



§ 17

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Bensbyn 14:4

Ärendenr L-2016-550

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 två enbostadshus som kräver bygglov kan meddelas på villkor att:

- tomtplatsen ges en storlek av minst 1 200 m²
- fastigheterna ska anslutas till gemensam avloppsanläggning
- nybyggnader placeras och anpassas till områdets karaktär vad beträffar proportion, volym, material och utvändig färgsättning
- 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 gemensam avloppsanläggning ska vara beviljat
- gemensam in- och utfart anordnas mot Innerbyvägen
- större utfyllnader eller schaktning inte utförs och att befintliga marknivåer i största möjliga utsträckning behålls
- vändzon för renhållningsfordon ska finnas

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 19 085 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 1 300 m² på del av



fastigheten Bensbyn 14:4. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Miljö- och byggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte är möjligt att ansluta till befintlig anläggning för avlopp. För att få ansluta till den befintliga anläggningens så måste den göras om. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte går att ansluta till befintligt VA-företag. Sökande har ändrat sin ansökan och vill gå vidare med ansökan med enskild dricksvattenbrunn och avloppsanläggning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att enskild avloppsanläggning och enskild dricksvattenbrunn kan anordnas på platsen men förespråkar gemensam dricksvattenbrunn och gemensamt avlopp.

Bebyggelse har funnits på platsen. Befintligt bostadshus brann ner 2014 och ska ersättas med två enbostadshus i anslutning till den befintliga gården.

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 har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Synpunkter har lämnats från ägarna till fastigheterna Bensbyn 9:50 och Bensbyn 9:32 angående bland annat att befintligt avlopp inte klarar fler anslutningar, Innerbyvägen är undermålig, att nybyggnationerna inte ska försvåra en framtida hästhållning och att de anslutande öppna markområdena bevaras eller förtätas på lämpligt försiktigt sätt (se bilagor).

Sökande har tagit del av inlämnade synpunkter. Inget svar har kommit in.

Trafikverket har haft tillfälle att yttra sig över ansökan och har inga synpunkter om den planerade väganlutningen för de båda bostadshusen ansluts till Innerbyvägen.

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 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

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den nya bebyggelsen med två etableringar är lämplig med hänsyn till områdets karaktär. Eftersom bebyggelse har funnits på platsen med en större Norrbottensgård så kommer inte utökningen till två enbostadshus att orsaka någon betydande utökning av trafik efter Innerbyvägen.

Sökt etablering är belägen i en lantlig miljö vilket innebär att man får ha större tolerans för lukt och andra olägenheter som kan orsakas av djurhållning och jordbruksverksamhet. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att den störning från damm, lukt och buller från jordbruksmaskiner som jordbruksverksamheten i området kan medföra inte utgör en sådan olägenhet att en ny etablering på platsen bedöms olämplig.

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 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

Situationsplan

Inkomna synpunkter

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter