

Datum: 2022-11-21
Handläggare: Patrik Mårtensson
Direktnr:
Diariernr: 2022.453 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus ERSKA 1:28 (TROLLHÄTTEVÄGEN 120) (LOV 2022-0590)

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-08-08 och avser Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten ERSKA 1:28 (TROLLHÄTTEVÄGEN 120).

Länk till webkartan:

<http://karta.alingsas.se/?m=alingsaskartan&x=179232.32315341663&y=6445688.1238939&z=9&l=222>

Bostadshuset är tänkt att utformas i en eller två våningar, med en byggnadsarea på ca 265 m².

Bostadshuset är tänkt att anslutas till enskild anläggning för vatten och avlopp.

Fastigheten är, vid positivt förhandsbesked, tänkt att styckas av. Den tilltänkta fastigheten får en föreslagen storlek på ca 3 000 m².

Förutsättningar

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

Fastigheten är taxerad som bebyggd småhusenhet.

Enligt översiktsplanen är marken belägen i ett sammanhängande jordbrukslandskap där närliggande marker brukas, i övrigt är det inte redovisad några regler eller rekommendationer för aktuell plats.

Platsbesök har genomförts och historiska flygfotografier har gåtts igenom.

Av platsbesök 2022-08-23 kan konstateras att marken som åtgärden avser upplevs som ängsmark och eller betesmark. En byggnad var placerad på platsen som troligtvis är någon form av tillfällig lagerhall med någon form av presenning/duk. Enligt vårt ärendehanteringssystem finns inget ärende registrerat avseende denna hallbyggnad, kan eventuellt vara en ekonomibygnad som inte kräver bygglov.

Av historiska flygfoton kan konstateras att marken har brukats med redovisning från 1960 och framåt och under senare tid mer framstår som ängsmark eller betesmark.

Jordbruk är av nationell betydelse och brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse 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. Med jordbruksmark avses åkermark, betesmark och slätteräng där sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Platsen ligger i anslutning av trafikerad statlig väg med vägnummer 42 som dels är bullerutsatt men även är transportled för farligt gods. För att säkerställa att platsen är lämplig att bebygga behöver

utredning tas fram av sökanden avseende trafikbuller och riskutredning för farligt gods. Några sådana utredningar finns inte i aktuellt ärende.

Yttranden

Hälsoskyddsensheten har 2022-08-19 yttrat sig i ärendet och inkommit med följande synpunkter: Hälsoskyddsensheten ser svårigheter att lösa enskilt vatten inom tillänt avstyckning. Detta då det finns flera fastigheter uppströms inom 100 meter. Hälsoskyddsensheten anser att möjlighet att lösa vatten och enskilt avlopp behöver utredas för fastigheten innan nämnden eventuellt skulle kunna bevilja ett positivt förhandsbesked.

Gällande enskilt avlopp ligger fastigheten inom normal skydds nivå, med avseende på både miljö- och hälsoskydd enligt Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd 2016:17. Enligt SGUs jordartskarta består marken av kärrtorv/glacial lera som har en dålig genomsläpplighet. Vilket innebär att det kan vara svårt att infiltrera i marken.

Kommunekologen har 2022-10-05 yttrat sig i ärendet och har i huvudsak lämnat följande synpunkter: Platsen för ansökan om förhandsbesked utgör brukningsvärd jordbruksmark. Marken ligger i ett sammanhängande jordbrukslandskap där närliggande marker brukas. Flygfoton från 1960-talet och framåt visar att platsen länge har brukats som jordbruksmark. Se remissvar.

Sökanden har 2022-10-13 underrättats med bedömning att det inte finns förutsättningar att lämna positivt förhandsbesked och getts tillfälle att återta ansökan eller att senast 2022-11-07 yttra sig inför beslut i Samhällsbyggnadsnämnden. Sökanden har inte inkommit med några synpunkter.

Bedömning

Marken har tidigare brukats och är fortsatt brukningsbar även om det inte aktivt brukas för tillfället men är tydligt av karaktären ängsmark, betesmark och med markens läge, dess beskaffenhet och övriga omständigheter med närliggande marker som brukas bedöms marken som brukningsvärd jordbruksmark.

Alingsås kommuns kommunekolog har varit tydlig i remissyttrandet att platsen för ansökan om förhandsbesked utgör brukningsvärd jordbruksmark.

Åtgärden att uppföra ett bostadshus på den aktuella platsen tillgodoser inte ett väsentligt samhällsintresse utan är ett enskilt intresse och eftersom brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk kan det inte tillåtas.

Det är inte klarlagt att det går att lösa anläggning för enskilt vatten och enskilt avlopp och i Hälsoskyddsenshetens yttrande framgår det att de ser svårigheter att lösa enskilt vatten inom tillänt avstyckning samt att det finns svårigheter med infiltration i marken med anledning av markens jordarter som enligt SGUs jordartskarta består av kärrtorv/glacial lera med dålig genomsläpplighet.

Det går inte heller att fastställa att platsen är lämplig att bebygga med bostadshus eftersom det saknas underlag för bedömning av trafikbuller och risk med farligt gods.

Vi bedömer därmed att det inte finns förutsättningar att lämna positivt förhandsbesked. Platsen bedöms inte som lämplig för åtgärden enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 2§ och 2 kap 4§ samt enligt hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 3 kap. 4 §.

Ekonomisk bedömning

Ansökan bedömdes komplett för avslag 2022-08-08. Beslut om förhandsbesked ska tas inom tio veckor från detta datum, vilket medför att sista datum för beslut är 2022-10-17. Byggnadsnämnden får besluta att förlänga tidsfristen för att avgöra ett ärende om lov eller

förhandsbesked om det är nödvändigt på grund av handläggningen eller utredningen i ärendet. Tidsfristen får dock bara förlängas en gång, med tio veckor. Vid eventuell förlängning ska beslut tas senast 2022-12-26. 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 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (PBL).

Avgift

Avgiften för avslaget är 11 592 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 startbesked och 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 2022-08-08. Tidsfristen har förlängts en gång med 10 veckor och beslut om avslag fattades 2022-12-19. Detta innebär att den lagstadgade tidsfristen har hållits för handläggningen på 20 veckor.

Faktura sänds separat.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Remissvar	2022-10-05
Ansökan	2022-08-08
Situationsplan	2022-08-08

Upplysningar

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden

Sophia Cohen
Bygglovschef
tjänsteskrivelse, 2022-11-27

Patrik Mårtensson
BygglovshandläggareSophia Cohen, Godkännare