



## § 98

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

Ärendenr L-2021-65

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

1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Anmäld kontrollansvarig Michael Öhgren godkänns.
3. Fastställa bygglovsavgiften till 13 529,84 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2019-12-16 § 242.

#### ***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 Ingela Landström via e-post: [ingela.landstrom@lulea.se](mailto:ingela.landstrom@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**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med en byggnadsarea på ca 83,5 m<sup>2</sup> på fastigheten Xxxxx XX. Den aktuella fastigheten är obebyggt i dagsläget.

Fastigheten ligger inom detaljplan a 351 och inom strandskyddat område. Enligt Länsstyrelsens beslut 1976-09-02 omfattas ingående byggnadsmark i den aktuella detaljplanen inte av gällande strandskydd.

Avdelning miljö och bygg föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

**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. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

Detaljplanen för området anger att fastigheten ska användas för fritidsbostadsändamål. Vidare regleras att huvudbyggnad och gårdsbyggnad tillsammans inte får ha en större byggnadsarea än 80 m<sup>2</sup>. Enligt detaljplanen får huvudbyggnad uppföras med en våning och inte till större byggnadshöjd än 3,0 meter.

Sökt fritidshus kommer att ha en byggnadsarea på ca 83,5 m<sup>2</sup> och innebär att den största tillåtna byggnadsarea på fastigheten överskrids med ca 3,5 m<sup>2</sup>. Föreslagen byggnadsåtgärd bedöms utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och bygglov bör därmed kunna medges.

Berörda sakägare har haft möjlighet att yttra sig över sökt åtgärd. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att sökt fritidshus har en lämplig placering och utformning då den sett till sin volym och arkitektur varsamt knyter an till omgivande förhållanden och bidrar till en god helhetsverkan. Åtgärden uppfyller därmed kraven enligt 2 kap. 6 § PBL.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att enskilt vatten och avlopp kan anordnas på fastigheten.

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. Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att den eventuella störning som åtgärden kan medföra bör kunna accepteras av de närboende.



Huvudregeln är att alla byggnader ska vara tillgängliga. Det finns dock ett undantag i 8 kap. 6 § 2 p. PBL som anger att kraven på tillgänglighet och användbarhet inte gäller i fråga om ett fritidshus med högst två bostäder.

Den ansökta åtgärden bedöms i övrigt vara förenlig med bestämmelserna i 2 kap. och 8 kap. PBL.

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 Michael Öhgren anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Öhgren certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2026-02-14 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämndens 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.

Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor för handläggningen av ansökan startade 2021-03-12 och beslut fattades 2021-04-28 vilket innebär att tidsfristen för handläggningen har hållits. Faktura kommer separat.

### **Slutbesked**

Innan åtgärden får tas i bruk måste slutbesked meddelas. 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 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.

Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med ändringar 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.

Observera att det krävs tillstånd/anmälan för att anordna enskild avloppsanläggning. För mer info kontakta sektion miljö.

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.

Observera att sökt åtgärd kräver utstakning. Utstakning ska genomföras av sakkunnig enligt 10 kap. 26 § PBL. Utstakning beställs efter att startbesked har meddelats. Utstakning kan beställas hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida [www.lulea.se](http://www.lulea.se).

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.

### **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 10 395,84 kronor

### **Beslutsunderlag**

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2021-03-12 Situationsplan L-2021-65:14
- 2021-03-05 Plan-, fasad- och sektionsritning L-2021-65:10
- Inför tekniskt samråd
- Avdelning miljö och byggs förslag på beslut för ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med en byggnadsarea på ca 83,5 m<sup>2</sup> på fastigheten Xxxxx XX



**Beslutet skickas till**

Xxxxx Xxxxx

Xxxxx Xxxxx