



§ 43

Bygglov för tillbyggnad av kontorshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2020-1433

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av kontorshus
2. Fastställa bygglovsavgiften till 33 613,54 kronor
3. Godkänna Peter Löfgren som kontrollansvarig.

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. 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.

Sammanfattning av ärendet

S Fastigheter i Luleå AB har ansökt om bygglov för tillbyggnad av kontorshus med en bruttoarea om ca. 345 m² och en byggnadsarea om ca. 172,5 m².
Tillbyggnaden inryms kontor, konferens, studio m.m.

Fastigheten omfattats av detaljplan PL77.

Fastigheten ligger inom yttre zon för Gäddviks vattenskyddsområden och inom samrådsområden för flygbuller.

Sökande har även ansökt om tidsbegränsat bygglov i efterhand för tillbyggnad av huvudbyggnad i en våning. Denna åtgärd kommer att prövas separat i ärende L-2021-79.

Sammanträdet

Avdelning miljö och bygg föredrar ärendet.



Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Detaljplanen för fastigheten anger användningsområde småindustri med tjänsteföretag och kontor mot entrégata. Planens syfte är att omvandla det tidigare industriområdet till ett område för kontor, tjänsteföretag och lättare tillverkningsindustri. I detaljplanen regleras bland annat att byggnad får uppföras med lägst två och högst 6 våningar. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att sökt tillbyggnad följer gällande detaljplan.

Förutsättningar för att bevilja för en åtgärd inom ett område med detaljplan finns i 9 kap. 30§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I 9 kap. 30 § första stycket 1 a och 1 b PBL står det att förutsättning för bygglov för en åtgärd inom ett område med detaljplan är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller vid en fastighetsbildning.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område för en detaljplan som antogs år 1990 med stöd av ÄPBL. Bestämmelserna i detaljplan ska därför tolkas utifrån definitionerna i ÄPBL.

Huvudbyggnaden på fastigheten som åtgärden avser är delvis uppförd i en våning. Miljö och byggnadsnämnden konstaterar därför att huvudbyggnaden inte följer gällande detaljplan och således inte har ett planenligt utgångsläge. Bedömningen är att den avvikelsen är orsakad vid detaljplanens antagande.

Om det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från planen på grund av antagande av en detaljplan av stöd av ÄPBL eller PBL, får byggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 a § PBL i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska avses som en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b PBL. Avvikelsen måste dock vara liten och förenlig med detaljplanens syfte för att den ska kunna förklaras som godtagen.

Om en avvikelse ska betraktas som liten beror på förhållandena i det enskilda fallet. Avvikelsens art och storlek måste relateras till skalan och karaktären i området. Med hänsyn till närliggande bebyggelse samt att en del av byggnaden är uppförd i en våning mindre än vad planen tillåter bedömer miljö- och byggnadsnämnden denna avvikelse som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Den befintliga avvikelsen förklaras därmed som en godtagen avvikelse med stöd av 9 kap. 30a§ PBL.



Ägaren till fastigheten Xxxxx XX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Avdelning miljö och byggs bedömning är att sökt åtgärd har en lämplig placering och utformning då den sett till sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande förhållanden och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden uppfyller därmed 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. Sökt åtgärd bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL då den eventuella störningen som åtgärden medför i form av bland annat insyn, skuggning och utsikt bör kunna accepteras av de närboende.

Den ansökta åtgärden bedöms i övrigt vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att sökt åtgärd är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 30-30a § PBL och att bygglov därför ska beviljas.

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 Peter Löfgren om kontrollansvarig. Enligt Boverket är Löfgren certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2021-08-11 och kan därmed godkännas.

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 33 613,54 kronor i enlighet med fastställd taxa. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2021-01-13 och beslut fattades 2021-02-24 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura skickas separat.

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.

Fastigheten ligger inom yttre zon för Gäddviks vattenskyddsområden och kan kräva tillstånd. Kontakta Miljösektion för mer info kring det.

Stöd för beslut

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 30-30a §§ PBL.

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

Delegationsordning (miljö- och byggnadsnämnden 2018-12-11 § 215).

**Redovisning av fastställd avgift**

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 347,50 kronor
- Tabell 3 Sakägare 1-2 1 414,22 kronor
- Tabell 14 Tillbyggnad 31 851,82 kronor

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2021-11-18 Situationsplan L-2020-1433:2
- 2021-11-18 Planritning plan 1 L-2020-1433:3
- 2021-11-18 Planritning plan 2 L-2020-1433:4
- 2021-11-18 Sektionsritning L-2020-1433:5
- 2021-11-18 Fasadritning L-2020-1433:3
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut på ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontorshus med en bruttoarea om ca. 345 m² och en byggnadsarea om ca. 172,5 m²
- Inför tekniskt samråd

Beslutet skickas till

S Fastigheter i Luleå AB