



§ 53

Bygglov för nybyggnad av ridhus, Vågmanstorp 1:2

Ärendenr L-2017-1337

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 §.

Verksamheten ska anslutas till enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar enligt fastställd taxa 55 266 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 Britt Omark, tel: 0920-45 35 13 eller britt.omark@lulea.se för bokning av tid.

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

Kontrollansvarig

I ansökan har byggherren anmält Peter Löfgren, Luleå, som kontrollansvarig.

Sammanfattning av ärendet

Aulis i Norr AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av ridhus med en byggnadsarea på 1 750 m² på fastigheten Vågmanstorp 1:2. Ridhuset är avsett att uppföras som komplement till befintlig hästverksamhet på fastigheten.



Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Ridhuset placeras i ett skogsområde i direkt närhet till en befintlig ridbana.

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

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägaren till fastigheten Rotelund 1:2 angående bland annat dricksvatten, hantering av avfall, påverkan på befintlig väg och en ökad mängd hästar (se bilagor).

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och lämnat in ett bemötande. Han meddelar bland annat att ridhuset inte medför något avfall från hästar då de inte står uppstallade där utan det är en ren träningsanläggning. Vidare meddelar han att mängden hästtransporter på vägen enbart kommer att öka marginellt då det redan idag kommer många ekipage och tränar på anläggningen (se bilaga).

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

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 kommunalt verksamhetsområde för VA. Ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning är inlämnad, dnr M-2018-147. Innan tillstånd kan beviljas måste högsta grundvatten utredas, vilket påverkar vilken avloppslösning som är mest lämplig. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer, med inlämnade handlingar som underlag, att avlopp för ridhuset kan lösas och att det inte kommer att påverka befintliga dricksvattenbrunnar.

Frågan avseende vägens skick hanteras inte inom prövningen av bygglov. Det är väghållarens ansvar att se till att vägen är i godtagbart skick. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att det finns möjlighet att nyttja befintlig väg till etableringen.



Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter och bebyggelse med hänsyn till allergener. Detta avstånd ska ses som en utgångspunkt som kan påverkas beroende på den specifika platsens förutsättningar. I detta fall är fastigheten belägen i en lantlig miljö vilket innebär att man får ha större tolerans för lukt och andra olägenheter som kan orsakas av djurhållning. Ridhuset innebär inte att fler hästar kommer att stå uppstallade på fastigheten då de enbart vistas där under den tid de nyttjar anläggningen för träning.

Avstånd från klagandes bostadshus på fastighet Rotelund 1:2 till planerat ridhus blir ca 160 meter. Ansökan avser inte någon nyetablering utan ett komplement till befintlig hästverksamhet. Ridhuset placeras i fastighetens sydvästra hörn, så långt från bostadsbebyggelse som förutsättningarna tillåter. I området bedrivs även ytterligare hästverksamheter. Då ansökan avser ett komplement till redan etablerad hästverksamhet, som idag bedrivs närmare bostadsbebyggelsen än sökt ridhus, så bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att spridningen av allergener inte påverkas och att ett säkerhetsavstånd på mindre än 200 meter till ridhuset kan godkännas.

Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att den eventuella störning som ridhuset kan medföra bör kunna accepteras av de närboende och utgången betydande olägenhet enligt PBL 2 kap. 9 §.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i PBL 2 kap. 2–6 §§ och 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. Kostnaderna för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Bygglovet 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
Flygfoto
Sakägaryttrande
Bemötande från sökande

Beslutet skickas till

Aulis i Norr AB
Sakägare med inkomna synpunkter