



§ 48

Dnr 2020-1219-BFB

Börjelsbyn 4:27 och del av 4:13, förhandsbesked för 3 enbostadshus,**Samhällsbyggnadsnämndens beslut**

Nämnden meddelar positivt förhandsbesked för nylokalisering av 3 enbostadshus enligt 9 kap 17-18 § plan- och bygglagen, PBL, med villkor att:

- byggnader, tomtplats och övriga tillhörande anläggningar ska lokaliseras utanför strandskyddat område.
- tillstånd för enskild avloppsanläggning ska vara beviljat innan bygglov kan beviljas.

Motivering:

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL ska prövning av 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.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

I 9 kap 17 § PBL anges att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är enligt 9 kap 18 § PBL bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att marken är lämplig att tas i anspråk för ändamålet som ansökan avser. Nämnden bedömer även att befintlig in- och utfartsväg som ansluter till väg 953 kan användas för den nytillkomna bebyggelsen och att enskilda Va-anläggningar bedöms kunna anordnas på platsen. Således bedömer nämnden att ansökan uppfyller kraven i 2 kap 2 och 5 § PBL, inte kräver detaljplan och att positivt förhandsbesked kan meddelas enligt 9 kap 17-18 § PBL.

Beskrivning av ärendet

Lars Johansson ansöker om förhandsbesked för 3 enbostadshus i en våning med inredd vind på fastigheterna Börjelsbyn 4:13 och Börjelsbyn 4:27 inför avstyckning av tre fastigheter på ca 1 400 m². Området är inte detaljplanlagt och ligger utanför sammanhållen bebyggelse.

Justerandes sign

HJ

Utdraosbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

I 9 kap 17 § plan- och bygglagen, PBL, anges att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är enligt 9 kap 18 § PBL bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Markens grundlager utgörs enligt SGU:s jordartskarta av morän och området är tidigare skogsmark som slutavverkats under vintern 2021. Risk för ras, erosion eller översvämning bedöms inte föreligga. Området ingår i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap och kulturmiljöprogram. Länsstyrelsen i Norrbottens län har fått möjlighet att yttra sig över den ansökte åtgärden. Inget yttrande har inkommit. Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att marken utifrån beskaffenhet och övriga förutsättningar inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Bygg- och miljöavdelningen bedömer att det finns möjligheter att anlägga enskilda avloppsanläggningar på platsen.

Området gränsar till strandskyddsområde och ligger inom område som är utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv. Med hänsyn till att det redan finns äldre etablerad bebyggelse intill bedömer bygg- och miljöavdelningen att åtgärden inte kan anses skada naturmiljön påtagligt. Allmänhetens tillträde till omkringliggande natur och strandområdet bedöms inte heller begränsas av etableringen.

Berörda sakägare och grannar har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in från grannar i området.

Trafikverket har som sakägare och väghållare för väg 953 fått möjlighet att yttra sig över ansökan. Av yttrandet framgår bland annat att Trafikverket behöver underlag för bullerberäkningar för att kunna ta ställning till ansökan för att säkerställa att riktvärden för buller från järnväg klaras. I och med närheten till statlig väg 953 kräver Trafikverket ett minsta avstånd på 10 m från beläggningsskanten till den tänkta parallellvägen för att säkerställa driften och snöröjning på den statliga vägen. Trafikverket upplyser också om att tillstånd krävs för nyanslutning och ändring av befintlig anslutning mot statlig väg. Yttrandet har kommunicerats med sökande enligt 25 § förvaltningslagen som har fått möjlighet att bemöta yttrandet. Sökande har via telefonsamtal framfört sina synpunkter. Sökande anser att problem med drift- och underhåll inte bör uppstå om parallellvägen lokaliserar närmare än 10 meter från beläggningsskanten på väg 953, samt att avståndet är mellan de tilltänkta fastigheterna och järnvägen är så pass långt att det inte bör vara eller bli något problem med trafikbuller. Sökande förtydligar också att befintlig väganslutning ner avses användas.

Ett generellt skyddsavstånd för buller är svårt att fastställa, men enligt Trafikverkets publikation "Infrastrukturrelaterade skyddsavstånd" (2010:088) krävs, utan bullerskyddande åtgärder (vid fritt fält), normalt ett avstånd på ca 150-300 meter mellan ny bebyggelse och järnväg för att säkerställa att samtliga riktvärden uppnås och att störningarna blir ringa.

Justerandes sign

H7

Utdragsbestyrkande



Samhällsbyggnadsnämnden

Eftersom området är lokaliserat som närmast ca 200 meter från Haparanda-banan bedömer bygg- och miljöavdelningen att erforderligt avstånd bör kunna anses vara uppnått för att platsen ska ha förutsättningar vara lämplig för bostadsändamål. En bullerberäkning anses därmed inte behövas i aktuellt fall. Bygg- och miljöavdelningen kan inte utifrån plan- och bygglagstiftningen se att ett avstånd om 10 meter mellan beläggningskant på statlig väg och tilltänkt parallellväg kan krävas, utan vägens placering bör istället prövas i en blivande avstyckning genom lantmäteriet som fastställer de framtida fastighetsgränserna med hänsyn till drift och underhåll av vägarna, som också beslutar om en gemensamhetsanläggning ska inrättas.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer med stöd av 4 kap 2 § PBL att detaljplan inte behövs för denna etablering. Etableringen bedöms visserligen utgöra en ny sammanhållen bebyggelse men bygg- och miljöavdelningen bedömer att detaljplan inte behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning, inverkan på omgivningen och att det inte finns behov av övrig samverkan. Marken bedöms vara lämplig att tas i anspråk för bostadsbebyggelse och positivt förhandsbesked bör därmed kunna meddelas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 19 mars 2021.

Övrigt

Förhandsbesked innebär inte att byggnadsåtgärden får påbörjas. Förhandsbeskedet är giltigt i 2 år från dagen då beslutet vunnit laga kraft och är bindande vid en kommande bygglovsprövning. Förhandsbeskedet gäller i huvudsak redovisad placering och utformning.

Åtgärden kan kräva tillstånd av andra myndigheter. Vid nyetablering eller ändring av befintlig avloppsanläggning ska ansökan om tillstånd respektive anmälan enligt miljöbalken göras skriftligen till samhällsbyggnadsnämnden. Vid nyanslutning eller ändring av befintlig väganslutning mot statlig väg krävs tillstånd från Trafikverket.

Beslutet kan överklagas av den som anses berörd av beslutet. En sådan överklagan ska ske inom 3 veckor från det att de fått del av beslutet. Hur man överklagar, se bilaga.

Faktura med avgift för förhandsbeskedet skickas separat.

Protokollsutdrag skickas till

Sökande
Trafikverket, delges

Justerandes sign

HJ

Utdraagsbestyrkande