



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2012-06-18	133	307
Kommunstyrelsen	2012-12-03	249	607
Arbets- och personalutskottet	2012-11-12	243	502

junikf22

Dnr 12.342-008

Medborgarförslag om bygglovspraxis för bostäder i källare

Ärendebeskrivning

Mikael Lindgren anför följande i ett medborgarförslag.

Att byggnadsnämnden i samarbete med utvecklingskontoret inför en "bygglovspraxis för bostäder i källare" enligt nedan. Detta kommer snabbt bidra till ett ökat antal studentboenden och ensamboenden i samtliga stadsdelar.

Motivering

Den akut rådande bristen på lämpliga bostäder för studenter och ungdomar har i andra kommuner, t.ex. Umeå, lett till att byggnadsnämnden och kommunen i samråd med större fastighetsaktörer tagit fram en policy för byggande av bostad i källarplan. Det handlar då om mindre bostäder (<37kvm), avsedda för tillfälligt boende under några års tid i livet, d.v.s. student-, ensam- eller ungdomsboenden. Den maximala storleken på bostaden reglerar detta per automatik. Man kan då därför bortse från några av kraven som ställs för byggnation av bostad så som exakt fönsterstorlek eller exakt rätt takhöjd. Däremot tummar man inte på ventilation, brand- och utrymningsvägar o.s.v.

Förslagen "Luleå kommun - bygglovspraxis för bostäder i källare"

Utgångspunkt för bedömning av bostadens utformning är att boendet är avsett att vara ungdoms-, ensam-, student- eller motsvarande boende i enpersonshushåll av mer tillfällig karaktär. Den tillåtna bostadsarean bör av denna anledning begränsas till vad som kan betraktas som en rimlig storlek för ett enpersonshushåll. De aktuella källarbostäderna är således ej i något fall lämpade för stadigvarande boende i flerpersonghushåll.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige	2012-06-18	133	308
Kommunstyrelsen	2012-12-03	249	608
Arbets- och personalutskottet	2012-11-12	243	503

junikf22b

En godtagbar standard för enpersonshushåll med hall, hygienrum, kök och samvarorum kan beskrivas i areor enligt nedan.

34kvm Avskiljbart kök med matplats (1 rum och kök)

37kvm Avskiljbart kök med matplats eller avskiljbart sov/arbetsrum
alt.

Planlösning med delat kök (studentkorridor) och enskilt hygienutrymme,
37kvm/enhet.

Rent allmänt finns det betydande svårigheter att klara normala tekniska egenskapskrav för bostäder i källare. Detta innebär att man på enstaka punkter måste göra avsteg i funktionskraven, till exempel gällande takhöjd och ljusinsläpp, för att uppnå godtagbar standard. Detta, och/eller andra avsteg, kan göras om den sammantagna helhetsbedömningen är sådan att den aktuella bostaden kan godtas.

För bostäder, ensam- eller flerpersongshushåll, i källare som är större än 37kvm gäller således att samtliga krav enligt bygglagstiftningen skall uppfyllas.

Kommunfullmäktige beslutar att

- tillåta att medborgarförslaget får ställas
- överlåta till kommunstyrelsen att besluta i ärendet.

Byggnadsnämndens yttrande

För att inreda ett källarutrymme till bostad krävs alltid bygglov.

Vid bygglovprövningen kontrolleras om åtgärden strider mot eventuella planbestämmelser och om så inte är fallet görs en prövning om inredning till bostad i källarplan kan godtas med hänsyn till PBL:s allmänna lämplighetskrav, PBL, 2 kap, 3 §, "en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper".



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2012-12-03	249	609
Arbets- och personalutskottet	2012-11-12	243	504

junikf22c

Det innebär att man måste kunna konstatera att det aktuella källarutrymmet kan få sådan standard att det kan bli godtagbart som bostad.

Vid denna prövning används PBL:s 8 kap, "Krav på byggnadsverk, byggprodukter mm" med tillhörande föreskrifter från Boverket, Boverkets byggregler, BBR 19.

I Boverkets byggregler ställs det krav som ska uppfyllas för att en lokal skall anses vara lämplig som bostad. Det finns ingen möjlighet för byggnadsnämnden i gällande lagstiftning att göra generella avsteg från gällande tekniska krav i lagstiftning för speciella lägenheter utan prövning måste göras från fall till fall.

Det är Luleå kommuns ambition att i största möjliga mån möjliggöra att källare, där så finns lämpligt i det enskilda fallet, kan inredas till mindre bostäder för t.ex. studenter och ungdomar. En generell praxis som ger klara förutsättningar när bygglov kan bedömas vara lämpligt att tillstyrka eller ej bedöms dock inte på ett enkelt och rättvist sätt kunna formuleras i förväg.

Byggnadsnämnden beslutar att

- rekommendera kommunstyrelsen att avstyrka medborgarförslaget eftersom förslaget att införa en generell bygglovspraxis inte ger möjlighet att på lämpligt sätt i förväg bedöma huruvida mindre källarutrymmen kan tillstyrkas bygglov innan en helhetsbedömning kunnat göras.

Arbets- och personalutskottet

Ordföranden föreslår att medborgarförslaget tillstyrks på så sätt att bygglov ges i de fall där ett källarutrymme kan bedömas som lämpligt för bostadsändamål.



	Beslutsdatum	Paragraf	Sida
Kommunfullmäktige			
Kommunstyrelsen	2012-12-03	249	610
Arbets- och personalutskottet	2012-11-12	243	504b

junikf22d

Proposition

Ordföranden ställer eget förslag under proposition och finner att arbets- och personalutskottet bifaller förslaget.

Arbets- och personalutskottets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige tillstyrka medborgarförslaget på så sätt att bygglov ges i de fall där ett källarutrymme kan bedömas som lämpligt för bostadsändamål.

Kommunstyrelsen

Ordföranden ställer proposition på arbets- och personalutskottets förslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige tillstyrka medborgarförslaget på så sätt att bygglov ges i de fall där ett källarutrymme kan bedömas som lämpligt för bostadsändamål.