



§ 34

Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Bensbyn 10:14

Ärendnr 1-2017-1259

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- fastigheten ansluts till enskild avloppsanläggning
- innan beslut om bygglov kan tas ska tillstånd för enskild avloppsanläggning vara beviljat
- 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
- in- och utfart anordnas mot Granövägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

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 17 108 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 ett fritidshus inför avstyckning av en tomt på ca 1 500 m² på del av fastigheten Bensbyn 10:14. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.



Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen samt att dessa frågor avgörs i bygglovsskedet.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av kuperad skogsmark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Tilltänkt fritidshus ligger inom 100m från strandlinjen och en beviljad strandskyddsdispens finns genom beslut 2017-12-12 § 235. Infart kan ordnas från Granövägen.

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

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägaren till fastigheten Bensbyn 10:45 angående den tilltänkta avloppslösningen för fritidshuset (se bilaga).

Sökande har tagit del av de inlämnade synpunkterna och meddelar att de väljer att inte bemöta dessa.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus som kräver bygglov.

Arbetsutskottet har 2018-02-13 föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta i enlighet med miljö- och byggnadsförvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 39 § ska ett positivt förhandsbesked bland annat innehålla de villkor som behövs för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det i förhandsbeskedet för sökt fritidshus på fastigheten Bensbyn 10:14 krävs att mark reserveras för avloppsanläggningen då avloppsfrågan inte går att lösa inom tilltänkt avstyckning. Sökande har för förvaltningen angivit, att utsläppspunkten för avloppsanläggningen hamnar på norra sidan om Granövägen, det vill säga inte inom aktuell avstyckning. Att någon dricksvattenbrunn ska påverkas



bedöms osannolikt med tanke på föreslagen placering. Avloppsanläggningen ska inte vara gemensam med Bensbyn 10:45 utan helt enskild. Att i det här läget utföra en geohydrologisk undersökning är oskäligt med tanke på eventuella risker.

Avloppsfrågan bedöms därmed kunna avgöras vid bygglovsskedet.

Med tanke på Mulövikens status så finns det goda skäl att ställa krav på hög skyddsnivå miljöskydd men den prövningen görs som en del av tillståndsprövningen vid en avloppsansökan, det finns inte skäl att utreda detta ytterligare innan förhandsbeskedet kan beviljas. Det finns avloppsanläggningar som släpper ut väldigt lite näringsämnen, exempelvis slutentank för WC och slamavskiljare + efterföljande rening av BDT-vatten. Det finns även andra avloppsanläggningar som klarar hög skyddsnivå miljöskydd om det skulle bedömas gälla vid anläggandet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagens 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Miljö- och byggnadsförvaltningen 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.

Beslutsunderlag

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ortofoto
4. Yttrande från sakägare



Beslutet skickas till

Sökande Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter