



§ 57

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Fenix 2

Ärendenr L-2017-1101

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för fortsatt handläggning.

Rätt att överklaga

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

Sammanfattning av ärendet

Madera Fastighets AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus med en byggnadsarea på 88 m² på fastigheten Fenix 2. Flerbostadshuset redovisas i tre våningar och inrymmer fyra lägenheter varav två är i etage. Byggnaden placeras i fastighetsgräns mot fastigheterna Fenix 13 och Fenix 14 samt 3,5 meter från Fenix 11.

Fastigheten ligger inom detaljplan A 058, framtagen 1944. Detaljplanen anger markanvändning korsprickad mark för mindre gårdshus. I planbestämmelserna anges att korsprickad mark fått bebyggas endast med uthus, garage eller dylik mindre byggnad. Gårdsbyggnader är begränsade till en byggnadsarea på 80 m² med en maximal taklutning på 30 grader.

Detaljplanen anger ingen begränsning avseende byggnadshöjd, våningsantal eller möjlighet till bostäder i gårdshus. Planen anger inte heller något angivet avstånd från gårdshus till fastighetsgräns. Om inte annat är föreskrivet i sådan plan eller bestämmelse som enligt första stycket ska gälla som detaljplan enligt denna lag, ska byggnadsstadgan 39 § tillämpas som bestämmelse i planen.

Byggnadsstadgan 39 § anger:

Byggnad ska förläggas till sådant ställe på tomten som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och så att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å tomten och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan ska, såvida annat ej föreskrivs i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen.



I övrigt ska, där ej annat är föreskrivet, vid vald plats för byggnad iakttas

- a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnad tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter; samt
- b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

Sökt åtgärd avviker från gällande bestämmelser då byggnadsarean överskrider med 8 m² samt placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. En mindre del av byggnadens norra fasad placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Flerbostadshuset är avsett att uppföras som ett gårdshus. Ytterligare en aspekt är om föreslagen utformning avviker från definitionen av "mindre gårdshus".

Berörda sakägare har haft möjlighet att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den sammantagna avvikelserna inte kan anses vara lita och ser inte att föreslagen byggnadsåtgärd kan anses vara förenlig med detaljplanens syfte.

Sökande har fått möjlighet att lämna in ett bemötande på förvaltningens bedömning av ansökan och vill få ärendet prövat av nämnden, se bilaga.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med stöd av plan- och bygglagens (2010:900), PBL, 9 kap 31 b § och PBL 9 kap 31 c §, då de krav som ställs i 2 kap. 1 § samt 2 kap. 6 § första stycket 1 p. och 6 p. samt PBL 2 kap. 6 § tredje stycket inte uppfylls.

Arbetsutskottet har 2018-03-13 överlämnat till miljö- och byggnadsnämnden att ta beslut i ärendet.

Sökanden meddelar att de är beredda på att revidera ansökan.

Sammanträdet

Ordföranden ställer sökandens önskemål om återremiss under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Miljö- och byggnadsförvaltningens beslutsmotivering

Samråd med sökande har skett löpande under handläggning avseende de avvikelser som redovisats och den tolkning av "mindre gårdshus" som



förvaltningen gör. Efter dialog så har det inlämnade byggnadsförslaget reviderats. Sökande har bland annat ändrat utformning av byggnaden från pulpettak till sadeltak för en större anpassning till omgivningen. Ytterligare kompletteringar med ritningar över höjdförhållanden inom kvarteret, skuggstudier samt skisser över markplaneringen har lämnats in. Ingen ändring avseende våningsantal har gjorts sedan ursprunglig ansökan.

Huvudbyggnaden på fastigheten Fenix 2 är uppförd i två våningar med inredd vind, se foton. Den nyttjas idag för kontorsverksamhet. I bebyggelseinventeringen, utförd 2015-2016, är byggnaden utpekad som en kulturhistoriskt intressant byggnad. Bland annat anges att:

Huset byggdes 1892 med omväxlande stående och liggande panel. Som trähus är den ovanlig i stadskärnan och ger miljöskapande- och identitetsvärden åt kvarteret.

I kvarteret finns två befintliga gårdshus, dessa är uppförda i en våning utan vind. Inom planområdet finns ett antal befintliga uthus som är likvärdiga de inom kvarteret Fenix. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att de befintliga gårdshusens utformning kan ses som vägledande vid prövning om planens syfte med bestämmelsen mindre gårdshus.

Sökande har i en skrivelse framfört sina synpunkter och motivering till det inlämnade förslaget. Han anser bland annat att förvaltningens tolkning av "mindre gårdsbyggnad" är för stram, se bilaga. Vidare anger han bland annat:

"Bebyggelsen förbättrar gårdsmiljön och berikar innergården. Asfalterad yta som idag används för fordonsparkeringar byts ut mot grönytor och skapar liv mellan husen. Det blir ett bättre mikroklimat med träd och grönytor. Som materialval har jag valt trä och en arkitektonisk stil som underordnar sig men ändå harmoniserar med den vackra gamla träbyggnaden."

Enligt PBL 2 kap. 1 § ska vid prövning av bygglov hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Vidare gäller enligt PBL 2 kap. 6 § att åtgärder avseende bygglov ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Miljö- och byggnadsförvaltningens arkitekt har bedömt utformning och gestaltning av sökta åtgärder. Arkitekten anser att den föreslagna byggnaden blir ett allt för framträdande inslag i gårdsmiljön och upplevs som ett höjd- och storleksmässigt alltför dominerande element i kvartersrummet.

Utgångspunkten vid beviljande av bygglov är att den föreslagna åtgärden måste ligga inom de gränser som detaljplanen för området ställer upp. Enligt



PBL 9 kap. 31 b §, får emellertid 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 begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Enligt förarbetena kan små avvikelser bland annat utgöras av en placering av en byggnad någon meter in på prickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd då det är påkallat av byggnadstekniska skäl samt att överskridande av tillåten byggnadsarea är motiverat för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (prop. 1989/90:37, s. 54ff.).

Enligt PBL 9 kap. 31 b § ska bygglov 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 eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988).

Inom aktuell detaljplan finns ett antal tidigare godkända avvikelser. Dessa åtgärder är utförda på andra fastigheter innan plan- och bygglagen trädde in 1987. Förvaltningen bedömer inte att dessa tidigare åtgärder är relevanta vid bedömningen av denna ansökan.

Bestämmelsen i PBL 9 kap. 31 c §, som gäller när genomförandetiden av detaljplanen gått ut, medger avvikelser som är förenliga med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Som exempel på åtgärder som avses nämns i propositionen bl.a. nödvändiga ändringar som behövs för att tillgodose myndighetskrav avseende sopsortering m.m.

Sökande har angett att den föreslagna bebyggelsen tillför centrumkärnan små trevliga hyresrätter samt medför en förbättrad gårdsmiljö och berikar innergården. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att åtgärden inte uppfyller kravet för att medge avvikelse enligt PBL 9 kap 31 c §.

Åtgärden skulle medföra att antal parkeringsplatser på fastigheten reduceras då asfalterad yta skulle tas i anspråk. Sökande har redovisat tre parkeringsplatser på fastigheten som då ska tillgodose det befintliga kontorshuset samt det föreslagna flerbostadshuset med fyra lägenheter. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser inte att det är lämpligt med hänvisning till Luleå kommuns parkeringsnorm för cykel och bil, antagen 2016-04-04.



I mark- och miljödomstolens dom den 22 januari 2016 i mål nummer P-2566-15, behandlas frågan om liten avvikelse från detaljplan:

Frågan om avvikelsen från plan är att anse som mindre ska inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, utan ska ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Särskilt ska övervägas i vilken man och på vad sätt godtagandet av planavvikande åtgärder kan få prejudicerande effekter på området och om detta påverkar kretsen av berörda. En åtgärd som i och för sig är "mindre" på en fastighet kan till exempel leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom ett helt grupphusområde (a.a. s. 54ff.). Hänsyn ska också tas till omfattningen av bebyggelsen i området och bebyggelsens karaktär. Miljöns karaktär får inte förändras. En mindre förskjutning av en fasad i en känslig gatubild kan till exempel innebära en större planavvikelse än en betydligt större förskjutning av byggrätten i ett storskaligt industri- eller hamnområde (a.a. s. 54ff.).

I Luleå kommuns översiktsplan, antagen 2013-05-27, finns områdesrekommendationerna för Luleå centrum. Där anges bland annat att ny bebyggelse ska samspela med den omgivande bebyggelsens skala och struktur. Vidare anges att ny-, om-, och tillbyggnad i anslutning till äldre bebyggelse ska anpassas till befintlig miljö beträffande gestaltning, placering och höjder.

Med den bostadsbrist som råder i Luleå kommun bedömer miljö- och byggnadsförvaltningen att denna åtgärd kan medföra en prejudicerande effekt för utformningen av gårdshus inom centrumområdet där begreppet "mindre gårdshus" används som planbestämmelse. Förvaltningen anser att lämpligheten för denna typ av förtätning behöver utredas i ett större sammanhang genom exempelvis en utvecklingsplan.

Sammanfattningsvis gör miljö- och byggnadsförvaltningen bedömningen att nybyggnad av flerbostadshus är olämplig med hänsyn till de krav som ställs i 2 kap. 1 § samt 2 kap. 6 § första stycket 1 p. och 6 p. samt PBL 2 kap. 6 § tredje stycket.

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den sammantagna avvikelsen inte kan anses var liten och ser inte att de föreslagna byggnadsåtgärderna kan anses vara förenliga med detaljplanens syfte. Åtgärden är därmed inte förenlig med de krav som ställs i PBL 9 kap. 31 b §.

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser inte att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse enligt kraven i PBL 9 kap 31 c §. Miljö- och



byggnadsförvaltningen anser inte att åtgärden följer de rekommendationer som anges i Luleå kommuns översiktsplan för centrum.

Beslutsunderlag

Översiktskarta

Fasadritningar

Situationsplan

Planritningar

Handlingar från ansökan

Foton

Beslutet skickas till

Madera Fastighets AB