

§ 141

Forshaga Olsätter – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Dnr Bygg 2023-283

Diarienummer: MBNG/2023:91

Beslut

1. Förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för beslutet är 13 392 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat

Yrkande

Crister Blom (S) yrkar för positivt förhandsbesked.

Marcus Schönfeldt (SD), Hans Backström (S) och Lars Ullén (C) yrkar för att bevilja förhandsbeskedet

Propositionsordning

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut, huvudförslaget och yrkandet.

Ordförande ställer förslagen mot varandra. Ordförande finner att yrkandet bifalls.

Sammanfattning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheterna Olsätter 1:45 & 1:48. Förvaltningen konstaterar att fastigheterna utgör brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad enligt Miljöbalken och får inte bebyggas.

Miljö- och byggförvaltningen saknar delegation för denna ärendetyp. Beslut ska därför fattas i miljö- och byggnämnden.

Miljö- och byggförvaltningen föreslår nämnden att avslå ansökan om förhandsbesked.

Beslutsunderlag

2023-10-11 Ansökan

**MILJÖ OCH BYGGNÄMND
GEMENSAM FORSHAGA
MUNKFORS
PROTOKOLLSUTDRAG**

Sammanträdesdatum: 2023-12-14



2023-10-11 Situationsplan
2023-11-07 Yttrande, miljökontoret
2023-11-09 Yttrande, länsstyrelsen
2023-11-09 Yttrande, Kommunteknik
2023-11-13 Yttrande, granne
2023-11-16 Yttrande, Trafikverket
2023-11-23 Yttrande, granne
2023-11-28 Yttrande, naturvårdshandläggare
2023-11-29 Yttrande, sökande
2023-11-29 Tjänsteskrivelse
2023-11-29 Bedömningsbilder
Karta

Beslut skickas till

Den sökande (Besvärshänvisning)

Diarienummer: MBNG/2023:91

Datum: 2023-11-29

Förvaltning: miljö- och byggförvaltningen

Titel: Byggingenjör

Handläggare: Per Jung



Forshaga Olsätter – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Dnr Bygg 2023-283

Förslag till beslut i miljö- och byggnämnden

1. Förhandsbesked beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för beslutet är 13 392 kr. Avgiften är i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat

Sammanfattning av ärende

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheterna Olsätter 1:45 & 1:48. Förvaltningen konstaterar att fastigheterna utgör brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark är skyddad enligt Miljöbalken och får inte bebyggas.

Miljö- och byggförvaltningen saknar delegation för denna ärendetyp. Beslut ska därför fattas i miljö- och byggnämnden.

Miljö- och byggförvaltningen föreslår nämnden att avslå ansökan om förhandsbesked.

Bedömning

Vissa typer av mark- och vattenområden har ett generellt skydd. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påverka dem negativt. När det gäller brukningsvärd jordbruksmark är skyddet starkare. Jordbruksmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt.

Fastigheterna är belägna inom ett mindre område med cirka en hektar jordbruksmark. Marken är belägen mellan befintlig bebyggelse vilket gör den mindre lämplig för produktion. Nämnden finner efter en

Forshaga kommun

Postadress: Box 93, 667 22 Forshaga, Besöksadress: Storgatan 52

E-post: kommun@forshaga.se, Hemsida: www.forshaga.se, Telefon: 054-17 20 00

sammantagen bedömning att jordbruksmarken inte är brukningsvärd så som menat i miljöbalken. Förbudet att bebygga gäller därför inte.

Åtgärden bedöms inte heller förutsätta planläggning enligt 4 kap. 2 §, PBL.

Åtgärden bedöms uppfylla de krav som följer av 2 kap., PBL. Platsen bedöms som lämplig för ändamålet

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheterna Olsätter 1:45 & 1:48.

Kommunikation

Ansökan har skickats på remiss till grannar, miljökontoret, samhällsplaneringsenheten, Kommunteknik, länsstyrelsen och Trafikverket.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot att förhandsbesked beviljas. Tillräckligt avstånd finns mellan planerad byggnation och de kända fornlämningarna på platsen.

Miljöavdelningen framför följande:

- Ett särskilt tillstånd krävs för avloppsanläggning.
- Avloppsanläggningen som byggs måste klara normal skyddsnivå.
- Radon bör mätas i bostaden när huset är färdigställt.

Kommunens naturvårdshandläggare har yttrat sig om jordbruksmarken och anser den vara brukningsvärd.

Kommunteknik framför att kommunalt vatten finns på platsen. Frågan om avlopp utreds och kommer förmodligen att dras fram i framtiden.

Trafikverket har inget att invända mot att förhandsbesked beviljas om upplysningarna i yttrandet beaktas. Yttrandet bifogas beslutet i sin helhet.

Åtgärden är av sådan art att grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen). Två grannar har inkommit med följande synpunkter:

- Befintlig kärrväg som går från Olsätersvägen och västerut får inte påverkas negativt.
- Tomtgränsen i väster borde dras om så att gränsen vid bäcken som för fastigheten Olsätter 1:47.

Samhällsplaneringsenheten som även är sökande i detta ärende har yttrat sig i ärendet och över inkomna synpunkter:

- Trafikverkets yttrande kommer att beaktas och vara med i försäljningsprospektet till eventuella köpare.

Forshaga kommun

Postadress: Box 93, 667 22 Forshaga, Besöksadress: Storgatan 52
E-post: kommun@forshaga.se, Hemsida: www.forshaga.se, Telefon: 054-17 20 00

- Fastigheterna är redan bildade så gränserna kommer att kvarstå i nuvarande ordning.
- Kärrvägen som går västerut från vägen kan säkert tillgodoses från egen fastighet.
- Samhällsplanerarenheten delar inte förvaltningens uppfattning om att marken består av brukningsvärd jordbruksmark. Marken är inte utpekad som jordbruksmark hos länsstyrelsen.
- Enligt kommunens översiktsplan så är platsen utpekad som stadsutveckling för Olsäter.
- Kommunalt vatten är framdraget.
- Fastigheterna bildades redan 1944 med avsikt att fungera som bostadsmark.

Lagrum

Platsen är belägen utom planlagt område, där plan- och bygglagens generella regler gäller.

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§, och uppfyller kraven i 2 kap. samt kraven i 8 kap. om byggnaders utformning och tomters ordnande med mera i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om bygglov ska 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 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får den planerade åtgärden inte medföra betydande olägenhet för omgivningen.

Av 4 kap. 2 § PBL följer att ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk ska prövas genom detaljplan bland annat vid ny sammanhållen bebyggelse och vid ny enstaka byggnad, om inverkan på omgivningen blir stor eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Trots 4 kap. 2 § första stycket 3 PBL krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om

Forshaga kommun

Postadress: Box 93, 667 22 Forshaga, Besöksadress: Storgatan 52

E-post: kommun@forshaga.se, Hemsida: www.forshaga.se, Telefon: 054-17 20 00

bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan anta medföra en betydande miljöpåverkan.

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att 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.

Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. (jfr prop. 1985/86:3 sid. 158)

Upplysningar

- Beslutet går att överklaga.

Beslutsunderlag

2023-10-11 Ansökan
2023-10-11 Situationsplan
2023-11-07 Yttrande, miljökontoret
2023-11-09 Yttrande, länsstyrelsen
2023-11-09 Yttrande, Kommunteknik
2023-11-13 Yttrande, granne
2023-11-16 Yttrande, Trafikverket
2023-11-23 Yttrande, granne
2023-11-28 Yttrande, naturvårdshandläggare
2023-11-29 Yttrande, sökande
2023-11-29 Tjänsteskrivelse
2023-11-29 Bedömningsbilder
karta

Beslut skickas till

Den sökande
Grannar, 2 st (Besvärshänvisning + delgivning)