



§ 69

Bygglov för nybyggnad av kontor och industrilokaler på fastigheten Xxxxx XX

Ärendnr L-2020-1449

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av två verksamhetslokaler med en total bruttoarea på 2 073 m²
2. bevilja bygglov för ett förråd med en bruttoarea om 154 m²
3. godkänna Lars Werner som kontrollansvarig
4. fastställa bygglovsavgiften till 211 944 kronor

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 kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Björn Åström, bjorn.astrom@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 §.

Sammanfattning av ärendet

Fönsterproffsen Norr AB har genom ombud Xxxxx Xxxxx, La Luna AB, ansökt om bygglov för nybyggnad två verksamhetslokaler där kontor och icke-störande verksamheter avses bedrivas. Den ena byggnaden (nedan kallad byggnad 1) får en bruttoarea om ca. 1 181 m² och den andra byggnaden (nedan kallad byggnad 2) avses få en bruttoarea om ca. 892 m². Till dessa två verksamhetslokaler avses en förrådsbyggnad om ca 154 m² uppföras. Totalt blir bruttoarean för dessa tre byggnader ca. 2 227 m². Utöver dessa planeras det för totalt 16 parkeringsplatser där 2 av dem avses bli så kallade angöringsplatser. På fastigheten finns det plats för fler parkeringar vid behov.

Vilka verksamheter som ska bedrivas på fastigheten är ännu inte klart, men verksamheterna kommer att vara kontor och icke-störande verkstads-



verksamheter. För att anpassa lokalerna efter hyresgästerna kommer det lämnas in en separat ansökan eller anmälan för bl.a. ändrad planlösning. De

avser även att inkomma med information om vilken verksamhet som kommer att etableras på fastigheten för en bedömning av om verksamheten ingår i lovet eller inte.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL457 med tillägg.

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

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av två verksamhetslokaler med en total bruttoarea på 2 073 m².

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

Förutsättningar för att bevilja bygglov för en åtgärd inom ett område med detaljplan framgår av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av bestämmelsen framgår att bygglov ska ges om åtgärden överensstämmer med detaljplanen eller inte strider mot detaljplanen och om åtgärden samtidigt uppfyller ett antal uppräknade krav i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Detaljplanen för området anger användningsområde för verksamheter, enligt planbeskrivningen ska verksamheterna vara antingen kontor eller icke-störande verkstadsverksamheter. Vidare anger detaljplanen att 35% av fastighetsarean får bebyggas, vilket motsvarar ca. 2 540 m², att byggnader maximalt får ha en byggnadshöjd om 8 m, en högsta nockhöjd om 10 m, samt att färgen på byggnaderna till största del ska vara röda.

Sökt åtgärd har byggnad 1 en byggnadsarea om ca. 1 181 m², blir 8 m i byggnadshöjd och får en nockhöjd på ca. 10 m. Byggnad 2 har en byggnadsarea om ca. 892 m², planeras att ha en byggnadshöjd om 8 m och en nockhöjd om 9 m. Förrådsbyggnaden har en byggnadsarea om 154 m² och får en högsta höjd om 4 m. Byggnaderna kommer till största del att vara röd.



Verksamheten som avses bedrivs på fastigheten kommer omfatta kontor och icke-störande verkstadsverksamhet så som ex. garage för större fordon. Åtgärden i ansökan följer därmed gällande detaljplan.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda platsen på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat landskapsbilden och god helhetsverkan. Området där fastigheten är belägen är ett utpräglat industriområde där byggnaderna har ett typiskt utseende som liknar den nu tilltänkta industribyggnaden, den kommer således inte att sticka ut i jämförelse med övrig byggnation. Avdelning miljö och bygg bedömer att sökt åtgärd uppfyller 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 sökta åtgärden bedöms i övrigt vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. och 8 kap. PBL.

Ägaren till fastigheten har haft möjlighet att yttra sig över ansökan, inga synpunkter har inkommit.

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 Lars Werner som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Werner certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2021-11-06 och kan därmed godkännas.

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

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

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 120 560,4 kronor och avgift för detaljplan kostar 91 383,6 kronor i enlighet med fastställd taxa. Totalt



uppgår kostnaden till 211 944 kronor. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2021-02-22 och beslut fattades 2021-03-24 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura skickas separat.

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.

Observera att tillstånd kan krävas för verksamheten, kontakta Luleå kommun, länsstyrelsen m.fl.

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.

Beslutsunderlag

- 2021-02-22 Nybyggnadskarta L-2020-1449:20
- 2020-11-21 Plan-, fasad- och sektionsritning byggnad 1 L-2020-1449:5
- 2020-11-21 Plan-, fasad- och sektionsritning byggnad 2 L-2020-1449:6
- 2021-02-22 Plan-, fasad- och sektionsritning förråd L-2020-1449:22
- 2021-02-22 Verksamhetsbeskrivning L-2020-1449:19
- 2021-03-09 Översiktsbild L-2020-1449:25
- 2021-03-09 Ortofoto L-2020-1449:26
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av två verksamhetslokaler med en total bruttoarea på 2 073 m²

Beslutet skickas till

Sökande Fönsterproffsen Norr AB
Ombud Xxxxx Xxxxx, La Luna AB