



§ 132

Bygglov för nybyggnad av ridhus, stall, gäststall, skrittmaskin samt anläggande av parkeringsplatser på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-106

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus, stall, gäststall och skrittmaskin på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Lars Werner godkänns.

Utstakning

Utstakning krävs och ska genomföras av sakkunnig.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 151 271 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2019-06-11 och beslut fattades 2019-06-19, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

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

Villkor för byggstart

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd.

Kontakta Ingela Landström, tel: 0920-45 35 42 eller

ingela.landstrom@lulea.se för bokning av tid.

Om byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut i enlighet med 11 kap. 51 § PBL.



Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av ridhus, stall, gäststall och skrittmaskin på fastigheten Xxxxx XX. Ridhuset har en bruttoarea om ca 2 706 m², stallet har en bruttoarea om ca 546,4 m², gäststallet har en bruttoarea om ca 178 m² och skrittmaskinen har en bruttoarea om ca 201 m².

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att marken är utpekad som skyddsvärd då det är ett värdefullt område enligt kommunens naturvårdsplan samt att delar av den aktuella fastigheten består av odlingsbar jord.

Enligt Luleå kommuns inventering av jordbruksmark från 2017 har marken som avses att bebyggas klassificerats som ej värderad jordbruksmark. Omkringliggande mark har klassificerats som jordbruksmark av högsta värde. Delar av fastigheten ligger inom Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap.

Fastigheten ligger inom område med landskapsbildsskydd. Tillstånd från Länsstyrelsen enligt 19 § naturvårdslagen för åtgärder inom landskapsbildsskyddat område finns, diarienummer 521-3767-2019.

Berörda sakägare samt Norrbottens Ornitologiska förening har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheterna Xxxxx XX, Xxxxx XX, Xxxxx XX och Norrbottens Ornitologiska förening.

Synpunkterna som inkommit gäller framför allt lukt, att trafiken kommer öka, flugor från hästgödsel, störningar för fågellivet, ridande längs Klubbvägen, negativ påverkan på bostadspriserna, dragning av väg, VA-frågan, att inte alla grannar fått möjlighet att yttra sig samt att det redan finns en ridanläggning i närheten. För fullständiga redogörelser av synpunkter, se bilaga.

Sökanden har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelar bland annat att de ansträngt sig för att placera byggnaderna för att placeringen ska bli den mest gynnsamma för både grannar och fåglar. Bland annat har de placerat byggnaderna så att de till största del kommer vara dolda bakom den närmsta grannens ladugårdslänga. Vidare menar sökande att Alviksgrisen avger mycket lukt och att det är något man får räkna med om man bosätter sig i Alvik. Sökanden menar även att vinden oftast kommer från havet samt att de



tänkt plantera björk som kommer ta upp en del lukt/vindspridning. Hagarna avses att placeras ca 200 m från närmsta bostadshus och hästarna kommer bära täcken vintertid vilket sökande menar minskar luktspridningen ännu mer.

Sökande meddelar vidare att 22 boxplatser kommer vara för permanent uppställning och 10 boxplatser kommer avse gäststall och endast nyttjas vid behov av tillfällig uppställning. Vidare meddelar sökande att parkeringen visar maxkapacitet och den allmänna vägen kommer enligt sökande att belastas av ca 20 bilar utspridda under dygnets vakna timmar. För fullständigt bemötande, se bilaga.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus, stall, gäststall och skrittmaskin på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Sammanträdet

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Förutsättningar för att bevilja bygglov för en åtgärd utanför ett område med detaljplan framgår av 9 kap. 31 § PBL. Av bestämmelsen framgår att bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och samtidigt uppfyller ett antal uppräknade krav i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden om lov 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (1998:808), MB ska tillämpas.

Enligt 3 kap. 4 § MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från



allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158 och prop. 1997/98:45 Del 1 s. 239 ff.). Avdelning miljö och byggs bedömning är att marken som avses att bebyggas inte är brukningsvärd jordbruksmark och att uppförandet av en anläggning för hästar inte på ett påtagligt sätt skulle motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv. Marken som avses att bebyggas består till viss del av skog och ser i övrigt inte ut att vara brukad den närmsta tiden.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som bland annat är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice och möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att enskilt vatten och avlopp går att lösa på platsen. Avdelningens bedömning är även att en väg till fastigheten går att lösa. De negativa sakägarnas synpunkt gällande att de inte vill ha en väg över sin fastighet är dock en servitutsfråga.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att ridhuset, stallet, gäststallet och skrittmaskinen har en lämplig placering och utformning och att byggnaderna därför uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska placeringen och utformningen beaktas så att påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen, måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Toleransnivån kan således variera mellan olika platser. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen har detta uttryckts med att viss gödSELLUKT i jordbruksområden måste godtas (prop. 1985/86:1 s. 484).



Vad gäller bedömningen av de besvär som hästhållning kan medföra har detta tidigare beaktats genom iakttagande av skyddsavstånd vars längd grundats på risken för spridning av allergen. Senare tids forskning har dock visat att allergen i huvudsak sprids kontaktvägen och inte någon längre sträcka via luft. Istället är det andra omständigheter som är av betydelse, såsom bebyggelsemiljö, verksamhetens art och omfattning samt lokala förhållanden (se Boverkets rapport 2011:6, Vägledning för planering för och invid djurhållning, s. 12–13).

Området är av lantlig karaktär, avståndet mellan stall och bostadshus är ca 115 m, avståndet mellan ridhus och bostadshus är ungefär 75 m och avståndet mellan gödselstacken och närmsta bostadshus är ungefär 150 m. Anläggningen blir visserligen stor men avdelning miljö och byggs bedömning är att förhållandena i området gör att luktspridning begränsas av ridhus och ladugård.

Sakägare har yttrat sig om att deras fastigheter kommer minska i värde om anläggningen beviljas. Av praxis följer att endast en betydande värdeminskning ska beaktas. En värdeminskning om 10 procent har exempelvis inte ansetts utgöra en sådan värdeminskning som ska beaktas. De negativa sakägarna som åberopat att deras fastigheter kommer att minska i värde har inte redovisat något underlag som stödjer att det skulle bli en betydande värdeminskning (jmf. t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-11-24 i mål nr. P 11387–15).

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-06-22 i mål nr. P 806–15 bedömde Mark- och miljööverdomstolen att ett avstånd mellan stall och bostadshus om ungefär 40 m inte utgjorde någon sådan fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet som avses i PBL. I det fallet rörde det sig dock om ett mindre stall som endast rymde ett fåtal hästar.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att den eventuella störning som åtgärden kan medföra bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att sökt åtgärd har en lämplig placering och utformning då åtgärden sett till sin volym och arkitektur bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms uppfylla kraven enligt 2 kap. 6 § PBL.



Den ansökta åtgärden bedöms i övrigt vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. och 8 kap. PBL.

I 4 kap. 2 § PBL uppställs en del krav på när kommunen med en detaljplan ska pröva mark- och vattenområdets lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk. Avdelning miljö och byggs bedömning är att inget av dessa krav aktualiseras i detta fall.

Luleås kommunekolog har beretts möjlighet att lämna synpunkter gällande områdets naturvärden. Kommunekologen har lämnat synpunkter gällande att åkerlandskapet i Alvik förmodligen är det viktigaste rastområdet för flyttande fåglar i kommunen. Kommunekologen menar vidare att vad gäller de rastande fåglarna är det själva åkermarken som är viktigast även om anslutande element såsom diken, bryn, skogsdungar och vattendrag har betydelse för de ekologiska sambanden. Om ingreppen begränsas till de ytor som ansökan avser bedömer kommunekologen att det endast kommer ge en marginell påverkan på förutsättningarna för rastande fåglar. Kommunekologen menar dock att man bör räkna med att vissa ytor i direkt anslutning till anläggningen kommer att användas för att praktiskt kunna nyttja anläggningen och att de indirekta följderna således kan bli svårare att förutse. Se bilaga för kommunekologens fullständiga granskning.

Avdelning miljö och bygg har gjort en bedömning av vilka sakägare som avdelningen anser är berörda av ansökan. Dessa sakägare har beretts möjlighet att yttra sig.

Avdelning miljö och bygg bedömer vidare att förekomsten av en ridanläggning i närheten av planerad bebyggelse inte gör att det inte går att få bygglov för ytterligare en ridanläggning.

I ansökan har Lars Werner anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Lars Werner certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2021-11-06 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL. Utstakning ska genomföras av sakkunnig enligt 10 kap. 26 § PBL.

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 31 § PBL och att bygglov således ska ges.



Upplysningar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelse om beslut skickas till berörda sakägare i enlighet med 9 kap. 41 § PBL. Sökande uppmärksammas på att detta beslut får verkställas tidigast fyra veckor efter att kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar har genomförts enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Sökande uppmärksammas på att byggnationer som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.

Sökande uppmärksammas på att delar av den berörda fastigheten ligger inom 100 meter från vattnet och omfattas av strandskydd. Om åtgärder ska utföras inom det strandskyddade området kan en strandskyddsdispens krävas.

De i beslutet fastställda ritningarna ska enligt 10 kap. 2 § PBL följas. Vid ändring av beviljat bygglov ska nya ritningar lämnas in till miljö- och byggnadsnämnden. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan ett nytt beslut från miljö- och byggnadsnämnden.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar ska följas. Uppmärksamma speciellt kapitel 3, 5 och 8 som avser tillgänglighet, brandskydd och säkerhet vid användning.

Beställning av utstakning kan göras hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida www.lulea.se. Utstakning beställs efter att startbesked har meddelats. Eventuella kostnader för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Tillstånd eller anmälan för djurhållning, landskapsbildsskydd och artskydd kan krävas. Kontakta Länsstyrelsen och stadsbyggnadsförvaltningen avdelning miljö och bygg för mer information.

Enligt 9 kap. 43 § PBL upphör bygglovet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för att beslutet vann laga kraft.

**Beslutsunderlag**

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-03-13 Situationsplan L-2019-106:19
- 2019-03-13 Planritning stall L-2019-106:20
- 2019-03-13 Planritning ridhus och stall L-2019-106:23
- 2019-06-11 Fasadritning- och sektionsritning ridhus och stall L-2019-106:45
- 2019-03-13 Sektionsritning ridhus och stall L-2019-106:21
- 2019-03-19 Sektionsritning gäststall L-2019-106:24
- 2019-03-19 Grundplatta gäststall L-2019-106:25
- 2019-03-19 Planritning gäststall L-2019-106:26
- 2019-03-19 Fasadritning gäststall L-2019-106:27
- 2019-03-20 Fasad-, plan- och sektionsritning skrittmaskin L-2019-106:29
- 2019-04-01 Sakägaryttrande L-2019-106:33
- 2019-04-01 Sakägaryttrande L-2019-106:34
- 2019-04-01 Sakägaryttrande L-2019-106:35
- 2019-04-01 Sakägaryttrande L-2019-106:36
- 2019-04-02 Sakägaryttrande L-2019-106:38
- 2019-04-12 Svar på remiss L-2019:106:39
- 2019-04-18 Begäran om yttrande L-2019-106:40
- 2019-04-23 Yttrande L-2019-106:41
- 2019-05-06 Granskning kommunekolog L-2019-106:47

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 313 kronor
- Tabell 3 Sakägare 6-9 3 276 kronor
- Tabell 12 Nybyggnad 147 682,08 kronor

Bilaga

Inför tekniskt samråd

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter

Norrbottens Ornitologiska förening