



§ 71

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1443

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage kan meddelas i enlighet 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL på villkor att:
 - sökt åtgärd 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
 - sökt åtgärd placeras så att den inte inkräktar på jordbruksmarken
2. fastställa bygglovsavgiften till 20 733,75 kronor i enlighet med gällande bygglovstaxa.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX skifte 1.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Fastigheten består av ett bevuxet skogsområde, ett avverkat skogsparti och brukningsvärd jordbruksmark av högsta värde.

Sökt åtgärd kommer att placeras på skogbevuxen mark som utgörs av sumpskog. In- och utfarten till sökt enbostadshus med garage kommer att anordnas mot befintlig enskild väg och ha en uppskattad längd på ca 50-60 meter.

Sökt åtgärd kommer att placeras i utkanten av område med skydd för landskapsbilden och i närheten till ett område som omfattas av kommunens naturvårdsplan.



I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att sökt åtgärd delvis kommer att placeras inom områden med viktiga värden för framtiden- odlingsbar jord.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.

Berörda sakägare samt berörd fastighetsägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Remiss har skickats till Stadsbyggnadsförvaltningen, kommunekologen, Vattenfall, Luleå Energi Elnät AB och Luleå miljöresurs.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage.

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

Den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd får begära att byggnadsnämnden lämnar ett förhandsbesked. I förhandsbeskedet ska det prövas om åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen enligt 9 kap. 17 § PBL. Prövning av marken ska ske mot 2 kap. i PBL.

Prövning av förhandsbesked ska 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 enligt 2 kap. 2 § PBL. Paragrafen anger även att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (1998:808), MB ska tillämpas.

I 3 kap. 4 § MB framgår det att brukningsvärd jordbruksmark endast får ta i anspråk för ett väsentligt samhällsintresse som inte kan lösas på annan plats. Fastigheten Xxxxx XX är taxerad som lantbruksenhet och delar av fastigheten består av brukningsvärd jordbruksmark av högsta värde. Den del av fastigheten som består av jordbruksmark kommer inte att tas i anspråk för



sökt bebyggelse. Avsett enbostadshus med garage kommer att placeras i ett skogsparti utan att inskränka på jordbruksmarken.

Luleås kommunekolog har beretts tillfälle att yttra sig över sumpskog och naturvärdena på platsen och har inga negativa synpunkter på föreslagen etablering.

Sökt etablering kommer att placeras i utkanten av ett område med skydd för landskapsbilden. Skyddet reglerar att matjordstäkt inte får utföras inom det aktuella området utan Länsstyrelsens tillstånd. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att sökt etablering inte är en sådan åtgärd som strider mot det aktuella landskapsskyddet.

Bebyggelse ska enligt lokaliseringsprincipen (2 kap. 5 § PBL) placeras på mark som är lämplig för ändamålet. För att marken ska kunna bedömas lämplig krävs det bland annat att hänsyn tas till möjligheten att ordna trafik, avfallshantering, elektronisk kommunikation, vattenförsörjning, avlopp och samhällsservice i övrigt.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg bedömning är att enskilt vatten och avlopp går att anordna på platsen utan olägenheter.

Ny väg till sökt etablering kommer att anordnas mot befintlig enskild väg och kommer att anläggas till en del i utkanten av jordbruksmark av högsta värde. Avdelning miljö och bygg bedömer att denna åtgärd inte kommer att påverka rationellt brukande av jordbruksmarken negativt och kan tillåtas.

Luleå miljöresurs har haft möjlighet att yttra sig och har inte lämnat några synpunkter på ansökan. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att avfallshantering går att lösa på platsen.

Vattenfall har fått tillfälle att yttra sig över ansökan och inga synpunkter har kommit in.

Luleå Energi AB har fått tillfälle att yttra sig över ansökan och har ställt sig som positiv över föreslagen etablering. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att energiförsörjningen kan tillgodoses för sökt åtgärd.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig över ansökan och har ställt sig som positiv över föreslagen etablering.



Avdelning miljö och bygg bedömer därför att ansökan uppfyller kravet i 2 kap. 5 § PBL.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av 4 kap. 2–3 §§ PBL att detaljplaneläggning inte är nödvändigt för att meddela förhandsbesked för föreslagen etablering.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att ta i anspråk för bebyggelse av enbostadshus med garage. Avdelning miljö och bygg anser således att positivt förhandsbesked kan meddelas.

Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2021-02-03 och beslut fattades 2021-03-24 vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen 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.

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

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: 14 237,30 kronor

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2020-11-19 Situationsplan L-2020-1443:2
- Avdelning miljö och byggs förslag på ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX skifte 1



Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx