

Datum: 2020-02-26
Handläggare: Sophia Cohen
Direktr:
Diariernr: 2020.135 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked, Nybyggnad av enbostadshus, INGARED 4:76 (Bergsjöholmsvägen 12B) 2018-598

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2018-09-03 och avser nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten INGARED 4:76 (Bergsjöholmsvägen 12B).

Förhandsbesked för en tomt på cirka 2600 kvadratmeter. Tomten är tänkt att bebyggas med ett bostadshus på 140 kvadratmeter bygnadsarea och ett garage på 30 kvadratmeter bygnadsarea, 160 kvadratmeter bostadsarea och en total bruttoarea på 240 kvadratmeter. Den tänkta utformningen är ett hus och garage med en lutningsvinkel på taket på cirka 30 grader. Bostadshuset är föreslaget att vara s.k. 1.5-plans hus det vill säga ett hus med en våning och inredd vind. Anslutning av kommunalt vatten och avlopp är planerat.

Förutsättningar

Den avsedda lokaliseringen ligger intill Burmavägen i Ingared, Alingsås kommun. Placeringen är utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Området berörs inte av några särskilda avvägningar i Översiktsplanen (2018). I Miljökartunderlaget för platsen framgår att det är placerat inom område för hög skyddsnivå avlopp. Området ingår i ett äldre odlingslandskap men är inte särskilt utpekad i Kulturmiljöprogrammet (2018).

Ett platsbesök har gjorts på fastigheten Ingared 4:76 den 9 oktober 2019 (se fotodokumentation i bilagan). Vid besöket konstaterades att platsen för den planerade byggnationen av ett enbostadshus är på mark som ingår i ett äldre odlingslandskap med åkerremсор och som enligt ägaren till Ingared 4:75 berättade vid platsbesöket att platsen tidigare har nyttjats som hästhage. Vid platsbesöket konstaterades även att marken var relativt blöt. Tidigare diken var be vuxna av träd och buskar. Den avrinning/dikning som tidigare funnits fungerar inte längre. Vid besöket syntes det att landskapet är en del av flera äldre odlingstegar/åkerremсор. Vid eller inom den tänkta byggnationen finns ett vattenfyllt dike. Ärendet remitterades till Miljöskyddskontoret på Alingsås kommun. Ett yttrande inkom från Miljöskyddskontoret 6 november 2019. Miljöskyddskontoret anser att förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ingared 4:76 bör avslås med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Vid en ansökan om förhandsbesked ska det prövas om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL). För att kunna göra en sådan prövning måste det bedömas om marken är lämplig för åtgärden enligt 9 kap. 31 § och 2 kap. PBL. Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas, 2 kap. 2 § PBL. Mark som kan brukas som jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Det krävs också att dessa intressen inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk, se 3 kap. 4 § miljöbalken (MB). Begreppet jordbruksmark har definierats som åkermark och kultiverad betesmark av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) i dom P 4087-15. Vid bedömningen ska man ta hänsyn till att jordbruksmark är en begränsad resurs och att den är viktig för att trygga livsmedelsförsörjningen, se MÖD 2017:17. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen men enskilda privatbostäder kan inte utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som lagstiftningen avser (MÖD P4087-15).

Ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på Ingared 4:76 är avsedd för en enskild privatbostad.

I äldre kartmaterial (Häradskartan och ekonomiska kartan) på länsstyrelsen framgår att marken är jordbruksmark. På äldre fotoarkivbilder på länsstyrelsen framgår att marken är jordbruksmark. I Alingsås kommuns historiska foton har under handläggning av ärendet undersökts åren 1964, 2002, 2013, 2015 och 2019. På samtliga dessa ortofoton framgår att marken är jordbruksmark.

Markförhållandet är att marken på platsen är blöt på grund av igenvuxna diken. Detta är ett hinder för en nybyggnation. Om tillrinningen av vattnet åtgärdas ökar även brukningsvärdet av jordbruksmarken. Detta innebär att en åtgärd för att möjliggöra nybyggnation samtidigt är en åtgärd som förbättrar marken som jordbruksmark.

Västra stambanans spår mitt ligger cirka 225 meter från den avsedda lokaliseringen av bostadshuset. Troligtvis behöver det anordnas en vändplats för brandbil och slamtömningsbil. Det är cirka 100 meter från tomtmarken till anslutande större väg med vändplats/T-kors. Remiss har inte skickats angående detta och berörda grannar har inte hörts eftersom marken i ett tidigt skede av granskningen bedömdes som jordbruksmark. Det kan inte uteslutas att platsen är bullerutsatt och ingen bullerutredning har krävts in under granskningen av ärendet.

Jordarten vid den ansökta lokaliseringen är enligt jordartskartan glacial lera. Detta är en jordart som har en hög vattenhållande förmåga och en hög halt av växtnäringsämnen. Den här typen av jordar har därför genom historien ofta nyttjats som jordbruksmark.

Bedömning

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Ingared 4:76 är placerad på jordbruksmark. Av ansökan framgår att det inte handlar om ett ianspråktagande av mark för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Någon ytterligare information om annan mark som kan tas i anspråk har inte heller inkommit i ärendet. Sammantaget är bedömningen att förhandsbesked inte kommer att kunna beviljas för Ingared 4:76 LOV 2018-000598.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900).

Avgift

Avgiften för avslag av förhandsbeskedet är 7848 kronor i enlighet med taxa (tabell 21) fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ankomststämplad

Ansökan	2019-08-28
Översiktskarta	2019-08-28
Platsbesök	2019-10-14
Yttrande Miljöskyddskontoret	2019-11-06
Sammanställning av handläggning	2020-02-25

Beslutet ska skickas till

Sökanden; PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare