



§ 19

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Långnäs 3:33

Ärendenr L-2017-1247

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 ett enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- fastigheten ansluts till kommunalt VA
- fastigheten ska utformas så att den brukningsvärda jordbruksmarken påverkas så lite som möjligt
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändigt färgsättning
- samråd sker med miljö- och byggnadsnämnden avseende byggnadernas yttre utformning och placering vid bygglovsansökan
- in- och utfart anordnas mot Långnäsvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
- vändzon för renhållningsfordon ska finnas

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 16 845 kronor. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx och Xxxxx Xxxxx har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inför avstyckning av en tomt på ca 5 000 m² på del av fastigheten Långnäs 3:33. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA.



Fastigheten utgörs av en mindre del bruksvärd jordbruksmark. Den aktuella delen av fastigheten ligger avgränsad från den omgivande odlingsmarken då den är placerad i en lucka på ca 45 meter mellan befintlig bostadsbebyggelse i en sammanhållen bebyggelsegrupp längs Långnäsvägen. Fastigheten är på 7 679 m² och ansökan avser en avstyckning på ca 5 000 m². Marken som avses att styckas av har tidigare nyttjats som hästhage men underhålls av sökande två gånger i veckan så den inte ska slya igen. Därför ansöks det om att avstycka marken istället för att låta den förfalla och växa igen. På marken som avses att styckas av finns två mindre uthus och en befintlig byggnad på ca 112 m² som idag används som verkstad men har tidigare använts till stall. Infart finns redan från Långnäsvägen till befintlig verkstad.

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

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägaren till fastigheten Långnäs 9:2 angående byggnadens placering och storlek (se bilaga). Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter. Inget svar har kommit in.

Ett förhandsbesked är främst en prövning om marken är lämplig att bebygga. Yttrandet rör frågor om byggnadens typ, storlek och läge. Frågor om placering på tomt, utformningen med mera prövas i en eventuellt framtida bygglovsprövning.

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 ett 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 plan- och bygglagen 2 kap 2 § ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag 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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt miljöbalken (MB) 3 kap 4 § är brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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.

Vid en prövning av ianspråktagande av jordbruksmark måste det bland annat bedömas om den aktuella marken är brukningsvärd jordbruksmark. Det finns ingen nationell gemensam tolkning av hur brukningsvärd jordbruksmark ska definieras. Jordbruksverket har därför tillsammans med Boverket och länsstyrelsen påbörjat ett projekt som bland annat ska utreda begreppet. Det finns dock inget färdigställt underlag.

Luleå kommun har inte någon antagen vägledning avseende brukningsvärd jordbruksmark utan en bedömning om lämplighet görs i varje enskilt ärende.

I förarbetena till MB 3 kap 4 § (prop. 1985/86:3 s. 158 och 159) är det ianspråktagande som åsyftas i första stycket innefattar åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion. Det är naturligt att tänka på utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar, ledningar osv. Vidare så uttrycks det i propositionen att det bör vara förenligt med första stycket att använda jordbruksmark för koloniområden med odlingslotter. Detsamma bör gälla komplettering av befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad. När så är fallet bör man självklart se till att anläggningar m.m. lokaliseras och utformas så att jordbrukets eller skogsbrukets intressen skadas så litet som möjligt.

I propositionen (prop. 1985/86:3 s. 158) förtydligas att med uttrycket "tillfredsställande" avses att lokaliseringen av exploateringsföretaget skall vara fullt godtagbart från samhällssynpunkt, d.v.s. tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig.

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 juni 2015 i mål nr P 7679-14, placerades det tilltänkta bostadshuset på åkermark mellan en rad om fem fastigheter med bostadshus och en åkerholme, och bedömdes komplettera befintlig bebyggelsegrupp. I aktuellt ärende anser miljö- och byggnadsförvaltningen att etableringen medför en god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats är en naturlig förtätning av befintlig bostadsbebyggelse längs Långnäs vägen med möjlighet till kommunalt VA.



I Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 4087-15 har Jordbruksverket yttrat sig och anfört bland annat att brukningsvärd jordbruksmark definieras i förarbetena till MB som mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Jordbruksverkets uppfattning är att den mark en lantbrukare väljer att bruka är brukningsvärd. I det aktuella ärendet brukas en del av marken (ca 1 600 m²) och ekonomiskt stöd betalas ut. Området som berörs finns markerad i de kartmaterial som tillhandahålls av Jordbruksverket (se bilaga). Stödet betalas ut för att jordbruksmarken ska brukas och hållas öppen. I detta fall en hästhage som inte nyttjas längre och om sökande inte längre orkar hålla marken öppen så finns det snarare en stor risk att marken växer igen (se bilaga).

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att om mark används som åker eller bete innebär det visserligen att marken är brukningsbar men inte med automatik att marken är brukningsvärd. En byggnation innebär inte någon ytterligare påverkan eller inskränkning i omgivande jordbruksmark. Vid avvägning mot miljöbalkens 3 kap 4 § ska det tas hänsyn till om marken är brukningsvärd. Då den brukningsvärda jordbruksmarken inte är utpekad som skyddsvärd i Luleå kommuns översiktsplan eller utpekad i länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap så görs bedömningen att den aktuella platsen inte är klassad som tillräckligt brukningsvärd för att motivera ett avslag.

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det är en försumbar del av den brukningsvärda jordbruksmarken som tas i anspråk som inte heller påverkar brukandet av den omgivande öppna jordbruksmarken. Den aktuella platsen ligger redan idag avskild från den större angränsande jordbruksmarken på grund av placeringen av befintliga byggnader. Etableringen utgör en naturlig komplettering till befintlig, sammanhållen bebyggelse då den placeras i en lucka mellan två bostadsfastigheter. Bedömning görs 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

Flygfoto

Karta med översiktskartans lager för odlingsbar mark

Karta med jordbruksverkens block

Situationsplan

Inkomna synpunkter

Mejl från sökande

Foton från platsbesök

Beslutet skickas till

Xxxxx och Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter