



§ 114

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-84

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- samråd sker med miljö- och byggnadsnämnden avseende byggnadernas yttre utformning och placering vid bygglovsansökan
- den nya tomten placeras så att de inte inkräktar på strandskyddsområdet
- in- och utfart anordnas mot Stensviksvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
- jordbruksmark inte tas i anspråk

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar 14 964 kronor enligt fastställda taxa. Den lagstadgade tidsfristen om 10 veckor började löpa 2019-03-18 och beslut fattades 2019-05-29, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen har överskridits med en vecka. Avgiften för beslut om bygglov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med en femtedel och blir således 11 971 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 avstyckning av en tomt på ca 4 000 m² på del av fastigheten Smedsbyn 30:7. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs till stor del av jordbruksmark som brukas. Den nu tilltänkta avstyckningen kommer att placeras utanför den utpekade jordbruksmarken i en skogsdunge. Marken runt omkring ska enligt den sökande även fortsättningsvis brukas.

Tomten är registrerad som bebyggd lantbruksenhet och är sedan tidigare etablerad då det finns en ladugård, en bagarstuga samt dricksvattenbrunn på fastigheten.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att fastigheten omfattas av riksintresset för naturvård.

Marken har i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap inte bedömts som prioriterad.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott har 2019-05-22 § 107 föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas.

Sammanträdet

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att det går att ordna med in- och utfartsväg via Stenviksvägen.

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

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp. Etableringen får även anses vara en enstaka etablering på fastigheten, vilket medför att bebyggelsen inte förutsätter någon planläggning.

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



Luleå kommuns kommunekolog har fått möjlighet att yttra sig över ansökan då etableringen sker inom riksintresset för naturvård. Inga synpunkter har inkommit.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagens 2 och 9 kap.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse och ett positivt förhandsbesked kan därför lämnas.

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.

Tillstånd för enskilt vatten och avlopp krävs. Kontakta Luleå kommun för mer information. Tillstånd för att ansluta in- och utfartsväg kan krävas, kontakta väghållaren för mer information. Även andra tillstånd kan krävas, exempelvis tillstånd för livsmedelshantering och dyligt.

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 7 Avgift för besked - utanför detaljplan 11 375 kronor
- Reducering 1/5: - 2 993 kronor
- Summa efter reduktion: 11 971 kronor

Beslutsunderlag

- Flygfoton/situationsplan L-2019-84:2, 2019-01-23
- Jordartskarta L-2019-84:8, 2019-03-18
- Bild över området L-2019-84:8, 2019-03-18
- Beskrivning L-2019-84:8, 2019-03-18
- Ortofoto, 2019-05-06
- Översiktsskild, 2019-05-06

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx