



## § 84

### **Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus och garage på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2020-1496

#### **Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 302 014,40 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242. Planavgift kostar 199 920 kronor. Summa avgifter 501 934,40 kronor. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2021-03-10 och beslut fattades 2021-04-14, vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura skickas separat.
3. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godkänns. Certifierad kontrollansvarig (KA) för åtgärden är Richard Lif, behörighetsnr: SC0749-15.

#### ***Rätt att överklaga***

Ni har rätt att överklaga beslutet. Information om hur ni överklagar bifogas.

#### **Villkor för byggstart**

Åtgärden får inte påbörjas innan beslutet som antogs av stadsbyggnadsnämnden 2021-03-25 om ändring av detaljplanen för del av Kronan, del av Xxxxx XX, Xxxxx XX och Xxxxx XX (Kronandalen) har vunnit laga kraft.

Lovet innebär ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan miljö- och byggnadsnämnden har meddelat skriftligt startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Jimmy Holmgren, jimmy.holmgren@lulea.se, för bokning av tid.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Kronandalens Fastigheter AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX. Garaget byggs i



källarplan under mark och sammanbygger de två flerbostadshusen med varandra. Flerbostadshusen får en total byggnadsarea om 1 555 m<sup>2</sup> varav 711 m<sup>2</sup> utgörs av hus A och 844 m<sup>2</sup> utgörs av hus B. Den totala bruttoarean för flerbostadshusen och underbyggt garage är 9 940 m<sup>2</sup>, varav 1 797 m<sup>2</sup> utgörs av bil- och cykelgarage som är placerat i källardelen. De två flerbostadshusen består av totalt 88 lägenheter fördelat på 5 våningar i hus A och 6 våningar i hus B.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 453\_1. Beslut om ändring av den aktuella detaljplanen fattades av stadsbyggnadsnämnden 2021-03-25. Ny detaljplan för området är, efter beslutet vunnit laga kraft, PL 453\_2.

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

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 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.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 453\_2 som anger användningsområde för bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen reglerar att största byggnadsarea får uppgå till max 65 % av fastighetens area, att högsta nockhöjd i den norra delen av fastigheten får vara max 20 meter och i den södra delen max 18 meter, lägsta sockelhöjd för flerbostadshus mot gata ska vara 0,8 meter och reglerar med plusmark de delar av fastigheten som endast får förses med komplementbyggnad. Vidare reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator ska vara mindre än 35



m<sup>2</sup> samt att enkelsidiga lägenheter inte får anordnas där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB (A).

I planbeskrivningen för området framgår att byggnadernas nockhöjd ska beräknas från medelmarknivån invid byggnaden. Det framgår även att bestämmelsen om att hälften av bostadsrummen ska vändas mot en ljuddämpad sida blir aktuell först om riktvärdet i trafikbullerförordningen för ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider. Detta eftersom bestämmelsen endast är en avstegsregel från riktvärdet i trafikbullerförordningen. Om riktvärdet uppfylls finns det därför inget krav i lagstiftningen på hur placeringen av bostadsrummen sker.

De sökta åtgärderna är avsett för bostäder och uppfyller kraven på byggnadsarea, lägsta sockelhöjd mot gata och högsta nockhöjd beräknat utifrån medelmarknivån invid byggnaderna. Åtgärderna avviker från gällande detaljplan då del av balkongerna samt del av skärmtak på hus B, ca 2,8 m<sup>2</sup>, placeras på mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Sökande har även i bifogad bullerutredningen redovisat att ekvivalent ljudnivå vid fasader till vissa delar överskrider detaljplanens reglering om max 55 dB (A).

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 enligt förarbetena vara att en byggnad placeras någon meter in på prickad mark, överskridande av tillåten byggnadsarea för att uppnå en bättre planlösning eller vid överskridande av byggnadshöjd om det krävs av byggnadstekniska skäl.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra exploatering och utveckling av en ny stadsdel i Luleå. Den gällande detaljplanen reglerar äldre riktvärden för trafikbuller vid fasad. Gränsvärdena i trafikbullerförordningen för ekvivalent ljudnivå vid fasad höjdes år 2017 till 60 dB (A). Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, prövade ett liknande fall i mål nr. P 3433-18. MÖD konstaterade att riktvärdena som anges i förordningen ger uttryck för vilka nivåer som idag är godtagbara för att förebygga olägenhet för människors hälsa.



Avdelning miljö och bygg bedömer att avvikelserna, med placeringen av balkonger och skärmtak delvis på plusmark samt överskridandet av detaljplanens reglering av bullerriktvärden vid fasad är förenliga med detaljplanens syfte. Vidare bedömer avdelning miljö och bygg att de tre avvikelserna sammantaget är att betrakta som liten.

I planbeskrivningen framgår att bilparkering ska samlas i gemensamma parkeringshus eller i underbyggda parkeringsgarage och att markparkeringar ska undvikas. Vidare framgår det även att cykelparkeringar ska vara väderskyddade och anordnas så nära bostaden som möjligt. För Kronandalen eftersträvas ett parkeringstal på 7 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea och ett minimaltal på 25 cykelparkeringar/1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Flerbostadshusets bruttoarea för bostäder uppgår i denna etablering till cirka 8 143 m<sup>2</sup>.

Bilparkering och cykelparkering löses i ett underbyggt garage. 60 bilplatser redovisas i det underbyggda garaget, varav 4 platser är för personer med nedsatt rörelseförmåga och är inom 25 meter från en tillgänglig entré. Detta ger ett totalt parkeringstal om ca 7 parkeringsplatser/1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. 213 cykelparkeringar redovisas, dessa är belägna i garage samt på innergården. Det ger ett cykelparkeringstal om ca 25 cykelplatser/1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Avdelning miljö och bygg bedömer sammantaget att ansökan uppfyller detaljplanens riktlinjer för anordnande av bil- och cykelparkeringar.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Inga synpunkter har kommit in.

Flerbostadshuset får en fasad av rött och brunt modultegel och delvis granit, intill balkongerna får fasaderna liggande träpanel i grått. Taket består av bandtäckt plåt. Avdelning miljö och bygg bedömer att flerbostadshuset 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 av de närboende.

Miljö och bygg bedömer avseende tillgängligheten att de invändiga utformningskraven uppfylls. Tvättmöjlighet finns i respektive lägenhet samt tillgång till två gemensamma tvättstugor. Vad gäller avstånd till avfallshantering avviker den nordöstra trappuppgången i hus B. Enligt BBR



bör maximalt avstånd vara 50 meter, avståndet från aktuell trappuppgång är cirka 55 meter. Avdelning miljö och bygg bedömer att avsteget på ca 5 meter är av en mindre omfattning och går att acceptera.

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 Richard Lif, behörighetsnr: SC0749-15, som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2025-10-06 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 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.

Utstakning kan krävas och beställs hos Stadsbyggnadsförvaltningen, sektion geodata, via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida [www.lulea.se](http://www.lulea.se). Utstakning beställs efter att startbesked har meddelats.



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.

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.

Observera 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.

### 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 9940 m<sup>2</sup> BTA, 298 880,40 kronor
- Tabell 8 Detaljplan inkl program – Nybyggnad, 199 920 kronor

### Beslutsunderlag

- 2020-12-22 Planritningar Hus A & B L-2020-1496:15
- 2020-12-22 Sektionsritning L-2020-1496:16
- 2020-12-22 Fasadritningar, hus A & B L-2020-1496:17
- 2021-01-29 Planritning, revidering plan 2 och 6 hus A och B L-2020-1496:20
- 2021-01-29 Fasadritning hus B L-2020-1496:21
- 2021-01-29 Nybyggnadskarta L-2020-1496:22
- 2021-02-23 Bullerutredning L-2020-1496:28
- 2021-03-10 Situationsplan och planritning plan 2 L-2020-1496:29
- Inför tekniskt samråd
- Avdelning miljö och byggs förslag till beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med garage på fastigheten Xxxxx XX

### Beslutet skickas till

Kronandalens Fastigheter AB