



## § 174

### Förhandsbesked för nybyggnad av lokal på fastigheten Gasverket XXXX

Ärendenr 1-2019-598

#### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av lokal enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2 kap. 2 – 5 §§ och 9 kap. 17 §.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar 2 325 kronor i enlighet med fastställd taxa. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2019-07-04 och förlängdes genom beslut taget 2019-08-15 med ytterligare 10 veckor. Beslut i ärendet fattades 2019-09-18 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. 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 en lokal på del av fastigheten Gasverket XXXX. Fastigheten ligger inom detaljplan A 368 som reglerar att användningsområdet för fastigheten är avsett för småindustri.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA. I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.

Den aktuella fastigheten är idag delvis bebyggd med företagslokaler och den sökande avser att söka förhandsbesked för nybyggnad av en lokal på 700 m<sup>2</sup>, avsedd att användas som utställningshall för bilar. Lokalen avses placeras intill fastighetsgräns.

Avdelning miljö och bygg har vid granskning av ansökan och den avsedda placeringen konstaterat att ca 400 m<sup>2</sup> av lokalen avses placeras på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Denna avvikelse bedöms inte som liten och avdelning miljö och bygg har därmed föreslagit ett avslag på ansökan.



Sökande har bemött avdelning miljö och byggs yttrande med en skrivelse innehållande bland annat:

- att sk prickmark har sin avgjorda betydelse i stadsplaneringen, men med uppdaterad verksamhet och uppdaterade stadsplaner kan prickmark vara en förhandlingsbar yta, då den utgör en bedömningsyta vid rådande stadsplanerings tillkomst. Noteras bör att gällande plan, "detaljplan A368" för området är minst sagt ålderstigen.
- att vi anser att Luleå kommun har i tidigare bedömning av bygglovsansökan, (läs: beviljat bygglov på prickad mark) har satt ett prejudikat gällande bedömningen av interferens med "prickad mark" i den rådande stadsplanen.
- vi anser också att sysselsättningsaspekten kan vara en avgörande faktor i ärendet. Tänkt byggnad uppförs dels för företagets egen räkning, men också för hyresgästers räkning, och här handlar det om 3-5 arbetstillfällen. Ett avslag på ansökan blir således kontraproduktiv till Luleå Kommuns ambition att utveckla näringslivet i kommunen.
- aktuell byggnad kommer enligt ansökan att hamna inom sk prickad mark, men detta interfererar inte på något sätt med Luleå kommuns, Luleå kommuns företag i området (läs Luleå Energi) eller allmänheten intresse.

Se bifogad bilaga "Förslag på inlaga till byggnadsnämnden Luleå kommun..." för hela skrivelsen från sökande.

### **Beslutsmotivering**

Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen enligt 9 kap. 17 § PBL. Prövningen avser lokaliseringen och markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning ska göras mot kraven i 2 kap. PBL.

Fastigheten ligger inom detaljplan A368 som reglerar att den prickade marken vid den avsedda placeringen sträcker sig 10 meter in från fastighetsgränsen. Eftersom lokalen avses placeras intill fastighetsgräns innebär det att ca 400 m<sup>2</sup> av lokalens totala storlek på 700m<sup>2</sup> placeras på prickad mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Detta innebär att ca 57 % av den avsedda åtgärden placeras på mark som inte får bebyggas.

Från dessa planbestämmelser kan eventuellt en liten avvikelse medges om det är förenligt med detaljplanens syfte, tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.



Avdelning miljö och bygg har vid granskningen av ansökan bedömt att avvikelserna inte är att betrakta som liten.

I samband med antagandet av detaljplanen har en lokaliseringssprövning redan gjorts gällande vad som enligt detaljplanen kan godkännas på platsen. Avvikelsen som åtgärden medför bedöms inte heller som en liten avvikelse. Sökt etablering bedöms därför inte vara förenlig med de krav som ställs i PBL 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 §.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara olämplig att ta i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg anser därför att negativt förhandsbesked ska meddelas.

Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar avdelning miljö och byggs uppfattning om ansökans olämplighet ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan miljö- och byggnadsnämnden kan besluta om ett eventuellt positivt förhandsbesked.

### **Sammanträdet**

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

### **Beslutsgång**

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

### **Beslutsunderlag**

- 2019-06-27 Situationsplan L-2019-598:2
- 2019-07-04 Verksamhetsbeskrivning L-2019-598:4
- 2019-07-08 Tjänsteanteckning gällande strandskydd L-2019-598:5
- 2019-07-16 Begäran om yttrande L-2019-598:6
- 2019-08-05 Godkännande av förlängd svarstid L-2019-598:9
- 2019-08-15 Beslut om förlängd handläggningstid L-2019-598:8
- 2019-09-05 Skrivelse från sökande L-2019:598:10
- 2019-09-05 Flygfoto och översikt L-2019-598:11

### **Redovisning av fastställd avgift**

Plan- och bygglövtaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

- Tabell 7 Negativt besked inom DP 2 325 kronor



**Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx