

Datum: 2022-03-23
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2022.114 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked för nybyggnad av ridhus med maskinhall på HEMSJÖ 7:6 (HEMSJÖVÄGEN 28) (2021-565)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-06-22 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av ridhus med maskinhall på fastigheten HEMSJÖ 7:6 (HEMSJÖVÄGEN 28).

Länk till webkartan:

<https://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=178097.19397032855&y=6414712.254000132&z=9&l=222>

Byggnaden har en redovisad yta på 22 x 54 meter och får en byggnadsarea på 1188m². Byggnadens placering kommer att ske i fastighetsgräns mot Hemsjö 1:5, där det finns en biotopskyddad stenmur.

Åtgärden skall drivas som en verksamhet och bedriva uthyrning av ridhus, uthyrning av betesmark samt foderodling för häst och nötdjur samt användning av maskinhall för traktor, hästtransport och maskiner som behövs i verksamheten.

På fastigheten bedrivs skogsbruk.

Byggnadsplatsen för ridhuset utgörs för närvarande av jordbruksmark.

Ca 0,5 ha av jordbruksmarken planeras att användas till byggnad och rasthagar. Övrig jordbruksmark används idag för foderproduktion och till viss del för bete.

På fastighetens östra del är ett bostadshus, en komplementbyggnad, en stuga och en ladugård belägen och tänkt ridhus är placerat ca 225-280 meter från befintlig bebyggelse.

Förutsättningar

Ansökan avser en åtgärd som är tänkt att utföras i ett område som inte omfattas av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplanen för Alingsås kommun (laga kraft 2018-11-22) är området utpekat med ortstudier med detaljerade rekommendationer, utan rekommendation för avsedd plats. Markanvändningen är bl.a. redovisad som jordbruksmark och för riksväg E20. Platsen är belägen inom Riksintresse för kulturmiljövård och delar av området är inom värdefulla kulturmiljöer.

Byggnadsplatsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård ([P35] Hemsjö-Ingared). Odlingslandskap med fornlämnings- och vägmiljöer som illustrativt påvisar den

bebyggelsehistoriska utvecklingen under förhistorisk tid och samfärdseln i äldre tider. Uttryck för riksintresset: Stenåldersboplats, hållkistor, bronsåldersrösen, järnåldersgravfält, hålväg, äldre vägsträckning omgiven av stenmurar.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att del av fastigheten ingår i ett kulturhistoriskt delområde för Hemsjö och är upptagen i byggnadsinventering från 2009 med redovisad mangård, ladugård, vagnslider och en lillstuga.

Gården ligger placerad i en backe norr om vägen efter kyrkan. Markerna sluttar ned mot Ingared i väster. Gården utgör en intakt 1940–50-talsmiljö med en välbevarad bebyggelse.

Fastigheten ligger inom regional bevarandeplan för odlingslandskapet.

Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Fastigheten har en areal av 18,9 ha, varav ca 1 ha är utrymme för vägområde E20.

Fastighetens yta väster om Riksväg E20 har en areal av ca 2ha, varav ca 0,8ha för jordbruksmark och ca 1ha för skog.

Fastighetens yta öster om Riksväg E20 har en areal av ca 8,9ha, varav ca 5,5ha för jordbruksmark och ca 1ha är skog.

Fastigheten har ett skifte som är beläget ca 1,5km åt sydost med en areal av ca 7ha som i huvudsak utgörs av skog.

Bedömning

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av 2 kap. 2 § PBL följer bland annat att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. MB ska tillämpas vid prövningen.

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket MB får brukningsvärd jordbruksmark 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd ska beaktas om marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Det bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (se prop. 1997/98:45, Del 1, s. 239 och prop. 1985/86:3 s. 53 och 158).

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.

Av kommunens översiktsplan framgår även att fastigheten är belägen inom område som utgörs av jordbruksmark.

Jordbruksmarkens brukningsvärde avgörs inte av markens produktionsförmåga utan avgörs av att marken brukas, även jordbruksmark som tagits ur produktion är brukningsvärd (MÖD P4848-16). Jordbruksmark är både åkermark, betesmark och slåtterängar.

Placering av ridhuset enligt ansökan innebär ett ianspråktagande av jordbruksmarken och ridhuset ska placeras i sin helhet på mark som används för foderodling.

Platsbesök har genomförts och i kombination med granskning av flygfoton (ortofoto), yttrande från kommunekolog samt redovisad markanvändning kan det konstateras att byggnadsplatsen är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark.

I Alingsås kommun och även angränsande kommuner (Lerum) samt i närområdet till ansökt plats finns ett flertal hästverksamheter med ridhus som kan tillgodose det allmänna intresset.

Eftersom uppförande av ridhuset skulle innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och det inte bedöms tillgodose något väsentligt samhällsintresse är åtgärden inte förenlig med bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB. Det saknas därmed förutsättningar att ge positivt förhandsbesked för åtgärden.

Verksamheten avser att hyra ut plats i ridhuset för allmänheten men möjlighet finns även avseende uthyrning av betesmark och detta bedöms och får ses som att ridhuset är en självständig verksamhet samt att använda jordbruksmarken till foderodling till en areal av ca 5 ha vilket bedömts som en liten areal för jordbruksverksamhet i PBL:s mening. Omfattningen av verksamheten och det faktum att aktuell areal för bete och foderodling är så pass liten för att bedriva jordbruksverksamhet och bedöms därmed inte vara en sådan ekonomibyggnad som avses i PBL 9 kap. 3 §.

Berört område ligger inom riksintresse för kulturmiljövården som enligt 3 kap. 6 § MB så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bestämmelsen syftar till att skydda bland annat den bebyggda miljön och landskapsbilden. Utformning av byggnad har inte beaktats i detta skede.

Yttranden

En bedömning av ärendet har skickats till sökanden 2022-03-08. Sökanden har 2022-03-18 inkommit med synpunkter. Se bilaga 2.

Alingsås kommuns kommunekolog har 2022-01-26 inkommit med yttrande och anför följande, Utifrån den information som hittills redovisats i ärendet anser miljöskyddsnämnden att förhandsbesked för nybyggnad av ridhus med maskinhall på fastigheten Hemsjö 7:6 bör avslås. Detta med anledning av att platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Ett yttrande har 2022-03-28 inkommit från Anläggning och fritid, se bilaga 4.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett 2021-11-11. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-01-20.

Förlängning av ärendet har inte skett och full reducering ska därmed utgå.

Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

Faktura sänds separat.

Avgift

Avgiften för avslaget är 11 984 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 för avslag 2022-11-11. Beslut om lov fattades 2022-04-25. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen på 10 veckor har överskridits med mer än 5 veckor.

Reduktionen blir: $11\,424/5 \times 5 = 11\,424$ kr.

Avgift för arkivering tas ut med 560 kr (reduceras ej enligt 12 kap. 8 a § PBL).

Avgift efter reduktion, med kostnad för arkivering: 560 kr.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning
Situationsplan

Ankomststämplad
2021-11-11

Upplysningar

Beslutet om avslag och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

Bilagor

Bilaga 1- Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Yttrande från sökande

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Bilaga 4 - Yttrande från Anläggning och fritid

Beslutet ska skickas till
Sökanden;

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Patrik Mårtensson
Bygglovshandläggare

Sophia Cohen, Godkännare tjänsteskrivelse, 2022-04-03