



§ 16

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, Bensbyn 6:48

Ärendenr L-2016-564

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens 2 kap 2-5 §§ och 9 kap 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- fastigheten ansluts till gemensam avloppsanläggning.
- samråd sker med miljö- och byggnadsnämnden avseende byggnadernas yttre utformning och placering vid bygglovsansökan
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt vattenprov/borrprov som redovisar vattnets kvalitet och kvantitet lämnas in
- gemensam in- och utfart anordnas mot Björkövägen
- 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 18 099 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 2 000 m² vardera på del av fastigheten Bensbyn 6:48. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men i direkt angränsning till sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Godkänt tillstånd för gemensam avloppsanläggning finns. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett kalhygge. Infart kan ordnas från befintlig väg.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende. Marken ingår inte i område som är utpekad i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap.

Berörda sakägare samt berörd fastighetsägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägare till fastigheterna Bensbyn 6:56 bland annat angående avrinning och påverkan på befintliga anläggningar för vatten, avlopp samt energibrunn (se bilagor).

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

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och har återkommit med en ansökan om tillstånd för avloppsanläggning och en ändrad placering av tomterna.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens 2 kap 2-5 §§ och 9 kap 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas.

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

Enligt PBL 4 kap 2 § pkt 1 ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer inte att sökt etablering medför en sådan utökning av bebyggelsen eller omfattas av så komplexa frågor eller påverkan på miljön att det finns behov att utreda i ett större sammanhang



genom en planprövning. Vid ytterligare exploatering av bostäder i området kan det bli aktuellt med en ny bedömning.

I PBL 2 kap 5 § anges bland annat att vid ärenden om bygglov eller förhandsbesked ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har gjort en bedömning om att det inte går att lösa avloppsfrågan för den sökta etableringen utan att påverka möjligheten för framtida avlopp och dricksvatten till de befintliga fastigheterna på norra sidan om Björkövägen, Bensbyn 6:59, Bensbyn 6:60, Bensbyn 6:61 och Bensbyn 6:62.

Sökande har därefter lämnat in en ansökan om tillstånd för gemensam avloppsanläggning, dnr M-2017-2279. Tillstånd för gemensam avloppsanläggning är godkänd och omfattar även fastigheterna Bensbyn 6:59, Bensbyn 6:60, Bensbyn 6:61 och Bensbyn 6:62. Efter reviderad placering av sökt etablerings så bedöms inte fastighet Bensbyn 6:56 få någon negativ påverkan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagens 2 kap 2-5 §§ och 9 kap 17 §.

Sammanfattningsvis bedöms marken vara lämplig att tas i anspråk för bebyggelse. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser därför att positivt 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.



Beslutsunderlag

Översiktskarta

Situationsplan

Flygfoto

Sakägaryttrande

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter