



## § 86

### **Bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med vidbyggt garage på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2021-11

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

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med vidbyggt garage
2. Bevilja rivningslov för befintligt fritidshus
3. Fastställa bygglovsavgiften till 16 438,2 kronor
4. Utstakning krävs
5. Godkänna Peter Löfgren som kontrollansvarig.

#### ***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 Jimmy Holmgren, jimmy.holmgren@lulea.se .

#### **Sammanfattning av ärendet**

Xxxxx Xxxxx och Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med vidbyggt garage. Fritidshuset avses ha en bruksarea på 60 m<sup>2</sup> och placeras på fastigheten Xxxxx XX. Fritidshuset kommer till drygt 51 % att användas för fritidshus och mindre än 49 % av bruksarean kommer att användas som garage.

Ansökan avser även rivning av den befintliga huvudbyggnaden vilken har en bruksarea på ca. 30 m<sup>2</sup>. Med den tänkta byggnationen avser sökande att ersätta den nu befintliga huvudbyggnaden mot den nya.

I översiktsplanen för Luleå kommun antagen 2013-05-27 framgår det inte att fastigheten skulle vara skyddsvärd i något avseende.

Fastigheten ligger inom ett område med lokala förekomster av högradonmark. Vid nybyggnation bör det därför tas hänsyn till och anpassas efter detta.



Marken på fastigheten består till största del av morän.  
Fastigheten är även utpekad som ett riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelserna PL163.

Fastigheten omgärdas av andra fritidshus samt är en strandnära fastighet men ligger mer än 100 m från strandlinjen och omfattas därför inte av det generella strandskyddet.

Det nya fritidshuset kommer att placeras i tomtgräns mot Xxxxx XX.

Sökande har angett att de avser att ansluta till enskilt vatten och avlopp. Någon ansökan eller tillstånd för den aktuella fastigheten finns inte. Den sökande uppmärksammas därför på att det krävs tillstånd eller anmälan för att anlägga nytt avlopp alt. för att ansluta till befintligt avlopp placerad på annan fastighet.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med vidbyggt garage och bevilja rivningslov för befintligt fritidshus.

### **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**

Områdesbestämmelserna för fastigheten anger att huvudbyggnaden maximalt får vara 60 m<sup>2</sup> i bruksarea, samtliga uthus får tillsammans maximalt vara 20 m<sup>2</sup> i bruksarea och området ska användas för fritidsbebyggelse. Något avstånd till fastighetsgräns anges inte i områdesbestämmelserna. Syftet med områdesbestämmelserna är att motverka permanentbosättning. I områdesbestämmelserna finns inget som hindrar en eventuell rivning av befintliga byggnader.

### **Rivningslov**

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska ett rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller en byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller bör bevaras på grund av



byggnadens eller byggnadsdelens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. I det aktuella ärendet ska den nuvarande huvudbyggnaden på 30 m<sup>2</sup> rivras, den omfattas enligt områdesbestämmelserna inte av något rivningsförbud och är inte att betrakta som särskilt värdefull i något avseende. Avdelning miljö och bygg anser därför att miljö- och byggnadsnämnden kan bevilja ett rivningslov.

### *Bygglov*

Då fastigheten inte omfattas av någon detaljplan men omfattas av områdesbestämmelser ska 9 kap. 31 § PBL, tillämpas.

Enligt 9 kap. 31 § PBL, ska ett bygglov ges för en åtgärd som inte strider mot gällande områdesbestämmelser och som uppfyller ett antal uppräknade krav i 2 och 8 kap. PBL.

Den nya huvudbyggnaden kommer att bli 60 m<sup>2</sup> i bruksarea. En del av nybyggnaden kommer att användas som garage.

Frågan som i aktuellt fall måste utreda är om byggnaden kan anses utgöra ett fritidshus eller om byggnaden ska avses vara ett garage. Varken i PBL eller PBF finns det en definition av fritidshus eller garage. MÖD har i flera fall (bland annat MÖD 2016:25) angett att om det saknas en definition i PBL och PBF så ska TNC 95s (Tekniska nomenklaturcentralen publikation plan- och byggtermer 1994) definitioner användas. Även i 1:6 BBR framgår att TNC 95 ska användas i de fall som definition saknas i huvudförfattningarna. I TNC går det att läsa att ett fritidshus är ett småhus som inte är inrättat för permanentboende. Vidare beskrivs ett fritidshus som ett bostadshus med högst två bostäder och används för fritidsändamål.

Samtliga krav som ställs på en permanentbostad behöver inte vara uppfyllda för ett fritidshus. Fritidshuset ska dock uppfylla de utformningskrav som anger i PBL och PBF då fritidshus är undantagna kraven på utformning enligt BBR. Byggnaden ska dock alltid vara lämplig för sitt ändamål. För fritidshus innebär det att det i skälig utsträckning ska finnas inredning och utrustning för matlagning och hygien. I det här fallet kommer fritidshuset att innehålla möjligheter till matlagning, men inte för hygien. Anledningen till att möjlighet till hygien inte finns beror enligt den sökande på att de äger grannfastigheten och att det på den fastigheten kan nyttja möjligheten till hygien.

Ett garage är enligt TNC 95 en plats för parkering av fordon, byggnaden ska ha tak och väggar för definieras som ett garage. I det här fallet har byggnaden tak och väggar, den har portar som är typiskt för ett garage och upplevs utifrån vara ett garage, då byggnaden i övrigt har några enstaka små fönster



och en ytterdörr på ena gavelsidan. På den mer dominerande sidan återfinns garageporten (se plan- och fasadritningarna).

Även om det i en ansökan framgår att den sökta åtgärden avser ex. fritidshus kan miljö- och byggnadsnämnden avslå en ansökan om bygglov om det är uppenbart att byggnaden ska användas för annat ändamål än det angivna. Se bland annat dom MÖD P7484-17 från Mark- och miljööverdomstolen.

Frågan är då om den sökta åtgärden uppenbart kommer att användas för annat ändamål än den sökta. Om det inte finns rimliga tvivel på att byggnaden ska användas för annat ändamål än det som den sökande angett, ska miljö- och byggnadsnämnden utgå ifrån att byggnaden kommer att användas för det som den sökande angett. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att även om det finns tvivel på att den sökta åtgärden kommer att användas som fritidsbostad som sitt huvudsakliga ändamål, så är det inte så uppenbart som det ska vara för att rimliga tvivel ska uppstå. Byggnaden får därför anses uppfylla de krav som krävs för att den ska definieras som en fritidsbostad.

Den sökande har angett att den delen som avses bli fritidshus inte kommer omvandlas till ett garage efter slutbesked. Avdelning miljö och bygg har ingen anledning att ifrågasätta den sökandes intentioner om att använda byggnaden för bostadsändamål. Byggnaden kommer att byggas i en våning och placeras i tomtgräns mot Xxxxx XX.

Sammantaget bedöms den nya byggnaden uppfylla gällande områdesbestämmelser.

Lokaliseringskraven i 2 kap. PBL. bör kunna anses uppfyllda då åtgärden vidtas inom områdesbestämmelser, följer den nuvarande bebyggelsen och endast ersätter tidigare huvudbyggnad med en ny som har samma bruksarea som den befintliga huvudbyggnaden. Jord -, berg- och vattenförhållandena anses lämpliga för åtgärden.

Fastigheten ingår i ett område som har pekats ut som riksintresse för det rörliga friluftslivet. Då det idag finns en befintlig huvudbyggnad som kommer att rivs och ersätts med en ny förändras inte förutsättningarna för riksintresset. Fastigheten är även omgiven av andra fritidshus vilket sammantaget gör att riksintresset inte påverkas negativt av denna etablering.



Avdelning miljö och byggs bedömning är att den eventuella störning som nyetableringarna kan medföra i form av ökad insyn, ökat trafikflöde och att det tillkommer ny bebyggelse i närhet till befintlig bebyggelse bör kunna accepteras av de närboende och utgör ingen betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

I ansökan har byggherren anmält Peter Löfgren som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Löfgren certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2021-09-14 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL.

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

Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 31 § PBL och ett bygglov ska därför beviljas.

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 16 438,20 kronor i enlighet med fastställd taxa. Den lagstadgade tidsfristen på 10 veckor startade 2021-03-16 och beslut fattades 2021-04-15 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura skickas separat.

### **Slutbesked**

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, om nämnden inte beslutar annat.

### **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/byggnadsdel 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.

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. Uppmärksamma speciellt kapitel 3, 5 och 8 som avser tillgänglighet, brandskydd och säkerhet vid användning.

Utstakning kan beställas hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida [www.lulea.se](http://www.lulea.se). Utstakning beställs efter att startbesked har meddelats.

Tillstånd eller anmälan för livsmedelshantering, verksamheten, drivmedelsanläggning, alkoholservering, djurhållning kan krävas. Kontakta Länsstyrelsen, Polismyndigheten, Räddningstjänsten, miljö- och byggnadsavdelningen tillsynssektion etc. för mer information.

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.

Tänk på 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.

Den sökande uppmärksammas också på att ändrad användning från ex. fritidshus till garage kräver bygglov.

### **Stöd för beslut**

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 31 §

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

### **Redovisning av fastställd avgift**

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar: 349,40 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad: 12 994,80 kronor
- Tabell 15 Rivning utanför detaljplanelagt område: 3 094 kronor



### Beslutsunderlag

- 2021-03-16 Situationsplan L-2021-11:15
- 2021-03-16 Planritning L-2021-11:16
- 2021-03-16 Fasadritning L-2021-11:16
- 2021-03-16 Sektionsritning L-2021-11:16
- 2021-02-09 Fotografi befintlig huvudbyggnad L-2021-11:11
- 2021-03-29 Ortofotografi L-2021-11:17
- 2021-03-29 Översiktskarta L-2021-11:18
- Inför tekniskt samråd
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av ett fritidshus med vidbyggt garage och bevilja rivningslov för befintligt fritidshus

### Beslutet skickas till

Sökande Xxxxx Xxxxx

Medsökande Xxxxx Xxxxx