



Innehållsförteckning

	Ärende	Sida
§ 89	Parkeringstillstånd för rörelsehindrad.....	169
§ 90	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Gullskog 1:17	170
§ 91	Planbesked för Kvill 1:3	172
§ 92	Planbesked för Bränninge 2:12 och Bränninge 2:17	173
§ 93	Planbesked för Bränninge 3:21	175
§ 94	Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus och garage, Gäbo 1:31, 2:5 med flera	176
§ 95	Kommunövergripande styrkort, Byggnadsnämndens verksamhetsmål	180
§ 96	Budget 2017 – uppföljning	181
§ 97	Redovisning av delegationsbeslut.....	182
§ 98	Informationsärenden	183



Plats och tid	Räddningstjänsten, Habo Torsdagen den 9 november 2017 kl. 15:00-16:45
Beslutande	Lars Davidsson (KD) Sven-Anders Nyström (M), ersätter Catharina Bülow (M) Anders Almfors (L) Lennart Karlsson (-) Lars-Åke Johansson (S)
Ej tjänstgörande ersättare och övriga närvarande	Olle Moln Teike (SD), ej närvarande § 89 15.00-15.10 Leif Bloom (KD), ej närvarande § 89 15.00-15.10 Mikael Peterson, bygglovschef Sead Fejza, bygglovsingenjör ej närvarande § 89 15.00-15.10, § 94-98 16.00-16.45 Sara Rosengren, nämndsekreterare Svante Modén, teknisk chef, ej närvarande § 89 15.00-15.10 Linda Tubbin, plan- och exploateringschef ej närvarande § 89 15.00-15.10
Utses att justera	Anders Almfors Paragrafer: 89 - 98
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2017-11-09		
Datum då anslaget sätts upp	2017-11-15	Datum då anslaget tas ned	2017-12-07
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen		
Underskrift	_____		



Dnr BN17/416

§ 89 Parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Beslut

Trafiknämnden beslutar att ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad som passagerare avslås.

Motivering

Enligt läkarintyget kan sökanden gå 500 meter med hjälp av rollator, och sökanden kan dessutom, efter nödvändig assistans utanför fordonet, lämnas ensam medan föraren parkerar.

Ärendebeskrivning

Sekretess/Individärende



Dnr BN17/373

§ 90 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, Gullskog 1:17**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Lämna positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten Gullskog 1:17
2. I ärendet ta ut en avgift om 5 237 kronor.

Vid bygglovsprövning kommer bullerfrågan att granskas. Det är viktigt att i ansökan om bygglov redovisa att uteplatser och fasader klarar gällande krav för trafikbuller enligt Boverkets byggregler (BBR).

Sökanden

Petter Wettermark, Bergbackagatan 3A, 553 12 Jönköping.

Ärendebeskrivning

Sökanden avser att göra en avstyckning från Gullskog 1:17 och uppföra ett enbostadshus på den nya fastigheten med en byggnadsyta på cirka 100 m² och en bruttoarea på cirka 190 m². Den planerade avstyckningen utgörs i dagsläget utav skogsmark och det finns i närområdet bebyggelse. En ny väg kommer anläggas fram till fastigheten. Ägare till grannfastigheter har fått möjlighet att yttra sig, några synpunkter har inte inkommit till byggnadsnämnden. Ärendet har skickats på remiss till Miljönämnden i Habo och Mullsjö kommuner. De skriver i sitt yttrande att de tillstyrker bygglov under förutsättning att en ansökan om inrättande av avloppsanläggning, inlämnas och tillstyrks av miljöförvaltningen innan eller i samband med byggstart.

Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse. Enligt 2 kapitlet 5 § Plan- och bygglagen (PBL), ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet men även möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt bullerstörningar.

Bedömning

Bedömningen är att byggnaden kommer att passa in i landskapsmiljön och ett positivt förhandsbesked kan lämnas med utgång från 9 kap. 17 § PBL.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 5 237 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.



forts. § 90

Giltighetstid

Förhandsbesked gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft.

Förhandsbesked ger inte sökande rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärderna och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta.

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms erfordra tillstånd från andra myndigheter till exempel miljönämnden

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Beslutet skickas till:
Fastställd handling:
Beslutet kungörs/meddelas.

Sökanden
Situationsplan (handling 5)
PoIT, berörda sakägare:



Dnr BN17/353

§ 91 Planbesked för Kvill 1:3**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Upprätta en ny detaljplan för del av Kvill 1:3 med tillägget att planområdet utökas enligt bilaga 1
2. Fastställa avgiften för planbesked till 6 720 kronor.

Sökanden

Henric och Rebecca Stadig, Kvill 4, 566 91 Habo.

Ärendebeskrivning

Den 25 augusti 2017 inkom Henric och Rebecca Stadig med begäran om planbesked för del av fastigheten Kvill 1:3. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostadsändamål. Marken utgörs till viss del av brukad mark och till viss del av en öppen gräsyta med inslag av buskar och träd. Marken är inte detaljplanelagd, men gränsar i öster till tätortsbebyggelse. Planområdet ligger i nordvästra utkanten av Habo tätort och gränsar i norr till Kvillvägen, i söder till Bränningeleden, i öster till bostadsområdet Mölekullen och i väster till åkermark.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett dokument som visar förutsättningarna för en eventuell ny detaljplan och de bedömningar som plan- och exploateringsenheten har gjort (Underlag för planbesked, Kvill 1:3). Enheten föreslår att utöka det geografiska området för detaljplanen för att skapa en helhet och ett sammanhängande detaljplanelagt tätortsområde.

Utifrån de aspekter som har framkommit hittills bedömer byggnadsnämnden att ett eventuellt planarbete ska utföras med ett så kallat standardförfarande. En tidplan för arbetet tas fram tillsammans med sökanden. Innan planarbetet påbörjas ska bland annat ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas. Detta innefattar bland annat kostnader för kartmaterial samt plan- och exploateringsenhetens nedlagda tid.

Beslutet skickas till:
Fastställda handlingar:Sökanden
Underlag för planbesked Kvill
1:3, del av, Habo kommun

BN 2017-11-09 § 91 BILAGA 1

PLANOMRÅDE





Dnr BN17/337

§ 92 Planbesked för Bränninge 2:12 och Bränninge 2:17**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Upprätta en ny detaljplan för Bränninge 2:12 och Bränninge 2:17
2. Fastställa avgiften för planbesked till 6 720 kronor.

Sökanden

Fursten 20 AB, Pylongatan 5, 553 24 Jönköping.

Ärendebeskrivning

Den 17 augusti 2017 inkom Fursten 20 AB med begäran om planbesked för fastigheterna Bränninge 2:12 och 2:17. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostadsändamål för flerfamiljshus. Sökanden vill specifikt bygga ett 6-våningshus som ska vara utmärkande för Habo centrum. Fastigheterna är idag bebyggda med två villor. Villorna är byggda i början av 1900-talet enligt gällande detaljplan för området. Båda villorna har genomgått ett flertal ombyggnationer och är inte dokumenterade som särskilt värdefulla att bevara. En byggnation innebär att nuvarande bostäder rivs.

Planområdet ligger i centrala Habo tätort, utmed Jönköpingsvägen, cirka 200 meter från Habo centrum och 100 meter till resecentrum.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett dokument som visar förutsättningarna för en eventuell ny detaljplan och de bedömningar som plan- och exploateringsenheten har gjort (Underlag för planbesked Bränninge 2:12, 2:17).

Byggnadsnämnden är positiv till att bebygga fastigheterna med en tätare bebyggelse för att möjliggöra för fler bostäder centralt i Habo. Däremot bedömer byggnadsnämnden att en byggnad på 6 våningar inte är lämplig, med hänsyn till omgivande bebyggelsehöjder och struktur. En byggnad/byggnader bör inte vara högre än 3-4 våningar.

Bebyggelsestrukturen kommer att behöva ta hänsyn till bullernivåerna utmed Jönköpingsvägen och utformas för att uppnå de riktvärden som är gällande. Det bedöms som positivt om det i detaljplanen kan möjliggöras för lokaler i bottenvåning utmed Jönköpingsvägen/Villagatan.

Utifrån de aspekter som har framkommit hittills bedömer byggnadsnämnden att ett eventuellt planarbete ska utföras med ett så kallat standardförfarande. En tidplan för arbetet tas fram tillsammans med sökanden.



forts. § 92

Innan planarbetet påbörjas ska bland annat ett plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas. Detta innefattar bland annat kostnader för kartmaterial samt plan- och exploateringsenhetens nedlagda tid.

Beslutet skickas till:
Fastställda handlingar:

Sökanden
Underlag för planbesked
Bränninge 2:12, 2:17, Habo kommun



Dnr BN17/365

§ 93 Planbesked för Bränninge 3:21**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Avslå begäran om att upprätta ny detaljplan för Bränninge 3:21
2. Fastställa avgiften för planbesked till 6 720 kronor.

Sökanden

Fam. Rosén Invest AB, Industrigatan 22, 566 34 Habo.

Ärendebeskrivning

Den 30 augusti 2017 inkom Fam. Rosén Invest AB med begäran om planbesked för fastigheten Bränninge 3:21. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostadsändamål. Avsikten är att bygga 7-8 stycken parhus, med totalt 14-16 lägenheter. Fastigheten är idag obebyggd och består av åkermark. Fastigheten är inte planlagd, vilket inte heller den omgivande marken är. I nordöst gränsar fastigheten mot Bränningeleden och i väster mot befintlig villafastighet. I norr och söder angränsar fastigheten till åkermark.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett dokument som visar förutsättningarna för en eventuell ny detaljplan och de bedömningar som plan- och exploateringsenheten har gjort (Underlag för planbesked Bränninge 3:21). Byggnadsnämnden är negativ till att planlägga fastigheten med anledning av att omgivande mark inte är detaljplanelagd.

Nämnden anser att det behöver tas ett samlat helhetsgrepp över ett större område för att få med alla förutsättningar och intressen redan från början, för ett markområde i ett så centralt läge. Utifrån de aspekter som har framkommit hittills bedömer byggnadsnämnden att ett eventuellt planarbete inte kan påbörjas.

Beslutet skickas till:
Fastställda handlingar:Sökanden
Underlag för planbesked
Bränninge 3:21, Habo kommun



Dnr BN17/363

§ 94 Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus och garage, Gäbo 1:31, 2:5 med flera**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att;

1. Lämna positivt förhandsbesked för uppförande av fem enbostadshus och garage på fastigheterna Gäbo 1:31, 2:5 med flera
2. I ärendet ta ut en avgift om 5 237 kronor.

Vid bygglovsprövning kommer bullerfrågan att granskas. Det är viktigt att i ansökan om bygglov redovisa att uteplatser och fasader klarar gällande krav för trafikbuller enligt Boverkets byggregler (BBR).

Sökanden

Göran Lundberg, Gäbo Mellangården 2, 566 92 Habo.

Motivering

Området omfattas inte av några bestämmelser så som strandskydd eller riksintressen för natur, friluftsliv eller kultur. Den föreslagna åtgärden bedöms passa in i landskapet. Trafikverket har haft ärendet på remiss och har inget att erinra om anslutning till väg 1829. Miljöförvaltningen är tillfrågad i ärendet och de gör bedömningen enskilt avlopp går att utforma på ett sätt som klarar miljökraven.

Ärendebeskrivning

Sökande avser att på redovisade fastigheter stycka av fem fastigheter för nybyggnation av enbostadshus och garage. Området för byggnation domineras av tallskog. Byggnaderna kommer uppföras i ung tallskog där varje byggherre själv avgör hur mycket skog denne vill bevara. Det finns inget befintligt boende i närheten till etableringen.

Yttrande från grannar

Ärendet har skickats på remiss till grannfastigheterna, två yttrande har inkommit till byggnadsnämnden. De båda fastighetsägarna som har yttrat sig ser negativt på den tänkta etableringen.

Ägare till fastigheten Somneryd 1:4 (genom ombud) framför följande;

”Som ombud för Bernt Jonsson, ägare av Somneryd 1:4, får jag härmed inkomma med följande synpunkter på Göran Lundbergs



forts. § 94

ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus och garage. Bernt Jonssons motsätter sig att förhandsbesked beviljas för upprättande av fem stycken enbostadshus och garage i enlighet med ansökan. Den mark som det ansöks om förhandsbesked för bebyggelse på är ej lämplig för ändamålet.

Området har mycket stora naturvärden och det är ett väl utnyttjat friluftsliv och rekreationsområde. En bebyggelse i enlighet med vad som ansöks om förhandsbesked om kommer att medföra stor förändring av landskapet. Området betingar stora naturvärden som ur en allmän synpunkt är skyddsvärda och som har stor betydelse för friluftslivet. En bebyggelse inom området skulle ha en stark negativ påverkan på de stora naturvärden som området i dag betingar. Marken är ur allmän synpunkt inte lämplig för bebyggelse av fem enbostadshus och garage.

Det aktuella markområdet består av många mindre skiften. Göran Lundbergs ansökan medför att han önskar bebygga hela de båda skiften han äger i området. För det fall att Göran Lundberg beviljas förhandsbesked för fem enbostadshus och garage finns det en stor risk att nämndens beslut blir prejudicerande. Innan förhandsbesked lämnas för bebyggelse av fler än ett enbostadshus och garage bör det krävas att en detaljplan upprättas. Förhandsbesked om bebyggelse av fem enbostadshus samt garage utan föregående detaljplaneläggning kommer att under alla omständigheter att försvåra en rationell planering av området.

Med beaktande av det befintliga bebyggelsemönstret i området förefaller en samlad bebyggelse om fem enbostadshus och garage i det sökta området inte heller vara lämpligt. Fem enbostadshus och garage som är belägna nära varandra avviker tydligt från hur bebyggelsen är utformad inom närområdet.

Enligt uppgift har kommunen tidigare annonserat ut att de inom olika delar av kommunen bygger ut det kommunala vatten- och avlopps nätet. Det är inte lämpligt att bevilja förhandsbesked för fem enbostadshus och garage i detta område då det i linje med kommunens utbyggnad av det kommunala vatten- och avlopps nätet inte kan anses lämpligt med enskilt vatten och avlopp byggs för dessa fem fastigheter.

Nämnden skall lämna ansökan utan bifall då bebyggelse på marken ej är lämplig från allmän synpunkt för ändamålet.”



forts. § 94

Ägare till fastigheten Abbarp 1:15 har framfört följande;
”Tycker ej om husbygge på Gäbo 1:31 och 2:5, 5 st hus nu, om 10 år
30 hus, Skogen blir förstörd ”

Bemötande av yttranden

Byggnadsnämnden bedömer att det inte är lämpligt att planlägga ett stycke mark som inte ligger i angränsning till eller inom tätbebyggt område. Intentionen med den föreslagna bebyggelsen är att skapa en lantlig karaktär och en möjlighet att bebygga området med fem bostadshus på tomter om cirka 4 - 5 000 m². En detaljplan är en juridisk handling som är gällande fram till dess att den upphävs eller görs om. Ett bygglov som har beviljats måste påbörjas inom två år och slutföras inom fem år. Ett beviljat förhandsbesked gäller i två år. Detta ger en ökad flexibilitet om intresset visar sig finnas för färre antal hus på redovisat område.

Kommunalt vatten- och avlopp blir inte aktuellt för området då det enbart rör sig om maximalt fem bostadshus. För byggnationen som avses byggas är det önskvärt med en gemensam vatten- och avloppslösning.

Den mark som sökt förhandsbesked avser är inte utpekad som särskilt viktigt för friluftsliv och har inget särskilt skydd för naturvärden i kommunens översiktsplan eller i länsstyrelsens kartunderlag. Marken består av tallskog, med träd som är cirka 60 år gamla.

Byggherren beskriver skogen enligt följande:

”Skogen slutavverkades i början av 60-talet, markbereddes och planterades året efter, så det är vad som kallas produktionskog. Det tar cirka 130-150 år till slutavverkning. Det är ingen skog med vad de kallar stora naturvärden. Vår tanke är att avverka 50-60% och skapa 5 stycken stora naturtomter. Detta sker tillsammans med mina grannar Bengt-Olof och Emil Pettersson, som har två av de tänkta tomterna på sin mark. Skiftena ligger i utkanterna av våra marker, och ger tillfälle att ge några familjer en möjlighet att komma och bo på landet. Har många som ringer och frågar efter tomter och vill bo i skogen. Några av dem har varit och tittat på området och sagt att detta är precis vad de önskar sig.”

Bestämmelser

Fastigheten ligger utom detaljplanerat område. Enligt 2 kap. 5 § Plan- och bygglagen (PBL), ska det i ärenden om förhandsbesked tas hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt bullerstörningar. I samma kapitel men paragraf 6a



forts. § 94

anges att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa ifråga om omgivningspåverkan. I 2 kap. 2 § PBL anges att marken ska användas för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bedömning

Enligt översiktsplanen för Habo kommun (antogs 2006) ska framställningar om att bygga och bo på landsbygden prövas med positiv inriktning. Krav bör dock ställas på att bebyggelsen lokaliseras på ett för miljön, energiförsörjning och samhällsekonomin gynnsamt sätt. Bedömningen är att byggnaderna kommer passa in i landskapsmiljön och att etableringen följer riktlinjerna i översiktsplanen från 2006.

Avgift

Avgiften för förhandsbesked om 5 237 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbesked gäller om bygglov för åtgärden söks inom två år från det att beslutet vinner laga kraft. Förhandsbesked ger inte sökande rätt att påbörja byggnadsarbetena. Bygglov måste beviljas för åtgärderna och övriga krav enligt PBL uppfyllas innan byggnation får starta.

Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms kunna erfordra tillstånd från andra myndigheter till exempel miljönämnden.

Hur man överklagar

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Jönköpings län genom skrivelse till Byggnadsnämnden i Habo kommun. Hur man överklagar framgår av bifogad besvärshänvisning.

Beslutet skickas till:
Fastställd handling:
Beslutet kungörs/meddelas.

Sökanden
Situationsplan (handling 2)
PoIT, berörda sakägare:



Dnr BN17/449

§ 95 Kommunövergripande styrkort, Byggnadsnämndens verksamhetsmål

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att anta verksamhetsmålen för byggnadsnämndens/trafiknämndens verksamhet för år 2018.

Ärendebeskrivning

Kommunledningen har för perioden 2018-2020 arbetat fram fyra perspektiv, medborgare, medarbetare, verksamhet/utveckling och ekonomi. Utifrån detta ska alla nämnder sätta upp mål för sin respektive verksamhet. Nämndernas mål ska antas av kommunfullmäktige och följas upp i delårsrapport och årsredovisning.

Plan- och exploateringsenheten och bygglovsenheten har upprättat ett förslag på mål utifrån de fyra perspektiven som enligt kommunledningen ska prioriteras 2018-2020.

Beslutet skickas till:

Ekonomikontoret



Dnr BN16/270

§ 96 Budget 2017 – uppföljning

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden tar del av ekonomisk uppföljning av byggnadsnämnden/trafiknämndens verksamhet avseende perioden januari - oktober 2017.



§ 97 Redovisning av delegationsbeslut

- Delegationsbeslut – bygglov. Ärendenummer BN17/1.
Redovisning av bygglov fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – slutbevis/slutbesked.. Ärendenummer BN17/1.
Redovisning av slutbevis/slutbesked fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – startbesked. Ärendenummer BN17/1.
Redovisning av startbesked fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – anmälan. Ärendenummer BN17/1.
Redovisning av anmälan fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – övrigt. Ärendenummer BN17/1.
Redovisning av övrigt fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – belägenhetsadresser. Ärendenummer BN17/4.
Redovisning av belägenhetsadresser/lägenhetsnummer fattade på delegation mellan 2017-10-01 och 2017-10-31.
- Delegationsbeslut – lokala trafikföreskrifter. Ärendenummer BN17/8.
Redovisning av lokala trafikföreskrifter fattade på delegation mellan 2017-07-05 och 2017-10-26.

Delegationsbesluten förklaras härmed anmälda.



§ 98 Informationsärenden

- Nämndbeslutet gällande strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus, Drottningstorp 1:7 (BN 17/350) har genom delegationsbeslut upphävts då dispens ej krävdes.
- N-faktorn (parameter vid uträknande av bygglovsavgift) beslutad att höjas till 1,0 i budgeten för år 2018.
- Status för pågående detaljplaner
- Status för pågående översiktsplan
