

§57 /2022

Dnr: BYGG.2022.30

**HULATORP 3:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus****Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Ärendet återförvisas för vidare handläggning då buller- och vibrationsutredning måste genomföras.

**Ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten HULATORP 3:5.

Fastigheten har en storlek på 26 910 kvm. Fastigheten kommer inte styckas av vid positivt förhandsbesked.

Fastigheten HULATORP 3:5 är taxerad som lantbruksenhet.

**Beredning**

Den aktuella platsen ligger utanför detaljplan, områdesbestämmelser och sammanhållen bebyggelse. Fastigheten kommer anslutas till enskilt vatten och avlopp. Dagvatten omhändertas lokalt.

Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 maj 2017 redovisas den aktuella platsen inom ett område med jordbruksmark (MB 3:4) Stor restriktivitet bör iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar på jordbruksmark, med undantag för sådana som har med områdenas funktion för jordbruket att göra. Ny bebyggelse på jordbruksmark kräver motivering både till varför det är ett väsentligt samhällsintresse och varför alternativa lösningar inte är tillfredsställande, redovisning av arealen och bedömning av påverkan. Delar av fastigheten redovisas inom riksintresse naturvård (MB 3:6), Viskans och Surtans dalgång. Som huvudregel gäller att inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden får genomföras.

Utfarten kommer att ske via en befintlig traktorväg till riksväg 41. Tillfartsvägen behöver breddas till minst 3 meter.

**Yttranden**

De grannar, andra sakägare och myndigheter som har bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig över ansökan.

Miljöenheten har fått tillfälle att yttra sig och avstyrker byggnation på grund av jordbruksmark. Enskilt vatten och avlopp går att lösa. Se yttrande.

Trafikverket har begärt att få ta del av en bullerutredning och en vibrationsutredning innan yttrande kan ges samt förhandsbesked kan beviljas. Detta med hänsyn till närheten till riksväg 41 samt Viskadalsbanan, järnväg.

**Övervägande**

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats.

Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av förhandsbesked.

#### *Detaljplanekravet*

Det bedöms inte vara högt bebyggelsetryck i området då det inte har byggts enbostadshus i området de senaste fem åren. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL).

#### *Lokalisering*

Enligt översiktsplanen redovisas aktuella tomten inom ett område med jordbruksmark och delar av fastigheten omfattas av riksintresse naturvård. Att bygga ett enbostadshus på platsen överensstämmer inte med översiktsplanen då byggnationer inom respektive område ska vara restriktivt.

Enligt Sveriges geologiska undersökning, SGU, geokarta omfattas fastigheten av postglacial sand och norra delen av fastigheten omfattas av postglacial lera vilket medför att det finns risk för skred. En geotekniskt undersökning bör tas in som handling innan förhandsbesked beviljas för att säkerställa lämpligheten av byggnation av marken samt lämplig grundläggning.

#### *Jordbruksmark*

Jordbruksmark är, enligt 3 kap. 4 § i Miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse 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.

Den föreslagna åtgärden placeras på jordbruksmark som är brukningsvärd. Enligt Mark- och miljööverdomstolens domslut P 4087-15 utgör inte ett enbostadshus ett sådant samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB.

Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga aktuell plats. Därmed utgör 3 kap. 4 § Miljöbalken ett hinder för ansökt åtgärd.

#### *Omgivningspåverkan*

Fastigheten är belägen inom jordbruksmark. Jordbruksmark kommer att tas i anspråk av tillfartsväg som behöver breddas till minst tre meter plus diken. Jordbruksmark kommer tas i anspråk av enbostadshuset samt trädgård.

#### *Placering och utformning*

Åtgärden, att uppföra ett enbostadshus på fastigheten uppfyller inte kravet på lämplig placering. Byggnaden bedöms få betydande inverkan på omgivningen eftersom den placeras på jordbruksmark i en dalgång. Landskapet och de öppna

vyerna kommer påverkas negativt av byggnationer. Åtgärden uppfyller inte kraven i Plan-och bygglagen 2 kap 6 §.

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

### Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2022-03-30.

### Förvaltningens förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900). Den föreslagna åtgärden kan inte tillåtas på den avsedda platsen.

Avgiften är 6 983 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:

Tjänsteutlåtande

Ansökan

Situationsplan

Grannyttrande, avstyrker

Remissvar

Fotodokumentation

Yttrande x 2

Svar från sökande

Följebrev till bemötande av kommunikering

Bemötande av kommunikering om avslag

Skrivelse

### Avgift

Prövning Förhandsbesked	4 875	Kr
-------------------------	-------	----

Grannehörande	2 108	Kr
---------------	-------	----

---

<b>Avgift totalt</b>	<b>6 983</b>	<b>Kr</b>
----------------------	--------------	-----------

Tidsfristen började löpa 2022-03-04 och beslut fattades 2022-04-07 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). Hur avgiften är fastställd framgår av debiteringsunderlag som ligger till grund för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

### Dagens sammanträde

Hanna Manaj, bygglovhandläggare redogör för ärendet.

### Ledamöternas förslag till beslut

Rolf Skarin (M) föreslår att ärendet återförvisas för vidare handläggning då buller- och vibrationsutredning måste genomföras.

### Beslutsgång

Ordförande föreslår beslut enligt Rolf Skarin (M) förslag och finner att plan- och byggnadsnämnden antar förslaget.

### Expedieras till

Beslutskopia skickas till sökande

---