



§ 21

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Rutvik 17:21

Ärendnr L-2017-1000

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens, PBL, 2 kap 2-6 §§ och 9 kap 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- fastigheten ansluts till enskild 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 samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat
- gemensam in- och utfart anordnas mot befintlig väg
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls

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

Avgift

Handläggningen av ansökan om förhandsbesked kostar enligt fastställd taxa 16 934 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 två enbostadshus inför avstyckning av två tomter på ca 2 000 m² vardera på del av fastigheten Rutvik 17:21. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.



Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen. En gemensam lösning för avloppsanläggningen rekommenderas.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av ett skogsområde. Området för sökt etablering är naturligt avgränsad från omgivande mark genom ett dike. Diket omfattas inte av det generella strandskyddet. 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 ägarna till fastigheten Rutvik 17:20 angående bland annat byns karaktär, närhet till bäck/våtmark, nyttjande av skogsväg samt eventuell konflikt med småskaligt jordbruk (se bilaga).

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelar att han inte avser att bemöta inkomna synpunkter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagens, PBL, 2 kap 2-6 §§ och 9 kap 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av två 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 förfrågan om ytterligare utbredning av bostäder i området kan det bli aktuellt med en ny bedömning.

I PBL 2 kap 5 § anges bland annat att i 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.

Den befintliga skogsväg som avses att nyttjas för de planerade tomterna används idag, enligt inkomna synpunkter, som rid- och promenadväg. De olägenheter som ökad trafik under byggtiden kan medföra genom t.ex. buller och ökad belastning på vägen är övergående olägenheter som normalt får tålas av närboende och som får hanteras inför byggstart så att störningarna minimeras. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer inte att en etablering med två enbostadshus kommer att medföra en sådan permanent ökad trafikmängd att det begränsar möjligheterna för allmänheten att använda vägen.

Ägarna till fastighet Rutvik 17:20 anger att det finns planer för att bedriva småskaligt jordbruk med djurhållning, och att det även traditionellt har skett på fastigheten.

Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen ska områdets karaktär och förhållanden på orten beaktas. Det innebär att toleransnivån kan variera mellan olika platser. I förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (prop. 1985/86:1 s. 484) har det uttryckts på så sätt att viss att gödsellukt i jordbruksområden måste godtas, dock utan att störningarna tillåts medföra sanitär olägenhet för omgivningen. Den aktuella etableringen är inom ett område i en byamiljö med lantlig karaktär där jordbruk sedan lång tid har bedrivits. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser därmed att den störning från djurhållning, damm, lukt och buller från jordbruksmaskiner som jordbruksverksamheten i området medför inte kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen konstaterar att fastigheten Rutvik 17:20 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet och att den finns registrerad på jordbruksblockkartan. Fastigheten Rutvik 17:20 består av en bostadsbyggnad omgiven av åkermark, utan någon befintlig byggnad för djurhållning. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer därför att det vid en eventuell framtida



djurhållning finns möjlighet att placera stallbyggnad/ladugård på ett sätt som minimerar påverkan på omgivande bostadsbebyggelse. Det finns även möjlighet att lämna en skyddande trädbarriär på aktuell fastighet Rutvik 17:21, mellan sökta etableringar och en eventuell framtida djurhållning på Rutvik 17:20.

Rutviksreveln består av en blandad bostadsbebyggelse med olika karaktär och åldersmässigt ursprung. Från huvudvägen finns det flera avtagsvägar med tillhörande bebyggelse.

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att de sökta åtgärderna inte avviker i så väsentlig grad från befintlig bebyggelse eller utformats eller placerats på ett sådant sätt att etableringen ska anses olämplig. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer därför att sökt etablering är förenlig med PBL 2 kap 6 § vad gäller landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i PBL 2 kap 2-6 §§ 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.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Situationsplan

Platsfoton

Flygfoto

Sakägaryttrande

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter