

Datum: 2020-08-28
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2020.529 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Bygglov med lokaliseringsprövning för nybyggnad av enbostadshus, LO 2:17 (2020-352)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2020-05-02 och avser Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten LO 2:17.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med två våningar, en byggnadsarea av ca 200m² samt ett garage som används som ekonomibyggnad idag.

Enskild anläggning för VA anordnas i anslutning till bostadshuset.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt översiktsplanen är redovisad markanvändning och rekommendationer för tänkt byggnadsplats klassad som jordbruksmark. Historiska flygfoton sedan 1964 visar att marken på den aktuella platsen har brukats även historiskt.

Miljöskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet och anför att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på del av fastigheten Lo 2:17 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Fastigheten är indelad i 3 skiften varav det skiftet som ansökan avser har en yta av ca 9 hektar, där uppdelningen är ca 4 hektar jordbruksmark, ca 4,8 hektar skogsmark och resterande är oklassificerad mark.

Platsbesök har genomförts och i kombination med granskning av flygfoton (ortofoto) kan det konstateras att byggnadsplatsen är jordbruksmark.

Enligt Länsstyrelsen så har jordbruksstöd sökts och beviljats för aktuell plats de tre senaste åren och jordbruksstöd har även sökts för i år. Se bilaga.

Området ingår som kulturmiljöer i Långared – Östad, där fastigheten Lo 4:11 som sökanden är fastighetsägare till är omnämnd som utskiftad gård, Gunnagården och även med i Alingsås kommuns byggnadsinventering från 2010, se bilaga.

Yttranden

Kommunicering om avslag har skett och sökanden har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Sökanden har inkommit med yttrande 2020-08-26 anför i huvudsak att och framgår av bilaga.

Ärendet har remitterats till Miljöskyddsnämnden avseende jordbruksmarkens brukningsvärde. Yttrande från Miljöskyddsnämnden har inkommit 2020-06-23.

Miljöskyddskontoret anser att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på del av Lo 2:17 bör avslås, med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Miljöskyddsnämndens bedömning är att platsen för ansökan brukas i dag som en del i ett större jordbrukslandskap och får därmed anses högst brukningsvärd. Enligt Alingsås kommuns översiktsplan är platsen för nybyggnaden klassas som jordbruksmark. Historiska flygfoton sedan 1964 visar att marken på den aktuella platsen har brukats även historiskt, enligt bilaga.

Bestämmelser

Enligt 9 kap 31 § Plan- och bygglagen(PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap.2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap 2 § Plan- och bygglagen(PBL) ska prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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. Företräde 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.

Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken, 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.

Bedömning

Prövningen vid en ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillämpas (2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB). Med jordbruksmark avses åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § MB). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53).

Av kommunens översiktsplan framgår det att kommunen ska ha ett restriktivt synsätt till att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse och andra anläggningar. Detta gäller all jordbruksmark men särskilt den som har höga produktionsvärden eller höga landskapliga och biologiska värden. Vid exploatering av jordbruksmark ska prövning ske enligt miljöbalkens 3 kap. 4§ som anger att brukningsvärd jordbruksmark pga sin nationella betydelse 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. Definitionen av brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid exploatering av jordbruksmark behöver kommunen motivera vilket väsentligt samhällsintresse som avses samt väga detta mot fortsatt jordbruksdrift och pröva alternativa lokaliseringar.

Det finns inga tvivel om att den jordbruksmark som är tänkt att ta i anspråk för nybyggnad av bostadshus är brukningsvärd jordbruksmark, det är klarlagt dels genom historiska flygfoton, kommunens kartunderlag, besök på platsen, yttrande från Miljöskyddsnämnden samt att jordbruksstöd beviljats för aktuellt område under de senaste tre åren, jordbruksstöd har även sökts för i år.

Enligt yttrande från sökanden har det redogjorts för att de vill bygga för att kunna bo på sin egen gård och vill placera bostaden jordbruksmark för att på ett bra sätt för att få ihop gårdsbilden med övriga ekonomibyggnader och garage. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att alternativ placering för nybyggnad av bostadshus finns på fastigheten, ett skogsområde som är beläget sydost om tänkt byggnadsplats är möjlig att bebygga och under 2018 har den skogsmarken avverkats.

Sökanden redogör även för att de vill ersätta den jordbruksmark som tas i anspråk för bostadsbyggandet och ersätta den med mark från samma fastighet och på grannfastigheten Lo 2:11. Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är uppförande av enbostadshus enligt ansökan är av enskilt intresse och kan därmed inte tas i anspråk för bebyggelse på brukningsvärd jordbruksmark.

Det anses utrett att markens läge och beskaffenhet är sådan att den är väl lämpad för jordbruksproduktion och att den därmed är brukningsvärd. Intresset av att uppföra ett enbostadshus kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk.

Med anledning av ovanstående ska ansökan därför avslås.

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

Ansökan om bygglov med lokaliseringsprövning avslås med stöd av 9 kap 31 § Plan- och bygglagen (PBL).

Avgiften för avslag av bygglovet är 17132 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Faktura sänds separat.

Utsedd kontrollansvarig är: Håkan Boström, Vara Frälsegården 3, Vara.

N-behörighet. SC0925-13 (Rise). Giltig t o m 2023-11-14.

Upplysningar

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

Avgift vid beviljande av bygglov blir 39 974:-.
Avgift för kommunikering tillkommer

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning

Ansökan
Fasadritning NO/SV
Fasadritning SO/NV
Situationsplan
Remissvar LST
Remissvar Miljö
Yttrande
Bilaga
Bilaga
Bilaga

Ankomststämplad

2020-05-02
2020-05-02
2020-05-02
2020-05-18
2020-06-08
2020-06-23
2020-06-26
2020-06-26
2020-06-26
2020-06-26

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.bostrom2@telia.com); Akten

Amir Azizian
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare