

Datum: 2017-10-02  
Handläggare: Martin Frank Cederbom  
Direktr:   
Beteckning: 2017.222 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Vekaryd 1:11, Öst, förhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus**

(2017-0325)

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11, intill Simmenäsvägen.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktsplan, ÖP 95:

R5. Område med bebyggelsestryck: Jord-/skogsbruksmark klass B/3. Landsbygden hålls levande genom en varsam komplettering med nya bostäder/verksamheter. Spridd bebyggelse bör undvikas. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan.

R9. Område med stort rekreativvärde: Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.)

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande till största delen av jordbruksmark, en del av den tänkta byggnadsplatsen utgörs av naturmark/sly. Byggnadsplatsen ligger inom ett område med låg radonrisk.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Ny tillfartsväg är tänkt att anslutas till Simmenäsvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden placeras på brukningsvärd jordbruksmark, som är skyddad enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken. Detta har kommunicerats till den sökande. Den sökande har lämnat följande yttrande i samband med detta:

Efter att tagit del av Er skrivelse ang. förhandsbesked på fastigheten Vekaryd 1:11 finns det ett antal påståenden som vi inte delar med Er.

*Den mark som ansökan avser lämpar sig för en tomt. För närvarande är det dålig åkermark som inte lämpar sig för åkerbruk. Den del som ansökan avser är mycket sank och är starkt påverkad av dålig dränering. Ett enfamiljshus skulle enligt vår mening smälta bra in i landskapsbilden. Det finns nybyggda fastigheter som grannar*

*och det har blivit mycket bra. Inga fornminnen, ledningar i mark eller i luften som vi behöver ta hänsyn till.*

*Det finns befintliga vägar och vatten och avloppsfrågan är inget problem. Det går att lösa på liknade sett som det andra fastighetsägarna har gjort.*

*Vår uppfattning är att det måste vara positivt för kommunen att det finns familjer som vill flytta till Alingsås och bygga ett hus i kommunen. När en privat markägare vill avyttra tomter till bebyggelse som inte stör enskilda eller allmänna intressen måste kommunens tjänstemän se positivt på en sådan ansökan.*

*Vi kan inte se att något av de argument som bygglovarkitekten på Alingsås kommun angett håller får ett avslag i samhällsbyggnadsnämnden. Vi vill således gå vidare med detta ärende.*

### **Yttranden**

Tekniska förvaltningen, Avfallsavdelningen, skriver i sitt yttrande 2017-05-02:  
*Enskilda avloppsanläggningens kopplingspunkt skall placeras högst 25 m. från tömningsfordonets tilltänkta uppställningsplats.*

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2017-05-15:  
*Hög skyddsnivå för avlopp. Åkermark tas i anspråk. Avvägning enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken. Enligt GIS primärkarta finns det ett öppet dike längst vägen. Öppna diken i jordbruksmark kan vara biotopskyddade.*

### **Bedömning**

Plan- och bygglagen 2 kap. 2 § föreskriver följande:

**2 §** *Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska 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. Företrädare 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. Lag (2014:862).*

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen hänvisar till Miljöbalken 3 kap. och 4 kap. I 3 kap. Miljöbalken står det:

**4 §** *Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.*

Miljöbalken reglerar därmed att brukningsvärd jordbruksmark får bebyggas 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. Det har i flera rättsfall avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen att enstaka bostadshus inte är ett väsentligt samhällsintresse, se bl.a. rättsfall MÖD

"2015-P 4087" samt "2016-P4848". Dessa kan därför inte anses förenliga med Miljöbalken, 3 kap. 4 §.

Efter att ha studerat flygbilder (ortofoto) över den aktuella platsen tagna mellan år 2002 - 2016 kan samhällsbyggnadskontoret konstatera att det bedrivits någon form av jordbruk på merparten av den aktuella platsen under de senast 15 åren, förmodligen även längre tid tillbaka. Den aktuella marken bedöms därför vara brukningsvärd jordbruksmark.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadskontorets bedömning att det inte går att ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

### **Förslag till beslut i Samhällsbyggnadsnämnden**

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

### **Upplysningar**

Avgift för förhandsbesked tas ut med 7 728 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

### **Exp:**

Sökande (*Hur man överklagar*).

### **Handlingar som tillhör beslutet:**

Ansökan om förhandsbesked	2017-04-25
Situationsplan, översiktlig	2017-04-24
Situationsplan, tomtutformning	2017-04-24
Yttrande från sökande	2017-09-19

Samhällsbyggnadskontoret

Olle Jansson  
Stadsarkitekt

Martin Frank Cederbom  
Bygglovsarkitekt

---

Godkänd av: Ulrika Samuelsson  
Titel:  
Datum: 2017-10-03