



Datum: 2023-01-05
Handläggare: Josephine Bruhn

Bygg- och miljönämnden

Diariernr: 2023.018 BMN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus KAMPETÅ 1:14 (KAMPETÅVÄGEN 21) (2022-811)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-11-07 och avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten KAMPETÅ 1:14 (KAMPETÅVÄGEN 21).

Sökande har tidigare ansökt om bygglov för nybyggnad av bostadshus i samma område som denna ansökan, nu är sökt byggnad placerad längre österut, närmare ett trädbevuxet område.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 6100 m².

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=183826.18415&y=6428338.2647&z=9&l=222>

Förutsättningar

Platsen utgörs för närvarande dels av mark som tidigare aktivt har brukats som jordbruksmark och nu har karaktären av ängsmark/betesmark och dels av mark inom ett trädbevuxet område.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är redovisad markanvändning och rekommendationer för tänkt byggnadsplats, klassad som jordbruksmark samt inom område med värdefulla kulturmiljöer och sammanhängande område med värdefull natur.

Platsbesök har genomförts (i tidigare ärende ange 2022-390) och historiska flygfotografier har gått igenom. Historiska flygfoton sedan 1964 visar att marken på den aktuella platsen har brukats som åkermark även historiskt.

I närheten för tänkt byggnation och inom tänkt tomtplats är en Åkerholme belägen. Åkerholmar är biotopskyddade och åtgärd som påverkar dessa är dispenspliktiga hos Länsstyrelsen.

Hälsoskyddsenheten har yttrat sig i ärendet och anför att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Området ingår som kulturmiljön 28. Rödene. Området visar tydligt valet av placeringen av gravar under förhistorien, belägna på moränåsar i det öppna odlingslandskapet. Gårdsmiljöer från 1800-talets slut som visar bebyggelselägen i dalgången efter skiftena.

Bestämmelser

Enligt 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap.2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap.1–8 §§miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, 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.

Vid bedömning bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53).

Yttrande

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har berörda sakägare inte hörts i ärendet.

Hälsoskyddsenheten har lämnat synpunkter i ärendet:

” Brukningsvärd jordbruksmark och åkerholme. Det krävs dispens från länsstyrelsen att göra ingrepp i eller i närheten av en åkerholme. Bestämmelse i 3 kapitlet 4 § miljöbalken (MB 3:4) anger en mycket restriktiv hållning till att upplåta jordbruksmark till bebyggelseändamål.

”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.” Finns giltigt motiv att bygga på jordbruksmark i detta fall?”

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och har inkommit med ett yttrande den 2022-11-21. Sökande framför bland annat att han inte anser marken vara brukningsbar jordbruksmark samt att de tidigare fått positivt förhandsbesked för snarlik placering.

Sökande framhåller även att han fått rådgivning från Länsstyrelsen om att enstaka byggnader borde kunna tillåtas. Enligt beslut från Länsstyrelsen om avisning gällande nedläggning av jordbruksmark, gällde frågeställningen komplementbyggnader till befintlig bebyggelse och inte uppförande av nytt bostadshus. Länsstyrelsen konstaterar att eftersom fastigheten inte är taxerad som jordbruksfastighet så utgör marken därför inte jordbruksmark i den betydelse som avses i paragrafen 12 kapitlet 9 § miljö-balken (1998:808). Det har i flera rättsfall avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) att fastighetstaxeringen inte är avgörande för bedömningen av brukningsvärd jordbruksmark (jmf. MÖD 2020-06-09, mål nr P 8347-19)

Övriga synpunkter gällande sakfrågan, som framförs i yttrandet bemöts i bedömningen nedan. Övriga synpunkter om handläggare och handläggning gäller inte aktuellt ärende och bemöts ej. Konstaterats kan dock att yttrandet syftar till två ansökningar, som handlagts av två olika bygglovshandläggare som har gjort samma bedömning om att marken är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark.

Bedömning

Prövningen vid en ansökan om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL).

Vid en bedömning bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53).

För att räknas som brukningsvärd jordbruksmark enligt Miljöbalken så behöver inte marken aktivt brukas och ha högt jordbruksvärde. Även mark som tidigare varit jordbruksmark och som utan större insats kan användas som jordbruksmark i framtiden ses som brukningsvärd jordbruksmark enligt lagstiftningen. Jordbruksmark är både åkermark, betesmark och slätterängar.

Av kommunens översiktsplan (antagen 2018) framgår det att kommunen ska ha ett restriktivt synsätt till att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse och andra anläggningar. Detta gäller all jordbruksmark men särskilt den som har höga produktionsvärden eller höga landskapliga och biologiska värden. Vid exploatering av jordbruksmark behöver kommunen motivera vilket väsentligt samhällsintresse som avses samt väga detta mot fortsatt framtida möjlighet till jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar.

Den mark som är tänkt att tas i anspråk för nybyggnad av bostadshus är brukningsvärd jordbruksmark, det är klarlagt dels genom historiska flygfoton, kommunens kartunderlag, besök på platsen, yttrande från hälsoskyddskontoret och rättspraxis. Marken har tidigare brukats och är fortsatt brukningsbar även om den inte aktivt brukas för tillfället. Marken har tydligt karaktären ängsmark och med markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter, som närhet till en biotopskyddad åkerholme och att marken är en del av ett större sammanhängande brukat jordbrukslandskap, gör att marken anses uppfylla definitionen av jordbruksmark (jmf. Mark- och miljööverdomstolen 2022-09-01, mål nr P 627-21).

Sökande har i sitt yttrande framfört att området inte är tillräckligt stort för att bedriva jordbruk på men för det allmänna intresset ska jordbruksmark ses i ett större sammanhang och inte för enskilda fastighetsägares möjlighet att bedriva jordbruk.

Sökande framför även att de tidigare fått positivt förhandsbesked på fastigheten där bedömningen var att marken inte ansågs vara brukningsvärd jordbruksmark. Rättspraxis har förändrats och betonar vikten av att bevara brukningsbar jordbruksmark för att trygga framtida livsmedelsförsörjning i ett nationellt perspektiv. Mark som inte brukas på grund av olönsamma förhållanden i dagsläget kan ändå vara brukningsvärd med hänsyn till framtida behov.

Sökande framför även att det finns närliggande fastigheter där förhandsbesked har getts för uppförande av bostadshus. Att förhandsbesked beviljats på närliggande fastigheter gör inte att bedömningen blir en annan i detta ärendet då förutsättningarna skiljer sig åt. I ett av ärendena har bedömningen gjorts att marken har omvandlats till tomtmark i samband med att fastigheten bebyggdes 2005.

Åtgärden att uppföra ett bostadshus samt tillhörande tomtplats med trädgård kommer inskränka på jordbruksmarken och eventuellt även åkerholmen.

Det har i flera rättsfall avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) att ett enstaka eller ett fåtal bostadshus inte är ett väsentligt samhällsintresse, bl.a. rättsfall med mål nr P 4087-15 samt P 4848-16. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark får anses väga tyngre än det enskilda intresset av att få bygga på den aktuella platsen.

Förvaltningen bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att bevilja förhandsbesked.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-11-07. Beslut om förlängd handläggningstid har utfärdats 2023-12-02, vilket medför att sista datum för beslut är 2023-03-27. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften för avslag av förhandsbesked är 11 592 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura sänds separat.

Upplysningar

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "*Hur man överklagar*".

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2022-11-07
Situationsplan	2022-11-07
Fasadritningar	2022-11-07
Sektionsritning	2022-11-07
Yttrande från sökande	2022-11-21
Beslut om avvisning Länsstyrelsen	2022-12-21

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare