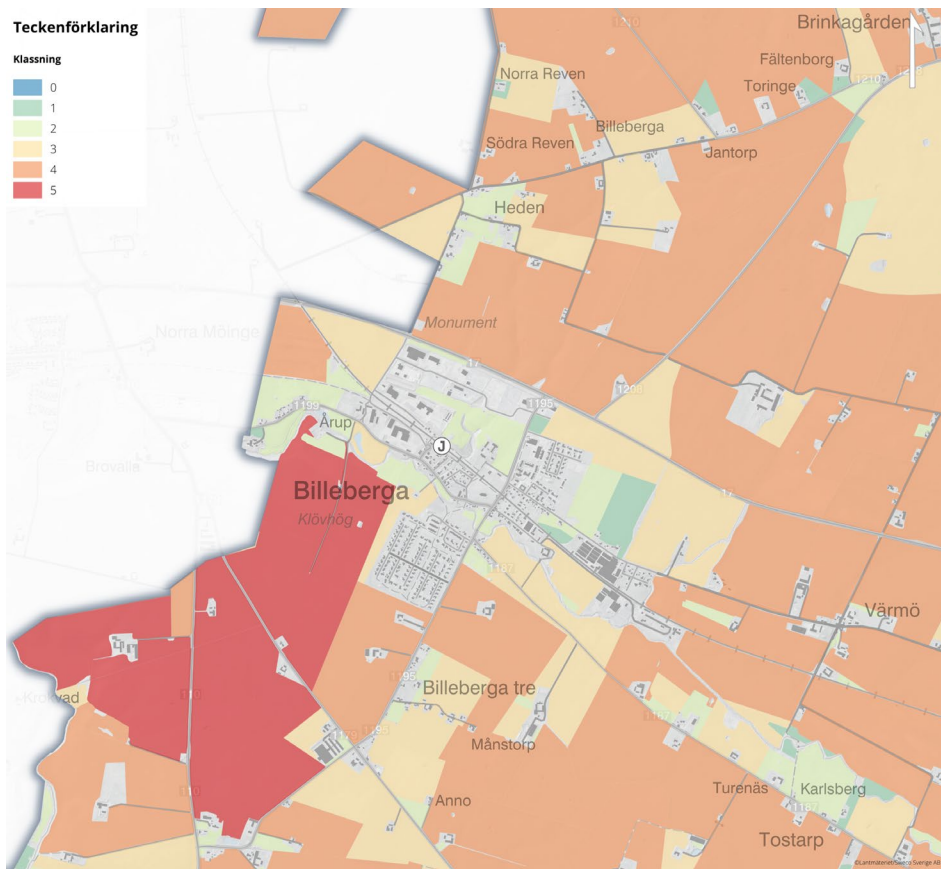
Figur 4 Jordbruksmark i kommunen, grönt representerar åkermark och lila ytor representerar betesmark.

Billeberga tätort är omgivet av jordbruksmark i samtliga väderstreck. Det förekommer främst åkermark men i nära anslutning till befintlig bebyggelse finns även betesmark. Nedan presenteras utbredningen och uppdelningen av jordbruksmark i Billeberga.



Figur 5 Jordbruksmark i Billeberga, grönt representerar åkermark och lila ytor representerar betesmark.

Nedan presenteras en karta över jordbruksmarken i Billeberga och dess klassningsvärde enligt klassningsverktyget i färgskalan från grönt (lågt poäng) till rött (högt poäng).



Figur 6 Karta över jordbruksmarkens klassningsvärde i Billeberga.

Billeberga är omgiven av högt klassad jordbruksmark. Det jordbruk som är beläget närmst tätortens bebyggelse har i regel lägre klassning än den som ligger strax utanför tätorten. Sydväst om tätorten förekommer ett kluster jordbruksmark av klassningsvärde 5. Nästan uteslutande ligger jordbruksblocken utanför tätorten i direkt anslutning till varandra vilket skapar goda förutsättningar för ett rationellt jordbruk med god arrondering.

## 2.2 Regional utvecklingsstrategi

Region Skåne har tagit fram en regional utvecklingsstrategi, Det öppna Skåne 2030 (2020, [Regional utvecklingsstrategi Skåne](#)). Utvecklingsstrategin är regionens medel för att bibehålla det som är gott och förbättra det som är sämre.

De sex visionsmålen är:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd
- Skåne ska vara globalt attraktivt

## 2.3 Bostadsförsörjning

I Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) framgår det att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen inom kommunen och utifrån dessa riktlinjer planera 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 (2010:900).

Svalövs bostadsförsörjningsprogram är från år 2018.

I programmet presenteras Svalövs riktlinjer för bostadsförsörjning under fem fokusområden:

- En stärkt roll som attraktiv boendekommun i regionen Skåne.
- Ett utökat och varierat bostadsutbud i hela kommunen med ett särskilt fokus på de större orternas centrala och stationsnära lägen.
- Bostäder för de som står utanför bostadsmarknaden.
- Ett utvecklat bostadssocialt arbete.
- Bostäder som tillgodoser de äldres efterfrågan och behov.

Bostadsbyggandet i kommunen har inte följt befolkningsutvecklingen under senare år. Medan invånarna i Svalöv under 2000-talet blev 1 302 fler byggdes det totalt 257 bostäder. Variationen i de bostäder som byggts under 2000-talet har varit liten. Av de bostäder som byggts under 2000-talet har 94 procent varit i småhus och 6 procent i flerbostadshus.

Enligt befolkningsprognosen för 2017–2030 behöver det tillkomma cirka 55–60 nya bostäder per år. De förväntade demografiska förändringarna i kommunen kommer bland annat att medföra ett ökat behov av boende för äldre 80+ och unga 19–24 år.

Enligt befolkningsprognosen 2017–2030 väntas kommunens befolkningsökning fortsätta ske i samtliga av kommunens delar. Befolkningsökningen väntas bli som störst i kommundelarna Svalöv, Billeberga-Tågarp och Teckomatorp och som minst i kommundelen Kågeröd.

Enligt befolkningsprognosen väntas samtliga av Svalövs kommundelar fram till 2030 få fler invånare äldre än 80 år. I kommundelarna Teckomatorp, Billeberga-Tågarp och Röstånga väntas ökningen av befolkningen i åldrarna 80+ utgöra en betydande del av befolkningsökningen.

Det finns idag ett omedelbart behov av särskilt boende för äldre och andra alternativa boendeformer för äldre utan biståndsbedömning. De demografiska förändringarna i kommunen kommer i framtiden att medföra ett ökande behov av boende för äldre 80+. Tillgängligheten i kommunens bostadsbestånd bedöms vara begränsad. Det finns behov av en tillgänglighetsinventering i det ordinarie bostadsbeståndet och i specialbostäderna.

Bostadsmarknaden är i obalans och det råder ett underskott på bostäder i hela kommunen. Inflyttningsefterfrågan är högre än utbudet av bostäder och det kommunala bostadsbolagets bostadskö är lång och fortsätter att växa.

Svalövs kommun har ett stort markinnehav i och omkring vissa av kommunens tätorter och ett mindre i och omkring andra. Det kommunala markinnehavet är

som störst i och omkring tätorterna Svalöv och Kågeröd. Det begränsade markinnehavet i Billeberga tillsammans med en svag planberedskap motiverar att framtida markköp bör prioriteras på orten.

## 2.4 Översiktsplanering

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå, såsom i den kommunala översiktsplaneringen. Till exempel bör kända konflikter gällande jordbrukets utveckling belysas samt redovisningar av markanvändning som gör det möjligt att bedöma om jordbruksmarkens ställning som nationellt intresse har tillgodosetts. En viktig del i bedömningen av detaljplanens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen.

Den kommunomfattande översiktsplanen för Svalöv är antagen 2021. Billeberga beskrivs i översiktsplanen som en stationsort som ligger utmed Braåns dalgång, Rååbanan och väg 17 i odlingslandskapet i sydvästra delen av kommunen. Billeberga har goda kommunikationer med tåg till Helsingborg och med buss och cykel till Landskrona.

Billeberga har historiskt sett varit en viktig jordbruksbygd. Billeberga blev järnvägsknutpunkt redan 1865 men expanderade främst kring kyrkan som byggdes 1862. Under senare årtionden har Billeberga på grund av sitt läge utmed väg 17 kommit att utgöra kommunens centrum för transportintensiva verksamheter.

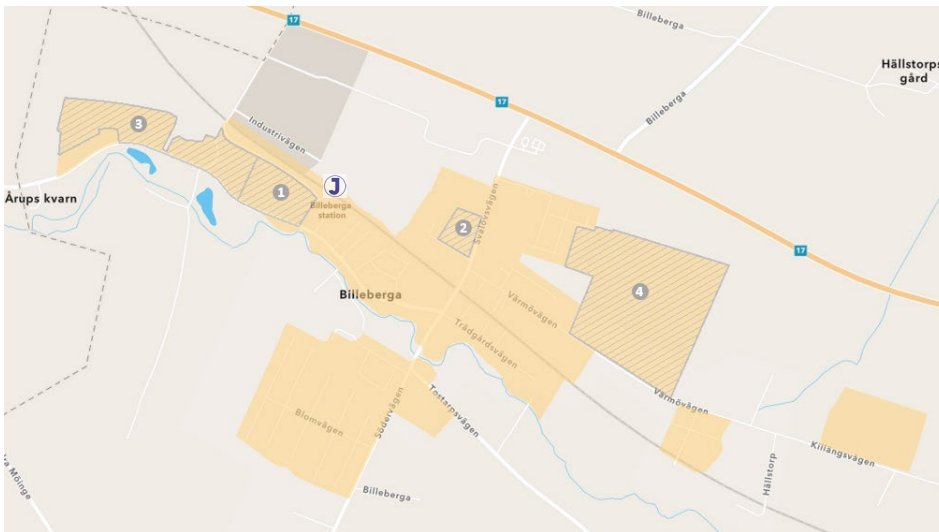
Billeberga tätort har idag, sett till övriga kommunens tätorter, en relativt utspridd bebyggelse som domineras av småhus. Fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att åstadkomma ett varierat bostadsbestånd.

Enligt befolkningsprognosen för Svalövs kommun 2020–2031 kommer de äldre 80+ i kommundelen Billeberga-Tågarp att bli dubbelt så många under 2020-talet. I Billeberga finns i dagsläget inget särskilt boende för äldre. Vid utvecklingen av samtliga föreslagna områden i Billeberga behöver hänsyn tas till såväl behovet som efterfrågan på tillgängliga bostäder eller boende för äldre. Översiktsplanen presenterar en prognos för bostadsbehov mellan åren 2019 och 2030 på 89 bostäder i Billeberga. Nya bostadsområden föreslås i Billeberga tätort, först och främst i centrala och stationsnära lägen.

Billeberga har ett etablerat näringsliv med stor bredd. Det flertalet nya bostadsområden som föreslås i översiktsplanen möjliggör för ett utökat befolkningsunderlag och förbättrade möjligheter för etablering av ny service på orten. Vid utvecklingen av centrala och stationsnära lägen bör service i form av livsmedelsbutik och andra centrumverksamheter främjas.

Kommunen motiverar föreslagen utbyggnad av bostäder med vikten av att i Billeberga möjliggöra för en långsiktig befolkningstillväxt som underlag för tågtrafik, service, skola och äldreboende. I Billeberga, liksom i övriga tätorter i kommunen, är tillgången på obebyggd mark som inte är jordbruksmark i eller i direkt anslutning till tätorten mycket begränsad. Förtätning är möjlig endast i begränsad omfattning.





Figur 7 Gula polygoner representerar pågående mångfunktionell bebyggelse medan gråskraffering representerar utvecklingsområden för mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen. 1: OP Maskiner, 2: Prästvågen (aktuellt planområde), 3: Ärups gård, 4: Värmövågen.

## 2.4.1 Länsstyrelsens granskningsyttrande

I Länsstyrelsens granskningsyttrande (2021) framgår det att Länsstyrelsen ställer sig frågande till om all bebyggelse som föreslås på jordbruksmark kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Det gäller framförallt de orter, såsom Billeberga, där differensen mellan hur många bostäder planförslaget medger skiljer sig mycket åt i förhållande till behovet som redovisas.

Följande åtgärder har utförts sedan Länsstyrelsens yttrande och därav bedöms antagen översiktsplan inte strida mot Länsstyrelsens mening:

- Översiktsplanen hänsynsdel om jordbruksmark har kompletterats med förtydligande resonemang om att antalet bostäder som utgör grund för beräkning i respektive utpekat område utgår från att all ny bebyggelse i området är bostäder och att inga andra funktioner ingår i området.
- Antalet möjliga bostäder som föreslås i område 1 i Billeberga och område 2 i Röstånga har minskats i antal. Nya antal framgår i vägledande beskrivningar av områdena och hänsynsdel om jordbruksmark.
- Totalt antal bostäder som översiktsplanen möjliggör för har, utifrån ändringar i område 1 i Billeberga och område 2 i Röstånga, justerats i hänsynsdel om jordbruksmark och miljökonsekvensbeskrivning.
- Andel av jordbruksmarken som föreslås ianspråkats för bostäder har justerats för Röstånga. Ny andel framgår i hänsynsdel om jordbruksmark.
- För respektive tätort har ytterligare förtydligats att befolkningsprognos som redovisas avser perioden t.o.m. 2030.

## 2.5 Planprogram

Ett planprogram för Billeberga togs fram år 2017. Syftet med planprogrammet var att kommunens beslutsunderlag skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter i ett tidigt skede. Programmet är inte juridiskt bindande, men ska

tillsammans med samrådsredogörelsen över programmet, ligga till grund för ett antal detaljplaner med syfte att bygga ut Billeberga i den takt orten tål. Flera områden pekas ut som område som är lämpligt för bostäder, se karta nedan.



Figur 8 Markanvändningskarta från planprogram för Billeberga.

## 2.6 Pågående detaljplanearbeten

Planberedskapen är svag i hela Svalövs kommun med undantag för i Tågarp och till viss del i Svalövs tätort. Det finns endast enstaka tomter som kan bebyggas med bostäder i Billeberga.

En detaljplan i Röstånga fick laga kraft i december 2023, Röstånga 4:3, denna möjliggör för cirka 40 bostäder. Nedan listas pågående detaljplaner för bostäder i hela kommunen.

Tabell 1 Pågående detaljplanearbeten i kommunen

Benämning	Ort	Syfte	Förväntat antagande
Teckomatorp 7:53	Teckomatorp	Flerbostadshus i stationsnära läge i Teckomatorp, cirka 40 bostäder	2024
Gissleberga 6:6	Teckomatorp	Småhus och flerbostadshus i södra Teckomatorp. Kan möjliggöra uppskattningsvis runt 150 bostäder	2025
Teckomatorp 12:3	Teckomatorp	Flerbostadshus i stationsnära läge i Teckomatorp. Cirka 100 bostäder.	2025
Teckomatorp 9:7	Teckomatorp	Flerbostadshus i norra Teckomatorp. 50–100 bostäder.	- Endast positivt planbesked än så länge. Oklart när antagande kan bli.
Södra Svalöv 30:7	Svalöv	Cirka 80 bostäder stationsnära i Svalöv	2025/2026
Årup 7:18 (ÖP: OP Maskiner)	Billeberga	Detaljplanen kan möjliggöra 100–150 bostäder.	Planarbetet är i uppstartsfas. Oklart när planen kan antas.
Del av Billeberga 1:1 (ÖP: Årups gård)	Billeberga	Etapp 1 möjliggör för cirka 140 bostäder i flerbostadshus. Planbesked finns också för en etapp 2 som ska möjliggöra för cirka 100 småhus och parhus.	För etapp 1: 2025. Etapp 2 är ej påbörjad. Oklart när antagande kan bli.
Billeberga 11:4 (Aktuell detaljplan)	Billeberga	Detaljplanen möjliggör för ungefär 85 nya bostäder inkluderat seniorbostäder med värdfunktion och även centrumfunktioner.	Antagandet av detaljplanen är upphävt i domstol.

Förutom detaljplanen för Billeberga 11:4 är två detaljplaner uppstartade i Billeberga. Bägge detaljplaner avser möjliggöra för ny bostadsbebyggelse och i detaljplanen för Årup 7:18 kan även centrumfunktion bli aktuell. Etapp 1 för Billeberga 1:1 (Årups gård) har varit ute på samråd. Nedan presenteras aktuella planbesked.

### 2.6.1 Årup 7:18 (OP Maskiner)

*Dnr SBN 366-2022 § 166 Planbesked för Årup 7:18 m fl, Billeberga tätort, Svalövs kommun*

Samhällsbyggnadsnämndens beslut:

Positivt planbesked lämnas för upprättande av planförslag för Årup 7:18 m fl.

Sammanfattning av ärendet:

Syftet med planbeskedet är att ta fram en detaljplan som möjliggör byggnation av bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus och radhus, butikslokaler samt en utbyggnad av befintlig padelhall. Ansökans skiss redovisar en hög exploateringsgrad för området, med bland annat ett högt punkthus i den sydöstra delen. Ett positivt planbesked innebär att samhällsbyggnadsnämnden tillåter att

en detaljplan tas fram i syfte att undersöka möjligheterna till exploatering i området. Under själva detaljplaneprocessen undersöks hur stor exploatering som kan möjliggöras i förhållande till markens lämplighet, och utifrån samhällsbyggnadsnämndens ställningstaganden.

## 2.6.2 Billeberga 1:1 (Årups gård)

Påbörjad detaljplan avser endast etapp 1, se avgränsning nedan.



Figur 9 Gul linje representerar utpekade område från översiktsplanen medan röstreckad linje representerar detaljplaneområdet etapp 1.

*Dnr SBN 166-2020 § 96 Planbesked avseende detaljplan för fastigheten Billeberga 1:1, Billeberga*

Samhällsbyggnadsnämndens beslut:

Positivt planbesked lämnas för upprättande av planförslag för del av Billeberga 1:1.

Sammanfattning av ärendet:

Begäran om planbesked för del av fastigheten Billeberga 1:1 (Årups Gård) har inkommit. Enligt ansökan gäller det planläggning för ca 100 bostäder i form av radhus, parhus och villor i 1-2 våningar.

Föreslaget planområde omfattar fastigheten Årup 1:1. Inom fastigheten finns Årups Gård i öster, planområdet avgränsas av fastighetsgränser i norr och väster samt av Årups By i söder. Området är ca 7,5 hektar stort.

## 2.7 Exploateringsbehov

En utveckling av Billeberga tätort erfordras för att möjliggöra för en långsiktig befolkningstillväxt som underlag för tågtrafik, service, skola och äldreboende. Det faktum att det råder underskott på bostäder och att bostadsförsörjningen ligger efter tillsammans med det brådskande behovet av boende för äldre indikerar ett tydligt exploateringsbehov som går i linje med aktuell detaljplan.

### 2.7.1 Väsentligt samhällsintresse

Att en ändamålsenlig bostadsförsörjning tillgodoses och att exploateringen går i linje med översiktsplanens riktlinjer bedöms som ett väsentligt samhällsintresse.

I aktuell utredning åberopas de väsentliga samhällsintressena bostadsförsörjning, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, och etablering av ny service, i form av centrumfunktioner.

### 3 Beskrivning av detaljplaneområdet

Planområdets areal är cirka 1,5 hektar och ligger norr om järnvägen i Billeberga tätort.

Marken ägs av kommunen och det har ingåtts avtal med en tilltänkt exploatör som planerar bebygga planområdet.

Planområdet planeras bebyggas med cirka 85 nya bostäder i flerbostadshus. För detaljplanen ska granskningen tas om och sedan står planen för ett antagande. Detaljplanen möjliggör för seniorboende med vårdfunktioner samt centrumfunktioner och service. Markanvändningen inom planområdet regleras i plankartan till B – bostäder, C – centrum och D – vård. Inom planområdet säkerställs även ytor som kommer att anordnas som gröna gårdsytor, fruktträdgård samt öppen dagvattenhantering.

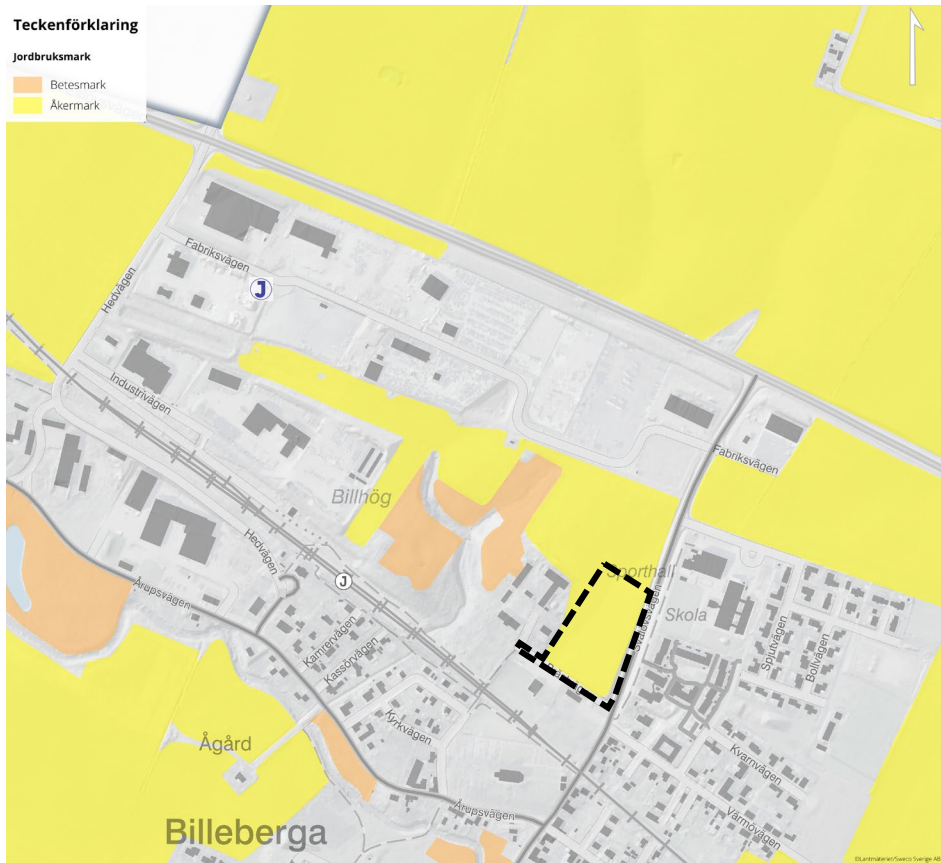
Planområdet utgörs till stor del av jordbruksmark och det ligger i direkt anslutning till jordbruksmark med tillhörande ekonomibyggnad. För fastigheten Billeberga 11:4 finns ett jordbruksarrende. Arrendet för den berörda delen av Billeberga 11:4 har sagts upp och upphörde den 14 mars 2021. Det finns ett sidoarrende med uppsägningstid 1 månad, vilket kommer sägas upp i samband med att planen får laga kraft/kommunen säljer marken.



Figur 10 Planområdets lokalisering i Billeberga tätort, markerat med vit linje.

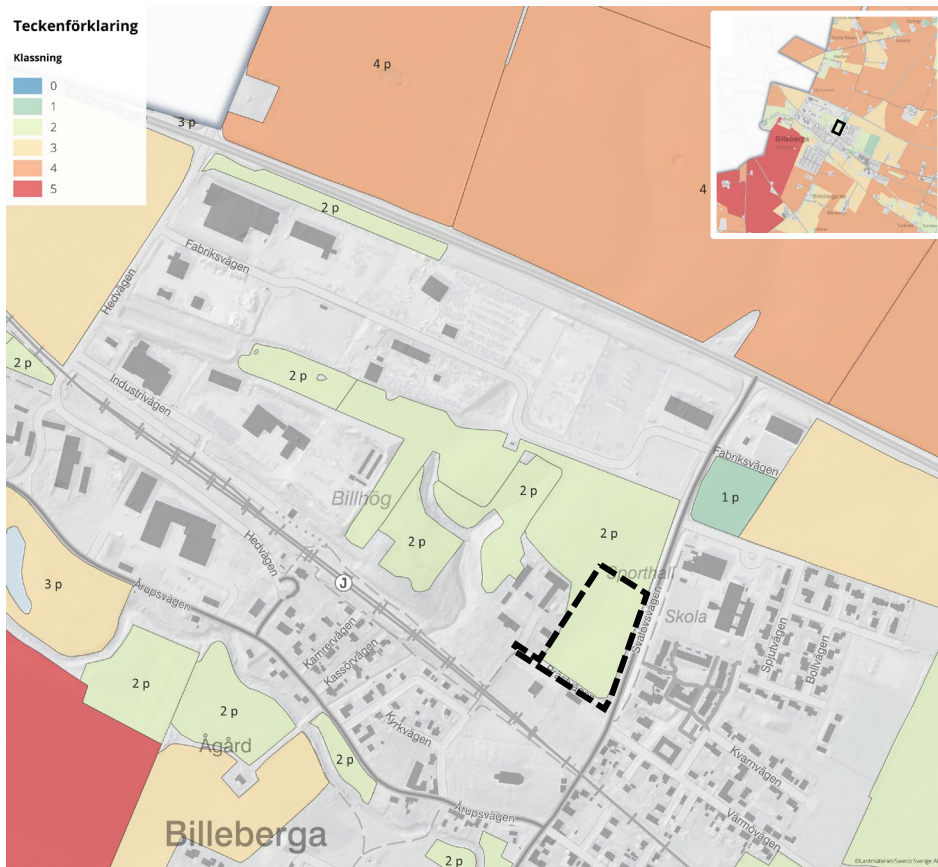
### 3.1 Jordbruksmark

Planområdet består till största del av jordbruksmark och ingår i ett större jordbruksblock som utgörs av åkermark, se bild nedan. I anslutning till planområdet, på dess vänstra sida, finns en jordbruksfastighet med ekonomibygnad och väster om denna förekommer betesmark.



Figur 11 Åkermark och betesmark i och omkring planområdet. orange färg representerar betesmark och gul färg representerar åkermark, planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Klassningsvärdet på jordbruksmarken inom planområdet är 2 poäng, se bild nedan. Detta beror på blockets storlek och den omedelbara närheten till brukningscentrum.



Figur 12 Klassningen av jordbruksmarken i och omkring planområdet. planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje, i orienteringskartan är planområdet markerat med svart rektangel.

I direkt anslutning till aktuellt jordbruksblock förekommer jordbruksmark av klassningsvärde 2 poäng. I övrigt ligger inga jordbruksblock i direkt närhet utan barriärer såsom vägar och bebyggelse delar upp jordbrukslandskapet och isolerar aktuella block.

Klassningsvärdet kan problematiseras utifrån aspekter såsom jordbruksblockets oregelbundna form samt dess lokalisering mitt ibland befintlig bebyggelse i tätorten.

## 3.2 Sammanvägd bedömning

Nedan följer en sammanvägd bedömning avseende vad en exploatering av planområdet bedöms innebära.

Tabell 2 Sammanvägd bedömning avseende planområdet.

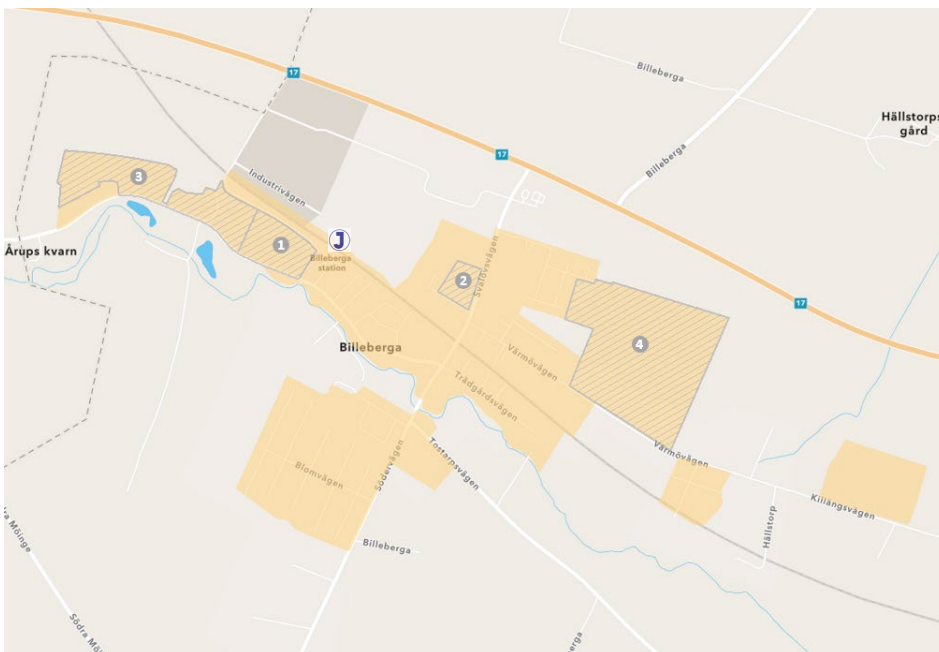
Planområdet	
Yta	Cirka 1,5 hektar.
Markägande	Kommunägd mark.
Läge	Inne i Billeberga tätort i ett stationsnära läge.
Uppskattat antal bostäder	Cirka 85.
Utpekad i översiktsplanen	Ja, I den kommunövergripande översiktsplanen (2021) benämns aktuellt område som Prästvägen (område 2)



	och är utpekade för utbyggnad av bostäder i enlighet med aktuell detaljplan.
Planprogram	Ja, Planområdet ingår i planprogram för Billeberga från år 2017 där en större del av Billeberga 11:4 pekas ut som ett område som är lämpligt för framför allt friliggande hus.
Brukningsvärd jordbruksmark	Ja, drygt 1,3 hektar.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett eventuellt ianspråktagande kan anses påverka resterande del av jordbruksblocket som planområdet ingår i, det blir inte en lika stor yta kvar att bruka. I övrigt angränsar inte planområdet till andra jordbruksblock och jordbruksområdet ligger inne i tätorten. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte påverka ett rationellt jordbruk i närområdet.
Godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig	<p>En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten och i stationsnära läge. Exploateringen skulle kunna innebära underlag för utveckling av kollektivtrafiken och redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Ur samhällsbyggnadssynpunkt är det även fördelaktigt att det finns ett exploateringsintresse och att den tilltänkta exploitören är drivande i exploateringsfrågan, att området är utpekade i översiktsplanen och att det tagits fram ett planprogram för planområdet. Sammantaget bedöms exploateringen kunna tillgodose bostadsförsörjningsbehovet på en plats där efterfrågan finns, inom en rimlig tidsperiod.</p> <p>Området bedöms vara tekniskt lämpligt. Jordarten består av morängrovler och jorddjupet varierar mellan 10 – 20 meter enligt SGUs kartvisare (<a href="#">SGUs Kartvisare</a>). Det finns inga potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-karta (<a href="#">EBH-kartan</a>).</p> <p>Området bedöms vara funktionellt lämpligt med tanke på den befintliga infrastruktur som finns att tillgå såsom goda förutsättningar för VA samt vägförbindelser.</p> <p>Ur stabilitets-, sättnings- och tjälskadesynpunkt så anses det generellt vara bra att bygga på morängrovler. Det bedöms även fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv. Överblivna grovkorniga moränmassor kan ofta användas som ballast. En exploatering av fastigheten bedöms vara ekonomiskt rimlig, det bedöms krävas schaktning på grund av höjdskillnader men i övrigt krävs inte några omfattande markarbeten eller saneringar, det finns infrastruktur att tillgå och bygga ut.</p>

## 4 Beskrivning av alternativa lokaliseringar

De alternativa lokaliseringarna har avgränsats till att innefatta utpekade utvecklingsområden för mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen. När en kommun prövar lokaliseringen för en exploatering behöver det tydligt framgå att exploateringen har stöd i översiktsplanens mål och ställningstaganden (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).



Figur 13 Gula polygoner representerar pågående mångfunktionell bebyggelse medan gråskraffering representerar utvecklingsområden för mångfunktionell bebyggelse i översiktsplanen. 1: OP Maskiner, 2: Prästvågen (aktuellt planområde), 3: Årups gård, 4: Värmövågen.

Nedan presenteras de alternativa lokaliseringarna och ett resonemang förs kring huruvida lokaliseringarna kan tillgodose de väsentliga samhällsintressena:

- bostadsförsörjning, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion.
- etablering av ny service, i form av centrumfunktioner.

## 4.1 Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner

Den första alternativa lokaliseringen benämns i översiktsplanen som område 1, *OP Maskiner* och utgörs främst av fastigheten Årup 7:18.



Figur 14 Aktuellt område är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde 1, se röd markering i bilden.

Området är cirka 2,8 hektar i areal, det ligger i nära anslutning till stationen och marken är privatägd. Befintlig markanvändning är verksamheter. En del av området har planlagts för padelhall.

Planarbete för bostäder är i uppstartsfas. Detaljplanen avser möjliggöra för 100 till 150 bostäder, även centrumfunktion bedöms kunna bli aktuellt. I enlighet med planbeskedet (*Dnr SBN 366-2022 § 166*) och tillhörande skiss från exploitören avses inga vårdbostäder uppföras här.

### 4.1.1 Sammanvägd bedömning

Nedan följer en sammanställning över området och vad en exploatering av utvecklingsområdet förväntas innebära.

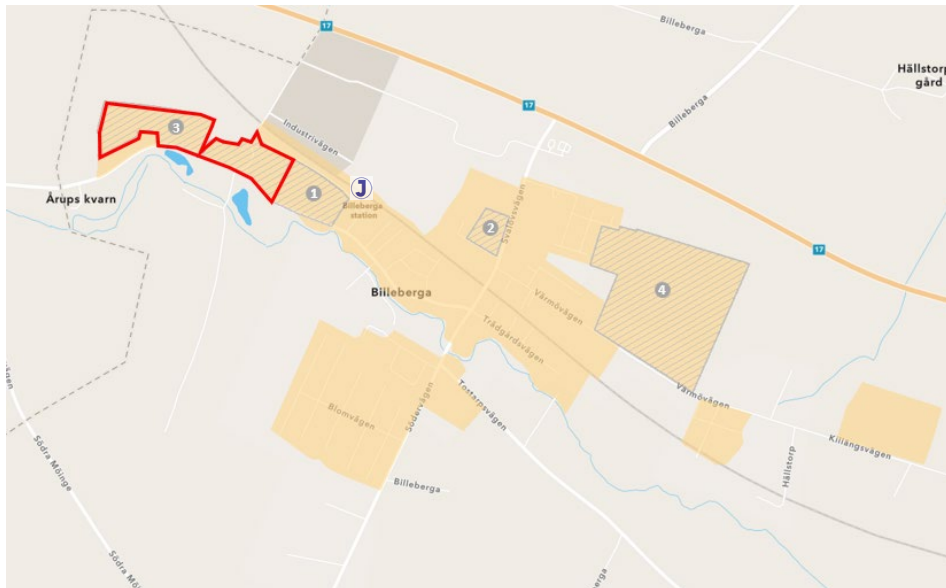
Tabell 3 Sammanvägd bedömning avseende alternativ lokalisering 1, OP Maskiner.

Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner	
Yta	Cirka 2,8 hektar.
Markägande	Marken är i privat ägo.
Läge	Inne i Billeberga tätort i ett stationsnära läge.
Uppskattat antal bostäder	Cirka 100–150.
Utpekad i översiktsplanen	Ja, som utvecklingsområde 1 OP Maskiner. Området avses byggas ut med bostäder på tidigare verksamhetsmark. Området ligger i direkt anslutning till tågstation och används i dagsläget för verksamheter.

	<p>För del av området är en detaljplan för padelhall antagen.</p> <p>Området kan möjliggöra för cirka 60 nya bostäder. Det stationsnära läget motiverar tät bebyggelse och hög exploatering. I samband med detaljplaneläggning bör eventuella föroreningar i marken utredas. Området ligger inom riksintresse för naturvård N 49.</p>
Planprogram	Ja, planområdet ingår i planprogram för Billeberga från år 2017 där området pekas ut som är lämpligt för tät bostadsbebyggelse.
Brukningsvärd jordbruksmark	Nej.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Nej.
Godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig	<p>En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten och i stationsnära läge. Exploateringen skulle kunna innebära underlag för utveckling av kollektivtrafiken och redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Ur samhällsbyggnadssynpunkt är det även fördelaktigt att området är utpekad i översiktsplanen och att det inte utgörs av jordbruksmark. Sammantaget bedöms exploateringen kunna tillgodose delar av bostadsförsörjningsbehovet på en plats där efterfrågan finns.</p> <p>Området bedöms vara tekniskt lämpligt. Jordarten består av lerig morän och postglacial sand och jorddjupet varierar mellan 10 – 20 meter enligt SGUs kartvisare (<a href="#">SGUs Kartvisare</a>). Det finns inga potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-karta (<a href="#">EBH-kartan</a>) men med tanke på markanvändningen finns det risk för markföroreningar.</p> <p>Området bedöms vara funktionellt lämpligt med tanke på den befintliga infrastruktur som finns att tillgå såsom goda förutsättningar för vägförbindelser, det kommer dock krävas att befintliga VA-ledningar dimensioneras upp.</p> <p>Ur stabilitets-, sättnings- och tjälskadesynpunkt så anses det generellt finnas en risk för att det kan bli kostsamt att bygga på lerig morän om den är finkornig. Eventuell sanering av verksamhetsmarken kan också bli kostsamt och generera en längre detaljplaneprocess. Det finns infrastruktur att tillgå och bygga ut. En exploatering av området riskerar att vara ekonomiskt kostsam.</p>

## 4.2 Alternativ lokalisering 2, Årups gård

Den andra alternativa lokaliseringen benämns i översiktsplanen som område 3, *Årups gård* och utgörs av del av fastigheten Billeberga 1:1. Tillhörande område 3 i översiktsplanen finns även mark utpekad för grönområde och park, vilket inte inkluderas i aktuell prövning.



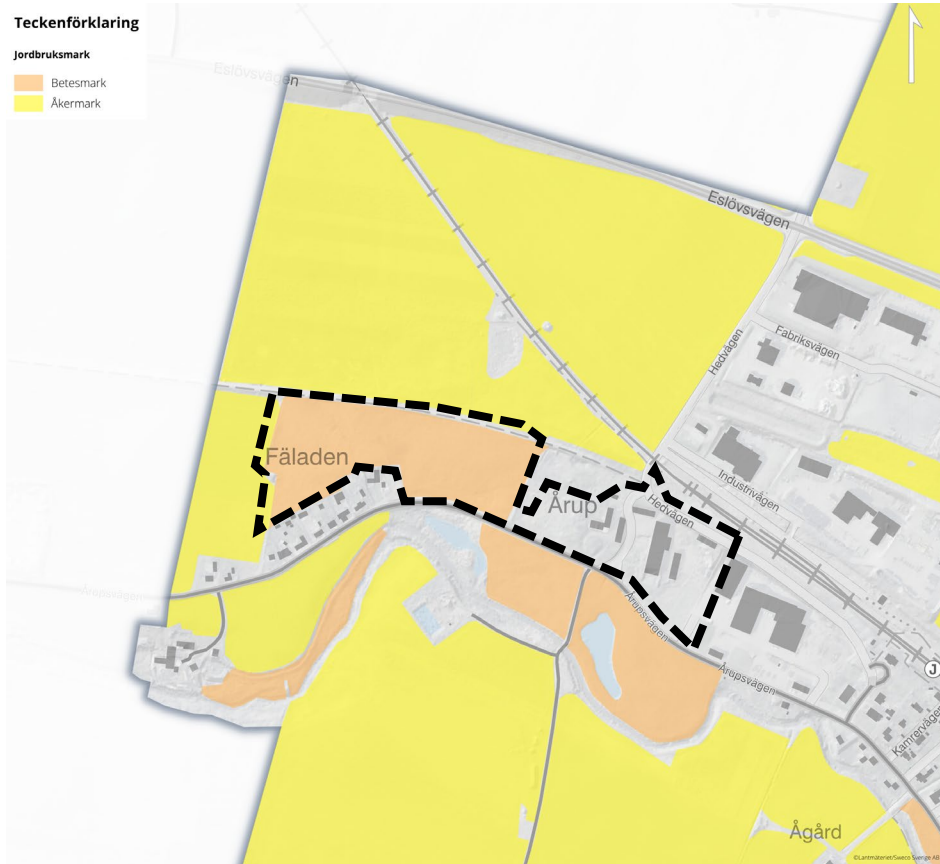
Figur 15 Aktuellt område är i översiktsplanen utpekad som utvecklingsområde 3, se röd markering i bilden.

Området är ungefär 6,8 hektar i areal, det ligger i nära anslutning till stationen men i tätortens utkant. Marken är privatägd. Förutom Årups gård är området obebyggt. Den västra delen består av jordbruksmark.

Ett planarbete har startats upp för den östra delen av området, etapp 1. Detaljplanen har varit på samråd. Detaljplanen avser möjliggöra för cirka 140 bostäder i flerbostadshus. Planbesked finns även för den västra delen, etapp 2, men planarbete har inte påbörjats och kommer troligtvis inte startas upp förrän planen för etapp 1 är färdig och exploatering påbörjats. Den västra delen avses planeras för cirka 100 småhus och parhus. I enlighet med planbeskedet (*Dnr SBN 166-2020 § 96*) planeras heller inga vårbostäder uppföras på etapp 2.

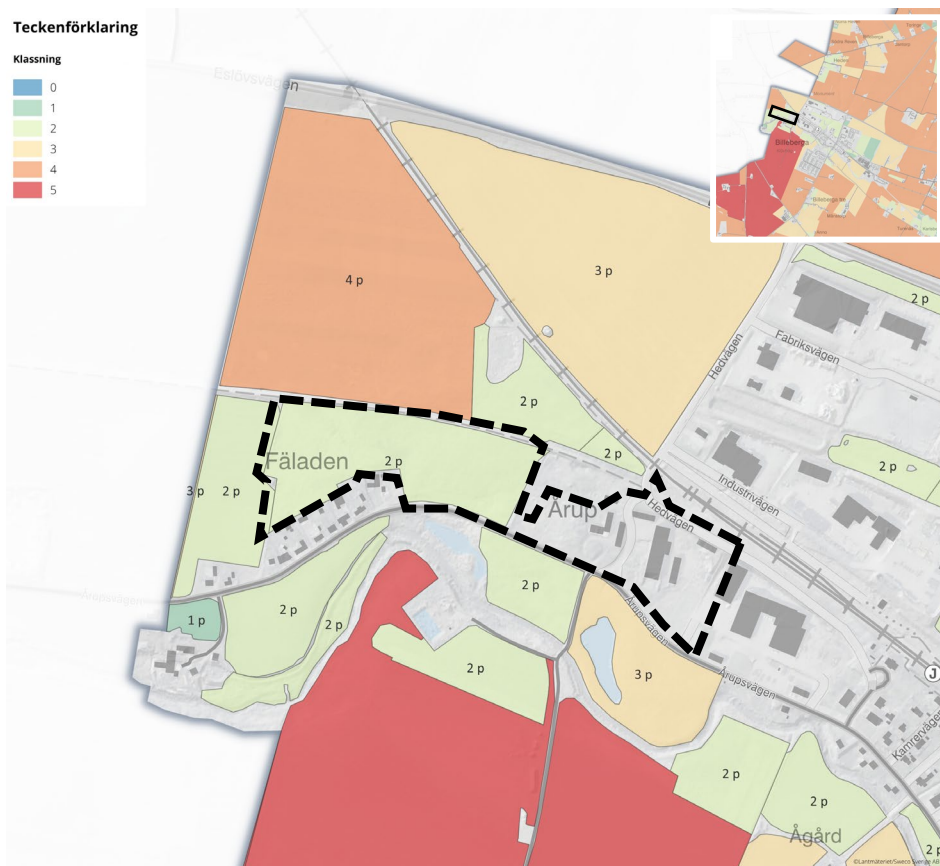
### 4.2.1 Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom området består av betesmark och utgör ett jordbruksblock. Det angränsar direkt till ett annat jordbruksblock i väst som i sin tur ligger i anslutning till jordbruksmark utanför kommungränsen. Området ligger i tätortens utkant vilket innebär att det ligger i närhet till ett större kluster av jordbruksmark, delvis inom, delvis utanför kommungränsen.



Figur 16 Åkermark och betesmark i och omkring utvecklingsområdet. Orange färg representerar betesmark och gul färg representerar åkermark, området är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Klassningsvärdet på jordbruksmarken inom området är 2 poäng, se bild nedan. Detta beror på blockets storlek och närheten till brukscentrum.



Figur 17 Klassningen av jordbruksmarken i och omkring utvecklingsområdet. Området är schematiskt markerat med svartstreckad linje, i orienteringskartan är området markerat med svart rektangel.

I direkt anslutning till aktuellt jordbruksblock förekommer jordbruksmark av klassningsvärde 2 poäng. I övrigt ligger jordbruksblock av klassningsvärde 2, 3 och 4 poäng på andra sidan vägarna i norr och söder. Jordbruksmarken utanför kommungränsen har inte klassats men kan högst troligt utgöra mark av högt klassningsvärde med tanke på blockens storlek. På orienteringskartan ovan visualiseras ett kluster av högt klassad jordbruksmark söder om utvecklingsområdet.

#### 4.2.2 Sammanvägd bedömning

Nedan följer en sammanställning över området och vad en exploatering av samtliga delar av utvecklingsområdet förväntas innebära.

Tabell 4 Sammanvägd bedömning avseende alternativ lokalisering 2, Årups gård.

Alternativ lokalisering 2, Årups gård	
Yta	Cirka 6,8 hektar.
Markägande	Marken är i privat ägo.
Läge	I tätortens yttre delar, delvis i ett stationsnära läge. Etapp 1 ligger stationsnära men inte etapp 2.

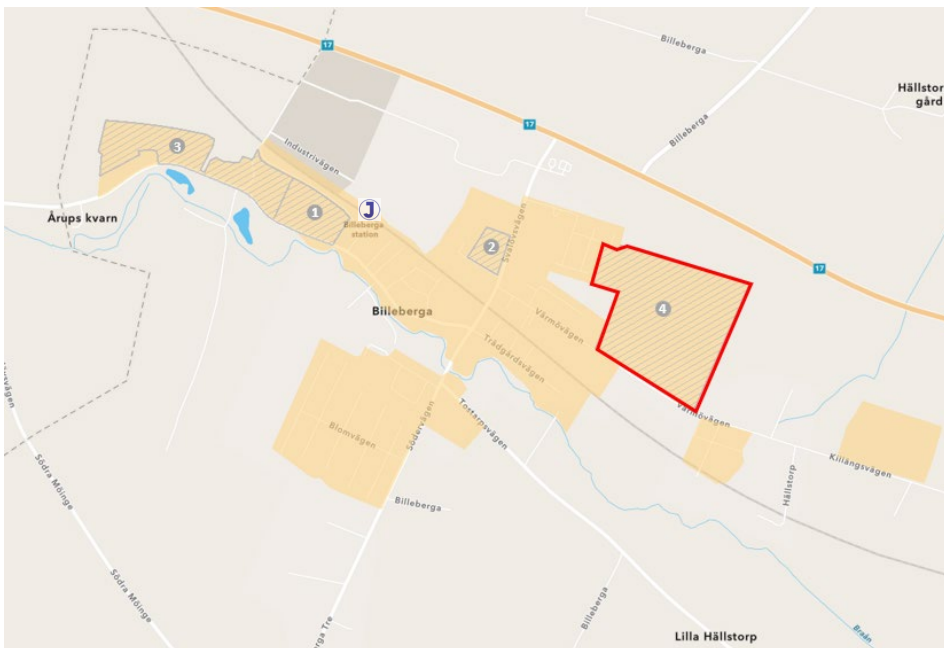
Uppskattat antal bostäder	Cirka 240.
Utpekad i översiktsplanen	Ja, som utvecklingsområde 3, <i>Årups gård</i> . Utbyggnad avses ske av främst bostäder. Området består till större del av obebyggd mark. Området kan beröras av fornlämningar och behovet av arkeologisk undersökning bör ses över. God orienterbarhet och tillgänglighet till samhällets målpunkter ska säkerställas vid utvecklingen. Vid utveckling ska högvuxen vegetation bevaras. Området möjliggör för cirka 100 nya bostäder. Området ligger inom riksintresse för naturvård N 49.
Planprogram	Nej men delvis under detaljplaneläggning.
Brukningvärd jordbruksmark	Ja, drygt 3 hektar.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett eventuellt ianspråktagande kan i begränsad omfattning anses påverka jordbruket i närheten, klustret som området ingår i minskas. Däremot bedöms inte aktuellt jordbruksblock utgöra någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk i närområdet.
Godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig	<p>En exploatering bedöms vara fullt godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten och i stationsnära läge. Exploateringen skulle kunna innebära underlag för utveckling av kollektivtrafiken och redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Ur samhällsbyggnadssynpunkt är det även fördelaktigt att området är utpekad i översiktsplanen. Sammantaget bedöms exploateringen kunna tillgodose delar av bostadsförsörjningsbehovet på en plats där efterfrågan finns.</p> <p>Området bedöms vara tekniskt lämpligt. Jordarten består till största delen av morängrovlera men även av postglacial sand och lerig morän, jorddjupet varierar mellan 10 – 20 meter enligt SGUs kartvisare (<a href="#">SGUs Kartvisare</a>). Det finns inga potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-karta (<a href="#">EBH-kartan</a>).</p> <p>Området bedöms vara funktionellt lämpligt med tanke på den befintliga infrastruktur som finns att tillgå såsom goda förutsättningar för vägförbindelser, det kommer dock krävas att befintliga VA-ledningar dimensioneras upp.</p> <p>Ur stabilitets-, sättnings- och tjälskadesynpunkt så anses det generellt vara bra att bygga på morängrovlera. Det bedöms även fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv. Överblivna grovkorniga moränmassor kan ofta användas som ballast. Ur stabilitets-, sättnings- och tjälskadesynpunkt så anses det dock generellt finnas en risk för att det kan bli kostsamt att bygga på lerig morän om den är finkornig. En exploatering av fastigheten bedöms ändå vara ekonomiskt rimlig, det bedöms inte krävas några</p>



omfattande markarbeten eller saneringar, det finns infrastruktur att tillgå och bygga ut.

## 4.3 Alternativ lokalisering 3, Värmövägen

Den tredje alternativa lokaliseringen benämns i översiktsplanen som område 4, *Värmövägen* och utgörs av fastigheterna Billeberga 31:1, Billeberga 11:42 med flera.

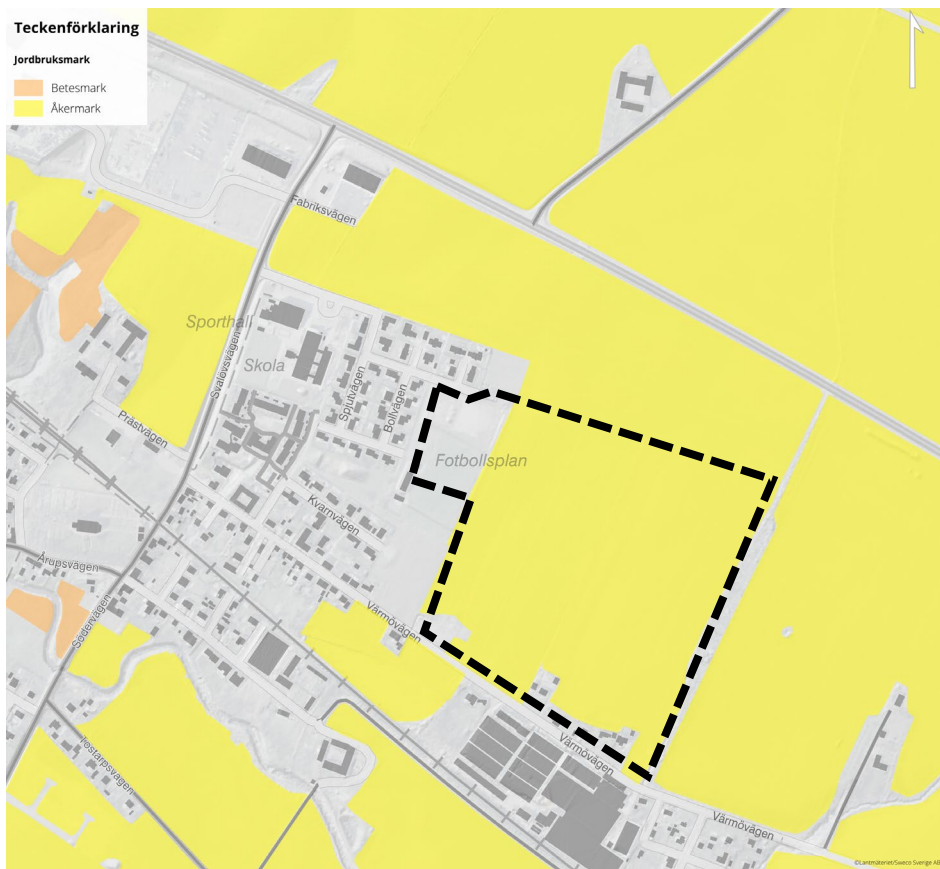


Figur 18 Aktuellt område är i översiktsplanen utpekade som utvecklingsområde 4, se röd markering i bilden.

Området är drygt 16 hektar i areal, det ligger i tätortens östra utkant. Marken ägs delvis av kommunen och området är till stor del obebyggt. Stora delar av området består av jordbruksmark.

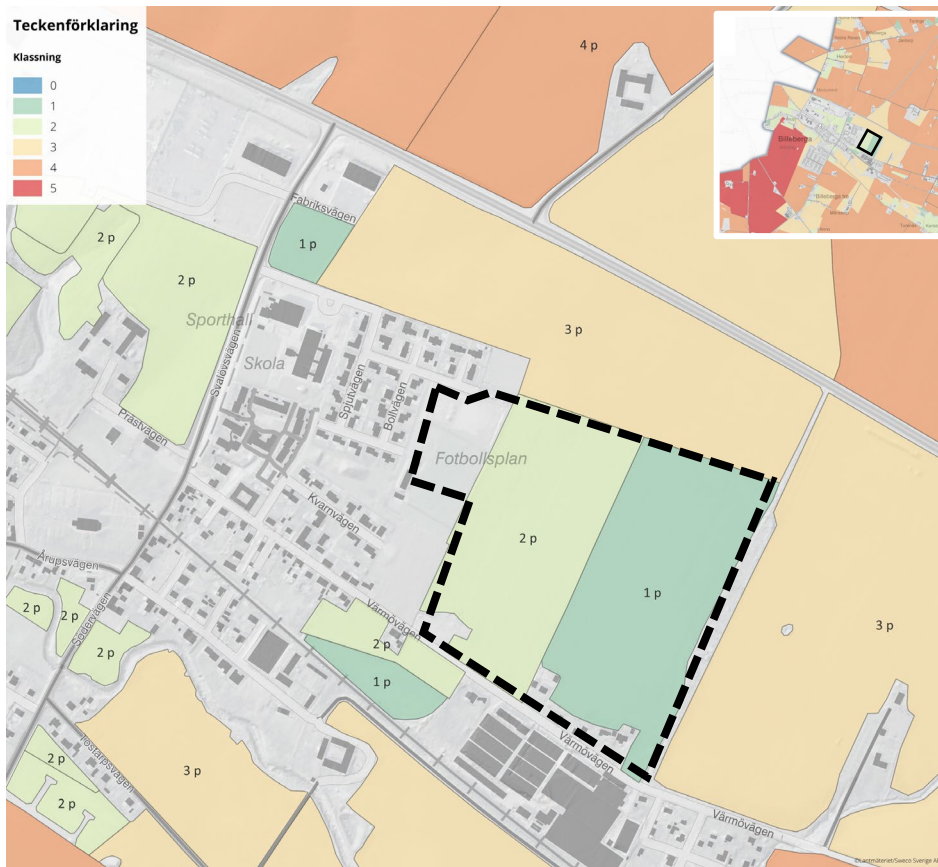
### 4.3.1 Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom området består av åkermark och består av två jordbruksblock. Även omkringliggande jordbruksmark utgörs av åkermark, se bild nedan. Området ligger i utkanten av tätorten och inom ett kluster av åkermark som fortsätter åt norr och i östlig riktning.



Figur 19 I och omkring utvecklingsområdet förekommer endast åkermark, gul färg representerar åkermarken, området är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Klassningsvärdet på jordbruksmarken inom området är 1 och 2 poäng, se bild nedan. Klassningsvärdena beror på blockens storlek och avståndet till brukningscentrum.



Figur 20 Klassningen av jordbruksmarken i och omkring utvecklingsområdet. Området är schematiskt markerat med svartstreckad linje, i orienteringskartan är området markerat med svart rektangel.

Norr om aktuellt område ligger ett jordbruksblock med klassningsvärde 3 poäng och öster om området finns jordbruksblock med klassningsvärde 3 poäng. Vidare bortåt från aktuellt område, i ett kluster, förekommer flera block med klassningsvärde 4, vilket går att utläsa på orienteringskartan ovan.

### 4.3.2 Sammanvägd bedömning

Nedan följer en sammanställning över området och vad en exploatering av utvecklingsområdet förväntas innebära.

Tabell 5 Sammanvägd bedömning avseende alternativ lokalisering 3, Värmövägen.

Alternativ lokalisering 3, Värmövägen	
Yta	Drygt 16 hektar.
Markägande	Marken ägs till största del av kommunen.
Läge	I direkt anslutning till Billeberga tätort med cirka 900 meter till stationen.
Uppskattat antal bostäder	Cirka 140.
Utpekad i översiktsplanen	Ja, som utvecklingsområde 4, Värmövägen. Utbyggnad avses ske av främst bostäder på jordbruksmark. God orienterbarhet och tillgänglighet till samhällets

	<p>målpunkter ska säkerställas vid utvecklingen. Området möjliggör för cirka 140 nya bostäder.</p> <p>Kommunen bedömer detta område som det som kommer sist i prioriteringsordningen när det gäller områden för bostäder som pekas ut i översiktsplanen. Kommunen ser en utveckling av detta område på längre sikt, först när övriga utvecklingsområden i Billeberga är planlagda.</p>
Planprogram	Ja, området ingår i planprogram för Billeberga från år 2017, det pekas ut som ett område som är lämpligt för framför allt friliggande hus och marklägenheter.
Brukningsvärd jordbruksmark	Ja, nästan 15 hektar.
Konsekvenser för ett rationellt jordbrukande	Ett eventuellt ianspråktagande kan i begränsad omfattning anses påverka jordbruket i närheten, klustret som området ingår i minskas. Däremot bedöms inte aktuella jordbruksblock utgöra någon nödvändig komponent för att sammanlänka andra block. Därav bedöms ett eventuellt ianspråktagande av marken inte innebära betydande påverkan på ett rationellt jordbruk i närområdet.
Godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig	<p>En exploatering bedöms vara godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt då området ligger i direkt anslutning till övriga delar av tätorten. Exploateringen skulle kunna innebära underlag för utveckling av kollektivtrafiken och redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Ur samhällsbyggnadssynpunkt är det även fördelaktigt att området är utpekade i översiktsplanen och att det tagits fram ett planprogram för området. Sammantaget bedöms exploateringen kunna tillgodose delar av bostadsförsörjningsbehovet på längre sikt.</p> <p>Detta område ser kommunen som ett område som kommer planläggas/exploateras först på längre sikt. Behovet av bostäder för många år framöver bedömer kommunen kan tillgodoses genom de andra utpekade områdena i Billeberga. Detta område kommer därför troligtvis först bli aktuellt när de är färdigställda. Bedömningen gör kommunen bland annat med tanke på påverkan på jordbruksmarken.</p> <p>Området bedöms vara tekniskt lämpligt. Jordarten består av morängrovlora och jorddjupet varierar mellan 5 – 20 meter enligt SGUs kartvisare (<a href="#">SGUs Kartvisare</a>). Det finns inga potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-karta (<a href="#">EBH-kartan</a>).</p> <p>Området bedöms vara funktionellt lämpligt med tanke på den befintliga infrastruktur som finns att tillgå såsom goda förutsättningar för VA samt vägförbindelser.</p> <p>Ur stabilitets-, sättnings- och tjälskadesynpunkt så anses det generellt vara bra att bygga på morängrovlora, det bedöms även fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv. Överblivna grovkorniga moränmassor kan ofta användas som ballast. En exploatering av fastigheten bedöms vara ekonomiskt rimlig, det bedöms inte krävas några omfattande</p>

---

markarbeten eller saneringar, det finns infrastruktur att tillgå och bygga ut.

---

## 5 Analys & resonemang

### 5.1 Finns det en mer lämplig placering?

#### 5.1.1 Detaljplaneområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en ändamålsenlig bostadsförsörjning tillgodoses i linje med bostadsförsörjningsprogrammets och översiktsplanens riktlinjer.

De väsentliga samhällsintressena *bostadsförsörjning*, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, och etablering av ny service, i form av centrumfunktioner tillgodoses. För detaljplanen kommer granskningen tas om och efter det är detaljplanen i ett antagandeskede, det väsentliga samhällsintresset avseende seniorbostäder kan därav tillfredsställas inom en snar framtid.

#### 5.1.2 Alternativ lokalisering 1, OP Maskiner

För alternativ lokalisering 1, OP Maskiner, pågår redan ett planarbete. Enligt inkommen planansökan och beslutat planbesked avses inte bostäder innefattande vårdfunktion för äldre uppföras här.

Området utgörs, till skillnad från de andra områdena, inte av jordbruksmark. En exploatering av området är i linje med översiktsplanen men en ändamålsenlig bostadsförsörjning, i linje med det redovisade väsentliga samhällsintresset avseende seniorbostäder med vårdfunktion, tillgodoses inte vid en eventuell exploatering i enlighet med planbeskedet. En exploatering av området bedöms heller inte vara sannolik att få till stånd inom en tillräckligt snar framtid. Det omedelbara behovet av bostäder för äldre beaktas därav inte genom en eventuell exploatering av området.

#### 5.1.3 Alternativ lokalisering 2, Årups gård

För del av alternativ lokalisering 2, Årups gård, pågår redan ett planarbete och för den andra delen är ett positivt planbesked beslutat. Den pågående detaljplanen möjliggör inte bostäder med vårdfunktion för äldre och enligt planbeskedet planeras inte någon vårdfunktion för den andra etappen heller.

En exploatering av området är i linje med översiktsplanen men en ändamålsenlig bostadsförsörjning, i linje med det redovisade väsentliga samhällsintresset avseende seniorbostäder med vårdfunktion, tillgodoses inte vid en eventuell exploatering. En exploatering av området bedöms heller inte vara sannolik att få till stånd inom en tillräckligt snar framtid. Det brådskande behovet av bostäder för äldre beaktas därav inte genom en eventuell exploatering av området.

Lokaliseringen bedöms inte utgöra ett bättre alternativ jämfört med aktuellt detaljplaneområde sett ur ett jordbruksperspektiv. I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel av marken som tas i anspråk. Jordbruksmarken inom etapp 2 är av samma klass som marken inom aktuellt detaljplaneområde enligt klassningsverktyget men sett till ett på lång sikt rationellt brukande är det mer fördelaktigt att bevara jordbruksmarken inom Årups gård då det ingår i ett större kluster av jordbruksblock. Jordbruksmarken utgörs dessutom av betesmark, som det finns väldigt lite av i kommunen, vilket kan anses ge blocket ett högre bevarandevärde.

### 5.1.4 Alternativ lokalisering 3, Värmövägen

För lokalisering 3, Värmövägen, pågår inte något planarbete idag, här skulle det vara möjligt att planlägga för seniorbostäder med vårdfunktion. Däremot skulle inte samhällsintresset tillgodoses raskt nog. Kommunen bedömer detta område som det som kommer sist i prioriteringsordningen när det gäller områden för bostäder som pekas ut i översiktsplanen. Kommunen ser en utveckling av Värmövägen på längre sikt, först när övriga utvecklingsområden i Billeberga är planlagda.

Lokaliseringen bedöms inte utgöra ett bättre alternativ jämfört med aktuellt detaljplaneområde sett ur ett jordbruksperspektiv. Den alternativa lokaliseringen utgörs av jordbruksmark av både klassningsvärde 1 och 2. Området med den lägre klassningen är beläget längre ifrån tätorten och ur ett samhällsbyggnadsperspektiv bör området närmst angränsande befintlig bebyggelse prioriteras att bebyggas, alltså jordbruksmarken av klassningsvärde 2.



Figur 21 Jämförelsebild mellan alternativ lokalisering 3, Värmövägen (till vänster) och detaljplaneområdet (till höger).

I de fall som jordbruksmark exploateras är det viktigt att minimera fragmentering och den andel av marken som tas i anspråk. Jordbruksmarken är till del av samma klass och till del av lägre klass än marken inom aktuellt detaljplaneområde enligt klassningsverktyget men sett till ett på lång sikt rationellt brukande och god arrondering är det mer fördelaktigt att bevara jordbruksmarken på den alternativa lokaliseringen då det ingår i ett större kluster av jordbruksblock.

## 5.2 Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett sätt att beskriva konsekvenserna av att en verksamhet eller åtgärd inte kommer till stånd. Det betyder inte nödvändigtvis att allting förblir

som i dagsläget, utan handlar om vilken utveckling som är trolig utan att det planerade projektet blir av. Nollalternativet är ett jämförelsealternativ, det vill säga i detta fall ett alternativ som kan ställas upp som jämförelse mot att fastigheten Billeberga 11:4 exploateras.

För att tillgodose det omedelbara behovet av boende för äldre behöver kommunen till stor del förlita sig på ett exploateringsintresse från privata markägare. Det blir avgörande för utvecklingen av en ort som Billeberga att kunna tillgodose bostäder för äldre inom en rimlig tidsperiod.

Ifall Billeberga 11:4 inte exploateras, tillika ett nollalternativ, så skulle ingen ändamålsenlig bostadsförsörjning i närtid ske och det väsentliga samhällsintresset *bostadsförsörjning*, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion skulle därmed inte tillgodoses. Nollalternativet är väsentligt hämmande för ortens utveckling och bedöms utgöra ett starkt skäl till att exploateringen av Billeberga 11:4 ska komma till stånd.

## 5.3 Slutsats

Det finns ett behov av seniorbostäder med vårdfunktion i Billeberga och det bedöms angeläget att tillskapa dessa bostäder skyndsamt. Övriga förutsättningar är genom detaljplanen utredda och området är bedömt som lämpligt för att tillgodose det väsentliga samhällsintresset. Markägandet, tidsbristen och behovsförsörjningen tillika ovan redovisat nollalternativ väger tungt i prövningen.

Aktuell detaljplan tillgodoser de väsentliga samhällsintressena *bostadsförsörjning*, innefattande seniorbostäder med vårdfunktion, och *etablering av ny service*, i form av centrumfunktioner varav det förstnämnda inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Ur ett långsiktigt perspektiv bedöms en exploatering av det centralt belägna området väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på platsen.

Även om kommunen kan motivera att jordbruksmark behöver tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse så ska ny bebyggelse eller anläggningar lokaliseras och utformas så att jordbruksmarken och möjligheten att bedriva ett rationellt jordbruk påverkas i så liten utsträckning som möjligt (Länsstyrelsen Västerbotten, 2021, [Jordbruksmark i fysisk planering](#)).

Jordbruksmarken inom planområdet ligger inte inom ett större kluster av jordbruksmark utan ligger insprängt i tätortsbebyggelse, inom ett mindre kluster med låga klassningspoäng. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte riskera att påtagligt påverka det på lång sikt rationella jordbrukandet. Behovet av en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelse i närheten till stationen och övrigt utbud i orten väger tungt i prövningen. Det bedöms fördelaktigt ur samhällsbyggnadssynpunkt att seniorboende samt centrumfunktioner lokaliseras i ett centralt läge



## 6 Medverkande

Rapporten och klassificeringen av jordbruksmarken har utarbetats av Sweco. Kommunen har genom Anna Heyden bidragit med kunskaper och likaså har de tilltänkta exploatörerna av detaljplaneområdet.

**Rebecca Petersson**  
*Planarkitekt*

**Torun Andersson**  
*Planarkitekt*

**Karl Persson**  
*GIS-ingenjör*

**Åke Svensson**  
*Kvalitetsgranskare som expert på jordbruksmark*

## 7 Referenslista

- Boverket (2022), *Översiktsplanen*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/>
- Boverket (2023), *Översiktsplanens nytta och funktion*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/nytta/>
- Jordbruksverket (2015) *Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden*. <https://www2.jordbruksverket.se/download/18.4d857f2814e3cf3eeda339be/1435583214713/ovr357.pdf>
- Jordbruksverket (2023) *Biologisk mångfald i natur- och kulturmiljöer*. <https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/biologisk-mangfald/natur--och-kulturmiljoer>
- Jordbruksverket. *Biologisk mångfald*. <https://jordbruksverket.se/vaxter/odling/biologisk-mangfald>
- Länsstyrelsens *EBH-karta*. <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>
- Länsstyrelsen Skåne (2021), *Granskningsyttrande för Översiktsplan – Svalövs kommun 2021 med utblick mot 2040*. <https://www.svalov.se/download/18.7d859eae17a75fbc71267ba1/1632293849891/L%C3%A4nsstyrelsens%20granskningsyttrande%202021-03-26.pdf>
- Länsstyrelsen Södermanlands län, *Jord- och skogsbruk i översiktsplanen*. <https://www.lansstyrelsen.se/jonkoping/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2019/regional-livsmedelsstrategi-for-jonkopings-lan-2030.html>
- Länsstyrelsen Västerbotten (2021) *Jordbruksmark i fysisk planering – Vägledning för tillämpning av 3 kap. 4 § miljöbalken*. <https://catalog.lansstyrelsen.se/store/34/resource/4>
- Prop. 1985/86:3. *Med förslag till lag om hushållning med naturresurser m.m.* [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/med-forslag-till-lag-om-hushallning-med\\_g9033/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/med-forslag-till-lag-om-hushallning-med_g9033/)
- Regeringskansliet. *Vision och mål för livsmedelsstrategin fram till 2030*. [https://regeringen.se/contentassets/b52c21d68bcd4696adf4499e15007879/2017\\_lms\\_vision\\_mal\\_webb2.pdf](https://regeringen.se/contentassets/b52c21d68bcd4696adf4499e15007879/2017_lms_vision_mal_webb2.pdf)
- Region Skåne (2020) *Det öppna Skåne 2030*. [https://www.skane.se/siteassets/organisation\\_politik/regional-utveckling/regional-utvecklingsstrategi-oppna-skane-2030.pdf](https://www.skane.se/siteassets/organisation_politik/regional-utveckling/regional-utvecklingsstrategi-oppna-skane-2030.pdf)
- SFS 1998:808. *Miljöbalk*. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808\\_sfs-1998-808/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/)
- SFS 2000:1383 *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/)

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/)

SFS 2013:251. *Miljöprövningsförordningen*.  
[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljoprovningssforordning-2013251\\_sfs-2013-251/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljoprovningssforordning-2013251_sfs-2013-251/)

SGUs *kartvisare*. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-1-miljon.html?zoom=505843.72054713866,6460715.18782757,607973.9248075472,6552275.370947937>

Svalövs kommun (2018) *Bostadsförsörjningsprogram*.  
<https://www.svalov.se/download/18.2e0a5d1317ce9d348e9216b5/1637757377704/DEL%20%202018-10-31-1.pdf>

Svalövs kommun (2022) *Detaljplan för del av Billeberga 11:4, SBN 69-2016*

Svalövs kommun (2017) *Planprogram för Billeberga 2017*.  
<https://www.svalov.se/download/18.63846af017a75e9c19262252/1632142397832/Planprogram%20Billeberga.pdf>

Svalövs kommun (2021) *Översiktsplan Svalövs kommun 2021 med utblick mot 2040*. <https://www.svalov.se/bo-bygg--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplan>

Swecos (f.d. Metrias) *metod för värdering av jordbruksmark*.

Växjö tingsrätt Mark- och miljödomstolen, mål nr 2589-22, dom 2022-11-23

Together with our clients and the collective knowledge of our 18,500 architects, engineers and other specialists, we co-create solutions that address urbanisation, capture the power of digitalisation, and make our societies more sustainable.

Sweco – Transforming society together