



§ 163

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Tältet XXXX

Ärendenr L-2019-779

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Tältet XXXX enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Per Håkansson godkänns.

Utstakning

Utstakning krävs och ska genomföras av sakkunnig.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 114 591 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2019-08-22 och beslut fattades 2019-08-28 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. 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 via e-post: martin.pantzare@lulea.se för bokning av tid.

Om byggnadsarbetena påbörjas innan startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut i enlighet med 11 kap. 51 § PBL.



Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov på fastigheten Tältet XXXX. Inlämnad ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 2 340 m² samt en bruttoarea om 8 798 m² varav bruttoarean för bostäder är 6 999,8 m². Flerbostadshuset består av 147 hyreslägenheter i tre och fyra våningar.

Xxxxx Xxxxx har sedan tidigare ett lagakraftvunnet bygglov (diarienummer: L-2018-895). Denna ansökan avser ändringar från det tidigare bygglovet. Ändringarna består exempelvis av utvändiga ändringar såsom fönstersättning etc., ändrad planlösning samt ändrad parkeringslösning. Projektet är i huvudsak detsamma men ändringarnas medför att ett nytt bygglov krävs.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 453_1.

Fastigheten är placerad inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA.

Berörd sakägare samt ägaren till fastigheten Tältet XXXX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan, inga synpunkter har inkommit.

Avdelningen miljö- och bygg har föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Tältet 1 enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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 markanvisningsavtalet utgår från genom de ritningsbilagor som medföljde detta avtal. Vissa ändringar och avsteg från bilagorna i avtalet har i dialog med byggherren accepterats av avdelning miljö och bygg.

Parkeringar

Av detaljplanens planbeskrivning framgår att bil- och cykelparkeringar ska samlas i gemensamma parkeringshus eller i underbyggda parkeringsgarage och att markparkeringar ska undvikas.

För Kronandalen eftersträvas ett parkeringstal för bil på 7 bilplatser/1 000 m² bruttoarea samt ett minimalt på 25 cykelparkeringar/1 000 m² bruttoarea. Bostädernas bruttoarea uppgår i denna etablering till 6 999,8 m².



Bilparkering löses i ett parkeringshus om 48 parkeringsplatser. På innergården finns även två stycken parkeringsplatser för rörelsehindrade redovisade inom 25 m från en tillgänglig entré. Detta ger ett parkeringstal om ca 7 parkeringsplatser/1 000 m² bruttoarea.

Sökande har redovisat totalt 186 cykelplatser i flerbostadshuset. I källarplan finns 166 cykelplatser placerade i cykelrum. På fastigheten finns även 20 cykelplatser redovisade på innergården. Sammantaget ger det 186 cykelparkeringar, ett cykelparkeringstal om mer än 25 cykelplatser/1 000 m² bruttoarea. Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att ansökan uppfyller detaljplanens krav för anordnande av bil- och cykelparkering.

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.

Sökande lämnade in en bedömning av trafikbullernivåerna för fastigheten från Magenta Akustik AB i det tidigare ärendet. Bedömningen utgick från de trafikflöden som redovisas i den bullerutredning som togs fram av Ramböll vid arbetet med detaljplanen. Underlaget i Magentas bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är lägre än 60 dB (A) vid samtliga fasader. Avdelning miljö och bygg bedömer att samma bullerutredning kan användas i detta ärende.

Detaljplan

Huvudregeln är att bygglov ska ges för en åtgärd som följer den gällande detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL. Detaljplanen anger att fastighetens användningsområde är bostäder och centrumverksamhet, att högsta nyttjandegrad är 65 % av fastighetens area (byggnadsarea), att den högsta nockhöjden maximalt får vara 12 m respektive 18 m samt att byggnad får uppföras till högst tre respektive fyra våningar. Vidare reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator, beteckning GATA₁, ska vara mindre än 35 m² samt att enkelsidiga lägenheter inte får anordnas där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB (A).

Etableringen är avsedd för bostäder och uppfyller kraven på antalet våningar samt nockhöjd. Etableringens byggnadsarea uppgår till 2 340 m² vilket avviker från detaljplanen. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. För att bedöma vad som avses med bostadsrum har



definitionen i 2 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader använts. De beräknade bullernivåerna vid fasad överskrider inte 60 dB (A), vilket medför att inga enkelsidiga lägenheter anordnas vid fasad där beräknade bullernivåer överskrider 60 dB (A).

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.

Byggnadsarean får enligt detaljplanen maximalt uppgå till 2 234 m². Den planerade etableringens byggnadsarea uppgår till 2 340 m² vilket innebär att byggnadsarean överskrider med 106 m², ca 5 %.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är enligt planbeskrivningen att möjliggöra för exploatering och utveckling av en ny stadsdel i Luleå. 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.

För den kontroll som avses i 10 kap. 5 § PBL ska det finnas en eller flera kontrollansvariga som har den kunskap, erfarenhet och lämplighet som behövs för uppgiften 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 enligt 10 kap. 10 § PBL.



I ansökan har Per Håkansson anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Per certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2020-03-25 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 31 b § PBL och att bygglov således ska beviljas.

Slutbesked

Innan åtgärden får tas i bruk måste slutbesked meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till miljö- och byggnadsnämnden inför slutbesked fastställs i startbeskedet.

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

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.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar, BBR 26 och Boverkets konstruktionsregler, BFS 2011:10 med ändringar, EKS 10 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 enligt 10 kap. 2 § PBL 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.

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.

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.

Sammanträdet

Avdelningen miljö- och bygg föredrar ärendet.

Beslutsgång

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

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-08-15 Nybyggnadskarta L-2019-779:6
- 2019-08-22 Planritningar L-2019-779:20
- 2019-08-22 Fasad- och sektioneritningar L-2019-779:21
- 2019-08-22 Situationsplan L-2019-779:19
- 2019-08-22 Situationsplan innergård L-2019-779:17
- 2019-08-22 Perspektiv vy L-2019-779:24
- 2019-08-23 Trafikbulerutredning L-2019-779:23
- 2019-08-22 Tillgänglighetsutlåtande L-2019-779:15

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 313 kronor
- Tabell 3 Sakägare 1-2 1 255,80 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad 113 022 kronor

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx