

Datum: 2020-08-04
Handläggare: Josephine Bruhn
Direktnr:
Diariernr: 2019.567 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov Enbostadhus med lokaliseringsprövning OLSTORP 1:7 (2019-244)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-06-12 och avser bygglov för enbostadhus inklusive garage på fastigheten OLSTORP 1:7.

Den befintliga fastighetens storlek är 443 937 m². Fastigheten är, vid positivt bygglov, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 1 800 m². Den befintliga fastigheten, Olstorp 1:7, är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Enbostadshuset som avses uppföras är tänkt att utformas med en våning och inredd vind, samt en byggnadsarea på 296,4 m². Byggnaden är tänkt att utformas med en träfasad i järnvitrol, takbeklädningen blir svarta betongpannor (NCS S 9000-N), en taklutning på 30 grader och byggnadshöjden avses bli ca 3,8 m. Uppvärmningen sker med bergvärmepump. Kommunalt vatten och avlopp, enskild anläggning för dagvatten. Byggnaden avses placeras ca 6 m. från västra fasaden till fastighetsgräns mot Olstorp 1.26 samt 4,5 m från östra fasaden till fastighetsgräns mot Olstorp samfällighet 5.

Tillfartsväg är tänkt att anslutas till Olstorpsvägen. «Ärende_Sokbegrepp»

Förutsättningar

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Platsen för den tänkta tomten utgörs för närvarande av jordbruksmark. På angränsande fastigheter bedrivs jordbruk samt djurhållning med betande får och hästhållning i mindre skala. Intill byggnadsplatsen finns en åkerholme. Platsen ligger inom ett område med hög radonrisk.

Platsen ligger, enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-30), inom ett område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt jordbruksmark och område med stor efterfrågan på mark.

Ärendet har varit uppe för beslut i samhällsbyggnadsnämnden tidigare med förslag om avslag. Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade ärendet, 2019-12-16 § 227 2019.567 SBN. Ärendet gällde då ett förhandsbesked. Sökande har efter det valt att revidera ansökan att gälla bygglov med lokaliseringsprövning.

Då samhällsbyggnadskontorets bedömning är att positivt bygglovsbesked inte kan ges för åtgärden, har sökande 2020-07-22 fått möjlighet att yttra sig över det aktuella förslaget till beslut. Sökandes yttrande inkom 2020-07-27 och biläggs denna skrivelse.

Yttranden

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-12-16 § 227 2019.567, har berörda sakägare, getts möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet, enligt 9 kap 25 §.

Följande grannar/sakägare har getts möjlighet att yttra sig över ansökan:

Olstorp 1:2, Olstorp 1:22, Olstorp 1:37, Olstorp 1.26, Bälinge-Nygård 1:3, Bälinge-Nygård 1:18, Olstorp 1:33, Olstorp 1:7, Olstorp 1:23, Olstorp 1:16 samt Olstorps Samfällighetsförening.

Följande grannar/sakägare har inga synpunkter på ansökan:

Olstorp 1:2, Olstorp 1:22, Olstorp 1:37, Olstorp 1.26, Bälinge-Nygård 1:3.

Följande grannar/sakägare har inte svarat:

Bälinge-Nygård 1:18, Olstorp 1:33, Olstorp 1:7, Olstorp 1:23, Olstorp 1:16

Olstorps samfällighetsförening har 2020-07-02, inkommit med synpunkter som rör andel i samfälligheten.

Ärendet har remitterats till miljöskyddskontoret för yttrande avseende naturvärden. Yttrande från kommunekolog inkom 2020-07-01 (se bilaga för fullständigt utlåtande) "Miljöskyddskontoret anser att bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av enbostadshus på del av fastigheten Olstorp 1:7 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark."

2020-07-22 skickades en kommunicering om avslag till sökande där man gav dem möjlighet att yttra sig innan ärendet tas upp för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden.

Bedömning

För att bygglov ska ges för en åtgärd utanför detaljplanlagt område krävs bl.a. att åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL (9 kap. 31 § PBL). Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Prövningen ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt att företräde ska ges till sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i miljöbalken ska tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa (2 kap. 5 § PBL). En översiktsplan är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (3 kap. 2 och 3 §§ PBL).

En bedömning av samhällsbyggnadskontoret har gjorts i ärendet angående att platsen för aktuell åtgärd utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, se tidigare beslut om återremittering av Samhällsbyggnadsnämnden, 2019-12-16 § 227 2019.567 SBN (bilaga). Som ytterligare stöd för denna bedömning se även bilaga från kommunekolog (bilaga). Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, är jord- och skogsbruk 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. Byggnadsplatsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och åtgärden bedöms inte vara ett sådant väsentligt samhällsintresse att jordbruksmarken får tas i anspråk för nybyggnad av ett enbostadshus.

Stöd till beslutet, återkopplas även till Alingsås kommuns översiktsplan, där det framgår att kommunens viljeinriktning vid planering i områden som ingår i områden kring E20 och nära Alingsås stad med högt bebyggelsetryck, så ska spridd bebyggelse undvikas och ny bebyggelse tillkomma planerat och sammanhållet. Samt att i jordbruksområden ska stor restriktivitet iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Där det vid tätortsutbyggnad finns

konkurrerande starka allmänna intressen får produktiv jordbruksmark tas i anspråk om det därigenom främjar en ändamålsenlig bebyggelsestruktur med sammanhållna tätorter. Att bygga ett enbostadshus på platsen överensstämmer därmed inte med översiktsplanen.

Djurhållning bedrivs på den intilliggande gården Olstorp 1:26, dels med fårhållning på åkermark och hästhållning i mindre skala. Den tänkta byggnadsplatsen är belägen ca 110 meter från stallet och 20 meter från hästhage och ca 10 meter till fårhage (som bedrivs säsongsvist). Närheten till djurhållning på den intilliggande gården bedöms kunna utgöra en olägenhet för boende. Om man väljer att bosätta sig i närheten av djurhållning bör toleransen vara relativt hög för olägenheter i form av lukt m.m. men närheten till verksamheten kan innebära en risk för olägenheter för människors hälsa pga. allergener. Det kan även riskera att leda till framtida inskränkningar i djurhållningsverksamheten i form av krav på skyddsåtgärder eller försiktighetsmått enligt miljöbalken. Beviljas åtgärden kan det innebära viss prejudicerande verkan för att det i framtiden kan tillåtas tillkommande bebyggelse på motsvarande avstånd från Olstorp 1:26, vilket riskerar att ytterligare begränsa verksamheten. Utifrån en samlad bedömning av rättsfall och lagstiftning på området kan man bedöma att lokaliseringen av bostadshuset är olämplig.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadskontorets bedömning att bygglov inte kan ges för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuell

Förslag till beslut

Avslag med stöd av 9 kap. 31 § plan och bygglagen (2010:900).

Avgiften för beslut om avslag är 30745 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-07-13. Beslut om avslag fattades 2020-08-24. 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).

Upplysningar

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

Om nämnden inte beslutar i enlighet med förvaltningens förslag behöver följande läggas till beslutet inkl. upplysningar:

Avgiften för bygglov är 48122 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-07-13. Beslut om bygglov fattades 2020-08-24. 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).

Utsedd kontrollansvarig är: Patrick Grannvie.
K-behörighet. 6415 (certifieringsorgan KIWA). Giltig t o m 2022-01-15.

Faktura sänds separat.

Upplysningar

Eventuella åtgärder får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat **startbesked** enligt 10 kap 3 § PBL. Nämnden är skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om byggnationen påbörjas innan **startbesked** givits enligt 11 kap 51 § PBL.

Tekniskt samråd ska hållas. Beträffande tidpunkt, kontakta kommunens byggnadsinspektör.

Utstakning samt lägeskontroll ska utföras av behörig mätningstekniker. Tjänsten kan beställas av GIS-enheten på Samhällsbyggnadskontoret via gis@alingsas.se eller på telefon 0322-61 71 95 eller 0322-61 71 94. Om annan konsult används kan extra avgifter för kommunens arbete tillkomma.

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

Åtgärden kräver ansökan till Kretsloppsavdelningen för anslutning till kommunalt VA.

Intill den utpekade platsen för nybyggnation finns en åkerholme som är biotopskyddad. Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön.

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Datum</u>
Anmälan om kontrollansvarig	2020-07-13
Planritning	2020-07-06
Planritning	2020-07-06
Fasadritning	2020-07-06
Fasadritning	2020-07-06
Fasadritning med marklinjer	2020-07-06
Ansökan, reviderad	2020-06-12
Nybyggnadskarta	2020-06-12
Marksektionsritning	2020-06-12
Olstorps samfällighetsförening (sakägarutskick)	2020-05-29
Tidigare beslut, § 227 2019.567	2019-12-16
Yttrande från kommunekolog	2020-07-01
Yttrande från sökande	2020-07-27

Beslutet ska skickas till

Exp vid eventuellt bygglov: Sökanden; Kontrollansvarig; Fastighetsägare (Olstorp 1:7); Sakägare fk (Olstorp 1:2, Olstorp 1:22, Olstorp 1:37, Olstorp 1.26, Bälinge-Nygård 1:3, Bälinge-Nygård 1:18, Olstorp 1:33, Olstorp 1:7, Olstorp 1:23, Olstorp 1:16 samt Olstorps Samfällighetsförening); Byggnadsinspektör, GIS fk, Kommunekolog(JL) fk, PoIT,

Amir Azizian
Bygglovschef

Josephine Bruhn
Bygglovshandläggare