



Datum: 2024-05-28
Handläggare: Patrik Mårtensson
Diariernr: 2024.054 BMN

Bygg- och miljönämnden

Maryd 2:28, Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage (2023-658)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och garage på fastigheten MARYD 2:28 i Alingsås kommun.

Åtgärden avser tre tilltänkta fastigheter med var sitt enbostadshus samt garage. Bostadshusen planeras uppföras som enplanshus med inredd vind och en byggnadsarea om 100-150 m² med garage om 30-50 m² byggnadsarea. Taklutning på husen planeras bli 27-38°.

Två av fastigheterna får tillfartsväg med gemensam anslutning till Källerydsvägen och den södra tilltänkta fastigheten får tillfartsväg med egen anslutning till Källerydsvägen.

Varje fastighet får varsin dricksvattenbrunn och har gemensam avloppsanläggning i form av ett minireningsverk i enlighet med beviljat avloppstillstånd. Dagvatten kommer fördröjas på respektive fastigheten med stenkistor.

Ärendet har tidigare hanterats och då har tjänstemannaförslaget varit att meddela negativt förhandsbesked med grunden att det är brukningsvärd jordbruksmark. Samhällsbyggnadsnämnden fattade beslutet att återremittera ärendet till förvaltningen för att beredas för ett möjligt positivt förhandsbesked. Under ärendets gång så pågick även prövning för enskilt avlopp, nuvarande Bygg- och miljönämnen avvisade ärendet med grunden att det inte fanns tillräckligt med underlag för att fatta ett beslut. Sökanden valde då att dra tillbaka ansökan om förhandsbesked.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastighetens storlek är 8 369 m² och är för närvarande taxerad som "Småhusenhet, tomtmark".

Tillstånd för att inrätta avloppsanordning på fastigheten Maryd 2:28 har 2024-04-02 beviljats av Bygg- och miljönämnden.

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av naturmark. Efter bedömning från kommunekolog är fastigheten troligtvis inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Platsen ligger inom ett område med normal radonrisk.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekat som sekundärt vattenskyddsområde för Färgen samt Ömmern. Det är även utpekat som riskområde samt med förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp. Området ligger även inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, rapport 1994:5" 82-09, Maryd).

Yttranden

Ärendet har remitterats till kommunekologen i Alingsås kommun som 2023-12-22 inkommit med yttrande utan erinran och har lämnat följande synpunkt: Miljöenheten har inga synpunkter gällande påverkan på naturvärden. Se bilaga 2.

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare och boende på fastigheterna Maryd 2:9, Maryd 2:10, Maryd 2:23, Maryd 2:26, Maryd 2:31, Maryd 2:32, Maryd 2:33 och Maryd 4:15 har bedömts vara berörda sakägare.

Berörda sakägare för fastigheterna Maryd 2:9 (en delägare), Maryd 2:10 (en delägare), Maryd 2:23, Maryd 2:26 (en delägare), Maryd 2:31, Maryd 2:32, Maryd 2:33 (en delägare) och Maryd 4:15 (en delägare) har inte inkommit med några synpunkter eller invändningar och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

Synpunkter har inkommit från fastighetsägare och boende på Maryd 2:9 (en delägare), Maryd 2:10 (en delägare), Maryd 2:26 (en delägare), Maryd 2:33 (en delägare), och Maryd 4:15 (en delägare), se bilaga 3.

Sökanden har (enligt 9 kap. 26 § PBL) 2024-05-08 och 2024-05-13 underrättats om de inkomna synpunkterna och getts tillfälle att yttra sig över dem. Sökanden har 2024-05-15 inkommit med synpunkter, se bilaga 4.

Bedömning

Viktig fråga i detta ärende är om sökt plats är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark eller inte. Att fastigheten är taxerad som tomtmark för småhusenhet har ingen betydelse för bedömningen om det är brukningsvärd jordbruksmark.

Begreppet jordbruksmark har definierats som åkermark och kultiverad betesmark av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i dom P 4087-15. För att jordbruksmarken ska anses vara brukningsvärd krävs att den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Vid platsbesök har konstaterats att den markytan som är att betrakta som jordbruksmark har förändrats och det är tydligt att stora delar av fastigheten har börjat växa igen med sly och små träd. Det framgår även av flygfoto från 2023, se bilaga 5.

Kommunekologen i Alingsås kommun har lämnat ett yttrande, avseende brukningsvärd jordbruksmark har hon fört fram följande synpunkter:

Fastigheten är troligtvis inte att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark då den aldrig varit registrerad som detta samt är relativt liten och delvis ligger avskild från annan jordbruksmark. Den ligger även mellan befintlig bebyggelse och gränsar till bostadshus i tre väderstreck. Marken har dock troligtvis tidigare nyttjats till bete men har nu långsamt börjat växa igen med sly på sidorna.

Förvaltningens bedömning till skillnad från tidigare är därmed att utifrån markens beskaffenhet och förhållandena på platsen bedömer Bygg- och miljönämnden att den aktuella marken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB ska därför inte tillämpas.

Fastigheten ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet med beskrivning: Maryd by ligger sydost om Alingsås i en öppen dalgång helt omsluten av skogsmark. Namnet Maryd syftar på de vidsträckta mader som tidigare präglade landskapet i detta område. Byn består av 13 gårdar, varav 7 ligger samlade utefter vägen på norra sidan av dalgången. De öppna odlingsmarkerna utgörs huvudsakligen av åker, men här finns också en liten hagmark samt lövskogar med hagmarkskaraktär. Områdets värde motiveras bl.a. genom att det utgör en levande odlingsbygd i ett för övrigt skogbevuxet område.

Sökt fastighet bedöms ligga i periferin av ett sådant område, se bilaga 6. Vår bedömning är att åtgärden inte får någon större påverkan för detta område tillsammans med bedömning att det inte utgör brukningsvärd jordbruksmark.

För att positivt förhandsbesked ska kunna ges måste de grundläggande förutsättningarna för byggnation på platsen vara åtminstone översiktligt klarlagda, bl.a. avseende att det kan anses vara möjligt att lösa vatten och avlopp och möjligheterna att ordna väg.

Vi bedömer att det är klarlagt att det är möjligt att lösa enskilt avlopp, då Bygg- och miljönämnden har fattat beslut om enskilt avlopp. Att det beslutet är överklagat ändrar inte vår uppfattning om att det är möjligt att lösa enskilt avlopp.

Tillfartsväg till de tänkta tomterna bedöms kunna anläggas från Källerydsvägen. Sen bör det ligga i sökandens intresse att vara delaktig i att vägen är anpassad för att klara den påverkan som blir vid byggnation och för ökad trafik.

Den aktuella platsen bedöms inte besitta några unika naturvärden, vilket även framgår av yttrande från kommunekologen.

Frågor rörande dagvatten hanteras i det tekniska samrådet vid bygglovskedet.

Den tänkta tomtens storlek bedöms lämplig och överensstämmer med storleken på övriga närliggande bostadstomter i området. Den aktuella bebyggelsen bedöms inte påverka områdets karaktär i sådan utsträckning att den ses som orimlig eller olämplig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de aktuella åtgärderna kan beviljas via förhandsbesked, utan att en detaljplan behöver upprättas i detta skede. Den aktuella platsen ligger dock inom ett område med förhållandevis högt bebyggelsestryck, vilket gör att detaljplan kan komma att krävas vid framtida ytterligare bebyggelse i område, för att kunna hantera bebyggelsen utifrån ett större perspektiv och säkerställa att området utvecklas och utformas på ett lämpligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2024-04-12. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2024-06-21. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2024-08-30. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för bygglovet/förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Positivt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17, med nedanstående villkor.

Villkor

Fastighetsbildning med redovisad avstyckning ska genomföras inför beslut om bygglov.

Servitut behöver upprättas för den tilltänkta mittersta fastigheten avseende användning av tillfartsväg över annan fastighet.

Avgift

Avgiften för förhandsbeskedet är 20 475 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2024-04-12. Beslut om förhandsbesked fattades 2024-06-18, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Faktura sänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning:	Ankomststämplad:
Situationsplan	2024-04-12
Ansökan	2023-11-06

Uppllysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov och startbesked erhållits.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i framtida bygglovsprövning.

Beslutet om förhandsbesked och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Beslutet ska skickas till

Sökanden, Sakägare fk enl. sändlista, Sakägare delg. enl. sändlista, GIS fk, PoIT.

Martin Frank-Cederbom
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Byggnadsinspektör