

§ 167

Stafsinge 6:10 S-2023-533

Beslut

1. Positivt förhandsbesked beviljas för nybyggnad av två enbostadshus samt avstyckning på fastigheten på den avsedda platsen med stöd av 9 kap 17§ plan- och bygglagen, PBL.
2. Beslutet gäller med följande villkor:
 - Bostadshusen ska harmonisera med intilliggande bebyggelse. Ha sadeltak, träpanel och endast vara i en våning. Komplementbyggnader ska underordna sig bostadshusen.
3. Avgiften är 10 420 kronor i enlighet med gällande taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura för avgiften skickas separat.

Motivering av beslut

Ansökan avser avstyckning av två tomter med nybyggnation av enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader på respektive tomt.

Syftet från sökandes sida är att erbjuda hållbara tomter där man till stor del kan vara självförsörjande på grönsaker och eventuellt ha några höns.

Platsen och fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område men inom den fördjupade översiktsplanen för Falkenberg stad, FÖP. Där är platsen inom område för areell näring vilket innebär att område främst används för lantbruksanknutna verksamheter som till exempel besöksnäringar där lokaliseringen bygger på placeringen i ett jordbrukslandskap. Där förekommer även bostadsbebyggelse som har en anknytning till jordbruket samt obrukad mark kan förekomma. Platsen som sådan är en avgränsad i norr och söder med en stengärdsgård till större skiften av jordbruksmark men marken bedöms ändå vara sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i lagstiftningen.

Brukningvärd jordbruksmark är av nationellt intresse och ska bevaras eller endast tas i anspråk för ett ur allmänhet väsentligt samhällsintresse enligt 3 kap 4§ miljöbalken (1998:808), MB. Att bebygga jordbruksmark med enstaka bostadshus är i regel inte ett sådant intresse som avses. I vissa fall där en planerad byggnation sker i anslutning till befintlig bebyggelse och kan ses som komplettering till den och om man inte fragmenterar den kvarvarande jordbruksmarken så att ett rationellt brukande av marken fortfarande kan ske, kan det vara skäl för att trots allt få ta marken i anspråk.

Enligt 2 kap 2§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska prövningen av förhandsbesked 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.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera

fortsättning § 167

bebyggelsemiljöns utformning för bland annat en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen eller om det är högt bebyggelsetryck i området.

Sökande har angett i sin ansökan och i kompletterande skrivelse till ansökan att syftet med avstyckningarna är att möjliggöra tillräckligt stora tomter med möjlig odling för självförsörjning av grönsaker. Efterfrågan för sådana här alternativa boende har ökat rejält och sökande anser att det skapar en attraktiv landsbygdsmiljö att leva och verka i. Marken har inte brukats under hela 2000-talet förutom till bete för hästar under en period. Att marken skulle vara brukningsvärd i dagens mått mätt anser sökande inte är aktuellt då marken är begränsad till att kunna nyttjas mer rationellt av dagens maskiner som till exempel hopslagning av intilliggande fastigheters skiften. Sökande intentioner för byggnationen är mindre hus för att kunna ha möjlighet till odling, växthus och kanske möjlighet till hönsuppfödning för hushållsbehov. Det osäkra världsläget och att en pandemi har passerat har människor fått upp ögonen för att säkra hela eller delar av sin matförsörjning. Även möjligheter till att ha ett hemmakontor har blivit viktigt. Sökande har även intentioner om att man inte ska få bygga för stort och vill reglera det med hjälp av områdesbestämmelser. Områdesbestämmelser menar sökande ger begränsningar till användandet av tomterna så att syftet med tomterna inte försvinner. Det finns inte heller något intresse från sökande att stycka av fler tomter att det plankrav som kommunen tidigare ställt inte är aktuellt enligt sökande.

Bygglövsnämnden har sedan tidigare hanterat och beslutat om ett avslag för samma åtgärd – nu har sökande ändrat till två tomter istället för tre. Antalet tomter och placering avviker något från den tidigare ansökan men syftet är likt som i tidigare ansökan. Sökande överklagade det beslut men har valt att återkalla sitt överklagande hos länsstyrelsen och ansöker nu på nytt hos bygglövsnämnden.

Åtgärden bedöms inte vara helt förenlig med FÖP:ens intentioner då den tillkommande byggnationen inte är en ny areell näring. Marken bedöms trots vad sökande har angett vara brukningsvärd jordbruksmark. Det spelar ingen roll att marken inte har använts de senaste åren då marken kan användas som bete eller hagmark som gynnar det nationella jordbruket. Betesmarker är minst lika viktiga för jordbruket som vanlig åkermark enligt flera domar från mark- och miljööverdomstolen. Syftet med tomterna kan medföra att de närmar sig FÖP:ens intentioner då självhushållning kan leda till gårdsförsäljning av grönsaker.

Trots att det är högt bebyggelsetryck i området bedöms det inte skapas någon ny sammanhållen bebyggelse vid byggnation av dessa hus.

Remissvar:

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har inget att erinra om att platsen bebyggs. De skickar med information om enskilda avlopp samt dricksvattentäkt. De påtalar också närheten till den järnväg och den kraftledning som går i närheten och att man ska ta hänsyn till magnetfält och ett försiktighetsvärde är att elektromagnetiska fältet inte överstiger

fortsättning § 167

0,4µT vid bostadshuset. Man bör även se över buller så att maxvärdena inte överskrids vid fasaden.

E.On har inget att erinra mot byggnationen men man bör ta hänsyn till att strålningen från ledningarna vid bostaden inte överstiger de referensvärden som Strålsäkerhetsmyndigheten anger. De påtalar också att Ellevio AB äger ledning utmed denna ledningsgata.

Ellevio har inget att erinra mot byggnationen.

Kända sakägare med flera har underrättats enligt 9 kap 25 § PBL och fastighetsägaren till Stafsinge 4:48 har påtalat att marken används som bete till hästar och att man tidigare skördat gräs på marken. Han tycker det är olämpligt att bygga på den jordbruksmarken då det kommer att påverka den lantliga omgivningen på ett negativt sätt.

Han är orolig att byggnationen och spillvattnet från byggnaderna kommer att påverka hans egen vattenbrunn som är cirka 50 meter från den infiltration som är tänkt att användas. Detsamma gäller att om en ny vattentäkt görs i området genom djupborrad brunn att det kan komma att påverka hans brunn. Han anser att det är oacceptabelt att han kan få kostnader för att behöva göra en egen djupborrad brunn.

Sökande har inte bemött de yttranden som kommit in. Bygglövsnämnden gör dock bedömningen att kraven för möjlighet att anordna vatten- och avlopp på fastigheten går att uppfylla. Bygglövsnämnden bedömer trots att fastighetsägaren har meddelat en oro att åtgärden inte innebär en sådan olägenhet som avses i 2 kap 9§ PBL.

Värdet på magnetfältet på platsen bedöms inte överstiga det försiktighetsvärde som miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har angett enligt Strålsäkerhetsmyndighetens broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”. Det buller som miljö- och hälsoskyddsförvaltningen nämner bedöms inte vara problematisk då man vid detaljplaneringen av Stafsinge tog fram en bullerutredning där industrispåret har så lite trafik att inget maxvärde togs fram. Antalet maxvärden per dag uppnås inte och problematik med buller från industrispåret inte utgjorde något hinder. Sträckan har trafik 2 gånger/dag – ingen nattrafik. Det förespråkas dock att uteplatser byggs på en tyst sida i detaljplanen – vilket bygglövsnämnden bedömer inte är nödvändigt i detta fall utefter den bullerutredning som togs fram i samband med detaljplanearbetet för detaljplan 333 som är belägen närmre och öster om industrispåret.

Marken bedöms som lämplig för den avsedda åtgärden med avseende på omgivningen, karaktär och möjligheter till vägenslutning. Den planerade åtgärden bedöms uppfylla kraven i 2 kap 4 och 5§§ PBL. Positivt förhandsbesked kan meddelas med tillhörande villkor och upplysningar med stöd av 3 och 4 kap MB och bedöms inte medföra sådan betydande olägenhet för grannar som avses i 2 kap 9 § PBL.

Upplysningar

Detta tillstånd medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden enligt 9 kap 39§ PBL. Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

fortsättning § 167

Prövning av ansökan om bygglov för åtgärderna kommer att ske på sedvanliga villkor och så att ärendet överensstämmer med bestämmelserna i PBL samt dess föreskrifter innan lov lämnas.

Avstyckningsärenden handläggs av Lantmäteriet i Halmstad, Box 603, 301 16 Halmstad, varför sökanden upplyses om att ansökan om avstyckning skall göras hos denna myndighet.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för två tomter – från början gällde ansökan tre tomter men sökande har under handläggningens gång justerat ansökan till att bara gälla två tomter.

Bygglövsenheten ställer sig negativ till ansökan, se tjänsteskrivelse.

Underlag för beslut

Handling

Tillhör beslut

526377 Tjänsteskrivelse, 2023-08-10	
532992 Situationsplan, 2023-08-17	X
532993 Ansökan, 2023-08-17	X
529823 Yttrande E.on Sverige, 2023-07-03	
529932 Yttrande Ellevio AB, 2023-07-04	
530798 Yttrande Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, 2023-07-11	
530724 Yttrande Stafsinge 4:48, 2023-07-10	
524316 Skrivelse, 2023-05-24	
527476 Skrivelse, 2023-06-14	
528245 Skrivelse, 2023-06-21	
532971 Skrivelse, 2023-06-29	
519058 Beskrivning, 2023-04-12	

Skickas till

Sökande, fastighetsägare, sakägare
Delgivning till sakägare till Stafsinge 4:48