



## Protokoll för byggnadsnämnden

<b>Nr</b>	<b>Ärende</b>	<b>Sida</b>
§ 34	Information från NTF	86
§ 35	Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad	87
§ 36	Bygglov för nybyggnad av två radhus och ett enbostadshus, totalt 13 lägenheter, 14 förråd och ett miljöhus samt 17 parkeringsplatser	88
§ 37	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus, anlägga utomhusbanor/padelbanor för uthyrning till allmänheten samt 20 parkeringsplatser	92
§ 38	Tillsynsärende - olovligt uppfört uterum	100
§ 39	Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage	104
§ 40	Ansökan om strandskyddsdispens	108
§ 41	Informationsärenden	111
§ 42	Redovisning av delegationsbeslut	112



<b>Plats och tid</b>	Högra kammaren, kommunhuset samt deltagande på distans Torsdagen den 22 april 2021 klockan 15.00–17.50
<b>Beslutande</b>	Niklas Funghardt (M), ordförande Lars-Åke Johansson (S) Lena Danås (V) ersätter Robert Larsson (S) Henrik Gillek (M) § 34-37, 39-42 Jan Lenhammar (KD)
<b>Övriga närvarande</b>	Katarina Gustafsson, sekreterare Emilia Svenningsson, bygglovschef Linda Tubbin, plan- och exploateringschef Linda Henttu Almquist, nämndsekreterare/handläggare Sabina Silver, bygglovshandläggare Svante Modén, teknisk chef Fia Wadman, gata/park-ingenjör § 34-35 Mikael Norell, gata/park-chef § 34 Vedran Madura, bygglovshandläggare § 34-40 Josef El Masry, bygglovshandläggare § 38-40 Christian Ekblom, gata/park-ingenjör § 34 Gunnar Pettersson, kommunalråd § 34 Hans Jarstig, kommunalråd § 34 Susanne Wahlström, kommunalråd § 34
<b>Paragrafer</b>	34-42
<b>Utses att justera</b>	Jan Lenhammar
<b>Ordförande</b>	<hr/>
<b>Justerande</b>	<hr/>
<b>Sekreterare</b>	<hr/>



---

## Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2021-04-22
Datum då anslaget publiceras	2021-04-27
Datum då anslaget avpubliceras	2021-05-19
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

---



## § 34 Information från NTF

### Ärendebeskrivning

Daniel Kvarnström från NTF informerar om NTF:s arbete i Jönköpings län. NTF arbetar med trafiksäkerhet och i det arbetet ingår nollvisionen, trafiksäkerhetsprogram, mätningar i trafiken, säkra skolskjutsar och analyser kring skolor, vägar etc.

NTF har ett nationellt projekt där de träffar politiker som ansvarar för trafikfrågor.

I Habo kommun sker de flesta trafikolyckor på de större vägarna, väg 26/47, väg 195 samt väg 1819 (mellan Habo och Mullsjö). Enligt Trafikverkets beräkningsmodell kostar omkomna och allvarligt skadade i trafiken i Habo kommun ca 8 miljoner/år.

Det finns ett antal åtgärder kommunen kan vidta för att öka trafiksäkerheten.

- Sänkta hastigheter
- Bygga om korsningar till cirkulationsplatser
- Hastighetsdämpande åtgärder, till exempel chikan
- Införa alkoholås på tjänstebilar
- Nykterhetskontroll i kommunala verksamheter
- Bälteskrav vid tjänsteresor
- Bältespåminnare i fordon
- Cykelhjälmkrav vid tjänsteresor
- Sopsaltning av gång- och cykelväg
- Markvärme
- Borttagning av grus och löv

Ordförande tackar för informationen.

---



## § 35 Ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad

Diarienummer BN-2021-167

### Beslut

Trafiknämnden beslutar att ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad avslås.

### Motivering

Sekretess

### Sökande

Sekretess

### Ärendebeskrivning

Sekretess

### Byggnadsnämndens behandling

Sekretess

---

Beslutet delges

Sökanden

Kopia till

Tekniska förvaltningen Kristina Pettersson

Akten



## § 36 Bygglov för nybyggnad av två radhus och ett enbostadshus, totalt 13 lägenheter, 14 förråd och ett miljöhus samt 17 parkeringsplatser, X

Diarienummer BN-2021-28

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för nybyggnad av två radhus, totalt 13 lägenheter, 14 förråd och ett miljöhus samt 17 parkeringsplatser.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 130 757 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

### Sökanden

Brf Kärnekulla Gård (Carl-Henrik Ingerman), Box 27, 55112  
JÖNKÖPING

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två radhus, totalt 13 lägenheter, 14 förråd och ett miljöhus samt 17 parkeringsplatser. Ansökan innebär att 13 nya bostäder byggs fördelade på två tomtplatser inom kvarter 3. På den västra tomtplatsen placeras ett radhus (hus A) i två våningar med sex bostäder och tillhörande förråd.

På den östra tomtplatsen placeras ett radhus (hus B) i tre våningar med en takterrass i öster. Hus B innehåller sju bostäder samt parkeringar och förråd till varje bostad. I norra delen placeras ett miljöhus på 27 m<sup>2</sup> och parkeringar till hus A.

Fasadbeklädnaden på hus A blir i trä och fasaden på hus B blir i trä och skiffer samt tak av svart papp.

Färgsättningen redovisas enligt ett kulör- och materialprogram som finns bifogat.

Den totala byggnadsarean för hus A är 433 m<sup>2</sup> och bruttoarean för hus B är 1315 m<sup>2</sup>.

Ärendet var komplett för handläggning 2021-03-08.



## Yttranden Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anger att de inte har något att erinra mot att bygglov lämnas. Det byggnadstekniska brandskyddet har inte granskats i detta skede utan de förutsätter att det behandlas vid tekniska samrådet. De vill ta del av brandskyddsbeskrivningen innan det tekniska samrådet. Behovet i fall räddningstjänsten ska delta vid det tekniska samrådet bestäms efter genomgången brandskyddsbeskrivning.

## Gatu-/parkenheten

Ut- och infart från parkeringen som är belägen i området ”kvarter 3” nordvästra hörn, får inte ske direkt ut på Gata 5, utan ska ske via bostadsområdets egen gata.

Vid ovan nämnda korsning och vid alla fyra hörnen på området ”kvarter 3” ska det vara fri sikt inom en sikttriangel som sträcker sig 10 meter från gata eller gång- och cykelväg (ej att förväxla med trottoar). Växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm.

## June Avfall och Miljö

Har inget att erinra.

## VA-enheten

Frågeställningar från VA-enheten:

- Dagvattenhanteringen för fastigheten är oklar och därmed även ev. behov av dagvattentjänst. Hur avser byggherren fördröja och rena dagvattnet?
- Hur många vattenmätare planerar byggherren för bebyggelsen?

## Bestämmelser och styrande dokument

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019. Enligt detaljplan får punktprickad mark inte bebyggas med byggnad.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och 1. avvikelsen är liten, eller 2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).



## Bedömning

Sökt åtgärd avviker från detaljplanen på grund av att förråden till hus A är placerade på mark som enligt plan inte får bebyggas. Grannar har fått möjlighet att yttra sig i ärendet, inga yttranden har kommit in. Avvikelsen anses vara liten och förenlig med planens syfte.

## Kontrollansvarig

I detta ärende godtas Krister Aldenholt som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.

## Upplysningar

### Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 130 757 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

### Giltighetstid

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

---

**Beslutet skickas till**  
Sökanden  
KA (med kallelse tekniskt samråd)

**Beslutet kungörs/meddelas**  
PoIT  
Berörda sakägare

**Bilaga till beslut**  
Redovisning av avgift

**Fastställda handlingar**  
Handling nr 30





**Kopia till**  
Akten



## § 37 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus, anlägga utomhusbanor/padelbanor för uthyrning till allmänheten samt 20 parkeringsplatser, X

Diarienummer BN-2021-20

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus, anlägga utomhusbanor/padelbanor för uthyrning till allmänheten samt 20 parkeringsplatser.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 84 395 kronor.

Byggnadsarbetena får påbörjas först när ett startbesked är utfärdat av byggnadsnämnden.

### Reservation

Jan Lenhammar (KD) reserverar sig mot beslutet.

### Sökanden

X

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus, anlägga utomhusbanor/padelbanor för uthyrning till allmänheten samt 20 parkeringsplatser.

Inom fastigheten ska en gäststuga uppföras på 43 m<sup>2</sup> som har kök och badrum. Fasaden uppförs i trä samt tak av tegelpannor.

Bostadshuset ska byggas till i väster med badrum, sovrum samt groventré som sammantaget blir en tillbyggnad på 38 m<sup>2</sup>. Fasaden mot norr får en ny glasveranda på 19,6 m<sup>2</sup>.

Den sökande vill anlägga två padelbanor utomhus med 20 stycken grusade parkeringar i norra delen av fastigheten, öster om bokskogen i Habo kommun. Två utav parkeringarna kommer att vara tillgänglighetsanpassade.



På platsen kommer man att schakta och gräva ner betongfundament för att sedan asfaltera och lägga konstgräs. Konstruktionen är utav stål och CE-märkt glas.

Man vill få till en känsla av Spanien, Vättern på ena sidan och bokskogen på andra. Padelbanorna ska vara tillgängliga för skolor och det kommer finnas rack och bollar att låna. En boulebana kommer att finnas på platsen.

Padelbanorna ska förhoppningsvis kunna öppnas upp för tävlingar och seriespel. Den sökande har uppgett att banorna ska vara tillgängliga under sommartid och att öppettiderna kommer att vara fram till ca kl: 21:00, sju dagar i veckan. Till att börja med ska bajamajor finnas på platsen.

### **Yttranden**

#### **Länsstyrelsen inkom 2021-02-02**

Länsstyrelsen gör bedömningen att naturvärdena och naturreservatet inte kommer att påverkas, de inte har något att invända mot bygglovet.

#### **Kulturmiljöenheten inkom 2021-02-04**

Den planerade padelbanan ligger tillräckligt långt ifrån kulturlämningarna som finns i området. Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap. 10 § andra stycket Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till länsstyrelsen om sedan tidigare okänd fornlämning eller fornfynd ändå skulle påträffas under arbetet.

#### **Yttrande från X inkom 2021-03-10**

Enligt yttrandet är han orolig för att de inte kommer att kunna ha samma tillgänglighet till bokskogen som tidigare ifall man väljer att inhägnast fastigheten X. Han undrar också om kommunen har några planer för den lilla mark bit som delar av fastigheten. Han undrar också om kommunen har möjlighet att sätta villkor i bygglovet där man kräver att ägaren möjliggör för föreningen att kunna ta sig till bokskogen som tidigare.

#### **Yttrande från X inkom 2021-03-14**

- kommer det att krävas parkeringar i anslutning till padelbanorna?
- ska det finnas toaletter i anslutning till banorna?
- Vilka öppettider kommer att godkännas med tanke på att banorna är utomhus?



## Yttrande från X inkom 2021-03-22

För att de ska kunna godkänna bygglovets så ska det finnas en fri gångstig från skeppslyktan till Sjogarpsleden. De skriver att det inte finns någon naturlig stig till bokskogen som besöks av mycket folk.

## Yttrande från X inkom 2021-03-25

”I kommunens översiktsplan lyfter man friluftslivets betydelse för kommunens framtida utveckling. Där åtgärderna är planerade ska ligga är enligt översiktsplanen utpekade som friluftsliv samt viktigt grönstråk. Vilket enligt översiktsplanen ska säkerställas som långsiktig tillgång till friluftsområde med närhet till tätorten. Friluftssintresset förstärks också i och med att Området är utpekade som riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap i Miljöbalken.

Naturresevatet vid bokskogen har säkert redan påverkats negativt av byggnationerna i Sjogarp. Verksamheten som bygglovet avser kommer att ytterligare påverka naturresevatet negativt. Platsen är utpekade som ett natura 2000-område där det är direkt olämpligt att lägga banorna. Det stämmer inte överens med vad Natura 2000 området ska säkerställa den långsiktiga överlevnaden för Europas mest värdefulla och hotade naturtyper och arter. Bokskogen är den som tillhör Natura 2000 området. Åtgärderna som ska göras kommer inte att påverka bokskogen och Natura 2000 området. I miljöbalken står det att verksamheter och åtgärder kräver tillstånd om miljön påverkas på betydande sätt. Det kan också gälla området utanför Natura 2000 området. Padelbanorna ligger inom naturresevatet. Resevatet har bildats för att för framtiden bevara och vårda bokskogen och för att bereda allmänhetens möjlighet till friluftsliv i området.

Enligt ansökan ska man schakta och plan ut och gräva ner fundament. I beslutet från 1973 är det förbjudet att schakta gräva för utfyllnad och utföra röjning samt avverkning. Känslan är då att padelbanorna inte kan anläggas på föreslagen plats. Fastighetsägarna bör begrunda lämpligheten i att använda naturresevatet som traktorväg för att dumpa schaktmassor. Men det kanske finns tillstånd från Habo kommun och Länsstyrelsen för detta.”

## Yttrande från föreningen efter styrelsens sammanträde den 23 mars 2021, § 168

Föreningen har inget att erinra mot att padelbanorna uppförs i norra delen av fastigheten så som framförts i ansökan.



Det som är viktigt för de boende på Skeppslyktan är att den gångstig som idag finns till Bokskogen ska stängas av pga. av staket. Föreningen har varit i kontakt med fastighetsägarna och dennes far för att komma fram till en lösning. Den sökande kommer att anlägga en ny stig enligt dokument till Habo kommun för att komma ifrån gångstigen.

Om denna stig skulle anläggas av X behövs en anslutande stig från Sjogarpsledens vändplan/transformatorhuset på den kommunala marken ovanför Brf Skeppslyktans/Sjogarps norra parkeringsplatser. Här vore föreningen tacksam att Habo kommun hjälper till att iordningställa denna stig på cirka 50 meter. När detta blir aktuellt ber föreningen att få återkomma till kommunen. Anslutningen från Sjogarp upp till Bokskogen måste ju vara en angelägenhet för kommunen också.

### **Yttrande från X inkom 2021-03-25**

”Vi ifrågasätter padelbanor i ett bostadsområde och dessutom i nära anslutning till Habo´s naturreservat.

Vi som har våra bostäder närmast banorna känner oro för trafiken, ljudnivån och strålkastarna. När vi frågade om öppettiderna fick vi som svar att det skulle stänga kl: 21:00. Vi vill ju också veta om de ska vara öppna 7 dagar i veckan och hur dags de ska öppna.

När det gäller tillbyggnad av enbostadshus och gäststuga har vi inga synpunkter.”

### **Yttrande från X inkom 2021-04-09**

De vill tala om att anläggningen kommer att ligga i nära avstånd till deras villaområde och ett vackert naturreservat. Att anlägga detta här kommer att påverka området negativt.

Från deras perspektiv:

- Störande ljud av motortrafik från tillhörande parkeringsplatser (20 platser).
- Särskilt störande ljud från arenan som impuls ljud vid spel och användande.
- Nyttjandegrad kommer att ske vardag som helg, vilket innebär att vi aldrig kommer att ha lugn och ro.
- Eventuell publik tillströmning och dess buller exponering kommer att påverka vår vardag då ljudet på området transporteras nedåt i ett lugnt område.



- Samling av människor vid en idrottsplats som innebär att den bör placeras långt från närmaste bostad för att minska risken för störning.

*”Exempel på sådana faktorer är avstånd, tider, nyttjandegrad, intensitet, särskilt störande ljud, publiktillströmning samt annan bullerexponering från exempelvis tillhörande parkeringsplatser”.*

*”Alltför korta avstånd mellan bostadsbebyggelse och idrottsanläggningar kan innebära risk för störningar. Ljudutbredningen kan också påverkas av ett flertal faktorer, bland annat topografi och andra byggnadsverk som kan fungera som en avskärmning mellan idrottsplats och bostäder”.*

”Vi yrkar på avslag för detta bygglov med hänvisning till Boverkets rekommendationer. Det är ett lugnt och fint område som inte behöver ha en padelarena i ett naturskönt läge. Lokalisering av en sådan idrottsplats borde medföra andra tänkbara placeringar i Habo. Dock ej på ett villaområde som Sjogarp närliggande ett naturrikt liv intill en bokskog där många hämtar kraft, energi och tystnad.”

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Ligger inom sammanhållen bebyggelse

#### **2 kap 2 § plan- och bygglagen**

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

#### **2 kap 5 § plan- och bygglagen**

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och



5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

## 9 kap 31 § plan- och bygglagen

Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser. Lag (2014:900).

## Bedömning

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de tillbyggnader på befintligt bostadshus samt den gäststuga som ansökan avser är lämplig för sitt ändamål, tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som den anses ha god form-, färg- och materialverkan. Bygglov för tillbyggnaderna samt gäststuga kan därför beviljas.

## Buller

Byggnadsnämnden anser att den del av ansökan som avser padelbanor kan likställas med en idrottsplats. I Boverkets och Naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser, så framgår det att det inte alls är ovanligt med ekvivalenta ljudnivåer på 50-55 dBA 30 meter från en idrottsplats. Vid tävlingar med publik kan toppar med 80 dBA förekomma och detta kan innebära betydande risk för olägenhet för boende om de exponeras för sådana nivåer mer regelbundet. Genom att verksamheten har öppet under sommaren så innebär det att bullret endast kommer att finnas under begränsad tid på året. Den sökande kommer även att vidta ljuddämpande åtgärder i form av bullervallar vilket i detta fall inte kräver lov.

Vid eventuella klagomål om störningar måste tillsynsmyndigheten i detta fall miljönämnden göra en bedömning om störningen kan var olägenhet för människors hälsa. Vilket innebär att man gör en utredning enligt 9 kap i miljöbalken. För att en störning ska kunna beaktas som en olägenhet för människors hälsa ska den alltså vara av någon betydenhet och inte av helt tillfällig natur.

## Lokalisering

Tillgången till idrottsplatser är viktiga faktorer för folkhälsan. För att en idrottsplats ska uppfylla sitt syfte så ska lokaliseringen ligga nära



användarna samt att jämnlighetsaspekten att både unga och vuxna kan främja sin hälsa.

Fastigheten ligger inom friluftsliv och rekreationsområde enligt fastställd Översiktsplan 2040. Byggnadsnämnden ser en möjlighet att utveckla rekreationsområdet genom att möjliggöra en padelverksamhet. Detta bedöms vara förenligt med översiktsplanens syfte.

Placeringen av padelbanorna ligger 140 meter från närmsta berörda granne. Enligt Boverkets vägledning så anser man att kortare avstånd än 100 meter kan föranleda behov av en olägenhetsbedömning.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att idrottsplatsen kommer att ligga på behörigt avstånd från bostäder och att människornas hälsa inte ska påverkas på ett negativt sätt av verksamhetens buller.

Byggnadsnämnden anser att placeringen och omgivningsbuller inte kan anses vara av en sådan betydande olägenhet för berörda grannar som beskrivs i boverkets vägledning 2020:22 samt 1 kap 4 § plan- och bygglagen.

### **Kontrollansvarig**

I detta ärende godtas Göran Lundberg som är certifierad enligt 10 kap 9§ PBL.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, nybyggnad av gästhus, anlägga utomhusbanor/padelbanor för uthyrning till allmänheten samt 20 parkeringsplatser.

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att avslå bygglov för padelbanor men bevilja bygglov i övrigt.

### **Upplysningar**

#### **Handläggningsavgift**

Avgiften för bygglovet om 84 395 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev. Kostnad för utsättning tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder av byggnadsnämnden än vad som nämnts ovan, har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

#### **Giltighetstid**

Beviljat bygglov upphör att gälla om inte arbetet har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.





## Andra tillstånd

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter.

---

### Beslutet skickas till

Sökanden  
KA (med kallelse tekniskt samråd)

### Beslutet kungörs/meddelas

PoIT  
Berörda sakägare

### Bilaga till beslut

Redovisning av avgift

### Fastställda handlingar

Handlingar nr 12-14, 41

### Kopia till

Akten



## § 38 Tillsynsärende - olovligt uppfört uterum, X

Diarienummer BN-2021-152

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 6 354 kronor.

Henrik Gillek (M) anmäler jäv och deltar ej i beslutet.

### Motivering

Då ärendet påbörjats utan startbesked eller lov ska en byggsanktionsavgift tas ut.

### Fastighetsägare

X

### Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren på X kontaktade byggnadsnämnden via mail 2021-03-16 för att höra om det var okej att sätta upp väggar under det altantak som tidigare beviljats lov för i ärende BN-2021-100. Deras budget räckte till att sätta upp vägg och glaspartier vilket de också då gjorde för att de trott att detta var okej.

Fastighetsägaren belyste via mail att han sagt detta till handläggaren på kommunen samt till sin kontrollansvarig vid det tekniska samrådet att detta var deras framtida uterum. Vilket kommunens handläggare inte kunde motbevisa på något sätt. Ändringen kunde dock inte ses som en liten ändring som ryms inom det beviljade lovet.

Fastighetsägaren har därefter fått veta att den överträdelsen han gjort kräver bygglov för fasadändring både via mail och samtal från byggnadsnämnden. Fastighetsägaren fick då information om att de har möjlighet att vidta rättelse genom att ta bort vägg samt glaspartier för att sedan söka lov på nytt.

Byggnadsnämnden var ute på plats den 29/3 och tog lite bilder i samband med slutsamrådet. Ett interimistiskt slutbesked har lämnats för bostadshuset, där ingår inte uterummet.



## **Bestämmelser och styrande dokument** **Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 53 §**

53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

## **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 5, 6, 18, 23, 24 §§**

5 § Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

6 § Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om

1. vilka kontroller som ska göras och vad kontrollerna ska avse,
2. vem som ska göra kontrollerna,
3. vilka anmälningar som ska göras till byggnadsnämnden,
4. vilka arbetsplatsbesök som byggnadsnämnden bör göra och när besöken bör ske,
5. vilket farligt avfall som rivningsåtgärder kan ge upphov till, och
6. hur farligt avfall och annat avfall ska tas om hand.

18 § Byggherren ska senast vid det tekniska samrådet till byggnadsnämnden lämna

1. ett förslag till en sådan kontrollplan som krävs enligt 6 §, samt
2. de tekniska handlingar som, utöver ansökningshandlingarna enligt 9 kap. 21 §, krävs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva frågan om startbesked.



Första stycket 1 gäller inte rivningsåtgärder, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet har beslutat att det inte behövs någon kontrollplan.

23 § Byggnadsnämnden ska med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 3 § får påbörjas, om

1. åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen,
2. ett bevis om att det finns ett färdigställandeskydd som avses i 16 § har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant skydd,
3. ett bevis om besked om skyddsrum har visats upp för nämnden, om det krävs ett sådant besked enligt 3 kap. 4 § lagen (2006:545) om skyddsrum,
4. en redovisning av alternativa energiförsörjningssystem har visats upp för nämnden, om en sådan redovisning krävs enligt 23 § lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, och
5. de villkor som har uppställts enligt 4 kap. 14 § eller 9 kap. 37 a § är uppfyllda.

Vid anmälan som avser åtgärder enligt 9 kap. 4 a-4 c §§ ska byggnadsnämndens bedömning enligt första stycket endast omfatta det som anges i första stycket 1. Lag (2015:668) .

24 § I startbeskedet ska byggnadsnämnden

1. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna enligt byggherrens förslag och det som kommit fram i det tekniska samrådet eller annars i handläggningen av ärendet, med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga,
2. bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna, om sådana villkor behövs,
3. bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning, om utstakning behövs,
4. bestämma vilka handlingar som ska lämnas till nämnden inför beslut om slutbesked, och
5. ge upplysningar om krav enligt annan lagstiftning, i den mån sådana upplysningar behövs.

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:



1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

## Bedömning

Enligt plan och bygglagen är det byggherrens ansvar att se till åtgärden inte påbörjas förrän lov och startbesked finns. Byggherren i detta ärende är fastighetsägaren. Byggherren är också ansvarig för att ta fram en kontrollplan och lämna in den till byggnadsnämnden senast vid det tekniska samrådet, att åtgärden kontrolleras enligt den fastställda kontrollplanen och att åtgärden inte tas i bruk innan slutbesked finns. I detta ärende har inte byggherren fullgjort sina skyldigheter enligt PBL 10 kap 5,6,18,23,24 §§. Byggnadsnämnden är enligt PBL 11 kap 51 § skyldig att ta ut en byggsanktionsavgift.

## Avgift

Avgiften om 6 354 kr är uträknad enligt 9 kap 12 § plan och byggförordningen (PBF). Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige 11 kap 59 § PBL.

---

**Beslutet delges**  
Fastighetsägaren

**Kopia till**  
Akten



## § 39 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, X

Diarienummer BN-2021-75

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.
2. I ärendet ta ut en handlägningsavgift om 15 470 kronor.

### Sökanden

X

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage, på fastigheten X. Platsen ligger cirka 200 meter öster om väg 195 och utgörs av skogsmark.

Föreslagen placering är inom en redan befintlig bostadsfastighet. Sökandens önskemål är att möjliggöra en till bostadstomt, detta genom att dela tomten på två. Sökandens förslag på tomtstorlek är cirka 6066 m<sup>2</sup>.

Representanter från tekniska förvaltningen och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2021-03-23 och funnit att den kan vara lämplig för framtida byggnation.

### Yttranden

Berörda grannar har givits tillfälle att yttra sig över den föreslagna åtgärden. Inga yttranden har inkommit.

Ansökan har utöver ovanstående förankrats med tekniska förvaltningens VA-enhet via remiss. VA-enheten har därför överlämnat följande synpunkter och information:

- Det finns befintliga VA-ledningar på X. Dessa ser ut att hamna på den planerade avstyckade fastigheten. För ledningarna finns avtalsservitut 16-IM2-74/4419.1. Ledningarna får inte komma till skada och ingen byggnation får ske ovan ledningarna.

- Ledningarna och tillhörande brunnar kan behöva underhållas och/eller bytas ut. Ledningar och brunnar behöver därför vara tillgängliga och framkomliga för VA-enhetens personal, maskiner och fordon.



- För att få en servis till den avstyckade fastigheten ska fastighetsägaren skicka in en servisanmälan för anslutning till allmänt vatten och spillvatten vid tomtgräns. Servisanmälan finns som e-tjänst på kommunens webbplats. Dagvatten kommer fastighetsägare fortsatt behöva ansvara för.

### **Bestämmelser och styrande dokument**

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 § ska vid prövningen av frågor enligt denna lag tas hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Enligt PBL 2 kap. 4 § ska gälla att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt PBL 2 kap. 5 § ska vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen.

I överensstämmelse med PBL 3 kap. 2 § ska översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I enlighet med PBL 9 kap. 17 § gäller att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt Miljöbalken (MB, 1998:808) 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande



behov. Företrädere ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

### **Bedömning**

Platsen som avses i ansökan är belägen utanför detaljplanerat område och bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse enligt gällande översiktsplan, antagen 2020-03-26.

Bygglovsenheten anser att platsen är lämplig att bebygga med utgångspunkt i människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med PBL 2 kap. 5 §.

Därtill bedöms den valda platsen vara lämplig att bebygga då den avhåller sig ifrån jordbruksmark som är av nationell betydelse enligt MB. Platsen är jämväl lämplig sett till stads- och landskapsbilden. Mot bakgrund av ovanstående kan positivt förhandsbesked ges för nybyggnad av enbostadshus och garage.

### **Byggnadsnämndens behandling**

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.

### **Upplysningar**

#### **Avgift**

Avgiften för förhandsbeskedet om 15 470 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

#### **Giltighetstid**

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte bygglov har sökts inom två år från den dag då beslutet om förhandsbesked vann laga kraft.

#### **Andra tillstånd**

Rubricerat byggnadsobjekt bedöms inte erfordra tillstånd från andra myndigheter. En servisanmälan ska lämnas in vid det tekniska samrådet.

\_\_\_\_\_  
Beslutet skickas till  
Sökanden

Beslutet kungörs/meddelas  
PoIT





Berörda sakägare

**Bilaga till beslut**  
Redovisning av avgift

**Fastställda handlingar**  
Handlingar nr 3

**Kopia till**  
Akten



## § 40 Ansökan om strandskyddsdispens, X

Diarienummer BN-2021-96

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. neka strandskyddsdispens för poolanläggning.
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 4 760 kronor.

### Sökanden

X

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser strandskyddsdispens för poolanläggning med tillhörande pumphus samt häck och L-stöd. Dessa åtgärder är redan uppförda och man söker strandskyddsdispens i efterhand. Området som berörs vill den sökande även hägna in med ett staket.

Byggnadsnämnden i Habo kommun beviljade 2018-03-08 en strandskyddsdispens för pumphus och poolområde på fastigheten X. Till följd av att högre beslutsinstanser, närmare bestämt Länsstyrelsen i Jönköpings län, Mark- och Miljödomstolen i Växjö samt Mark- och Miljööverdomstolen inte bifallit byggnadsnämndens beslut så har den numera uppförda poolanläggningen, pumphuset, häck, L-stöd, ett räcke samt trädäck blivit ett föremål för tillsyn och tillrättaläggande (rättelse) enligt Miljöbalken (1998:808).

### Bestämmelser och styrande dokument

Enligt 19 kap. 3 b § MB ska Länsstyrelsen pröva en kommuns beslut att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. 15 § om det finns skäl att anta att

1. det inte finns förutsättning för dispens, eller
2. en brist i ärendets handläggning kan ha haft betydelse för utgången i ärendet.

Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag då kommunens beslut kom in till länsstyrelsen ta ställning till om det finns något sådant prövningsskäl som anges i första stycket och besluta i frågan om en prövning ska ske eller inte. Länsstyrelsen ska upphäva dispensbeslutet, om det inte finns förutsättningar för dispens.



Platsen för den planerade byggnationen ligger inom strandskyddsområde, vilket har en omfattning av 300 meter från Vättern.

Av 7 kap. 15 § MB framgår att inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha färdats fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur. Eller växtarter.

Om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB får kommunen ge dispens från bestämmelserna enligt 7 kap. 18 b § MB. Enligt 7 kap. 18 c § p. 1 MB får man som särskilda skäl beakta om ett område redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Enligt 7 kap. 26 § MB får dispens ges endast om det är förenligt med förbudets syfte. Syftet med strandskyddet är, enligt 7 kap. 13 § andra stycket MB, att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Enligt 7 kap. 25 § MB ska vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte få längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

### **Bedömning**

Av handlingar i ärendet och av utredning framgår det att området där poolanläggningen och pumphuset finns tidigare har utgjorts av naturmark. Byggnadsnämnden bedömer att det område där poolanläggningen och pumphuset har uppförts inte är sedan tidigare ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte i enlighet med 7 kap. 18 c § p. 1 MB.

Den aktuella fastigheten ligger inte inom LIS-område (område för landsbygdsutveckling i strandnära läge). Några andra omständigheter i ärendet har inte framkommit som kan anses utgöra sådana skäl som krävs



för att strandskyddsdispensen ska kunna medges eller som vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 7 kap. 25 § MB utgör skäl för att medge dispens.

Byggnadsnämnden anser mot bakgrund av det ovan sagda att det inte finns förutsättningar för att bevilja dispens för poolområde och pumphus.

## Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funghardt (M) yrkar på att neka strandskyddsdispens för poolanläggning.

## Upplysningar

### Handläggningsavgift

Avgiften för handläggning av strandskyddsdispens om 4 760 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa, och faktureras i separat brev.

---

**Beslutet delges till**  
Sökanden

**Bilaga till beslutet**  
Redovisning av avgift

**Kopia till**  
Akten



## § 41 Informationsärenden

- Kulturhistorisk byggnadsinventering pågår, är troligtvis klar innan sommaren.
- Bygglovschef sitter med i en referensgrupp som Boverket håller i där man diskuterar bland annat byggsanktionsavgifter samt tillsynsavgifter.
- Rekrytering av bygglovsingenjör pågår, sex snabbintervjuer kommer att hållas den 23 april.
- Habo kommun har lyft frågan om en eventuell byggsamverkan inom länet (liknande den miljösamverkan som finns). Finansiering av en tjänst skulle kosta 30.000 kr för Habo kommun (kostnad baserad på invånarantal). Utredning för hur samverkansarbetet skulle kunna se ut pågår.
- Ett reportage har gjorts av Jönköpingsposten angående en mur på Lilla Bränninge etapp 1. Bygglov beviljades på delegation 2016 för en 270 meter lång mur. Muren har sedan prövats av nämnden både i fråga om bygglov i efterhand och som tillsynsärende. När Länsstyrelsen prövade tillsynsärendet kom de fram till att beviljat lov från 2016 inte var tillräckligt utrett när det gällde vilka höjder som beviljats. Därför kommer byggnadsnämnden inte kunna driva ett ärende ifråga om rättelse. Bygglovet från 2016 har ännu inte avslutats med slutbesked.
- Byggnadsnämnden fattade år 2013 ett beslut som löd:  
”Byggnadsnämnden anser inte att det på några platser i kommunen finns bostadshus eller bostadsområden som är så arkitektoniskt värdefulla att omfärgning behöver föregås av en bygglovsansökan. Vidare bör invånarna i Habo kommun själva få råda över utseendet på sina en- och tvåfamiljshus, gällande både fasadkulör och fasadmateriell likväl som taktäckningsmaterial. Med andra ord anser byggnadsnämnden att bygglovsplikt enligt 9 kap. 2 § och 5 § PBL inte ska gälla i kommunen.” Beslutet strider mot plan- och bygglagen och kan därför inte gälla.
- Den 29 april anordnar Habo kommun ett digitalt öppet hus som både bygglovsenheten och plan- och exploateringsenheten deltar vid. Kommuninvånarna har möjlighet att boka möte på 20 minuter med handläggare för att ställa frågor.



## § 42 Redovisning av delegationsbeslut

### Beslut

Byggnadsnämnden tar del av redovisningen av delegationsbeslut och lägger den till handlingarna.

### Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under mars 2021 (diarieförda i Vision)

\_\_\_\_\_