

Protokoll för byggnadsnämnden

Nr	Ärende	Sida
§ 102	Anmälan om eventuellt jäv	3
§ 103	Planbesked Fiskebäckstomt 2:34.....	4
§ 104	Planuppdrag för del av Bränninge 1:2.....	6
§ 105	Bygglov för uppställning av silo, Kämparp 1:11	7
§ 106	Tillsynsärende – lovföreläggande, X.....	9
§ 107	Bygglov för fasadändring av hissöverbyggnad, Bränninge 8:8 och Habo 1:1	11
§ 108	Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, X.....	13
§ 109	Bygglov för fasadändring samt installation av eldstad, X.....	15
§ 110	Byggnadsnämnden överklagar länsstyrelsens beslut.....	17
§ 111	Informationsärenden	18
§ 112	Redovisning av delegationsbeslut	19

Plats och tid	Rum Högra kammarsalen, 2024-10-17 klockan 15.00 – 17.00
Beslutande	Anders Hellman (S), ordförande Henrik Gillek (M) Jan Lenhammar (KD) Jon-Harald Jonsson (KD) ersätter Niklas Fungbrandt (M) Mats Lerjefors (C) Mari Larsson (SD)
Övriga närvarande	Linda Almquist, sekreterare Emilia Svensson, bygglovschef Mari Helene Opdal, planarkitekt § 102 - 109 Mose Wendel, bygglovsingenjör § 102 - 105 Josef El Masry, bygglovsingenjör § 102 - 111 Sabina Silver, bygglovshandläggare
Paragrafer	102 - 112
Ütses att justera	Mats Lerjefors
Ordförande	_____
Justerande	_____
Sekreterare	_____

Bevis om tillkännagivande av justerat protokoll

Justeringen har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Beslutande organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2024-10-17
Datum då anslaget publiceras	2024-10-23
Datum då anslaget avpubliceras	2024-11-14
Protokollet förvaras på	Tekniska förvaltningen

Underskrift

§ 102 Anmälan om eventuellt jäv

Inget jäv anmäls.

§ 103 Planbesked Fiskebäckstomt 2:34

Diarienummer BN-2024-239

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja planbesked enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beslutsunderlag

Underlag för planbesked, handling 4

Avgift

Avgiften för beskedet är 17 190 kronor. Projektet bedöms vara en stor åtgärd. Avgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Syftet med ärendet är att ta fram en ny detaljplan för Fiskebäckstomt 2:34 för att bedöma möjligheten att utöka campingen med ett betydligt antal fler stugor, ställplatser och en eventuell konferensanläggning. Exploatörerna önskar att campingen ska bli en helårsdestination.

Idag består campingen av 12 mindre campingstugor och ca 60 ställplatser för husbil och husvagn. Infart till campingen sker från Domsandsliden. Campingen är en av ett fåtal övernattningsmöjligheter i kommunen.

Åtgärden har stöd i översiktsplanen, genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplan. Plan- och exploateringsenheten ser positivt på att campingen får ett lyft och att förutsättningarna finns för att det skulle bli bra. Dock finns det ett antal frågeställningar som måste besvaras innan planarbetet kan komma igång.

Speciellt viktigt är frågan kring hur det går att lösa avloppsfrågan. En bedömning av kapaciteten för avloppsledningarna till området måste göras i innan arbetet med detaljplanen kan påbörjas.

Av- och påfarten från länsväg 195 ligger utanför planområdet men måste beaktas under planarbetet och en tät dialog behöver föras med Trafikverket.

Det är viktigt i planarbetet att beakta platsens förutsättningar, inklusive tillgänglighet, topografi, trafikbuller, dagvattenhantering och kulturmiljö, och att göra en grundlig utredning av dessa faktorer

Beslutet skickas till
Solidhus i Skrea AB (Anna Nergården)

Bilagor
Underlag för planbesked
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 104 Planuppdrag för del av Bränninge 1:2

Diarienummer BN-2024-326

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar uppdra plan- och exploateringsenheten att påbörja arbetet med detaljplanen för del av Bränninge 1:2.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade 2023-11-16 §106 om att ge positivt planbesked för del av Bränninge 1:2. Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanearbetet nu kan påbörjas, i enlighet med tidigare beslut.

Huvudsakliga syftet är att möjliggöra utrymme för en cirkulationsplats i korsningen Anders Larssons väg, Bränningegatan och Övre Kammarbacken. Habo kommun tog över huvudmannskapet för vägen 2023 och önskar att bygga om vägen så att den får en mer stadsmässig karaktär nu när vägen går genom bostadsområden. Vidare önskar man se över möjligheten att bygga lägre flerfamiljshus på kvarteret som gränsar till Bränningegatan i öster.

Det är tekniska förvaltningen som är uppdragsgivaren och plan- och exploateringsenheten tar hjälp av konsult för att ta fram detaljplanehandlingarna.

§ 105 Bygglöv för uppställning av silo, Kämparp 1:11

Diarienummer BN-2024-306

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för uppställning av silo enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs inte kontrollansvarig eller tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Ritning, handling 12

Situationsplan, handling 16

Fotografi, handling 14

Avgift

Avgiften för bygglovet är 6 017 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 har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 27 augusti 2024 och var komplett den 26 september 2024.

Ansökan avser bygglov för uppställning av silo. Silon kommer att stå på en prefabricerad betongplatta och kommer att innehålla cementbaserat flytspackel. Silon är en materialdepå för Kiilto AB.

Lastbilarna kör in på västra infarten och kör längs med byggnaden när materialet är fyllt så kör de ut vid östra delen av tomten. Material hämtas cirka 1–2 gång i veckan från depån.

Motivering till beslutet

Anläggningen överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Byggnadsnämnden bedömer att det är möjligt att skapa ett säkert trafikflöde vid användning av silon. Bygglov kan beviljas.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren, i detta fall Thunbergs Bulktransporter AB (Patrik Thunberg) är själv ansvarig för byggnadsarbetenas utförande och slutresultat. I det startbesked som skickas med detta beslut, bifogas en kontrollplan vilken byggherren ska fylla i och skicka in direkt efter att byggnationen är slutförd.

Slutbesked

Innan åtgärden får börja användas ska byggnadsnämnden utfärda ett slutbesked. Om åtgärden börjar användas innan slutbesked lämnats, ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift av sökanden enligt PBF.

För att få ett slutbesked ska punkterna i kontrollplanen vara kontrollerade och tillhörande intyg skickas in.

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

Thunbergs Bulktransporter AB (Patrik Thunberg)

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Bilagor

Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 106 Tillsynsärende – lovföreläggande, X

Diarienummer BN-2024-148

Beslut

Med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), beslutar byggnadsnämnden att förelägga X (X) och X (X), i egenskap av ägare till fastigheten X, att senast inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft komma in med en ansökan om bygglov samt handlingar enligt nedan.

Handlingar som behöver bifogas bygglovsansökan

1. Situationsplan
2. Fasadritningar
3. Teknisk beskrivning

Beskrivning av ärendet

I samband med handläggningen av ett ärende i närheten av fastigheten X har det upptäckts att det har gjorts en fasadändring som byggnadsnämnden saknar information om.

Ändringen har skett någon gång efter 2011 men före 2019. Det har antagligen varit flera ägare sedan åtgärden utfördes. Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2022.

Ett brev skickades ut den 29 april 2024 om att byggnadsnämnden öppnat ett tillsynsärende och information om när tjänstemännen skulle komma ut på plats. Den 20 maj 2024 var byggnadsnämndens tjänstemän Sabina Silver och Mose Wendel på plats för att dokumentera huset och prata med eventuella fastighetsägare. Vid besöket var ingen hemma. Byggnadsnämnden dokumenterade byggnaden.

Motivering till beslutet

Av vad som framkommit i utredningen så har tidigare ägare på fastigheten X ändrat fasaden från gult tegel till vit träpanel. De tidigare ägarna skulle i enlighet med gällande lagstiftning ha sökt bygglov för fasadändring.

Det är fastighetsägaren ansvar att se till att bygglov och startbesked/slutbesked finns för åtgärderna på fastigheten. Byggnadsnämnden bedömer vidare att det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden.

Byggnadsnämnden har haft svårt att nå nuvarande fastighetsägare för att ge dem möjlighet att söka lov frivilligt. Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig inför beslutet. Inget yttrande har inkommit.

Eftersom bygglov saknas för åtgärden så riktar byggnadsnämnden nu ett lovföreläggande mot nuvarande fastighetsägare X och X. Där de ska ges tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov.

Byggnadsnämnden bedömer att en rimlig tidsfrist för att inkomma med en ny lovansökan är tre månader från att detta beslut har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Av 11 kap. 27 § PBL framgår att om ett lovföreläggande inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

En ansökan om bygglov kan göras via kommunens hemsida. Ritningar och underlag till ansökan om bygglov ska vara fackmannamässigt utförda och skalenliga.

Byggnadsnämndens behandling

Mari Larsson (SD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om ett lovföreläggande.

Henrik Gillek (M) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Mari Larssons förslag.

Beslutet delges

X

X

Bilaga

Överklagandeanvisning

§ 107 Bygglöv för fasadändring av hissöverbyggnad, Bränninge 8:8 och Habo 1:1

Diarienummer BN-2024-238

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för fasadändring av hissöverbyggnad enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig och tekniskt samråd.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Fasadritning, handling 24
Situationsplan, handling 36

Avgift

Avgiften för bygglovet är 20 402 kronor. Bygglovsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Om det visar sig att ärendet kräver mer åtgärder har byggnadsnämnden rätt att ta ut ytterligare avgift.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 18 juni 2024 och var komplett den 11 oktober 2024.

Ansökan avser bygglov för fasadändring av hissöverbyggnad. Habo kommun söker bygglov för att ändra hissens fasad genom att sätta gröna ljuslådor i Habo kommuns gröna färger samt foliera insidan på fönster och dörrar i Habo kommuns rosa färg.

Motivering till beslutet

Sökta åtgärder överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. Hissens utformning har god form-, färg- och materialverkan.

Bygglov kan därför beviljas.

Information till sökanden

Kontrollansvarig och kontrollplan

Byggherren är ansvarig för att byggnadsåtgärden utförs enligt de krav som ställs i svensk bygglagstiftning. Till detta beslut kommer att startbesked och en

kontrollplan som ska fyllas i och skickas in när åtgärderna är uppförda för att få ett slutbesked.

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 framgå av startbeskedet.

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

Gata- och parkenheten Habo Kommun (Christian Ekblom)

Beslutet kungörs

Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas

Berörda sakägare

Bilagor

Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 108 Bygglöv för tillbyggnad av enbostadshus, X

Diarienummer BN-2024-261

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

I detta ärende krävs kontrollansvarig men inget tekniskt samråd.

Byggnadsnämnden godkänner Henrik Sundberg som kontrollansvarig enligt 10 kap 9 § PBL.

Fastställda handlingar som tillhör beslutet

Situationsplan, handling 7

Fasadritning, handling 11

Plan- och sektionsritning, handling 17

Avgift

Avgiften för beslutet är 9 913 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 2 juli 2024 och var komplett den 10 oktober 2024.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, på fastigheten X. Fastigheten är 434 m² stor och ligger cirka 150 meter nordväst om Hagenskolan.

I detalj avser ansökan en tillbyggnad i form av en matsal. Matsalen har en byggnadsarea (BYA) om 17,5 m². Beträffande utformningen kommer matsalen att ges en vit träfasad och ett svart plåttak.

Byggnadsnämndens tjänsteman har i ett tidigt skede haft en kommunikation med sökandens ombud och kontrollansvarig. Byggnadsnämndens tjänsteman har förklarat att hållningen vad gäller denna ansökan inte är positiv. Detta beror på att ansökan i huvudsak bedöms avvika från den gällande detaljplanen som dessutom har en genomförandetid till och med 2028-06-06.

2024-09-19 beslutade byggnadsnämnden att återremittera ansökan för vidare handläggning. Den vidare handläggningen betyder att berörda grannar ska ges tillfälle att yttra sig över ansökan då den avviker från den gällande detaljplanen. Inga yttranden har inkommit till byggnadsnämnden.

Motivering till beslutet

Avståndet till gräns enligt plan är 4,5 meter, sökt åtgärd är placerad på ett avstånd på 3,7 meter. Det finns idag ett garage på fastigheten som behöver rivas för att ge plats till tillbyggnaden och är således placerad närmare gräns än sökt åtgärd.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att bygglov kan beviljas trots att sökt åtgärd avviker från detaljplanen om avvikelserna är liten och förenliga med planens syfte. Det huvudsakliga syftet med den aktuella detaljplanen får anses vara att planområdet ska användas för bostadsändamål. Den planerade åtgärden dvs. tillbyggnad av bostadshus är därmed förenliga med detaljplanens syfte och byggnadsnämnden bedömer att det är en liten avvikelse.

Byggnadsnämndens behandling

Anders Hellman (S) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om att avslå ansökan om tillbyggnad.

Mari Larsson (SD) bifaller Anders yrkande.

Jan Lenhammar (KD) yrkar avslag till bygglovsenhetens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på de båda förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Jan Lenhammars förslag.

Beslutet skickas till
X

Beslutet kungörs
Post- och Inrikes Tidning

Beslutet meddelas
Berörda sakägare

Kopia till
Sundberg Byggkonsult AB (Henrik Sundberg)

Bilagor
Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 109 Bygglöv för fasadändring samt installation av eldstad, X

Diarienummer BN-2024-322

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglöv för fasadändring samt installation av eldstad på fastigheten X.

Avgift

Avgiften för beslutet är 2 292 kronor. Bygglövsavgiften är beräknad utifrån en av kommunfullmäktige fastställd taxa. En faktura på avgiften skickas i separat brev.

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in den 10 september 2024 och var komplett den 2 oktober 2024.

Ansökan avser bygglöv för fasadändring samt installation av eldstad, på fastigheten X. Fastigheten är 616 m² stor och ligger cirka 550 meter söder om Habo vårdcentral.

I detalj avser ansökan en utanpåliggande skorsten samt en eldstad i form av en vedeldad kamin. Byggnadsnämndens tjänsteman Josef El Masry har i ett tidigt skede haft en kommunikation med sökanden. Tjänstemannen har förklarat att hållningen vad gäller denna ansökan inte är positiv. Detta beror på att fastigheten är belägen i anslutning till en lokalgata där det inte finns några utanpåliggande skorstenar. Tjänstemannen har även förklarat att den utanpåliggande skorstenen blir framträdande och att den kommer att medföra en negativ påverkan på byggnadens estetik då den blir väldigt iögonfallande. Den utanpåliggande skorstenen har för den sökande även beskrivits som ogynnsam eftersom den har en negativ påverkan på området sett till dess karaktär samt stads- och landskapsbild.

Trots det ovannämnda har sökanden begärt att få ansökan prövad av byggnadsnämnden.

Motivering till beslutet

Fastigheten ligger i anslutning till en lokalgata där husen längs med lokalgatan är relativt bibehållna och intakta. Husen uppfördes under 1970-talet och är fabriksstillverkade på ett företag som inte finns på marknaden längre.

Husen kännetecknas bland annat av dess branta tak, blandningen av stående och liggande fasadpanel samt att de har sin gavel riktad ut mot gata.

Längs med den aktuella lokalgatan finns inga hus som har utanpåliggande skorstenar utan det förekommer skorstenar på taket eller inga skorstenar alls. I det absoluta närområdet finns det en utanpåliggande skorsten och denna är belägen på X.

Byggnadsnämnden anser att den utanpåliggande skorstenen som presenteras i ansökan utgör en avvikande detalj på den specifika lokalgatan.

Byggnadsnämndens tjänsteman har föreslagit för sökanden att titta på andra tekniska lösningar. Sökanden har i sin tur lämnat besked om att det är detta förslaget som önskas eftersom syftet bland annat är att värme ska sprida sig enkelt upp på övervåningen.

Den utanpåliggande skorstenen beaktat den sökandes argument medför en negativ påverkan på husets estetik då den blir väldigt iögonfallande. Den utanpåliggande skorstenen är heller inte gynnsam eftersom den har en negativ påverkan på byggnaden men också på områdets stads- och landskapsbild. Krav i 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 1 § PBL uppfylls därmed inte.

En utanpåliggande skorsten och eldstad får också anses vara ett enskilt intresse. Det enskilda intresset kan inte anses väga mer än det allmänna intresset som är att behålla och värna husens men också lokalgatans och områdets karaktär så mycket som möjligt. Mot bakgrund av detta kommer ansökan om bygglov för fasadändring samt installation av eldstad avslås.

Byggnadsnämndens behandling

Mari Larsson (SD) yrkar bifall till bygglovsenhetens förslag om att avslå ansökan om bygglov.

Jan Lenhammar (KD) bifaller Maris yrkande.

Beslutet delges

X
X

Bilagor

Redovisning av avgift
Överklagandeanvisning

§ 110 Byggnadsnämnden överklagar länsstyrelsens beslut

Diarienummer BN-2024-90

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att överklaga Länsstyrelsen i Jönköpings län beslut med diarienummer 5386–2024 om återförvisat ärende på fastigheten X. Byggnadsnämnden yrkar på att länsstyrelsens beslut upphävs.

Till stöd för överklagandet bifogas bygglovschefens tjänsteskrivelse.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt uppförande av plank på fastigheten X. Byggnadsnämnden beviljade lov i den del som avser plank men avslog ansökan om tillbyggnad av enbostadshus den 21 maj 2024 § 49. Detta beslut överklagades av sökanden. Länsstyrelsens beslutade att återförvisa ärendet till byggnadsnämnden för vidare handläggning.

Beslutet skickas till
Länsstyrelsen i Jönköpings län (jonkoping@lansstyrelsen.se)

Bilagor
Tjänsteskrivelse daterad 2024-10-17

§ 111 Informationsärenden

Information som redovisas för byggnadsnämnden:

- Redovisning av avslutat mål från Kronofogden samt beslut från Tingsrätten om avslutat ärende gällande fastigheten X.
- Beslut från mark- och miljödomstolen där de avslår överklagande gällande en byggsanktionsavgift på fastigheten X.
- Beslut från Transportstyrelsen där de avslår överklagan gällande ansökan om parkeringstillstånd för rörelsehindrad.
- Information om laddinfrastruktur.
- Yttrande ska skickas till landsbygds- och infrastrukturdepartementet gällande detaljplan för del av Stora Kärr 8:1 – Munkvägen.

§ 112 Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

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

Redovisning

- Delegationsbeslut fattade under september 2024 (diarieförda i Vision)
- Delegationsbeslut fattade under augusti och september 2024 (diarieförda i W3D3)