



§ 90

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2021-36

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 1–5 §§ samt 9 § och 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att positivt förhandsbesked på fastigheten Xxxxx XX skifte XX för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas.
2. Handläggningen av ansökan kostar 18 389,80 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2021-03-08 och beslut fattades 2021-04-14 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 och Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX skifte XX. Det aktuella skiftet har en area om ca 6000 m² och avses behålla befintlig storlek. Den aktuella fastigheten är till viss del skogb eklädd och utgör till viss del jordbruksmark.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

I översiktsplanen för Luleå kommun, antagen 2013-05-27, framgår att marken är utpekad som odlingslandskap och med naturvärden. Delar av fastigheten är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark med högt värde.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 1–5 §§ samt 9 § och 9 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att positivt förhandsbesked på fastigheten Xxxxx XX skifte XX för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas.

**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.

Bebyggelse ska enligt lokaliseringsprincipen, 2 kap. 5 § PBL placeras på mark som är lämplig för ändamålet. För att marken ska kunna bedömas lämplig krävs det bland annat att hänsyn tas till möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Den aktuella delen av fastigheten ligger i anslutning till en befintlig enskild väg, den enskilda vägen ansluter till Trafikverkets väg 599. Sökande har redovisat avtal med berörda fastighetsägare på att servitut för väg till fastigheten ska upprättas i samband med avstyckningen. Fastigheten är belägen utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Avdelning miljö och bygg bedömer att in- och utfartsväg, enskilt vatten och avlopp samt avfallshantering kan lösas.

Fastigheten är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark med högt värde samt är utpekad i Luleå kommuns översiktsplan som odlingslandskap och naturvärden.

Enbostadshuset avses att placeras i den delen av fastigheten som är skogbeklädd, i fastighetens norra hörn. Den skogbeklädda delen utgör ca 715 m² vilket gör att enbostadshus med eventuella tillhörande komplementbyggnader inryms utan att ta jordbruksmarken i anspråk. In- och utfart till fastigheten planeras längs den norra fastighetsgränsen som är skogbeklädd. Sökande har till sin ansökan bifogat ett brev där de bland annat



uppger att syftet med att bygga i anslutning till den brukningsvärda jordbruksmarken är att de vill kunna bruka och förvalta marken även för kommande generationer genom att odla grönsaker, örter och rotfrukter samt genom hönshållning.

Luleås kommunekolog har yttrat sig och bedömer att inga specifika naturvärden påverkas negativt. Avdelning miljö och bygg bedömer, med hänsyn till att placeringen sker i den skogbeväxade delen av fastigheten samt att sökande tänkt bruka marken genom odling, att åtgärdens placering och utformning inte påverkar den närliggande jordbruksmarken negativt.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Upplysning har lämnats från ägarna till fastigheten Xxxxx XX samt Trafikverket. De upplysningar som inkommit handlar om dragning av den kommande vägen som servitut ska upprättas för. Trafikverket upplyser om att det kan krävas tillstånd om det ska ske någon förändring av befintlig väganlutning till väg 599 samt att det bör säkras att riktvärden för trafikbuller inte överskrids för den planerade bostaden. Se bilagor för fullständiga upplysningar.

Sökande har bemött inkomna upplysningar och uppger att den enskilda vägens dragning är överenskommen med markägarna samt att det planerade bostadshuset kommer att placeras ca 220 meter från väg 599 och därmed inte kommer påverkas av eventuellt trafikbuller. Avdelning miljö och bygg bedömer, med hänsyn till avståndet från väg 599 och Boverkets beräkningsmodell för buller, att riktvärdena för trafikbuller i trafikbullerförordningen utomhus bör uppfyllas. Vad gäller eventuellt trafikbuller i inomhusmiljön bör inga extraordinära tekniska åtgärder krävas.

Avdelning miljö och bygg bedömer enligt 4 kap. 2 § PBL att detaljplaneläggning inte krävs för att förhandsbesked ska kunna meddelas för den sökta etableringen. Åtgärden bedöms inte vara av sådan karaktär, omfattning eller ha en sådan inverkan på omgivningen att detaljplanekrav föreligger.

Avdelning miljö och bygg bedömer att den sökta etableringen är förenlig med de krav som ställs i 2 kap. 1–5 §§ samt 9 § och 9 kap. 17 § PBL. Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att ta i anspråk för bebyggelse av ett enbostadshus. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på del av fastigheten Xxxxx XX skifte XX kan meddelas.



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.

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, 349,40 kronor
- Tabell 3 Sakägare 6–9, 3 712,80 kronor
- Tabell 7 Förhandsbesked, etablering utanför detaljplan, 14 237,60 kronor

Beslutsunderlag

- 2021-01-18 Situationsplan L-2021-36:2
- 2021-01-18 Flygfoto/karta över tomten L-2021-36:3
- 2021-01-18 Personligt brev L-2021-36:4
- 2021-03-08 Avtal om in- och utfart L-2021-36:12
- 2021-03-09 Luleå kommunekologs yttrande L-2021-36:14
- 2021-03-19 Svar på sakägaryttrande L-2021-36:25
- 2021-03-23 Svar på sakägaryttrande L-2021-36:26
- 2021-03-23 Svar på sakägaryttrande L-2021-36:28
- 2021-03-24 Sökandes bemötande på inkomna synpunkter L-2021-36:29
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX skifte XX

Beslutet skickas till

Xxxxx och Xxxxx Xxxxx