



§ 256

Förhandsbesked för nybyggnad av ett industrigarage på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-123

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 garage som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- a) tomtplatsen ges en storlek om minst 1 500 m²
- b) nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- c) in- och utfart anordnas mot väg Xxxxx
- d) större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls.

Inrättande av avloppsanordning för wc eller bad-, disk- och tvättvatten kräver tillstånd eller anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

Avgift

Avgift har tagits ut tidigare i processen och ska inte tas ut på nytt.

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 garage på del av fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten ligger delvis inom sammanhållen bebyggelse.

Beslut om positivt förhandsbesked lämnades av miljö- och byggnadsnämnden den 20 mars 2019. Ärendet har därefter överklagats till Länsstyrelsen i Norrbotten, som återförvisat ärendet till miljö- och byggnadsnämnden på grund av att motiveringsskyldigheten inte har uppnåtts.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett skogsparti med delvis öppna ytor. In- och utfart kan ordnas från befintlig väg Xxxxx.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att marken är utpekad som odlingsbar jord. Marken är dock inte utpekad som brukningsvärd jordbruksmark enligt den inventering som gjorts i Luleå kommun.

Berörda sakägare till fastigheten Xxxxx XX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 §, PBL. Byaåldermannen samt två av ägarna till angränsande fastighet har uppgett sig vara negativa till sökt åtgärd.

Fastigheten omges av riksväg 97 på ena sidan och på den andra sidan går Sunderbyvägen som bedöms högt trafikerad i och med att den från Bodenhållet leder till och från Sunderby sjukhus. Sjukhuset är länssjukhus för Norrbottens Län samt närsjukhus för kommunmedborgarna i Luleå och Boden vilket innebär att flertalet anställda och patienter dagligen passerar på vägen, även flertalet linjetrafikbussar kör på Sunderbyvägen.

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 2019-02-06 ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av industrigarage på fastigheten Xxxxx XX. 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.

Berörda sakägare till fastigheten Xxxxx XX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 §, PBL. Två av ägarna till närliggande fastigheter samt byaåldermannen har uppgett sig vara negativa till sökt åtgärd. Ingen av dessa sakägare har angett några skäl till varför de ställer sig negativa till den sökta åtgärden. Synpunkterna kunde därför inte bemötas i samband med ansökan.



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. Då inget förändrats i ansökan ges sakägare ingen ny möjlighet att yttra sig efter att ärendet blivit återförvisat för ny handläggning.

I sitt överklagande skriver två av sakägarna att underlaget de fått ta del av är bristfälligt då underlaget består av en fastighetskarta med utritad placering av byggnaden. På Boverket går det att läsa att byggnadens exakta placering, utformning och andra detaljfrågor inte prövas i ett förhandsbesked. Storleken på byggnaden prövas därför inte i detta skede. Sakägarna har således fått ta del av underlaget som krävs för att byggnadsnämnden ska kunna fatta ett beslut om markens lämplighet.

Fastigheten i fråga är inte taxerad som jordbruksfastighet och har inte heller utpekats som brukningsvärd jordbruksmark i Luleå kommuns inventering. Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:900), MB, gällande brukningsvärd jordbruksmark är således inte ett hinder för den sökta åtgärden. Luleå kommunekolog har getts tillfälle att yttra sig över de naturvärden som finns på platsen. Inga synpunkter har kommit in.

På ett fåtal gårdar drivs hästhållning, tyngre långsamtgående fordon är således redan en etablerad del av området. Avdelning miljö och bygg bedömer att hästhållningen och industrigaraget bör kunna samverka utan större påverkan på varandra.

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på fastigheten utan att riskera förorening av dricksvattenbrunnar i närområdet. Topografin på fastigheten gör att avloppsvatten går att leda österut, bort från byn och närliggande dricksvattenbrunnar.

Den aktuella fastigheten omges av två mycket trafikerade vägar (Riksväg 97 och Sunderbyvägen). Trafikverket fick därför möjlighet att yttra sig över ansökan. De framförde i sitt yttrande att de inte har någon erinran, förutsatt att byggnaden placeras enligt ritningen utanför säkerhetszonen som i detta fall är 30 m från väg 97. Trafikverket kompletterade sedan sitt yttrande genom att tillägga att om garaget ligger inom 50 meter från vägen måste hänsyn tas till framtida vägområde och placeras utanför vägområde enligt bifogad ritning. Den sökande har bemött trafikverkets yttrande och uppgett att garaget kommer placeras utanför vägområdet enligt det dokument som Trafikverket bifogat i samband med sin komplettering till yttrandet.



En mindre väg tas endast i anspråk vid in- och utfart till fastigheten. Påverkan på den mindre vägen bedöms som ringa.

Marken bedöms som mest lämplig att bebyggas med ett garage, då bland annat bostadshus, kontorshus och liknande ur buller- och säkerhetssynpunkt inte är en lämplig placering i och med närheten till två hårt trafikerade vägar.

Etableringen placeras en bit bort från själva byn och närmare väg 97 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.

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.

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 för fikarummet och WC samt eventuell separat avloppslösning från garaget. För frågor och funderingar gällande detta kan kontakt tas med avdelning miljö och bygg.

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 2017-03-27 § 49).



Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-12-11 § 247 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2019-03-19 Översiktskarta L-2019-123:15
- 2019-02-06 Situationsplan L-2019-123:2
- 2019-03-19 Ortofoto L-2019-123:16
- 2019-03-08 Synpunkter från sakägare L-2019-123:8, 9 & 17
- 2019-03-11 Remissvar Trafikverket L-2019-123:10
- 2019-10-28 Komplettering till Trafikverkets remissvar L-2019-123:28
- 2019-11-07 Yttrande från sökande L-2019-123:30
- 2019-04-11 Överklagan sakägare L-2019-123:21

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter