



§ 39

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och radhus samt bastubyggnad, Bärmesen 1

Ärendenr L-2017-1150

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kap 31 b §.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av radhus och bastubyggnad enligt PBL 9 kap 30 §.

Fastigheten ska anslutas till kommunalt VA.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar enligt fastställd taxa 229 593 kronor. Planavgift kostar 191 100 kronor. Summa avgifter 420 693 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 kap. 10 PBL.

Innan startbesked kan meddelas ska beslut om bygglov för uppförande av parkeringshus ha vunnit laga kraft.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Britt Omark, tel: 0920-45 35 13 eller britt.omark@lulea.se för bokning av tid.

Om du påbörjar byggnadsarbetena innan du har fått startbesked kan vi ta ut en byggsanktionsavgift enligt Plan- och bygglagen, PBL 11 kap. 51 §.

Kontrollansvarig

I ansökan har byggherren anmält Emelie Eriksson, Luleå, som kontrollansvarig.



Sammanfattning av ärendet

Heimstaden Projektutveckling AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadsarea på ca 1 170 m² och en bruttoarea på totalt 6 684 m² på fastigheten Bärmesen 1. Flerbostadshuset omfattas av 75 lägenheter i 4 våningar samt inredd vindsvåning.

Ansökan omfattas även av nybyggnad av en länga med 10 stycken radhus i tre plan med takterrass som får en total byggnadsarea på ca 690 m² och en bruttoarea på 1 601 m². I ansökan ingår även en bastubyggnad med en tillhörande pergola som får en byggnadsarea på 37 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 453.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Beslutsgång

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

Beslutsmotivering

Gestaltning

Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning är att utformning och gestaltning för flerbostadshus, radhus samt komplementbyggnader i allt väsentligt uppfyller de krav på funktion, utformning och arkitektonisk gestaltning som markanvisningsavtalet utgår från genom de ritningsbilagor som följde med detta avtal. Vissa ändringar och avsteg från bilagorna i avtalet har i dialog med byggherren accepterats av miljö- och byggnadsförvaltningen.

Parkeringar

Av detaljplanens planbeskrivning framgår att bil- och cykelparkeringar ska samlas i gemensamma parkeringshus eller i underbyggda parkeringsgarage och markparkeringar ska undvikas (se bilaga med utdrag ur detaljplanens planbeskrivning).

För Kronandalen eftersträvas ett parkeringstal för bil på 0,7 bilplatser per bostad inklusive besöksparkering (7 bilplatser / 1000 m² BTA). Det är något



lägre jämfört med Luleå kommuns parkeringsnorm som anger ett p-tal på 0,9 bilplatser per bostad (9 bilplatser/1000 m² BTA) för flerbostadshus, inklusive besöksparkering.

Bilparkering löses i ett intilliggande, planerat parkeringshus där Bärmesen 1 tillhandahåller 55 stycken bilplatser. Detta ger ett parkeringstal på 0,7 bilplatser/bostad. Parkeringshuset är inte uppfört i dagsläget. För att säkerställa att parkeringshuset uppförs, och för att garantera att parkeringsbehovet för Bärmesen 1 uppfylls, ställs villkor om att startbesked för aktuell ansökan inte ska meddelas innan det finns ett laga kraft vunnet beslut om bygglov för uppförande av parkeringshuset.

Sökande har redovisat totalt 154 stycken cykelplatser i flerbostadshuset. Cykelrummen är placerade på entréplan samt i källarplan som är tillgänglig genom ramp till en utvändig entré. På fastigheten finns även 55 platser på gården. Det ger totalt ett cykelparkeringstal på ca 2,5 cykelplatser/bostad. Sammantaget så bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att ansökan uppfyller detaljplanens krav för anordnande av bil- och cykelparkering.

För att underlätta snöröjning och synliggöra lågt placerade balkonger har sökande i samråd med miljö- och byggnadsförvaltningen redovisat växtlighet under dessa.

Buller

Detaljplanen anger att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator, beteckning GATA₁, ska vara mindre än 35 m². Där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB(A) får inte enkelsidiga lägenheter anordnas. Vid framtagande av den aktuella detaljplanen, antagen 2017-06-19, utgick beräkningarna från de tidigare gällande riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

I planbeskrivningen anges att det på några ställen kan krävas åtgärder för att uppfylla gällande riktvärden för buller vid fasad och uteplatser. Inom hela planområdet finns det goda möjligheter till utevistelse i tysta miljöer; park och skogsområden, vilket bör vägas in i den samlade bedömningen av den totala bullersituationen. Om det i samband med framtida markanvisningar blir aktuellt med avsteg från den föreslagna kvarters- och bebyggelsestrukturen måste byggherren redovisa hur gällande riktvärden för utomhusbuller kan uppnås (se bilaga med utdrag ur detaljplanens planbeskrivning).

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om nya riktvärden för trafikbuller med en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBa ekvivalent ljudnivå till 60 dBa ekvivalent ljudnivå. För bostäder upp till 35 m² beslutades om en höjning av



det befintliga riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Regeringen anger även att från och med den 1 juli 2017 kan de nya riktvärdena tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

I inlämnad bygglovsansökan redovisas fyra stycken enkelsidiga lägenheter större än 35 m² (mellan 37 m² - 46 m²) placerade mot GATA₁, vilket avviker från gällande planbestämmelser.

Utgångspunkten vid beviljande av bygglov är att den föreslagna åtgärden måste ligga inom de gränser som detaljplanen för området ställer upp. Enligt PBL 9 kap. 31 b §, får emellertid 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 förarbetena kan små avvikelser bland annat utgöras av en 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 (prop. 1989/90:37, s. 54ff.).

Sökande har lämnat in en bedömning av trafikbullernivåer från akustikkonsult Tyréns AB, se bilaga. Bedömningen har utgått från de trafikflöden som redovisas i den bullerutredning som togs fram av Ramböll vid arbetet med detaljplanen. Underlaget i Tyréns bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudtrycksnivån vid fasad maximalt är 59 dB(A) och den maximala ljudtrycksnivån är 77 dB(A).

I detaljplanen finns ingen angivelse över hur stor del av lägenhets väggyta som får vara placerad mot den bullerutsatt sida, GATA₁. Utöver de inglasade balkongerna har de enkelsidiga lägenheterna över 35 m² en lika stor väggyta mot GATA₁ som de under 35 m². De inglasade balkongerna är inte ett utrymme där personer typiskt sett vistas under en längre tid, som exempelvis vardagsrum och sovrum.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att man inte reducerar risken för de närboende genom att begränsa storleken på lägenheten till max 35 m². Risken för störd nattsömn kan reduceras genom att erbjuda sovrum mot bullerskyddad sida. Det kommer däremot inte lösa grundproblemet att området har för höga omgivningsbullernivåer. Detta kan endast lösas genom att minska trafikflödet eller sänka hastigheten. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser därför att en avvikelse med fyra lägenheter på max 46 m² inte motverkar detaljplanens syfte.



Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att åtgärden där fyra enkelsidiga lägenheter större än 35 m² placeras mot GATA₁ är av en begränsad omfattning och utgör en mindre avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte i enlighet med PBL 9 kap 31 b §.

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen etablering med radhus och bastubyggnad är förenlig med de krav som ställs i PBL 9 kap 30 §.

Upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av miljö- och byggnadsnämnden före utförande.

I detta ärende krävs utstakning som ska utföras av fristående sakkunnig. Beställning av utstakning görs hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida www.lulea.se. Kostnaderna för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Sökande har lämnat in ett granskningsutlåtande från certifierad sakkunnig inom tillgänglighet. Innan slutbesked kan meddelas ska en verifiering av utförandet lämnas in för att intyga att tillgänglighetskraven tillgodosetts.

Vid all vidare projektering ska certifierad sakkunnig inom tillgänglighet beredas möjlighet att yttra sig så att tillgänglighetskraven tillgodoses.

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.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Nybyggnadskarta

Situationsplan

Ritningar över radhus

Ritningar över flerbostadshus

Ritningar över bastubyggnad

Färgsättning

Byggnadsfakta

Trafikbullerutredning Tyréns

Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning om buller

Utdrag ur detaljplanens planbeskrivning



Beslutet skickas till
Heimstaden Projektutveckling AB