



## § 15

### **Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Porsön 1:405**

Ärendenr L-2017-1312

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

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (studentbostäder) enligt plan- och bygglagens 9 kap 31 b §.

Fastigheten ska anslutas till kommunalt VA.

#### **Reservation**

Signar Hammargren (M) reserverar sig mot beslutet.

#### **Avgift**

Handläggningen av ansökan om bygglov kostar enligt fastställd taxa 227 297 kronor. 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 kap. 10 PBL.

Innan startbesked kan meddelas kallas ni till tekniskt samråd. Kontakta Björn Åström, tel: 0920-45 35 48 eller [bjorn.astrom@lulea.se](mailto:bjorn.astrom@lulea.se) för bokning av tid.

Om du påbörjar byggnadsarbetena innan du har fått startbesked kan vi ta ut en byggsanktionsavgift enligt Plan och Bygglagen, PBL 11 kap. 51 §.

#### **Kontrollansvarig**

I ansökan har byggherren anmält Jan Kangas, Luleå, som kontrollansvarig.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Akademiska Hus AB har ansökt om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (studentbostäder) med en byggnadsarea på 1 940 m<sup>2</sup> på fastigheten Porsön 1:405. Ansökan omfattas av 199 lägenheter.



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

Fastigheten ligger inom detaljplan PL 443. Högsta nockhöjden är uppdelad på byggnadskroppen där den ena delen har högsta nockhöjd på 18,4 meter och den andra delen en högsta nockhöjd på 21 meter. Taklutningen får vara max 6 grader. Åtgärder i ansökan avviker från gällande detaljplan då den överskrider den i detaljplanen angivna nockhöjden med ca 0,94 meter på en liten del av taket där nockhöjden övergår från 18,4 till 21 meter och del av takets taklutning med 0,5 grader.

Berörda sakägare haft tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har kommit in.

Miljö- och byggnadsförvaltningen föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (studentbostäder) enligt plan- och bygglagens 9 kap 31 b §.

Arbetsutskottet har 2018-01-16 föreslagit miljö- och byggnadsnämnden besluta i enlighet med miljö- och byggnadsförvaltningens förslag.

### **Sammanträdet**

Signar Hammargren (M) yrkar att gällande kommunala parkeringsnorm skall följas.

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer Signar Hammargrens (M) förslag mot arbetsutskottets förslag och finner att nämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

### **Beslutsmotivering**

I planbeskrivningen har nedanstående bedömning angående bil – och cykelparkeringar gjorts:

*Inom Campusområdet finns idag drygt 1 100 parkeringsplatser. Dessa är idag fria under sommarmånaderna. Under vintersäsong och motorvärmarmperioden är de förhyrda med specificerade platser. En mindre betalparkering för besökare finns sydväst om planområdet och betalningsfria platser finns idag i anslutning till sporthallen söder om planområdet. Behoven av parkeringar för bostäder utifrån Luleå kommuns parkeringsnorm (antagen KF 2016-04-04) är mellan 35 till 70 platser beroende på lägenhetsfördelning. Detta beräknat utifrån att riktlinjen för studentrum är 5 parkeringsplatser per 1000 m2 bruttoarea och för lägenheter i flerfamiljshus 9 parkeringsplatser per 1000 m2 bruttoarea. I direkt anslutning till bostäderna bör*



*finnas största delen av parkeringsplatserna för de boende och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från entré. Resterande platser för boende ska finnas inom 300 meters gångavstånd från bostaden. Samnyttjade av parkeringar för boende och tillresta studenter kan i det här fallet inte fungera då man får räkna med att parkeringarna för bostäder kommer att nyttjas dygnet runt, då de flesta boende förväntas studera eller forska inom Campus. För Universitetsverksamheten finns inga direkta riktlinjer för bilar i parkeringsnormen. Campusområden runt om i landet har riktvärden på 7 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> dagsljusbelyst lokalarea. Och den bedömning som görs är att det är ett rimligt riktvärde även i Luleå. Med dagens lokaler ger det ett behov om ca 750 parkeringsplatser. Så även med de nya bostäderna inom området är behovet täckt med dagens parkeringar. Vid framtida förtätningar av Campusområdet och då speciellt om parkeringsytor tas i anspråk måste dock behoven bevakas. Cykelparkeringar är viktiga när det handlar om studenter både vid boendet och för undervisning/kårverksamhet. Parkeringsnormen talar även om cykelparkeringar och för boendet handlar det om 180 - 330 parkeringar som bör vara tillgodosedda för inom planområdet. Vinterförvaring och väderskydd är viktigt ur ett studentboendeperspektiv. För universitetsverksamheten som helhet är riktlinjerna i parkeringsnormen cykelparkeringar för mellan 5300 och 9650 cyklar. Spridda över hela Campusområdet.*

På fastigheten finns det redovisat 231 stycken cykelparkeringar som ger ett cykeltal på ca 1,16 cykelplatser/lägenhet. Luleå kommuns parkeringsnorm för flerbostadshus anger 25 cykelplatser per 1 000 m<sup>2</sup> bruttoarea och det uppfyller ansökan. Parkeringsnormen för studentbostäder anger 45 cykelplatser per 1 000 m<sup>2</sup> och det antalet uppnås inte då det innebär ca 415 cykelplatser. Planbeskrivningen anger att 180-330 parkeringsplatser bör vara lösta inom planområdet. Sökt åtgärd bedöms därför uppfylla fastighetens behov av cykelparkeringar.

Väderskyddet/taket över cykelplatserna är borttagna ur ansökan då detaljplanen inte möjliggör för fristående cykelförråd då den övriga marken kring flerbostadshuset är försedd med prickad mark (marken får inte förses med byggnad). Lösningen blir därför cykelställ utan tak.

Miljö- och byggnadsförvaltningens arkitekt har granskat inkomna handlingar, utformning och gestaltning och har inga synpunkter över åtgärden.

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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna 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.).

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.).*

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att den eventuella störning, genom bland annat skuggbildning, som den föreslagna nockhöjden kan medföra inte utgör någon betydande olägenhet enligt PBL 2 kap 9 §.

Då en begränsad del av taket överstiger den angivna nockhöjden så anser miljö- och byggnadsförvaltningen att det proportionerligt sett är en liten avvikelse.

Föreslagna byggnadsåtgärder bedöms sammantaget utgöra en mindre avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte och bygglov bör därmed kunna medges enligt PBL 9 kap. 31 b §.

### Upplysningar

De i beslutet fastställda ritningarna ska följas. Ändringar i förhållande till gällande beslut måste alltid godkännas av miljö- och byggnadsnämnden före utförande.

I detta ärende krävs utstakning som ska utföras av fristående sakkunnig. Beställning av utstakning görs hos kart- och mätsektionen på stadsbyggnadsförvaltningen via e-tjänst på Luleå kommuns hemsida [www.lulea.se](http://www.lulea.se). Kostnaderna för utstakning faktureras separat av stadsbyggnadsförvaltningen.



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.

**Beslutsunderlag**

Översiktskarta  
Nybyggnadskarta  
Situationsplan  
Fasadritningar  
Planritningar  
Sektion  
Färgsatta fasader

**Beslutet skickas till**

Akademiska Hus AB