



§ 173

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Bensbyn XXXX

Ärendenr L-2018-372

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 två enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatserna ges en storlek av minst 1 200 m²
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- fastigheterna ska anslutas till gemensam avloppsanläggning
- 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 Innerbyvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
- vändzon för renhållningsfordon ska finnas

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

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 19 903 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 två enbostadshus inför avstyckning av två tomter på ca 1 200 m² vardera på del av fastigheten Bensbyn XXXX. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område



men 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. Stadsbyggnadsförvaltningen, vatten och avlopp, har gjort bedömning att det inte går att ansluta till befintligt VA-företag.

Avdelning miljö och bygg bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen men förespråkar gemensam dricksvattenbrunn och gemensamt avlopp.

Fastigheten utgörs av en mindre del brukningsvärd jordbruksmark. Den aktuella delen av fastigheten ligger avgränsad från den omgivande odlingsmarken på grund av en stenhage/mur och tomterna är placerade i en lucka på ca 100 meter mellan befintlig bostadsbebyggelse i en sammanhållen bebyggelsegrupp längs Innerbyvägen.

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.

I den fördjupade översiktsplanen så framgår det att bebyggelseområdena inte bör utökas arealmässigt men kan förtätas försiktigt där det är lämpligt.

Beskrivning av ärendet

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägarna till fastigheterna Bensbyn XXXX och Bensbyn XXXX angående bland annat att befintligt avlopp inte klarar fler anslutningar, att vatten och avlopp kommer för nära fastigheten Bensbyn XXXX bergvärme, att spillvatten inte går att leda ut mot något dike och att området av tradition är ett jordbruks/hästhållningsområde.

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter men har inte bemött dessa.

Sökande har lämnat in godkännande från västra Bensbyns vattenförening att man får korsa befintliga vattenledningen som idag går över de planerade tomterna men vattenföreningen kommer inte att stå för kostnaderna, se bilaga.

Avdelning miljö och bygg har gjort bedömningen att det finns lösningar som inte kräver avledande av vattnet till dike och ser heller inte några problem med skyddsavstånd till bergvärmeanläggningen.



Enligt 2 kap 2 § PBL ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken (1998:808) MB är brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid en prövning av ianspråktagande av jordbruksmark måste det bland annat bedömas om den aktuella marken är brukningsvärd jordbruksmark. Luleå kommun har under 2017 gjort en inventering av brukningsvärd jordbruksmark i kommunen (areella näringar) och delat in dem i tre klasser, normalt värde, högt värde och högsta värde. Området för de sökta etableringarna är inte markerat i kommunens kartmaterial, se bilaga.

I förarbetena till 3 kap 4 § MB (prop. 1985/86:3 s. 158 och 159) är det ianspråktagande som åsyftas i första stycket åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion. Det är naturligt att tänka på utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar, ledningar osv. Vidare så uttrycks det i propositionen att det bör vara förenligt med första stycket att använda jordbruksmark för koloniområden med odlingslotter. Detsamma bör gälla komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad. När så är fallet bör man självklart se till att anläggningar m.m. lokaliseras och utformas så att jordbrukets eller skogsbrukets intressen skadas så litet som möjligt.

I propositionen (prop. 1985/86:3 s. 158) förtydligas att med uttrycket "tillfredsställande" avses att lokaliseringen av exploateringsföretaget skall vara fullt godtagbart från samhällssynpunkt, d.v.s. tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 juni 2015 i mål nr P 7679-14, placerades det tilltänkta bostadshuset på åkermark mellan en rad om fem fastigheter med bostadshus och en åkerholme, och bedömdes komplettera befintlig bebyggelsegrupp. I aktuellt ärende anser avdelning miljö och bygg att etableringen medför en god bebyggelseutveckling där föreslagen tomplats är en naturlig förtätning av befintlig bostadsbebyggelse längs Innerbyvägen.



I Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 4087-15 har Jordbruksverket yttrat sig och anfört bland annat att brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena till MB som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksverkets uppfattning är att den mark en lantbrukare väljer att bruka är brukningsvärd. I det aktuella ärendet så har sökande informerat om att platsen har bland annat använts till fotbollsplan och att ängarna som brukas ligger ca 100 meter bort.

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att om mark används som åker eller bete innebär det visserligen att marken är brukningsbar men inte med automatik att marken är brukningsvärd. Två till etableringar innebär inte någon ytterligare påverkan eller inskränkning i omgivande jordbruksmark

Vid avvägning mot 3 kap 4 § MB ska det tas hänsyn till om marken är brukningsvärd. Då den brukningsvärda jordbruksmarken inte är utpekad som skyddsvärd i Luleå kommuns översiktsplan eller utpekad i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap så görs bedömningen att den aktuella platsen inte är klassad som tillräckligt brukningsvärd för att motivera ett avslag.

Avdelning miljö och bygg anser att det är en försumbar del av den brukningsvärda jordbruksmarken som tas i anspråk som inte heller påverkar brukandet av den omgivande öppna jordbruksmarken. Den aktuella platsen ligger redan idag avskild från den större angränsande jordbruksmarken på grund av en stenhage/mur och tomterna är placerade i en lucka av ca 90 meter mellan befintlig bostadsbebyggelse i en sammanhållen bebyggelsegrupp längs Innerbyvägen.

Sökta etableringar är belägna i en lantlig miljö vilket innebär att man får ha större tolerans för lukt och andra olägenheter som kan orsakas av djurhållning och jordbruksverksamhet. Avdelning miljö och bygg anser att den störning av damm, lukt och buller från jordbruksmaskiner i området kan medföra inte utgör en sådan olägenhet att nya etableringar på platsen bedöms olämplig.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp gör bedömningen att det rör sig om ett försiktigt förtätande i området.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 kap 2-5 §§ och 9 kap 17 § PBL.



Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. 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.

Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Flygfoton
- Översiktskarta areella näringar
- Översiktskarta odlingsbar jord
- 2018-05-02 Situationsplan L-2018-372:2
- 2018-07-09 Inkomna synpunkter L-2018-372:10
- 2018-07-10 Inkomna synpunkter L-2018-372:13
- 2019-07-31 Godkännande från vattenförening L-2018-372:18
- 2019-06-88 Foton från platsbesök L-2018-372:6

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter