



## § 278

### **Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2019-749

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att ärendet hänskjuts till miljö- och byggnadsnämnden sammanträde 18 december 2019.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 17 524 kronor. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2019-09-10, vilken därefter förlängdes med ytterligare 10 veckor och beslut fattades 2019-12-18, den lagstadgade tidsfristen för handläggningen har därmed hållits. Faktura skickas separat.

#### *Rätt att överklaga*

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

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx har som ombud för fastighetsägaren ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inför avstyckning av en tomt på fastigheten Xxxxx XX. Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse. Med begreppet sammanhållen bebyggelse avses enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av gräs och till viss del skog. Tilltänt tomt är placerad i närhet av vatten. Ombudet har angett att avstyckningen ska göras utanför strandskyddat område. Frågan om strandskyddsdispens har således inte prövats.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att delar av marken är utpekad som område med värdefulla naturvärden enligt kommunens naturvårdsplan samt att marken består av odlingsbar jord. Det finns inte någon gällande fördjupad översiktsplan för Sunderbyn.

Marken är inte utpekad som brukningsvärd jordbruksmark enligt den inventering som gjordes i Luleå kommun 2017.



Fastigheten är belägen inom tertiär skyddszon.

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

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Xxxxx XX, Xxxxx XX, Xxxxx XX och Xxxxx XX. De synpunkter som framförs gäller främst skymd sjöutsikt, eventuella planer på garage, att det motsäger den fördjupade översiktsplanen avseende restriktivitet, bevarandevärden, landskapsbild, trafikmiljö, rörligt friluftsliv, risk för höga vattenstånd i älven, att sommarladugården tillhör landskapsbilden samt frågan om en enskild vattentäkt kommer påverkas av eventuell etablering. Se bilagor för fullständiga synpunkter.

Ombudet har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelar att de försökt ta hänsyn till grannarnas utsikt vad gäller placering samt att det planeras för ett enplanshus. Vidare meddelar ombudet att de planerar att flytta undan ladugården samt redovisar beräknad sjöutsikt för ovanliggande fastigheter. Slutligen anför ombudet att de planerar en husmodell som de bedömer smälter in i landskapet, att markägaren gett de boende möjlighet att köpa marken och att det tidigare stått ett bostadshus på platsen. Se bilaga för fullständigt yttrande.

### **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.

Enligt översiktsplanen framgår att området består av jordbruksmark medan Luleå kommuns inventering inte pekar ut marken som jordbruksmark. 3 kap. 4 § MB reglerar att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse samt att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen



och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Avdelning miljö och byggs bedömning är att marken inte är brukningsvärd jordbruksmark då marken till stora delar består av träd samt att storleken inte möjliggör ett effektivt brukande.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att naturvärdena och friluftslivet inte påverkas negativt av sökt etablering. Vidare är avdelning miljö och byggs bedömning att etableringen inte strider mot den gällande översiktsplanen. Vad gäller fördjupad översiktsplan för Sunderbyn finns det idag ingen gällande sådan.

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.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Enligt Luleå kommuns VA-avdelning kan kommunalt vatten erbjudas men inte kommunalt avlopp. Avdelning miljö och byggs bedömning är att den enskilda avloppslösning ombudet redovisat är tillräckligt robust och anpassad utifrån de lokala förutsättningar som råder, vilket medför att avdelning miljö och bygg bedömer att enskilt avlopp går att anordna på platsen utan olägenheter för befintliga vattentäkter. Vidare är avdelning miljö och byggs bedömning att in- och utfartsväg går att ordna mot Sunderbyvägen. Luleå miljöresurs har inte lämnat några synpunkter på ansökan, avdelning miljö och bygg bedömer därför att avfallshantering går att lösa på platsen. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att ansökan uppfyller kravet i 2 kap. 5 § PBL.

Enligt Luleå kommuns kartmaterial ligger den tilltänkta tomten ovanför översvämningssäker nivå.

Enligt 2 kap. 9 § ska lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL bedöms bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten, se MÖD 2013:1.

Fastigheten ligger i ett relativt tätbebyggt område. Om ett sökt bygglov tar i anspråk en byggrätt enligt gällande detaljplan kan väsentliga begränsningar av sjöutsikten behöva accepteras, se RÅ 1991 ref. 46. I detta fall finns det ingen



detaljplan som reglerar ny bebyggelse i området. Det finns således ingen fastställd byggrätt som medför att klagandena har haft att räkna med ett enbostadshus som inskränker deras utsikt. Detta sänker kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras, se MÖD:s dom 2013-06-04 i mål nr. P 10223-12.

I MÖD:s dom 2015-06-17 i mål nr. P 2904-15 gällde frågan bygglov för fritidshus i efterhand där fritidshuset byggts större än tidigare fritidshus. Åtgärden var belägen utanför detaljplanelagt område. Den utbyggnad som gjorts i jämförelse med tidigare fritidshus skymde till stor del utsikten mot sjön, även om viss utsikt kvarstod. Där konstaterade MÖD att klagandens sjöutsikt visserligen begränsades men att delar av utsikten fanns kvar. MÖD bedömde inte att det var en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att det går att placera ett enbostadshus på en tilltäckt tomt utan att fastigheterna ovan tappar så pass mycket sjöutsikt att det skulle innebära en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Enligt inskickade handlingars ungefärliga lokalisering placeras enbostadshuset mellan de två fastigheterna ovan. En sådan placering bedöms göra att viss del av deras utsikt förvinns men även att viss utsikt kvarstår. Avdelningen bedömer således att det inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL och att det bedöms proportionerligt enligt 2 kap. 1 § PBL. I förhandsbeskedet prövas endast lokaliseringen av enbostadshuset, utformning prövas i ett eventuellt bygglov. Frågan om ett eventuellt garage prövas inte i detta ärende då ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus, inte heller eventuellt bortförande av ladugården.

Avdelning miljö och bygg bedömer med stöd av 4 kap. 2-3 §§ PBL att detaljplaneläggning inte är nödvändigt för att meddela förhandsbesked för föreslagen etablering. Åtgärden bedöms inte ha sådan inverkan på miljön eller vara av sådan karaktär att en planläggning krävs. Enligt prop. 2017/18:167 s. 12 bör kompletteringar inom eller i direkt anslutning till en befintlig bebyggelsestruktur i flera fall kunna prövas utan föregående planläggning. Avdelning miljö och byggs bedömning är att den övergripande strukturen redan är fastlagd och att det saknas behov av att genom detaljplan lösa frågor som exempelvis fysisk kommunikation och teknisk försörjning. Vidare är avdelning miljö och byggs bedömning att åtgärden inte medför ytterligare behov av samordning och att det således inte finns behov av planläggning.

Med stöd av ovanstående gör avdelning miljö och bygg bedömningen att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras med omgivande bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms marken



vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Avdelning miljö och bygg finner således att 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.

Inrättande av avloppsanordning för wc eller bad-, disk- och tvättvatten kräver tillstånd eller anmälan till miljö- och byggnadsnämnden.

### Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

### Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-12-11 § 269 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-08-06 Situationsplan L-2019-749:4
- 2019-09-10 Ungefärlig avstyckning L-2019-749:9
- 2019-10-29 Beslut om förlängd handläggningstid L-2019-749:27
- 2019-09-30 Kommunekologens granskning L-2019-749:13
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:16
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:17
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:18
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:19
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:20
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:21
- 2019-10-08 Svar på sakägaryttrande L-2019-749:22
- 2019-10-15 Begäran om yttrande L-2019-749:25
- 2019-11-11 Yttrande L-2019-749:28
- 2019-11-12 Granskning hälsoskydd L-2019-749:29

### Redovisning av fastställd avgift

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



- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 319 kronor
- Tabell 3 Sakägare 10+ 5 580 kronor
- Tabell 7 Förhandsbesked, etablering utanför detaljplan 11 625 kronor

**Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter