



§ 238

Tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2029-01-14 för nybyggnad av kontorshus på fastigheten Xxxxx XX

Ärendenr L-2019-958

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2029-01-14 för nybyggnad av kontorshus på fastigheten Xxxxx XX enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Kontrollansvarig

Anmäld kontrollansvarig Jan Svanberg godkänns.

Avgift

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar 208 453 kronor i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 49. Den lagstadgade tidsfristen på tio veckor startade 2019-10-30 och beslut fattades 2019-11-20 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 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

Akademiska hus AB har ansökt om tidsbegränsat bygglov t.o.m. 2029-01-14 på fastigheten Xxxxx XX. Inlämnad ansökan avser nybyggnad av ett kontorshus



med en byggnadsarea om 2592 m² samt en bruttoarea om 7 671 m².
Kontorshuset avses att uppföras i tre våningar.

Fastigheten är belägen inom detaljplan PL 186.

Fastigheten är placerad inom kommunalt verksamhetsområde och kan anslutas till kommunalt VA.

Berörda sakägare har haft tillfälle att yttra sig över ansökan, inga synpunkter har inkommit.

Beslutsmotivering

Detaljplanen för området anger användningsområdet utbildning samt vilken mark som inte får bebyggas. Detaljplanens syfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för en utvidgning av högskolans område.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen då ca 137 m² (ca 5 %) placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

Av 9 kap. 33 § PBL framgår att för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30 - 32a §§ PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär. Med begreppet tillfällig karaktär innebär att åtgärden praktiskt och ekonomiskt ska vara rimlig att avveckla inom den närmsta tiden (prop. 2006/07:122 s. 53). Avdelning miljö och bygg bedömer att det är rimligt att bedöma att åtgärden kan avvecklas vid lovens utgång då sökt åtgärd består av baracker som inte innebär några större ingrepp att flytta.

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 Jan Svanberg anmälts som kontrollansvarig. Enligt Boverket är Jan certifierad kontrollansvarig enligt gällande PBL t.o.m. 2022-06-07 och kan därmed godkännas enligt 10 kap. 9 § PBL.

Avdelning miljö och byggs sammantagna bedömning är att föreslagen etablering är förenlig med de krav som ställs i 9 kap. 33 § PBL och att tidsbegränsat bygglov således ska 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.

När det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål med säsongskaraktär.

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.

Beslutsgång

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag 2019-11-13 § 228 under proposition och finner att miljö- och byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Ortofoto
- 2019-10-14 Situationsplan L-2019-958:3
- 2019-10-14 Planritningar L-2019-958:4-6
- 2019-10-30 Fasad- och sektionsritning L-2019-958:19

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 10+ 5 580 kronor
- Tabell 3 Kungörelse 3 388 kronor
- Tabell 11 Nybyggnad 199 206 kronor

Bilaga

- Inför tekniskt samråd



Beslutet skickas till
Akademiska hus AB