



## § 104

### **Bygglov för nybyggnad av förskola på fastigheten Xxxxx XX**

Ärendenr L-2019-240

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

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande miljöhus och barnvagnsförråd på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 d §, 31 c § och 30 § PBL.

Utstakning ska utföras av fristående sakkunnig.

Anmäld kontrollansvarig Robert Fredriksson godkännes.

#### *Avgift*

Handläggningen av ansökan kostar 103 987 kronor enligt den av kommunfullmäktige fastställda taxan 2017-03-27 § 49. Tidsfristen startade 2019-05-17 och beslut fattades 2019-05-28 vilket innebär att den lagstadgade 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 enligt 10 kap. 3 § PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Martin Pantzare, tel: 0920-45 57 12 eller [martin.pantzare@lulea.se](mailto:martin.pantzare@lulea.se) för bokning av tid.

#### **Kontrollansvarig**

I ansökan har byggherren anmält Robert Fredriksson som kontrollansvarig. Fredriksson är certifierad enligt gällande PBL till och med 2022-08-14.

#### *Planförhållanden*

Detaljplan A 249.



### Sammanfattning av ärendet

Xxxxx Xxxxx har ansökt om bygglov för nybyggnad av förskola med tillhörande miljöhus och barnvagnsförråd på fastigheten Xxxxx XX. Förskolan uppgår i en byggnadsarea om 1 178 m<sup>2</sup> och en bruttoarea om 1 280 m<sup>2</sup>. Miljöhuset uppgår i en byggnadsarea om 27 m<sup>2</sup> och barnvagnsförrådet i en byggnadsarea om 7 m<sup>2</sup>. I förskolan kommer som mest 102 barn och 20 anställda att vistas.

Förskolan avser att ersätta en tidigare skola som beviljats rivningslov i ärende L-2018-847 beslut daterat 2018-11-01.

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 förskola med tillhörande miljöhus och barnvagnsförråd på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 31 d §, 31 c § och 30 § PBL.

### 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.

### Beslutsmotivering

#### *Planbestämmelser*

Detaljplanen för området anger en maximal byggnadshöjd om 4,4 meter, ett maximalt våningsantal om en våning och användningsområdet allmänt ändamål. Byggnadsarean regleras genom prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Två av de tre sökta åtgärderna avviker från gällande detaljplan då nybyggnaden av förskolan delvis placeras på prickad mark och nybyggnaden av miljöhuset i sin helhet placeras på prickad mark.

Den tidigare skolan som beviljades bygglov 1965 var också delvis placerad på prickad mark. Den nya förskolan kommer att placeras på ungefär samma ställe som den tidigare. Det handlar om en yta om ca. 162 m<sup>2</sup> som nu kommer att hamna på prickad mark. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att 9 kap. 31 d § PBL kan tillämpas i detta fall. Nämnd paragraf reglerar att om



avvikelser tidigare har godtagits enligt bland annat 9 kap. 30 § första stycket 1b ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. 9 kap. 30 § första stycket 1b anger att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser. Avdelning miljö och bygg sammantagna bedömning gällande förskolan är att den tidigare avvikelse som medgavs 1965 är likvärdig med den nu aktuella avvikelsen vilket gör att den är godtagbar enligt 9 kap. 31 d § PBL.

Vad gäller miljöhuset kommer hela byggnaden att placeras på prickad mark. Avdelning miljö och bygg gör bedömningen att 9 kap. 31 c § punkt 1 kan tillämpas i detta fall. Paragrafen reglerar att efter genomförandetiden för en detaljplan gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. Äldre planer, såsom stadsplaner, har inte längre någon genomförandetid enligt Boverket. Detaljplan A 249 utgör i själva verket en stadsplan från 1965 vilket innebär att genomförandetiden för planen har gått ut. Ett miljöhus för avfallssortering är enligt avdelning miljö och bygg ett angeläget gemensamt behov och åtgärden anses förenlig med detaljplanens syfte.

Barnvagnsförrådet överensstämmer med detaljplanen och ska därmed ges bygglov enligt 9 kap. 30 § första stycket 1a.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig gällande avvikelserna. Inga synpunkter har kommit in.

#### ***Parkering för bil och cykel***

På den aktuella fastigheten finns parkeringar som tillhört den tidigare skolverksamheten i byggnaden som beviljats rivningslov, vilka avses återanvändas till den nu sökta åtgärden. Enligt Luleå kommuns parkeringsnorm antagen av KF 2016-04-04 tillhör det aktuella området zon 2. Vidare anger parkeringsnormen att det i en sådan zon i anslutning till en förskola ska finnas totalt 12 parkeringsplatser för 15 anställda och fem besökare per 1 000 m<sup>2</sup> BTA (9 platser för anställda och 3 för besökare). I det aktuella fallet kommer det som mest att finnas 20 anställda och 102 barn på en yta om totalt 1 280 m<sup>2</sup> BTA. Detta innebär att det i anslutning till förskolan behöver finnas minst 15,36 parkeringsplatser för bil. I detta fall har sökande redovisat att den befintliga parkeringen har 34 parkeringsplatser samt totalt 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade. En av dessa parkeringsplatser för



rörelsehindrade kommer att anläggas som en ny parkeringsplats och placeras inom 25 meter från en tillgänglig entré.

Vidare anger parkeringsnormen att det i anslutning till en förskola ska finnas utrymme för hämtning/lämning av barn. I zon 2 ska det finnas tre sådana platser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA. I detta fall finns sedan tidigare fyra stycken sådana platser som avses återanvändas, vilket utgör ett tillräckligt antal platser för hämtning/lämning enligt parkeringsnormen.

Enligt parkeringsnormen ska det också i anslutning till en förskola finnas 20 cykelplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA samt finnas tillgång till ett väderskyddat utrymme för cykelvagn. Det innebär att det i detta fall behöver finnas minst 25,5 cykelplatser. Sökande har redovisat att det finns en större och en mindre parkeringsplats för cyklar vilka tillsammans har kapacitet för ca. 140 cyklar, något som bedöms tillräckligt enligt parkeringsnormen. Avdelning miljö och bygg bedömer att det finns möjlighet att lämna cykelvagnar i barnvagnsförrådet om så krävs.

Mot bakgrund av det ovan angivna är den sammantagna bedömningen att riktlinjerna i parkeringsnormen samt kraven i Boverkets byggregler (2011:6), BBR, om anläggande av parkeringsplats för rörelsehindrade är uppfyllda.

### ***Friyta***

I anslutning till en förskola ska det enligt Boverket finnas en friyta lämplig för lek och utevistelse. Det är upp till byggnadsnämnden att avgöra hur stor yta som är lämplig att ta i anspråk som friyta men en generell rekommendation är att den totala friytan vid en förskola inte bör underskrida 3 000 m<sup>2</sup> och att varje barn bör ha en yta om minst ca. 40 m<sup>2</sup> var till sitt förfogande. I detta fall kommer den totala friytan att uppgå i ca. 4 260 m<sup>2</sup>. Det kommer att vistas maximalt 102 barn på förskolan vilket innebär att varje barn får en friyta om minst ca. 42 m<sup>2</sup>. Den redovisade friytan anses därmed tillräcklig.

### ***Tillgänglighet***

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § punkt 3 vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta utvecklas vidare i 3 kap. BBR. Avdelning miljö och bygg kan konstatera att den sökta åtgärden i detta fall uppfyller de krav som ställs gällande tillgänglighet.

### ***Sammanfattning***

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 enligt 2 kap. 9 § PBL.



Mot bakgrund av det ovan angivna gör avdelning miljö och bygg den sammantagna bedömningen att bygglov ska ges för nybyggnad av förskola, miljöhus och barnvagnsgarage enligt 9 kap. 31 d §, 31 c § och 30 § PBL.

### **Slutbesked**

Innan åtgärden får tas i bruk måste slutbesked meddelats. Vilka handlingar som ska skickas till miljö- och byggnadsnämnden inför slutbesked fastställs i startbeskedet.

### **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.

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.

Beställning av utstakning görs 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. Kostnaderna för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.

Kostnad för anslutning till kommunalt ledningsnät för VA faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.



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.

### Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 9 kap. 31 d §, 31 c och 30 §.

### Redovisning av fastställd avgift

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

- Tabell 3 Underrättelse och expediering 9 049 kr
- Tabell 11 Nybyggnad av byggnader med en yta om totalt 1 314 m<sup>2</sup> BTA samt tillägg för prövning av avvikelser 94 938 kr

### Beslutsunderlag

- Översiktskarta L-2019-420:22, 2019-05-23
- Ortofoto L-2019-420:23, 2019-05-23
- Nybyggnadskarta L-2019-420:16, 2019-04-12
- Situationsplan L-2019-240:21, 2019-05-17
- Situationsplan parkering L-2019-420:15, 2019-04-12
- Planritning plan 1 förskola L-2019-420:20, 2019-05-14
- Planritning plan 2 förskola L-2019-420:5, 2019-03-20
- Planritning tak förskola L-2019-420:6, 2019-03-20
- Fasadritning förskola L-2019-420:7, 2019-03-20
- Sektionsritning förskola L-2019-420:8, 2019-03-20
- Plan-, fasad och sektionsritning miljöhus L-2019-420:10, 2019-03-20
- Plan-, fasad och sektionsritning barnvagnsförråd L-2019-420:9, 2019-03-20

### Beslutet skickas till

Xxxxx Xxxxx