



§ 335

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-969

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus kan meddelas i enlighet 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL på villkor att:
 - nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
 - större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
2. fastställa avgiften till 23 808,25 kronor i enlighet med gällande bygglovstaxa.

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 två enbostadshus inför avstyckning av två tomter, där tomten som benämns tomt 1 avses bli på ca. 3 000 m² och den tomt som benämns tomt 2 avses bli ca. 2 300 m² på del av fastigheten Xxxxx XX skifte 7.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs ett avverkat skogsområde. Av de träd som finns kvar är mestadels tallskog, vilket tyder på att marken är relativt torr. Marken utgörs till största delen av grovsediment och ligger inom ett normalområde för radon enligt genomförd radonundersökning.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.



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

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägaren till fastigheten Xxxxx XX gällande Xxxxxvägens skick och att det idag råder en stor trafikering av nämnd väg (se bilaga).

Luleå kommun har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Information om att den pågående utredningen om säker skolväg ska beaktas har lämnats.

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och anger att hennes bedömning är att Xxxxxvägen håller en god standard och att den borde hålla för två anslutningar till. Sökande anger även att vägen idag belastas av tung trafik genom bland annat snöröjningen (se bilaga).

Avdelning miljö och bygg har genomfört ett besök på den nu aktuella platsen och har noterat att vägen är fullt körbar med endast några enstaka håll. Vägen upplevs inte som hårt trafikerad då endast en bil passerar under hela platsbesöket (se bilaga).

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö och byggnadsnämnden besluta att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus 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

Byggnadsnämnden ska enligt 9 kap. 17 § PBL, ge ett förhandsbesked till den som begär det och som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd. I ett förhandsbesked prövas det om den sökta åtgärden kan tillåtas på aktuell plats. Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett positivt förhandsbesked bindande för kommunen om ansökan om bygglov inkommer inom två år från den dag då beslutet vann lagakraft.

Den sökande har 2020-07-10 ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX skifte 7. Miljö- och byggnadsnämnden ska således pröva om sökt åtgärd kan tillåtas på platsen.



Marken ska enligt 2 kap. 2 § PBL, användas för det ändamål som är mest lämpligt utifrån beskaffenhet, läge och behov. Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska enligt samma paragraf tillämpas vid handläggning av förhandsbesked.

Fastigheten i fråga är inte taxerad som jordbruksfastighet och har inte heller utpekats som brukningsvärd jordbruksmark i Luleå kommuns inventering. 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:900), MB, är således inte ett hinder för den sökta åtgärden.

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att enskilt VA går att lösa på fastigheten och att grundvattennivåerna samt kvaliteten på grundvattnet fortsatt kommer att vara goda.

Marken bedöms som mest lämplig att bebyggas med enbostadshus, då etableringen får en naturlig anpassning till omgivande byggnationer.

Fastigheterna närmast Xxxxx XX är inte bebyggda, närmsta bostadsbebyggelse ligger drygt 100 m från den nu tänkta etableringen. Etableringen placeras en bit bort från själva byn och närmare Xxxxx än den nuvarande byn. Tunga fordon behöver således aldrig passera genom byn vilket minskar risken för att olyckor och olägenheter uppstår. Sammantaget innebär detta att störningen för de närboende bör kunna accepteras.

Enligt 9 kap. 25 § PBL, ska berörda sakägare få möjlighet att yttra sig över en ansökan om förhandsbesked om fastigheten ligger utanför ett område med detaljplan. Sakägarna fick i det här ärendet möjlighet att yttra sig över ansökan. En sakägare har ställt sig negativ till att de två nu avsedda tomterna ansluts till den befintliga vägen Xxxxx då den enligt sakägaren är mycket bristfällig och hårt trafikerad.

Den sökande har i enlighet med 9 kap. 26 § PBL, informerats om de negativa sakägarna och har valt att gå vidare med ansökan för prövning i nämnden. I bemötandet har den sökande angett att Xxxxx håller en god standard och att den till viss del trafikeras av tyngre fordon i samband med exempelvis snöröjning.

Avdelning miljö och bygg har hållit syn på platsen. Xxxxx bedöms vara fullt körbar, under platsbesöket framkom det även att postlådorna och soptunnorna har en gemensam plats för samtliga fastigheter och att även tillkommande fastigheter avses ha sin soptunna och postlåda tillsammans med övriga fastigheter. Snöröjning behöver oavsett tillkommande fastigheter genomföras till de



fastigheter som ligger längre ner efter Xxxxx, någon ökad trafik tillkommer alltså inte för snöröjningen eller för post och sophämtning. Det är med andra ord endast de personbilar som ska till och från de avsedda fastigheterna som tillkommer. Belastningen och den ökande trafiken bedöms bli försumbar både för vägen och omgivningen.

Ordförande för Xxxxx samfällighetsförening har ställt sig positiv till etableringen. Avdelning miljö och bygg gör därför bedömningen att in- och utfart kan anordnas till de två avsedda fastigheterna.

Avdelning miljö och bygg har beaktat utredningen av en säker skolväg och bedömer att det går att ordna en säker skolväg för eventuella skolbarn då det finns alternativa vägar som medför att de inte behöver korsa eller färdas längst efter Xxxxx.

Avdelning miljö och bygg bedömer sammanfattningsvis att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § PBL.

Marken anses därmed lämplig för att tas i anspråk för bebyggelse av sökt åtgärd. Avdelning miljö och bygg anser därför att positivt förhandsbesked kan meddelas.

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 23 808,25 kronor. Den lagstadgade tidsfristen om 10 veckor startade 2020-08-13 och tidsfristen för handläggningen förlängdes med 10 veckor 2020-10-09. Beslut fattades 2020-12-09, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen har hållits. Faktura skickas separat.

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.

Sökande uppmärksammas på att det är viktigt att ni inför bygglovsskedet planerar hur vatten- och avloppsfrågan på fastigheten ska lösas, exempelvis dricksvattenbrunnens placering, typ av avloppslösning och WC. För frågor och funderingar gällande detta kan kontakt tas med avdelning miljö och bygg, sektion miljö.

För in- och utfart kan det krävas att ett servitut upprättas, ta kontakt med lantmäteriet vid frågor.

**Lagstöd**

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 §.

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

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse av beslut i Post- och Inrikestidningar: 347,45 kronor
- Tabell 3 Sakägare 10 +: 6 149 kronor
- Tabell 7 Avgift för besked: 17 311, 80 kronor

Beslutsunderlag

- 2020-08-14 Situationsplan L-2020-969:8
- 2020-10-02 Svar på sakägaryttrande L-2020-969:12
- 2020-09-30 Svar på sakägaryttrande positiv med synpunkter L-2020-969:11
- 2020-10-17 Sökandes bemötande på inkomna synpunkter L-2020-969
- 2020-10-30 Anteckning samt bilder från platsbesök L-2020-969:21
- 2020-11-05 Ortofoto L-2020-969:22
- 2020-11-05 Översiktsbild L-2020-969:23
- Avdelning miljö och byggs förslag till beslut för ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inför avstyckning av två tomter

Beslutet skickas till

Sökande Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter