



## § 72

### Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus på fastigheten Björnsbyn XX

Ärendenr L-2018-909

#### 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 tre enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- fastigheterna ansluts till enskilt vatten och avlopp. Avloppet ska anslutas gemensamt med Björnsbyn XX, Björnsbyn XX samt Björnsbyn XX
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- samråd sker med miljö- och byggnadsnämnden avseende byggnadernas yttre utformning och placering vid bygglovsansökan
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt vattenprov/borrprov som redovisar vattnets kvalitet och kvantitet lämnas in samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat
- gemensam in- och utfart anordnas mot Björnsbyvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 24 974 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 tre enbostadshus inför en eventuell avstyckning av tre tomter på fastigheten Björnsbyn XX. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och inom sammanhållen bebyggelse. Med begreppet sammanhållen bebyggelse avses enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.



Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.

Den aktuella delen av fastigheten är till viss del grusad och har i övrigt en växtlighet av gräs. Marken består av finsediment utan genomgående torrskorpa.

Länsstyrelsen i Norrbottens Län har fått möjlighet att yttra sig gällande en lämning i närheten av fastigheten Björsbyn XX och meddelat att de inte har något att erinra såvida de inte ska göra något med lämningen.

Luleås kommunekolog har beretts tillfälle att yttra sig i detta fall, några synpunkter har inte inkommit.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Avdelning miljö och bygg föreslår nämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt 2 kap. 2–5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att positivt förhandsbesked kan meddelas för nybyggnad av tre enbostadshus som kräver bygglov.

### **Sammanträdet**

Avdelningen 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 (se 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 (2 kap. 2 § PBL).

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, vattenförsörjning och avlopp. Avdelning miljö och byggs bedömning är att



fastigheten kan anslutas till den gemensamma avloppsanläggningen som redan nyttjas av fastigheterna Björsbyn XX, Björsbyn XX samt Björsbyn XX. Enskild dricksvattenbrunn bedöms kunna anordnas på platsen. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att in- och utfartsväg går att ordna till Björsbyvägen. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att ansökan uppfyller kraven i 2 kap. 5 § PBL.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att marken är utpekad som skyddsvärd med hänsyn till odlingsbar jord. Enligt Luleå kommuns inventering som utfördes under 2017/2018 betecknas marken som ej värderad jordbruksmark. Fastigheten ingår inte i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap. Marken består av en smal remsa bevuxen med gräs som är omgiven av skog samt en vändplats. Avdelning miljö och byggs bedömning är att marken sett till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark.

De planerade tomterna ligger inte inom strandskyddat område. Nedanför befintlig bebyggelse finns naturvärden. De naturvärden som finns är således inte där den planerade bebyggelsen är planerad. Luleås kommunekolog har beretts tillfälle att yttra sig i detta fall, kommunekologen har inte haft något att erinra.

I närheten av planerad bebyggelse finns ett reservat för framtida huvudstråk för vatten och avlopp. Representant från kommunalt VA har hörts i frågan och meddelat att det reserverade VA-stråket går norr om tänkta tomtplatser och att det således inte utgör hinder för de sökta tomterna.

De planerade tomterna ligger i närheten av fotbollsplaner. En undersökning är gjord i ärende L-2014-44, gällande avståndet till fotbollsplaner i kommunen. Avståndet mellan bostäder och fotbollsplaner bedöms inte utgöra hinder för den planerade etableringen.

Fastigheten ligger inom område som är utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv. Med hänsyn till att det redan finns etablerad bebyggelse bredvid är avdelning miljö och byggs bedömning att åtgärden inte kan anses skada naturmiljön påtagligt.

De tilltänkta tomterna ligger inom område för översvämningsrisk. Tomterna är dock sedan tidigare uppfyllda och avdelning miljö och byggs bedömning är således att det inte utgör hinder för planerad etablering.



Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av 4 kap. 2 § PBL att det inte krävs detaljplan för att meddela förhandsbesked för denna etablering. Det kan visserligen anses utgöra en ny sammanhållen bebyggelse men avdelning miljö och byggs bedömning är att detaljplan inte behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning, inverkan på omgivningen och att det inte finns behov av samverkan. Detta då de planerade fastigheterna kan anslutas till den befintliga avloppsanläggningen, vatten bedöms kunna lösas på ett bra sätt och en befintlig väg redan finns. Avdelning miljö och bygg bedömer således att etableringen inte behöver lösas i ett större sammanhang och att en detaljplan därför inte är nödvändig.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av ovanstående att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där de föreslagna tomtplatserna integreras i befintlig bebyggelsegrupp. Vidare är avdelning miljö och byggs bedömning att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 och 9 kap. PBL.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att 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.

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

### Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- Situationsplan L-2018-909:2

### Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx