



Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 49	Lokal trafikföreskrift om parkeringsvillkor på Domsandsliden	3
§ 50	Medborgarförslag om hastighetsbegränsning på Sjöhagavägen i Furusjö	5
§ 51	Utdömmande av byggsanktionsavgift för uppförd industribyggnad utan startbesked, X	7
§ 52	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X	12
§ 53	Bygglov för anläggning - solceller på mark, X	16
§ 54	Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X	22
§ 55	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X	33
§ 56	Bygglov för nybyggnad av två campingstugor, Fiskebäckstomt 2:34	41
§ 57	Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, cykelhus, miljöhus, förråd, carport samt anordnande av parkeringsplatser och djupbehållare, Kärnekulla 1:45	46
§ 58	Bygglov för camping - ställplats för husbilar, servicebyggnader med installation av eldstad samt miljöstation och två stycken stugor, X	55
§ 59	Begäran om planbesked, X	60
§ 60	Remissvar VA-plan – delplan vattenförsörjningsplan	62
§ 61	Informationsärenden	64
§ 62	Redovisning av delegationsbeslut	65



Plats och tid Högra kammarsalen, Habo kommunhus
onsdagen den 22 juni 2022 kl. 15.00 – 17.45

Beslutande Niklas Funbrandt (M), ordförande
Lars-Åke Johansson (S)
Robert Larsson (S)
Henrik Gillek (M)
Jan Lenhammar (KD)

Övriga närvarande Linda Almquist, nämndsekreterare
Emilia Svenningsson, bygglovschef
Svante Modén, teknisk chef
Sabina Silver, bygglovshandläggare
Sara Carlehed, assistent bygglovsenheten
Fia Wadman, gata- och parkingenjör § 49 - 50
Mose Wendel, bygglovsingenjör § 49 - 58
Josef El Masry, bygglovsingenjör § 49 - 58

Paragrafer § 49 - 62

Utses att justera Jan Lenhammar

Ordförande

Justerande

Sekreterare



Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnads- och trafiknämnden
Sammanträdesdatum	2022-06-22
Datum då anslaget publiceras	2022-06-29
Datum då anslaget avpubliceras	2022-07-22
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift



§ 49 Lokal trafikföreskrift om parkeringsvillkor på Domsandsliden

Diarienummer BN-2022-255

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om ny lokal trafikföreskrift med nya parkeringsvillkor på Domsandsliden 1 och Domsandsliden 6. Beslutet avser förbud mot parkering mellan klockan 22.00 – 08.00 för följande fordonstyper: personbil klass II, släp och lastbil.

Beskrivning av ärende

Med avsikt att camping/övernattning inte ska ske på de kommunala parkeringsplatserna utmed Domsandsliden utan att detta istället sker på Habo camping som ligger precis bredvid. Den 3 juni 2021 beslutades det om att tillåtelsen att parkera i högst 24 timmar i följd på ovan nämnda parkeringsplatser inte skulle gälla personbil klass II och släpvagn.

Det visade sig under sommaren 2021 att detta medförde problem i de fall då personer som färdades i personbil klass II endast ville stanna för att bada vid Domsandsbadet. Förarna av dessa fordon upplevde det svårt att hitta lämplig parkeringsplats för sina fordon och fordon fick parkeringsanmärkning då de ändå parkerade på någon av de ovan nämnda parkeringsplatserna.

Byggnadsnämndens avsikt var inte att förbjuda förare med denna typ av fordon från att kunna besöka badplatsen, endast att förbjuda att camping/övernattning sker på de kommunala parkeringsplatserna i anslutning till Domsandsliden. Dessutom har nu förbud mot parkering nattetid med lastbil lagts till, utöver personbil klass II och släp.

Yttranden

Polismyndigheten i Jönköpings kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Polismyndigheten i Jönköpings kommun har lämnat synpunkter den 7 juni 2022 och angett följande. Polismyndigheten har inget att erinra eller tillägga.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

10 kap. 1 § andra stycket 16 och 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276).



Bedömning

Parkering bör tillåtas dagtid även för personbil klass II och släpvagn, så kallade campingfordon. Det ska vara möjligt att besöka Domsandsbadet på dagtid även med den typen av fordon. Camping/övernattning på dessa två kommunala parkeringar ska dock även i fortsättningen vara förbjudet.

Byggnadsnämnden anser att det är lämpligt att ändra parkeringsvillkoren för att på så sätt ge även besökande som färdas i någon form av husbil eller som medför husvagn möjlighet att kunna parkera på dagtid på de kommunala parkeringsplatserna utmed Domsandsliden.

Övernattning/camping ska dock inte vara tillåtet. Därför behövs fortfarande förbud mot parkering mellan klockan 22.00 – 08.00 för följande fordonstyper: personbil klass II, släp och lastbil.

Den tidigare beslutade maximala tillåtna parkeringstiden på 24 timmar bör därför kvarstå.

Information

Ny lokal trafikföreskrift med tillfälligt nummer INF2022:26.

Föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Föreskriften får sitt slutliga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida.



§ 50 Medborgarförslag om hastighetsbegränsning på Sjöhogavägen i Furusjö

Diarienummer BN 2021-539

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar om ny lokal trafikföreskrift för hastighetsbegränsning 30 km/h på Sjöhogavägen. Gäller under månaderna juni – september.

Beskrivning av ärende

Genom förslagsställaren har förslag på hastighetsnedsättning på Sjöhogavägen i Furusjö inkommit. Förslagsställaren önskar att man förlänger sträckan med hastighetsnedsättning samt kompletterar med ytterligare farthinder utöver de som placerades ut sommaren 2021.

Sommaren 2021 gjorde gata- och parkenheten en tillfällig sänkning av hastigheten till 30 km/h förbi badplatsen i Furusjö fram till korsningen Sjöhogavägen/Strandvägen. Under sommartid har Furusjöbadet många besökare. Det får till följd att det rör sig ett stort antal människor vid parkeringarna runt badplatsen. Den tillfälliga hastighetssänkningen uppskattades av både badgäster och boende i Furusjö.

Yttranden

Polismyndigheten i Jönköpings kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet via remiss.

Polismyndigheten i Jönköpings kommun har lämnat synpunkter den 7 juni 2022 och angett följande. Polismyndigheten har inget att erinra i eller tillägga beträffande förslaget. Vikten av att hastighetförändring redovisas i RDT för korrekt lagföring.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

10 kap. 1 § andra stycket 15 och 3 § första stycket trafikförordningen (1998:1276)

Bedömning

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget. Med hänsyn till trafiksäkerhet och det ökande antal människor som rör sig mellan badplatsen och parkeringarna sommartid är det lämpligt att sänka högsta tillåtna hastighet under perioden juni till och med september varje år.



Information

Ny lokal trafikföreskrift med tillfälligt nummer INF2022:25.

Föreskriftens nummer är ett tillfälligt nummer, så kallat införande-id, INF + en nummerserie. Föreskriften får sitt slutliga föreskriftsnummer först vid publiceringen på Transportstyrelsens hemsida.

Kopia till
Kommunfullmäktige



§ 51 Utdömmande av byggsanktionsavgift för uppförd industribyggnad utan startbesked, X

Diarienummer BN-2022-168

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att utdöma en byggsanktionsavgift om 913 401 kronor. Fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften till Habo kommun senast två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren

X

Beskrivning av ärende

På fastigheten X har fastighetsägaren X uppfört en byggnad på 1 606 m². Inget bygglov har sökts för byggnaden, åtgärden har utförts utan startbesked.

Ett tillsynsärende startades 7 april 2022 då det kom till byggnadsnämndens kännedom att ett industrihotell hade uppförts. Bygglövschefen i Habo kommun åkte därmed ut på plats och upptäckte att en industribyggnad hade uppförts på X. Ortofoton från 2019 kontrollerades och då fanns det ingen byggnad på platsen. Ortofoto från 2021 visade att en platta var gjuten på platsen och att en grusad yta runt plattan hade anlagts. Det hade även tillkommit en ny infartsväg.

Ett brev om att byggnadsnämnden har öppnat ett tillsynsärende postas till fastighetsägaren 7 april 2022. Fastighetsägaren ringer upp Bygglövschefen i Habo kommun och förklarar att han hört sig för och uppfattat att han skulle ha möjlighet att uppföra en ekonomibygnad på sin fastighet. Bygglövschefen förklarar att en ekonomibygnad är för jordbrukets näring. Fastighetsägaren berättar att del av byggnaden hyrs ut och en del av byggnaden används som förråd för privat bruk. Fastighetsägaren meddelar även att ett avtal har skrivits med Brogårdsand för nyttjande av infart samt byggnadens placering två meter från fastighetsgräns. Fastighetsägaren fortsätter och förklarar att inga grannar har haft några synpunkter samt att byggnaden är 1 600 m².

Ett möte med X och X (far till X) hålls den 22 april 2022 med bygglövschef Emilia Svenningsson, bygglövsingenjör Mose Wendel och miljöinspektör Annica Spångberg. Byggnadsnämndens tjänstemän förklarar varför ett tillsynsärende har startats. Fastighetsägaren säger att byggnaden är 1 600 m² och att han trodde att byggnaden var en



ekonomibyggnad och att uthyrning inte påverkade användningssättet. Fastighetsägaren fortsätter och förklarar att han vill göra rätt för sig samt att han ringde direkt när han fått tillsynsbrevet.

För att uppföra byggnaden förklarar fastighetsägaren att kontakt har skett med representanter för Brogårdsand som är närmast granne samt övriga grannar för avsedd placering. Byggnaden var till en början tänkt att vara bredare och kortare men ändrades till längre och smalare och på så sätt skapa en bullervall. Cirka hälften av portarna hyrs ut i dagsläget säger fastighetsägaren. Ekonomibyggnad anses vara ett diffust begrepp enligt X och bygglovschefen förklarar begreppet ekonomibyggnad och sedan tillsynsprocessen. Fastighetsägaren meddelar att avloppet inte används i dagsläget. Annica förklarar vad som gäller för vattenskyddsområdet. Fastighetsägaren får sedan information om att sanktionsavgiften kommer att tas ut för att han påbörjat en lovpliktig åtgärd utan startbesked. Men att han behöver ha ett bygglov för att byggnaden ska få stå kvar på platsen. Fastighetsägaren meddelar att han inte vill riva byggnaden för sanktionsavgiften. Mötet avslutas med att ett platsbesök bokas in.

Den 26 april 2022 görs ett platsbesök på fastigheten X. Representanter från bygglovsenheten och plan- och exploateringsenheten möter upp fastighetsägaren och hans far på plats. Samtliga tittar i och runt byggnaden.

Måtten på byggnaden är 100 x 16 meter och hyrs ut till olika verksamheter.

Sex av tio portar på långsidan hyrs ut. Två portar på gaveln används enligt fastighetsägaren för privat förråd men användes i dagsläget som industri för prefabricerade väggelement. Utöver gavelutrymmet så är det enligt fastighetsägaren tio exakt likadana lokaler där hyresgästen själv får inreda. Alla utrymmen innehåller ett hygienrum. I elcykelhandeln har det byggts kök samt entresolplan som ägaren av elcykelhandeln uppfört. I denna del används vatten och avlopp för kök samt hygienrum. Tre utrymmen värms upp av luft/luft pumpar, övriga utrymmen är ouppvärmda. Ute på plats mötte vi även upp representant för Brogårdssand. Han menar att byggnaden utgör en bullerdämpande åtgärd för ljuden som kommer från Brogårdssand. Ute på plats berättar fastighetsägaren att han vill uppföra en liknande byggnad öster om industribyggnaden.

En lägeskontroll daterad 27 april 2022 utfördes av Metria AB som mätte upp måtten till 100,07 meter på längden och 16,05 meter på bredden, avståndet till fastighetsgräns är 2 meter. Byggnadens area uppgår därmed till 1 606 m².

Ett meddelande om byggsanktionsavgift och möjlighet att vidta rättelse har skickats till fastighetsägaren. Där framgår det att fastighetsägaren har



möjlighet att yttra sig i ärenden innan ärendet ska tas upp för beslut av byggnadsnämnden. Rättelse i detta ärende innebär att riva byggnaden, återställa marken och plocka bort alla ledningsdragningar och vatten/avlopp.

Byggsanktionsavgiften är beräknad enligt bilaga, där även tillämplig lagstiftning redovisas.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse.

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

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. 51 § PBL 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 byggsanktionsavgiftens storlek ska 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 En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.



Enligt 11 kap. 53 a § PBL En byggsanktionsavgift får 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Enligt 11 kap. 54 § PBL en byggsanktionsavgift ska 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 en byggsanktionsavgift ska 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 En byggsanktionsavgift ska 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.

Enligt PBF 9 kap. 6 § Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 3 prisbasbelopp med ett



- tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.
Förordning (2015:837).

Bedömning

Byggnadsnämnden bedömer att uppföra en industribyggnad är en bygglovspliktig åtgärd. Fastighetsägaren har blivit meddelad att han kan vidta rättelse genom att riva byggnaden, återställa marken och plocka bort alla ledningsdragningar och vatten/avlopp. Fastighetsägaren vill inte riva byggnaden för byggsanktionsavgift för påbörjad åtgärd utan startbesked enligt möte 22 april 2022.

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig innan beslutet, inget yttrande har inkommit till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden bedömer att det inte finns skäl till att sätta ner byggsanktionsavgiften.

Byggnadsnämnden beslutar därmed utdöma en byggsanktionsavgift om 913 401 kronor med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 6 § 4 p PBF.

Upplysningar

Detta beslut kan överklagas, se bilagd överklagandeanvisning.

Beslutet delges
X

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 52 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2022-236

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 5 409,60 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 19 maj 2022 och var komplett 2 juni 2022.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 14 m² och uppförs i vit träfasad och vitt plasttak. Sökanden har tidigare ansökt om bygglov för ett uterum om 20 m² som blev prövat av byggnadsnämnden vid tidigare tillfälle och beviljades 12 september 2013 (§ 80). Sökanden hade då inte möjlighet att uppföra tillbyggnaden och vill därför söka om en ny tillbyggnad.

Sökt åtgärd medför en byggnadsarea om 151 m² på fastigheten.

Byggnadsnämndens tjänstemän har meddelat sökanden att förslag till beslut är avslag, sökanden vill ändå få åtgärden prövad av nämnden.

Yttranden

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

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över förslag till beslut innan nämndens sammanträde. Sökanden inkom med yttrande 8 juni 2022 med följande:

Fick bygglov på 20 kvm 2013 på inglasad altan. Tyvärr hade jag ingen möjlighet att bygga just då. Men nu har jag sparat o äntligen!!! kan jag bygga min altan efter 9 år. Söker nu ett nytt bygglov med exakt samma förutsättningar som tidigare bygglov förutom att denna blir lite mindre till o med. Som förtidspensionär med hund är jag mycket hemma och längtar tills min altan blir klar. Trodde att det gamla fortfarande gällde men det va visst en viss tid. Trodde man kunde göra en förlängning av bygglovet men det går visst inte längre utan man får ansöka om nytt.



Här på Kråkeryd är det väldigt små tomter på hela området därav är det nog så att dom flesta fått söka bygglov för sina garage o inglasade altaner eftersom dom flesta har ju altaner mm på väldigt små tomter och då har ju undantag gjorts. Husen skulle ju bli mycket svårare sälja eller mindre populära om man inte kan ha en altan.

Så med detta sagt hoppas jag på ett startbesked samtidigt som bygglovet beviljas igen eftersom ett tidigare bygglov beviljats med samma förutsättningar.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1988-05-26.

Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadsarea 1/4 av tomtarean. Fastigheten är 428 m² och medför en byggrätt på 107 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnad är 3,6 meter.

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).



Bedömning

Sökt åtgärd strider mot detaljplan eftersom byggrätten för fastigheten överskrids. Fastigheten har en areal om 428 m² och endast 107 m² får bebyggas på fastigheten, tänkt åtgärd medför att 151 m² bebyggs på fastigheten. Byggrätten överskrids med cirka 41 %.

Av yttrandet framgår det att ett bygglov har beviljats tidigare, att tomterna är små och att grannar har altaner. Ett tidigare beviljat lov där giltigheten gått ut medför inte en rätt att ett nytt lov ska ges. Fastigheten omfattas av en detaljplan som medger byggrätten och yttrandet medför ingen annan bedömning av byggnadsnämnden.

Uteplatsen är utformad på ett ändamålsenligt sätt som passar till omgivande bebyggelse. Bygglov kan därför beviljas med en liten avvikelse som inte strider mot planens syfte.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för avslaget är 5 409,60 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beslutet skickas till

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 8

Fasadritning, handling 5, 7

Situationsplan, handling 4



Bilagor till beslut
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 53 Bygglöv för anläggning - solceller på mark, X

Diarienummer BN-2022-214

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglöv för anläggning av solceller på mark
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 8 694 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 5 maj 2022 och var komplett 5 maj 2022.

Ansökan avser bygglöv för anläggning - solceller på mark.

Solcellerna har en byggnadsarea om 41 m². Sökanden avser att placera solcellerna 4,5 meter från tomtgräns. Solcellerna är riktade mot söder i en 35 graders vinkel från marken.

Sökanden har tidigare varit i kontakt med byggnadsnämnden gällande solcellerna. Byggnadsnämnden meddelade att åtgärden kräver bygglöv eftersom grannen motsatt sig byggnationen samt att konstruktionen bedömdes vara en byggnad.

Yttranden

Grannar har fått möjlighet att lämna synpunkter i ärendet.

Granne och fastighetsägare till X har kommit in med synpunkter den 22 maj 2022 och angett följande:

1. Alldeles för hög höjd och dessutom för långt då det kommer att täcka hela våran sida mot söder då det redan står ett plank som är 180 cm högt och 520 cm långt, detta är placerat 1 meter från vår tomtgräns utan vårt medgivande.
2. Våran fastighet blir svårsåld och kommer antagligen få säljas till ett lägre pris än marknadsvärde. Vem betalar mellanskillnaden? Räknar med att sälja inom närmsta åren.
3. Solceller passar inte i villaträdgård som gränsar till annan villaträdgård . i så fall maxhöjd 120 cm. Solceller ska placeras på tak, om det inte är en industritomt eller lantgård.
4. Det blir en väldigt ful ställning mot vårt håll.

Sökanden har svarat på lämnade synpunkter den 23 maj 2022 med följande:



Vi hade överenskommelsen med grannarna om att vi kan sätta upp ett plankstaket 180 cm högt och 520 cm långt och vi har vittnen men om de inte vill ha de längre då kan vi ta bort det men då måste dem informera oss om att de hade ändrat sig. Som gäller solceller vi hade möte med arkitekten och han planerar enligt lagen så att det inte påverkar grannarnas tomt. Vi kan plantera häck bakom solceller från deras tomt så att de inte behöver titta på solceller ställning. Vi är för grön energi och tänker även skaffa en el bil. Vi har inte en annan möjlighet att sätta upp solceller enligt elektrikern så att det blir lönsamt för oss annars hade vi gärna satt den nästan på våran tomt.

Granne och fastighetsägare till X inkom med synpunkter innan bygglovsansökan inkom till byggnadsnämnden daterat 25 april 2022.

Har några frågor angående solcellsanläggning som vår granne tänker sätta i sin trädgård som gränsar till oss. X är fastigheten det ska placeras på.

Har blivit tillfrågade att skriva på att vi godkänner det, vilket vi inte skrev på. Enl. ritning vi fick så slutade bygget vid vår gräns, men när vi pratade med dem så skulle det placeras 4,5 meter från vår gräns. Vi skriver ändå inte på då vi tycker det är alldeles för högt. Ca 3 m högt.

Vi är inte emot solceller på något vis, men tycker ändå att en viss hänsyn ska tas till grannar. Det ska vara 15m. långt och 3 m högt. Det ska ju placeras så att från deras håll får den "fina" sidan och vi ska ha en stor ställning mot vår trädgård.

Antingen måste det bli lägre annars bättre på södersidan av deras hus men då får dom den höga sidan mot sitt hus. Vi sa till dem att bättre söka bygglov hos kommunen så ni är med och ser hur det blir. Vi vill inte på något sätt krångla men detta tycker vi blir för mycket. Grannen blev ju nu arg på oss och inte roligt. Vi har bott i vårt hus sen 1976 och haft flera olika grannar i den fastigheten men aldrig några problem.

Vi godkände tillbyggnad av förråd garage trots att det ligger ca 1 m från vår gräns. Inte klagat på plank som är 180 cm högt och 540 cm långt placerat helt nära vår tomt. Vår fastighet heter X. Våra yttrande är: Alldeles för högt och långt. Stor risk att försäljningspris på vår fastighet blir lägre, inte roligt att ha denna stora ställning att se på.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.



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).

Enligt 1 kap 4 § PBL I denna lag avses med byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Enligt 9 kap. 2 § PBL Det krävs 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.

Bedömning

Solcellspanelerna bedöms utgöra ett tak för utrymme under och konstruktionen bedöms vara en byggnad. Sökt åtgärd bedöms således vara bygglovspliktig eftersom konstruktionen är varaktig, det är möjligt för människor att vistas under dess konstruktion samt att grannar motsatt sig byggnationen.

Av yttrandet framgår det att planket på X samt solcellsanläggningen täcker hela sidan mot söder. Byggnadsnämnden bedömer att utsikten som solcellerna kommer att skymma inte medför en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.



Av yttrandet framgår det att X får ett lägre marknadsvärde, byggnadsnämnden bedömer att detta inte utgör ett hinder för att bevilja bygglov. Det framgår även av yttrandet att solceller inte passar i en villaträdgård. Solcellerna är vinklade mot söder och medför därmed att eventuella reflektioner inte påverkar X söder om solcellerna.

Byggnadsnämnden bedömer även att solcellerna på mark är placerade på ett sådant avstånd att de inte medför en betydande olägenhet för X. Enligt yttrandet är ställningen mot söder är ful. I området finns flera byggnader med olika tak- och fasadkulörer, i området ryms även mörka tak. Byggnadsnämnden bedömer att konstruktionens utformning är lämplig för dess ändamål. Byggnadsnämnden bedömer att solcellernas placering är lämplig.

Byggnadsnämndens behandling

Jan Lenhammar (KD) yrkar på att återremittera ärendet för ytterligare utredning och skapa riktlinjer gällande solceller på mark inom Habo kommun.

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att besluta enligt bygglovsenhetens förslag.

Robert Larsson (S), Henrik Gillek (M) och Lars-Åke Johansson (S) yrkar bifall till Niklas Funbrandts förslag.

Beslutsgång

Ordförande finner att det finns två förslag, dels Jan Lenhammars förslag och dels hans egna förslag.

Ordförande ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Niklas Funbrandts förslag.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 8 694 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.

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).

Slutbesked

Innan byggnaden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas 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

X

Beslutet delges

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare



Fastställda handlingar

Planritning, handling 3

Fasadritning, handling 3

Situationsplan, handling 4

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 54 Ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, X

Diarienummer BN-2022-161

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. avslå ansökan om förhandsbesked för enbostadshus
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 9 660 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 31 mars 2022 och var komplett 14 juni 2022.

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus. Sökanden avser att placera bostadshuset på berget och anlägga en tillfartsväg genom skogen.

Byggnadsnämndens tjänstemän har varit ute på plats och träffat sökanden den 24 maj 2022.

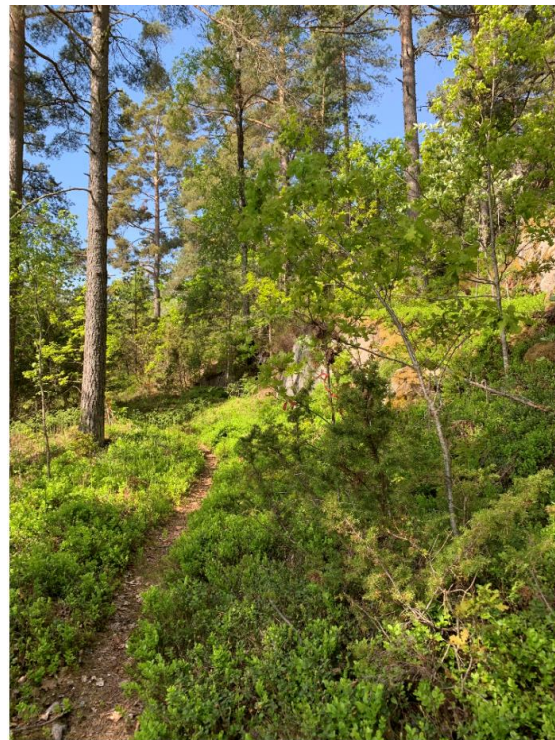
På platsbesöket visade sökanden var huset och tillfartsvägen var tänkt att placeras. Placeringen är på en bergsknalle och redovisas på fotografier nedan. Sophantering är tänkt att lösas nere vid vägen. Byggnaden avses vara i flera plan med en bottenplatta på 80 m². Sökanden meddelar att byggnaden ska smälta in i berget och fasaden kommer uppföras i brun kulör. Där tillfartsvägen är tänkt att anläggas är idag en stig. Skogen består av artrik tallskog, från bergsknallen är det utsikt över Vättern.

Sökanden har tidigare ansökt om förhandsbesked för fritidshus som blev avslaget av byggnadsnämnden (BN-2021-183, § 68). Sökanden överklagade beslutet till länsstyrelsen som avlog överklagandet.

Här nedan visas fotografier från platsbesöket den 24 maj 2022.



Bild där tillfartsväg avses anläggas



Stig där tänkt tillfartsväg ska anläggas

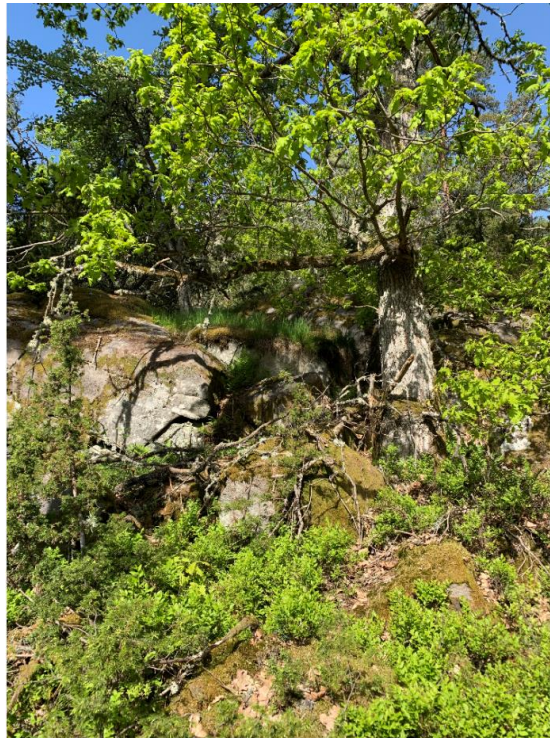


Bild på naturmiljön

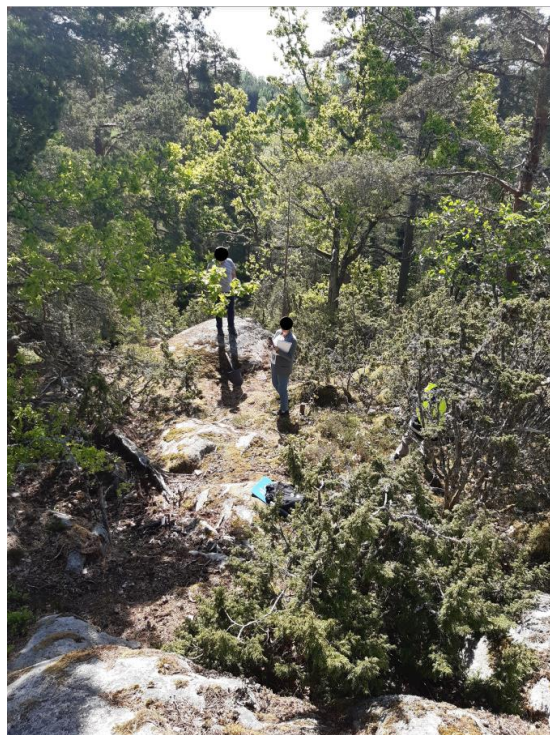


Bild där huset avses uppföras



Yttranden

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

VA-enheten har lämnat synpunkter den 14 juni 2022 och angett följande:

Fastighetsrättsligt, anslutning

- Byggnationen som är inritad i situationsplanen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vattentjänsterna vatten och spillvatten. För anslutningar utanför verksamhetsområde behöver avtal tecknas mellan kommun och fastighetsägare. Dagvatten kommer fastighetsägaren fortsatt behöva ansvara för.

- Det finns ingen befintlig anslutningspunkt för planerad byggnation. Det är också oklart var närmaste anslutningspunkt finns vilket innebär att det finns risk för långa ledningssträckor med försämrad vattenkvalitet som följd. Kommunen har inte rådighet över marken fram till fastigheten vilket medför att ledningsrätt måste avtalas.

- Om fastigheten ansluts till kommunalt vatten och spillvatten ansvarar kommunen enbart för ledningar fram till tomtgräns. Resterande ledningsdragning från tomtgräns (förbindelsepunkt) till bostadshus ansvarar fastighetsägaren själv för.

Information till VA-enheten

Om/när byggnation blir aktuell behöver VA-enheten information planerad byggstart. Vidare ska en servisanmälan skickas in. Servisanmälan finns som e-tjänst på www.habokommun.se.

Sökanden har lämnat synpunkter den 15 juni 2022 på VA-enhetens frågor:

Jag är väl medveten om att byggnationen ligger utanför kom. Verk.om. Ledningar till tomtgräns mot gamla 195 är för min del. Vatten ledning kommer att dras fram till lokalvägen. Trodde kommunen var intresserad av att nya fastigheter kopplar upp mot Ert system! Vatten försörjning kan ordnas på annat sätt.

Dagvatten kan ombesörjas via stenkista eller dylikt såsom mindre dam där botten kan vara täckt med gummiduk. Spillvatten hoppas jag innerligen att kommunen har koll på och var ledningar och kopplingspunkter finnes, men tyvärr inte. Alla fastigheter har ju idag ledningar fram till huvudledning ute på "åker" Eller finns det inga avtal om detta? Tills ni har kontroll över ledningsnätet kan vi installera en stor spillvatten tank. Det är som jag har sagt tidigare att kommunen har bra koll på ledningssystemet på åkermarken som använts på för byggnation i i centralorten Habo. Vilket



missgynnas ny- byggnation på andra mindre samhällen i kommunen typ Nätebäcken. Om inte VA enheten har information som är nödvändigt så bör byggnadsnämnden omedelbart ombesörja att det finns korrekta kartor på ledningsnätet. Detta är mycket anmärkningsvärt!

Sökanden har även getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Yttrande från sökanden inkom 14 juni 2022 med följande:

Jag återgår till min ursprungliga plan dvs i enlighet med de Situationsplan som ni har fått.

Som komplement till dessa så bifogar jag en pdf och en img bild där det framgår att en farbar bygg väg kommer att anläggas direkt fram till bergskanten. Därifrån kommer vi att arbeta med kran. Alla nödvändiga ledningar fram till gamla 195 läggs i körvägen såsom i är redan informerad om. Soptunna ställs vid infaren.

Väg framför huset kommer delvis gå över fastighet 1:43 såsom servitut eller att marken köps av mig. Det tar vi senare. Resterande väg kommer en tidigare körväg användas.

Väl av fotat av Er Mose vid besök. Och en personhiss kommer att installeras så att en rullstol bunden person kan komma till. Notera att träd väster om berg knallen och öster skall avverkas enl markägaren X. Så snart denne får avverknings tillstånd. Framför dvs åt öster bli det öppen terräng ingen ny trä plantering. Som hindrar utsikten över Vättern, när ni är klar med Ert beslut.

Huset kommer att byggas på plats, som inte har någon kommersiellt värde. I jämförelse med vad som ske hela tiden i samhället Habo. Där all åkermark använts för nybyggnation. Har även försökt att få besked på vilka höga naturvärden ni hänvisar till i detta gamla stenbrott, men tyvärr ej.

Har försökt att få till en kompromiss från Era bygghandläggare, men tyvärr Övriga, som följer denna ”tråd” se framåt Ert svar, hur Ert beslut blir som tjänstemän/byggnadsnämnden.

De ser Ert agerande som ett ”intressant case”. samt viss media/journalister(2 st) har visat sitt intresse hur Kommunens styrning är till tätorten Habos åkermark. Ser fram emot Ert godkännande till ett förhandsbesked.

Miljöförvaltningen i Habo kommun har lämnat synpunkter i tidigare ärende (tidigare kommunekologen Johannes Esberg).

I det ansökta området finns en ”bergsknall” med en skogstyp av tallhällmark. Tallhällmarken har omväxlande öppna/blottade



hällmarkspartier utan träd eller annan typ av vegetation. Lav och mossfloran är karaktäristisk för en tallhällmark, där grå renlav tillsammans med gulvit renlav utgör de mest dominerande arterna. Noterade även bägarlavar, väggmossa, kvastmossor, stensöta, ljung, lingon etc. En äldre men missgynnad gran noterade jag även på bergshällen, granen hyste många olika epifytiska lavar. Detta gäller även för en del tallar i området. Några tallar noterades även vara äldre. Inte speciellt stora men pga. den torra och bergiga ståndorten så är de rätt missgynnade. Med plattad krona, stora grova knotiga grenar samt ”pansarbark” indikerar på att träden är gamla (skulle kunna finnas talticka som bör eftersökas). Död ved förekommer i området, dock något sparsamt.

Marken är omväxlande med öppna hällmarkspartier, lavbeksädda hällmarkspartier och träd/enbuskage. Dessa ”element” skapar därför en bra variation samt livsmiljöer för många olika arter. Att området till stor del även är öppet och solexponerat är extra värdefullt för insektslivet i området. Området är inom riksintresse för naturvård och hyser ett högt naturvärde.

Inom Habo kommun är naturtypen tallhällmark inte så vanligt förekommande (i jämförelse med den vanliga tallmomen på isälvsavlagringar). Skulle även vilja påstå att området även har ett värde ur allmänt intresse eftersom det skulle kunna uppfattas som ett fint strövområde/grönområde i närheten av befintlig bebyggelse med bra utsiktsmöjligheter.

Gösta Bertilsson har tidigare utfört en inventering i området och enligt hans bok ”Floran i Habo kommun” benämner han ”inventeringsrutan” som den näst artrikaste i kommunen med 307 noterade växtarter. I artportalen har Gösta lyckats hitta 269 växtarter (utöver knäroten som hittades idag som var ny för lokalen). 8 stycken av de noterade arterna är upptagna på rödlistan. 4 stycken är fridlysta enl 8 § (samtliga orkidéer), 1 enligt 9 § (blåsippa). Men minst 11 arter är ”typiska” arter för naturtypen (naturvärdesarter). På västra sidan av bergsryggen växer det knärot (VU – sårbart enligt rödlistan) som är fridlyst i hela landet enligt 8 § i artskyddsförordningen. Knärot indikerar på skoglig kontinuitet där man inte har bedrivit intensivt skogsbruk (då den är störningskänslig). Västra sidan av bergsryggen består utav en ganska frist mossrik barrskog, med framförallt tall som dominerande träd. Men finns även lite gran och björk.

Innan ett eventuellt positivt förhandsbesked om bygglov ges bör en naturvärdesinventering ha utförts i det ansökta området (för att följa upp tidigare observationer, samt för att få en bild av svampar samt moss- och



lavfloran, då det även kan tänkas finnas naturvärdesarter inom dessa organismgrupper också).

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

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

Enligt PBL 2 kap. 2 § 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).

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, 4 § 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.

Enligt MB 3 kap. 6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Enligt 4 kap. 2 § Inom området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön

Aktuell fastighet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv och riksintresset för naturvård. Fastigheten ligger även inom utpekade områden för natur samt friluftsområde. Dessa områden har kommunen själva valt att peka ut som särskilt viktiga. I översiktsplanen finns riktlinjer för byggnation på landsbygden.

Översiktsplan 2040

Riksintressen är statens intressen och regleras i miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel. Riksintressen är något som kommunen måste ta hänsyn till i sin planering. En del riksintressen finns till för att skydda och bevara värden, andra riksintressen finns till för att möjliggöra olika typer av nyttjanden.

Riksintressen - rörligt friluftsliv

Områden som är utpekade som riksintresse för rörligt friluftsliv bestäms av



Naturvårdsverket och behandlas i 4 kap § 2 miljöbalken. De områden som pekas ut som riksintresse för friluftsliv har stor betydelse för människors utevistelse.

Riksintresse – naturvård

Områden som är utpekade som riksintresse för naturvård bestäms av Naturvårdsverket och behandlas i 3 kap § 6 miljöbalken. Områden av riksintresse för naturvård är urval av områden med de bästa exemplen på landskapstyper, naturtyper och andra naturvärden som är karakteristiska för landets olika naturgeografiska regioner. Riksintressena kan också uppvisa mycket sällsynta företeelser i ett nationellt eller internationellt perspektiv

Naturområde – hänsyn

Kommunen har själva pekat ut områden för natur där hänsyn behöver 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 området värde samt koppling till andra områden. Bedömning görs i varje enskilt fall.

Friluftslivsområde

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 sammanhållna 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

Avsedd placering av enbostadshuset är inom riksintresse för naturvård samt friluftsliv och omfattas av miljöbalken (MB) 3 kap. 6 § respektive 4 kap. 2 §. Riksintresset har en betydelse ur allmän synpunkt på grund av dess höga naturvärden samt dess friluftsliv. Området ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Att uppföra ett bostadshus i denna orörda miljö, spränga berg, anlägga en tillfartsväg samt ta området i anspråk för bostadsändamål bedömer byggnadsnämnden påtagligt skada befintlig natur- och kulturmiljö. Inom de utpekade områdena för friluftsliv och turism är kommunen positiv till åtgärder som utvecklar eller gynnar dessa intressen och utreds från fall till fall och utifrån platsens förutsättningar. Friluftsområden ska undantas från exploatering och andra ingrepp om det kan orsaka skadlig påverkan på friluftsvärdet. Inom opåverkade områden tillåts inte exploateringsföretag, byggnationer, anläggningar eller liknande som förändrar områdenas karaktär. Enstaka bostadsbebyggelse inom friluftsområden och opåverkade områden kan vara möjlig men prövas från fall till fall.

Kommunen är positiv till att byggnation kan ske på landsbygden, men avstyckningar och placering av byggnader ska ske med eftertanke. För att värna om att landskapsbilden inte förvanskas vid nybyggnation. Bebyggelse ska styras till traditionella byar, till sammanhållen bebyggelse eller bebyggelsestråk. Placering av en byggnad ska ske med stöd i befintligt landskap. Natur- och kulturvärden ska beaktas vid byggnation.

Vid varje enskilt fall görs en sammanvägd bedömning av riktlinjerna. Enbostadshuset avses uppföras avskilt från övrig bebyggelse och bedöms inte komplettera befintlig bebyggelse.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att ett tillkommande enbostadshus i helt opåverkad miljö kommer att påtagligt försämra naturmiljön i området. Byggnadsnämndens tjänstemän har varit på platsen och gjort en okulär besiktning av området. En kontroll har även gjorts i artportalen och åtgärden bedöms ha en negativ påverkan på växt- och djurliv på platsen.

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

Enligt 2 kap. 2 § ska vid prövning av förhandsbesked 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. Området har värdefulla naturvärden, flertalet fridlysta och rödlistade arter samt hög artrikedom.

Enligt 2 kap. 4 § ska mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Marken bedöms inte lämplig att bebygga med ett enbostadshus, det allmänna intresset av att bevara naturmarken på platsen väger tyngre än det enskilda intresset att uppföra ett enbostadshus. Byggnadsnämnden bedömer att den sökanden inte har visat att förutsättningarna är uppfyllda för att ta marken ska tas i anspråk för bostadsändamål.

Byggnadsnämnden bedömer att marken inte är lämplig att ta i anspråk för bebyggelse. Åtgärden bedöms heller inte överensstämma med översiktsplanens intentioner. Placeringen medför även att det är problematiskt att anordna vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och möjlighet till trafik.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar på att avslå ansökan om förhandsbesked.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för beslutet är 9 660 kronor. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beslutet delges

X

Fastställda handlingar

Situationsplan, handling 13, 14

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 55 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2021-332

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus (inglasat uterum)
2. bevilja bygglov för fasadändring (ny dörr)
3. bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (ny farstukvist)
4. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 9 187 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in den 18 juni 2021 och var komplett 22 april 2022.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Fastigheten är 476 m² stor 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 kanalplasttaket 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 byggnadsnämnden. 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.

Den 19 maj 2022 behandlades ansökan av byggnadsnämndens politiker. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ansökan för vidare handläggning. Den vidare handläggningen betyder att berörda grannar och sakägare ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan då den strider mot detaljplanen.

Yttranden

Sökanden har inkommit med åtta stycken skriftliga godkännanden från närliggande grannar. Berörda grannar och sakägare har fått tillfälle att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § PBL. Inga yttranden har inkommit.

Sökanden har den 5 maj 2022 fått ta del av byggnadsnämndens tjänstemans förslag till beslut.



Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 1977-09-29.

Enligt gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadsarean en tredjedel av tomt.

Högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnad är 3,8 meter och högsta tillåtna byggnadshöjd på gårdsbyggnad är 3,2 meter. Maximalt antal våningar är en.

Huvudbyggnad får enligt detaljplanen placeras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Huvudbyggnaden ska också i huvudsak bebyggas i enlighet med på plankartan angiven illustration.

Vidare gäller att punktprickad mark/område inte får bebyggas.

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

Enligt 2 kap. 5 § PBL 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.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,



2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 9 kap. 4 § PBL gäller att för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader) krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,
2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som
 - a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter,
 - b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3,0 meter, och
 - c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första stycket 3 gäller inte



1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller
2. för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus som avses i 4 a §. Lag (2014:900).

Enligt 9 kap. 4 b § PBL gäller att för en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.

En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Första stycket gäller inte för ett sådant bostadshus som utgör ett komplementbostadshus. Lag (2014:477).

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.

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), 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 §§.

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 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.

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. 20 § PBL gäller att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Bedömning

Uterummets utformning, storlek och placering anses passa väl i området. Uterummet är en åtgärd som överensstämmer med gällande detaljplan. Bygglov kan därför beviljas för denna del i enlighet med 9 kap. 30 § PBL.

Vad gäller möjligheten att döma ut en sanktionsavgift för uterummet så får byggnadsnämnden inte döma ut en sådan avgift. Skälet till detta är att det har förflutit mer än tio år från när överträdelsen begicks.

Fasadändringen (ny dörr) överensstämmer också med gällande detaljplan. Bygglov kan därför beviljas även för detta i enlighet med 9 kap. 30 § PBL.

För farstukvisten så har det noterats att åtgärden avviker från gällande detaljplan. Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom farstukvisten



placeras på punktprickad mark samt närmare tomtgränsen än 4,5 meter (strider mot egenskapsbestämmelsen ”S”). Byggnadsnämnden bedömer att de noterade avvikelserna sammantaget kan ses som en liten avvikelse som inte strider mot planens syfte enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Byggnadsnämndens behandling

Niklas Funbrandt (M) yrkar bifall till ansökan om tillbyggnad av enbostadshus.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 9 187 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

Ansvarig

Byggherren, i detta fall X, är själv ansvarig för byggnadsarbetenas utförande och slutresultat. Byggherren ansvarar även för att fylla i samt skicka in den kontrollplan som bifogats.

Startbesked

Sökanden anses i efterhand uppfylla vad som krävs för att få startbesked för inglasat uterum om 21 m². Startbesked kommer att meddelas för uterum och ny dörr i ett separat beslut.

Slutbesked

Slutbesked för det inglasat uterum och ny dörr lämnas först när byggnadsnämnden tagit del av den ifyllda kontrollplanen. Slutbesked intygar att byggnadsnämnden anser att åtgärderna är slutförda. Slutbeskedet talar även om att byggnadsverket får tas i bruk.

Slutbeskedet innebär att byggnadsnämnden utifrån det underlag som finns i ärendet bedömt om åtgärden kan antas uppfylla de krav och villkor som gäller för åtgärden. Det innebär att byggnadsnämnden i ett senare skede kan ingripa med tillsyn om det framkommer att krav och villkor i plan- och bygglagstiftningen eller olika beslut inte har följts. Ett slutbesked innebär inte att byggnadsnämnden tar ansvar för eller ställning till att åtgärderna



uppfyller alla krav i plan- och bygglagstiftningen. Det är byggherren som ensam ansvarar för att så är fallet.

Giltighetstid

Om inte annat följer av 9 kap. 9 § PBL eller 9 kap. 33 § PBL, upphör ett bygglov att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte 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

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 8

Fasadritning, handling 9

Situationsplan, handling 7

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 56 Bygglov för nybyggnad av två campingstugor, Fiskebäckstomt 2:34

Diarienummer BN-2022-216

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av två campingstugor
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 6 424 kronor.

Sökanden

Habo Camping och Stugby AB

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 9 maj 2022 och var komplett 9 maj 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två campingstugor.

Fastigheten ligger cirka 100 meter öster om väg 195. På fastigheten finns idag ett fåtal permanenta boenden. Därutöver finns det cirka sjuttio platser som är avsedda för stugor, tält, husvagnar och dylikt.

Campingstugorna som avses i denna ansökan har en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på 31 m². Campingstugorna kommer att utföras med bågformade tak samt med en fasad bestående av trä och sten/tegel (även kallat shingle). Invändigt ger campingstugorna möjlighet till sömn, vila och samvaro.

Yttranden

Miljönämnden och Räddningstjänsten har fått möjlighet att yttra sig över ansökan via remiss.

Miljönämnden inkom den 15 juni 2022 med följande synpunkter:

Miljönämnden har fått ärende från byggnadsnämnden för yttrande gällande fastigheten Fiskebäckstomt 2:34, Habo kommun. Ansökan gäller nybyggnation av två campingstugor. Miljöförvaltningen har inget att erinra mot bygglovet.

Räddningstjänsten inkom den 20 juni 2022 med följande synpunkter:

Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Dock för följande utredas innan startbesked lämnas:



Verksamhetsklass Vk 3A har angivits. Om stugorna hyrs ut tillfällig ska det vara Vk 4. Inga av byggnaderna kan utgöra komplementbyggnader då dessa alltid ska utgöra ett komplement till ett bostadshus. Inga brandklasser anges i den bifogade ”Brandskyddsbeskrivningen” eller på någon ritning. Klass EI 60 ska uppnås mellan bostäderna och EI 30 mot andra byggnader. För att detta ska kunna intygas i kontrollplanen bör kravet tydligt framgå någonstans i handlingarna.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2004-03-25.

Enligt gällande detaljplan gäller följande bestämmelser:

1. N1 = Campingplats.
2. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.
3. e1 150/400 = Inom området får max 150 campingplatser för husvagnar, tält eller uthyrningsstugor anordnas.
4. Uthyrningsstugors bruttoarea får ej överstiga 35 m² vardera. Servicebyggnader får byggas med en maximal bruttoarea av 400 m².
5. p1 = Tält, husvagnar och campingbilar ska placeras så att fritt avstånd av minst 4 meter erhålles mellan dem.

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

Enligt 2 kap. 5 § PBL 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.



Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I enlighet med 8 kap. 1 § PBL 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 9 kap. 2 § punkten 1 PBL krävs det bygglov för nybyggnad.

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 §§.

Bedömning

Campingstugorna bedöms vara lämpliga sett till dess utseende, volym och placering. Ansökan i sin helhet strider inte mot detaljplanen och dess intentioner. Ansökan bedöms också vara helt i linje med 9 kap. 30 § PBL. Bygglov kan därför beviljas.

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 6 424 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

Ansvarig

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.

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).

Slutbesked

Innan campingstugorna får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Mer information om vad som krävs för att slutbesked ska kunna lämnas framgår av startbeskedet. Om campingstugorna 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
Habo Camping och Stugby AB

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 5
Fasadritning, handling 5
Sektionsritning, handling 5
Översiktskarta, handling 3

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 57 Bygglöv för nybyggnad av flerbostadshus, cykelhus, miljöhus, förråd, carport samt anordnande av parkeringsplatser och djupbehållare, Kärnekulla 1:45

Diarienummer BN-2021-558

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 139 345 kronor.

Sökanden

Tosito Projektutveckling Jönköping

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 23 december 2021 och var komplett 20 maj 2022.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, cykelhus, miljöhus, förråd, carport samt anordnande av parkeringsplatser och djupbehållare på fastigheten.

Flerbostadshuset har en bruttoarea (BTA) om 3 318 m² ovan mark. Komplementbyggnaderna har en sammanlagd BTA om 225 m² ovan mark.

Flerbostadshuset kommer att omfattas av totalt 33 lägenheter, närmare bestämt 16 st (2 RoK), 10 st (3 RoK), 6 st (4 RoK) samt 1 st (5 RoK).

Tillgång finns till parkeringsplatser för bilar. Uppställning av cyklar görs i angränsande cykelhus/cykelförråd. Två stycken carportar med förråd, ett miljöhus, två djupbehållare för avfall samt lägenhetsförråd (fristående komplementbyggnad) kommer också att byggas och ingår i denna ansökan.

Vad gäller själva flerbostadshuset kommer detta att uppföras med olika fasadmaterial, bland annat grå fibercement och obehandlad träpanel. Taket kommer att kläs med plåt i silvermetallic.

Platsen ligger cirka 350 meter sydväst om Sjögarpsrondellen. Platsen som ska bebyggas tillhör det som kallas för kvarter 12 på Kärnekullaområdet. Idag finns det ett stort flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader, parkeringar etc. inom samma kvarter. Närhet till matbutik, blivande skola, restauranger, sporthall etc. finns och



byggnadsnämnden ser åtgärden som ett bra tillskott i expansionen av Kärnekullaområdet.

Yttranden

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

June Avfall & Miljö AB har lämnat synpunkter den 14 januari 2022 respektive 14 juni 2022 och angett följande:

2022-01-14: Bygglovets godkänns enligt bifogade ritningar.

2022-06-14: Tosito har inte pratat med oss om de genomförda ändringarna men utifrån bifogade ritningar så ser det ut att fungera. Miljörummet är utifrån vår bedömning i det minsta laget men det funkar. Vi kan inte se storleken på djupbehållarna men utgår från att det samma som på bostadsområdet mitt emot (kvarter Vättervyn).

Efter samtal med sökanden den 14 juni 2022 så bekräftas att djupbehållarna ska hålla samma storlek och utseende som på kvarter Vättervyn. June Avfall & Miljö AB har bekräftat via samtal att de inte har några synpunkter på djupbehållarna utan att den del av ansökan som avser sophantering, sophämtning m.m. är ok.

Gata- och parkenheten har lämnat synpunkter den 25 januari 2022 och angett följande:

Vid korsningar och utfarter behöver det, ur trafiksäkerhetssynpunkt vara låg höjd vid korsningar och utfarter för att sikten inte ska bli skymd. Detta innebär att vid gathörn och hörntomter ska det vara fri sikt inom en sikttriangel som sträcker sig 10 meter från gata eller gång- och cykelväg (ej att förväxla med trottoar). Plank/mur/växtlighet eller annat som placeras inom sikttriangeln får ha en maximal höjd av 80 cm.

Räddningstjänsten har lämnat synpunkter den 1 februari 2022 och angett följande:

Det byggnadstekniska brandskyddet granskas normalt i samband med det tekniska samrådet inför ett startbesked. I detta fall framkommer dock vissa frågetecken som kan innebära att delar som omfattas av bygglovets kan komma att påverkas av justeringar som behöver göras för att klara att uppfylla kraven på brandskydd enligt BBR.

Av bifogade handlingar framkommer att Hus 1 kommer att bli så högt att utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning inte kan bli



aktuell. Då återstår alternativet med ett så kallar Tr2-trapphus. Enligt allmänt råd till BBR 5:246 bör ett sådant trapphus endast ha förbindelse med bostäder genom ett utrymme i egen brandcell. Av handlingarna kan tolkas att loftgången är tänkt som det utrymme som utgör ”slussen” mellan lägenheter och trapphus. Detta kan vara en tänkbar lösning men förutsätter analytisk dimensionering enligt BBR 5:112. Särskilt att beakta är att de utrymmade från en av lägenheten måste passera både fönster och dörr till en annan lägenhet vilket normalt innebär att de aktuella fönstren måste hålla brandklass och därmed inte får vara öppningsbara. Likaså överstiger avståndet från den lägenhetsdörr som ligger längst från trapphus det avstånd som normalt accepteras i en sådan ”sluss”.

I hus 2 och 5 utgörs utrymningsvägen från den övre våningen i etagevåningen, från plan 5, av utvändigt steg till balkong på underliggande våning. Även detta förutsätter analytisk dimensionering. Räddningstjänsten ställer sig tveksamt till att det går att visa att denna lösning uppfyller kraven på utrymningsväg enligt BBR varför det föreligger risk att byggnaden inte kan utföras som det har projekterats, vilket, i sin tur, kan påverka delar som omfattas av bygglov.

Räddningstjänsten anser att byggherren bör visa att det finns förutsättningar att möjligheten till utrymning kan lösas på ett sådant sätt att kravnivån i BBR uppnås, innan bygglov lämnas.

VA-enheten har lämnat synpunkter den 2 februari 2022 och angett följande:

Tekniska förvaltningens VA-enhet har fått möjlighet att yttra sig gällande bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. Tekniska förvaltningen, VA-enheten lämnar följande information och har följande frågor.

- För kvarter 12 på Kärnekulla finns i dagsläget 4 st serviser. Servislägena är markerade i situationsplanen. Tre av dem med vattentjänsterna Vatten, Spillvatten respektive Dagvatten och den fjärde med enbart vattentjänsten Dagvatten. Sedan tidigare är ett flerbostadshus uppfört på fastigheten.
- Vilken servis används för det befintliga huset på kvarteret och vilka serviser planeras att användas för vilket av vardera fem tillkommande hus?
- 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.
- Planerar byggherren för någon fördröjning och/eller rening av dagvatten på kvartersmark?



- När påbörjas byggnationen?
- Hur många vattenmätare planerar byggherren för bebyggelsen?

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

Miljönämnden har lämnat synpunkter den 4 februari 2022 och angett följande:

Miljönämnden har fått ärende från byggnadsnämnden för yttrande gällande fastigheten Kärnekulla 1:45, Habo kommun. Ansökan gäller nybyggnation av flerbostadshus.

Buller

Husen planeras i ett område med höga ljudnivåer från riksväg 195 vilket kan leda till bullerstörning från trafik. Bostäderna ska ha tillgång till minst en uteplats där bullret inte överskrider 50 dBAeq. Trafikbullerutredning för området beskriver att det kan krävas lokala bullerskyddsåtgärder för att möjliggöra skyddade uteplatser. Detta bör beaktas när man planerar området. Hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida om bullernivåer vid fasad överskrider 60 dBAeq.

Radon

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

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område där gällande plan antogs 2019-01-31.

Enligt gällande detaljplan gäller följande bestämmelser:

1. B = Bostäder.
2. Byggnader får uppföras med en totalhöjd om 9-33 meter. Det ska eftersträvas variation av byggnadshöjder inom kvarteret.
3. e2 17030 = Högsta tillåtna bruttoarea ovan mark. Exploateringstalet förutsätter att delar av parkeringsbehovet görs i parkeringsgarage under mark.
4. Punktprickad mark/område får inte förses med byggnad.
5. Plusmarkerad mark får endast förses med komplementbyggnad.
6. Körbar förbindelse får inte anordnas i delar av kvarter 12 enligt plankartan.



7. b1 = Marken får byggas under med körbart bjälklag. Komplementbyggnader får uppföras i mindre omfattning.
8. b2 = Golvnivå på bottenvåning av bostäder ska vara högst 1,5 meter över gatunivå.
9. f2 = Marken är avsedd för bebyggelse som är sluten mot väg 195. Bostäder över 35 kvadratmeter ska vara genomgående.
10. f3 = Det ska finnas utrymningsmöjlighet mot gård.
11. m1 = Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ha fönster mot tyst eller ljuddämpande sida. Fönstren får vara öppningsbara.
12. m3 = Bullerplank eller liknande ska finnas där byggnad inte skyddar mot väg.
13. m4 = Prickad mark mot väg 195 får inte utformas så att området inbjuder till stadigvarande vistelse.
14. m5 = Ventilationsöppningar ska inte placeras i fasad mot väg 195. Ventilation ska ha central avstängning. Utgång mot väster ska finnas.
15. n3 = Anslutning till naturlig markhöjd ska ske minst 4 meter innanför fastighetsgräns.
16. n4 = Marken ska utformas så att en naturlig övergång till naturmarken kan åstadkommas.
17. n5 = Markens höjd får inte ändras på ett sådant sätt att den positiva höjdskillnaden mellan planområdet och väg 195 minskas.
18. p1 = Byggnad ska placeras så nära gatumark som plankartan tillsäger.

Enligt 2 kap. 5 § PBL 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. Lag (2018:636).

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till



1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Enligt 8 kap. 1 § PBL 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.

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. 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 §§.

Bedömning

Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Volym, utformning och placering anses passa väl i området. Åtgärden anses likväl ha en god form-, färg- och materialverkan.

Kraven på lämplighet för sitt ändamål, möjligheterna att hantera avfall m.m. bedöms också vara tillgodosedda. Bygglov kan därför beviljas.

Kontrollansvarig

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

Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 139 345 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 byggnaderna 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 en eller flera byggnader 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 Projektutveckling Jönköping

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning



Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Fastställda handlingar
Planritning, handling 74-78, 82-84
Fasadritning, handling 79-80, 82-84
Sektionsritning, handling 81-84, 93-94
Situationsplan, handling 85, 92
Nybyggnadskarta, handling 95

Kopia till
Krister Aldenholt

Bilagor
Redovisning av beräkning av avgift
Överklagandeanvisning



§ 58 Bygglöv för camping - ställplats för husbilar, servicebyggnader med installation av eldstad samt miljöstation och två stycken stugor, X

Diarienummer BN-2022-194

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om bygglov för camping
2. i ärendet ta ut en handlägningsavgift om 40 958 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 24 april 2022 och var komplett 24 maj 2022.

Ansökan avser bygglov för camping - ställplats för husbilar, servicebyggnader med installation av eldstad samt miljöstation och två stycken stugor.

Servicebyggnaden har en byggnadsarea om 258 m² och utförs i träfasad målad i järnvitrol. I servicebyggnaden kommer en del att finnas 6 stycken toaletter med dusch och en tvättstuga. Den kommer också innehålla en restaurang med tillhörande utrymmen som kontor och förråd. Receptionen kommer att ha öppet 8-14, 17-22 men detta kan komma att ändras på grund av efterfrågan. Säsongsanställda och personal vid behov. Dricksvatten finns i servicebyggnaden.

Ställplatserna totalt 30 stycken med el ska placeras på två områden som tidigare varit parkering och ridbana. 20 stycken ställplatser ska placeras på den gamla parkeringen som har en area på 6000 m² och ligger i den sydvästra delen av fastigheten. På Ridbanan med en area på 2400 m² ska det placeras 10 stycken ställplatser. Den är placerad i den norra delen av fastigheten. Grävattentömning kommer finnas längs vägen upp mot ställplatserna. Latrintömning kommer inte att finnas.

Gäststugor 2 stycken på 15 m² ska placeras i den sydvästra delen av fastigheten.

Miljöhuset på 15 m² placeras i den västra delen av fastigheten



Yttranden

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

Räddningstjänsten i Habo kommun har lämnat synpunkter den 20 juni 2022 och angett följande:

Inget att erinra mot att bygglov lämnas. Det byggnadstekniska brandskyddet har inte granskats i detta skede. Räddningstjänsten önskar ta del av en brandskyddsbeskrivning för servicebyggnaden innan startbesked lämnas.

I handlingarna finns en ”plan- fasad- och sektionssritning – stuga”, men inte på någon av situationsplanerna finns stuga omnämnd. På en av dessa är bodar inritade dock utan någon måttsättning. Om stugor placeras närmare annan stuga, eller annan byggnad, än 8 meter krävs åtgärder i form av brandtekniskt avskiljande konstruktioner och i så fall bör dessa redovisas i en brandskyddsbeskrivning.

Sökanden bör uppmärksammas på de allmänna råden för campingplatser SRVFS 2004:12 vilka även beskrivs i MSBs broschyr Brandsäker camping. Det är tveksamt om de angivna måtten kan hållas med 10 bilar på varje sida på den södra uppställningsytan så som beskrivs i ”Planritning – ställplatser Söder”, om måttsättningen av ytan stämmer.

Miljönämnden i Habo kommun har lämnat synpunkter den 20 juni 2022- och angett följande:

Enskilt avlopp

Det saknas fullständiga uppgifter om avloppsfrågan, det framgår inte var svartvattnet kommer ledas. Miljönämnden anser att avloppsfrågan måste vara helt utredd innan byggnadsnämnden kan ge något bygglov. Den sökande ska kontakta miljöförvaltningen snarast.

Livsmedel

Om man släpper ut livsmedel på marknaden är man skyldig att registrera sig hos en behörig tillsynsmyndighet, vilket i detta fall är miljönämnden. Det är förenat med en sanktionsavgift att starta en livsmedelsanläggning utan att ha registrerat den hos miljönämnden.

Dricksvatten

Den som producerar eller tillhandahåller dricksvatten till en kommersiell verksamhet är skyldig att följa Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten. Det innebär en registrering hos miljönämnden och



regelbundna analyser av vattnet, vilka ombesörjes och finansieras av verksamhetsutövaren.

June Avfall & Miljö AB har lämnat synpunkter den 8 juni 2022 och angett följande:

De har inga synpunkter på att bygglov beviljas.

Bestämmelser och styrande dokument som ligger till grund för beslutet

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och utanför sammanhållen bebyggelse där ett beviljat förhandsbesked finns BN-2021-265.

Enligt 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 åtgärderna stämmer överens med beviljat förhandsbesked (BN-2021-265). Byggnaderna anses ha en god form-, färg och materialverkan.

En ytterligare kontakt har tagits med miljönämndens tjänstemän den 28 juni 2022, angående deras yttrande över att bygglov inte kan beviljas innan sökanden gjort en anmälan om avloppsanläggning. Då fastigheten är så stor så ser miljönämndens tjänstemän att det borde kunna gå att lösa och att denna fråga istället ska vara löst till startbeskedet. Bygglov därför kan beviljas.

Villkor

Tillfartsväg ska vara lämpad för tunga fordon och i övrigt vara trafiksäker.

Kontrollansvarig

I detta ärende godkänner byggnadsnämnden Göran Lundberg som kontrollansvarig enligt PBL 10 kap. 9 §.



Upplysningar

Handläggningsavgift

Avgiften för bygglovet är 40 958 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

X

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Fastställda handlingar

Planritning, handling 22-23, 27, 31

Fasadritning, handling 25, 27-29

Sektionsritning, handling 26, 27

Situationsplan, handling 20-21

Kopia till

Göran Lundberg

Bilagor

Redovisning av beräkning av avgift

Överklagandeanvisning



§ 59 Begäran om planbesked, X

Diarienummer BN-2022-135

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. ge positivt planbesked på fastigheten X
2. i ärendet ta ut en handläggningsavgift om 14 490 kronor.

Sökanden

X

Beskrivning av ärende

Den 15 mars 2022 inkom X med en begäran om planbesked för fastigheten X. Syftet med ansökan är att planlägga marken för bostäder. Önskemålet i ansökan är att upprätta en detaljplan för 5-10 stycken punkthus i 16 våningar med totalt ca 500 lägenheter.

Planområdet ligger i södra delen av Habo tätort, intill järnvägen och är ca 25 ha stort. Marken är enligt kommunens översiktsplan föreslaget för bostadsändamål samt utpekad som naturområde med gröna stråk.

Plan- och exploateringsenheten har tagit fram ett underlag för planbesked som visar platsens förutsättningar och bedömningar för framtagande av detaljplan. Dokumentet bifogas handlingarna.

Utifrån platsens förutsättningar och kommunens viljeinriktning bedömer plan- och exploateringsenheten att en detaljplan kan prövas och att följande frågor kräver ett mer fördjupat arbete:

- Närheten till järnväg (farligt gods, buller, risk- och säkerhet, riksintresse, utbyggnad dubbelspår)
- Konsekvenser av ökad trafik
- Hantering av dagvatten
- Ianspråkstagande av jordbruksmark

Uppllysningar

Handläggningsavgift

Enligt plan- och bygglovstaxan bedömer plan- och exploateringsenheten att ärendet är en stor åtgärd och en avgift om 14 490 kronor tas ut för planbeskedet.



Beslutet skickas till

X

Bilagor

Underlag för planbesked

Överklagandeanvisning



§ 60 Remissvar VA-plan – delplan vattenförsörjningsplan

Diarienummer BN-2022-182

Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget och har inget att erinra men lämnar följande kommentarer.

- Dokumentet är gediget genomarbetat och följer en bra struktur som är lätt att följa. Planen kommer fungera som bra underlag för framtida planarbeten.
- Det är tydligt att översiktsplanen har beaktats i framtagandet av vattenförsörjningsplanen.
- Uppdatering och revidering sidan 10: VA-enheten är ansvarig för att sammankalla en förvaltningsövergripande arbetsgrupp för årlig översyn av dokumentet. Ska plan- och exploatering ingå i denna arbetsgrupp? Det behöver framgå på ett tydligare sätt i så fall.

Beskrivning av ärende

Kommunstyrelsen i Habo kommun har skickat VA-plan, delplan Vattenförsörjningsplan på remiss till byggnadsnämnden för yttrande.

Vattenförsörjningsplanen är en del av kommunens strategiska VA-planering som anger hur Habo kommun ska agera på bästa sätt, givet de förutsättningar som finns i kommunen för att uppnå målet om en vattenförsörjning och avloppshantering som är hållbar för framtiden ur ett klimatmässigt, socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. De åtgärdsförslag som finns i Vattenförsörjningsplanen grundas på de ställningstaganden som finns i det politiskt beslutade dokumentet Vision och strategi 2030 och som ska leda Habo kommuns arbete att nå visionen för vattenförsörjning och avloppshantering 2030.

Habo kommuns VA-plan består av ett huvuddokument VA-plan och Vision och strategi 2030 samt fem mer detaljerade delplaner. Vattenförsörjningsplanen är en av de fem delplanerna.

Vattenförsörjningsplanen beskriver vattenanvändningen och vattentillgången idag och i framtiden, och bedömning av risker samt förslag på åtgärder för att klimatanpassa och trygga vattenförsörjningen för kommande generationer. Planen ska utgöra underlag vid kommunens och verksamhetens långsiktiga strategiska beslut samt även påverka hur allmänheten agerar kring vattenanvändning. Framtagande av dokumentet har skett genom förvaltningsövergripande samarbete.



Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen



§ 61 Informationsärenden

- Redovisning av Länsstyrelsens beslut som har inkommit till enheten.
- Byggnadsnämnden tar del av två överklagande som inkommit på fastigheterna X och X.
- Bygglovschefen informerar om läget gällande de två restaurangerna som önskar öppna i Habo centrum.
- Information ges kring arbetet med upphävande av detaljplanen i Furusjö.



§ 62 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden tar del av redovisningen och lägger delegationsärendena till handlingarna.

Beskrivning av ärende

Nedanstående delegationsbeslut anmäls till byggnadsnämnden.

Delegationsbeslut fattade under maj 2022 (diarieförda i Vision).

Delegationsbeslut fattade under maj 2022 (diarieförda i W3D3).