



§ 25

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1469

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att:

1. positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus kan meddelas i enlighet 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL på villkor att:
 - nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
 - större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
2. fastställa bygglovsavgiften till 20 733,75 kronor i enlighet med gällande bygglovstaxa.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx och Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inför avstyckning av en tomt, där tomten avses bli ca. 4 000 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs ett skogsområde med en något bergig grund. På den plats där huset avses att placeras är marken mer flack och endast mindre markarbeten kommer att krävas för att jämna till marken. Skogen består till mesta del av tallskog, vilket tyder på att marken är relativt torr. Marken ligger inom ett normalriskområde för radon enligt genomförd radonundersökning.



Den tilltänkta avstyckningen kommer att placeras i anslutning till 3 tidigare avstyckningar och kommer på ett naturligt sätt anknyta till befintlig bebyggelse och omgivning.

På ett avstånd om ca. 100 m från den tilltänkta avstyckningen finns ett stall och det planeras för ett ridhus.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.

Marken ingår inte i område som är utpekad i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap.

Berörda sakägare samt berörd fastighetsägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Avdelning miljö och bygg har genomfört ett besök på den nu aktuella platsen och har noterat att Xxxxx är fullt körbar, att två normalstora bilar kan mötas på vägen om än den upplevs något smal. Vägen upplevs inte som hårt trafikerad. (se bilaga).

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att lämna positivt förhandsbesked ett enbostadshus.

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

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 är bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann lagakraft.

Den sökande har 2020-11-30 ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX. Miljö- och byggnadsnämnden ska således pröva om sökt åtgärd kan tillåtas på platsen.



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.

Fastigheten i fråga är inte taxerad som jordbruksfastighet och har inte heller utpekats som brukningsvärd jordbruksmark i Luleå kommuns inventering. 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:900), MB, är således inte ett hinder för den sökta åtgärden.

Marken bedöms som mest lämplig att bebyggas med enbostadshus, då etableringen får en naturlig anpassning till omgivande byggnationer.

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att enskilt VA går att lösa på fastigheten och att grundvattennivåerna samt kvaliteten på grundvattnet fortsatt kommer att vara goda.

Cirka 100 m från den tilltänkta avstyckningen finns idag ett stall och det planeras för ett ridhus. Enligt forskning så avtar allergenerna från hästhållningen redan vid 50-100 m, vid öppet landskap. I det här fallet kommer det att finns en skyddande barriär i form av tätbevuxen skog vilket kommer innebära att allergenerna redan vid ett kortare avstånd avtar väsentligt. Befintliga hästhagar är i nära anslutning till stallet, vilket gör att hästarna inte sprider nämnvärt mycket mer allergener än i stallet (se bland annat Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning).

Även omfattningen på verksamheten ska beaktas vid en prövning om en lokalisering i närheten av en hästverksamhet kan accepteras. I det här fallet rör det sig om en avelsverksamhet i mindre omfattning med endast ett fåtal hästar. Allergenerna får därför anses vara betydligt mindre än där ex. en ridskola bedrivs (se bland annat Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning).

Sammantaget bedöms risken för allergier som påverkar människors hälsa negativt vara låg och utgör därför inget hinder enligt 2 kap. 5 § PBL.

Den tilltänkta etableringen bedöms inte heller göra någon större påverkan på befintlig hästverksamhet, då den placeras en bit bort samt avskiljs av en skog och är en enskild etablering. 2 kap. 9 § PBL. är således inte heller något hinder för den tänkta etableringen.



Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att det går att lösa in- och utfartsväg till den tilltänkta fastigheten. In- och utfart går exempelvis att lösa via den befintliga Xxxxx.

Enligt 9 kap. 25 § PBL, ska berörda sakägare få möjlighet att yttra sig över en ansökan om förhandsbesked om fastigheten ligger utanför ett område med detaljplan. Sakägarna fick i det här ärendet möjlighet att yttra sig över ansökan.

Avdelning miljö och bygg bedömer sammanfattningsvis att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § PBL.

Marken anses därmed lämplig för att tas i anspråk för bebyggelse av sökt åtgärd. Avdelning miljö och bygg anser därför att positivt förhandsbesked kan meddelas.

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 20 733,75 kronor. Den lagstadgade tidsfristen om 10 veckor startade 2020-12-01 och beslut fattades 2021-01-27 vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen har hållits. Faktura skickas separat.

Upplysningar

Ansökan om bygglov ska lämnas in till kommunen inom två år från dagen då beslutet vunnit laga kraft.

Om inte ansökan lämnats in inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Åtgärden som ansökan avser får inte påbörjas förrän bygglov beviljats och startbesked meddelats.

Sökande uppmärksammas på att det är viktigt att ni inför bygglovsskedet planerar hur vatten- och avloppsfrågan på fastigheten ska lösas, exempelvis dricksvattenbrunnens placering, typ av avloppslösning och WC. För frågor och funderingar gällande detta kan kontakt tas med avdelning miljö och bygg, sektion miljö.

För in- och utfart kan det krävas att ett servitut upprättas, ta kontakt med lantmäteriet vid frågor.

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 §.
Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242).



Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidningar: 347,45 kronor
- Tabell 3 Sakägare 10 +: 6 149 kronor
- Tabell 7 Avgift för besked: 14 237,30 kronor

Beslutsunderlag

- 2020-12-01 Situationsplan L-2020-1469:7
- 2020-12-01 Översiktskarta L-2020-1469:8
- 2020-12-11 Anteckning samt bilder från platsbesök L-2020-1469:10
- 2020-01-08 Ortofoto L-2020-1469:19
- 2021-01-08 Översiktsbild L-2020-1469:20
- Avdelning miljö och byggs förslag till beslut för ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslutet skickas till

Sökande Xxxxx Xxxxx

Medsökande Xxxxx Xxxxx