



§ 102

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2021-39

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 2 kap 1-5 §§ och 9 kap 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:
 - tomtplatserna ges en storlek av minst 1 500 m² vardera,
 - fastigheterna ansluts till enskilt VA,
 - större utfyllnader och schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls.
 - gemensam in- och utfart norr om tilltänkta avstyckningar mot befintlig väg (Alviksvägen) ordnas.
2. Handläggningen av ansökan kostar 24 577,80 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2021-03-30 och beslut fattades 2021-04-28 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 och Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inför avstyckning av tomter på cirka 1 500 m² vardera på fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av kuperad tätbevuxen skogsmark.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte att marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende.

Luleås kommunekolog har beretts tillfälle att yttra sig över naturvärdena på platsen och har inga synpunkter på föreslagen etablering. Remiss har skickats till Vattenfall, Luleå Energi Elnät AB och Luleå miljöresurs men inga



synpunkter har inkommit. Remiss har även skickats till Trafikverket som har inkommit med upplysningar gällande att bullerriktvärdena från vägtrafik behöver säkras. Vidare anger Trafikverket att det är möjligt att lösa en gemensam in- och utfartsväg mot Alviksvägen men att tillstånd behövs innan beslut om bygglov. Xxxxx och Xxxxx har i samråd med Trafikverket gjort bedömningen att området sökt etablering klarar bullerriktvärdena för vägtrafik, se beslutsunderlag.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig. Ägarna till fastigheten Xxxxx XX är positiva till sökt åtgärd men har synpunkter gällande påverkan på diken och avrinning på deras fastighet. Xxxxx och Xxxxx har bemött synpunkterna och uppger att de kommer anpassa kommande byggnationer så att diken och avrinning för fastigheten Xxxxx XX inte påverkas, se beslutsunderlag för fullständigt bemötande.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inför avstyckning av tomter på cirka 1 500 m² vardera på fastigheten Xxxxx XX.

Sammanträdet

Avdelning 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 enligt 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 enligt 2 kap. 2 § PBL. Paragrafen anger även att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (1998:808), MB, ska tillämpas.

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,



avfallshantering, elektronisk kommunikation, vattenförsörjning, avlopp och samhällsservice i övrigt.

Trafikverket har uppgett att det är möjligt att ordna in- och utfartsväg mot Alviksvägen. Luleå miljöresurs och Luleå Energi Elnät AB är positiva till sökt åtgärd och har inte lämnat några synpunkter på sökt etablering. Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Avdelning miljö och bygg bedömer dock att enskilt vatten och avlopp går att ordna för varje enskild etablering utan att olägenheter uppstår. Fastigheten ligger ca 300 meter ifrån sammanhållen bebyggelse och har därigenom möjlighet att ta del av närliggande samhällsservice. Avdelning miljö och bygg bedömer sammantaget att ansökan uppfyller kravet i 2 kap. 5 § PBL eftersom in- och utfartsväg, avfallshantering, elektrisk kommunikation, vatten och avlopp samt samhällsservice i övrigt kan ordnas.

Berörda sakägare samt Luleå kommunekolog har haft tillfälle att yttra sig. Ägarna till fastigheten Xxxxx XX är positiva till sökt åtgärd men vill att det inför byggnation tas hänsyn till diken och avrinningen från deras fastighet så att den kan fortlöpa. Xxxxx och Xxxxx uppger att de kommer ta hänsyn till diken och avrinningen från Xxxxx XX. De kommer även se till att deras kommande byggnationer inte skapar några problem för närliggande marker och grannar. Inga fler synpunkter har inkommit. Se bilagor för fullständiga yttranden.

Av 4 kap. 2 § PBL framgår bland annat att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- och vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, tillbehovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Avdelning miljö och bygg bedömer sammantaget att sökt etablering inte bedöms vara av sådan karaktär, omfattning eller ha en sådan inverkan på omgivningen att detaljplanekrav föreligger.

Med stöd av ovanstående gör avdelning miljö och bygg bedömningen att sökt etablering är förenlig de krav som ställs i 2 kap. och 9 kap. 17 § PBL. Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse av enbostadshus. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX 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.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242)

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, 349,40 kronor
- Tabell 3 Sakägare 6-9, 3 712,80 kronor
- Tabell 7 Positivt besked utanför detaljplan, 20 515,60 kronor

Beslutsunderlag

- 2021-01-18 Fotografi situationsplan L-2021-39:2
- 2021-02-12 Svar på sakägaryttrande – synpunkter L-2021-39:12
- 2021-02-12 Svar på sakägaryttrande – synpunkter L-2021-39:13
- 2021-02-17 Svar på sakägaryttrande – synpunkter L-2021-39:17
- 2021-03-30 Bemötande av inkomna synpunkter L-2021-39:19
- 2021-02-10 Fotografier från platsbesök L-2021-39:21
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inför avstyckning av tomter på cirka 1 500 m² vardera på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx och Xxxxx Xxxxx

Sakägare med synpunkter