



§ 56

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Måttsund 12:42

Ärendnr L-2017-1168

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagen 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
- innan beslut om bygglov kan tas ska godkänt vattenprov som redovisar vattnets kvalitet och kvantitet lämnas in samt tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat
- 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
- gemensam in- och utfart anordnas mot Måttsunds byaväg
- 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 21 658 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 Måttsund 12:42. 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.

Den aktuella delen av fastigheten utgörs av lätt kuperad barrskog i direkt närhet till befintlig bebyggelse. In- och utfart kan anordnas mot Måttsunds byaväg.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår inte om marken är utpekad som skyddsvärd i något avseende och den karakteristiska jordbruksmiljön som finns i Måttsund påverkas inte av etableringen då de tre tomterna integreras i befintlig bebyggelsegrupp.

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 ägarna till fastigheterna Måttsund 12:13, 12:18, 12:21 och 12:34. I huvudsak berör synpunkterna vatten och avlopp men synpunkter har även kommit in som berör en närliggande jordbruksfastighet samt eventuella värdeminskningar på närliggande fastigheter (se bilagor).

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelar att vatten och avlopp kommer att anordnas gemensamt för de tre tomterna där alla krav på anläggningarna uppfylls. Den närliggande jordbruksfastigheten menar sökande inte heller påverkar de tilltänkta etableringarna då det är ett naturligt inslag på landsbygden (se bilaga).

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att efter lokaliseringsprövning enligt plan- och bygglagen 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §, att positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre 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 byggnadsförvaltningen har granskat förutsättningarna att anordna vatten och avlopp för de tre tilltänkta tomterna och bedömer att de föreslagna anläggningarna och dess placering är tillfredsställande. Att någon närliggande avloppsanläggning eller dricksvattenbrunn ska påverkas bedöms osannolikt med tanke på föreslagen placering samt förhållandena på platsen i övrigt.

Gällande den närliggande jordbruksfastigheten med tillhörande verksamhet bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att maskiner och den i framtiden planerade djurhållningen är en naturlig del av den lantliga miljön som finns i närområdet. Någon betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen 2 kap. 9 § förekommer inte.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör när det kommer till den eventuella värdeminskningen på närliggande fastigheter bedömningen att de tre enbostadshusen utgör ett naturligt komplement och integreras på ett lämpligt sätt i befintligt bebyggelsemönster. Etableringen innebär inte en förtätning av området på ett sådant sätt att det enskilda läget påverkas i den bemärkelsen att en betydande olägenhet uppstår enligt plan- och bygglagen 2 kap. 9 §.

Sammanfattningsvis bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att sökt etablering är förenlig med de krav som ställs i plan- och bygglagen 2 kap. 2-5 §§ och 9 kap. 17 §. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att sökt etablering är förenlig med god bebyggelseutveckling där föreslagen tomtplats integreras i befintlig bebyggelsegrupp. 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

1. Översiktskarta
2. Situationsplan
3. Ortofoto
4. Sakägarnas synpunkter
5. Bemötande från sökande
6. Bilder från platsbesök



Beslutet skickas till

Sökande Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter