



§ 24

Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendnr L-2020-1390

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX, i enlighet med 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar 8 542,38 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2020-11-10 och beslut fattades 2021-01-27, vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har överskridits med två veckor. Avgiften för beslut om förhandsbesked har reducerats med två femtedelar. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på del av fastigheten Xxxxx XX skifte 2. Från fastigheten avses en ny fastighet avstyckas med en area om cirka 3 800 m². Den planerade avstyckningen samt placeringen av fritidshuset avses att utföras inom strandskyddat område.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

I översiktsplanen för Luleå kommun, antagen 2013-05-27, framgår att marken är utpekad med naturvärden.

Den aktuella delen av fastigheten är utpekad som riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX.

**Sammanträdet**

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö-och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsmotivering

Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd får begära att byggnadsnämnden lämnar ett förhandsbesked. I förhandsbeskedet ska det prövas om åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen enligt 9 kap. 17 § PBL. Prövning av marken ska ske mot 2 kap. i PBL.

Prövning av förhandsbesked 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 enligt 2 kap. 2 § PBL. Paragrafen anger även att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (1998:808), MB, ska tillämpas.

I ansökan framgår att tänkt avstyckning samt placering av fritidshuset avses ske inom strandskyddat område. Det aktuella området är idag obebyggt.

Enligt 7 kap. 13–14 §§ MB gäller strandskydd vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Vidare framgår i 7 kap. 15 och 18 b §§ MB att nya byggnader inte får uppföras inom ett strandskyddat område om inte särskilda skäl finns.

I 7 kap 18 c § MB framgår de särskilda skäl som ska vara uppfyllda för att en strandskyddsdispens ska beviljas. Som särskilda skäl kan följande beaktas:

- området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- området är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, bebyggelse, järnväg, verksamhet eller annan exploatering
- en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området



- utvidgning av en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför det strandskyddade området
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Sökande har vid två tillfällen haft möjlighet att bemöta avdelningens bedömning om att avslå ansökan eftersom särskilda skäl för strandskyddsdispens saknas. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

Avdelning miljö och bygg bedömer, med hänsyn till att den sökta åtgärden avses placeras inom strandskyddat område och särskilda skäl för en strandskyddsdispens saknas, att åtgärden inte uppfyller kraven enligt 2 kap. 2–5 §§ PBL och att marken därför inte är lämplig för ett fritidshus. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242).

- Tabell 7 Förhandsbesked, 8 542,38 kronor

Tabell 7 har reducerats med två femtedelar.

Beslutsunderlag

- 2020-11-10 Situationsplan L-2020-1390:4
- 2020-11-18 Begäran om yttrande L-2020-1390:6
- 2020-12-14 Begäran om yttrande L-2020-1390:7
- Avdelning miljö och bygg föreslag till miljö- och byggnadsnämnden besluta att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx