

Datum: 2020-05-19
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 detaljplanlagt 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 förhandbesked 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.

En bullerutredning inkom till Bygglovsenheten 2020-04-17.

Resultat av bullerutredningen är att Byggnaden och den planerade avstyckningen uppfyller riktvärden enligt förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, ändrad t.o.m. SFS 2017:359.

Den planerade avstyckningen kommer att kunna ha en uteplats placerad på den östra sidan av den planerade bostadsbyggnaden utan att bullerskärmar krävs. Om det önskas att placera uteplats på annan del av den planerade fastigheten krävs ytterligare utredning där alternativ med bullerskärmar utreds.

Ljudnivå från trafikbuller är inget hinder för att kunna bygga bostäder på den planerade avstyckningen så som angivet på Översiktskarta från Alingsås kommun, daterad 2019-08-28 med Dnr LOV 2018 000598 baserat på riktvärden från trafikbullerförordningen. SFS 2015:2019 t. o. m 2017:359. Fasad och fönster behöver dimensioneras av sakkunnig för att ljudnivå inomhus från trafikbuller enligt BBR eller bättre ska kunna erhållas.

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.

Yttranden från remissinstans

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.

Yttranden från sakägare

Yttrande från Ingared 17:1

Synpunkter på problematik med nedgrävda kablar och luftledning över/på vald lokalisering. Även synpunkt på vatten i mark vid vald lokalisering.

Yttrande från Ingared 4:75

Yttrande med bilaga (2 dokument) På blanketten står: "Se bifogad skrivelse samt bilagor och inritning på översiktskarta."

Sammanfattning av yttrandet är svårt att göra eftersom det innehåller mycket fakta och det ska läsas i sin helhet för att man ska kunna ta ställning till de synpunkter som framkommer. De punkter som tas upp i dokumentet är följande:

- Brukingsvärd jordbruksmark som tas i anspråk och ett bevarandevärt jordlager som avlägsnas vid ianspråktagande av marken för nybyggnation av enbostadshus.
- Hänvisningar görs till föregående nämndprotokoll, yttrande från miljöskyddsnämnden, skrivelse från Lantbrukarnas riksförbund, bifogade handlingar från föregående möte i byggnadsnämnden, Miljöbalken 3 kapitlet 4 § "Mark som kan brukas som jordbruksmark får endast bebyggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen"
- Problematik med förändrad tillgänglighet till den äldre gångväg (väg för djur, vall och bete). I yttrandet har bifogats en översiktskarta där gångstigen ritats in.
- Problematik med möjlig tillfartsväg till nybyggnation på Ingared 4:76. Marken ägs av Ingared 4:76 men Ingared 4:75 äger vägen via officialservitut (Lotten A= 4:75 Dnr P2 180 836) och detta innebär att anläggningskostnad och underhållskostnad först ska regleras och nyttjandet av vägen kan inte ske före en förrättning skett med Lantmäteriet.
- Jordbruksmark som begränsad resurs ska respekteras och undertecknad motsätter sig förhandsbeskedet.

Vässenbo 1:12

Två inskickade yttranden från respektive fastighetsägare. Yttrande: " Hur blir det med stigen mellan Ingared 4:75 och den nya tomten? Den används av kringboende idag."

Yttrande från Ingared 4:75

Yttrande med bilagor Sammanfattning av yttrandet är svårt att göra eftersom det innehåller mycket fakta och det ska läsas i sin helhet för att man ska kunna ta ställning till de synpunkter som framkommer. De punkter som tas upp i dokumentet är följande:

- Fastighetsägaren motsätter sig att ett enbostadshus ska uppföras på platsen som ansökan avser.
- Vald lokalisering är på jordbruksmark (kartunderlag från 1718 visar att det redan då var brukad jordbruksmark) och alternativ lokalisering för enbostadshus kan göras inom befintlig fastighet Ingared 4:76.
- Ifrågasättande av hur nämnden kan återremittera för att beredas för "ett möjligt positivt beslut" utan att nämnden presenterat motivering för detta.
- Hänvisning till Jordbruksverkets skrift "väsentligt samhällsintresse? Jordbruksmarken i kommunernas fysiska planering. Att den ansökta exploateringen inte överensstämmer med lagstiftningens långsiktiga perspektiv på resurshushållning. Sökanden bör hitta en annan lokalisering för enbostadshuset.
- Tillfartsväg till fastigheten är anlagd av Ingared 4:75 med servitut från 1984 (Dnr P12 180 836). Vägen är anlagd, bekostad och underhållen av Ingared 4:75. Förfrågan om nyttjande i samband med ny fastighetsbildning har inkommit till Ingared 4:75 men fastighetsägarna har inte för avsikt att "förbehållslöst godkänna ett arrangemang där vägen används av eventuell ny fastighet."
- Missvisande översiktskarta och problematik med att sökt förhandsbeskeds ansökta byggnadsarea (garage plus bostadshus) uppgivna bostadsarea och totala angivna bruttoarea inte överensstämmer med varandra. Yttrandet ifrågasätter ansökt storlek

på eventuellt tillkommande hus och garage. Förhandsbeskedet behöver kompletteras med en karta där det ansökta bostadshuset har rätt proportioner.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

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 15434 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

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Översiktskarta	2019-08-28
Platsbesök	2019-10-14
Yttrande Miljöskyddskontoret	2019-11-06
Sammanställning av handläggning	2020-02-25
Yttrande Ingared 17:1	2020-04-14
Bullerutredning	2020-04-17
Yttrande Ingared 4:75	2020-04-17
Yttrande Ingared 4:75	2020-04-17
Yttrande Vässenbo 1:12	2020-04-22
Yttrande Vässenbo 1:12	2020-04-22

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Sakägare fk (Ingared 4:75, Ingared 17:1, Ingared 4:5, Ingared 11:1, Högen 1:9, Vässenbo 1:12); PoIT, Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Sophia Cohen
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-05-25