



## § 58

### **Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, Bensbyn 7:27**

Ärendenr L-2018-89

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 2-6 §§ samt 9 kap. 30 §.

Fastigheten ska anslutas till enskild avloppsanläggning.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar enligt fastställd taxa 25 662 kronor. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Villkor för byggstart**

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt PBL 10 kap.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till TEKNISKT SAMRÅD.

Kontakta Greger Lidman, tel: 0920-45 34 29 eller [greger.lidman@lulea.se](mailto:greger.lidman@lulea.se) för bokning av tid.

Om du påbörjar byggnadsarbetena innan du har fått startbesked kan vi ta ut en byggsanktionsavgift enligt PBL 11 kap. 51 §.

#### **Kontrollansvarig**

I ansökan har byggherren anmält Helené Burwall, Gammelstad, som kontrollansvarig.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea på 120 m<sup>2</sup> och ett garage med en byggnadsarea 72 m<sup>2</sup> på fastigheten Bensbyn 7:27.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.



Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Tillstånd för enskild avloppsanläggning finns, dnr M-2017-2410. Sökande har redovisat godkänt vattenprov i enlighet med livsmedelsverkets rekommendationer.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av en redan bebyggd fastighet. Befintligt fritidshus och två komplementbyggnader är avsedda att rivas, startbesked för anmälan om rivning finns (se bilaga).

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 ägarna till fastigheten Bensbyn 7:28 angående bland annat sankmark, landhöjning och värdeminskning på grund av försämrad utsikt (se bilagor).

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och har bemött dem samt kompletterat med bilder över utsikten för närliggande fastigheter (se bilaga).

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Arbetsutskottet har 2018-03-13 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**

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, vilket medför att byggnationernas omfattning inte är reglerade. Inga utpekade kulturhistoriska värden finns på platsen. Området är inte ett utpräglat fritidshusområde då ca hälften av bebyggelsen består av permanentbostadshus. Ett enbostadshus i två plan med tillhörande garagebyggnad i redovisad utformning bedöms därmed uppfylla de krav som ställs i PBL 2 kap 3 § och 6 §.

Miljö- och byggnadsförvaltningen konstaterar att fastigheten är placerad under Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning, +2,5 meter översvämningssäker nivå för hav. Riktlinjerna ska användas som utgångspunkt och faktaunderlag.



Enligt mark- och miljödomstolens dom, målnummer P-8864-14, ska markens naturliga förutsättningar för bebyggelse vara uppfyllda och inga extraordinära åtgärder på marken ska behöva vidtas för att möjliggöra bebyggelse.

Fastigheten Bensbyn 7:27 är placerad på en höjdkurva 2,0 meter över havsnivån. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den markuppfyllnad på 0,5 meter som behöver vidtas för att säkerställa översvämningssäker nivå inte innebär några extraordinära åtgärder. Då fastigheten redan idag har en befintlig bebyggelse så anser förvaltningen att en bedömning av platsens lämplighet för bebyggelse kan anses klarlagd. Hantering av eventuell sulfidjord ska skötas enligt det regelverk som gäller. Uppföljning sker genom den kontrollplan som upprättas och godkänns efter tekniskt samråd med byggnadsinspektör.

Miljö- och byggnadsförvaltningen konstaterar att klagande på fastighet Bensbyn 7:28 kommer att få en förändrad utsikt med anledning av byggnationerna. Då befintliga byggnader, totalt ca 120 m<sup>2</sup>, placerade på fastighetens norra del ska rivas så kommer utsikt mot vatten att kvarstå. Nya byggnader får en annan placering. Miljö- och byggnadsförvaltningens anser därmed att klagande inte kommer att få en avsevärt minskad sjöutsikt.

Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att den eventuella störning som byggnaderna kan medföra i form av minskad utsikt, minskat fastighetsvärde och att det tillkommer ny bebyggelse i närhet till befintlig bebyggelse bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet enligt PBL 2 kap 9 §.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagens 9 kap 30 §.

### Upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av miljö- och byggnadsnämnden före utförande.

I detta ärende krävs utstakning som ska utföras av fristående sakkunnig. Beställning av utstakning görs hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida [www.lulea.se](http://www.lulea.se). Kostnaderna för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.



Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för att beslutet vann laga kraft.

**Beslutsunderlag**

Översiktskarta  
Situationsplan  
Fasadritningar  
Startbesked rivning  
Flygfoto  
Sakägaryttrande  
Svar från sökande

**Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx  
Sakägare med inkomna synpunkter