



§ 206

Bygglov för nybyggnad av trygghetsboende på fastigheten Daggkåpan XX:XX

Ärendenr L-2019-667

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av trygghetsboende på fastigheten Daggkåpan XX:XX på villkor att detaljplan PL349_2 vinner laga kraft enligt 9 kap. 31 b och 36 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Lars Werner godkännes.

Utstakning

Utstakning ska genomföras av sakkunnig.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 343 123 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen för handläggningen startade 2019-09-16 och beslut fattades 2019-10-23 vilket innebär att tidsfristen har hållits. Planavgift kostar 244 125 kronor. Summa avgifter 587 248 kronor. Faktura skickas separat.

Rätt att överklaga

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

Villkor för byggstart

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt 10 kap. 23–24 §§ PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Martin Pantzare, tel: 0920-45 57 12 eller martin.pantzare@lulea.se för bokning av tid.

Om byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift ta ut enligt 11 kap. 51 § PBL.



Sammanfattning av ärendet

Galären i Luleå AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av trygghetsboende med en bruttoarea på 14 153 m² på fastigheten Daggkåpan 2. Ansökan innefattar totalt 133 lägenheter, 34 bilplatser och 176 cykelplatser och byggnaden uppförs i totalt sju plan.

Fastigheten ligger inom nu gällande detaljplan PL349_1. Luleå kommun bereder dock detaljplan PL349_2 för antagande och ändringen förväntas vinna laga kraft under kvartal fyra 2019.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA.

Berörd sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan, inga synpunkter har inkommit.

Beslutsmotivering

Gestaltning

Avdelning miljö och byggs bedömning är att utformning och gestaltning för flerbostadshuset i allt väsentligt uppfyller de krav på funktion, utformning och arkitektonisk gestaltning som ställs i PBL.

Parkeringar

Antalet bil- och cykelparkeringar för trygghetsboenden specificeras inte i parkeringsnormen som är framtagen i Luleå kommun utan anger enbart att det bedömda behovet ska tillgodoses.

Sökande har redovisat totalt 34 parkeringsplatser för bilar där fyra av dessa avser parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och därmed anordnas inom 25 meter från en tillgänglig entré. Detta ger ett parkeringstal för bilar på ca. 3,7 parkeringsplatser / 1 000 m² bruttoarea.

Gällande antalet parkeringsplatser för cyklar har sökande redovisat totalt 176 stycken där majoriteten av dessa anordnas i källarplan eller i anslutning till någon av entréerna. Detta ger ett parkeringstal för cyklar på ca. 19,1 parkeringsplatser / 1 000 m² bruttoarea.

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att det redovisade antalet bil- och cykelparkeringar kommer att tillgodose det behovet som sökt åtgärd innebär.



Detaljplan

Huvudregeln är att bygglov ska ges för en åtgärd som följer den gällande detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL. Den planerade ändringen av detaljplanen anger att fastighetens användningsområde är för kategori-boende med restaurang i bottenvåning. Byggrätten regleras till 9 000 m² bruttoarea för boende ovan mark och 4 000 m² bruttoarea för vinterträdgård och loftgångar. Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan regleras till 35 meter.

Åtgärderna i ansökan innebär att bruttoarean för boende ovan mark uppgår till

9 208 m² samt för vinterträdgård och loftgångar uppgår till 3 682 m² med en byggnadshöjd på 34,00 meter över angivet nollplan.

Den ingivna ansökan avviker således från den planerade 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.

Byggrätten för bostad ovan mark får enligt den planerade detaljplanen maximalt uppgå till 9 000 m². Den sökta åtgärdens bruttoarea för bostad ovan mark uppgår till 9 208 vilket innebär att byggrätten i detta avseende överskrids med 208 m², ca. 2,3 %.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är enligt planbeskrivningen att möjliggöra för exploatering av vård- och omsorgsboende samt trygghetsboende samtidigt som delar av befintlig bebyggelse behålls. Avdelning miljö och byggs bedömning är att avvikelsen är förenlig med planens syfte. Vidare bedömer avdelning miljö och bygg att avvikelsen är att betrakta som liten.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att sökt åtgärd har en lämplig placering och utformning då åtgärden sett till sin volym och arkitektur bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms uppfylla kraven enligt 2 kap. 6 § PBL.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska placeringen och utformningen beaktas så att påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt inte innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på



annat sätt. Avdelning miljö och byggs bedömning är att den eventuella störning som åtgärden kan medföra bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet.

I ansökan har byggherren anmält Lars Werner som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL med komplicerad behörighet t.o.m. 2021-11-06 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 §.

Utstakning ska genomföras av sakkunnig enligt 10 kap. 26 §.

Enligt 9 kap. 36 § kan ett bygglov beviljas med villkoret att ändringen av nu gällande detaljplan vinner laga kraft.

Avdelning miljö och bygg gör sammantaget bedömningen att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 31 b § PBL.

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 i bruk utan slutbesked.

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas innan den ändrade detaljplanen vinner laga kraft enligt 9 kap. 36 §.

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. 42a § PBL.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar och Boverkets konstruktionsregler, BFS 2011:10 med ändringar ska följas.

Byggherren uppmärksammas på att byggnationer som påbörjas innan beslutet vunnit laga kraft sker på egen risk enligt prop. 2017/18:240 sid. 13.

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 enligt 10 kap. 2 § PBL. 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.

Utstakning kan beställas hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida www.lulea.se. Utstakning beställs efter att startbesked har meddelats.

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

Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2019-08-08 Nybyggnadskarta L-2019-667:24
- 2019-07-04 Planritningar L-2019-667:8-15
- 2019-09-05 Planritningar L-2019-667:29
- 2019-07-04 Fasadritning L-2019-667:6
- 2019-09-16 Fasadritning L-2019-667:36
- 2019-07-04 Sektionsritning L-2019-667:7
- 2019-09-05 Plan-, fasad- och sektionsritning komplement L-2019-667:30
- 2019-09-05 Tillgänglighetsgranskning L-2019-667:33
- 2019-09-16 Gestaltningkoncept L-2019-667:35

Redovisning av fastställd avgift

Plan- och bygglovstaxa (kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49).

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 319 kronor
- Tabell 3 Sakägartytrande 1 283,40 kronor
- Tabell 3 Nya p-platser 4 627,60 kronor
- Tabell 6 Planavgift 244 125 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad av trygghetsboende 336 892,50 kronor

Bilaga

- Inför tekniskt samråd

Beslutet skickas till

Galären i Luleå AB