



§ 194

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Rutvik XX:XX

Ärendenr L2019-521

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
- 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

Avgift

Handläggningen av ansökan kostar 14 455 kronor enligt fastställda taxa. Den lagstadgade tidsfristen om 10 veckor startade 2019-08-15 och beslut fattades 2019-10-23 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. 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 på fastigheten Rutvik XX:XX. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Den aktuella fastigheten utgörs av befintlig tomtmark belägen intill jordbruksmark. Infart kan ordnas från befintlig väg. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA samt inom område som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet.



I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att marken är utpekad som skyddsvärd i avseende för odlingsbar jord. Den tilltänkta avstyckningen avses även delvis förläggas angränsande mot jordbruksmark av högt värde.

Beslutsmotivering

Fastigheten ligger 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 in- och utfart kan anordnas mot Vallinsvägen.

Fastigheten ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet. Avdelning miljö och bygg bedömer att åtgärderna inte bör hindra det rörliga friluftslivet.

Luleås kommunekolog har getts tillfälle att yttra sig över de naturvärden som finns på platsen. Inga synpunkter har kommit in.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har kommit in.

Trafikverket har upplyst om att de rekommenderar att en bullerutredning utförs redan i förhandsbeskedet för att säkerställa att regeringens antagna riktvärden följs. Den sökande har därefter lämnat in en bullerutredning som visar på att riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation efterlevs. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att den sökta etableringen uppfyller riktvärdena.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp.

Avdelning miljö och bygg bedömer enligt 4 kap. 2 § PBL att detaljplaneläggning inte krävs för att förhandsbesked ska kunna meddelas för den sökta etableringen. Åtgärden bedöms inte vara av sådan karaktär, omfattning eller ha en sådan inverkan på omgivningen att detaljplanekrav föreligger.

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

Tillstånd kan krävas från väghållare för anslutning av ny in- och utfart mot Vallinsvägen.

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 2019-10-16 § 183 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2019-09-26 Översikt och flygfoto L-2019-521:27
- 2019-04-26 Situationsplan L-2019-521:13
- 2019-09-26 Tjänsteanteckning efter platsbesök L-2019:521:26
- 2019-08-29 Yttrande kommunekolog L-2019:521:17
- 2019-09-03 Yttrande Trafikverket L-2019-521:18
- 2019-09-17 Bullerutredning L-2019:521:25

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 319 kronor
- Tabell 3 Sakägare 3-5 2 511 kronor
- Tabell 7 Positivt besked utom DP 11 625 kronor

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx