



## § 13

### **Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken fritidshus på Xxxxx XX**

Ärendenr L-2018-666

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus enligt 2 kap. 2 – 5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 13 650 kronor. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

Enligt 13 kap 3 § PBL har ni rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus inför avstyckning av två tomter på ca 2 000 m<sup>2</sup> samt 2 410 m<sup>2</sup> på fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse (se 1 kap 4 § PBL för definition).

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg bedömer att det inte är möjligt att ordna enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn på platsen. Detta beror på att uttömningsområdet belastar en mindre sjö och det råder oklarheter vart dagvatten från det närliggande detaljplanelagda området på fastigheten avleds.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett skogsparti omgivande av skogsmark. Fastigheten gränsar till en större väg som en infart kan ordnas från.

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 utpekad i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap.

Avdelning miljö och bygg har kommunicerat sin ståndpunkt om att inte tillstyrka ett positivt förhandsbesked. Berörda sakägare har därför inte beretts möjlighet att yttra sig.

Kommunekologen har fått möjlighet att yttra sig ärendet, inga synpunkter har inkommit.

Avdelningen för Miljö- och hälsoskydd har haft möjlighet att yttra sig i ärendet och har anfört att fastigheten ligger utanför kommunalt VA och att det inte är möjligt att anordna enskilt vatten och avlopp på fastigheten.

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelar att dagvattenhanteringen är minimal för de tilltänkta tomterna och att diken endast delvis fylls på våren vid snösmältning. Inga dagvattendiken leds genom tomterna. Vidare meddelar den sökande att avståndet från de tilltänkta tomterna till Avan är ca 300 m. och bör inte kunna påverkas negativt med en modern reningsmetod. Djärven ligger ca 500 m från tomterna och bör således inte påverkas enligt den sökande. Den sökande anför även att platsen är lämplig för bebyggelse då marken är torr och att marken har utretts i en tidigare planutredning och då bedömts som lämplig för bebyggelse.

Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar avdelning miljö och byggs uppfattning om ansökans olämplighet ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan miljö- och byggnadsnämnden kan besluta om ett eventuellt positivt förhandsbesked.

Avdelningen miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus enligt 2 kap. 2 – 5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### **Sammanträdet**

Avdelningen miljö och bygg föredrar ärendet.

### **Beslutsgång**

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



### **Beslutsmotivering**

Enligt 9 kap 17 § PBL kan den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begära att Miljö- och byggnadsnämnden lämnar ett förhandsbesked. Frågan som ska utredas är om den tilltänkta åtgärden kan godkännas på den avsedda platsen.

Syftet med en prövning enligt PBL ska vara att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för (se 2 kap 2 § PBL). Mark får endast tas i anspråk om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap 4 § PBL).

I 2 kap 5 § PBL framgår det att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat, människors hälsa och säkerhet, jord berg- och vattenförhållandena samt möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avfallshantering m.m.

Sökt etablering bedöms inte vara förenlig med de krav som ställs i PBL 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §. Detta då det inte finns möjlighet att ansluta till kommunalt VA och det inte heller går att ordna med enskilt vatten och avlopp. Den sökande har anfört att det är möjligt med enskilt vatten och avlopp men inte inkommit med några handlingar som visar hur detta ska lösas. Avdelning miljö och bygg har då endast att utgå ifrån remissen från Miljö- och hälsoskydd samt det kartmaterial som avdelning miljö och bygg har att tillgå.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara olämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg anser därför att negativt förhandsbesked ska meddelas.

### **Beslutsunderlag**

Situationsplan L-2018-666:1

Utlåtande från Miljö- och hälsoskydd L-2018-666:8 samt notering

Begäran om yttrande L-2018-666:6

Svar från sökande L-2018-666:7

Översiktsbild L-2018-666:9

Ortofoto L-2018-666:10

### **Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx