

Datum: 2018-01-04
Handläggare: Martin Frank Cederbom
Direktr:
Diariernr: 2017.222 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Vekaryd 1:11, Öst, förhandsbeskedFörhandsbesked, nybyggnad av enbostadshus (2017-0325)

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11, intill Simmenäsvägen.

Den föreslagna byggnadsplatsen berörs av Översiktsplan, ÖP 95:

R5. Område med bebyggelsetryck: Jord-/skogsbruksmark klass B/3. Landsbygden hålls levande genom en varsam komplettering med nya bostäder/verksamheter. Spridd bebyggelse bör undvikas. Ny sammanhållen bebyggelse skall föregås av detaljplan.

R9. Område med stort rekreativvärde: Vid pågående och eventuellt förändrad mark- (och vatten-) användning skall särskild hänsyn tas till områdets rekreativvärde (orördhet, natur-/kulturvärde, vattenkvalité o dyl.)

Byggnadsplatsen utgörs för närvarande av delvis jordbruksmark, delvis naturmark/ sly. Byggnadsplatsen ligger inom ett område med låg radonrisk.

Den föreslagna byggnadsplatsen ligger utanför detaljplan, sammanhållen bebyggelse och omfattas inte av områdesbestämmelser. Den för åtgärden aktuella platsen berörs inte av några konstaterade natur-, kultur- eller bevarandevärden.

Ny tillfartsväg är tänkt att anslutas till Simmenäsvägen. Byggnaden är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att åtgärden placeras på brukningsvärd jordbruksmark, som är skyddad enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken. Detta har kommunicerats till den sökande. Den sökande har lämnat följande yttrande i samband med detta:

Efter att tagit del av Er skrivelse ang. förhandsbesked på fastigheten Vekaryd 1:11 finns det ett antal påståenden som vi inte delar med Er.

Den mark som ansökan avser lämpar sig för en tomt. För närvarande är det dålig åkermark som inte lämpar sig för åkerbruk. Den del som ansökan avser är mycket sank och är starkt påverkad av dålig dränering. Ett enfamiljshus skulle enligt vår mening smälta bra in i landskapsbilden. Det finns nybyggda fastigheter som grannar och det har blivit mycket bra.

Inga fornminnen, ledningar i mark eller i luften som vi behöver ta hänsyn till.

Det finns befintliga vägar och vatten och avloppsfrågan är inget problem. Det går att lösa på liknade sett som det andra fastighetsägarna har gjort.

Vår uppfattning är att det måste vara positivt för kommunen att det finns familjer som vill flytta till Alingsås och bygga ett hus i kommunen. När en privat markägare vill avyttra tomter till bebyggelse som inte stör enskilda eller allmänna intressen måste kommunens tjänstemän se positivt på en sådan ansökan.

Vi kan inte se att något av de argument som bygglovarkitekten på Alingsås kommun angett håller för ett avslag i samhällsbyggnadsnämnden. Vi vill således gå vidare med detta ärende.

Ärendet var uppe för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-10-23 (SBN § 142). Nämnden beslutade att återremittera ärendet till samhällsbyggnadskontoret med motiveringen: *Alliansen ser positivt på byggande och yrkar på återremiss för att förvaltningen ska kunna utreda möjligheten till positivt förhandsbesked.*

Yttranden

Tekniska förvaltningen, Avfallsavdelningen, skriver i sitt yttrande 2017-05-02:

Enskilda avloppsanläggningens kopplingspunkt skall placeras högst 25 m. från tömningsfordonets tilltänkta uppställningsplats.

Miljöskyddskontoret skriver i sitt yttrande 2017-05-15:

Hög skyddsnivå för avlopp. Åkermark tas i anspråk. Avvägning enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken. Enligt GIS primärkarta finns det ett öppet dike längst vägen. Öppna diken i jordbruksmark kan vara biotopskyddade.

Berörda grannar, Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Björkekärr 2:3, Laggarebacken 2:14, Björkekärr 4:15, Björkekärr 4:5 och Björkekärr 7:1, har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttranden har inkommit från Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Björkekärr 2:3, Laggarebacken 2:14, Björkekärr 4:15 och Björkekärr 7:1, utan invändningar mot förslaget.

Fastighetsägaren till Björkekärr 4:5 framför i sitt yttrande 2017-12-19 att han motsätter sig den ansökta åtgärden, då det i närområdet byggts ett flertal nya hus de senaste åren och att området förlorar sin karaktär som landsbygdsområde om ytterligare bostäder tillåts. Man bör inte använda åkermarken i området för bostäder. Ytterligare bebyggelse riskerar även att försämma förutsättningarna för jakt i området.

Bedömning

Plan- och bygglagen 2 kap. 2 § föreskriver följande:

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.

I 3 kap. Miljöbalken står det:

4 § *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 att enstaka bostadshus inte är ett väsentligt samhällsintresse, se bl.a. rättsfall MÖD "2015-P 4087" samt "2016-P 4848". Dessa kan därför inte anses förenliga med Miljöbalken, 3 kap. 4 §.

Efter att ha studerat flygbilder (ortofoto) över den aktuella platsen tagna mellan år 2002 - 2016 kan samhällsbyggnadskontoret konstatera att det bedrivits någon form av jordbruk på merparten av den aktuella platsen under de senast 15 åren, förmodligen även längre tid tillbaka. Den aktuella marken bedöms därför vara brukningsvärd jordbruksmark.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar är samhällsbyggnadskontorets bedömning att det inte går att ge ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Förslag till beslut i Samhällsbyggnadsnämnden

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

Upplysningar

Inom det aktuella området finns ett öppet dike. Om det öppna diket förändras eller påverkas av den tänkta åtgärden behöver tillstånd för detta sökas hos Länsstyrelsen Västra Götaland.

Förhandsbeskedet gäller i två år från laga kraftdatum. Om ansökan om bygglov inte inlämnats inom denna tid upphör beslutet att gälla.

Beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetet innan bygglov erhållits. Om det bullerdämpande planket uppförs innan de aktuella bostäderna behövs separat bygglov för detta.

Bebyggelsens utformning, höjdläge och anpassning till omgivningen prövas i senare bygglov.

Avgift för förhandsbesked tas ut med 14 683 kronor. Faktura sänds separat.

Hur beslutet kan överklagas, se bilaga *Hur man överklagar*.

Beslutet ska skickas till

Sökande, Sakägare fk (Vekaryd 1:24, Vekaryd 1:22, Vekaryd 1:23, Björkekärr 2:3, Laggarebacken 2:14, Björkekärr 7:1, Björkekärr 4:15), Sakägare rek mb (Björkekärr 4:5), POIT.

Handlingar som tillhör beslutet:

Ansökan om förhandsbesked	2017-04-25
Situationsplan, översiktlig	2017-04-24
Situationsplan, tomtutformning	2017-04-24
Yttrande från sökande	2017-09-19

Samhällsbyggnadskontoret

Aila Hirvonen Bremefors
Stads

Martin Frank Cederbom