



§ 130

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-419

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 11 375 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 försäljning av fastigheten Xxxxx XX. Fastighetens areal är ca. 11 000 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.

Hela fastigheten är i Luleå kommuns jordbruksinventering utpekad som jordbruksmark av normalt värde. På kartbilder över fastigheten framgår det att delar av fastigheten brukas som jordbruksmark.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs bland annat av brukningsvärd jordbruksmark, en skogsdunge och annan växtlighet. Elledningar i luft finns på fastigheten. Fastigheten omgärdas även av mark som är utpekad som jordbruksmark av högt värde.

Infarten planeras från vägen Sörsundet och direkt in på jordbruksmarken, huset avses även den att placeras på jordbruksmarken.



I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte att marken är utpekad i något avseende.

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

Avdelning miljö och bygg har meddelat den sökande sin bedömning genom en begäran om yttrande. Den sökande har inkommit med synpunkter på begäran om yttrandet (se bilaga). Den sökande anför bland annat att det tidigare funnits ett positivt förhandsbesked på fastigheten, men som nu inte längre är giltigt. Enligt den sökande bör det därför gå att lämna ett positivt förhandsbesked även denna gång.

Vidare anför den sökande att han nu ska sälja fastigheten för att köpa ett färdigt hus, att han betalat närmare 750 000 kr för fastigheten och hoppas på att han inte har "kastat pengarna i sjön". Den sökande uppger även att marken som är utpekad som jordbruksmark och enligt kartmaterialet brukas, inte är att anse som jordbruksmark då han underhållit marken för att den inte ska växa igen och om han får ett negativt förhandsbesked så kommer han att låta fastigheten växa igen. Marken runtomkring ska enligt den sökande inte vara något öppet jordbrukslandskap då fastigheten ligger mitt i "byn". Den sökande vill att nämnden beslutar i enlighet med tidigare beslut.

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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott har 2019-06-12 § 119 föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta att enligt, 2 kap. 2 – 5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Sammanträdet

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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



Beslutsmotivering

I 9 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår det att kommunen är bunden av ett förhandsbesked i kommande bygglovsprövning om ansökan lämnats in inom 2 år från det att beslutet vunnit laga kraft. Ingen ansökan om bygglov på den aktuella fastigheten har inkommit till Luleå kommun inom 2 år från det att förhandsbeskedet vann laga kraft. Det medför att kommunen inte längre är bundna av det tidigare bygglov. En helt ny prövning av markens lämplighet ska därför genomföras.

Luleå kommun har under 2017 gjort en inventering av brukningsvärd jordbruksmark i kommunen och delat in dem i tre klasser, normalt värde, högt värde och högsta värde. Aktuell plats har utpekats ha brukningsvärd jordbruksmark med normalt värde.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808), MB, får brukningsvärd jordbruksmark 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. I MÖD 2017:17 har det specificerats vad som kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse, vilket exempelvis kan vara för att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningar. Det framgår även att enstaka enbostadshus inte kan anses utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som tillåter att jordbruksmark tas i anspråk.

I dom MÖD 2017:17 framgår det vidare att det saknar betydelse för om marken idag används som jordbruksmark då reglerna syftar till att långsiktigt trygga livsmedelsförsörjningen. Att den pekats ut som jordbruksmark och att det av kartmaterialet framgår att delar av fastigheten brukas får därför anses styrka att marken ska bevaras. Det saknas således betydelse att den sökande inte kommer att hålla fastigheten öppen i framtiden vid ett negativt förhandsbesked.

Att fastigheten ligger i "byn" kan inte heller anses vara ett skäl som medför en annan bedömning. Marken ska betraktas som brukningsvärd jordbruksmark.

På fastigheten finns även en kraftledning som går ovan jord. Denna är placerad på den del av fastigheten som enligt kartmaterial består av ett skogsparti. Enligt Elsäkerhetsverket – Byggnader nära kraftledning finns det en risk att byggnad, person eller ledningen kan ta skada om en byggnad placeras i anslutning till en kraftledning.



Strålsäkerhetsmyndigheten skriver på sin hemsida att det finns misstanke om att strålning från kraftledningar kan öka risken för bland annat barnleukemi och att bostäder därför inte ska placeras i anslutning till en kraftledning. Vid en kontroll av avståndet från kraftledningen framkommer det att det kan bli svårt att rymma ett enbostadshus mellan kraftledningen och jordbruksmarken

Enligt 2 kap. 5 § 1 pkt. PBL ska byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. I och med att det finns en risk att barn på grund av närhet till kraftledningar kan drabbas av leukemi kan inte ansökan anses uppfylla kravet i ovannämnd paragraf. Då övrig lokalisering på fastigheten inte bedöms som möjlig ska ansökan avslås.

I övrigt har den sökande anfört att han betalat närmare 750 000 kr. för fastigheten då han förvärvade den. Sökande vill inte ha pengarna "kastade i sjön". Priset på den förvärvade fastigheten föranleder enligt avdelning miljö och bygg ingen annan bedömning.

Avdelning miljö och bygg bedömer, med stöd av ovanstående, att aktuell ansökan inte uppfyller kraven enligt 2 kap. 2 § PBL avseende god hushållning med mark- och vattenområden och att marken inte kan anses lämplig för ett enbostadshus.

Beslutsunderlag

- 2019-05-17 Situationsplan L-2019-419:11
- 2019-05-20 Begäran om yttrande L-2019-419:12
- 2019-05-23 Svar från sökande L-2019-419:14
- Ortofoto
- Översiktskarta
- Karta över jordbruksmark

Beslutet skickas till

Den sökande Xxxxx Xxxxx