



§ 193

Förhandsbesked för nybyggnad av ett fritidshus på fastigheten Niemisel XX:XX

Ärendenr L-2019-564

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 ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- 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
- den nya tomten placeras så att de inte inkräktar på strandskyddsområdet
- gemensam in- och utfart anordnas mot väg Norra Niemisel
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 17 524 kronor enligt fastställda taxa. Den lagstadgade tidsfristen om 10 veckor började löpa 2019-08-13 och beslut fattades 2019-10-23, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för handläggningen har överskridits med en vecka. Avgiften för beslut om bygglov, expediering och kungörelse och andra tids- och kostnadskrävande åtgärder har reducerats med en femtedel. Avgiften blir efter reduktion 14 019 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 Niemisel XX:XX skifte 1. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.



Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Avdelning miljö och bygg bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen.

Etableringen avser den högra avstyckningen. Den vänstra har strukits över av sökande då den inte är aktuell i ärendet.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett skogsparti som omgärdas av jordbruksmark. 100 m från avsedd fastighetsgräns ligger Råneälven, fastigheten placeras dock utanför strandskyddat område. In- och utfart kan ordnas från befintlig väg Norra Niemisel.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att området har höga naturvärden. Fastigheten ligger inom riksintresset för naturvård. Kommunekologen har därför fått möjlighet att yttra sig ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Marken har i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap inte bedömts som prioriterad.

Berörda sakägare samt berörda fastighetsägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Luleå kommun har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Beskrivning av ärendet

Enligt 9 kap. 17 § PBL, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. I förhandsbeskedet prövas markens lämplighet för den avsedda etableringen.

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus inkom den 5 juli 2019 till miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun.

Vid en prövning om förhandsbesked ska enligt 2 kap. 2 § PBL, bestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillämpas.

Beslutsmotivering

Den tilltänkta avstyckningen kommer att förläggas i skogspartiet som angränsar mot jordbruksmarken. Enligt 3 kap. 4 § MB får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse om det är för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Markanvändningen utanför tilltänkt avstyckning kommer



inte förändras, vilket innebär att jordbruksmarken kommer att bevaras och att etableringen därför kan accepteras i anslutning till denna.

Fastigheten ligger inom riksintresset för naturvård. Kommunekologen har därför fått möjlighet att yttra sig. Kommunekologens bedömning är att riksintresset inte påtagligt skadas av etableringen. 3 kap. 6 § MB, utgör således inte ett hinder för att positivt förhandsbesked ska kunna lämnas.

Tilltänkt avstyckning placeras minst 100 m från strandlinjen, vilket innebär att etableringen inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB.

Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling och inte medför olägenheter för närboende eller för miljön.

Etableringen bedöms vara en enstaka etablering eller i vart fall en av få etableringar i området och behöver inte föregås av en detaljplaneprocess.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av ovanstående att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i 2 och 9 kap. PBL.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg anser därför att positivt förhandsbesked kan meddelas.

Upplysningar

Vid anslutning till enskilt VA krävs tillstånd från Luleå kommuns miljö- och hälsoskyddssektion.

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.

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Underrättelse och expediering – Kungörelse av beslut 319 kronor.
- Tabell 3 Underrättelse och expediering – Sakägare 10-
 - 5 580 kronor
- Tabell 7 Avgift för besked – Förhandsbesked 11 625 kronor



Reducering 1/5: 3 505 kronor
Total kostnad blir då: 14 019 kronor

Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-10-16 § 182 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2019-08-13 Situationsplan L-2019-654:12
- 2019-09-24 Svar på remiss L-2019-654:22
- 2019-09-25 Ortofoto L-2019-654:23
- 2019-09-25 Översiktskarta L-2019-654:24

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx