



§ 70

Bygglov för ombyggnad av förråd/garage på fastigheten Xxxxx XX

Ärendnr L-2020-1281

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för ombyggnad av garage/förråd till tre små lägenheter på fastigheten Xxxxx XX.
2. Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 7357 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2020-09-30 och beslut i ärendet fattades 2021-03-24 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har överskridits med över 5 veckor. Bygglovsavgiften har reducerats till noll kronor.
3. Anmäld kontrollansvarig Mattias Johansson godkännes.

Fredrik Wiberg (M) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

Villkor för byggstart

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Björn Åström, bjorn.astrom@lulea.se för bokning av tid.

Enligt 10 kap. 9 § PBL ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL och kan styrka detta med ett bevis om certifiering samt har en självständig ställning i förhållande till den som utför den åtgärd som ska kontrolleras.

I ansökan har byggherren anmält Mattias Johansson som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2023-01-11 och kan därmed godkännas.

Rätt att överklaga

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

**Sammanfattning av ärendet**

AJMK Exploatering AB har ansökt om bygglov för ombyggnad av förråd/garage. Byggnaden har en total byggnadsarea om ca 140 kvm, 112 kvm av dessa avses byggas om till tre små lägenheter. Enligt detaljplan PL 227 är byggnaden placerad på en yta som är avsedd för uthus och garage.

Avdelning miljö och bygg har kommunicerat sin bedömning av ärendet, att hela byggnaden är placerad på mark som är avsedd för uthus och garage. Sökande har därefter getts möjlighet att yttra sig och anger bland annat att detaljplanen är något otydlig gällande egenskapsgränserna samt att det finns ett stort antal uthus i området som inrymmer bostäder. Se bilaga för fullständigt bemötande.

Avdelning miljö och bygg har hört berörda sakägare, negativa synpunkter har inkommit se bilagor.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov för ombyggnad av förråd/garage.

Sammanträdet

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.

Berndt Hällgren (S) föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov p.g.a. att ansökan följer detaljplanens syfte, förslaget är i enlighet med områdets karaktär, de behåller byggnadens volym (man bygger om befintligt gårdshus) och att Luleå behöver ett fortsatt bostadsbyggande.

Nicklas Kemppainen (KD) föreslår bifall till Berndt Hällgrens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag mot Berndt Hällgrens förslag och finner att miljö-och byggnadsnämnden bifaller Berndt Hällgrens förslag.

Avdelning miljö och byggs beslutsmotivering (för avslag)

Huvudregeln är att bygglov ska ges för en åtgärd som följer den gällande detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL. Fastigheten ligger inom detaljplan PL 227 som anger användningsområde för bostadsändamål, uthus och garagebyggnader.



Avdelning miljö och bygg har vid granskningen av ansökan konstaterat att hela den sökta ombyggnaden är placerad på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas med bostäder

Den ingivna ansökan avviker således från den gällande detaljplanen och uppfyller därför inte kraven i 9 kap. 30 § PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Enligt prop. 1989/90:37 s. 54 ff kan en liten avvikelse exempelvis vara placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om genomförandetiden gått ut, åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och samtidigt tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Avdelning miljö och byggs bedömning är att ombyggnaden inte tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att det saknas möjligheter att bedöma åtgärden som en liten avvikelse, ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse och ansökan om bygglov för tillbyggnaden ska därför avslås i enlighet med 9 kap. 30 § PBL.

Slutbesked

Enligt 10 kap. 4 § PBL får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän nämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Sanktioner

Miljö- och byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift av den som påbörjar ett bygge utan att ha fått startbesked eller den som tar en ny byggnad/byggnadsdel i bruk utan slutbesked.

Upplysningar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelse om beslut skickas till berörda sakägare enligt 9 kap. 41 § PBL. Sökande uppmärksammas på att detta beslut får verkställas tidigast fyra veckor efter att kungörelsen i Post- och Inrikes Tidningar har genomförts enligt 9 kap. 42 a § PBL.



Sökande uppmärksammas på att byggnationer som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk.

Byggherren ansvarar personligen för att kontrollen och genomförandet av åtgärden uppfyller gällande krav enligt 10 kap. 5 § PBL.

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Vid ändring av beviljat bygglov ska nya ritningar lämnas in till miljö- och byggnadsnämnden. Inga bygglovspliktiga ändringar får ske utan ett nytt beslut från miljö- och byggnadsnämnden.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar ska följas. Uppmärksamma speciellt kapitel 3, 5 och 8 som avser tillgänglighet, brandskydd och säkerhet vid användning.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för att beslutet vann laga kraft.

Tänk på att det under byggtiden kan behövas bygglov för till exempel arbetsbaracker eller byggskyltar. Bygglovsplikten bedöms i flera fall utifrån omfattning och varaktighet där exempelvis arbetsbaracker kräver bygglov om de ska vara uppställda längre tid än tre månader.

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242).

- Tabell 14 Invändig ombyggnad 7010 kronor

Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2020-09-30 och beslut i ärendet fattades 2021-03-24 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har överskridits med över 5 veckor. Bygglovsavgiften har reducerats till noll kronor.

Beslutsunderlag

- 2020-09-30 Plan-fasad och sektionsritning
- 2020-09-30. Fasadritning
- 2020-09-30 Relationsritning
- 2020-11-16 Sakägaryttrande
- 2020-12-17 Svar på begäran om yttrande
- 2021-01-18 Översiktskarta
- Inför tekniskt samråd



- Avdelning miljö och byggs förslag på ansökan on bygglov för ombyggnad av förråd/garage.

Beslutet skickas till
AJMK Exploatering AB