



§ 18

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, Björnsbyn 8:26

Ärendenr L-2017-20

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus enligt plan- och bygglagen, PBL, 2 kap 2 – 5 §§ och 9 kap 17 §.

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 15 949 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 tre enbostadshus inför avstyckning av tre tomter på ca 1 000 m² vardera på del av fastigheten Björnsbyn 8:26. Ansökan inkom 2017-01-11. Sökande har reviderat placering av de tilltänkta tomterna 2017-11-29. Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Enligt stadsbyggnadsförvaltningen är det inte möjligt att ansluta nya fastigheter till befintligt VA-företag med kommunalt vatten på grund av kapacitetsbrist. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av skogsmark längs med Hedbackavägen.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det i områdesrekommendationerna för Björnsbyn att platsen ligger inom zon 4 för förtätning med hänvisning till det kommunala VA-nätets kapacitet och utbyggnadstakt. I områdesrekommendationerna framgår det att Björnsbyn ska utvecklas som en stadsnära by med stor hänsyn till byns karaktär och landskap. Man vill att karaktären med odlingslandskap ska bevaras och att



hästhållningens behov ska prioriteras och utvecklas. Det anges att en fördjupad översiktsplan ska tas fram för Björnsbyn för att säkerställa viktiga kvaliteter utifrån bebyggelsestryck och ovanstående rekommendationer.

Marken ingår inte i område som är utpekade i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap.

Sökande har tagit del av miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning och meddelar att han vill ha ärendet prövat av nämnden. Sökande anser bland annat att det inte behövs någon detaljplan för tomterna då det finns vatten framdraget och en avloppsbrunn med kapacitet för tre tomter till.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har utrett befintliga tillstånd för angränsande fastigheters avloppsanläggningar, Björnsbyn 8:62, Björnsbyn 8:64 samt Björnsbyn 8:65. Samtliga innehar tillstånd för ett hushåll utan möjlighet till ytterligare anslutningar.

Om miljö- och byggnadsnämnden inte delar miljö- och byggnadsförvaltningens uppfattning om ansökans olämplighet ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan innan miljö- och byggnadsnämnden kan besluta om ett eventuellt positivt förhandsbesked.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus enligt plan- och bygglagen, PBL, 2 kap 2 – 5 §§ och 9 kap 17 §.

Arbetsutskottet har 2018-01-16 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

Plan- och bygglagens 4 kap 2 § anger att:

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,



2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
 - a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2015:235).

I förarbetena (prop. 1985/86:1) till denna bestämmelse framgår att flera faktorer kan ha betydelse vid avgörande av om bebyggelsestryckets styrka. Större tätortsnära områden nämns som exempel där behov av detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning.

Björnsbyn är en stadsnära by som ligger ca 7 km från Luleå centrum. Miljö- och byggnadsnämnden har under åren 2015-2017 hanterat ansökningar om förhandsbesked för totalt ca 36 tomter där flertalet är lokaliserade i området kring Hedbackavägen och Oppisbyvägen. Av dessa har miljö- och byggnadsnämnden övervägande meddelat positiva förhandsbesked under 2015.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har sedan 2016 uppmärksammat att ett högt bebyggelsestryck råder i Björnsbyn. Under 2016-2017 har miljö- och byggnadsnämnden endast godkänt enstaka etableringar som har lokaliseras i utkanten av Björnsbyn där efterfrågan på bebyggande är lägre och framtida planeringsarbete inte påverkas negativt. Miljö- och byggnadsförvaltningen har bedömt att etableringar i Björnsbyns centrala delar inte kan prövas genom förhandsbesked utan måste lösas i ett större sammanhang, genom exempelvis ett detaljplanearbete. När detta har kommunicerats med tidigare sökanden har



dessa valt att återkalla ansökan. Frågan om negativt förhandsbesked med hänvisning till plankrav i Björnsbyn har därför inte tidigare prövats av nämnden.

Sökt etablering bedöms inte vara förenlig med de krav som ställs i PBL 2 kap 2-5 §§ och 9 kap 17 §.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att markens lämplighet för bebyggelse måste utredas genom ett detaljplanearbete i enlighet med PBL 4 kap 2 §. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser därför att negativt förhandsbesked ska meddelas.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Situationsplan

Flygfoto

Skrivelse från sökande

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx