



§ 195

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Sunderbyn XX:XX

Ärendnr L-2018-1044

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt vattenprov/borrprov som redovisar vattnets kvalitet och kvantitet lämnas in samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat
- den nya tomten placeras så att den inte inkräktar på jordbruksmarken
- gemensam in- och utfart anordnas mot väg Nordanträsk
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 17 524 kronor. 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 ett enbostadshus inför avstyckning av en tomt på ca 3 000 m² på fastigheten Sunderbyn 12:6. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Tillstånd för enskilt VA finns i ärende M-2019-2820.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett mindre avverkat skogsparti som omgärdas av jordbruksmark och ett bevuxet skogsparti.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår att delar av fastigheten är avsedd för framtida infrastruktur, planerade järnvägar.

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

Beslutsmotivering

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, pröva en ansökan om förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Markens lämplighet för avsedd åtgärd prövas enligt 9 kap. 17 § PBL, i ett förhandsbesked.

Berörda sakägare samt berörd fastighetsägare har i enlighet med 9 kap. 25 § PBL, haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Luleå kommun och Luleå Miljöresurs AB har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Enligt 2 kap. 2 § PBL, ska 3 - 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillämpas vid frågor om förhandsbesked.

I 3 kap. 4 § MB, får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse som inte kan lösas på annan plats. Delar av fastigheten består av brukningsvärd jordbruksmark av högt värde. Den del som består av jordbruksmark kommer inte att tas i anspråk för bebyggelse. Avsedd bebyggelse kommer att placeras i ett avverkat skogsparti, där in- och utfart kan ordnas utan att inkräkta på jordbruksmarken. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att 3 kap. 4 § MB, inte är något hinder för planerad åtgärd.

Byggnadsverk ska enligt 2 kap. 5 § PBL, lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat bullerstörningar. Då det enligt översiktsplanen i Luleå kommun planeras för ny järnväg med dubbelspår på delar av fastigheten har Trafikverket fått möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har kommit in. Den avsedda platsen för bebyggelsen ligger en bit ifrån planerat järnvägsspår och i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Fastigheten har inte heller pekats ut som ett riskområde för höga bullernivåer. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att sökt etablering är lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet.



Då tänkt etablering avser ett permanentbostadshus som kräver energiförsörjning har Luleå Energi Elnät AB och Vattenfall hörts. Inga synpunkter har inkommit. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att energiförsörjningen kan tillgodoses på den aktuella fastigheten.

Avdelning miljö och bygg bedömer enligt 4 kap. 2 § PBL, att åtgärden inte är av sådan karaktär, omfattning eller har en sådan inverkan på omgivningen att detaljplanekrav föreligger.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp.

Avdelning miljö och bygg bedömer även att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagens 2 och 9 kap.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg anser därför att positivt förhandsbesked 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.

Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-10-16 § 184 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2018-12-10 Situationsplan L-2018-1044:3
- 2019-09-26 Planerad avstyckning L-2018-1044:19
- 2019-09-27 Översiktskarta L-2018-1044:20
- 2019-09-27 Situationsplan – Upprättad L-2018-1044:21
- 2019-09-27 Ortofoto L-2018-1044:22



Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx