

Datum: 2019-11-25
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2019.562 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Marklov för ändrad användning av etableringsmark till industri, Bälinge 9:4 (2019-000325)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2019-05-14 och avser marklov för ändrad användning av etableringsmark till industri på fastigheten BÄLINGE 9:4.

Ansökan avser förberedande markarbeten med schaktning vid Domarberget för etablering av industrimark och uppgår till ca 12 hektar. Enligt inlämnad preliminär mängdberäkning så avses det schaktas ner som mest 27 meter, sedan i avtagande skala ner till 0 meter.

Den föreslagna platsen ligger i direkt anslutning till Bälinge återvinningscentral och består av skog och mycket branta berg

Den för åtgärden aktuella platsen ligger utanför planlagt område och områdesbestämmelser men enligt gällande översiktsplan, antagen 31 oktober 2018, ligger den föreslagna byggnadsplatsen i anslutning till utpekat område för utbyggnad av verksamhet och störande verksamhet. Området berörs av lövskogsinventering från 2011 med naturvärdesklass 3.

Området berörs av naturvårdsprogrammet med hänsynsnivå 2. Området har flertalet fornlämningar med stensättningar och hög.

Fastigheten ingår i området för arbete med planprogram för verksamhetsområde Norr och Norra länken som har påbörjats under 2019.

Planbesked har sökts 2019-02-18 med syfte att ta fram ny detaljplan för att möjliggöra industri- eller lagerlokal på mark som inte är planlagd.

Ärendet var uppe på Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott där förslag till beslut var att ge ett negativt planbesked, enligt protokoll § 127 2019.129 SBN. Sökanden återtog sin ansökan innan ärendet togs upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunicering

Negativ kommunikering har skickats med epost till sökande den 19 november 2019 med möjlighet att yttra sig senast 2019-11-22 på samhällsbyggnadskontorets förslag om avslag för den ansökta åtgärden. Sökande har inkommit med yttrande den 22 november 2019, se bilaga.

Yttrande

Sökanden har yttrat sig enligt bilaga och framför i huvudsak att åtgärden är förberedande för att skapa etableringsmark liknande det framgångsrika industriområde Viared i Borås.

Berget tas till vara som en naturresurs och hela området blir mer attraktivt pga närheten till material för anläggning av nya industritomter/företagsetableringar och man slipper onödiga transporter.

Man bygger inte bara på jordbruksmark i verksamhetsområde Norr iom denna användning av skogsmark.

Kontakt med Länsstyrelsen är tagen beträffande 2 fornminnen som vi vill gräva ur och dokumentera. Domarringen ligger på kommunens mark.

Området ligger i anslutning/omringat av Norra stambanan, E20, Bälinge avfall och 12 ha direktanvisad kommunal mark för verksamheter, därav borde konsekvenserna för landskapsbild, kultur/naturmiljö, rekreation & friluftsliv bli väldigt liten pga dessa verksamheter.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Bestämmelser

Av 9 kapitel 13 § plan- och bygglagen (PBL) framgår det i valda delar att det krävs marklov för schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering i ett område utanför detaljplan, om

1. åtgärden ska genomföras i ett område som är avsett för bebyggelse eller i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde, och

Av 9 kapitel 35 § plan- och bygglagen (PBL) framgår det i valda delar att marklov ska ges för en åtgärd som

3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap.9–12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Av 2 kapitel 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att 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. 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.

Av 2 kapitel 3 § plan- och bygglagen (PBL) framgår i valda delar att planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

Av 8 kapitel 9 § plan- och bygglagen (PBL) framgår det i valda delar att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,

Av 3 kapitel 2 § miljöbalken framgår att stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Krav på reglering med detaljplan

Av 4 kapitel 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och

1. byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

2. byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Bedömning

Det framgår av ansökan att det är ett betydande område som ska exploateras med en yta av ca 12 hektar och en schaktvolym av ca 1 205 000 m³ vilket kommer att få stor inverkan på omgivningen och på ett markant sätt förändrar områdets karaktär.

Översiktsplanen pekar ut markområden i Bälinge som utbyggnadsområde för verksamhetsområde. Domarberget är undantaget den föreslagna utbyggnaden och platsen för åtgärden överensstämmer därmed inte med aktuell översiktsplan.

Avseende synpunkt att skapa etableringsmark liknande det framgångsrika industriområdet Viared i Borås, så har man i det planarbetet kommit fram till att inom området finns begränsat med naturvärde och de naturvärden som finns kommer i huvudsak att kringbyggas med industri.

För att bedöma lämpligheten att exploatera området behöver det utredas med naturvärdesinventeringa, geoteknisk undersökning och arkeologisk undersökning och hänsyn behöver tas till den naturliga miljön med naturvärden och naturresurser som har skapats under lång tid och behöver därmed prövas i ett större sammanhang med detaljplanearbete.

För anordnande av tomt och med hänsyn till landskapsbilden och till naturvärden på platsen bedöms inte att åtgärden medför att de naturförutsättningar som förekommer på platsen tas till vara så långt det är möjligt enligt 8 kapitel 9 § plan- och bygglagen (PBL).

Det är tydligt att åtgärden medför stora ingrepp i miljön och får stor påverkan på områdets karaktär vilket ur allmän synpunkt inte medför en god hushållning av markanvändningen och därmed strider mot allmänt intresse i 2 kapitel 2 § plan- och bygglagen (PBL) och 3 kapitel 2 § miljöbalken

Det kan konstateras att åtgärden medför en ny sammanhållen bebyggelse för industriändamål på domarberget. Åtgärden kommer väsentligt att förändra karaktären på platsen med ett berg som i stort sett försvinner med anledning av kraftig schaktning och en ny vy med industribyggnader vilket får en stor inverkan för omgivningen. Av detta bedöms att plankravet enligt 4 kapitel 2 § först st. p 1 plan- och bygglagen (PBL) därmed träder in.

Med följd av ovanstående ska ansökan om marklov avslås, prövning av åtgärden behöver ske i ett större sammanhang och sökanden behöver avvakta arbetet med planprogram för att komma fram om markanvändningen på platsen är lämplig för fortsatt arbete med detaljplan.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om marklov avslås med stöd av 9 kap 35 § första stycket p.5b Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Avgiften för beslut om avslag för marklov är 450 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgift för marklovet är 9000 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då komplettering inkom 2019-08-29 och beslut fattades 2019-12-16, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 veckor. Avgiften för beslut om lov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reduceras med 1/5 del per påbörjad vecka med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900).

Reduktion: $9000 \times 5/5 = 9000$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr

Upplysningar

Besluten om marklov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

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

Handlingar som ingår i beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Övrigt	2019-05-14
Ansökan	2019-05-14
Yttrande	2019-11-22

Beslutet ska skickas till

Sökanden; PoIT, Akten

Aila Hirvonen Bremefors
Avdelningschef plan och bygg

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare