

§125 /2022

Dnr: BYGG.2022.30

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

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

Avgiften är 15 567 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan

Situationsplan

Grannetttrande, avstyrker

Remissvar

yttrande trafikverket

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

Ansökan

Buller- och vibrationsutredning

Geoteknisk utredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

Buller- och vibrationsutredning

Remissvar

Situationsplan

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

Ansökan

Geoteknisk utredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

yttrande trafikverket

Grannetttrande, avstyrker

Tjänsteutlåtande Förhandsbesked

yttrande trafikverket

Geoteknisk utredning

Grannetttrande, avstyrker

Ansökan

Situationsplan

Remissvar

Buller- och vibrationsutredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

Avgift

Förhandsbesked 7 905 Kr

Grannehörande 2 108 Kr

Kungörelse 284 Kr

VA-granskning miljöenheten 5 270 Kr

**Avgift totalt 15 567 Kr**

Tidsfristen började löpa 2022-08-11 och beslut fattades 2022-08-19 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

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

för beslutet. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

### Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus på fastigheten HULATORP 3:5. Ärendet presenterades för plan- och byggnadsnämnden 7 april 2022 och återförvisades för fortsatt handläggning på grund av att ärendet bedömdes inte vara komplett. En buller- och vibrationsutredning har begräts in.

Fastigheten har en storlek på 26 910 kvm och 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.

Enligt översiktsplanen för Marks kommun antagen 20 maj 2017 redovisas den aktuella platsen inom ett område med jordbruksmark.

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 för naturvård, Viskans och Surtans dalgång. Som huvudregel gäller att inga åtgärder som påverkar områdenas värden negativt får genomföras.

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

### 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 miljöenheten.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig över den buller- och vibrationsutredningen som har lämnats in, och dem har inget att erinra mot förslaget, se yttrande från trafikverket.

### 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 för naturvård. Att bygga ett enbostadshus på platsen överensstämmer inte med översiktsplanen då byggnationer inom respektive område ska ske 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 har lämnats in som handling som påvisning 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.

#### 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 2022-08-19.

*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 15 283 kronor i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Handlingar som ingår i beslutet:

Ansökan

Situationsplan

Grannetttrande, avstyrker

Remissvar

yttrande trafikverket

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

Ansökan

Buller- och vibrationsutredning

Geoteknisk utredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

Buller- och vibrationsutredning

Remissvar

Situationsplan

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

Ansökan

Geoteknisk utredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

yttrande trafikverket

Grannetttrande, avstyrker

Tjänsteutlåtande Förhandsbesked

yttrande trafikverket

Geoteknisk utredning

Grannetttrande, avstyrker

Ansökan

Situationsplan

Remissvar

Buller- och vibrationsutredning

Fotodokumentation av handläggareHulatorp 3\_5.pdf

Följebrev till bemötande av kommunikering om avslag

*Avgift*

Prövning Förhandsbesked 7 905 Kr

Miljöenhetens VA-granskning 5 270 kr

Grannetttrande 2 108 Kr

---

**Avgift totalt 15 283 Kr**

Tidsfristen började löpa 2022-08-11 och beslut fattades 2022-08-19 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, Bygglövshandläggare redogör för ärendet.

#### Ledamöternas förslag till beslut

Ledamot Rolf Skarin (M) föreslår att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med motiveringen: Efter att ärendet återförvisats den 7 april 2022 p.g.a. att det saknades buller och vibrationsutredning har ärendet kompletterats med begärda handlingar. Jordbruksmarkens beskaffenhet klargjordes vid detta tidigare nämndmöte. Det har tidigare legat både hus och ladugård på fastigheten. Det enda som saknades var nämnda handlingar tillsammans med geoteknisk utredning.

#### Beslutsgång

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

#### Upplysningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Hur ni överklagar framgår av bilagan Hur man överklagar.

Du måste ansöka om bygglov inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft för att beslutet ska vara bindande, plan- och bygglagen 9 kapitlet 18 §.

Kontakta Marks kommuns adresshandläggare via [pbn@mark.se](mailto:pbn@mark.se).

#### Expedieras till

Beslutskopia skickas till sökanden

Delgivning av beslut Hulatorp 3:4

Meddelande om beviljat förhandsbesked  
Hulatorp 3:6  
Hulatorp 4:4  
Surteby 3:4  
Hulatorp 3:10

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Marks kommuns hemsida, enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 41 a §.