



§ 55

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Bensbyn 7:69

Ärendnr L-2018-44

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:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 500 m²
- fastigheten ska anslutas till enskild avloppsanläggning
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- 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
- skogsridåer bevaras för att skapa skyddsbarriär mellan hästgården och hagarna för den nya planerade fastigheten
- 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 12 904 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 ett enbostadshus inför avstyckning av en tomt på ca 5 000 m² på del av fastigheten Bensbyn 4:69. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.



Den aktuella delen av fastigheten utgörs av skog i anslutning till jordbruksmark. I närhet till platsen för ansökan finns en befintlig hästgård. I direkt närhet till platsen för ansökan finns en större hästgård på fastighet Bensbyn 7:105.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det att platsen för ansökan är utpekad som odlingsbar jord. Karaktären som jordbruksby ska behållas och hästhållning ska kunna utvecklas i Bensbyn. Marken ingår inte i område som är utpekad i Länsstyrelsen bevarandeprogram för odlingslandskap.

Berörda sakägare samt berörd fastighetsägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Stadsbyggnadsförvaltningen och Luleå Miljöresurs är hörda i ärendet och har inga synpunkter.

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 2018-03-13 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

Miljö- och byggnadsnämnden har i beslut 2016-10-18 § 187 meddelat positivt förhandsbesked för ett enbostadshus samt negativt förhandsbesked för två enbostadshus på platsen (se bilaga). Miljö- och byggnadsnämndens beslut blev överklagat till mark- och miljödomstolen (MMD) av ägarna till fastighet Bensbyn 7:69 och Bensbyn 7:105. Överklagan avsåg främst frågan om olägenhet avseende avstånd mellan hästverksamhet och ny bostadsbebyggelse. Överklagan är behandlad av MMD, dom 18 december 2017 i mål nr P 1761-17, som avlog överklagande och fastställde miljö- och byggnadsnämndens beslut. MMD hänvisar bland annat till att hästhållning har accepterats så nära som 10,20 och 25 meter från bostadshus när det handlar om områden med lantlig karaktär samt att det inte finns några bindande regler för avstånd mellan bostadsbebyggelse och djurhållning. MMD anger även att senare tids forskning har visat att allergener i huvudsak



sprids kontaktvägen och inte någon längre sträcka via luft, vegetation hindrar effektivt allergener från att spridas (se bilaga).

På den del av fastigheten där miljö- och byggnadsnämnden meddelade positivt förhandsbesked ansöks nu om ytterligare en etablering. Den tidigare tomten avsågs att bli 10 000 m² och avses nu att bli två tomter på ca 5 000 m² vardera. Avstånd till den befintliga hästverksamheten blir ca 90 meter. Då det är samma yta som kommer nyttjas så är avstånd mellan bostadsbebyggelsen hästverksamheten oförändrad utifrån tidigare prövning.

För att hindra att allergener, lukter eller buller sprider sig till platsen för den planerade tomten ska skogsridåer sparas för att förhindra detta. Intill platsen för ansökan finns i dag ett befintligt bostadshus.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den eventuella störning som nyetableringen kan medföra för hästverksamheten på Bensbyn 7:105 inte utgör en betydande olägenhet enligt PBL 2 kap 9 §.

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

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

Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2016-10-18 § 187

Mark- och miljödomstolens dom 18 december 2017, mål nr P 1761-17

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx