



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 38	Svar på motion om parkering för rörelsehindrade	3
§ 39	Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, carport, miljöhus och tre förråd, Bränninge 2:217	4
§ 40	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad, X	11
§ 41	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X	16
§ 42	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X	20
§ 43	Utdömmande av byggsanktionsavgift för fyra containrar, X	25
§ 44	Bygglov för nybyggnad av restaurang- och kontorsbyggnad, miljöhus, avfallsbehållare och anläggning av parkeringsplatser, Kärnekulla 1:45 Fiskebäck 3:46	33
§ 45	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	40
§ 46	Ekonomisk uppföljning 2022, tertial 1	47
§ 47	Informationsärenden	48
§ 48	Redovisning av delegationsbeslut	49



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
torsdagen den 19 maj 2022 kl. 15.00 – 18.15

Beslutande Niklas Funbrandt (M), ordförande
Lars-Åke Johansson (S)
Robert Larsson (S) ersätts av Lena Danås (V)
Henrik Gillek (M) § 38 – 39 41 - 48
Jan Lenhammar (KD)

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Linda Tubbin, plan- och exploateringschef
Fia Wadman, gata- och parkingenjör § 38
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 41 - 45
Mose Wendel, bygglovsingenjör § 41 - 45

Paragrafer § 38 - 48

Utses att justera Lars-Åke Johansson

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-05-19
Datum då anslaget publiceras	2022-05-25
Datum då anslaget avpubliceras	2022-06-17
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 38 Svar på motion om parkering för rörelsehindrade

Diarienummer BN-2022-148

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att bifalla motionen.

Beskrivning av ärende

Miljöpartiet de gröna har genom Margareta Fick skrivit en motion där man föreslår att kommunen markerar ytterligare en parkeringsplats utanför restaurangen Stationen med rätt att parkera 48 timmar, för personer med funktionsvariationer.

På den norra sidan om järnvägen där Stationsgatan är belägen finns parkeringsplatser med tillåten parkering i upp till 48 timmar. Ingen av dem är reserverad för rörelsehindrad med tillstånd. I dagsläget kan man som rörelsehindrad med behov av parkeringsplats endast parkera utanför restaurang Stationen i upp till 24 timmar.

För att ge personer med funktionsvariationer möjlighet att kunna åka kollektivt i större utsträckning och ha möjlighet att vara borta längre tid än 24 timmar bör det finnas en parkeringsplats reserverad för rörelsehindrad person med parkeringstillstånd som är tillåten att parkera på i upp till 48 timmar även på järnvägens norra sida.

Polismyndigheten har lämnat synpunkter via remiss den 27 april 2022 och angett följande: ”Habo kommun överväger att besluta om bifogat förslag till lokal trafikföreskrift. Polismyndigheten har inga synpunkter i ärendet.

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen



§ 39 Bygglöv för nybyggnad av två flerbostadshus, carport, miljöhus och tre förråd, Bränninge 2:217

Diarienummer BN 2022-84

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, carport, miljöhus och tre förråd
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 221 021 kronor.

Sökanden

Vitsippsparken projekt i Habo

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 16 februari 2022 och var komplett 22 mars 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, carport, miljöhus och tre förråd, totalt 54 lägenheter.

Punkthus 1 (flerbostadshus) ska uppföras i tio våningar med en bruttoarea (BTA) på 3 269 m². Fasaden uppförs i laserat trä (ek) och vit puts, taket uppförs i svart papp.

Punkthus 2 (flerbostadshus) ska uppföras i sex våningar med en BTA på 1 986 m². Fasaden uppförs i laserat trä (ek) och vit puts, taket uppförs i svart papp.

Alla komplementbyggnader kommer att föras med fasadmaterial i laserat trä (ek) och takmaterial av sedumtak.

Hus 3 uppförs som en förrådsbyggnad med nio stycken lägenhetsförråd på totalt 63 m² BTA.

Hus 4 uppförs som en förrådsbyggnad med elva stycken lägenhetsförråd på totalt 78 m².

Hus 5 uppförs som ett miljöhus med sopsortering för FNI-insamling (matavfall och återvinning). Byggnaden har en totalt BTA på 78 m².

Hus 6 uppförs som en förrådsbyggnad med åtta stycken lägenhetsförråd på totalt 50 m².

Hus 7 och 8 uppförs som carportar med förråd på totalt 246 m² BTA.



Enligt ansökan så ansöker man om att få glasa in balkongerna förutsatt att köparna vill göra detta. På gården finns det också en gemensam skyddad uteplats och en lekplats. I denna ansökan finnas 146 cykelparkeringar och 64 bilparkeringar varav två stycken tillgängliga platser för rörelsehindrade.



Yttranden

Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 21 mars 2022 och angett följande.

De sedan tidigare befintliga brandposterna i området ligger på ett för långt avstånd till de planerade byggnaderna. Om inga nya brandposter har tillkommit behöver detta åtgärdas i samband med projektet. I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra mot att bygglov lämnas.

Det byggnadstekniska brandskyddet har inte granskats i detta skede. Räddningstjänsten önskar delta vid det tekniska samrådet inför vilket det förutsätts att en brandskyddsbeskrivning tagits fram.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 22 mars 2022 och angett följande.

Dagvatten

Allt dagvatten från fastigheten ska avledas till fördröjningsmagasin. Enligt exploateringsavtalet ska exploatören projektera och bygga ut kommunala VA-anläggningar inom exploateringsområdet. Dagvattenhantering beskrivs vidare i exploateringsavtalet. Habo kommun (VA-enheten) upprättar således inte servisanslutningar för dagvatten från fastigheten.

Avvattning från större ytor kan medföra stort tillskott av exempelvis metaller och oljor beroende på hur kraftigt trafikerade ytor som dagvattnet passerar. Parkeringsytor anslutna till en och samma förbindelsepunkt och med sammantagen yta mer än 1250 m² ska renas inom fastigheten innan det avleds till recipient. För fastigheten likställs fördröjningsmagasinet med förbindelsepunkt. Habo kommun eftersträvar öppen och trög



dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t ex genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattning.

Servisanslutning

- För fastigheten finns i dagsläget inga serviser.

- Hur många serviser planeras för bebyggelsen?

Observera: Anslutning och servisplacering för vattenförsörjning och spillvattenhantering från fastigheten är komplicerat. VA-enheten behöver tillsammans med exploatör/byggherre diskutera fram bästa lösning. Exploatör/byggherre ombeds kontakta VA-enheten så snart som möjligt. En servisanmälan ska skickas in till VA-enheten. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se

- När påbörjas byggnationen?

I och med att serviser saknas och anslutningen är komplicerad kan det ta tid att ordna anslutning för fastigheten

Svar på frågorna ska lämnas till VA-enheten senast fem arbetsdagar innan tekniskt samråd

Gata- och parkenheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 17 mars 2022 och angett följande.

I det medskickade underlaget finns en anslutning mot Jönköpingsvägen skissad. Innan denna anslutning görs ska byggherren kontakta gata-/parkenheten för diskussion kring utformning och användande.

I övrigt har gata-/parkenheten inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden.

June Avfall & Miljö AB har lämnat synpunkter den 3 mars 2022 och angett följande.

Vi godkänner bygglovet enligt ansökan. Vill tipsa om att det finns nya moderna lösningar med djupbehållare som kommer att användas mer i framtiden.

Miljönämnden har lämnat synpunkter den 28 mars 2022 och angett följande.

Buller

På vissa fasader kommer inte balkongerna klara de riktvärden som finns för trafikbuller. De boende måste då ha tillgång till minst en uteplats där bullret inte överskrider 50 dBAeq och 70 dBAmx. För att klara riktvärden kan uteplatsen behöva anordnas i skydd bakom byggnad eller annat bullerskydd.



Förorenad mark

Utredningar pågår gällande förorening av klorerade lösningsmedel inom fastigheten Bränninge 2:95 och närliggande fastigheter. Sanering har genomförts av processavloppsdike på grannfastigheten Bränninge 2:216.

Radon

När bostäderna tagits i bruk bör radonhalter mätas enligt Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för bostäder. Radonhalter ska inte överskrida 200 Bq/m³ i bostäder.

Dagvatten

Dagvatten från tomtmark bör fördröjas och tas om hand lokalt så långt som möjligt.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2018-10-25.

Detaljplanen

Största exploateringsstal i bruttoarea (BTA). Området märkt med e₁ får bostäder fördelat på minst två huskroppar på max 7100 m² bruttoarea att uppföras. Utöver det får garage och komplementbyggnader så som miljöhus och cykelförråd byggas.

Högsta totalhöjd är 32 meter, komplementbyggnad får ha en totalhöjd på 4 meter.

Området märkt med e₂ får bostäder fördelat på minst tre huskroppar på max 6000 m² bruttoarea att uppföras. Utöver det får garage och komplementbyggnader så som miljöhus och cykelförråd byggas. Högsta totalhöjd är 20,6 meter, komplementbyggnad får ha en totalhöjd på 4 meter.

Utöver detta får balkonger inglasas.

I överensstämmelse med PBL 8 kap. 1 § så ska en byggnad

1. vara lämplig för sitt ändamål,
2. ha en god form-, färg- och materialverkan, och
3. vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I enlighet med PBL 9 kap. 2 § så krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och



3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

- byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
- det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
- byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

I enlighet med 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

- den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - överensstämmer med detaljplanen, eller
 - avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
- åtgärden inte strider mot detaljplanen,
- åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
- åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Bedömning

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen.

Åtgärden i fråga bedöms vara lämplig för sitt ändamål, tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likväl som den anses ha en god form-, färg- och materialverkan. Åtgärden anses passa väl in i området.

Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Andreas Boström som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov är 221 021 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll 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.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid minst ett arbetsplatsbesök. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas, på detta möte ska kontrollansvarig och byggherren delta.

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges vid samråd och framgår av startbeskedet. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.



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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter.

Beslutet skickas till

Vitsippsparken projekt i Habo

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 54-63

Fasadritning, handling 41-44

Sektionsritning, handling 12, 19, 20-23, 26-27

Situationsplan, handling 28-29

Kopia till

Kontrollansvarig

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 40 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad, X

Diarienummer BN-2022-149

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 28 256 kronor.

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

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 25 mars 2022 och var komplett 6 april 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt installation av eldstad. Enligt ansökan så vill sökande bygga ett enbostadshus och garage på totalt på totalt 249 m² byggnadsarea (BYA) varav bostadshuset är 153 m² och garaget 96 m².

Den sökande vill uppföra byggnaderna med brunrå träfasad och svart papptak. Det finns sedan tidigare ett positivt förhandsbesked på fastigheten (se BN § 53, 2021-05-20). I detta ställde man villkor på rött tak. I samband med bygglovsansökan har sökanden också lämnat in en anmälan om installation av eldstad.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden. Sökanden har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Den sökande vill lämna följande synpunkter. De önskar att få färgen på taket prövad av byggnadsnämnden eftersom det är de som tagit beslutet. De vill förmedla att byggnadsnämnden vid tidigare tillfälle gjort denna bedömning på ett bygglov som ligger i närheten av detta. Där man bedömde att det kunde vara en liten avvikelse från beviljat förhandsbesked.



Sökande vill också förmedla att närmsta granne har ett svart tak och att fler tak i området inte har någon enhetlighet. Sammanfattningsvis önskar sökande att berörd tjänsteperson förslår en liten avvikelse för byggnadsnämnden.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse. Ett positivt förhandsbesked finns BN § 53, 2021-05-20, med villkor på rött tak.

Enligt 2 kap 5 § Plan- och bygglagen (PBL) 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.

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. Lag (2018:636).

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.



Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov 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 § förstastycket, 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

I ett beslut att bevilja ansökan om förhandsbesked ska nämnden ange de villkor som behövs. Villkor för ett förhandsbesked anger vad som måste uppfyllas för att bygglovsansökan ska kunna beviljas. I det förhandsbesked som beviljats tidigare har byggnadsnämnden satt ett villkor på rött tak. Anledningen är att tillkommande byggnation ska passa in i den befintliga bebyggelsen.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att en hel del av husen i området har svarta tak. Därför kan ansökan om svart tak beviljas i detta ärende.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Melic Hadodo som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till sökandens förslag om svart tak.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglov om 28 256 kr är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska



kontrolleras. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid minst ett arbetsplatsbesök. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas, på detta möte ska kontrollansvarig och byggherren delta.

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges vid samråd och framgår av startbeskedet. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter

Beslutet skickas till
Sökanden

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning



Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 18, 21 och 22
Fasadritning, handling 13, 14 och 22
Sektionsritning, handling 13, 14 och 22
Situationsplan, handling 16

Kopia till
Kontrollansvarig

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 41 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-332

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för vidare handläggning.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 18 juni 2022 och var komplett 22 april 2022.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten. Fastigheten är 476 m² och ligger cirka 90 meter öster om Kråkerydsvägen.

Ansökan omfattas av två tillbyggnader. Den ena tillbyggnaden motsvarar ett befintligt uterum som redan är byggt. Uterummet byggdes först på 1980-talet. Vid den tidpunkten ägdes huset av sökandens föräldrar (hädanefter dåvarande fastighetsägare). Enligt sökandens utsago så har dåvarande fastighetsägare varit i kontakt med en tjänsteman på byggnadsnämnden. Tjänstemannen ska då ha sagt att det är ok att bygga uterummet utan bygglov förutsatt att grannarna i närområdet inte har några synpunkter.

År 2009 passade sökanden på att renovera uterummet då vissa byggnadsdelar var i dåligt skick. Bland annat så byttes det gamla taktäckningsmaterialet ut, närmare bestämt så ersattes kanalplasttak av ett spontat tak. Uterummet har också fått nya takstolar, nya fasadpaneler etc. Stommen är enligt uppgift från den sökande densamma som när uterummet först byggdes på 1980-talet. Uterummet är oisolerat, dvs. inget uppvärmt utrymme. Uterummet har en byggnadsarea (BYA) om cirka 21 m². Sökanden ansöker om lov för detta i efterhand. Enligt sökanden så har det handlats i god tro och avsikten var inte att bygga olovligt.

Byggnationen av uterummet har skett utifrån den information som byggnadsnämnden tidigare har lämnat enligt ovan. Uterummet överensstämmer med gällande detaljplanebestämmelser. Det var av denna anledning som sökanden uppmanades att söka bygglov för uterummet i efterhand.

Den andra tillbyggnaden motsvarar en ny farstukvist. Tillsammans med farstukvisten monteras en ny dörr i den norra delen av huset. Farstukvisten



vill den sökande uppföra med träfasad utan heltäckande väggar. Taktäckningsmaterialet kommer att bestå av svart plåt. Farstukvistens BYA är 14,8 m² och den placeras 4,2 meter från tomtgräns mot granne (Habo kommun). Enligt tidigare förslag så har den sökande önskat bygga en farstukvist men också en carport. Carporten har den sökande nu valt att utesluta för att minska ner storleken men också antalet avvikelser från gällande detaljplan. Farstukvisten strider mot detaljplanen eftersom farstukvisten placeras på punktprickad mark samt närmare tomtgränsen än 4,5 meter (strider mot egenskapsbestämmelsen "S").

Sökanden har informerats om att de noterade avvikelserna inte är små. Sökanden har i samband med flertalet telefonsamtal och fysiska möten fått informationen om utgångsläget och hur byggnadsnämndens tjänstemän ser på ärendet utifrån gällande lagstiftning. Denna kommunikation samt dialog påbörjades redan sommaren år 2021. Sökanden har trots detta begärt att få sin ansökan prövad av byggnadsnämndens politiker. Sökanden säger själv att han har gjort allt som går att göra för att minimera storleken men också antalet avvikelser. Sökanden vill heller inte bygga någon attefallstillbyggnad enligt 9 kap. 4b § PBL av estetiska och praktiska skäl. Att bygga ett skärmtak enligt 9 kap. 4 § PBL är inte heller aktuellt. Detta beror på att byggnadsnämnden meddelat att det alternativet inte går att tillämpa. Farstukvisten är enligt byggnadsnämndens bedömning inte av enkel konstruktion. Den har heller inte sin bäring från den byggnaden den kragar ut från.

Yttranden

Byggnadsnämnden har i dagsläget inte gett berörda grannar och sakägare tillfälle att yttra sig den formella vägen i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Enligt 9 kap. 25 § behöver underrättelse enligt första stycket inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Sökanden har inkommit med åtta stycken skriftliga godkännanden från närliggande grannar. Sökanden har den 5 maj 2022 fått ta del av byggnadsnämndens förslag till beslut och sedan inkommit med följande synpunkter.

Vi ville bygga en carport på våran garageuppfart av praktiska skäl samt en farstukvist/veranda på framsidan. Men när vi tittade på ritningarna av vårat hus såg vi att våran altan på baksidan inte fanns med. Jag pratade då med min far som byggde huset. Han berättade att han hade pratat med en "Forsmark" som muntligt sa "kolla med grannar och bygg". Kanske var det så det gick till på den tiden. 2009 renoverades det befintliga oisolerade uterummet byggt i tryckt virke, nya glaspartier säkerhetsglas och ett



spontat tak med papp. Takstolar 145x45 cc60, trallgolv. Den är dock preskriberad vid det här laget men vill ha med den på dem nya ritningarna så att allt blir korrekt. Med altanens storlek och placering var detta inget problem enligt byggnadsnämnden. Vi ritade upp det vi ville bygga (carport, farstukvist samt befintlig altan) med hjälp av en arkitekt och skickade in ritningarna och väntade därefter på ett svar. Planen då var att bygga färdigt detta sommaren 2021. Det har nu gått ett år och vi har fortfarande inte påbörjat något för att jag vill vara så tillmötesgående som möjligt.

Det har varit många problem på vägen. Ritningarna har inte stämt då vi inte får bebygga så stor yta av vår tomt enligt byggnadsnämnden. Det har varit många problem på vägen. Ritningarna har inte stämt då vi inte får bebygga så stor yta av vår tomt enligt byggnadsnämnden. Det har varit många vänder fram och tillbaka och chanserna till en mindre avvikelse meddelade Josef var större vid ett val av uterum och farstukvist. Att riva uterummet är slöseri och carporten var till storleken större än farstukvisten. Att inkludera carporten skulle därför försämra mina chanser till en mindre avvikelse att få igenom ett bygglov. Vi väljer då att "offra" carporten och gå vidare med farstukvisten då den känns mer viktig och väsentlig för familjen. Vi krymper även ner farstukvisten från 15 kvadrat till 14,8 kvadrat. Vi hamnar nu på en godkänd yta med vad vi får bebygga våran tomt med.

Då kommer nästa problem. Marken vi vill bygga på är en prickad mark. Detta bestämdes någon gång på 70-talet. Mycket har hänt sen 70-talet i Habo och själva detaljplanen är inte längre tidsenlig. Genomförandetiden som brukar vara 5-15 år har passerat med råge så farstukvisten på 14;8 kvadrat som vi vill bygga borde ses som en ytterst liten avvikelse i sammanhanget. Tittar man på nya byggnationer runt om i kommunen så ser man att avvikelser har beviljats tex på Kärnkulla och många andra områden runt om i kommunen.

Många tomter är högre exploaterade än vad våran skulle bli. Det finns inga hus på min gata som ligger med lika långt avstånd till tomtgräns. De två västra husen uppskattar jag till 2-3 meter till tomtgräns medan vi andra ligger runt 5-6 meter. (Se situationsplan).

Sju av husen på min gata har redan en farstukvist. Jag får enligt byggnadsnämnden bygga en "låda" (attefallstillbyggnad) framför huset på den prickade marken på 15 kvadrat förutsatt att jag håller mig 4,5 meter från tomtgräns. Vilket i sin tur inte skulle vara estetiskt tilltalande. Jag får även bygga ett svävande tak som endast sitter fast i fasaden på 15 kvadrat även där gäller 4,5 meter till tomtgräns. Att bygga ett svävande tak är



tekniskt olämpligt enligt fackman. Att bygga ett tak ståendes på fyra stolpar får jag inte bygga men lägger jag till väggar är det godkänt då det går under attefallstillbyggnad och behöver inte behandlas av någon politiker i byggnadsnämnd. Detta är något jag finner väldigt märkligt.

Jag har pratat med mina grannar och visat dom ritningar på vad vi vill bygga. (Se "medgivande från granne"). Jag hoppas nu att ni ser detta som en liten avvikelse. Jag önskar att ni tar mina synpunkter i beaktan och väger för och nackdelar i en situation som denna. X är insatt i ärendet och kan nog bättre än jag förklara och svara på era eventuella frågor.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att återremittera ärendet.

Beslutet skickas till
Sökanden



§ 42 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2022-26

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 17 januari 2022 och var komplett 17 januari 2022.

Ansökan avser bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus. Fastigheten är 2087 m² och ligger cirka 300 meter sydöst om väg 195. Tillbyggnaden som avses i denna ansökan har en byggnadsarea respektive bruttoarea om 99 m². Hela ansökan omfattar följande åtgärder:

- Ett nytt sovrum om 15,6 m² byggnadsarea.

En ny vinterträdgård om 21,1 m² byggnadsarea. Vinterträdgården binder samman befintligt enbostadshus med det fristående garaget och den fristående komplementbyggnaden.

- En ny lägenhet om 62,4 m² byggnadsarea. Lägenheten är sammanbyggd med befintligt garage och övriga delar av enbostadshuset (befintliga och tillkommande). En befintlig komplementbyggnad sammanbyggs med lägenheten och ingår därmed som en del av enbostadshuset.

- Fasadändring i form av ny taksjutport, flytt av en befintlig dörr och ett befintligt fönster. Två stycken fönster tas också bort till förmån för den nya tillbyggnaden.

- Befintligt trädäck utökas och förlängs. Byggnadsnämnden anser att denna åtgärd inte är bygglovspliktig. Sökanden har både muntligen och skriftligen meddelats att tillbyggnaden delvis är placerad på punktprickad mark samt att detta inte är en liten avvikelser. Sökanden har i ett mejl den 27 april 2022 meddelat att hon vill få sin ansökan prövad av byggnadsnämndens politiker. Sökanden är medveten om att tjänstemannaförslaget kommer att vara avslag. Detta meddelades skriftligen den 28 april 2022. Det ska tilläggas att den sökanden sedan tidigare är medveten om hur byggnadsnämndens tjänstemän ser på ärendet utifrån gällande lagstiftning. Dessa uppgifter bekräftas bland annat genom de bilagor som bilagts till denna tjänsteskrivelse.



Yttranden

Enligt 9 kap. 25 § PBL behöver underrättelse enligt första stycket inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Berörda grannar och sakägare har på grund av denna omständighet inte fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Sökanden har fått ta del av byggnadsnämndens förslag till beslut den 10 maj 2022.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1964-08-17.

Enligt gällande detaljplan får det byggas fristående bostäder samt där så provas lämpligt fritidsbostäder. Den är högsta tillåtna byggnadsarean är en femtedel av tomt. Av den tillåtna byggnadsarean får högst 40 m² utgöras av uthus eller annan gårdsbyggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjden på huvudbyggnad är 5,6 meter och högsta tillåtna byggnadshöjden på gårdsbyggnad är 3,0 meter. Antal tillåtna våningar är enligt detaljplanen en och utöver det angivna våningsantalet får vind inredas. Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Vidare gäller att punktprickad mark/område inte får bebyggas. Inom området gäller även att byggnaderna inte får innehålla fler än sammanlagt två bostadslägenheter.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövningen av frågor enligt denna lag hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Enligt 4 kap. 38 § PBL så gäller en detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs.

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.



Enligt 9 kap. 25 § PBL ska byggnadsnämnden underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som

1. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. ska utföras i ett område som inte omfattas av en detaljplan, inte är reglerad i områdesbestämmelser och inte heller är en sådan åtgärd som avses i 31 a § 1. Om ett stort antal personer ska underrättas, får nämnden tillämpa 5 kap. 35 § första stycket 2. Underrättelse enligt första stycket behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges. Lag (2015:668).

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är lita, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900). I enlighet med 12 kap. 8 a § PBL gäller att om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §. Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje



påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids. Lag (2018:1136).

Bedömning

Ansökan strider mot detaljplanen eftersom tillbyggnaden delvis placeras på punktprickad mark. Av tillbyggnadens 99 m² placeras 47 m² på punktprickad mark.

Byggnadsnämnden bedömer att den noterade avvikelserna inte kan ses som liten enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Till detta ska tilläggas att utgångsläget inte är planenligt eftersom det befintliga garaget delvis står på punktprickad mark. Utgångspunkten är att bygglov ska kunna ges inom ett område med detaljplan om utgångsläget är planenligt. Både fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser måste då stämma överens med gällande detaljplan.

Kravet på planenligt utgångsläge innebär i själva verket att om en befintlig byggnad eller fastighet är planstridig går det inte att få bygglov för till exempel en tillbyggnad även om tillbyggnaden i sig är planenlig. Tack vare att utgångsläget är planstridigt samt att nära hälften av tillbyggnaden placeras på punktprickad mark kan byggnadsnämnden inte bevilja ansökan om bygglov på fastigheten.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M), Lars-Åke Johansson (S), Lena Danås (V), Henrik Gillek (M) och Jan Lenhammar (KD) yrkar på att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Fastigheten är placerad i ett läge i direkt anslutning till vätterbranten, varpå punktprickad mark bör särskilt efterföljas med hänsyn till risk för ras och skred.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovsprövningen är 0 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa samt i enlighet med 12 kap. 8 a § PBL.

Beslutet delges till
Sökanden



Fastställda handlingar

Planritning, handling 3

Fasadritning, handling 4-5

Situationsplan, handling 6

Kopia till

X

Bilagor

Överklagandeanvisning



§ 43 Utdömmande av byggsanktionsavgift för fyra containrar, X

Diarienummer BN-2021-172

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 195 083 kronor. Fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Fastighetsägare

X

Beskrivning av ärende

Byggnadsnämnden upprättade den 7 april 2021 ett tillsynsärende beträffande olovligt uppställande av containrar. Den olovliga åtgärden uppdagades genom en skriftlig anmälan till byggnadsnämnden. Vid tidpunkten som tillsynsärendet upprättades stod containrar och diverse material (träpallar, trä/virke i olika utföranden, delar från industriella hyllsystem m.m.) på fastigheten.

Fastigheten är 16 600 m² stor och ligger cirka 1,2 kilometer sydöst om Brandstorps kyrka. I dagsläget står det fyra containrar på fastigheten. Respektive container har måtten 12,19 x 2,438 m = 29,71922 m². Den totala arean är därmed 118,9 m².

Beträffande materialhögarna så består dessa bland annat av träpallar, delar från industriella hyllsystem, gamla stängsel/grindsektioner, trä/virke i olika utföranden m.m. Vad som står på fastigheten idag framgår i exakthet på alla bilder som registrerats i ärendet. Materialhögarna kommer att hanteras och utredas i ett separat ärende.

Byggnadsnämnden har med hjälp av inkomna uppgifter, fotografering, undersökning på plats samt genom samtal med fastighetsägaren och dess anhöriga konstaterat att åtgärden är olovlig. Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde. Eftersom det är frågan om en lovpliktig åtgärd så har byggnadsnämnden hanterat ärendet enligt PBL och PBF.



Flertalet telefonsamtal, mejl och möten har förekommit och ägt rum (se bilagda tjänsteanteckningar). Fastighetsägaren har trots muntliga och skriftliga tillsägelser inte tagit bort containrarna från fastigheten X. På grund av dessa omständigheter avser byggnadsnämnden att utdöma en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § 4 p PBF.

Yttranden

Sedan tillsynsärendet startades har frågeställningar, information och synpunkter skickats in till byggnadsnämnden.

Den 7 april 2021 skrev ägaren till X (hädanefter X) följande.

Hej. Sänder er två bilder av ett byggprojekt i Brandstorp som jag igår den 6/4 varit i kontakt med er om. Bygget uppförs strax söder om Carlsteins bussgarage i Brandstorp, Habo kommun. Uppförs det här projektet med stöd av gällande normer, regler och lagstiftning?

Den 9 april 2021 meddelades X att det inte finns något bygglov för det pågående bygget och att ett tillsynsärende har startats med ärendenummer BN-2021-172.

Den 21 september 2021 hör X av sig igen. X tycker att bygget blir mer framträdande och anstötande i takt med att höstlöven m.m. faller. X önskar svar på vad som sker i ärendet. X tillägger också att en personlig kontakt tagits med X. X skriver till byggnadsnämnden att X fortfarande verkar oförstående över att bygglov krävs samt att projektet för tillfället strider mot gällande regelverk/lag.

Den 22 september 2021 tar ytterligare en granne (hädanefter X) kontakt med byggnadsnämnden. X förmedlade och skrev följande till byggnadsnämnden: Hösten kommer allt närmre och löven börjar falla. Tack vare grönskan har de uppställda containrarna på "Pizzeriatomten" i Brandstorp inte varit så synliga men de är en skamfläck för byn och är bland det första man ser när man kommer från kommunens centrum. Redan i juni månad fick behörig tjänsteperson frågan om bygglov givits och hen fick också upplysning om containerägarens namn. Det har nu gått mer än 3 månader sedan denna upplysning lämnades och jag undrar nu vad som händer. I byggnadsnämndens protokoll kan jag inte finna något i ärendet varken om inspektion, bygglov eller rivning. Jag förstår att ni har mycket att göra med tanke på den expansiva byggnationen i kommunens centrum men snälla - tänk lite på oss i Brandstorp. Om några veckor är containrarna helt synliga från väg 195. Vi vet alla att t.ex. klotter och liknande ska tas bort skyndsamt för att inte inspirera andra. Vi får hoppas att uppställning av containrar är en engångsföreteelse och att de försvinner för alltid.



Den 1 oktober 2021 besvarades X mejl till byggnadsnämnden. Svaret från byggnadsnämnden lyder enligt följande. Vi har upprättat en kontakt med fastighetsägaren och driver ärendet vidare. Tyvärr har vi inte så mycket mer information om ärendet i dagsläget.

Redan den 19 november 2021 hade byggnadsnämnden skickat ut ett informationsbrev där byggnadsnämnden skriftligen informerar X om att ett tillsynsärende har upprättats. Informationsbrevet nådde aldrig X och brevet skickades tillbaka till byggnadsnämnden genom Postnord. Informationsbrevet skickades på nytt till en annan adress den 7 december 2021. Med anledning av uteblivet svar från X så skickades informationsbrevet en gång till (2022-01-31), denna gång med rekommenderad post.

Den 27 februari 2022 inkom X med ett mejl. I mejlet skriver X följande. Hej Habo kommun, Jag har fått ett brev från er gällande ett tillsynsärende – olovlig åtgärd, Dnr: BN-2021-172. Jag skriver till er då jag vill lämna mina synpunkter kring detta. Jag har ställt några containrar på min mark på X. Dessa står där tillfälligt då jag håller på att bygga hus på Bymarken i Jönköping. Min mark i Brandstorp har jag använt som hjälp att avlasta och förvara vissa varor under en kort period till dess att mitt hus står klart på Bymarken. Därefter kommer containrarna att flyttas. När jag fick meddelandet om tillsynsärende där det uppges att olovliga åtgärder vidtagits så blir jag förvånad, då jag inte trott att detta bryter mot någon lag. Marken ägs av mig själv och containrarna står där tillfälligt. Om mina handlingar strider mot någon lag så skulle jag gärna vilja att ni återkopplar till mig. Jag vill veta hur jag har brutit mot någon lag eller vidtagit olovliga åtgärder enligt ert brev.

Den 2 mars 2022 besvarade byggnadsnämnden X mejl med följande uppgifter och fakta. Hej X, Här kommer vårt svar på ert yttrande. Bygglovsenheten har varit i kontakt med X och X ett flertal gånger. Bygglovsenheten har framfört att containrarna måste tas bort. De lagparagrafer som säger att bygglov krävs lyder enligt följande: PBF 6 kap. 1 § I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra 2. upplag och materialgårdar PBL 9 kap. 2 § Det krävs bygglov för 1. nybyggnad Det finns även information på Boverkets hemsida angående containrar (sidhänvisning/länk skickades).

För information så är bygglovsenheten sedan tidigare införstådda i att containrarna har stått på en fastighet i Jönköping och att de har flyttats till Brandstorp. Även där påminde/informerade Jönköpings kommun om att bygglov krävs. För er kännedom så har X önskat ett möte till. Detta mötet



har inte ägt rum eftersom X inte har återkopplat till handläggaren i ärendet. Vi emotser ett snabbt agerande från er som fastighetsägare. Containrarna måste tas bort omgående annars riskerar ni att betala byggsanktionsavgift eller vite. Denna information har tidigare förmedlats till X och X.

Den 8 maj 2022 skickar X ännu ett mejl till byggnadsnämnden. X förklarar att containrarna fortfarande står kvar på fastigheten X. För att bekräfta uppgifterna så bifogade X bilder som visar att containrarna inte är borttagna från platsen. X undrar vad som kan förväntas ske och vad byggnadsnämnden ska göra åt detta ärende?

Den 9 maj 2022 svarar byggnadsnämnden att det arbetats ganska mycket med ärendet. X har kontaktats vid ett flertal tillfällen och byggnadsnämnden har genom dialog försökt få X att städa samt ta bort containrarna. Tyvärr har byggnadsnämnden inte fått något gehör. Byggnadsnämnden ska därför döma ut en byggsanktionsavgift samt besluta om rättelseföreläggande. Beslut om byggsanktionsavgift ska tas i mitten på maj månad, närmare bestämt den 19 maj 2022.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1986-06-26.

Enligt gällande detaljplan får det byggas garage och fordonsverkstäder samt därmed samhörigt ändamål. Den högsta tillåtna byggnadsarean är en fjärdedel av tomt. Högsta tillåtna byggnadshöjden inom fastigheten är 5,0 meter. Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Vidare gäller att punktprickad mark/område inte får bebyggas. Område markerat med "u" är avsett för framdragande och underhåll av underjordiska gemensamma ledningar. Utfartsförbud finns även i den östra delen av fastigheten.

I enlighet med 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller



c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

I enlighet med 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 8 § PBL ska gälla att för att fullgöra sina uppgifter enligt denna lag har

1. byggnadsnämnden och länsstyrelsen samt den som på nämndens eller länsstyrelsens uppdrag utför ett arbete rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra arbetet,
2. en tillsynsmyndighet rätt att på begäran få de upplysningar och handlingar från byggherren som behövs för tillsynen över bygg-, rivningsoch markåtgärder, och
3. en tillsynsmyndighet rätt att hos den som tillverkar eller representerar den som tillverkar och hos den som importerar eller saluför byggprodukter som omfattas av tillsynen
 - a) få tillgång till produkter för kontroll,
 - b) på begäran få de upplysningar och handlingar som behövs, och
 - c) få tillträde till områden, lokaler och andra utrymmen, dock inte bostäder.Tillsynsmyndighetens rätt enligt första stycket 3 gäller även hos den som installerar hissar. En myndighet som framställer kartor för samhällets behov har för att fullgöra sin kartläggningsuppgift också en sådan rätt till tillträde som anges i första stycket 1, dock inte till bostäder. Om det behövs för att tillsynsmyndigheten ska kunna ta del av innehållet i ett utländskt certifikat, intyg eller annan handling, ska handlingen på myndighetens begäran visas i översättning till svenska. Översättningen behöver inte vara auktoriserad. Lag (2016:140).



Enligt 11 kap. 17 § PBL gäller att om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

Enligt 11 kap. 27 § PBL gäller att om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov. När den tid för synpunkter som har angetts i ett föreläggande enligt 18 § har gått ut, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder. Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliga bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 51 § PBL gäller att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Enligt 11 kap. 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt 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.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid



prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att uppställande av fyra containrar är en bygglovspliktig åtgärd. X har flertalet gånger blivit upplyst om att bygglov krävs. Byggnadsnämnden menar dock att ett permanent bygglov inte kan ges i efterhand. Som mest kan byggnadsnämnden sträcka sig till ett tidsbegränsat bygglov. Enligt X själv är behovet tillfälligt.

Byggnadsnämnden bedömer därför att ett tidsbegränsat bygglov skulle kunna vara lämpligt samtidigt som X letar efter en annan plats där han kan ställa containrarna lagligt. X vägrar i själva verket söka bygglov i någon form då X inte tycker att det behövs. Detta framgår tydligt, bland annat genom de tjänsteanteckningar som finns i ärendet. Med anledning av detta bedömer byggnadsnämnden att det är skäligt att utdöma ut en byggsanktionsavgift. Eftersom X till synes inte kommer att vidta någon rättelse så föreslår byggnadsnämnden att en byggsanktionsavgift om 195 083 kronor döms ut med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § 4 p PBF.



Upplysningar

Detta beslut kan överklagas, se bilagd överklagandeanvisning.

Beslutet delges
SökandeN

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 44 Bygglöv för nybyggnad av restaurang- och kontorsbyggnad, miljöhus, avfallsbehållare och anläggning av parkeringsplatser, Kärnekulla 1:45 Fiskebäck 3:46

Diarienummer BN-2022-99

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglöv för nybyggnad av restaurang- och kontorsbyggnad, miljöhus, avfallsbehållare och anläggning av parkeringsplatser
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 92 349,6 kronor.

Sökanden

Tosito Kärnekulla Kommersiella Kv 7 AB

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 2022-02-22 och var komplett 2022-05-02. Ansökan avser bygglöv för nybyggnad av restaurang- och kontorsbyggnad, miljöhus, djupbehållare och anläggning av parkeringsplatser. Restaurang- och kontorsbyggnad har en byggnadsarea om 661 m² och miljöhuset 33 m². Bruttoarean för respektive byggnad uppgår till 1 266 m² och 33 m². Två stycken djupbehållare, en på 1,3 m³ samt en på 5 m³, avses placeras bredvid miljöhuset. Restaurang- och kontorsbyggnad avses att uppföras i två våningar, entrévåningen är uppdelad i fyra stycken restauranger och det andra planet är inrett som kontor. Fasaden avses uppföras i ljus träpanel (NCS S 0502- Y) och tak i svart papp. En parkeringsutredning har inlämnats till byggnadsnämnden som redovisar att antalet parkeringsplatser är tillräckligt för fastigheten. Sökanden har getts information om att åtgärden strider mot gällande detaljplan samt att byggnadsnämndens tjänstemän bedömer att åtgärden inte är en liten avvikelse. Sökanden vill pröva åtgärden i byggnadsnämnden.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden.

Räddningstjänsten i Habo kommun, VA-enheten i Habo kommun, Gata- och parkenheten i Habo kommun, June Avfall & Miljö AB och Miljönämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.



Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 1 april 2022 och angett följande.

Räddningstjänsten har inga synpunkter på att bygglov lämnas.

Räddningstjänsten önskar ta del av brandskyddsbeskrivning innan det tekniska samrådet vid vilket räddningstjänsten önskar delta. Sökanden bör uppmärksammas på att det med anledning av krav i arbetskyddslagstiftningens kan finnas behov av så kallade tillfälliga utrymningsplatser i eller i anslutning till utrymningsvägarna på 2:a våningen. Detta kan i sin tur påverka planlösningen, varför detta kan behöva redas ut innan bygglov beslutas.

Miljönämnden i Habo kommun har lämnat synpunkter den 13 april 2022 och angett följande.

Livsmedel

Lokalerna ska uppfylla kraven i livsmedelslagstiftningen. Det ska vara möjligt att hantera livsmedel i alla steg på ett hygieniskt sätt i lokalerna. Livsmedelsanläggningar ska anmälas till miljöförvaltningen i god tid innan verksamheten startar.

Avfall

Avfallsutrymmet bör planeras så att det är anpassat till avfallsmängd, tömningsfrekvens och typ av avfall som uppstår från verksamheterna i byggnaden.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten bör genomgå reningssteg innan det släpps till recipient.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 13 april 2022 och angett följande.

Information om råd och krav för anslutning till kommunalt avlopp Habo kommun har antagit Jönköpings läns råd och krav för anslutning till kommunalt avlopp. (Avloppsvatten är ett samlingsbegrepp för förorenat vatten som avleds i rörledning, dike eller liknande.)

I detta dokument står: ”VA-huvudmannen avgör om vattnet får avledas via kommunens ledningsnät. Möjligheterna till lokal behandling och/eller ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska alltid undersökas.”

”Fettavfall som tillförs ledningsnätet kan ställa till stora problem som igensättningar med översvämningar som följd. En fettavskiljare enligt svensk standard SS EE-1825-2 ska därför installeras om halten avskiljbart fett överstiger 50 mg/l. Ansvar för drift, kontroll och skötsel ligger hos



verksamhetsutövaren och VA-huvudmannen har rätt att kontrollera att så sker.”

Dagvatten

Avvattning från större ytor kan medföra stort tillskott av exempelvis metaller och oljor beroende på hur kraftigt trafikerade ytor som dagvattnet passerar. Parkeringsytor anslutna till en och samma förbindelsepunkt och med sammantagen yta mer än 1250 m² ska renas inom fastigheten innan det avleds till recipient. Mängden dagvatten från fastigheten får ej överstiga flöden enligt dimensionering som är utförd för området (Helbro ingenjörer AB) Habo kommun eftersträvar öppen och trög dagvattenhantering så nära källan som möjligt, t ex genom gröna tak, minskad andel hårdgjord yta, uppsamling av dagvatten för bevattning.

Fettavskiljare

Information om gränsvärden för fett, drift och skötsel av fettavskiljare etc finns i anslutningsråden. Råden/riktlinjerna finns på kommunens hemsida: <https://habokommun.se/Bygga-bo--miljo/Vatten-och-avlopp/Avlopp-ochavloppsvatten/Anslutning-till-kommunalt-vatten-och-avloppsnet/>

Anslutning, dimension - Servisanslutningar för fastigheten är markerad i situationsplanen. Servisanslutningen för vatten har dimension 40 mm. Är detta tillräckligt för verksamheterna?

- Hur många vattenmätare planeras för bebyggelsen?
- Skyddsåtgärder vid last- och lossning
- Vilka skyddsåtgärder vidtar fastighetsägaren för att hantera olyckshändelser, läckage vid last- och lossningsplats?

Svar på frågorna ska lämnas till VA-enheten senast 5 arbetsdagar innan tekniskt samråd.

Gata- och parkenheten i Habo kommun har besvarat remissen den 12 april 2022 och har inget att erinra mot att den sökande erhåller bygglov från byggnadsnämnden.

June Avfall & Miljö AB har lämnat synpunkter den 1 april och angett följande.

Miljörummet kommer inte att räcka till för två restauranger och kontor. Miljörummet är på ritningen delat med ett förråd och är endast på 19,2 m³. Troligtvis så skulle hela byggnaden räcka till miljörum om förrådet tas bort, men behåll då gärna två dörrar från varsitt håll så blir det lätt för både sophämtare och hyresgäster. Är det så många som 4 stycken restauranger så är det tveksamt om ens hela rummet räcker.



June Avfall rekommenderar djupbehållare på 5m³ för restavfall samt en djupbehållare på 1,3m³ till matavfallet samt miljörummet till sorterar avfall.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019-01-31, vann laga kraft 2019-11-07 och genomförandetiden går ut 2024-11-07. Enligt gällande detaljplan är högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea 40 %. Preliminär nybyggnadskarta visar att fastighetens areal är 14 742 m² vilket ger en byggrätt på preliminärt 5 896,8 m² bruttoarea. Högsta tillåtna totalhöjd är 9 meter.

Användningssättet för fastigheten är livsmedel och restaurang. Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL 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).

Enligt 9 kap. 31 e § Bygglov enligt 31 b eller 31 c § får inte ges om åtgärden kan antas medföra

1. betydande miljöpåverkan, eller



2. begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Lag (2014:900).

Bedömning

Byggnadsnämnden anser att ett mindre antal kontorsplatser kan passa bra in i området. Det befrämjar utveckling av näringslivet och möjliggör fler arbetsplatser i kommunen. Byggnadsnämnden bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Krister Aldenholt som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap 9 §.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M), Lars-Åke Johansson (S), Lena Danås (V), Henrik Gillek (M) och Jan Lenhammar (KD) yrkar på att bevilja bygglov för nybyggnad av restaurang- och kontorsbyggnad.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet om 92 349,6 kronor är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa och faktureras i separat brev.

Kostnad för utsättning eller lägeskontroll tillkommer. Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Byggherren är även ansvarig för upprättandet av en kontrollplan utifrån vilken byggnadsarbetena ska kontrolleras. Vid upprättandet av kontrollplanen och under kontrollen av byggnadsarbetena ska byggherren till sin hjälp ha en kontrollansvarig.

Tekniskt samråd

Innan startbesked lämnas ska ett tekniskt samråd hållas, där byggherren och kontrollansvarig ska delta. Under det tekniska samrådet behandlas bland annat arbetets planering och organisation och tekniska frågor.

Startbesked

Detta bygglov ger inte byggherren rätt att påbörja åtgärden förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Startbeskedet lämnas först när



byggnadsnämnden anser att åtgärden uppfyller de krav som ställs i lagar, regler och förordningar. Om åtgärden påbörjas innan ett startbesked är lämnat, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt plan- och byggförordningen (PBF).

Arbetsplatsbesök och slutsamråd

Under byggarbetets gång ska någon representant från byggnadsnämnden träffa byggherren och kontrollansvarig vid minst ett arbetsplatsbesök. Då arbetet är slutfört ska ett slutsamråd hållas, på detta möte ska kontrollansvarig och byggherren delta.

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas ges vid samråd och framgår av startbeskedet. Om byggnaden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

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

Byggnadsåtgärden bedöms inte behöva tillstånd från andra myndigheter

Beslutet skickas till

Tosito Kärnekulla Kommersiella Kv 7 AB

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 19, 43, 44, 45

Fasadritning, handling 18, 19

Sektionsritning, handling 19, 20

Situationsplan, handling 42, 53

Kopia till

Kontrollansvarig



Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 45 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2022-146

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 15 698 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 22 mars 2022 och var komplett 22 mars 2022.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Platsen ligger cirka 100 meter från väg 195. Tänkt byggnation är i anslutning till en grusad väg samt till befintlig bebyggelse. Redovisad avstyckning är cirka 2 400 m².

På fastigheten har det tidigare beviljats ett bygglov för en förrådsbyggnad. Marken har tidigare varit skogsmark men är idag ett kalhygge med stubbar och mindre växtlighet. Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats den 26 april 2022.





Fotografier från besök 26 april 2022

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet. Inga synpunkter har kommit in till byggnadsnämnden.

Miljöförvaltningen i Habo kommun och VA-enheten i Habo kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat synpunkter den 19 april 2022 och angett följande.

Avlopp

I området för nybyggnationen finns det kommunalt VA. Den sökande ska därför kontakta VA-enheten för mer information gällande påkopplingen på det kommunala nätet.

Buller

Bostadshuset kommer att byggas nära väg 195. För att få en uteplats som uppfyller riktvärdet på 50 dBAeq för buller från trafik kan den behöva placeras i skydd av byggnad.

VA-enheten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 13 april 2022



och angett följande.

Fastighetsrättsligt, anslutning

-Byggnationen som är inritad i situationsplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten. Bostadshuset ska således anslutas till kommunens va-anläggning. Dagvatten kommer fastighetsägaren fortsatt behöva ansvara för

- Det finns ingen befintlig anslutningspunkt för planerad byggnation. Fastighetsägaren ombeds kontakta kommunens VA-enhet för information och planering för anslutningen. Anslutningen av spillvatten är beroende av vilken höjd byggnaden uppförs på. Anslutning av vatten sker österut mot vägen som löper i nord-sydlig riktning

- Fastighetsägaren uppmärksammas på att det finns en befintlig ledningsrätt för vattenledning utmed den östra sidan av tomten.

VA-enheten behöver snarast möjligt information:

o När ska byggnationen påbörjas?

o Vilken höjd får färdigt golv?

Vidare ska en servisanmälan skickas in. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se.

Sökanden har svarat på lämnade synpunkter från VA-enheten och angett följande.

Hej, svar på frågorna från va-enheten. Vi kommer om något år att vilja bygga en villa på den marken vi styckar av från grannen. Då vill vi ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Vi vet att det ligger i diket nedanför tomten och kommer att ansluta där ni tycker att det är lämpligt. Höjd på byggnadens golv vet vi inte, vi har inte ens en ritning på huset. Men uppskattningsvis 20-60 cm över nuvarande marknivå. Servisanmälan kommer vi att göra när det närmar sig ett vanligt bygglovsärende.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Vid prövning av förhandsbesked ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 1 §.

Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. 4–6 § anger att mark ska bebyggas endast om den är lämplig för ändamålet från allmän synpunkt. Bebyggelse



och byggnadsverk ska lokaliseras med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållanden. Dessutom ska förutsättningar för trafik och teknisk försörjning (vatten, avlopp och elektronisk kommunikation) och samhällsservice beaktas, liksom möjligheter att förebygga och minimera risker för föroreningar, buller samt olyckor, översvämning och erosion. Bebyggelse och byggnadsverk som kräver energitillförsel ska dessutom lokaliseras med hänsyn till försörjning och hushållning av energi.

Där inte lov krävs ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som tar hänsyn till stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt för att respektera och tillvarata befintliga karaktärsdrag. Skydd mot olyckor, såsom brand och trafikolyckor, ska beaktas, liksom försörjning, hushållning och hantering av energi, vatten, avfall och trafik m.m. Vidare ska beaktas goda klimat- och hygienförhållanden, fysisk och kognitiv tillgänglighet samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Lokalisering får inte ske så att det kan medföra en betydande olägenhet eller fara för människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap 9 § PBL.

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

Enligt Habo kommuns översiktsplan så är kommunen i regel positiv till byggnation på landsbygden. Detta förhållningssätt gäller för bostäder såväl som för verksamheter. Nya byggnader bör enligt översiktsplanen eftersträva en lantlig byggnadstradition.

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

Fastigheten är utpekad för riksintresse Kust- turism & friluftsliv ”Vättern med öar och strandområden” samt riksintresse Naturvård ”Västra Vätterstranden och Hökensås”.



Aktuell fastighet sammanfaller med riksintresset för rörligt friluftsliv. Vidare sammanfaller X även med ett naturområde och ett friluftsområde som kommunen själva tagit ställning till och pekat ut i översiktsplanen. I översiktsplanen finns riktlinjer för byggnation på landsbygden.

Översiktsplan 2040

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Riksintressen är statens intresse och regleras i miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel. Riksintressen är något som kommunen måste ta hänsyn till i sin planering. Områden som är utpekade som riksintresset för rörligt friluftsliv bestäms av naturvårdsverket och behandlas i 4 kap § 2 miljöbalken.

I de områden som pekas ut som riksintresse för rörligt friluftsliv skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Naturområde

Kommunen har själva pekat ut områden för natur där hänsyns behövs tas. Dessa områden sammanfaller ofta med områden med höga naturvärden, värdestrakter, nyckelbiotoper, befintliga naturreservat samt riksintresse för naturvård eller friluftsliv. Följande riktlinjer finns i översiktsplanen; Exploatering inom naturområdena och dess kopplingar kan ske, hänsyn ska då tas till områdets värde samt koppling till andra områden. Bedömning görs i varje enskilt fall.

Friluftsområde

Utpekade områden för friluftsliv har kommunen själva valt att peka ut för att främja friluftslivet inom dessa områden. Friluftslivsområden som pekas ut i översiktsplanen sammanfaller ofta med opåverkade områden, riksintresse för naturvård, friluftsliv samt riksintresset för det rörliga friluftslivet. I översiktsplanen finns följande riktlinje:

Enstaka bostadsbebyggelse inom friluftsområden och opåverkade områden kan vara möjlig och prövas från fall till fall.

Byggnation på landsbygden

Kommunen är positiv till byggnation på landsbygden, både för bostäder och verksamheter. Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Nya byggnader bör utformas så att det passar in i en lantlig byggnadstradition (sadeltak, valmattak, mansardtak, träfasad, rött tegel, frontespis, inglasad veranda med mera) om inte byggnadsnämnden gör en annan bedömning. Upplysning om lantlig byggnadstradition ska alltid ske i förhandsbeskedet. Natur- och



kulturvärden ska beaktas vid byggnation. Tillgång till bredband ska beaktas vid lov och förhandsbesked utanför planlagt område. Vid enskilda avstyckningar eftersträvas en tomtyta om minst 2 000 kvm. Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna.

Bedömning

Området är utpekad för friluftsliv samt naturvård men åtgärden bedöms inte utgöra en påtaglig skada i miljön eftersom placeringen är i anslutning till befintlig bebyggelse och grusväg samt att riksintressena avser en stor areal.

Byggnadsnämnden bedömer även att platsen är lämplig att bebygga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att anordna avfallshantering, vattenförsörjning, avlopp m.m. i överensstämmelse med 2 kap. 5 § plan och bygglagen.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit på platsen och gjort en okulär besiktning av området. En kontroll har även gjorts i artportalen och åtgärden bedöms inte ha en negativ påverkan på växt- och djurliv på platsen.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 1–6 och 9–11 §§ PBL.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för beslutet är 15 698 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov under giltighetstiden. Beslutet gäller i två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Andra tillstånd

Förhandsbeskedet ger inte rätten att börja bygga. För det krävs bygglov och startbesked.

Beslutet skickas till
Sökanden



Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Situationsplan, handling 4

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 46 Ekonomisk uppföljning 2022, tertial 1

Diarienummer BN-2022-208

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av den ekonomiska uppföljningen för årets fyra första månader och lägger den till handlingarna.

Beskrivning av ärende

En prognos för helåret baserat på utfallet från årets fyra första månader presenteras vid nämndens sammanträde.

Bilagor
Tertialrapport



§ 47 Informationsärenden

- Byggnadsnämnden tar del av ett överklagande som har inkommit till byggnadsnämnden.
- Byggnadsnämnden ändrar datumet för sammanträdet i september. Nytt datum är den 22 september.



§ 48 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under april 2022 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under april 2022 (diarieförda i W3D3)