

Datum: 2020-10-22
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktr:
Diariernr: 2020.529 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

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

Ärendebeskrivning

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

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med två våningar, en byggnadsarea av ca 200m² och en bruttoarea av 270m² samt ett garage som används som ekonomibyggnad idag.

Enskild anläggning för VA anordnas i anslutning till bostadshuset.

Samhällsbyggnadskontoret har inför Samhällsbyggnadsnämndens möte 2020-09-21 förelagit avslag på ansökan.

Med anledning av beslut fattat av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-09-21 § 195 2020.529, har ärendet återremitterats till samhällsbyggnadskontoret med motivering att man avser att bevilja lov, med villkoret att den sökande tillför bördig jordbruksmark på annan del av fastigheten i samma utsträckning som byggnationen ianspråktar.

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

Tjänsteperson på Jordbruksverket har tagit del av ärendet och yttrat sig med följande uttalande: det finns inte något lagstöd att byta mark som ersättning när det är fråga om brukningsvärd jordbruksmark. Samt att om den mark ansökan avser har mottagit jordbruksstöd så är det helt klart brukningsvärd jordbruksmark.

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.

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

Med anledning av att den ansökta åtgärden är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser har berörda sakägare underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Ägare av fastigheterna Lo 5:2, Lo 5:4, och Lo 5:6 har givits möjlighet att yttra sig i ärendet.

Yttrande har inkommit från Lo 5:2 och Lo 5:6, utan invändningar mot förslaget.

Lo 5:4 har inte inkommit med något yttrande, och bedöms därmed inte ha något att erinra mot åtgärden.

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

Ett likvärdigt ärende har hanterats av Mark och miljödomstolen med beslut 2020-10-13, Mål nr P2373-20 avseende nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på jordbruksmark där åkermark som tas i anspråk för byggnation ersätts med annan åkermark. Sökanden har som stöd för sin talan inhämtat yttrande från Lantbrukarnas riksförbund (LRF) som anfört sammanfattningsvis följande. Han vill

ersätta den åkermark som bebyggs genom att bryta ny åkermark i samma område. I och med det skulle ingen åkermark försvinna. LRF ställer sig i sitt yttrande positivt till hans planer. Han anser att byggnationen är förenlig med 2 kap. 2, 4 och 6 §§ samt 8-9 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, då jordbruksmark kommer att säkerställas på annan plats inom området.

Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att inte bevilja förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och ett garage på fastigheten.

Mark- och miljödomstolens domskäl: Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår att jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmänt synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bestämmelsen ska inte tillämpas på så sätt att jordbruksmark får tas i anspråk under förutsättning att annan åkermark bryts utan förutsättningarna som anges i bestämmelsen måste vara uppfyllda. Då ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage är det inte frågan om ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden kan därför inte tillåtas med stöd av 3 kap. 4 § miljöbalken. Vad sökanden har anfört om LRF:s inställning förändrar inte bedömningen.

Av 3 kap. 4 § miljöbalken framgår vidare att jordbruk är av nationell betydelse.

Mark- och miljödomstolens bedömning är att det allmänna intresset av att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken väger tyngre än det enskilda intresset att få bygga på den aktuella platsen. Det saknas därför förutsättningar att tillåta den sökta åtgärden.//

Ett annat ärende som har stora likheter med detta ärende är en ansökan om förhandsbesked för två nya enbostadshus på fastigheten Vekaryd 1:11 som är taxerad som bebyggt lantbruksenhet och där jordbruksmarken har brukats under lång tid. Efter att Samhällsbyggnadsnämnden meddelade positivt förhandsbesked 2020-01-27 så överklagades ärendet till länsstyrelsen som 2020-09-23 upphävde det överklagade beslutet och avslog ansökan om förhandsbesked. Utdrag från Länsstyrelsens bedömning: För Alingsås kommun gäller en översiktsplan från 2018. Den aktuella marken är i översiktsplanen utpekad som jordbruksmark. Angående sådan mark anges i översiktsplanen att stor restriktivitet ska iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra. Fastigheten Vekaryd 1:11 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Som samhällsbyggnadskontoret angett i det överklagade beslutet framgår det av ortofoto att den aktuella marken har brukats sedan lång tid tillbaka. Marken utgör vidare en del av ett

större område med sammanhängande jordbruksmark som brukas aktivt. Länsstyrelsen bedömer att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalkens mening. Den aktuella ansökan avser ett förhandsbesked för två nya enbostadshus och kan inte anses tillgodose ett sådant väsentligt samhällsintresse som innebär att marken ändå kan tas i anspråk. Det saknas därmed förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked för åtgärden. Vad sökande har anfört om tidigare beviljade förhandsbesked och bygglov föranleder ingen annan bedömning. Nämndens beslut ska därför upphävas och ansökan om förhandsbesked avslås.//

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 tillfredställande 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). Sådant 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.

Det kan inte gå någon förbi att det finns absolut inga förutsättningar för att bevilja den här ansökan och med anledning av ovanstående ska därför ansökan 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 17 132 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-05-18. Beslut om lov fattades 2020-11-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $17\ 132/5 \times 5 = 17\ 132$ kr.

Avgift efter reduktion: 0 kr.

Avgift för arkivering tas ut med 450 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Faktura sänds separat.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-05-02
Fasadritning NO/SV	2020-05-02
Fasadritning SO/NV	2020-05-02
Situationsplan	2020-05-18

Remissvar LST	2020-06-08
Remissvar Miljö	2020-06-23
Yttrande	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26

Upplysningar

Beslutet inklusive avgiften 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 43 690 kr, i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Om byggnadsnämnden överskrider tidsfristen för handläggningen av ett ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan, ska avgiften för handläggning, kungörelse, expediering och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder reduceras. Avgift för arkivering reduceras inte. Avgiften ska reduceras med en femtedel per påbörjad vecka som nämnden överskrider tidsfristen, enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidsfristen började löpa då ansökan bedömdes vara komplett 2020-05-18. Beslut om lov fattades 2020-11-16. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 20 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $20\,396/5 \times 5 = 20\,396$ kr.

Avgift för tekniskt samråd, arbetsplatsbesök, slutsamråd och arkivering tas ut med 23 294 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion: 23 294 kr.

Faktura sänds separat.

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

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

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Ansökan	2020-05-02
Fasadritning NO/SV	2020-05-02
Fasadritning SO/NV	2020-05-02
Situationsplan	2020-05-18
Remissvar LST	2020-06-08

Remissvar Miljö	2020-06-23
Yttrande	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26
Bilaga	2020-06-26

Upplysningar

Åtgärden 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 Aferdita Jashari på telefon 0322-617277.

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.

Innan byggnaden tas i bruk ska ett **slutbesked** ha meddelats enligt 10 kap 4 § PBL. Om byggnaden tas i bruk innan slutbesked har givits är samhällsbyggnadsnämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Besluten 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 tillstånd från Miljöskyddsnämnden avseende enskilt avlopp. Beslut om enskilt avlopp från Miljöskyddsnämnden ska finnas innan ett startbesked kan lämnas.

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden; Kontrollansvarig (hakan.bostrom2@telia.com); *Grannar fk* (Lo 5:2, Lo 5:4, Lo 5:6); Byggnadsinspektör (AFJA), GIS fk, PoIT

Amir Azizian
Bygglovschef

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare