



§ 260

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-530

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Folke Parkle godkänns.

Utstakning

Utstakning krävs och ska genomföras av sakkunnig.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 271 116 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen för handläggningen startade 2019-11-27 och beslut fattades 2019-12-18 vilket innebär att tidsfristen har hållits. Planavgiften kostar 195 300 kronor. Summa avgifter 466 416 kronor. 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 Xxxxx XX. Ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea om 1 826 m² samt en bruttoarea om 8 765 m². Flerbostadshuset består av 95 lägenheter i fyra och fem våningar.

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 Xxxxx XX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan, inga synpunkter har inkommit.

Beslutsmotivering

Detaljplanebestämmelser

Detaljplanen anger att fastigheten ska användas för bostäder och centrumverksamhet där byggnadsarean regleras till 65 % av fastighetens area. Byggrätten regleras även med en högsta nockhöjd på 18 respektive 20 meter samt ett våningsantal på fyra respektive fem våningar.

Ansökan redovisar att etableringen är avsedd för bostäder och uppfyller kraven på högsta nockhöjd samt våningsantal.

Buller

Detaljplanen anger att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator, beteckning GATA₁ eller Bensbyvägen, ska vara mindre än 35 m². Där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB (A) får inte enkelsidiga lägenheter anordnas. Vidare reglerar detaljplanen även att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Vid framtagande av den aktuella detaljplanen, antagen 2017-06-19, utgick beräkningarna från de tidigare gällande riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om nya riktvärden för trafikbuller med en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dB (A) till 60 dB (A). För bostäder upp till 35 m² beslutades om en höjning av det befintliga riktvärdet på 60 dB (A) till 65 dB (A). Regeringen anger även att från och med den 1 juli 2017 kan de nya riktvärdena tillämpas på ärenden som har påbörjats efter 2 januari 2015.

Ansökan redovisar totalt 95 lägenheter där 46 av dessa är enkelsidiga mot bullerutsatta gator. Samtliga av dessa 46 lägenheter är under 35 m². Enligt den



bullerutredning som togs fram av Ramböll vid arbetet med detaljplanen är det 9 av enkelsidiga lägenheter, samtliga i hus B, som riskerar att utsättas för bullernivåer vid fasad som överskrider 60 dB (A). Utredningen visar även att de nya riktvärdena på 65 dB (A) inte kommer överskridas. Eftersom de nya riktvärdena uppfylls bedömer avdelning miljö och bygg att denna avvikelse är liten och förenlig med 9 kap. 31 b § PBL.

Gestaltning

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 och 8 kap. 1 § PBL.

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.

Bilparkering löses i ett parkeringshus om 47 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 253 cykelplatser för flerbostadshuset. I källarplan finns 81 cykelplatser placerade i cykelrum. På fastigheten finns även 172 cykelplatser redovisade på innergården. Detta ger ett cykelparkeringstal på 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.

Övrigt

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 Folke Parkle anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är han certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2024-02-28 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.

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, och Boverkets konstruktionsregler, BFS 2011:10 med ändringar, EKS, 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 avdelning miljö och byggs förslag under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- 2019-11-27 Nybyggnadskarta L-2019-530:75
- 2019-11-27 Planritningar L-2019-530:73
- 2019-11-27 Fasadritningar L-2019-530:71
- 2019-11-27 Sektionsritningar L-2019-530:74

Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 319 kronor
- Tabell 3 Sakägare 1-2 1 283,40 kronor
- Tabell 8 Planavgift 195 300 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad 269 514 kronor

Bilaga

Inför tekniskt samråd

Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx