



## § 84

### **Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten Bärmesen XX**

Ärendenr L-2019-197

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

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

#### **Kontrollansvarig**

Anmäld kontrollansvarig Emelie Eriksson godkänns.

#### **Utstakning**

Utstakning krävs och ska genomföras av sakkunnig.

#### **Avgift**

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 97 638 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2019-04-09 och beslut fattades 2019-04-17 vilket innebär att 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. 23–24 §§ PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Björn Åström, tel: 0920-45 35 48 eller via e-post: [bjorn.astrom@lulea.se](mailto:bjorn.astrom@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**

Heim Kronan i Luleå AB har ansökt om bygglov på fastigheten Bärmesen XX. Inlämnad ansökan avser nybyggnad av ett flerbostadshus med en bruttoarea om ca 6 567 m<sup>2</sup>. Flerbostadshuset består av 80 lägenheter i 4 våningar samt inredd vindsvåning.

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 453.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA.

Berörda sakägare samt ägaren till fastigheten Bärmesen XX har haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Avdelning miljö och bygg föreslår nämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus på fastigheten Bärmesen XX enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), 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**

#### ***Gestaltning***

Avdelning miljö och byggs bedömning är att utformning och gestaltning för flerbostadshuset i allt väsentligt uppfyller de krav på funktion, utformning och arkitektonisk gestaltning som markanvisningsavtalet utgår från genom de ritningsbilagor som medföljde detta avtal. Vissa ändringar och avsteg från bilagorna i avtalet har i dialog med byggherren accepterats av avdelning miljö och bygg.

#### ***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 0,7 bilplatser per bostad inklusive besöksparkering (7 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea) samt ett minimalt om 2,5 cykelparkeringar per bostad.



Bilparkering löses i ett intilliggande parkeringshus där Bärnesen XX tillhandahåller 55 bilplatser. Detta ger ett parkeringstal om ca 0,7 bilplatser per bostad. Miljö- och byggnadsnämnden har beviljat bygglov för parkeringshuset som avses att placeras på fastigheten Skidåkaren 1 i beslut daterat 2018-11-21 § 200, ärende L-2018-840. 7 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea skulle kräva ca 46 parkeringsplatser vilket således uppfylls med de planerade 55 bilplatserna. Parkeringsplats för rörelsehindrade finns redovisad inom 25 meter från en tillgänglig entré.

Sökande har redovisat totalt 148 cykelplatser i flerbostadshuset. Cykelrummen är placerade i källarplan. På fastigheten finns även 55 cykelplatser på gården. Vilket ger totalt 203 cykelparkeringar, ett cykelparkeringstal om ca 2,5 cykelplatser/bostad. Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att ansökan uppfyller detaljplanens krav för anordnande av bil- och cykelparkering.

### ***Buller***

Detaljplanen anger att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator, beteckning GATA<sub>1</sub>, ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>. Där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB (A) får inte enkelsidiga lägenheter anordnas. 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) ekvivalent ljudnivå till 60 dB (A) ekvivalent ljudnivå. För bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> beslutades om en höjning av det befintliga värdet på 60 dB (A) ekvivalent ljudnivå till 65 dB (A) ekvivalent ljudnivå. Regeringen anger även att från och med den 1 juli 2017 kan de nya riktvärdena tillämpas på ärenden som har påbörjats efter den 2 januari 2015.

Sökande har lämnat in en bedömning av trafikbullernivåerna för fastigheten från Tyréns AB. Bedömningen har utgått från de trafikflöden som redovisas i den bullerutredning som togs fram av Ramböll vid arbetet med detaljplanen. Underlaget i Tyréns bullerutredning visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad maximalt är 59 dB (A) och den maximala ljudtrycksnivån är 77 dB (A).

### ***Detaljplan***

Huvudregeln är att bygglov ska ges för en åtgärd som följer den gällande detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL. Detaljplanen anger att fastighetens användningsområde är bostäder och centrumverksamhet, att den högsta



nockhöjden maximalt får vara 21 m, att mark som ej får bebyggas regleras med plusmark samt att byggnad får uppföras till högst 4 våningar. Vidare reglerar detaljplanen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida, att enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatta gator, beteckning GATA<sub>1</sub>, ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup> samt att enkelsidiga lägenheter inte får anordnas där beräknade bullernivåer vid fasad överskrider 60 dB (A).

Etableringen är avsedd för bostäder, har en högstanockhöjd om ca 19,44 m, placeras ej på plusmark och avses bli 4 våningar samt inredd vind. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. För att bedöma vad som avses med bostadsrum har definitionen i 2 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader använts. Av inlämnad bygglovsansökan framgår att totalt fem enkelsidiga lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> placeras mot GATA<sub>1</sub>, vilket avviker från den gällande detaljplanen. De beräknade bullernivåerna vid fasad överskrider inte 60 dB (A), vilket medför att inga enkelsidiga lägenheter anordnas vid fasad där beräknade bullernivåer överskrider 60 dB (A).

Den ingivna ansökan avviker från den gällande detaljplanen och uppfyller därför inte kraven i 9 kap. 30 § PBL. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får 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 prop. 1989/90:37 s. 54 ff kan en liten avvikelse exempelvis vara 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.

Avdelning miljö och bygg bedömer att risken för de boende inte reduceras genom att storleken på lägenheter begränsas till maximalt 35 m<sup>2</sup>. Grundproblematiken ligger i att området har höga bullernivåer vilket endast kan lösas genom att trafikflödet minskas alternativt att hastigheten sänks. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att en avvikelse med fem lägenheter inte motverkar detaljplanens syfte.

Då bullerutredningen visat att den ekvivalenta ljudnivån understiger 60 dB (A) ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad klaras de riktvärden som uttrycks i 3 § förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader vid samtliga fasader. Avdelning miljö och bygg bedömer därför att avvikelsen om fem enkelsidiga lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> och placeras vid fasad där



Ljudnivån maximalt uppgår till 59 dB (A), är att betrakta som liten då ljudnivåerna vid fasaden uppfyller dagens riktvärden och är av begränsad omfattning.

I planbeskrivningen anges att det kan krävas åtgärder för att uppfylla gällande riktvärden för buller vid fasad och uteplatser. Inom hela planområdet finns det goda möjligheter till utevistelse i tysta miljöer då det finns park- och skogsområden, vilket bör vägas in i den samlade bedömningen av den totala bullersituationen. Om det i samband med framtida markanvisningar blir aktuellt med avsteg från den föreslagna kvarters- och bebyggelsestrukturen ska byggherren redovisa hur gällande riktvärden för utomhusbuller kan uppnås.

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.

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 Emelie Eriksson anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är hon certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2020-05-03 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 kan beviljas.



### 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 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, BBR 26 och Boverkets konstruktionsregler, BFS 2011:10 med ändringar, EKS 10 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](http://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.

**Redovisning av fastställd avgift**

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

- Tabell 3 Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar 313 kronor
- Tabell 3 Sakägare 1-2 1 255,80 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad yta BTA 96 068,70 kronor

**Bilaga**

- Inför tekniskt samråd

**Beslutsunderlag**

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-04-01 Nybyggnadskarta L-2019-197:19
- 2019-04-09 Planritningar L-2019-197:23
- 2019-03-28 Fasadritningar L-2019-197:14–17
- 2019-03-28 Sektionsritning L-2019-197:16–17
- 2019-04-12 Bullerutredning L-2019-197:24
- 2019-04-12 Situationsplan L-2019-197:25

**Beslutet skickas till**

Heim Kronan i Luleå AB