

Datum: 2022-03-11
Handläggare: Martin Frank-Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2022.093 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus MARYD 2:28 LOV 2020-0952

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av tre stycken enbostadshus och garage på fastigheten Maryd 2:28. Bostadshusen är tänkta att utföras i en våning med inredd vind och får en byggnadsarea på ca 150 m² vardera, samt garage på ca 50 m² vardera.

Länk till webkarta:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=185498.1053383838&y=6420862.856705851&z=8&l=22>

Tillfartsväg till tomterna är tänkt att anläggas från Källerydsvägen. Åtgärderna är tänkta att anslutas till gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp, samt anslutas till kommunal avfallshantering.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. De tilltänkta fastigheterna får en föreslagen storlek på ca 2 800 m² vardera.

Förutsättningar

Fastigheten ligger inte inom detaljplanerat område eller områdesbestämmelser.

Fastighetens storlek är 8 369 m² och består till största delen av jordbruksmark. Fastigheten är för närvarande taxerad som "Småhusenhet, tomtmark".

Enligt översiktsplanen för Alingsås kommun (antagen 2018-10-31) ligger området inom sekundär skyddszon för Färgens vattentäkt. Området ligger även inom en bevarandeplan för odlingslandskapet ("Värdefulla odlingslandskap i Älvsborgs län, rapport 1994:5" 82-09, Maryd).

Yttranden

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har berörda sakägare inte hörts i ärendet.

Då samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att positivt förhandsbesked inte kan meddelas för åtgärden, har sökande 2022-02-15 fått möjlighet att yttra sig över förvaltningens bedömning i ärendet. Sökandes yttrande inkom 2022-02-28 och biläggs denna skrivelse.

Bedömning

Den aktuella fastigheten består i nuläget och sedan tidigare till största delen av jordbruksmark. I bedömningen behöver samhällsbyggnadskontoret därför ta hänsyn till plan- och bygglagen 2 kap. 2 §:

"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. 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. Lag (2014:862).”

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen hänvisar till Miljöbalken 3 kap. och 4 kap.

Av Miljöbalken, 3 kap. 4 §, framgår att:

”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. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.”

Miljöbalken reglerar därmed att brukningsvärd jordbruksmark får bebyggas 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. Det har i flera rättsfall avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) att ett fåtal bostadshus inte är ett väsentligt samhällsintresse, se bl.a. rättsfall mål nr P 4087-15 samt P 4848-16.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är utifrån det aktuella förslaget till förhandsbesked, att åtgärden inte är av sådan dignitet eller omfattning att det kan ses som ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden kan därför inte anses förenlig med Miljöbalken, 3 kap. 4 §.

Sökande har tidigare framfört att det inte odlats någonting på den aktuella fastigheten på länge. Den informationen ändrar inte samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning i ärendet. Brukningsvärd jordbruksmark enligt Miljöbalkens definition omfattar mer än bara aktivt odlad potatisåker, rapsodling eller liknande. Även vallodling, betesmarker och andra typer av jordbrukstillhörande ändamål räknas med som brukningsvärd jordbruksmark enligt Miljöbalken. Utifrån flygbilder som Samhällsbyggnadskontoret har från år 2002 och framåt framgår att den aktuella ytan har slagits och hållits öppen på ett sätt som gör att den utan hinder kan användas till jordbruksändamål, vilket till stor del är avgörande för bedömningen.

Fastigheten Maryd 2:28 ligger inom en bevarandeplan för odlingslandskapet. I bevarandeplanen framgår (bland annat) att *”De öppna odlingsmarkerna utgörs huvudsakligen av åker, men här finns också en liten hagmark samt lövskogar med hagmarkskaraktär. Områdets värde motiveras bl.a. genom att det utgör en levande odlingsbygd i ett för övrigt skogbevuxet område”*. Bevarandeplanen innebär i och med detta ett ytterligare skydd för den jordbruksmark som finns i området. Den byggnation i närområdet som tillkommit de senaste åren har främst placerats på mark som tidigare varit skogbevuxen.

Det faktum att fastigheten för närvarande är taxerad som småhusenhet ändrar inte samhällsbyggnadskontorets bedömning. Mark- och miljööverdomstolen har i ett flertal avgöranden konstaterat att fastigheten inte behöver vara taxerad som jordbruksenhet för att marken ska räknas som brukningsvärd jordbruksmark, se bland annat MÖD mål nr P 1160-20, P 7885-19, P 8347-19 och P 10437-19.

Tidigare rättspraxis innebar att fastighetstaxeringen till stor del var avgörande vid bedömning av jordbruksmark. Mark- och miljööverdomstolen har dock från år 2019 och framåt ändrat sitt resonemang i frågan angående bedömningen av jordbruksmark med hänsyn till taxeringen. Istället för att som innan 2019 göra bedömningen att taxeringen till stor del avgör om platsen är att räkna som jordbruksmark eller inte, så konstaterar Mark- och miljööverdomstolen i

senare rättsfall att taxeringen enbart är en av många faktorer som ska beaktas vid bedömning om marken är brukningsvärd jordbruksmark.

På grund av ovan nämnda förutsättningar, bedöms positivt förhandsbesked inte kunna ges för åtgärden.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2022-01-19. Beslut om förlängd handläggningstid utfärdades 2022-03-10, vilket medför att sista datum för beslut i ärendet är 2022-05-18. Om inte beslut tas inom denna tidsperiod kommer avgiften för förhandsbeskedet att reduceras med en femtedel per påbörjad vecka efter det att tidsfristen överskridits.

Förslag till beslut

Negativt förhandsbesked till bygglov meddelas, med stöd av Plan- och bygglagen 9 kap. § 17.

Avgift

Avgiften för beslutet är 11 664 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2022-01-19. Beslut om förlängd handläggningstid i ärendet utfärdades 2022-03-10. Beslut angående förhandsbesked fattades 2022-04-25, 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). Faktura sänds separat.

Upplysningar

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

Handlingar som tillhör beslutet

Ansökan om förhandsbesked	2021-03-16
Situationsplan	2022-01-19
Sökandes yttrande	2022-02-28

Beslutet ska skickas till

Sökanden.

Sophia Cohen
Enhetschef Bygglovsenheten

Martin Frank-Cederbom
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-04-03