



§ 83

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2021-155

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godkänns. Certifierad kontrollansvarig (KA) för åtgärden är Anders Nordlund, behörighetsnr: SC0798-16.
3. Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 44 977,26 kronor enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Planavgift kostar 27 988,80 kronor. Summa avgifter 72 966,06 kronor. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2021-03-09 och beslut fattades 2021-04-14, 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 i enlighet med 10 kap. 3 § PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Björn Åström, bjorn.astrom@lulea.se för bokning av tid.

Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX. Enbostadshuset får en byggnadsarea om ca 123 m² och en bruttoarea om 245 m², garaget får en brutto- och byggnadsarea om 70 m².

Fastigheten är belägen inom detaljplan PL 457_1.



Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för VA.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX.

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 § 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 att användningsområdet är bostäder och att största byggnadsarea för friliggande småhus med en våning är max 250 m² och för friliggande småhus med två våningar max 200 m². Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden är 9 meter och för garage 5 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, utom vid infart mot gata där minsta avstånd ska vara 6 meter från fastighetsgräns. Vidare reglerar detaljplanen med prickad mark de delar av fastigheten där byggnad inte får uppföras, den prickade marken är placerad 4 meter närmast gata. De sökta åtgärderna avser ett enbostadshus som har två våningar, med en byggnadsarea om ca 123 m² samt ett garage med en byggnadsarea på 70 m². Garaget avses placeras 2,5 meter från fastighetsgränsen mot fastigheten Xxxxx XX.

Åtgärderna avviker därmed från gällande detaljplan då garaget placeras 0,5 meter för nära fastighetsgräns.

Trots att en åtgärd strider mot detaljplanen kan bygglov i vissa fall medges om åtgärden uppfyller kraven i 9 kap. 31 b eller 31 c §§ 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 en begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. En



liten avvikelse kan exempelvis vara att en byggnad placeras någon meter in på prickad mark, att byggnadsarean överskrids något för att uppnå en bättre planlösning eller överskridande av byggnadshöjd om det krävs av byggnadstekniska skäl.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggande av ett nytt bostads- och verksamhetsområde beläget öster om Hällbacken. Den aktuella fastigheten är en hörntomt belägen i korsningen mellan Lövskogsgatan och Vårfrylegatan. Fastigheten har prickad mark 4 meter in från den nordvästra och den södra fastighetsgränsen. Sökande uppger att syftet med placeringen av garaget närmare fastighetsgränsen mot Xxxxx XX är att förutsättningarna för placering av enbostadshus och garage är begränsade med anledning av omfattningen av den prickade marken samt de stora höjdskillnaderna på fastigheten. Avdelning miljö och bygg bedömer att avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och att den är att betrakta som liten, med hänsyn till fastighetens utformning och omfattningen av den prickade marken som inte får bebyggas.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Upplysningar har lämnats från ägaren till fastigheten Xxxxx XX, Luleå kommun. Luleå kommun synpunkter handlar om att sökt åtgärd är en avvikelse från detaljplanen samt att fastigheten Xxxxx XX är såld även om Luleå kommun fortfarande står som lagfaren ägare.

Avdelning miljö och bygg har även hört blivande ägare till grannfastigheten Xxxxx XX samt övriga grannfastigheter, inga synpunkter har inkommit på planerade åtgärder.

Sökanden har tagit del av inlämnade synpunkter och meddelat att de avvikelserna bör kunna godtas med tanke på att berörd granne, Xxxxx XX, är positiv till åtgärden. Se bilaga för fullständigt yttrande.

Enbostadshuset och garaget får fasader bestående av trä och tak av plåt. Avdelning miljö och bygg bedömer att åtgärderna har en lämplig placering och utformning då de, sett till sin volym och arkitektur, varsamt knyter an till omgivande förhållanden och bidrar till en god helhetsverkan i enlighet med kraven i 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. Sökta åtgärder bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet och den eventuella störning som åtgärderna medför bör kunna accepteras.



De sökta åtgärderna bedöms i övrigt vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. och 8 kap. PBL.

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 Anders Nordlund, behörighetsnr: SC0798-16, som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2021-09-18 och kan därmed godkännas.

Avdelning miljö och bygg bedömer sammantaget att föreslagna åtgärder är förenliga med de krav som ställs i 9 kap. 31 b § PBL och att bygglov därför ska beviljas.

Upplysningar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar. Underrättelse om beslut skickas till berörda sakägare i enlighet med 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.

Utstakning kan krävas och beställs hos Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion geodata, 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.



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.

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.

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, 349,40 kronor
- Tabell 3 Sakägare 3–5, 2 784,60 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad, 41 843,26 kronor
- Tabell 8 Detaljplan inkl program – Nybyggnad, 27 988,80 kronor

Beslutsunderlag

- 2021-03-09 Nybyggnadskarta L-2021-155:13
- 2021-03-09 Plan- och sektionsritning L-2021-155:14
- 2021-03-09 Fasadritning L-2021-155:15
- 2021-03-09 Sektionsritning L-2021-155:16
- 2021-03-16 Svar på sakägaryttrande L-2021-155:19
- 2021-03-29 Sökandes bemötande på inkomna synpunkter L-2021-155:28
- Inför tekniskt samråd
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx

Sakägare med inkomna synpunkter